



BREDA
Meerten Verhoffstraat 11 A3

Met eigen
tuin!

**MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1977

Soort:
portiekflat

kamers:
1

Woonoppervlakte:
Ca. 43 m²

Energie label:
C

OMSCHRIJVING

Supertof appartement, type studio, rustig gelegen maar toch in hartje Breda. Rustig wonen midden in de stad? Dit instapklare begane-grondappartement biedt alles wat je wenst!

Met een eigen afgesloten tuin/terras, hoge plafonds en een privéparkeerplaats woon je hier op een bijzonder fijne plek, op loopafstand van het Centraal Station en het Valkenbergpark.

Ligging

Het appartement is gelegen op een uitstekende locatie in het centrum van Breda. Het Centraal Station en het Valkenbergpark bevinden zich letterlijk om de hoek. De historische binnenstad met haar gezellige terrassen, winkels, restaurants en culturele voorzieningen is binnen enkele minuten te bereiken. Ook uitvalswegen en openbaar vervoer zijn uitstekend bereikbaar. Een perfecte plek voor wie centraal wil wonen, maar toch wil genieten van rust en privacy.

Indeling

Gezamenlijke entree

Via de poort bereikbare aan de achterzijde gelegen gezamenlijke entree/hal met trappenhuis en toegang tot het appartement. Tevens kun je gebruikmaken van een individuele entree via de tuin/het terras

Appartement – begane grond

Woon- en eetgedeelte

Het woon- en eetgedeelte is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds. De ruimte voelt open en ruimtelijk aan. Via de grote openslaande deuren is er direct toegang tot het eigen, afgesloten tuin/terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Keuken

De in het midden centraal gelegen open keuken is uitgevoerd in een nette, donkere wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

Daarnaast beschikt de keuken over diverse onder- en bovenkastjes, waardoor er voldoende opbergruimte aanwezig is.

Slaapgedeelte

Het slaapgedeelte is aan de andere zijde van de keuken gesitueerd en praktisch ingedeeld, voorzien van een werkhoeek, grote vaste kast, waarin tevens de meterkast is geïnstalleerd. Ook hier is het appartement afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

Badkamer

De keurige badkamer is volledig betegeld en voorzien van een vrijhangend toilet, wastafel, douchecabine met thermostaatkraan en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Het appartement beschikt over een eigen afgesloten tuin/terras, een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten.

Parkeren

Daarnaast is er via de poort toegang tot het achtergelegen terrein waar je een eigen parkeerplaats hebt voor één auto.

Bijzonderheden

- Instapklaar begane-grondappartement (studio)
- Het appartement is in 2018 gemoderniseerd en volledig geïsoleerd
- Eigen afgesloten tuin/terras
- Eigen parkeerplaats
- Hoge plafonds
- Openslaande deuren
- Gelegen op loopafstand van Centraal Station, Valkenbergpark en de binnenstad van Breda

Servicekosten ca. € 165,33- per maand

(inclusief stookkosten, waterverbruik, reservering onderhoud, algemene elektra en schoonmaak van de algemene ruimten)



