



BREDA
Zwartmoeren 19
Koopsom € 475.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Soort:	eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud:	411 m ³
Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceeloppervlakte:	244 m ²
Overige inpandige ruimte:	19 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label	B



Omschrijving

Een keurige twee onder één kapwoning met garage en berging en tuin op de zonzijde. Altijd keurig bewoond en onderhouden, dus instapklaar. Een heerlijke plek om te wonen.

De woning ligt in woonwijk Kievietsloop in een groene en kindvriendelijke omgeving. Vlakbij winkelcentrum Heksenwiel met een uitgebreid aanbod aan winkels. Ook scholen, sportaccommodaties, recreatiegebied de Asterdplas en station Breda-Prinsenbeek zijn nabij gelegen. Dankzij de goede verbindingen met het centrum van Breda en de uitvalswegen woon je hier rustig en dichtbij veel voorzieningen.

Voor de verwarming en warm water voorziening wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming en een doorstroomapparaat wat gehuurd wordt (€ 45,-- per kwartaal).

De woning is in 1985 traditioneel gebouwd op palen en heeft een kruipruimte, verder opgetrokken in spouwmuren en met betonpannen gedekt. De woning is altijd keurig bewoond en onderhouden. De huidige eigenaar heeft de woning als nieuwbouwwoning gekocht en altijd met veel plezier in de woning en in de wijk gewoond.

