



BRED A
Eikepage 60

Ruime woning
zonnige tuin!

**MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1998

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 156 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 303 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 15 m²

Externe bergruimte:
Ca. 22 m²

Energie label:
A

OMSCHRIJVING

In de wijk Westerpark gelegen ruime helft van een twee-onder-een-kap woning met vrijstaande garage en parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen perceel. Het perceel is aan de voorzijde af te sluiten met een sierhek. Naar de tuin toe een elektrische dubbele poort om de garage te bereiken maar ook om privacy in de tuin te creëren. Naast de dubbele poort een enkele deur. Door de grote ramen is het een lichte woning. Zowel een voor-, zij, als achtertuin, waarbij de achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Op de begane grond een ruime, tuingerichte woonkamer en een open keuken aan de voorzijde van de woning. Op de eerste verdieping 3 grote slaapkamers en een badkamer met ligbad en separate douche. Op de tweede verdieping een open ruimte welke als slaapkamer gebruikt kan worden maar die ook ingedeeld kan worden met een voorzolder en 2 slaapkamers. En laten we niet vergeten het dakterras te noemen. Kortom, een huis met mogelijkheden!

Westerpark is een redelijk jonge wijk waar zowel starters, gezinnen als mensen op leeftijd hun plekje hebben gevonden. Deze woning is uitermate geschikt als gezinswoning. In de wijk zijn veel speelmogelijkheden te vinden. Aan de overzijde van de woning ligt de basisschool en ook de Middelbare school Markenhage ligt bij de deur. Op fietsafstand ligt de kern van Princenhage met een sfeervolle markt waar veel gebeurt. Hier zijn onder andere supermarkten, de bakker, Hema en restaurants te vinden. Ook sportcentrum de Doelen is daar te vinden. Binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen naar onder meer de A16 (Utrecht/Rotterdam) en de A58 (Tilburg/Eindhoven). Zin in het stadscentrum van Breda met als zijn voorzieningen zoals winkels, bioscoop en theater, u bent er op de fiets binnen 15 minuten.

Indeling:

Begane grond: entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping (open trap), meterkast; deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje; zeer ruime, lichte woonkamer met vloertegels, gelegen aan de achterzijde van de woning met dubbele deuren naar de tuin, aan de zijkant een extra raam, aan de voorzijde de open keuken, in de keuken een gezellig hoekraam met brede vensterbank, een room witte inrichting met granieten blad en veel kastruimte, tevens inbouwapparatuur te weten combinatie magnetron/oven (Siemens 2020), koelkast met vriesvak (Whirlpool), inductie kookplaat (Siemens 2020), vaatwasmachine (Bauknecht 2020), afzuigkap (Whirlpool).

Eerste verdieping: ruime overloop met vaste trap (open trap) naar de tweede verdieping, veel licht door twee ramen; slaapkamer voorzijde (handmatig rolluik); slaapkamer; achterzijde (elektrisch rolluik); slaapkamer achterzijde; betegelde badkamer met zijraam en raam aan de voorzijde van de woning, Sinji wandverwarming, ligbad met mengkraan, kwart ronde douche met douchewand en thermostaatkraan, staand toilet en wastafel.

Tweede verdieping: open zolderkamer met een vaste kast waarin zich de cv ketel, mv unit en wasmachine aansluiting bevinden, deur naar het dakterras welke voornamelijk gelegen is aan de voorzijde van de woning. Deze verdieping is in te delen met een voorzolder en 2 slaapkamers, er zijn op 2 plaatsen radiatoren en draai-/kiepramen aanwezig waardoor in

beide te creëren kamers verwarmd en geventileerd kan worden.

Tuin en garage/hobbyruimte: de woning heeft aan de voorzijde een tuin welke voldoende afstand en dus privacy geeft voor voorbijgangers. Aan de zijkant van de woning een grote oprit voor meerdere auto's. Het perceel is af te sluiten met een sierhek. Vanuit de oprit een elektrisch bedienbare dubbele poort zodat de garage bereikt kan worden maar waardoor ook de privacy in de tuin gewaarborgd wordt.

De garage kan gebruikt worden voor de auto maar ook als hobbyruimte. Aan de voorzijde een sectionaal deur, aan de zijkant van de garage een loopdeur. In de garage is elektriciteit aanwezig.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en verzorgd aangelegd met terrassen en borders waarin onder andere twee palmen staan. Op de achtergevel een zonnesherm.en 3 afzonderlijk bedienbare elektrische rolluiken.

