



BREDA
Dijklaan 47

SFEERVOL WONEN!

MAKELAAR SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1925

Soort:
eengezinswoning

kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 91 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 123 m²

Externe bergruimte:
Ca. 6 m²

Energie label:
D



OMSCHRIJVING

Stap binnen aan de Dijklaan 47 en laat je verrassen door de charme van deze woning. Wow, wat een plaatje! Deze karakteristieke vooroorlogse woning aan de Dijklaan is er één om verliefd op te worden. De fraaie, authentieke gevel trekt direct de aandacht en geeft een voorproefje van wat je hier zult ervaren: sfeer, karakter en een fijne plek om thuis te komen. Achter de openslaande deuren ligt de zonnige achtertuin op het zuidwesten. Ideaal voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon.

De Dijklaan is een rustige, brede straat met volwassen bomen en een diversiteit aan gevels. Alles wat je nodig hebt ligt dichtbij: het centrum van Breda, gezellige horeca, winkels en toegang tot de uitvalswegen.

Wat maakt dit huis bijzonder?

- Een authentieke gevel die direct in het oog springt.
- Een royale living met eetgedeelte, waar licht en ruimte samenkomen.
- Openslaande deuren brengen je naar de zonnige achtertuin op het zuidwesten.
- Een halfopen keuken die uitnodigt tot samen koken.
- Twee slaapkamers en een ruime badkamer.

De woning is door de jaren heen met zorg gemoderniseerd: de voorgevel werd verfraaid in 2025, de achtergevel is in 2023 aangepakt en geïsoleerd. In 2024 kreeg de achtertuin een frisse uitstraling met vlonder en tuintegels. Het schilderwerk buiten dateert van 2022 en ook het dak is vernieuwd (hoofddak 2021, aanbouw 2023). Tot slot zijn de boeiboorden in 2024 vervangen. Alles straalt aandacht uit, met behoud van het karakter dat deze woning zo uniek maakt.

De locatie?

De Dijklaan is een sfeervolle en brede zijstraat van de Haagweg, op loopafstand van winkels, gezellige horeca en het bruisende centrum van Breda. Binnen vijf minuten sta je in hartje stad, en ook het station en de uitvalswegen zijn dichtbij. Op zaterdag is er om de hoek de populaire weekmarkt op het Dr. Jan Ingenhouszplein, een geliefde plek voor verse producten en om samen een koffietje te drinken. Aan de Dijklaan woon je rustig, maar met de stad om de hoek.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een hal met een karakteristieke vloertegel en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de woonkamer in: een royale living met eikenhouten vloerdelen, een gezellige houtkachel en een praktische trapkast. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor er een lichte eetkamer is ontstaan met twee lichtkoepels en openslaande deuren naar de tuin. De halfopen keuken heeft een hoekopstelling en staat in verbinding met de eetkamer. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie (gaat mee). Achter de keuken ligt de badkamer met twee ramen voor daglicht. Hier vind je een ligbad, wandcloset, meubel met waskom, handdoekradiator en aansluitingen voor wasapparatuur.

Verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop met vaste kast (waar de combiketel hangt) en twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volle breedte van het huis. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een kunststof Velux dakraam (2025).

