

Wonen nabij Centraal Station



25
STEVERINK
makelaars & taxateurs

BALIËNDIJK 35
Breda

vraagprijs € 375.000 k.k.

kenmerken

Woonoppervlakte 119 m²

Perceeloppervlakte 173 m²

Inhoud 416 m³

Bouwjaar 1961



**Royale tussenwoning voorzien van een stenen berging en een achtertuin met achterom.
De woning is voorzien van drie royale slaapkamers (5 slaapkamers mogelijk) en een badkamer.**

De woning is gelegen op een rustige, centrale locatie in de wijk "Doornbos-Linie".
In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, scholen, het NS-station en het stadscentrum.

Begane grond

Entree/ hal voorzien van een kast met daarin de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.
Toiletruimte voorzien van een toilet.
Woonkamer (ca. 3.57 x 9.61 m) voorzien van een vaste kast en openslaande deuren naar de achtertuin.
Keuken (ca. 2.54 x 2.78 m) voorzien van een lichtgrijze keukeninrichting en de volgende inbouwapparatuur: een 4- pits gasfornuis, een RVS afzuigkap en een vaatwasser.
Een openslaande deur biedt toegang naar de tuin.
De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer.

1e verdieping

Overloop voorzien van de trapopgang naar de 2e verdieping.
Toiletruimte voorzien van een toilet.
Slaapkamer 1 (ca. 3.00 x 3.78/ 2.65 x 2.84), gelegen aan de achterzijde en voorzien van twee ruimtes.
Badkamer (ca. 3.00 x 1.14 m) voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.
Slaapkamer 2 (ca. 3.00 x 3.63 m/ 2.65 x 2.65), gelegen aan de voorzijde, voorzien van twee ruimtes en een vaste kast. Een deur biedt toegang naar het balkon (ca. 3.00 x 1.03 m), gelegen op het zuiden.
De gehele 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer met uitzondering van de badkamer.

2e verdieping

Overloop voorzien van een dakraam en een kast met daarin de opstelplaats van de CV-ketel)
Slaapkamer 3 (ca. 3.03 x 7.44 m) voorzien van een dakraam.
De gehele 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Tuin

De tuin is gelegen op het noorden en voorzien van een terras, een stenen berging en een achterom.

Stenen berging (ca. 2.28 x 3.41 m).

Handig om te weten:

Energielabel D;

Voorzien van drie royale slaapkamers, maar eenvoudig 5 kamers van te maken;

Voorzien van een stenen berging;

Voorzien van een achterom;

In de koopovereenkomst wordt de "niet zelfbewoningsclausule" opgenomen;

Door het geringe dakraam mag de 2e etage van ca. 16m² volgens de NEN 2580-norm niet als woonoppervlak worden meegerekend. De ruimte kan echter wel als extra kamer worden gebruikt, waardoor er een gebruiksoppervlak aanwezig is van in totaal ca. 119m²!

Algemeen

Bij een aan-/ verkoop wordt gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Aangezien de woning ouder is dan 56 jaar zal in de NVM koopakte de Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontleen.

Hoewel deze advertentie zorgvuldig is samengesteld door Steverink en partners, is het mogelijk dat informatie verouderd en/of niet meer correct is. Steverink en partners en de verkoper(s) geven dan ook geen enkele garantie noch aanvaarden ze enige aansprakelijkheid voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens, tekeningen en afmetingen. De door Steverink en partners gebruikte afmetingen en oppervlakten zijn indicatief.

De advertentie is geen concreet aanbod waar u rechten aan kunt ontleen en dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Steverink en partners kan u voorzien van een geheel vrijblijvend en kosteloos financieel advies. Een onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur staat voor u klaar.