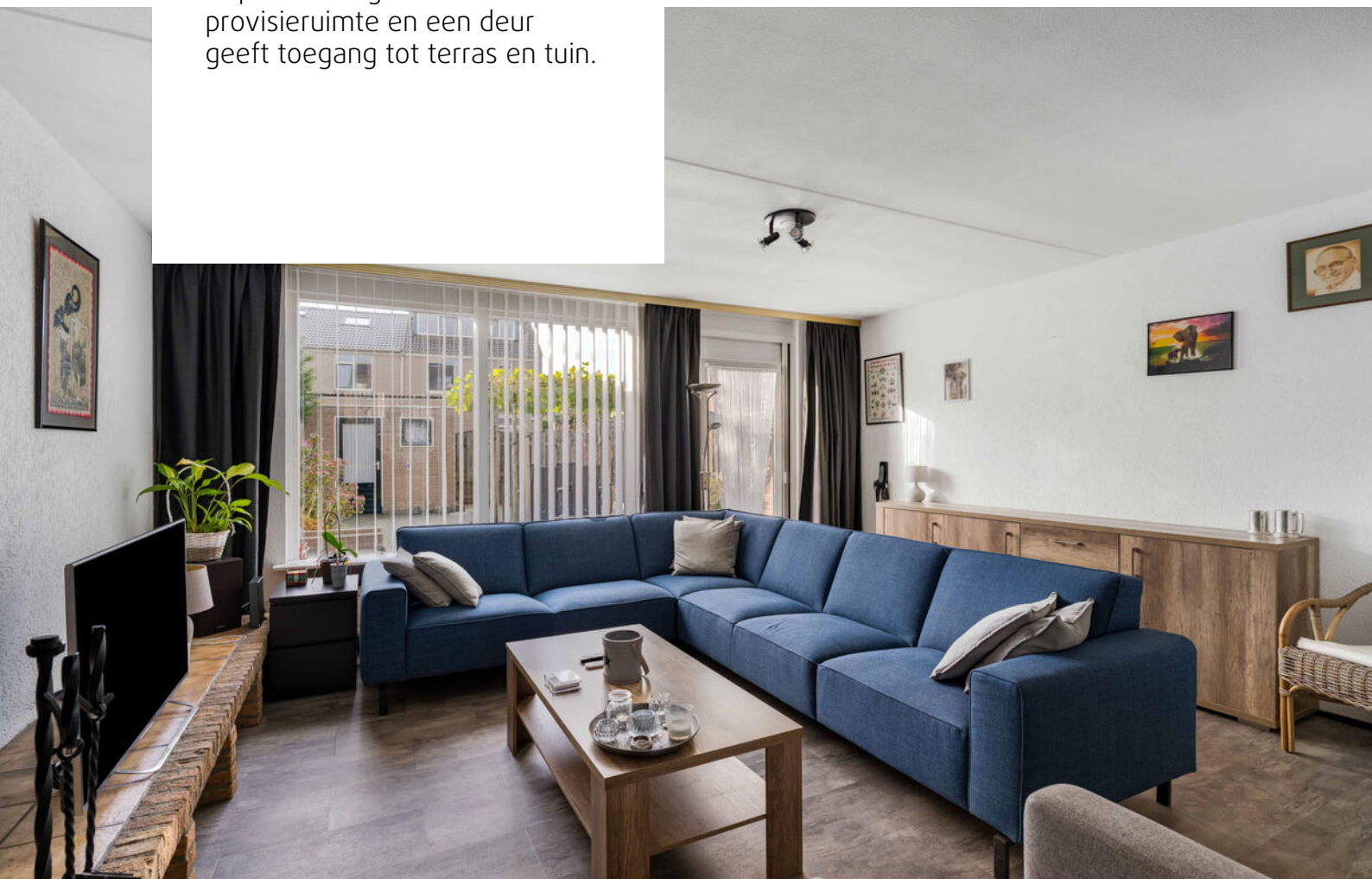


Entree, hal waarin toilet met fonteintje, meterkast, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