Tuin en berging

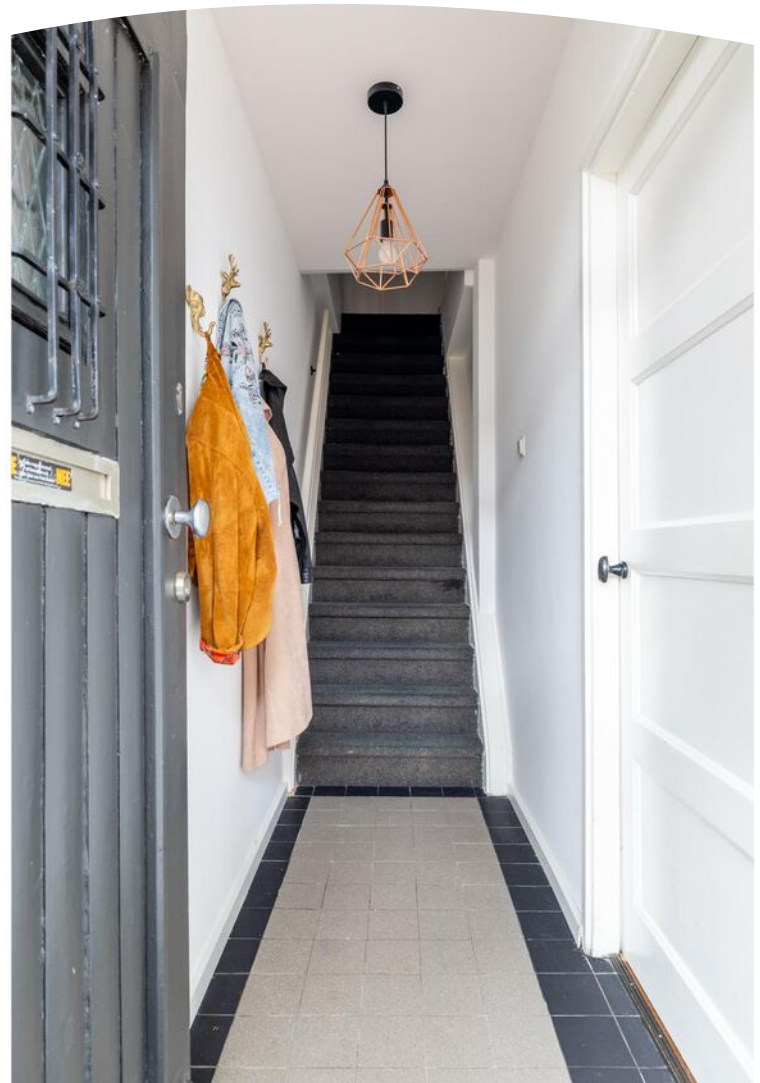
De zonnige en verrassend ruime achtertuin op het zuidwesten is in 2024 vernieuwd met vlonderdelen en tuintegels. Er is een eenvoudige vrijstaande houten berging en een achterom.

Wat u verder nog moet weten

- Karakteristieke, uitgebouwde woning op een fijne locatie nabij het centrum van Breda
- Deels betonnen en deels houten vloeren
- Paneeldeuren en glas-in-lood details
- Laminaatvloeren in de slaapkamers; trap bekleed met vloerbedekking
- Op diverse plaatsen kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Stucwanden en stucplafonds
- Inbouwspots in de badkamer
- Meterkast in de woonkamer (5 groepen, 2 aardlekschakelaars)
- CV-ketel Vaillant (2011)

Zie jij jezelf hier al wonen?

We nodigen je van harte uit om te komen kijken en zelf de sfeer van deze karaktervolle woning te ervaren.