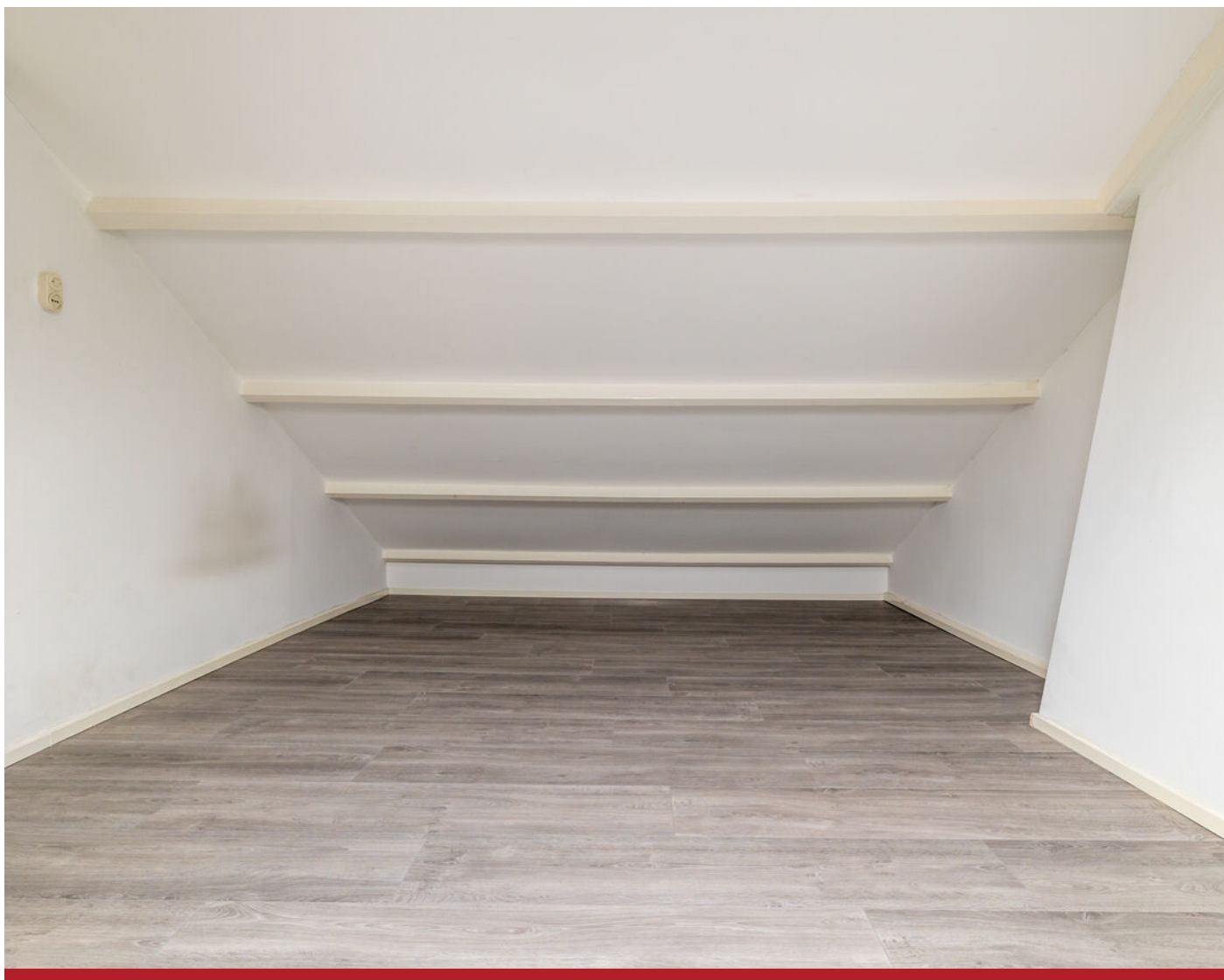










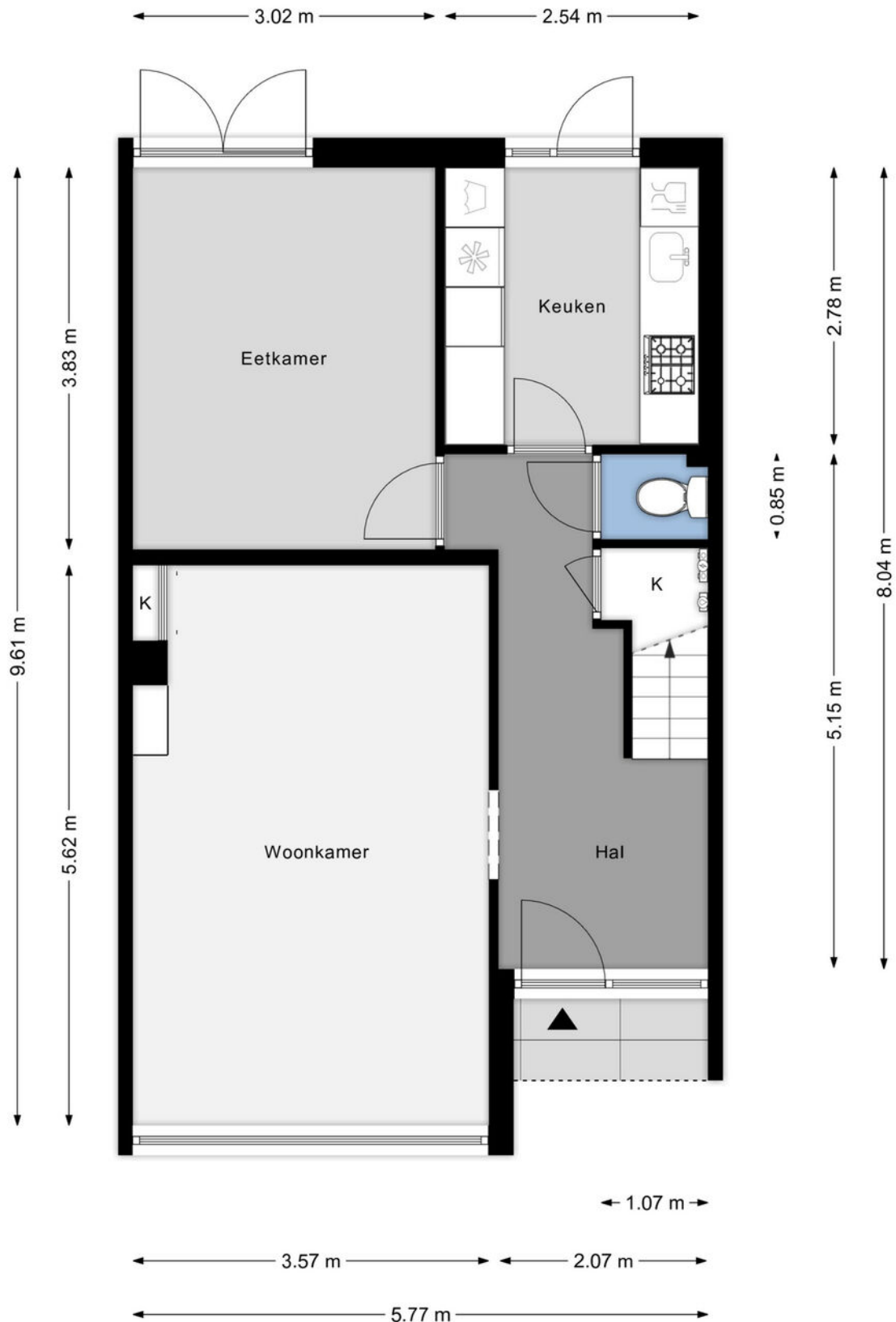