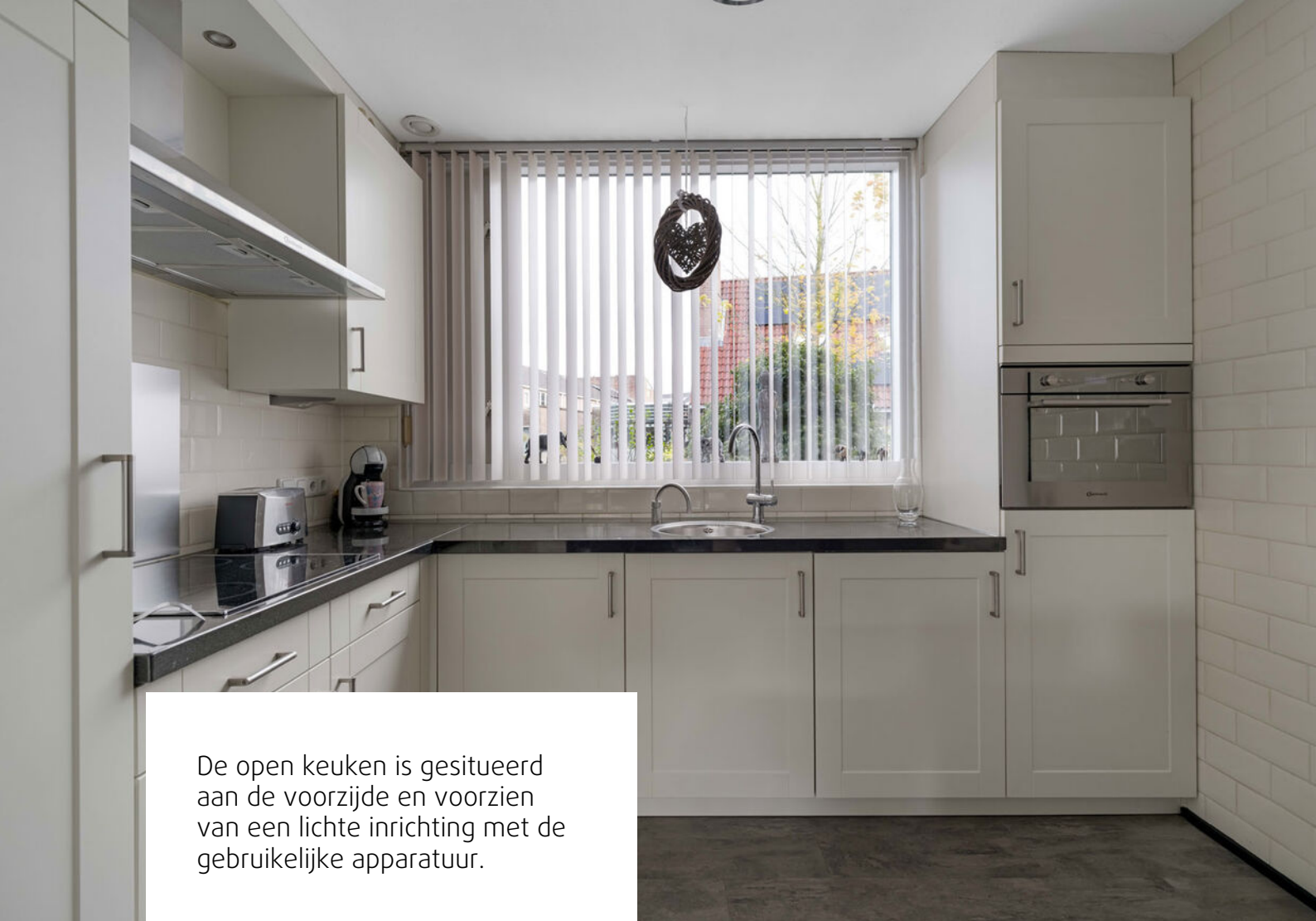




De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen. Het zitgedeelte aan de achterzijde is rondom de open haard. Het zitgedeelte naast de keuken. De trapkast is in gebruik als provisieruimte en een deur geeft toegang tot terras en tuin.







De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van een lichte inrichting met de gebruikelijke apparatuur.





De badkamer is compleet en voorzien van een douche, toilet en wastafel in een meubel.





De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd, een mooie grote kamer over de volle breedte, met dakkapel.





De tweede slaapkamer is ook een mooie ruime kamer.

Op de tweede verdieping een overloop met bergruimte in de schuine dakkanten en de opstelplaats voor het doorstroom apparaat. Hier nog een slaapkamer met dakvensters aan voor- en achterzijde en bergruimte in de schuine dakkanten.