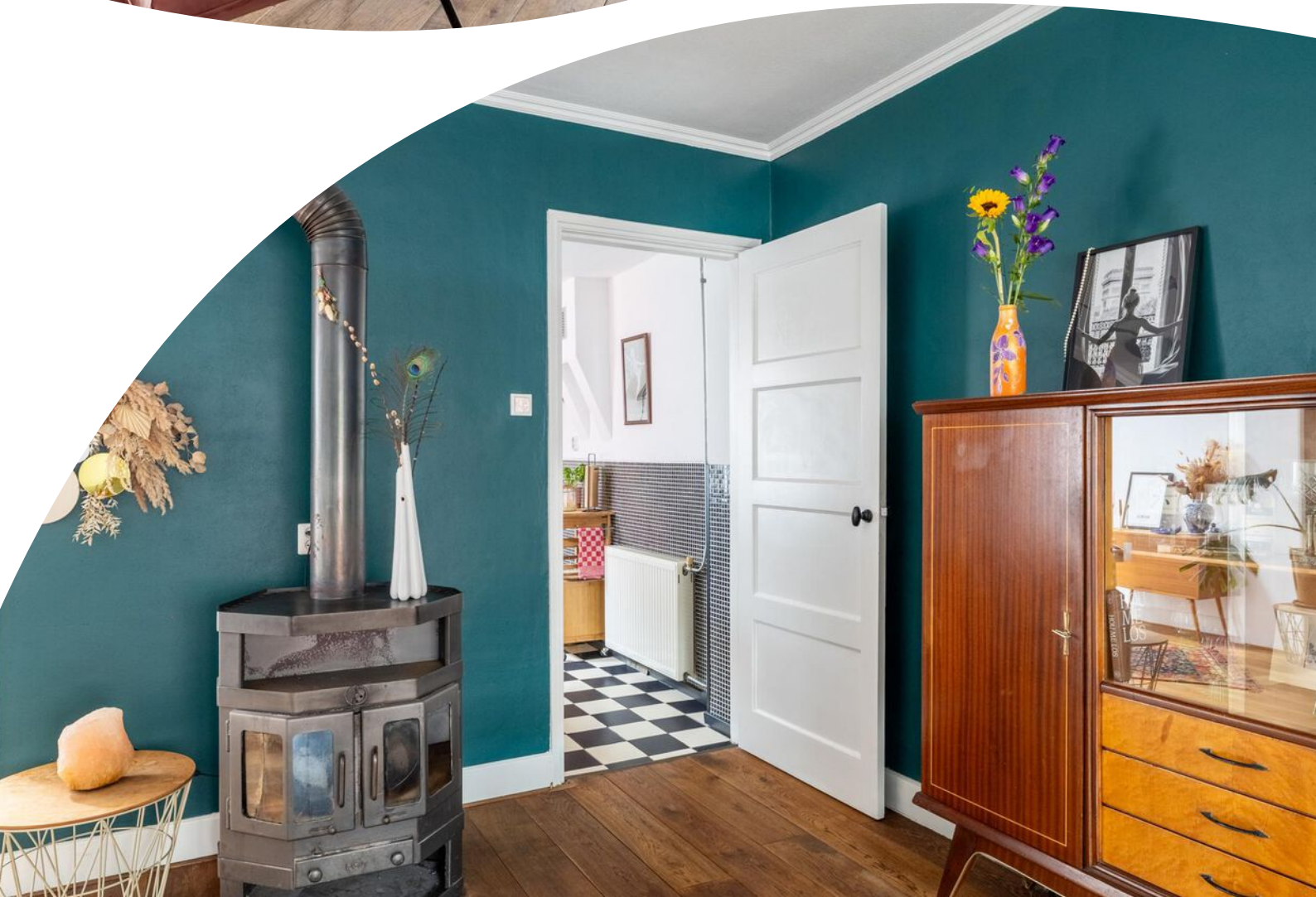




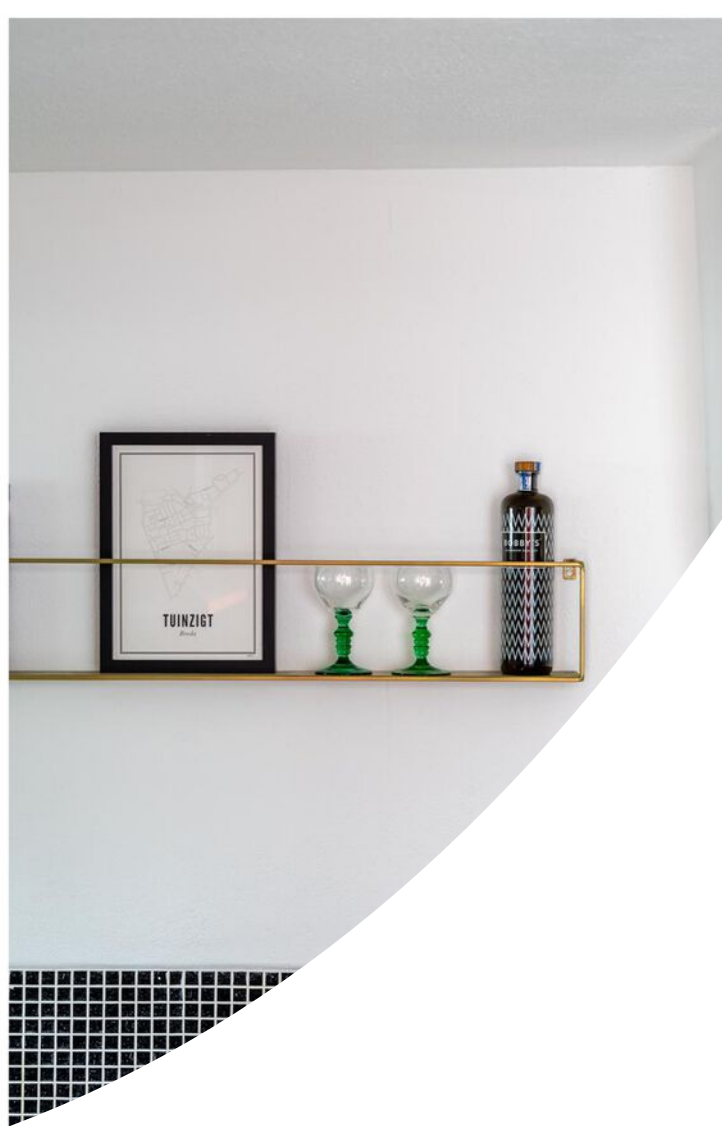
























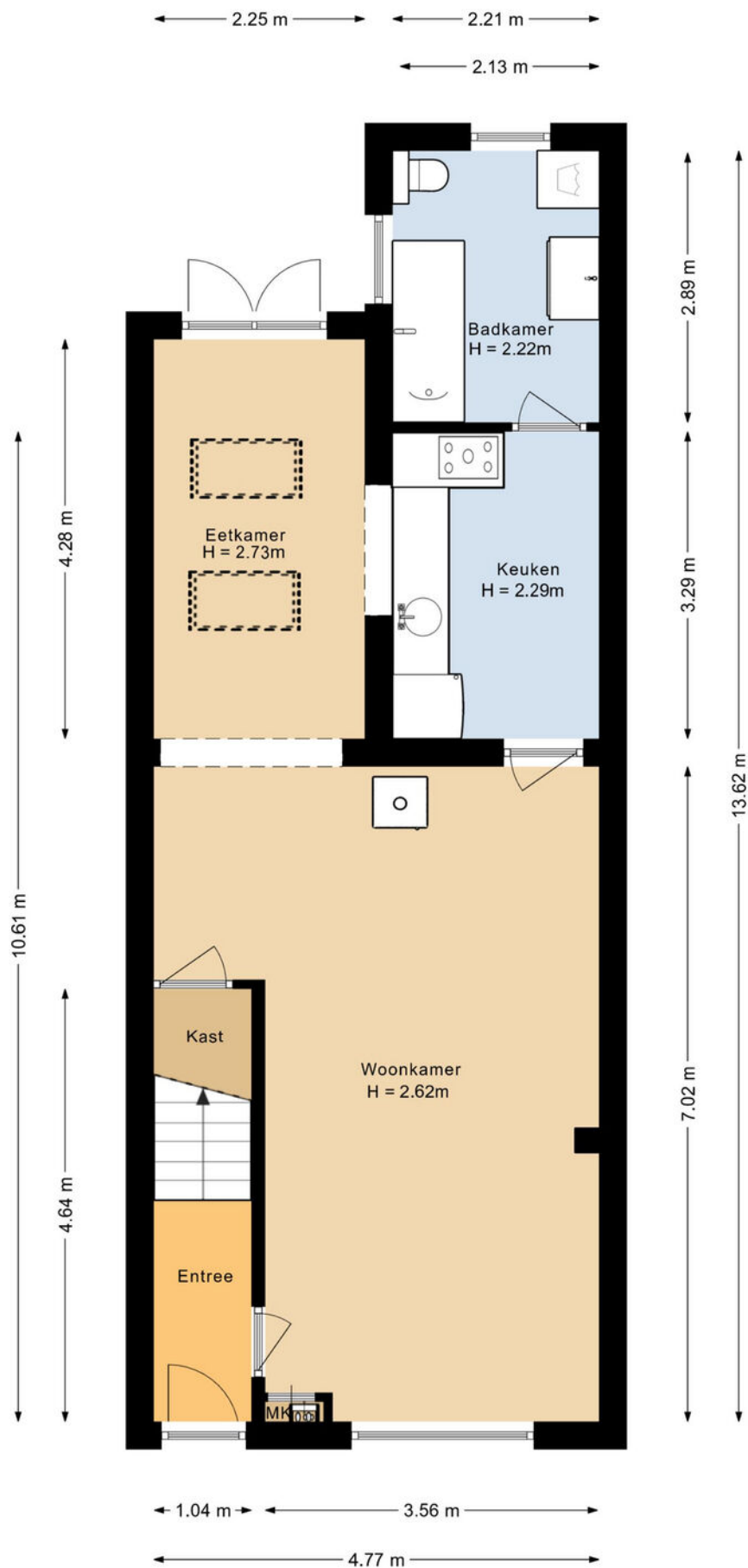




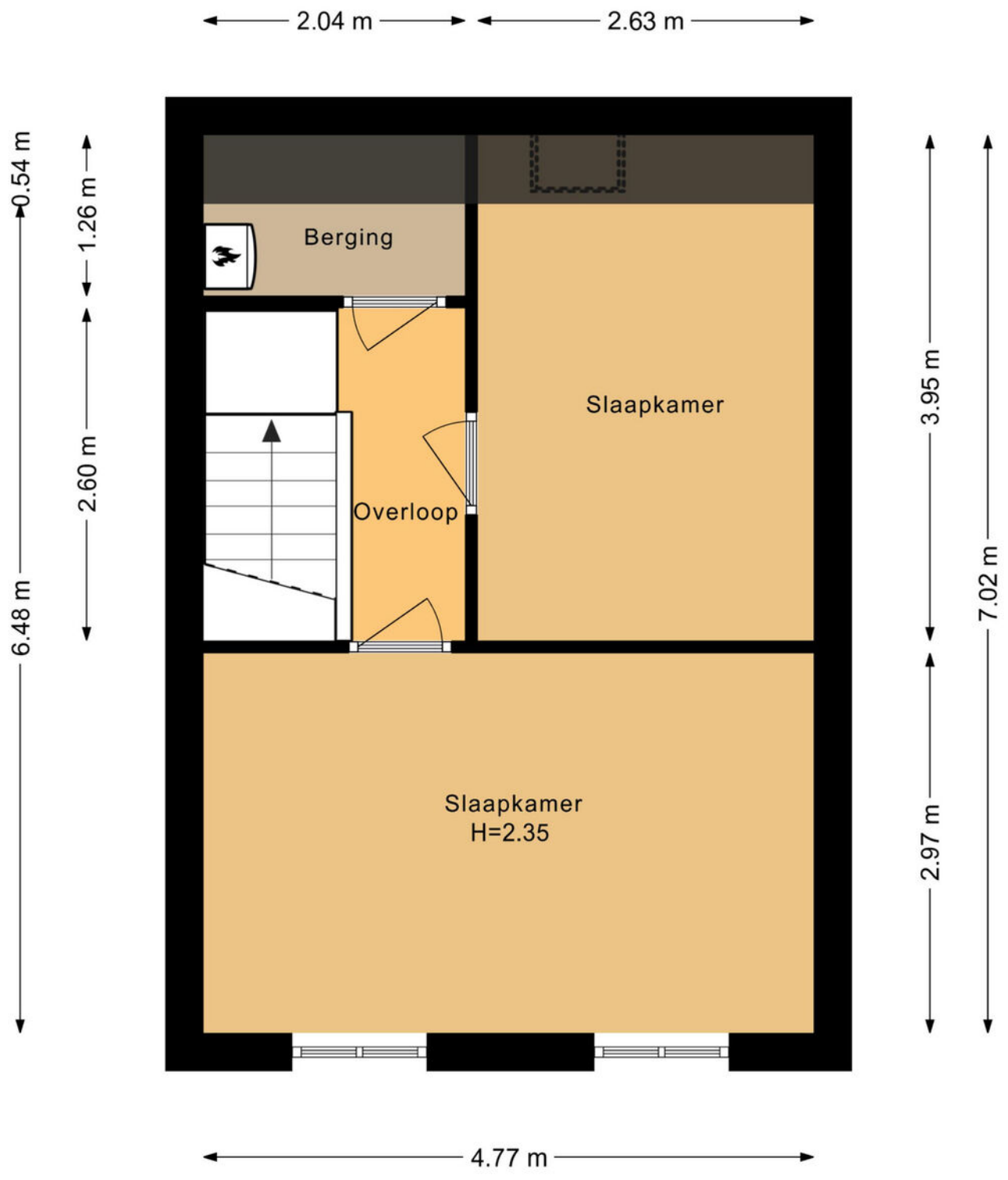




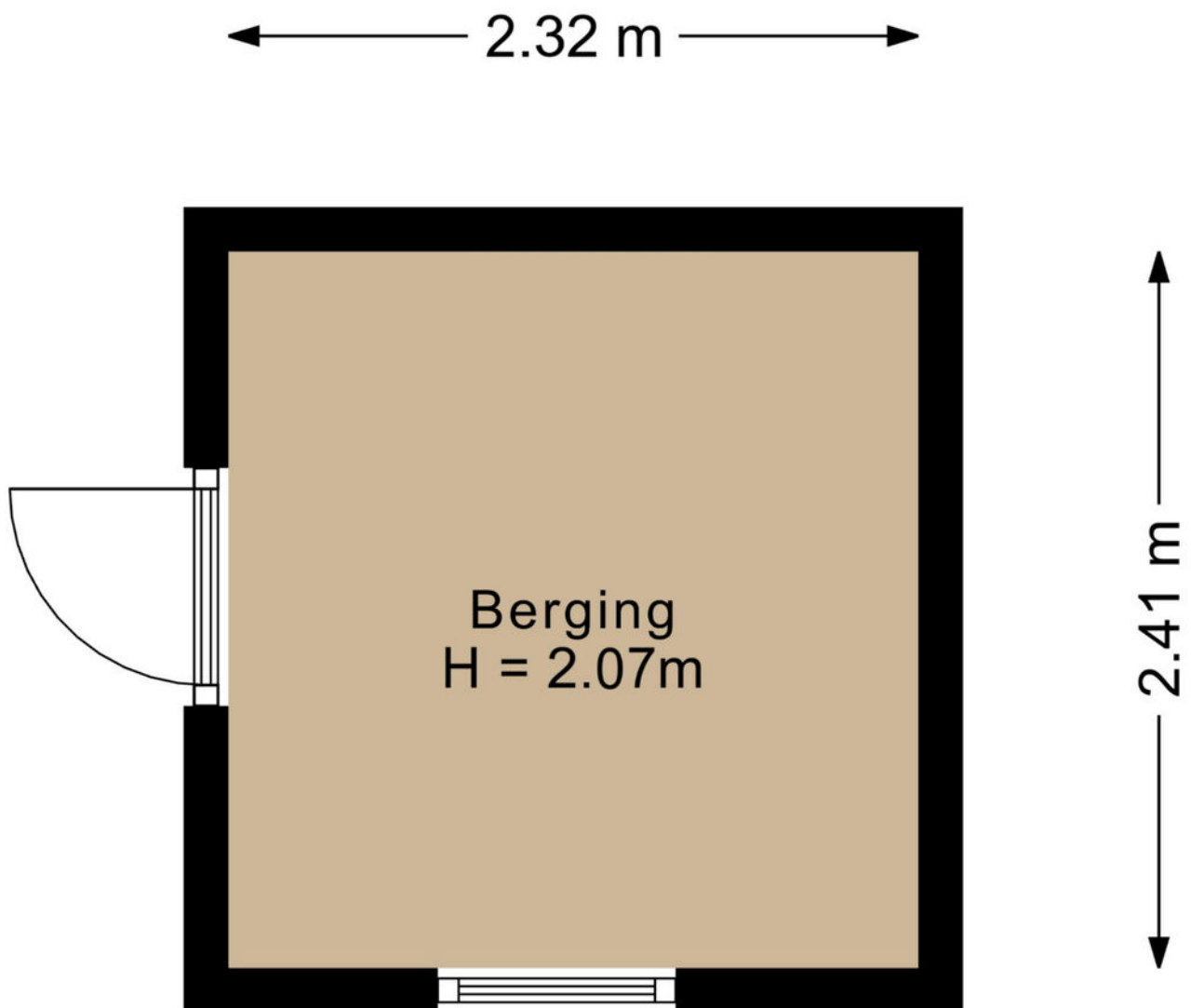
PLATTEGROND