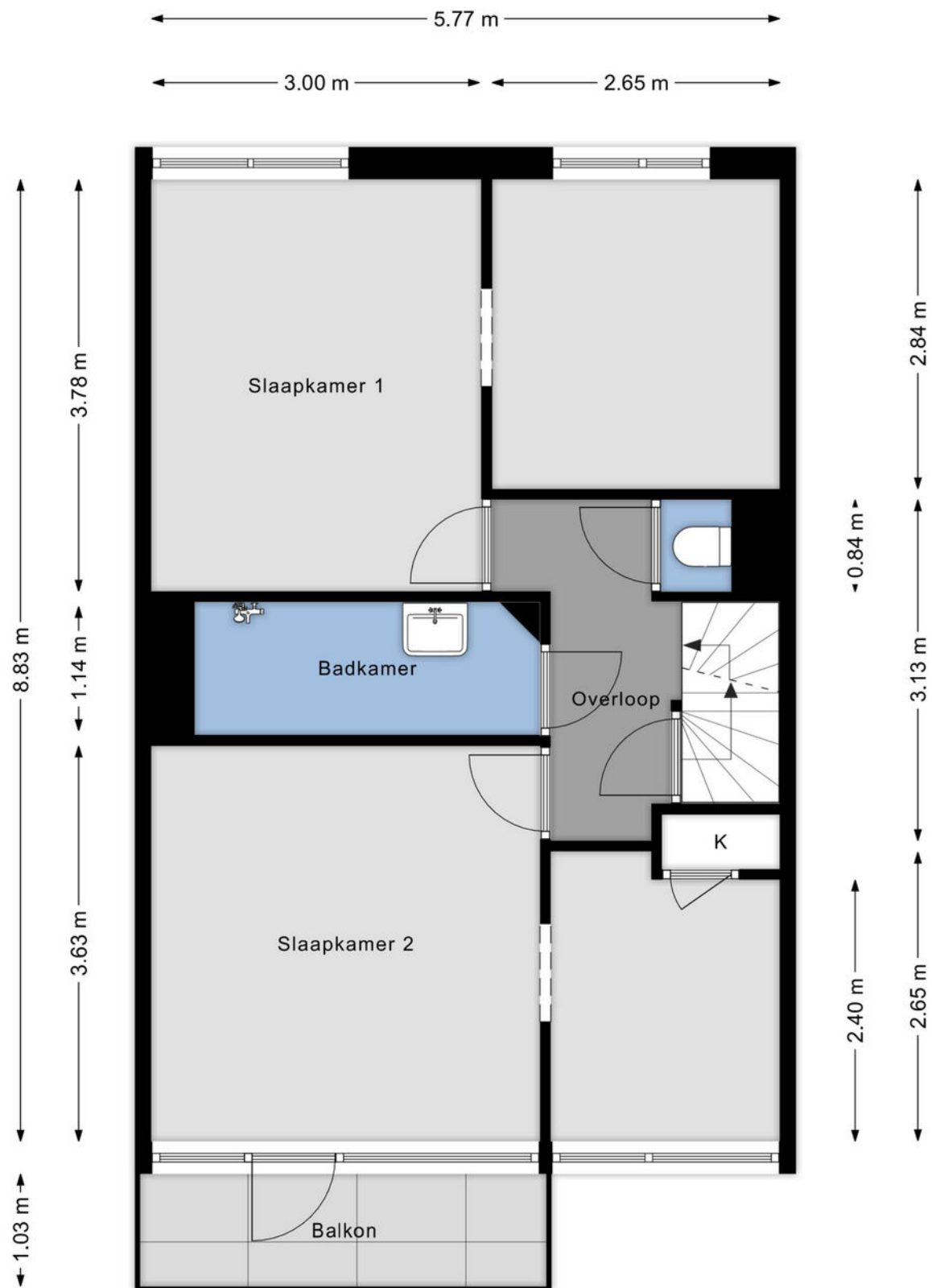




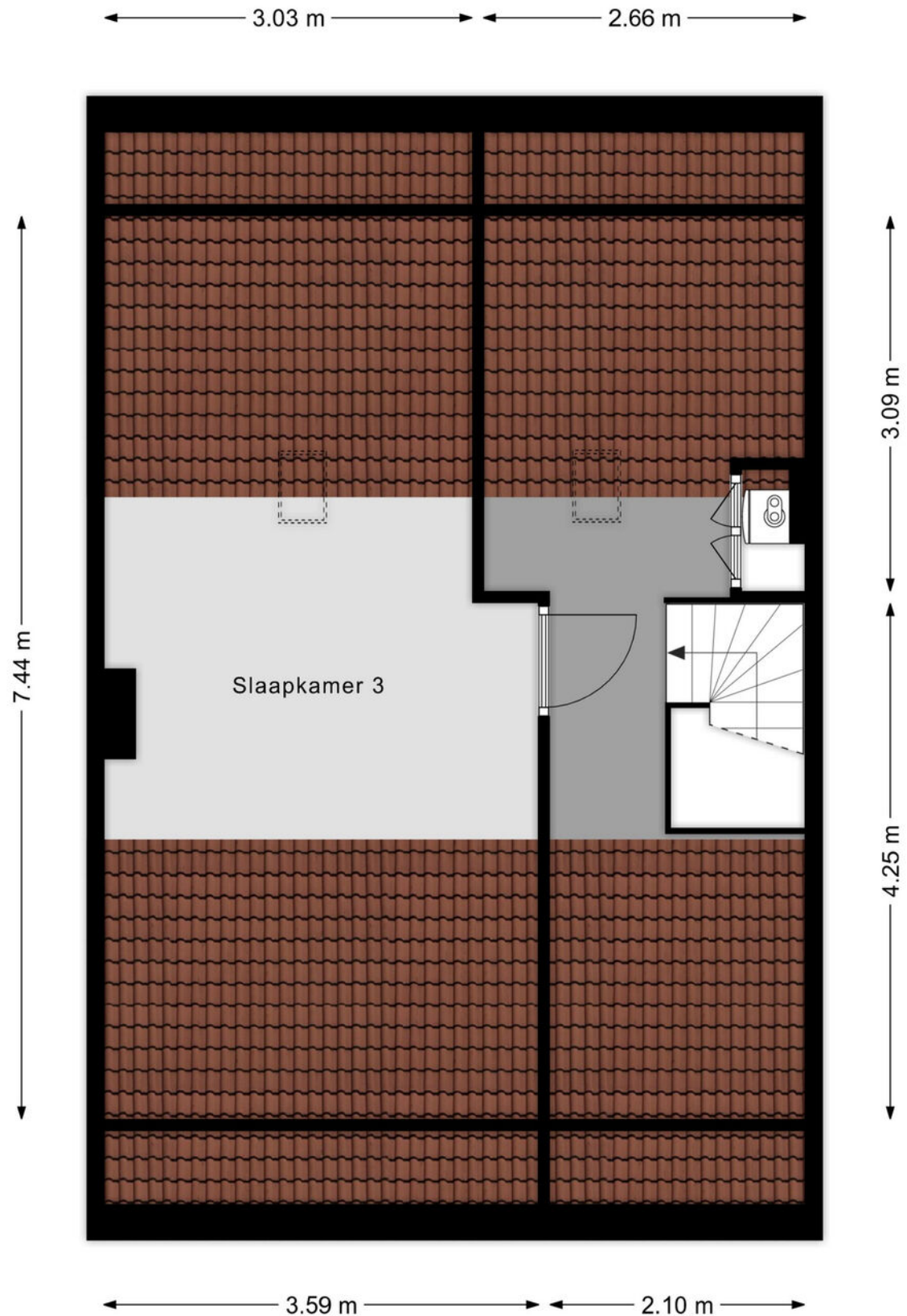
begane grond



1e verdieping