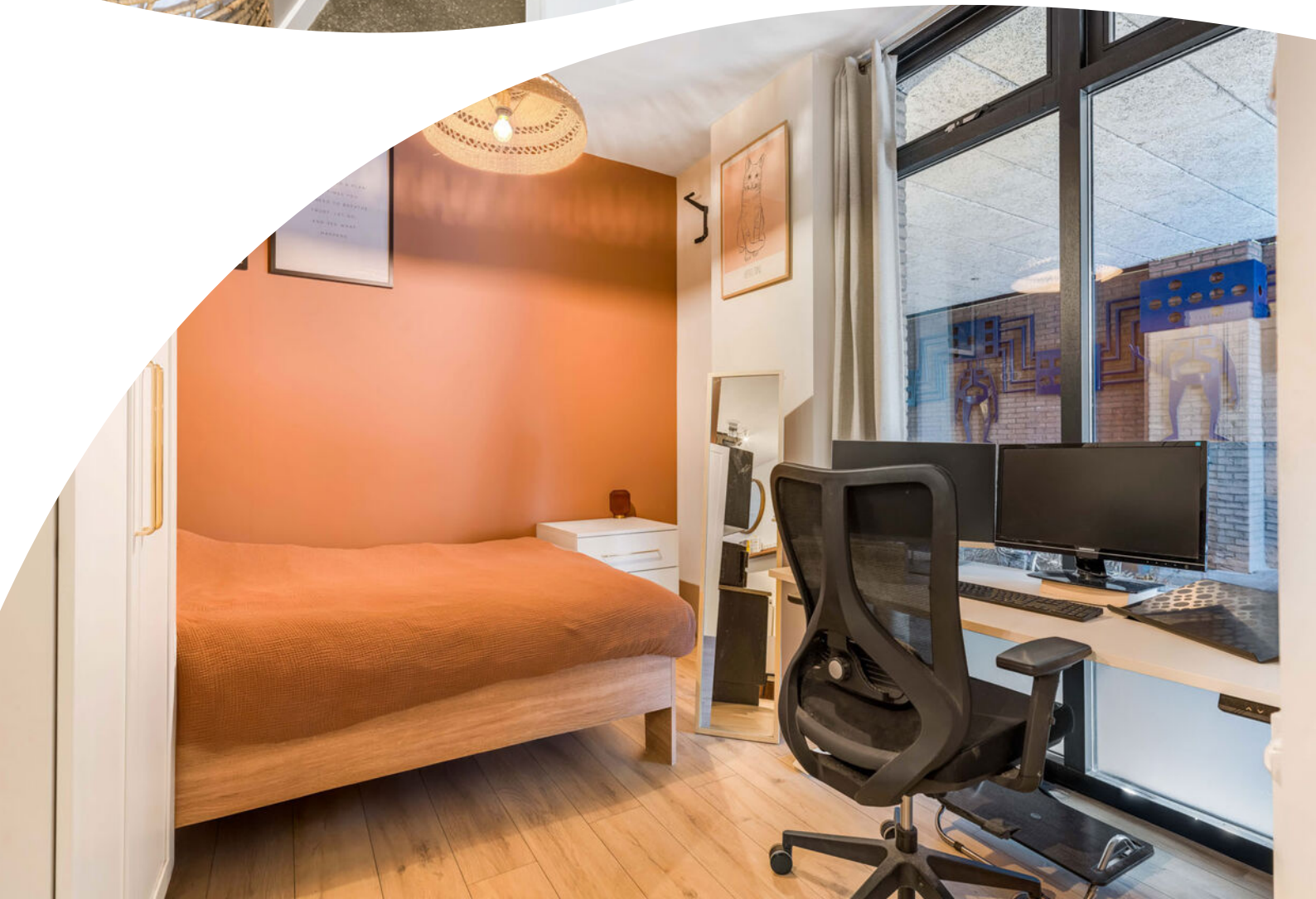
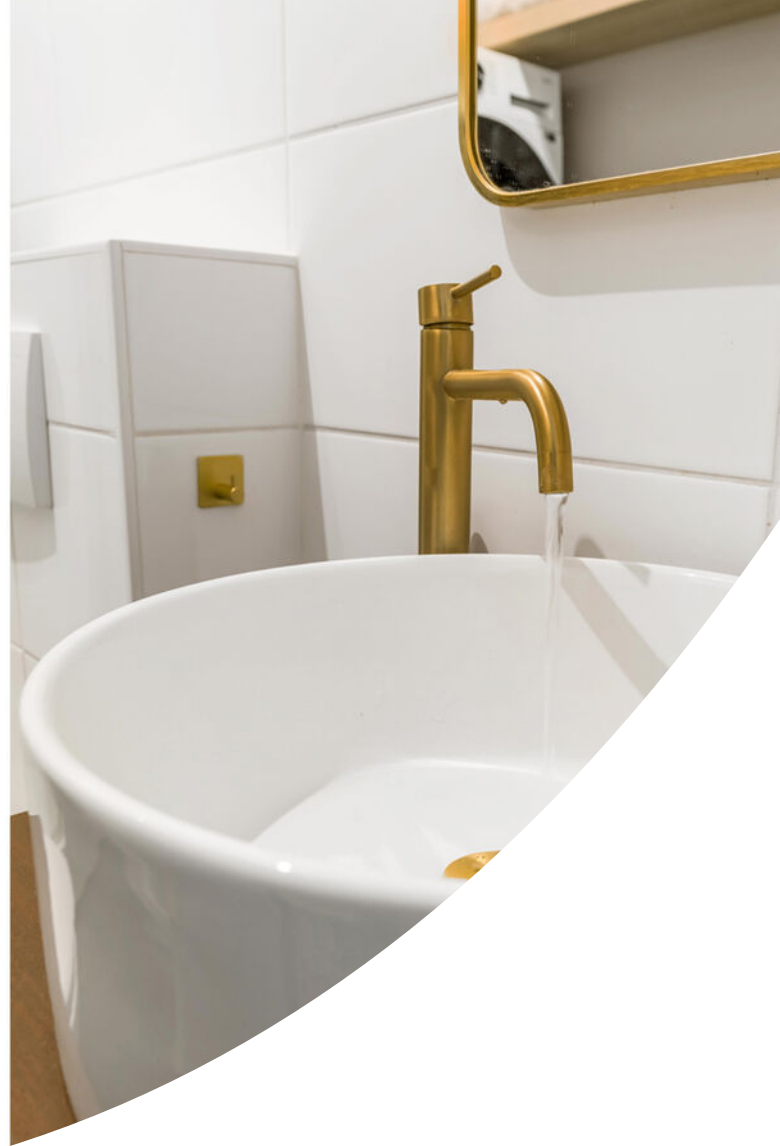