Bijzonderheden:

- De woning heeft betonnen vloeren belegd met vloertegels of laminaat;
- Verbeterd vuren houten kozijnen met isolerende beglazing, draai-/kiepsysteem;
- Buitenschildwerk gedaan in 2022;
- Energielabel A;
- Meterkast: 9 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- In het rolluik van de begane grond is een nieuwe motor gezet maar deze moet nog wel gesmeerd en afgesteld worden;
- Rolluiken zijn deels handmatig en deels elektrisch te bedienen;
- Veel ruimte op het eigen terrein, ideaal voor een camper of caravan;
- Een extra grote garage van 22 m² met sectionaal deur en aan de zijkant een loopdeur;
- Vier ruime slaapkamers;
- Nefit combi-ketel 2015;
- Mechanische ventilatie unit (box vervangen in 2022);
- In 2023 is de gevel van de woning gezandstraald en geïmpregneerd, het stucwerk is gereinigd met een stoomcleaner;
- De platte daken zijn van het bouwjaar van de woning.

Indien gewenst hebben we voor u een bouwkundig rapport beschikbaar, gemaakt op 1 december 2025.





























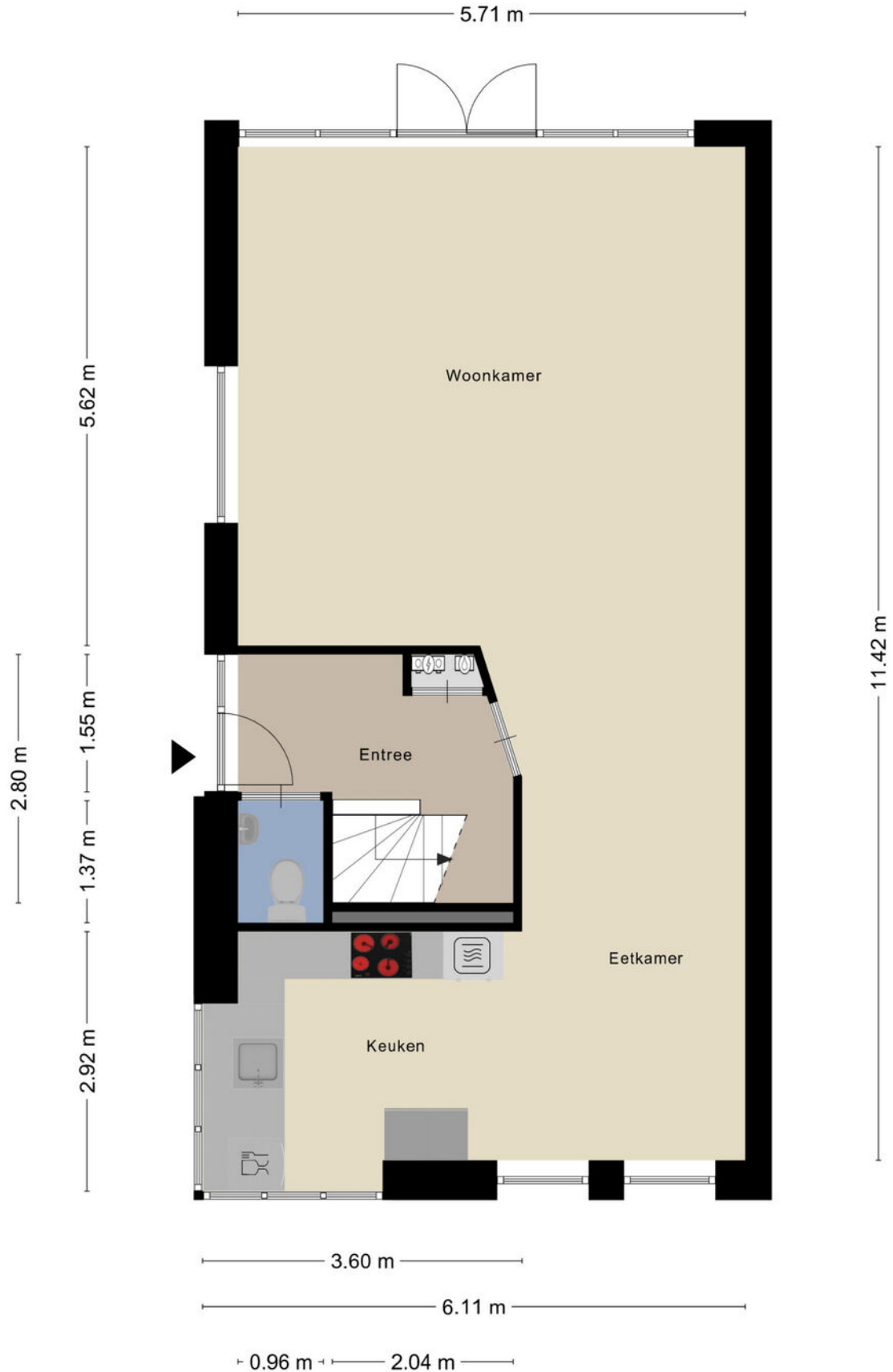




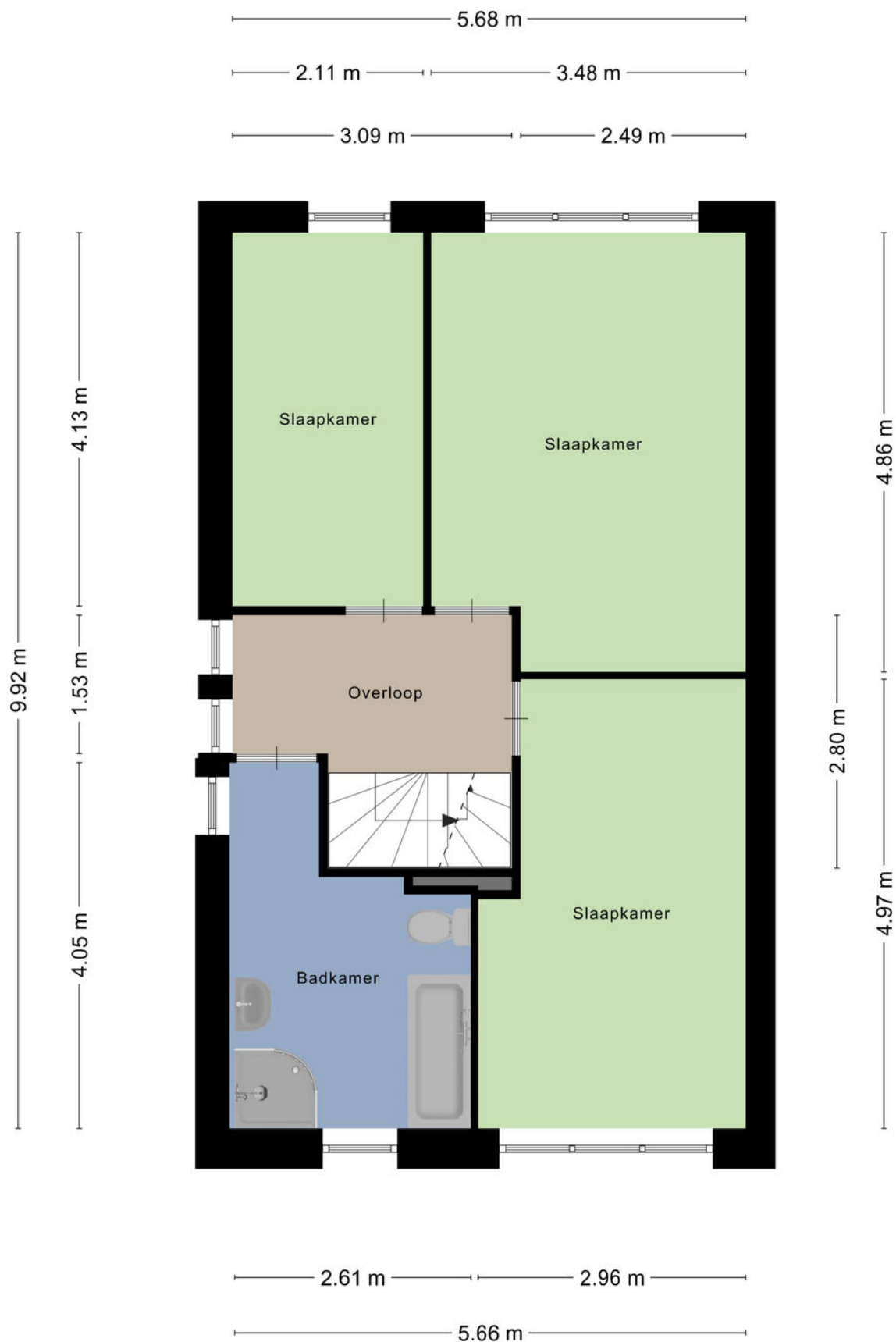




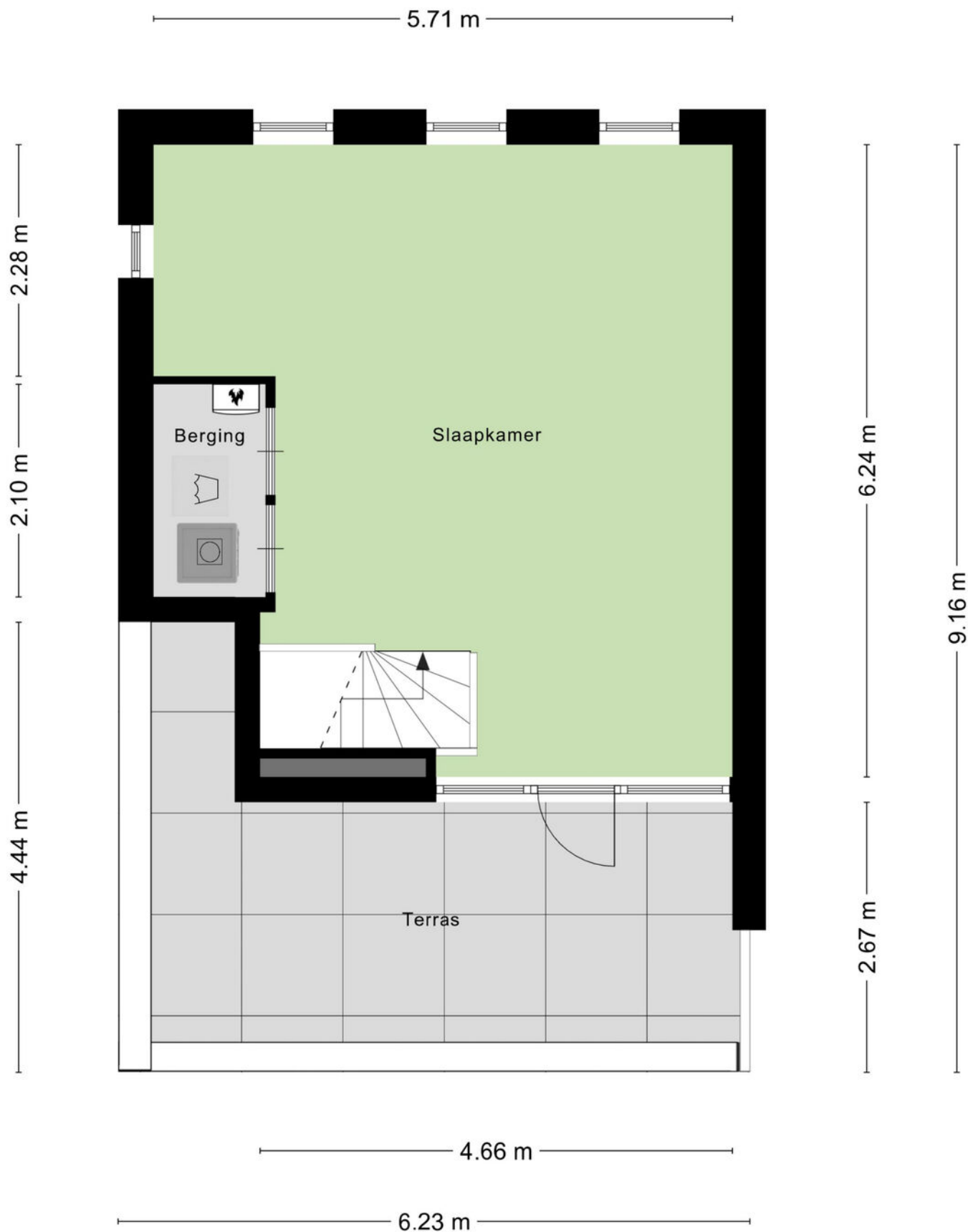
BEGANE GROND



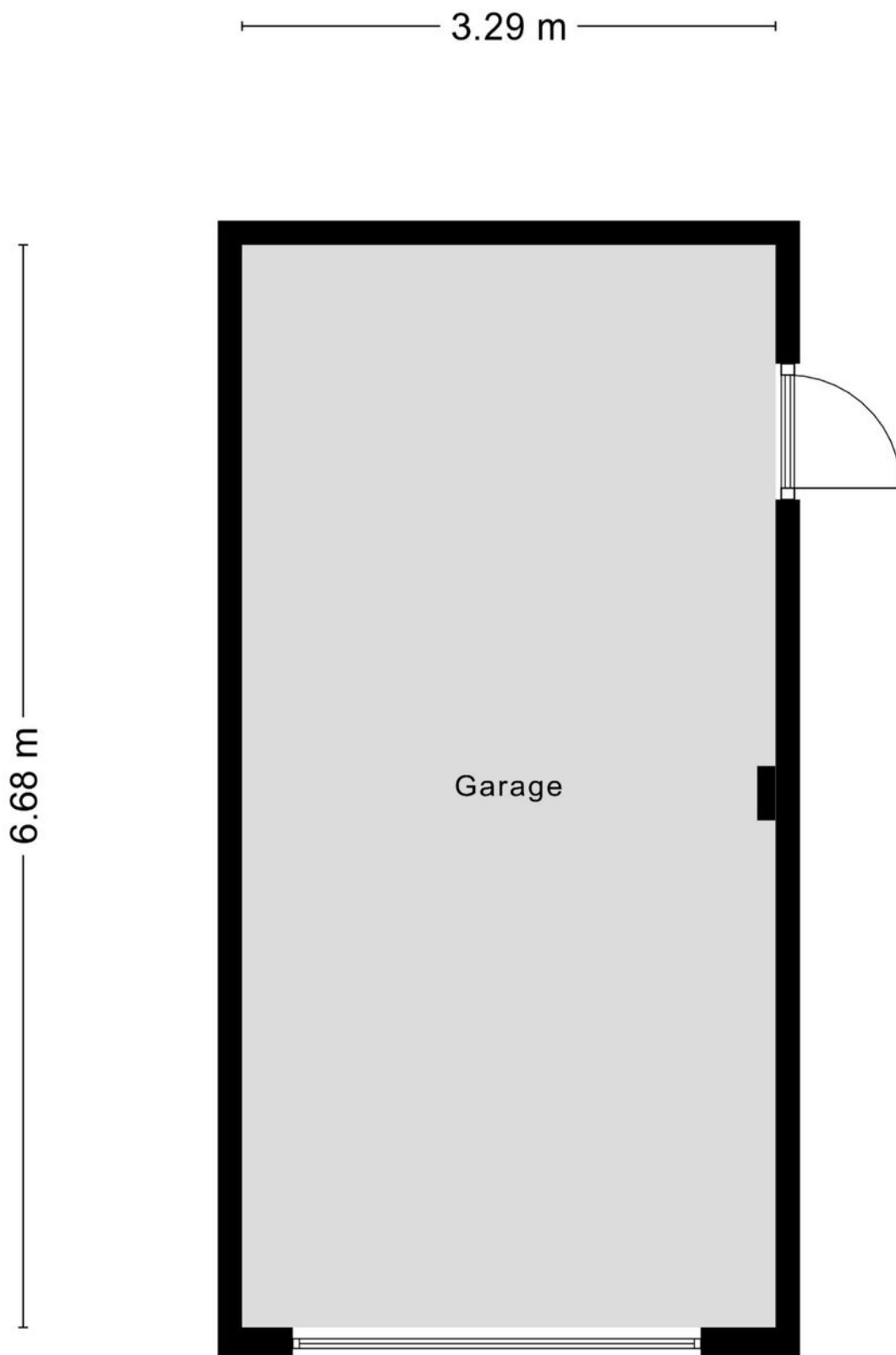
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

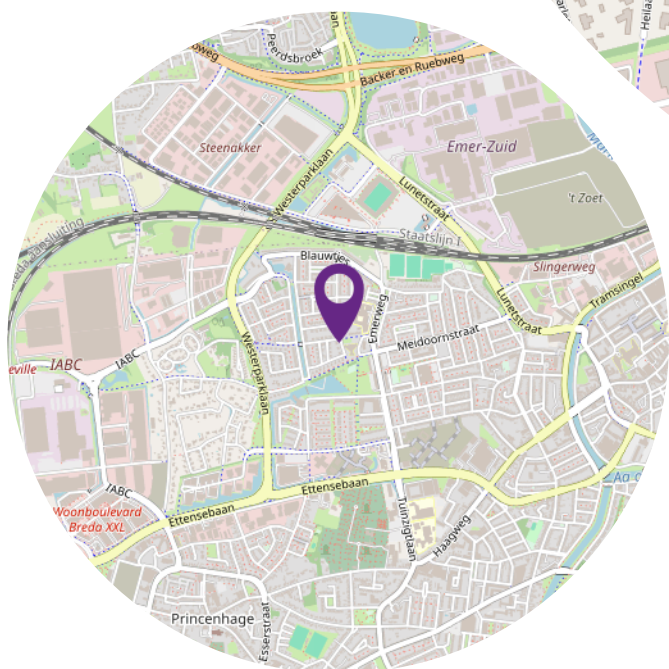
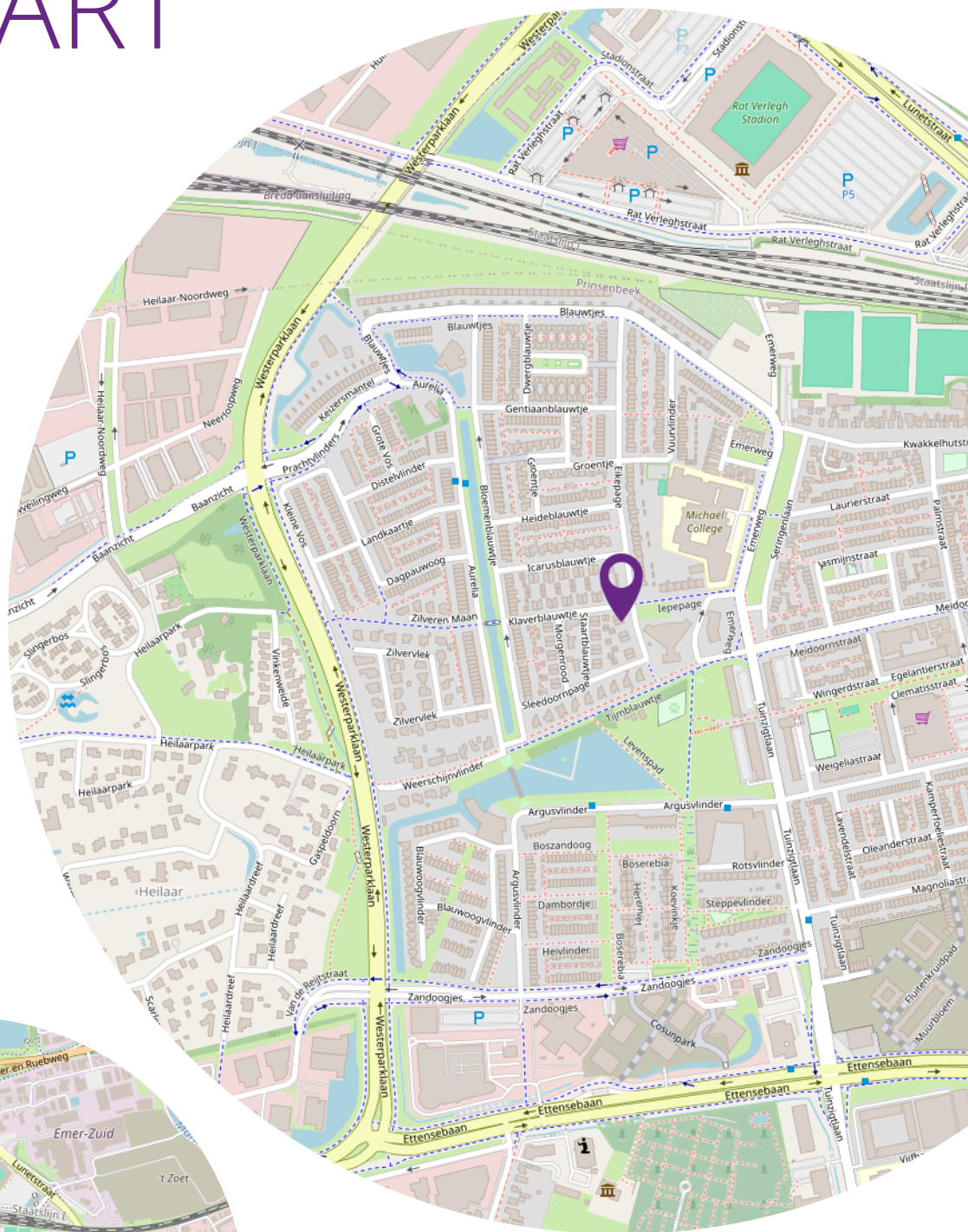
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Princenhage P 1402	kadaster 
---	---	---

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Westerpark

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16% 15 - 24: 13% 25 - 44: 23%
45 - 64: 31% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 73% Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 29% Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 46%



50%



50%



1,1 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