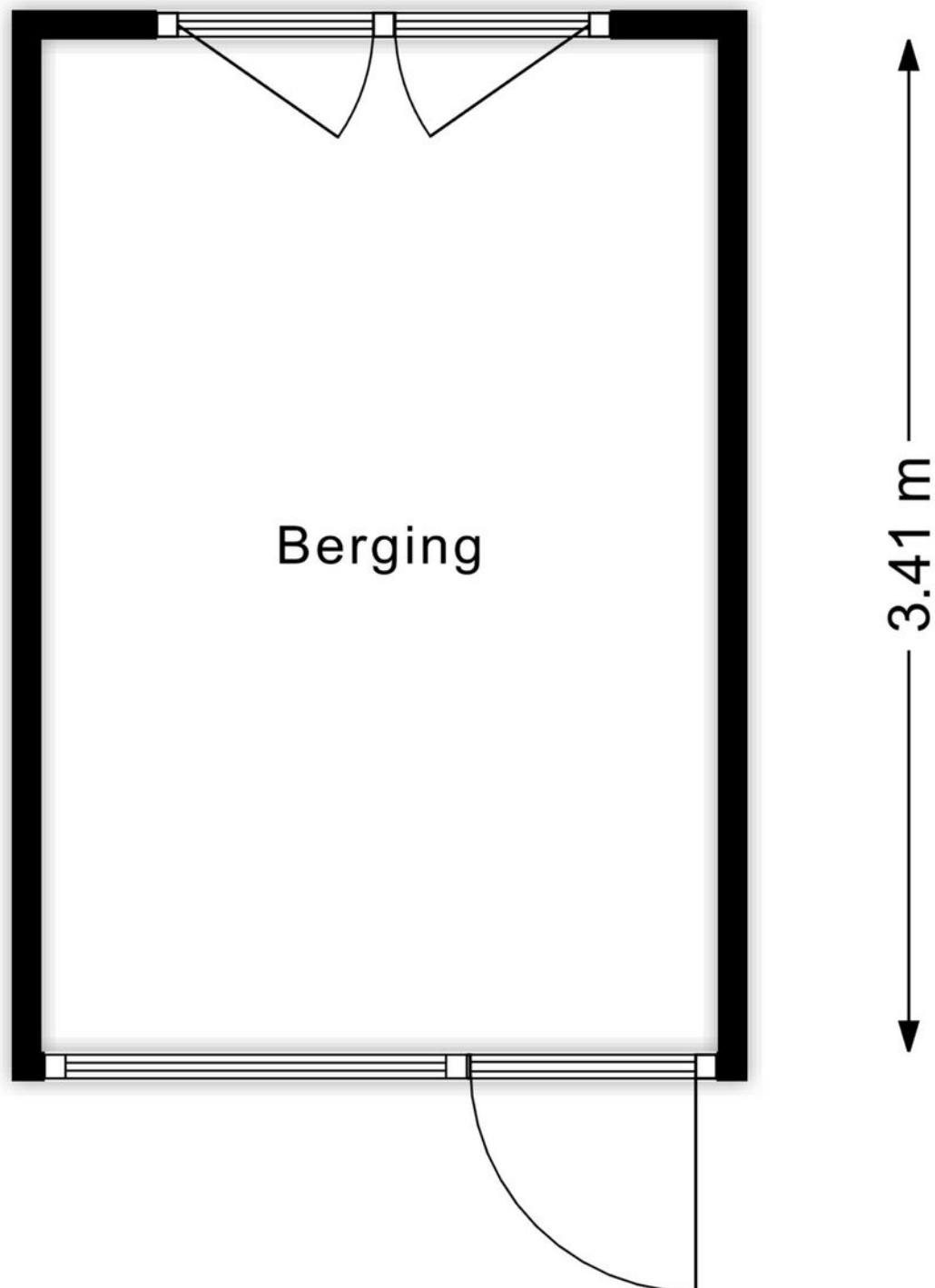


2e verdieping



berging

← 2.28 m →



situering