PLATTEGROND



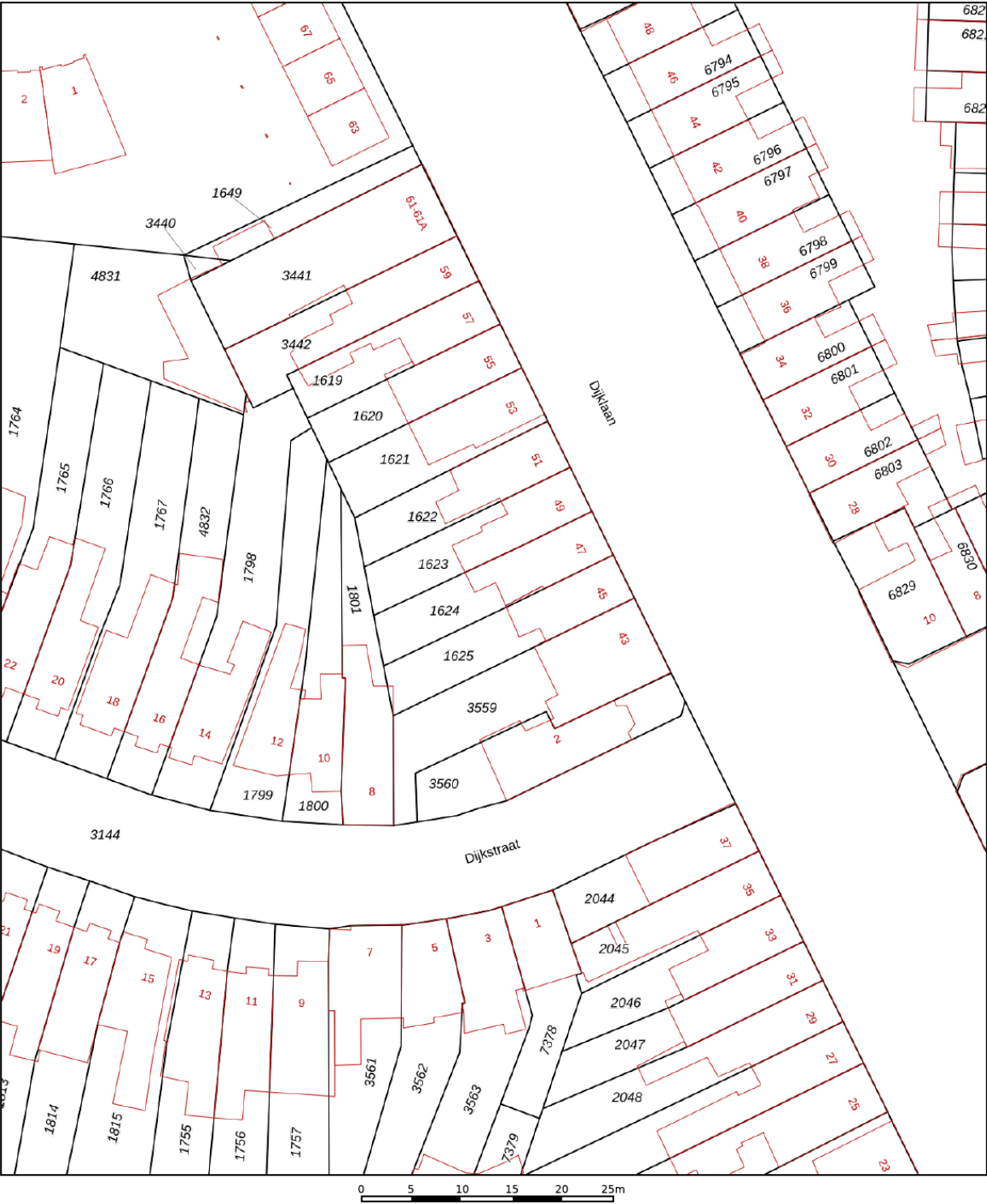
PLATTEGROND



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

Sectie

Perceel

Breda

E

1624

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025

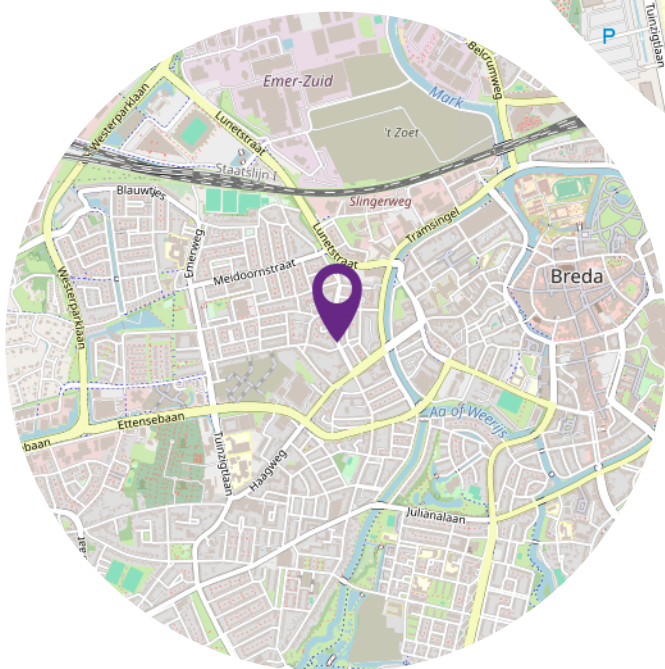