De achtertuin is gelegen op het zuiden en fraai aangelegd met sierbestrating en perken. De leibomen zorgen ervoor dat u in de zomer heerlijk in de schaduw kunt zitten. De tuin is ook achterom bereikbaar via een poort.







De aangebouwde garage is voorzien van elektra en heeft een deur naar terras en tuin.



Achter op het perceel is een stenen berging gebouwd, voorzien van elektra.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc tegels	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- warm water apparaat stadsverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

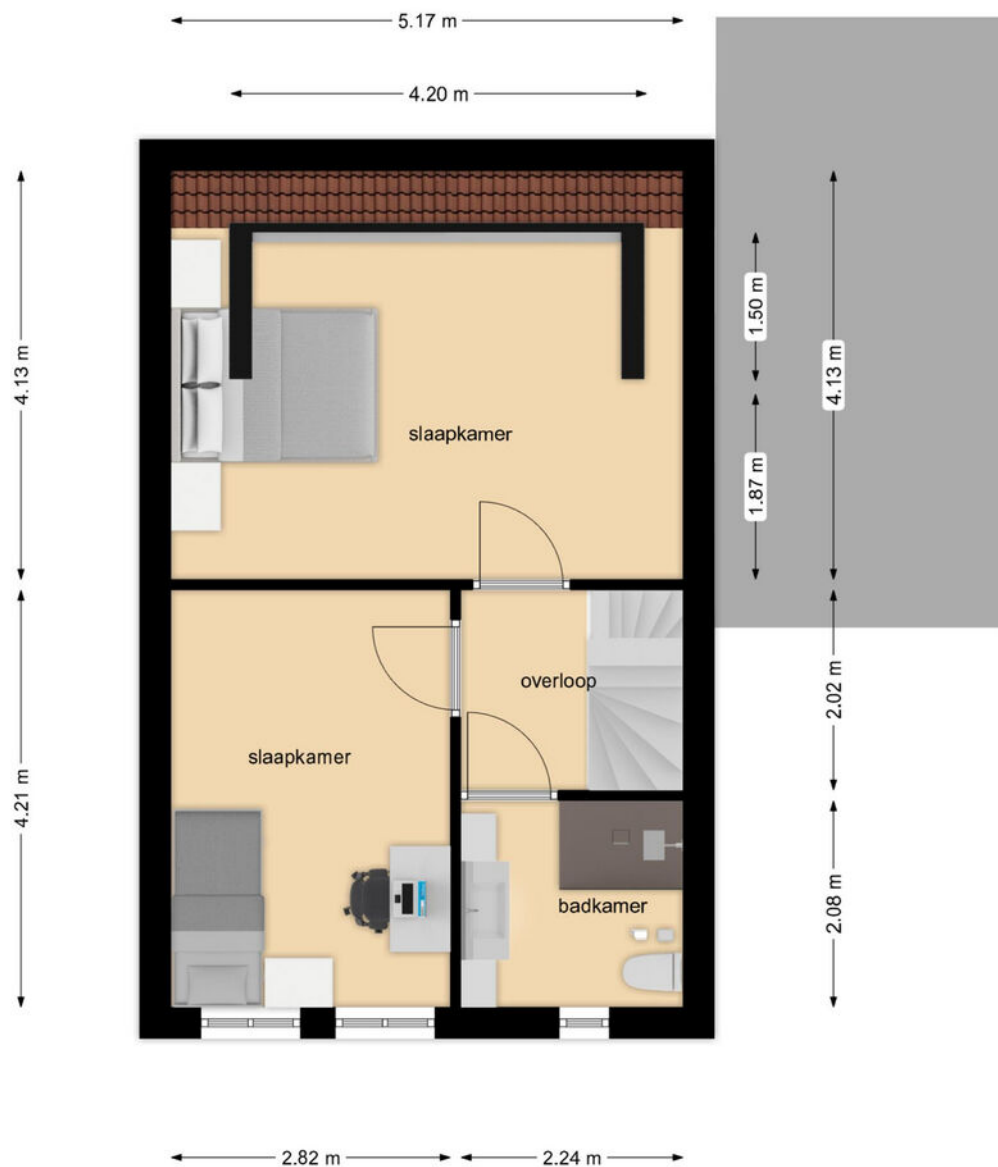
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuinstoelen met tafel	X		
Overig - Contracten			
stadsverwarming	Ja		