kadastrale kaart

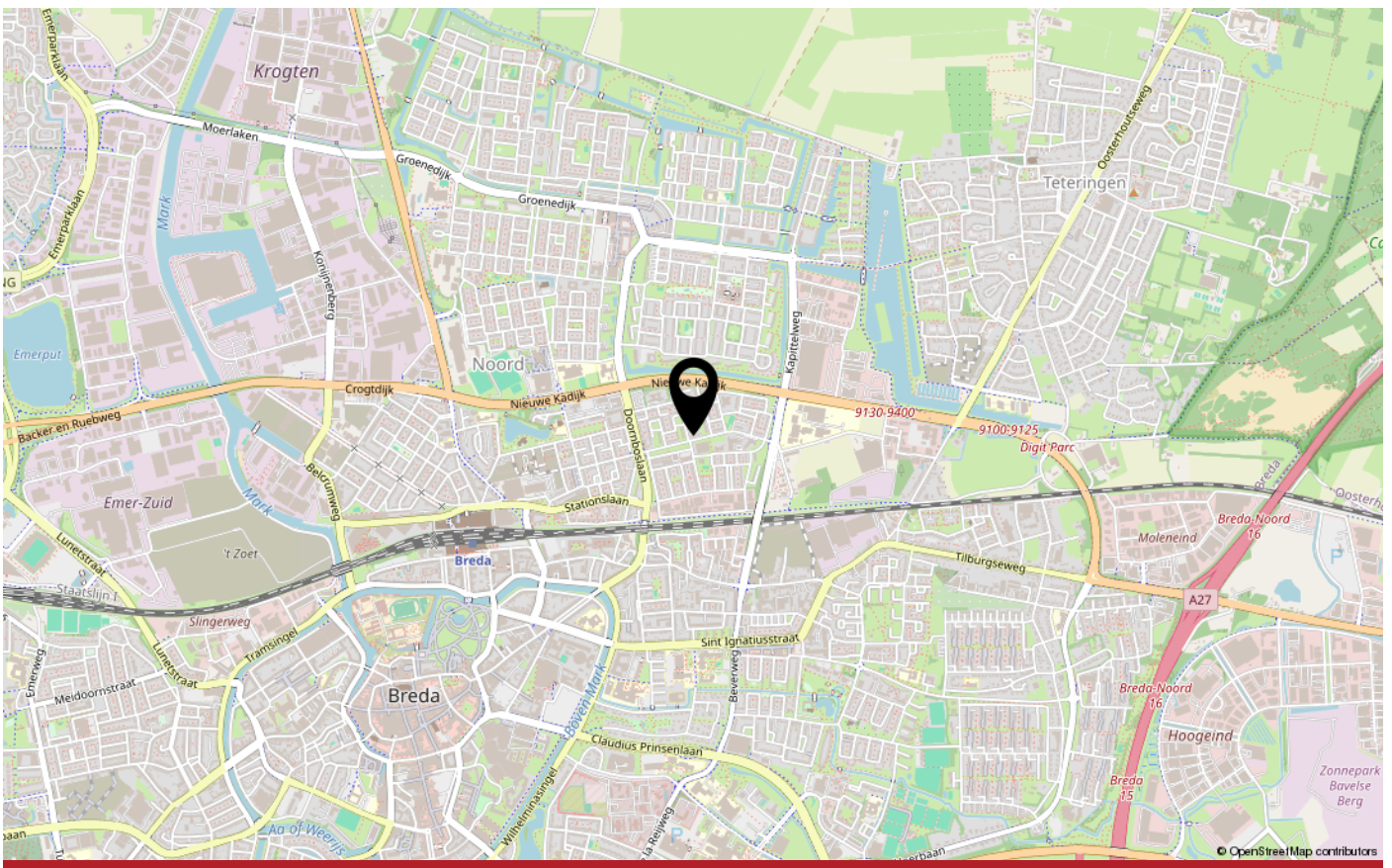
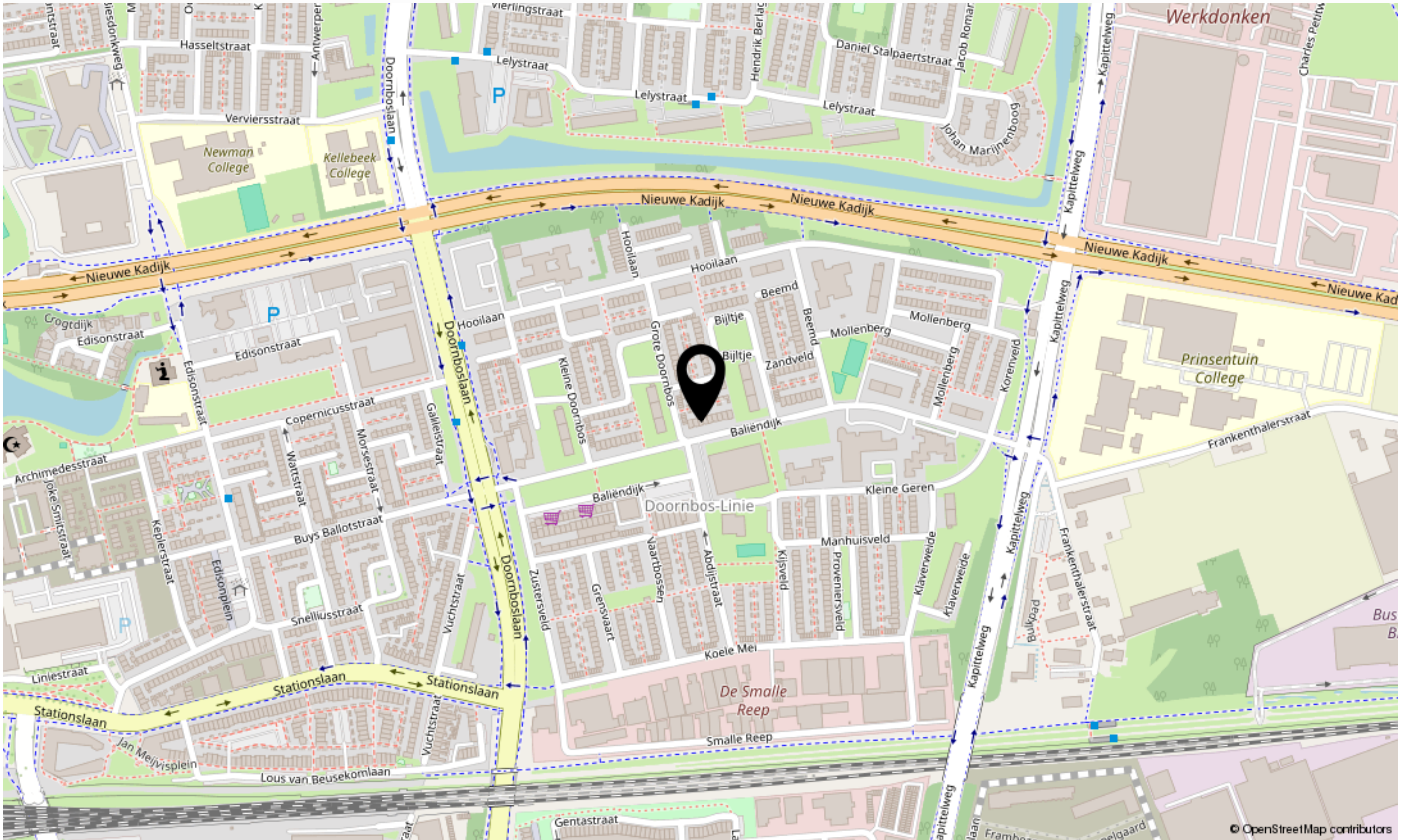
Kadastrale kaart

Uw referentie: Ist



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2902	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 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



Wonen in omgeving Breda

De stad Breda is een populaire stad en heeft - als oude hoofdstad van de baronie van Breda een zeer rijke geschiedenis. Breda heeft verschillende stadsparken, mooie woonwijken en statige lanen en ligt omgeven door groen en prachtige natuurgebieden zoals onder andere het Markdal, De Rith, het Mastbos, het Liesbos en de Teteringse Heide met het Cadettenkamp. De binnenstad van Breda is 2 keer uitgeroepen tot beste binnenstad van Nederland en heeft dat onder meer te danken aan het zeer uitgebreide winkelaanbod en de talloze gezellige restaurantjes en cafeetjes. In Breda zijn veel soorten scholen voor zowel basisonderwijs, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs, MBO, HBO en WO. Ook op sportgebied heeft Breda veel te bieden. Breda is ook een culturele stad met elk jaar verschillende terugkerende culturele en muzikale festivals en concerten waaronder het wereldberoemde Breda Jazz Festival, dat jaarlijks veel bezoekers trekt. De stad is uitstekend gelegen ten opzichte van de diverse uitvalswegen naar Antwerpen en de randstad. Ook beschikt Breda over twee treinstations met een snelle verbinding naar onder andere Amsterdam en Brussel.



Grote Markt

Voor een prachtig zicht op de Grote Kerk onder het genot van een hapje en drankje zit je op de Grote Markt helemaal goed. Naast een hoop gezellige restaurants zijn er ook veel leuke winkels te vinden en zijn er jaarlijkse evenementen waar je zeker een keer bij wilt zijn geweest.



Over ons

Steверink makelaars is een betrokken familie kantoor in Breda dat zich richt op een optimale, persoonlijke en snelle dienstverlening. Wij zijn actief in Breda, omliggende dorpen en de grensstreek en bieden een compleet pakket aan diensten op het gebied van makelaardij.

Als ervaren aankoopmakelaar en verkoopmakelaar begeleiden wij u bij de aan- en verkoop van uw woning, evenals bij taxaties en verhuur.

Bij de aankoop van een woning is een goed passende hypotheek essentieel. Steверink makelaars kan u voorzien van een geheel vrijblijvend en kosteloos financieel advies. Een onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur staat voor u klaar.

De aan- en verkoop van een woning is een complex proces dat tijd en expertise vereist. Een ervaren adviseur met enthousiasme en kennis is daarom onmisbaar! Steверink makelaars staat voor u klaar om u hierin volledig te ontzorgen.

Indien u overweegt om te gaan verhuizen vertellen wij u graag meer over de diensten die wij aanbieden. U kunt contact met ons opnemen om een afspraak te maken voor een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning. Graag informeren wij u tijdens ons bezoek over de mogelijkheden. De aan- en verkoop van een woning is een ingewikkelde bezigheid die vaak veel tijd in beslag zal nemen. Een goede adviseur met enthousiasme en ervaring is dus een echte must!

N.B.: Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen uw reactie, binnen enkele dagen na bezichtiging, daarom zeer op prijs!



**Heleen Steверink -
van den Heuvel**
Beëdigd makelaar
taxateur o.z.



Lars Steверink
Vastgoedadviseur



Suzanne Reinhoudt
Binnendienst
medewerker



Sjors Pannekoek
Binnendienst
medewerker / marketing

makelaardij o.z. • taxaties • verhuur • verzekeringen • hypotheken • pensioenen

Steверink en partners
Nwe Ginnekenstraat 47
4811 NN Breda

info@steверink.nl
www.steверink.nl
tel: 076-5607780

Extra informatie

Aandachtspunten met betrekking tot de aankoop van een woning:

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Steverink en partners een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Waarborgsom: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 1 week na het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Financiering: de ontbindende voorwaarde voor financiering, voor zover deze overeen wordt gekomen, is geldig voor een periode van gemiddeld 4 weken na overeenstemming.

Notaris: volgens keuze van de koper, tenzij anders vermeld. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt 5 dagen voor de datum die genoemd wordt voor het stellen van de bankgarantie of storten van de waarborgsom, zal de verkoper of diens makelaar een notaris aanwijzen.

Bouwtechnische keuring: koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.

De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Aan de bijgevoegde tekening(en) kan (kunnen) geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 00.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen.

Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- Koningsdag;
- Bevrijdingsdag;
- Goede Vrijdag.

Onderzoekplicht koper

De informatie die is vermeld in een brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elk onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan bij de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



INTERESSE IN DEZE WONING?

25
STEVERINK
makelaars & taxateurs

www.steverink.nl

Nieuwe Ginnekenstraat 47
4811 NN Breda
076 - 560 77 80 | info@steverink.nl