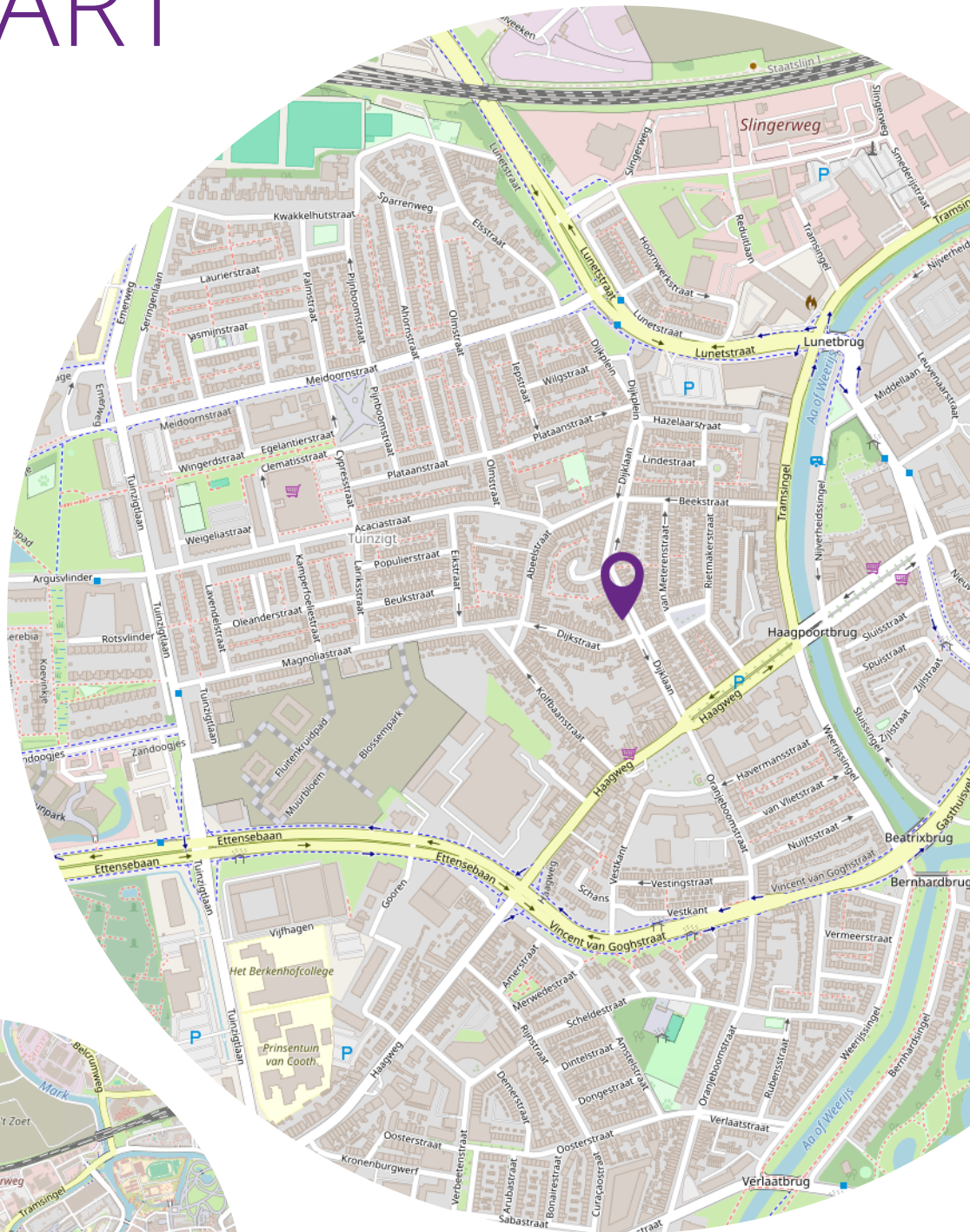
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerkast	X		

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Tuinzigt

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 11% 15 - 24: 21% 25 - 44: 35%