Begane grond

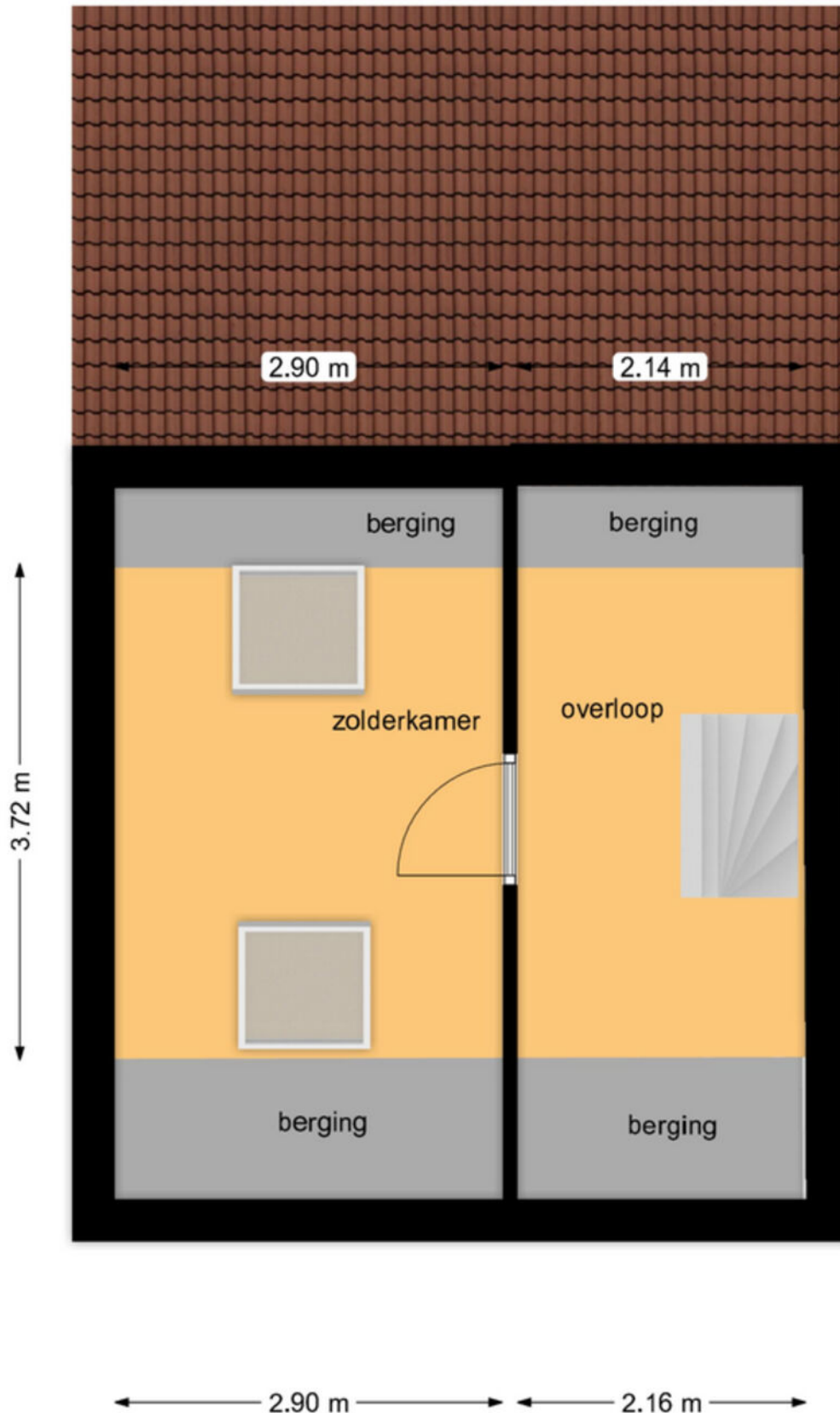


Deze plattegronden zijn bedoeld om u een goede indruk van de woning te geven.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

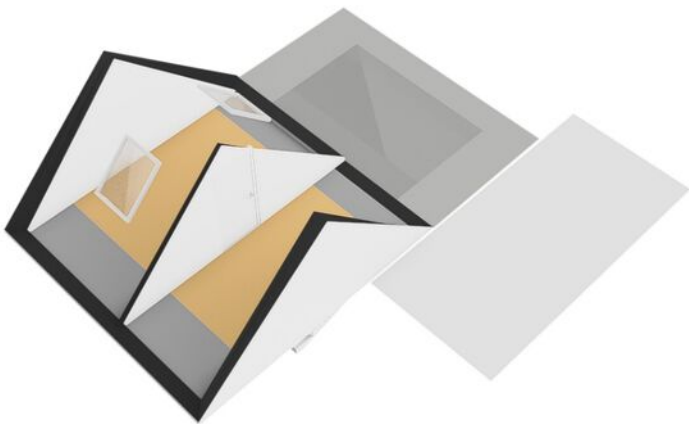
Eerste verdieping



Tweede verdieping







Kadastrale kaart

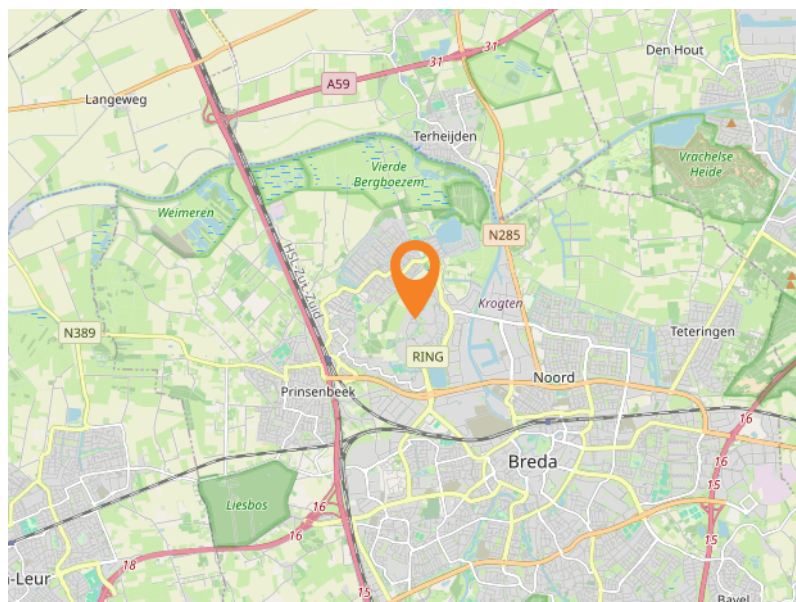
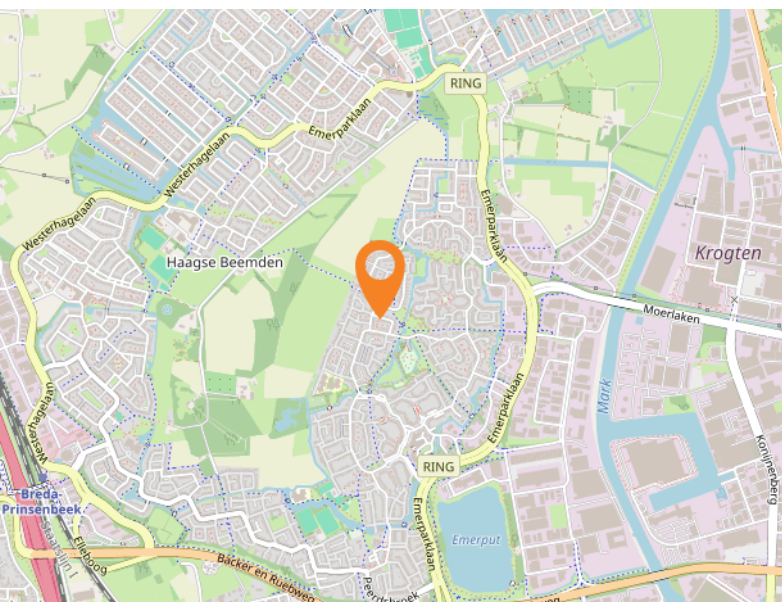
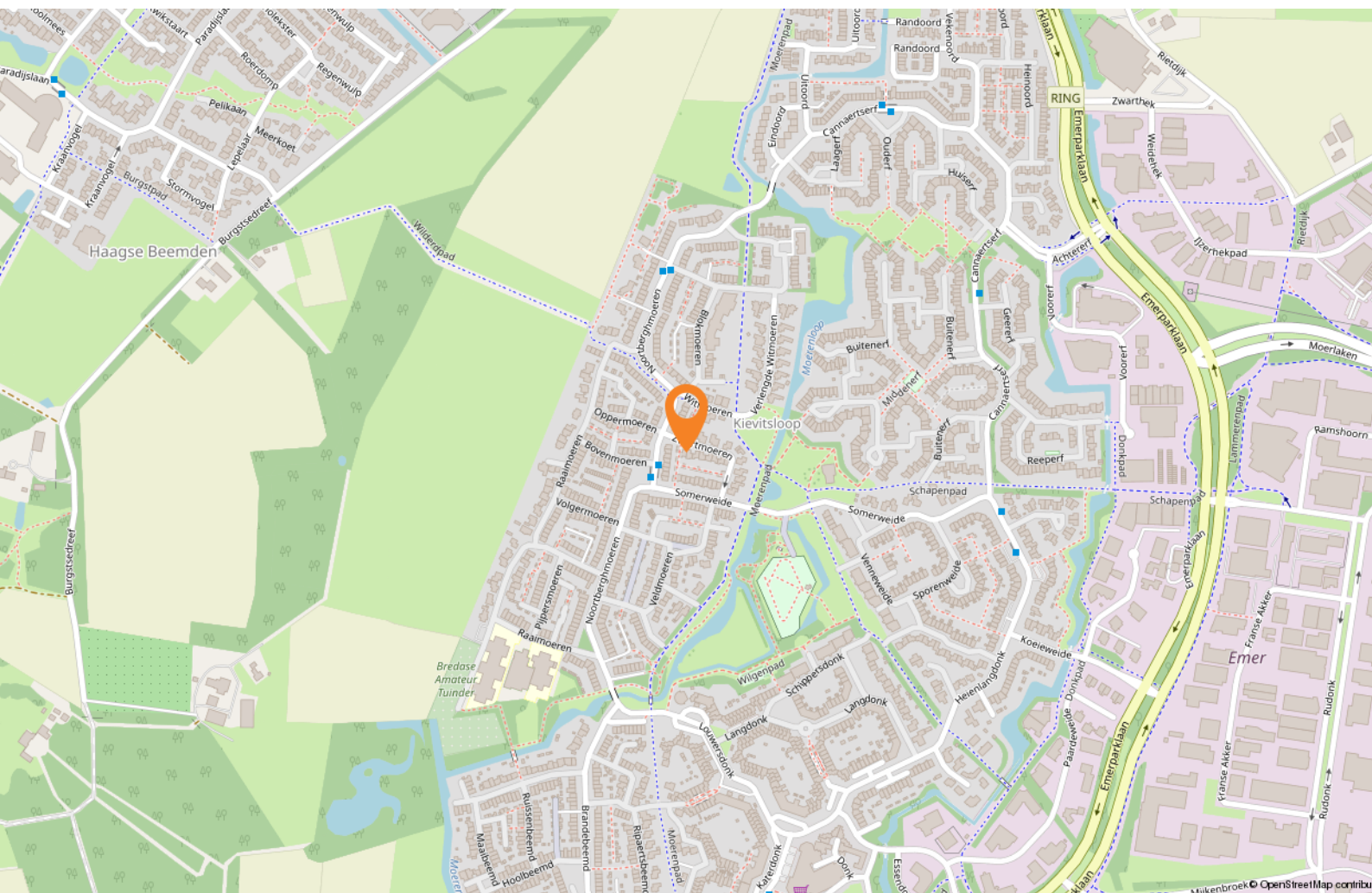
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 3366	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Locatie op de kaart



Gang van zaken

Bezichtigingen

Uiteraard geschieden bezichtigingen na afspraak. Het liefst tijdens kantooruren en op zaterdag tussen 10.00 uur en 14.00 uur, maar ook op andere tijdstippen kan, na overleg. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u een algemene indruk van de woning, zoals de afmetingen, indeling en afwerking. Raakt u verder geïnteresseerd, dan nodigen wij u graag uit voor een 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Optie

Een optie is een eerste recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optie periode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Onderhandelingen

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterst bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Verder is de wetgeving intussen zo gewijzigd dat een koop pas tot stand komt nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Koopakte

Volgens dezelfde wet heeft koper een bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Een en ander is het gevolg van een hectische periode op de woningmarkt in het verleden. In de praktijk krijgen beide partijen voldoende bedenktijd. Voordat de akte wordt ondertekend wordt een concept koopakte toegezonden. Van de inhoud kan dan worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt. Hierna kan met een gerust hart worden getekend en gaat de bedenktijd in. In de NVM koopakte worden gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, aanvaarding, bankgarantie/waarborgsom en de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering.

Informatie- en onderzoeksplicht

Een verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan de koper. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden, ze zijn tenslotte zichtbaar. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn moet hij zelf onderzoeken.

Nutsvoorzieningen

Met betrekking tot de Nutsvoorzieningen dienen verkoper en koper zelf zorg te dragen voor melding van verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding bij de betreffende leverancier(s). Deze melding dient bij voorkeur van de leveranciers uiterlijk 2 weken voor de eigendomsoverdracht te geschieden. Ten tijde van de inspectie, voor de eigendomsoverdracht van de woning zullen meterstanden worden opgenomen en geregistreerd.

Afmetingen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waardebepaling

Als uw beslissing om een woning te kopen ook afhankelijk is van de waarde van uw huidige woning, komen wij graag bij u langs voor een waardebepaling en verkoopinformatie. Verder doen we niet in hypotheek, maar hebben we er wel verstand van. Dus ook daarbij kunnen we u écht onafhankelijk adviseren.

Loop gerust eens binnen op ons kantoor, bel of mail en maak vrijblijvend een afspraak. We zijn er van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur, in de avonden en zaterdag op afspraak. Of kijk op onze website www.vanmeermakelaars.nl

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij ook afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen aansprakelijkheid. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten bovenstaande aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Interesse?



Van Meer Makelaars B.V.
OUDENBOSCH

Ste Bernaertsstraat 14
4731 GP Oudenbosch
0165331233
info@vanmeermakelaars.nl
www.vanmeermakelaars.nl