



BREDA
Meent 151

Gemoderniseerde
keuken en
badkamer!

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1971

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 129 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 167 m²

Externe bergruimte:
Ca. 10 m²

Energie label:
C



OMSCHRIJVING

Goed onderhouden tussenwoning met voor- en achtertuin. Gelegen aan een woonhof in de mooie wijk Heusdenhout met op loopafstand groenvoorzieningen en een speeltuin. De woning heeft een hele fijne lichtinval door de grote ramen. De huidige eigenaar heeft door de jaren heen diverse verbeteringen aangebracht en daarmee de woning gemoderniseerd en geïsoleerd. Drie ruime slaapkamer en een grote zolderkamer op de bovenste twee verdiepingen. Fijne tuin op het westen!

De woning is gelegen in de wijk Heusdenhout met op loopafstand diverse mogelijkheden voor een wandeling, al dan niet met de hond en voor het spelen met de kinderen. Er is geen doorgaand verkeer voor de woning wat het een rustige woonomgeving maakt. Wel zijn er voldoende parkeermogelijkheden vlakbij de woning. In de wijk is een winkelcentrum met een grote diversiteit aan winkels zoals de Etos, slijter en Albert Heijn. Er is een medisch centrum en locatie voor basisschool de Weilust en Kober Kinderopvang. Vanuit de wijk bereik je snel en eenvoudig de zuidelijke- en de noordelijke rondweg.

Indeling:

Begane grond: entree/tochtportaal met meterkast; toiletruimte (deels betegeld) met wandcloset; hal met trapopgang naar de eerste verdieping, ruimte onder de trap te gebruiken als bijvoorbeeld garderobe, voorraadkast; lichte woonkamer met groot raam aan de voorzijde en een raam met deur aan de achterzijde; half open keuken met een gemoderniseerde hoek opgestelde inrichting voorzien van veel werkruimte, lades, kasten en inbouwapparatuur te weten een inductie kookplaat (Whirlpool), afzuigkap (Siemens), koelkast (Whirlpool), combinatie oven/magnetron (Siemens), vaatwasmachine (Whirlpool), vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, grote inbouwkast; slaapkamer met 2 vaste kasten; gemoderniseerde badkamer met ruimte inloofdouche voorzien van handdouche en regendouche, wandcloset, breed wastafelmeubel met lades en 2 kranen, boven het meubel spiegelkast, designradiator; slaapkamer met 2 vaste kasten; slaapkamer met vaste kast.

Tweede verdieping: voorzolder; ruimte te gebruiken als berging; ruimte met plaats van de wasapparatuur en de cv ketel; grote zolderkamer met dakkapel, bergruimte, wastafel meubel.

Tuin en berging: voortuin met veel planten. Achtertuin gelegen op het westen met aan de achterzijde een stenen berging en aan de berging een overkapping van waaruit via een poort de brandgang bereikbaar is. Zowel aan de voorzijde als achterzijde van de woning een buitenkraan. De achtertuin is ingericht met terrassen en borders.

Bijzonderheden:

- de woning heeft betonnen vloeren;
- houten kozijnen met dubbele beglazing, op de eerste verdieping HR++;

- schilderwerk buitenzijde 2022;
- rolluiken bij diverse kozijnen;
- groepenkast vernieuwd in 2021 met 6 groepen, 2 fase kookgroep, 3 aardlekschakelaars, groep voor de zonnepanelen;
- 12 zonnepanelen, 2022, met micro omvormers en vogelborstels;
- verwarming en warmwater via een Remeha Avanta combi-ketel 2018;
- keuken 2021; badkamer 2022;
- goten 2022 en gereinigd in 2025;
- dak is op een klein deel na geïsoleerd;
- de kruipruimte is geïsoleerd;
- zonnescherm achterzijde blijft hangen maar is aan herstel toe;
- glasvezel ligt bij de woning maar is nog niet aangesloten;
- de trappen zijn in oktober 2025 geschilderd.

Heb jij interesse in deze lichte woning waar de laatste jaren veel gemoderniseerd is, neem dan contact met ons op voor een bezichtiging!





























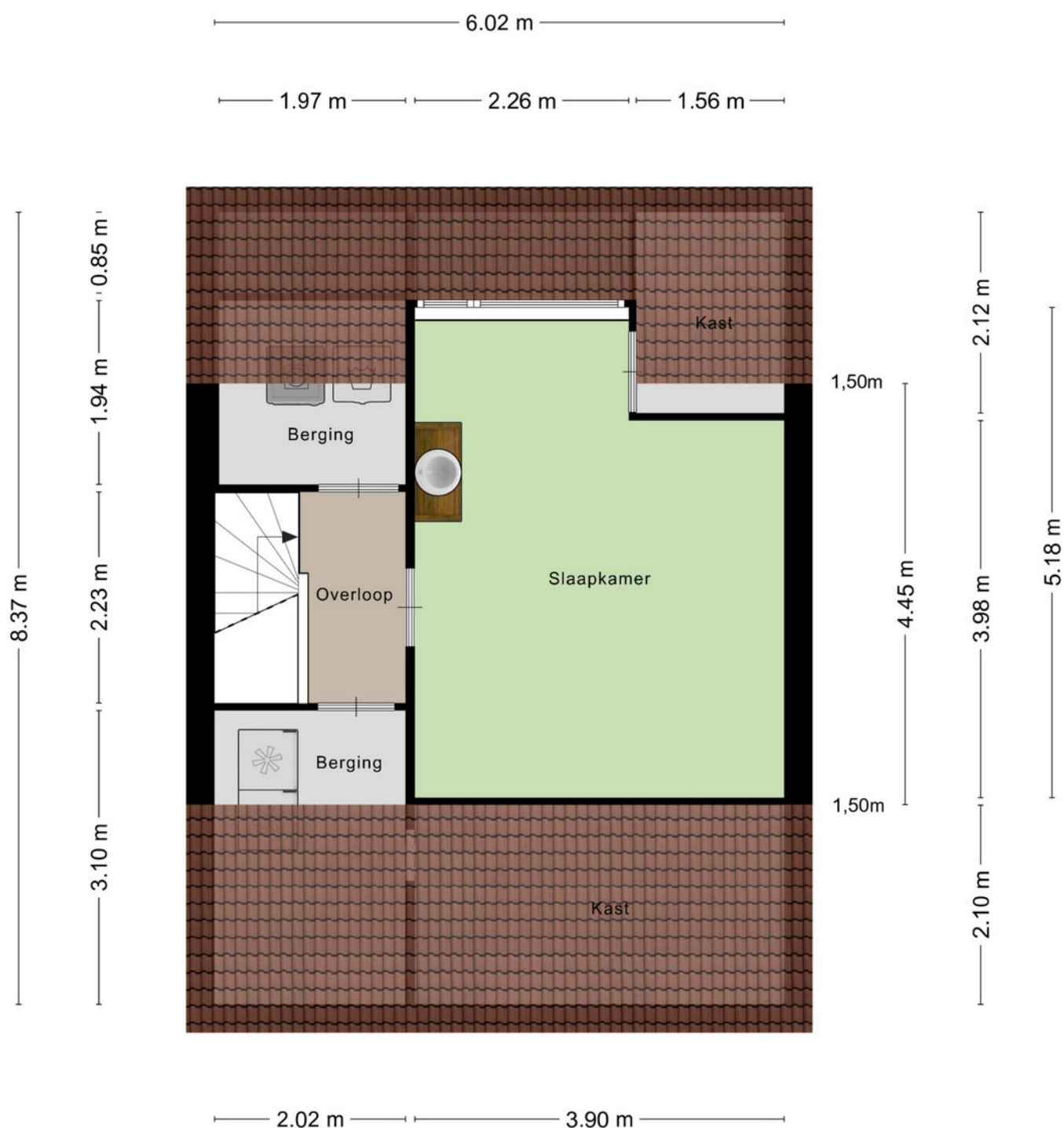
PLATTEGROND



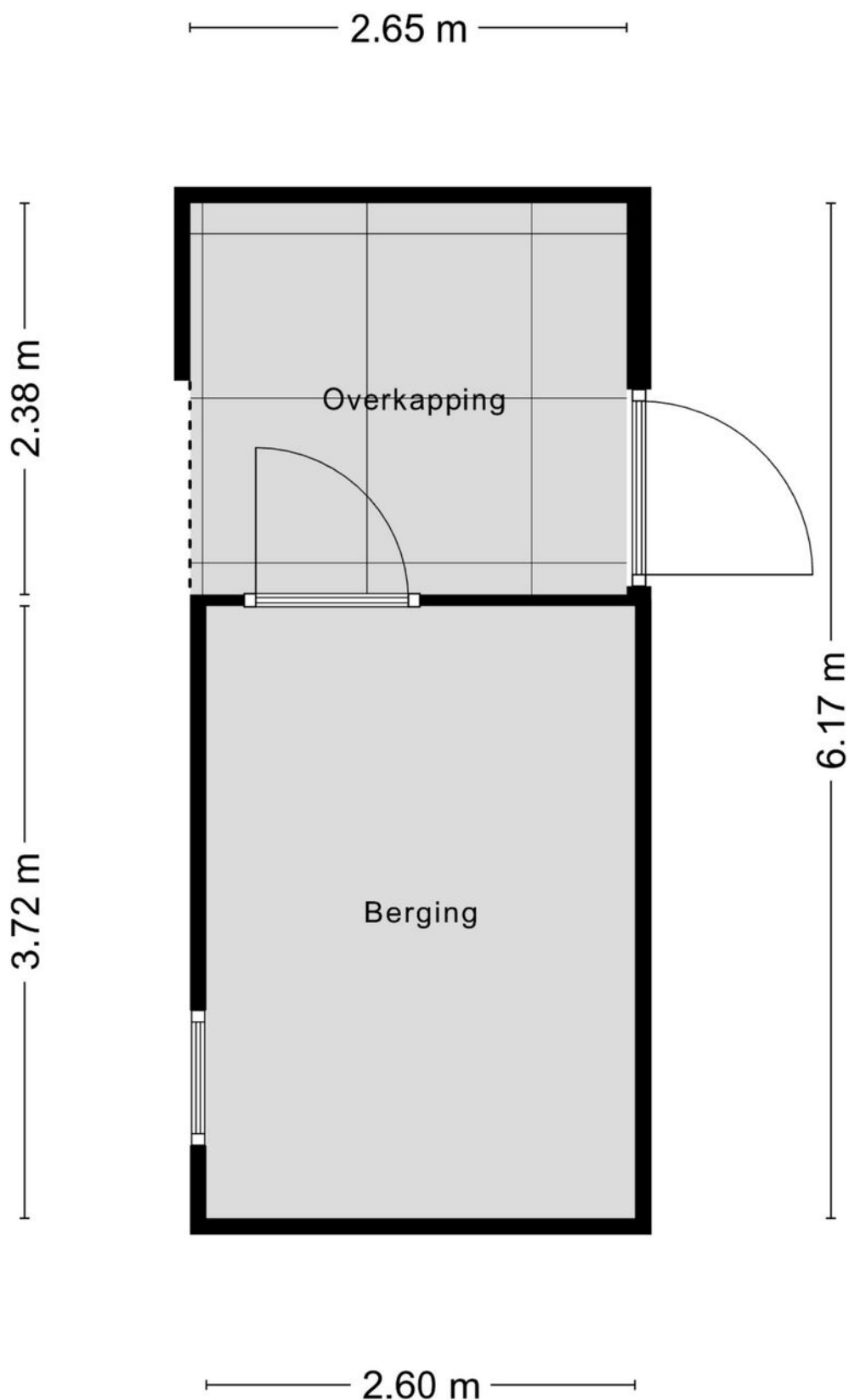
PLATTEGROND



PLATTEGROND



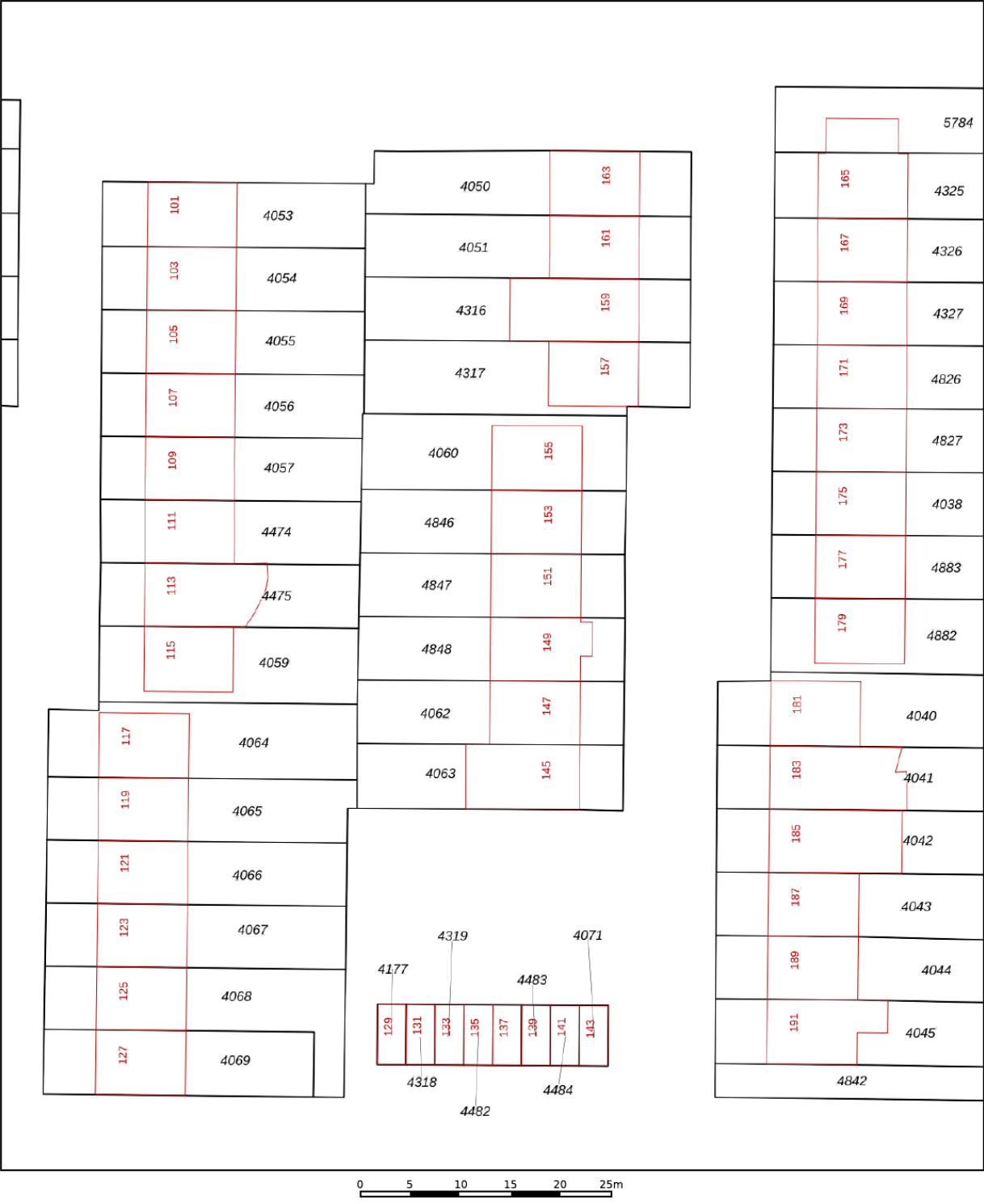
PLATTEGROND



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 Ginneken

Sectie A

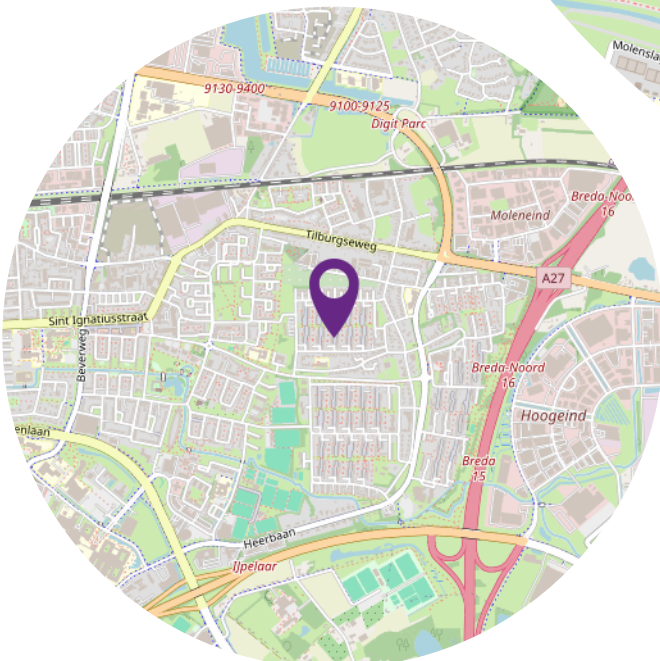
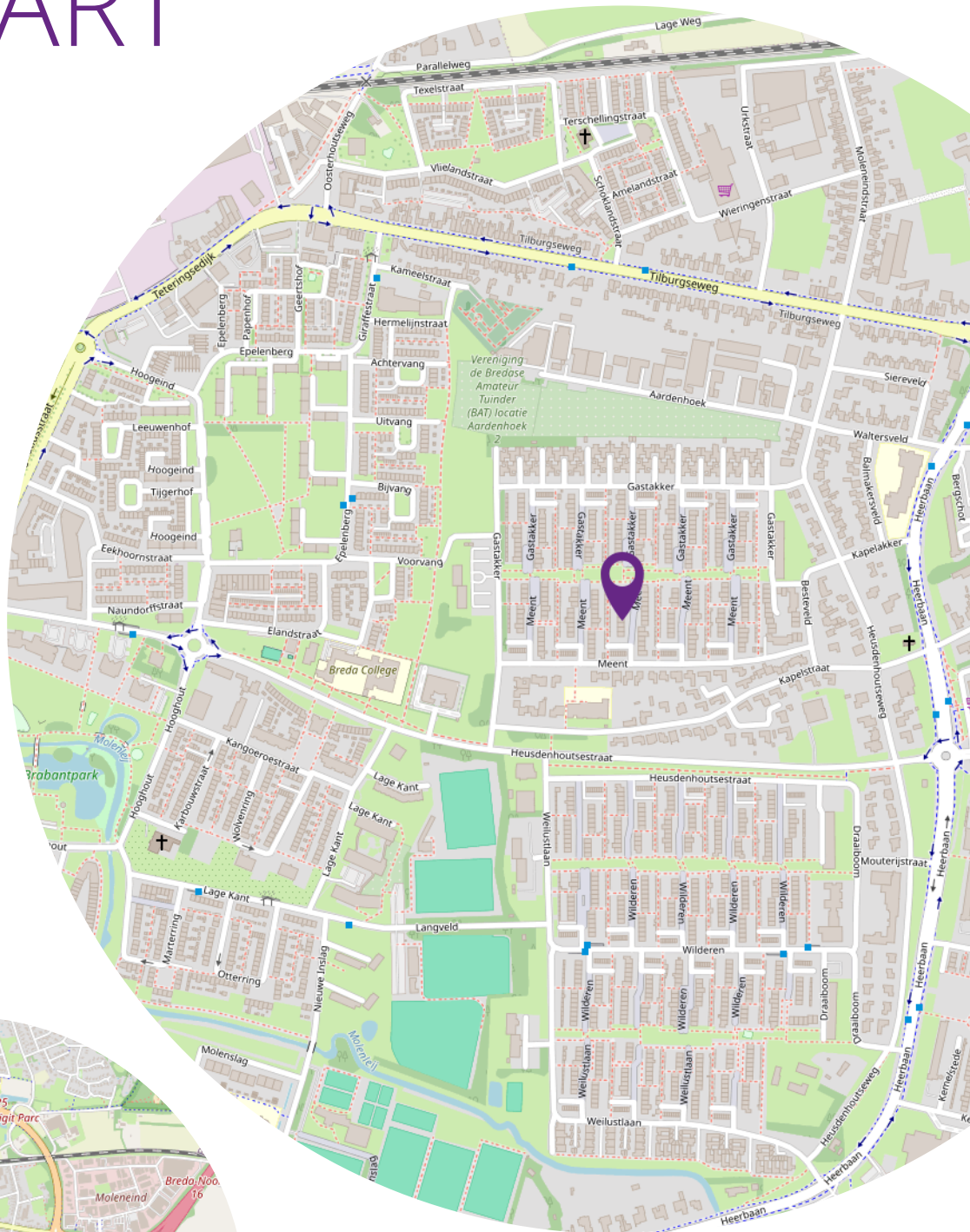
Perceel 4847

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Heusdenhout

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 15% 15 - 24: 12% 25 - 44: 23%
45 - 64: 25% 65+: 25%

Koop / huur



Koop: 50% Huur: 50%

Huishoudens



Eenpersoons: 42% Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 32%



49%



51%



0,9 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 bouwkwali-teit 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