45 - 64: 21% 65+: 11%

Koop / huur



Koop: 35% Huur: 65%

Huishoudens



Eenpersoons: 59% Zonder kinderen: 21%
Met kinderen: 20%



50%



50%



0,7 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.

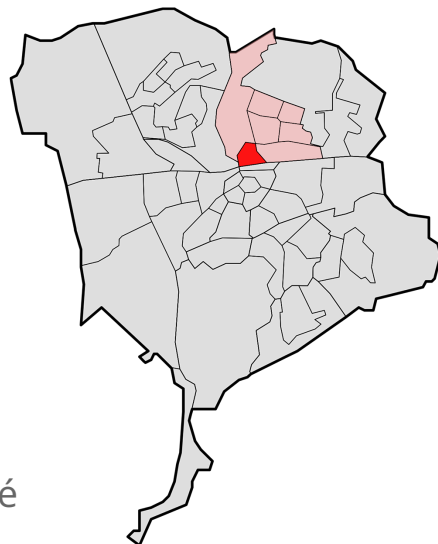
Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

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.



HYPOTHEKEN | VERZEKERINGEN | FINANCIËEL ADVIES



Mijn dienstverlening:

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieel advies

Wouter Hofsté

06 - 24846926

wouter@wns-advies.nl

www.wns-advies.nl

Met voorsprong op deze woning bieden?

Vraag naar de mogelijkheden voor o.a. het certificaat "bieden zonder voorbehoud"



HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl