



BREDA
Allerheiligenweg 14 C

Gunstig
gelegen

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1962

Soort:
portiekwoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 75 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 7 m²

Externe bergruimte:
Ca. 4 m²

Energietabel:
G



OMSCHRIJVING

Licht en goed onderhouden 4-kamerappartement met twee balkons op gewilde locatie
Op een fantastische locatie aan de rand van het Ginneken ligt dit lichte en goed onderhouden 4-kamerappartement op de vierde (bovenste) woonlaag van een verzorgd appartementencomplex.

De woning biedt een fijne lichtinval door de grote ramen, drie slaapkamers, een vernieuwde badkamer en toilet, en twee balkons waardoor je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten.

Ligging en omgeving

De locatie is werkelijk ideaal! Het appartement bevindt zich aan de rand van de geliefde wijk Ginneken, met het Valkeniersplein letterlijk om de hoek. Hier vind je een groot aanbod aan winkels zoals Albert Heijn, De Hema, een bakker, kaaswinkel, bloemenkraam en Kruidvat. Wil je ontspannen in het groen of even de hond uit laten? Dan wandel je zo naar park Overakker. En voor een hapje, drankje of gezellig terras zijn de Ginnekenmarkt en de omliggende straatjes dé plek om te zijn.

Ben je een natuurliefhebber? Het prachtige Markdal is op loopafstand gelegen en vanuit hier fiets of wandel je een mooie route langs het water.

In ca. 10 minuten fiets je naar de bruisende binnenstad van Breda.

Kortom: een levendige, complete en gewilde woonomgeving met alles binnen handbereik!

Indeling

Begane grond

Entree met bellentableau en trappenhuis.

Berging

Eigen in pandige berging, ideaal voor fietsen en/of extra opslagruimte.

Vierde woonlaag

Via de entree/hal heb je toegang tot de diverse vertrekken. In de hal bevindt zich tevens de meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Toilet

Het vernieuwde toilet (2024) is voorzien van vrijhangend toilet.

Slaapkamer I

Aan de achterzijde is de slaapkamer met vaste kast (hier is de boiler t.b.v. warm water geïnstalleerd -80-liter boiler (Bosch, eigendom, 2022-)

Slaapkamer II

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer met deur naar het balkon waar je in de ochtend al geniet van de zon.

Slaapkamer III

Eveneens aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer.

OMSCHRIJVING

Keuken

De keuken is uitgevoerd met een nette inrichting voorzien van diverse onder- en bovenkasten met houtlook aanrechtblad, wasmachineaansluiting en diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Woonkamer

De lichte woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een deur naar het balkon aan de voorzijde en heeft een toegang tot de hoofdslaapkamer.

Badkamer

Vanuit de hoofdslaapkamer is er een doorgang naar de moderne badkamer (2025), voorzien van een inloopdouche met douchewand en regendouche, badkamermeubel met waskom en lades, spiegelkast en designradiator. Vanuit de badkamer is er tevens toegang tot het balkon aan de achterzijde met vaste kast — heerlijk om hier in de middagzon te genieten!

VvE

Bij de aankoop van een appartement word je automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE). Je betaalt dan een maandelijkse bijdrage die gebruikt wordt voor dagelijks onderhoud, reservering, groot onderhoud, opstalverzekering etc. Dit complex heeft een gezonde VvE.

Bij dit appartement bedraagt de maandelijkse bijdrage € 226.50 aan servicekosten. Daarnaast bedraagt het voorschot aan stookkosten € 133.50 t.b.v. de verwarming. De huidige eigenaren ontvingen over het laatste jaar € 1.075,- retour (gebaseerd op een 2-persoonshuishouden)

Gezonde VvE.

Bijzonderheden

- Licht en goed onderhouden ruim appartement
- Vernieuwd toilet (2024) en vernieuwde badkamer (2025)
- Drie slaapkamers
- Twee balkons (oost en west)
- Blokverwarming
- Laminaatvloer in nagenoeg het gehele appartement
- Kunststof kozijnen aan de achterzijde met HR++ glas

Ben jij op zoek naar een licht, ruim en instapklaar appartement met drie slaapkamers op een gewilde locatie in Breda-Ginneken?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging — dit is een plek waar je je direct thuis zult voelen!