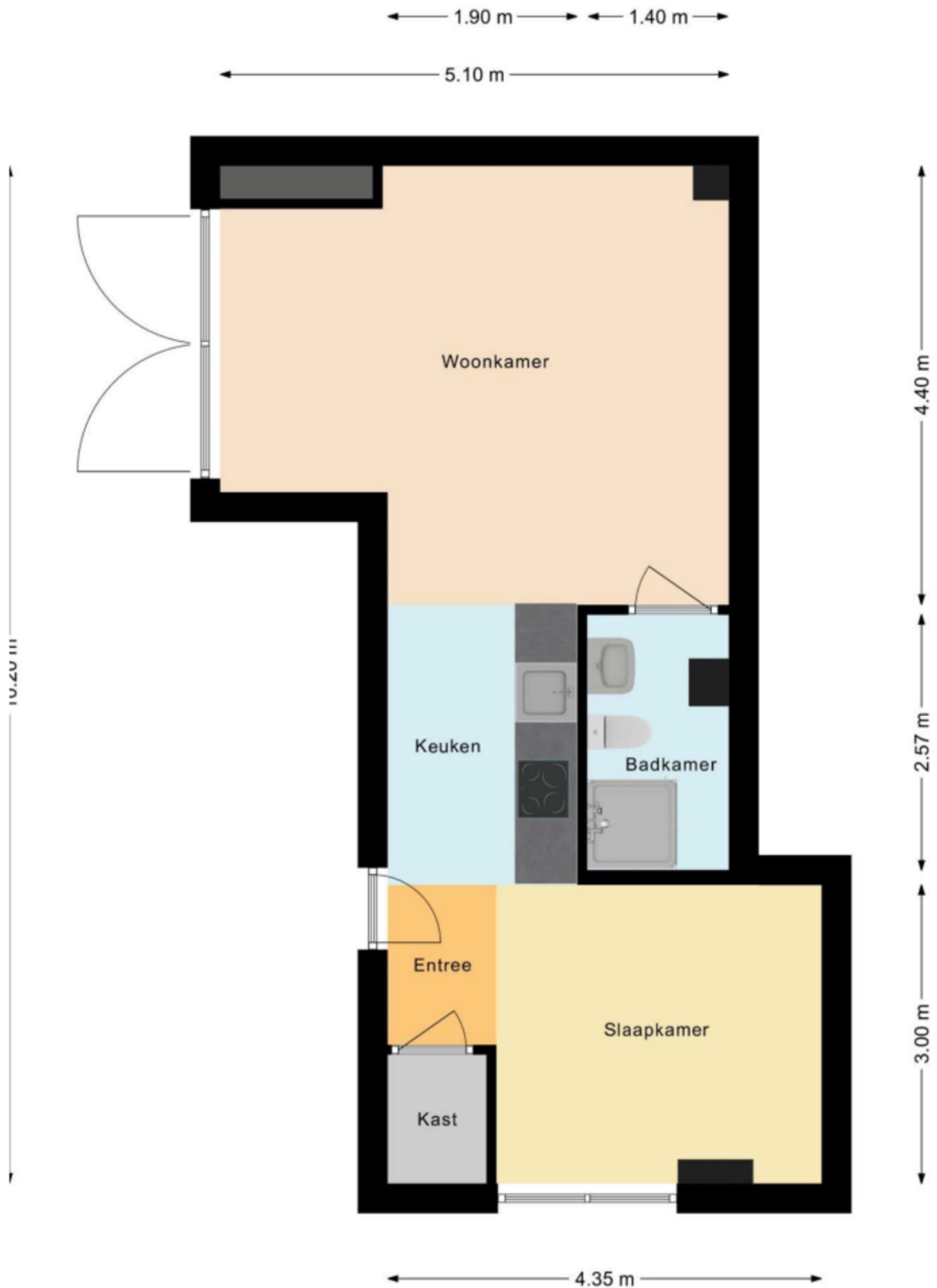




PLATTEGROND



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 Breda

Sectie B

Perceel 7227

kadaster

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.

For an enclosing extract, delivered on 18 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Station

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 7% 15 - 24: 19% 25 - 44: 48%
45 - 64: 19% 65+: 8%

Koop / huur



Koop: 18% Huur: 82%

Huishoudens



Eenpersoons: 67% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 12%



51%



49%



1,5 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 bouwkwiteit 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