



DIJKLAAN 35 BREDA

VRAAGPRIJS
€ 399.000,- K.K.



Starters opgelet! Op zoek naar een tussenwoning van ca. 111m² om de hoek van de singels en het stadscentrum van Breda? Deze woning aan de Dijklaan met een patio tuin is voorzien van een energielabel A, 3 slaapkamers en 2 badkamers, waarvan één slaapkamer zich perfect leent als kantoorruimte voor een werkplek aan huis. De indeling van de woning is uitermate geschikt voor dubbele bewoning. Wilt u een juiste indruk krijgen van de woning? Plan een bezichtiging via ons kantoor!



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 105m²

Gebruiksoppervlakte: ca. 111m²

Inhoud: ca. 378m³



3



2

Begane grond

De hal/entree met opstelling van de CV-ketel en toiletruimte met fonteintje geeft middels een trapopgang toegang tot de verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer met open keuken bereikbaar.

De woonkamer heeft openslaande deuren naar de patio tuin en geeft toegang tot één grote slaapkamer / kantoorruimte aan de achterzijde, een slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer.

De open keuken is ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur.

De slaapkamer aan de voorzijde is op eenvoudige wijze te betrekken bij de woning. Hier bevindt zich de meterkast.

De grote slaapkamer aan de achterzijde van de woning is uitermate geschikt als kantoorruimte en geeft toegang tot de patio tuin.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel.

Eerste verdieping

Middels de trapopgang bereikt u de woonkamer / zitkamer op de verdieping. De kamer is voorzien van een dakkapel en een eenvoudig keukenblok. De kamer is eenvoudig terug te brengen naar een extra slaapkamer. Vanuit hier is er toegang tot een slaapkamer en badkamer.

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een dakkapel.

De badkamer met dakkapel is voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur.

Tuin

De patio stadstuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de slaapkamer aan de achterzijde toegankelijk.

Algemeen:

- Het bouwjaar van de woning is 1989;
- De woning beschikt over dubbele beglazing;
- De woning heeft energielabel A;
- De woning is in 2014 geheel gerenoveerd.

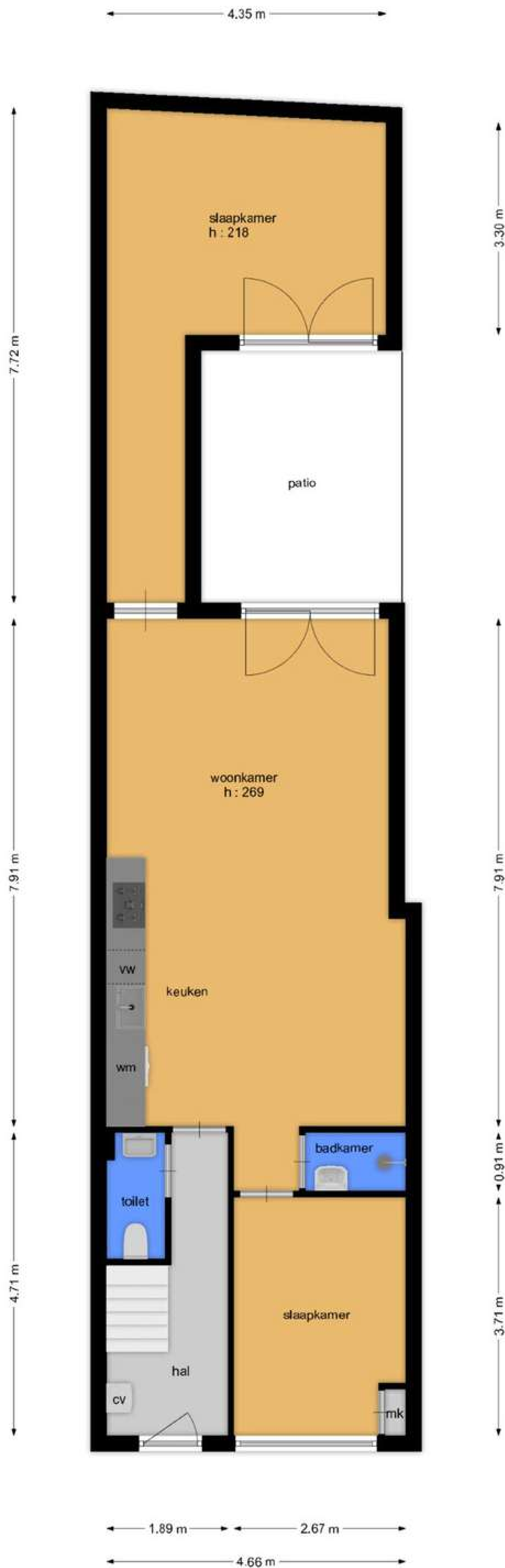


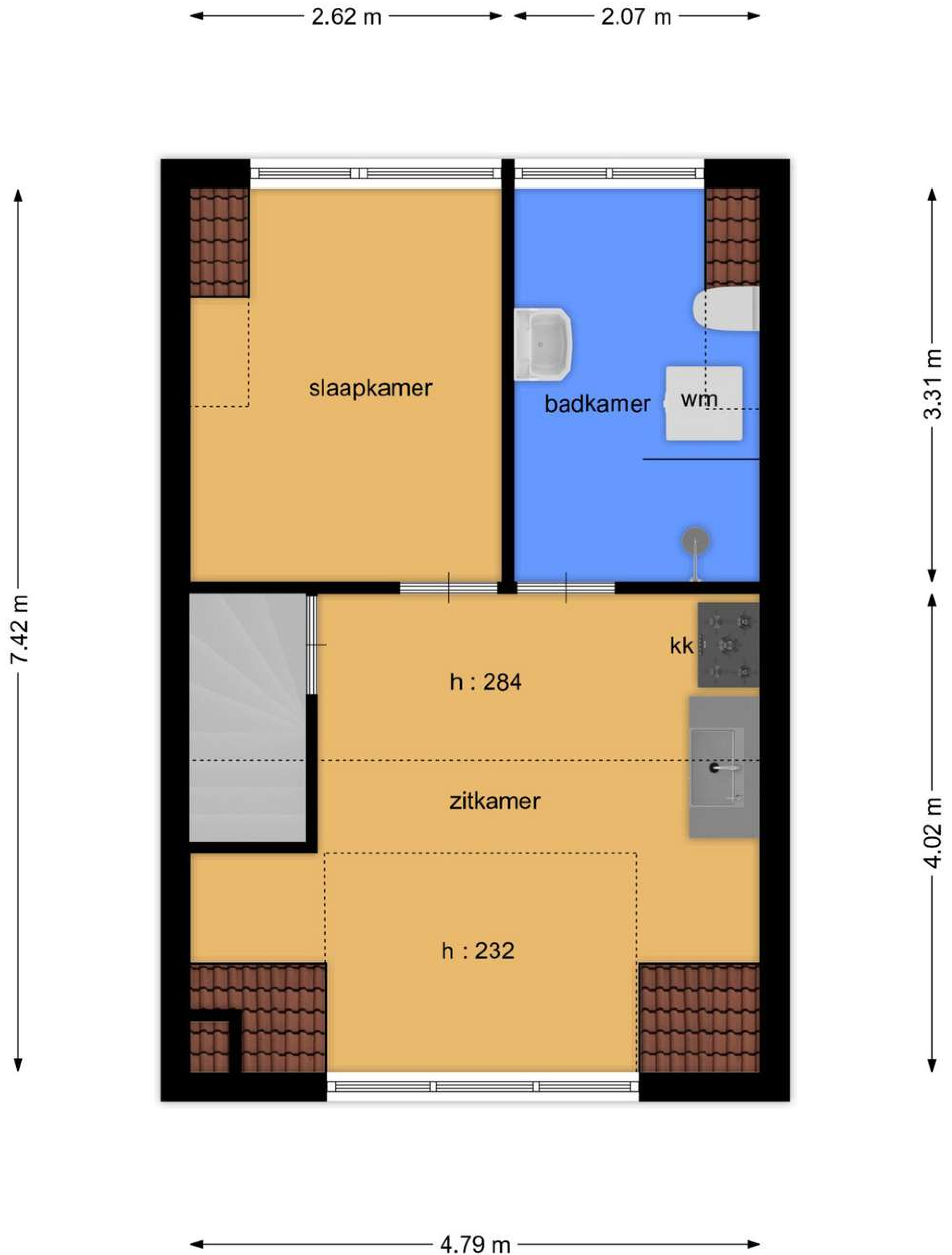
Locatie

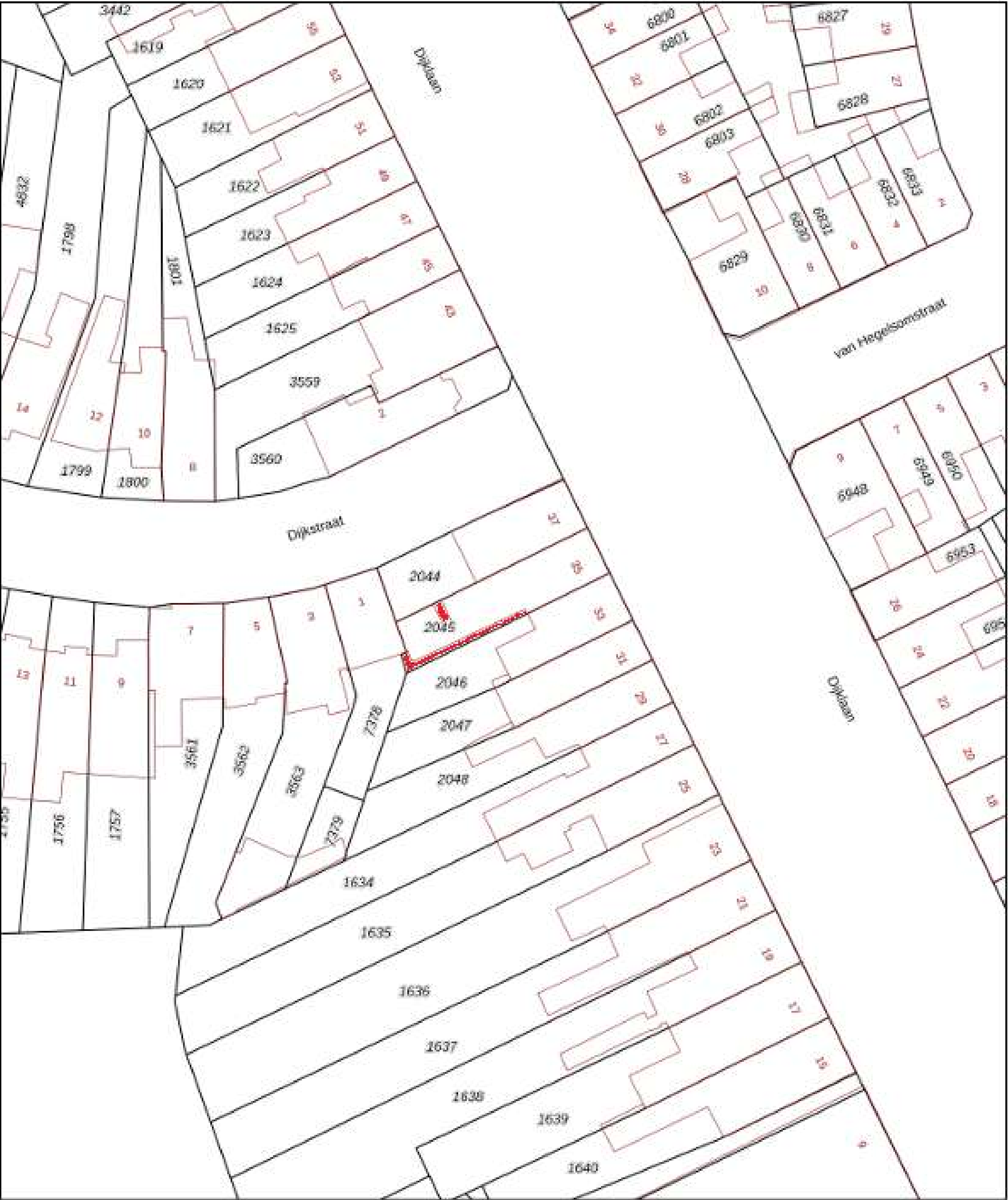
De woning is op een ideale locatie gelegen, om de hoek van de singels van Breda en nabij het stadscentrum van Breda. De woning is in de wijk Tuinzigt gesitueerd, op loopafstand van het Jan Ingenhouszplein met iedere zaterdag een warenmarkt. Ook winkelcentrum Tuinzigt is op korte afstand gelegen met o.a. supermarkt Jumbo, een Etos, een slagerij, bakkerij en New York Pizza. Winkelcentrum Stada Stores is nabij de woning gelegen met tal aan faciliteiten, waaronder een Jumbo Foodmarkt, Action, Kruidvat en lunchroom Trumpi Time. Daarnaast is er op korte afstand een bushalte aanwezig met een directe verbinding naar het Centraal station van Breda. De woning gunstig gelegen ten opzichte van basisscholen en middelbare scholen. Op korte afstand aan de Tramsingel bevindt zich sportschool Fit For Free en binnenspeeltuin Monkey Town. De diverse uitvalswegen zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.











0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	E
Perceel	2045

kadaster

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

UW (TOEKOMSTIGE) WONING

Meer informatie over deze woning vindt u via Move.nl

move.nl

U ontvangt een mail met uw Move dossier zodat u alle documenten van de woning kunt inzien.

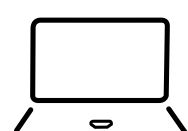
Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via Move.nl!



076 - 522 3928



BREDA@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,
4851 CJ ULVENHOUT

CONTACTPERSOON



Carolien Worst

06 - 14 24 25 67

Voor meer informatie over onze woningen kunt u ook kijken op onze internetsites:

www.tqmakelaars.nl

www.makelaarsbreda.nl

www.funda.nl

www.huislijn.nl

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u enig recht kunt ontlenen. Voor overige informatie en afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook verstrekken wij gratis en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.

De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de wet koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Wanneer de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Tevens nemen we in de koopovereenkomst een 'ouderdomsclausule' op.

Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een 'niet bewoond clause' in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in: verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Indien de woning gebouwd is in de periode voor 1994 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van de asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580/ Branche brede meetinstructie (BBMI). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zien24, Zibber, Boykeys of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluiten verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: 'wat u ziet is wat u koopt' en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper wordt in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

SVEN & KATJA.

VERZEKERINGEN · HYPOTHEKEN

Dorpstraat 88
4851 CN Ulvenhout
076 303 29 29

SVEN MELIS

VERZEKERINGS ADVISEUR

SVEN@SVENENKATJA.NL

06 553 854 79

KATJA HUIJBREGTS

FINANCIEEL ADVISEUR

KATJA@SVENENKATJA.NL

06 538 756 64

LARS MELIS

FINANCIEEL ADVISEUR

LARS@SVENENKATJA.NL

06 215 058 79

NEEM CONTACT
MET ONS OP VOOR
VRIJBLIJVEND
HYPOTHEEK ADVIES



SVENENKATJA.NL