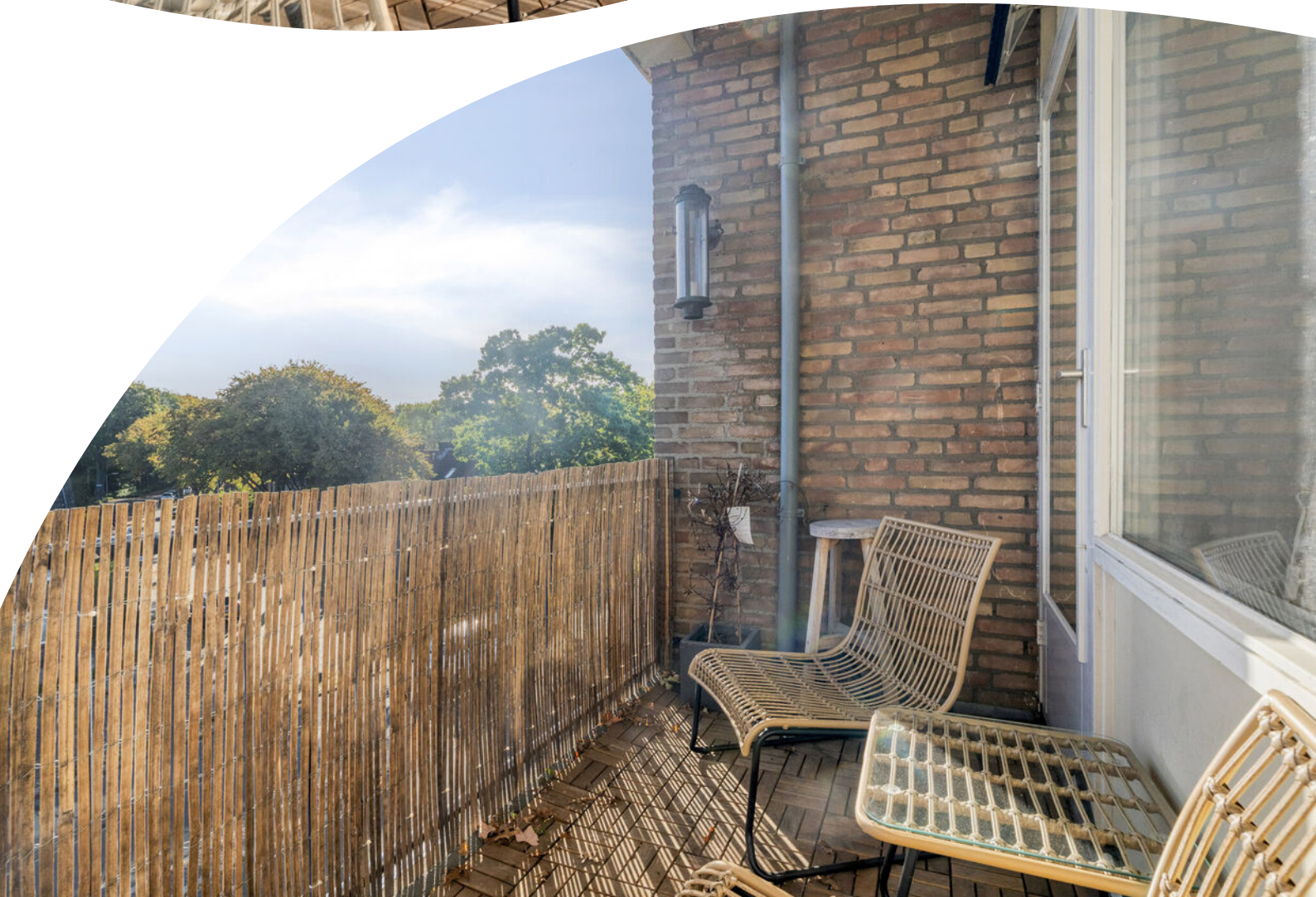






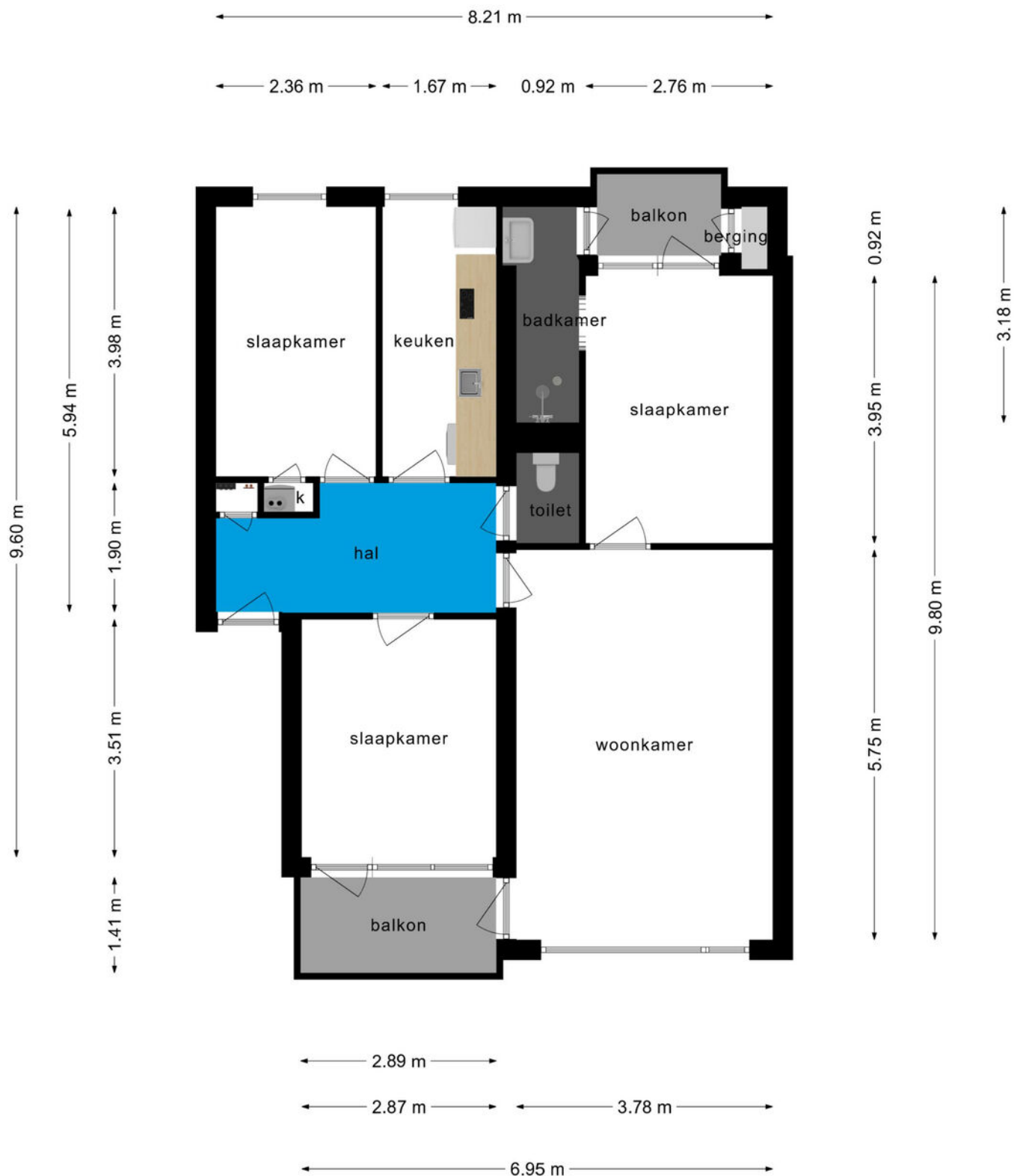








PLATTEGROND

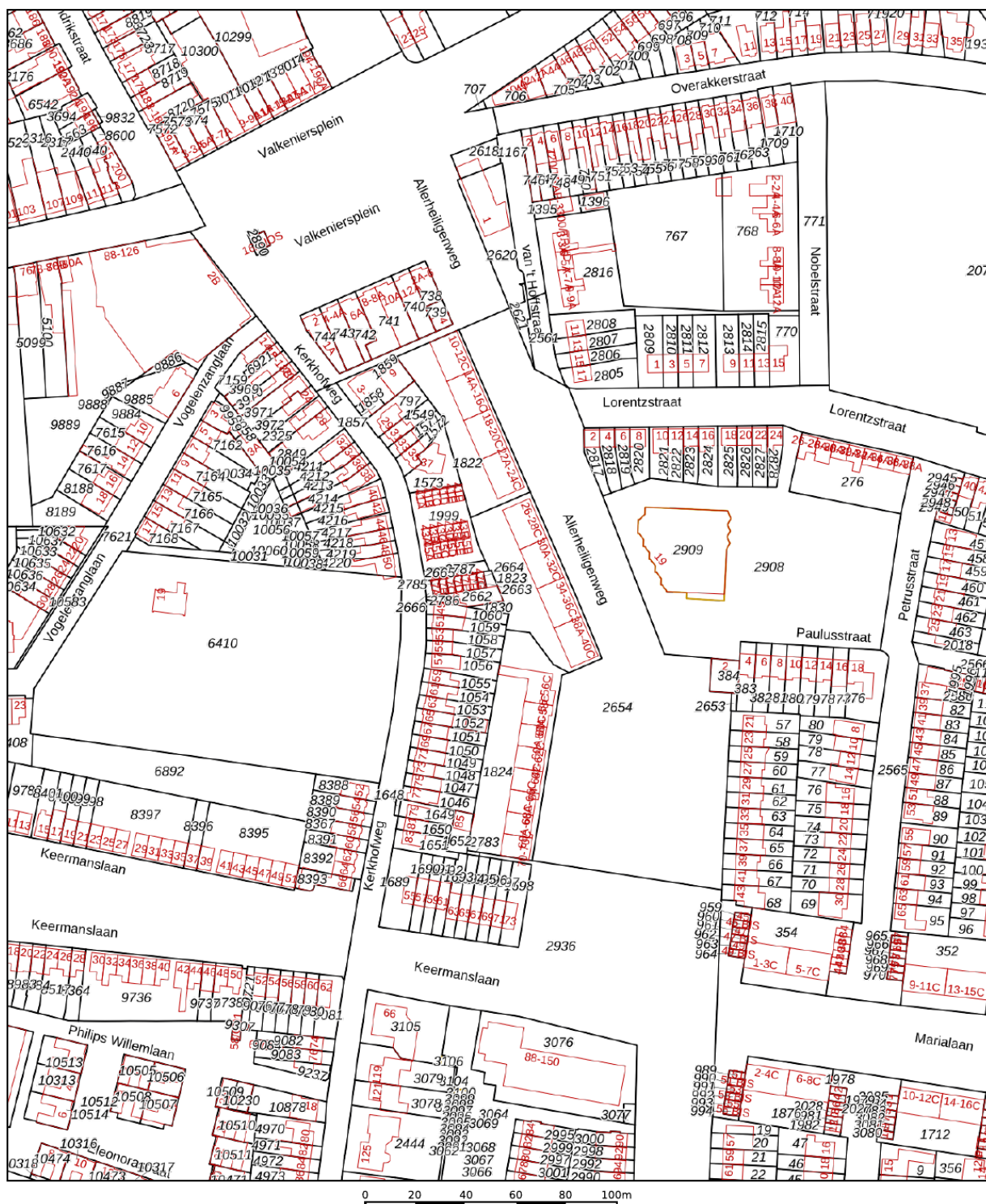


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Huis

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale gre

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Ginneken

Sectie M

Perceel 1822

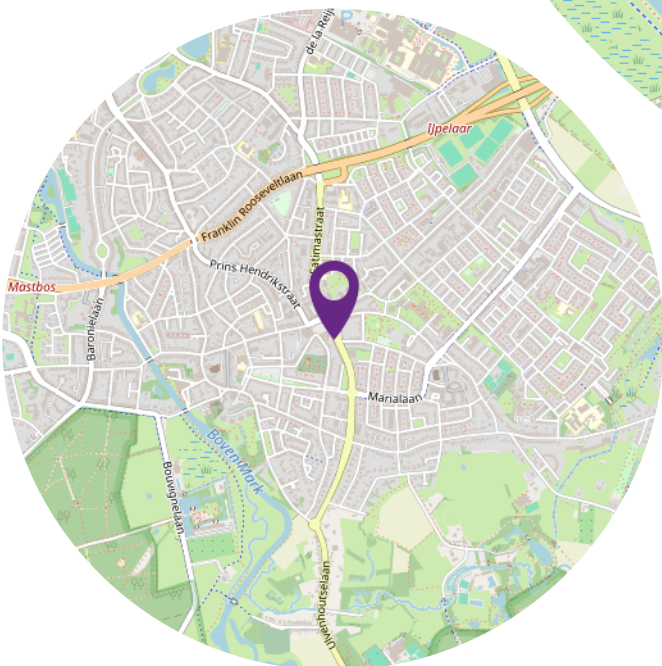
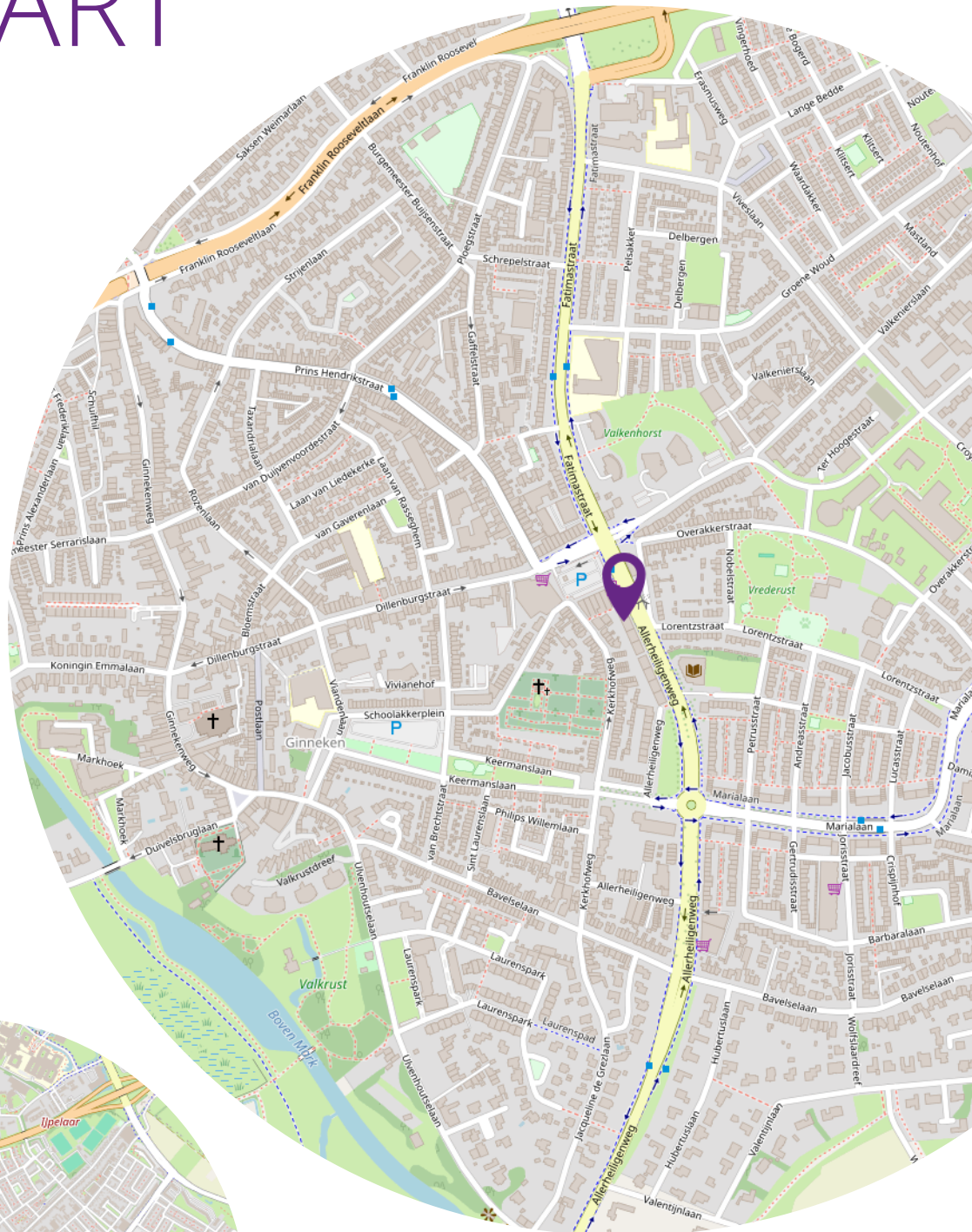
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast op kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Ginneken

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 11% 25 - 44: 21%
45 - 64: 29% 65+: 22%

Koop / huur



Koop: 77% Huur: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 34% Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 34%



48%



52%



1,2 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl