



BREDA
Muiderslotstraat 101

Ruime, lichte woning
met 5 slaapkamers!

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1968

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Woonoppervlakte:
Ca. 122 m²

Perceeloppervlakte:
198 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 2 m²

Externe bergruimte:
Ca. 7 m²

Energie label:
B



OMSCHRIJVING

Ruime, lichte tussenwoning met stenen berging. Zowel aan de voorzijde als achterzijde een diepe tuin, al met al een groot perceel bij deze tussenwoning. De achtertuin is gelegen op het noord-oosten met voldoende bezonning doordat de tuin diep is. Vijf slaapkamers en een badkamer met ligbad. In 2023 is de woning grotendeels gemoderniseerd. Voldoende parkeerplaatsen op straat.

De woning is gelegen op de grens van de woonwijken Overakker en Ypelaar. Vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning. Op korte afstand van winkelcentrum De Burcht waar een grote diversiteit aan winkels te vinden is. Op loopafstand van tennis- en padelbanen van TVYpelaar. Zin in een terrasje of etentje in een gezellig restaurant dan is de Ginnekenmarkt snel en gemakkelijk bereikbaar. Ook een heerlijke wandeling met kinderen richting een speeltuin of de kinderboerderij behoort tot de mogelijkheden. Een kinderdagverblijf is aan de overzijde van de woning gelegen. Kortom, een centrale, kindvriendelijke locatie.

Indeling:

Begane grond: entree/hal met meterkast, garderobe, trapkast; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, plafond voorzien van inbouwspots; lichte woonkamer door grote raampartijen aan zowel de voorzijde als achterzijde van de woning, via een deur bereik je de tuin; open keuken met een keukeninrichting voorzien van een koel-vriescombinatie, magnetron, vaatwasmachine, gaskookplaat en afzuigkap, vanuit de keuken een deur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping; betegelde toiletruimte met staand toilet; slaapkamer achterzijde; slaapkamer achterzijde; slaapkamer voorzijde; geheel betegelde badkamer met badkamermeubel met brede waskom en kastuimte, wandkast, ligbad met thermostaatkraan, douchewand, armatuur met handdouche en regendouche, designradiator.

Tweede verdieping: zeer ruime voorzolder met dakkapel, aansluiting voor de wasappartuur en plaats van de cv ketel; slaapkamer met dakkapel; slaapkamer met dakkapel.

Derde verdieping: ruime vliering bereikbaar met een vlizotrap vanaf de overloop op de tweede verdieping.

Tuin en berging: diepe voortuin met gazon, beplanting en straatwerk. De achtertuin is gelegen op het noord-oosten en ingericht met terrassen, borders, gazon en bestrating. Eén zijde van de tuin heeft een houten schutting, de andere zijde van de tuin een schutting met hedra. Aan de achterzijde van het perceel een stenen berging welke voorzien is van elektriciteit. Aan de berging is een overkapping gebouwd waarin de poort naar de brandgang hangt.

Bijzonderheden:

- modernisering onder andere: glad stucwerk op wanden en plafonds; vloeren; hoge plinten; zwart schakelmateriaal; vlizotrap naar de vliering;
- de woning heeft betonnen vloeren met deels laminaatafwerking en deels vloertegels;
- in de woonkamer houten plankenvloer;
- op de verdiepingen kunststof kozijnen met toepassing van dubbele beglazing en het draai-/kiepsysteem;
- op de begane grond houten kozijnen met toepassing van dubbele beglazing, alleen bij de voordeur enkel glas;
- nieuwe gevelpanelen met toepassing van isolatie;
- meterkast 6 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Intergas cv ketel voor de verwarming en warmwatervoorziening van de badkamer;
- close in boiler voor de warmwatervoorziening van de keuken.

Ben je op zoek naar een woning met 5 slaapkamer op een goede centrale locatie, bel of mail ons dan voor een bezichtiging en we laten de woning graag aan je zien!































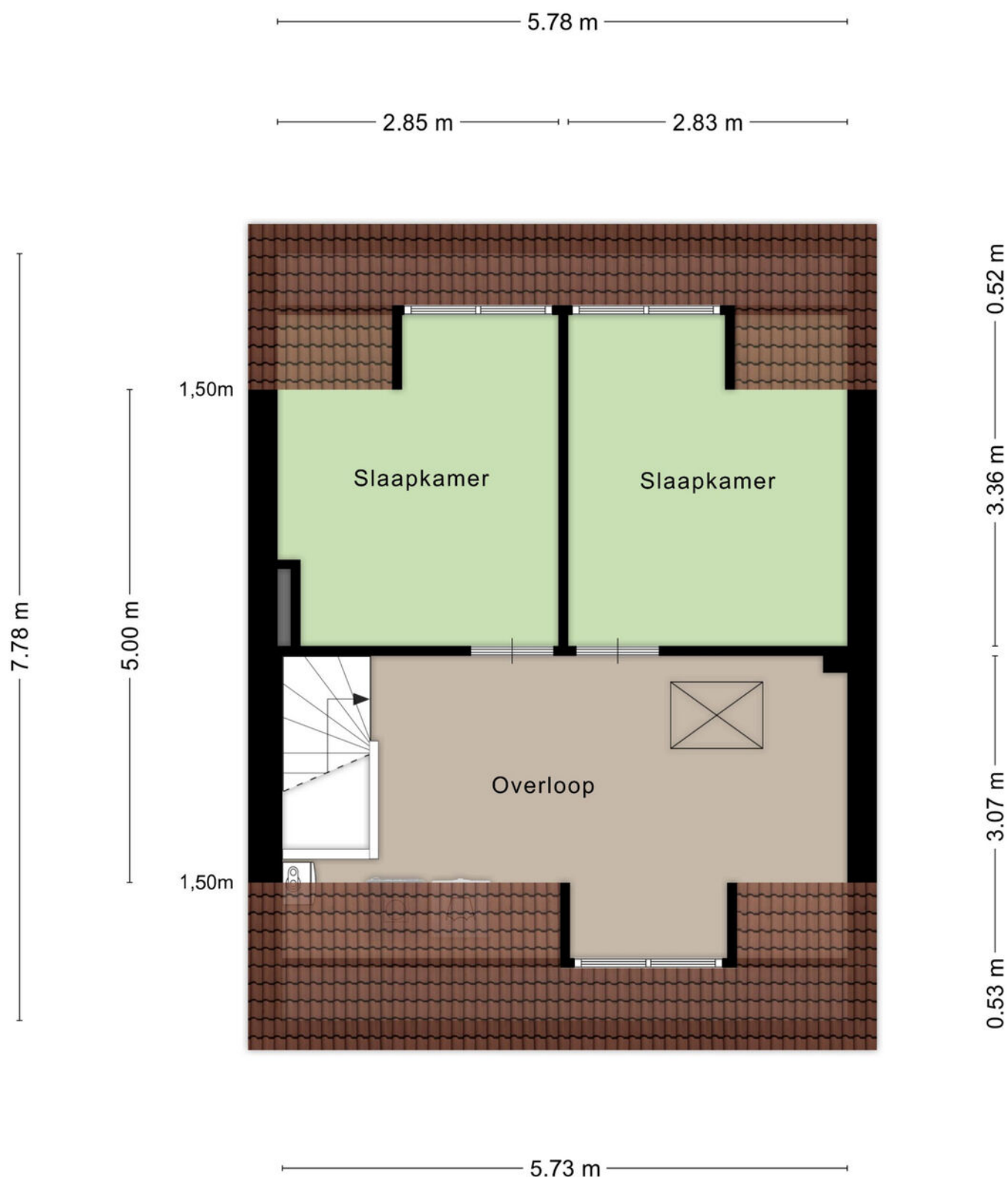
PLATTEGROND



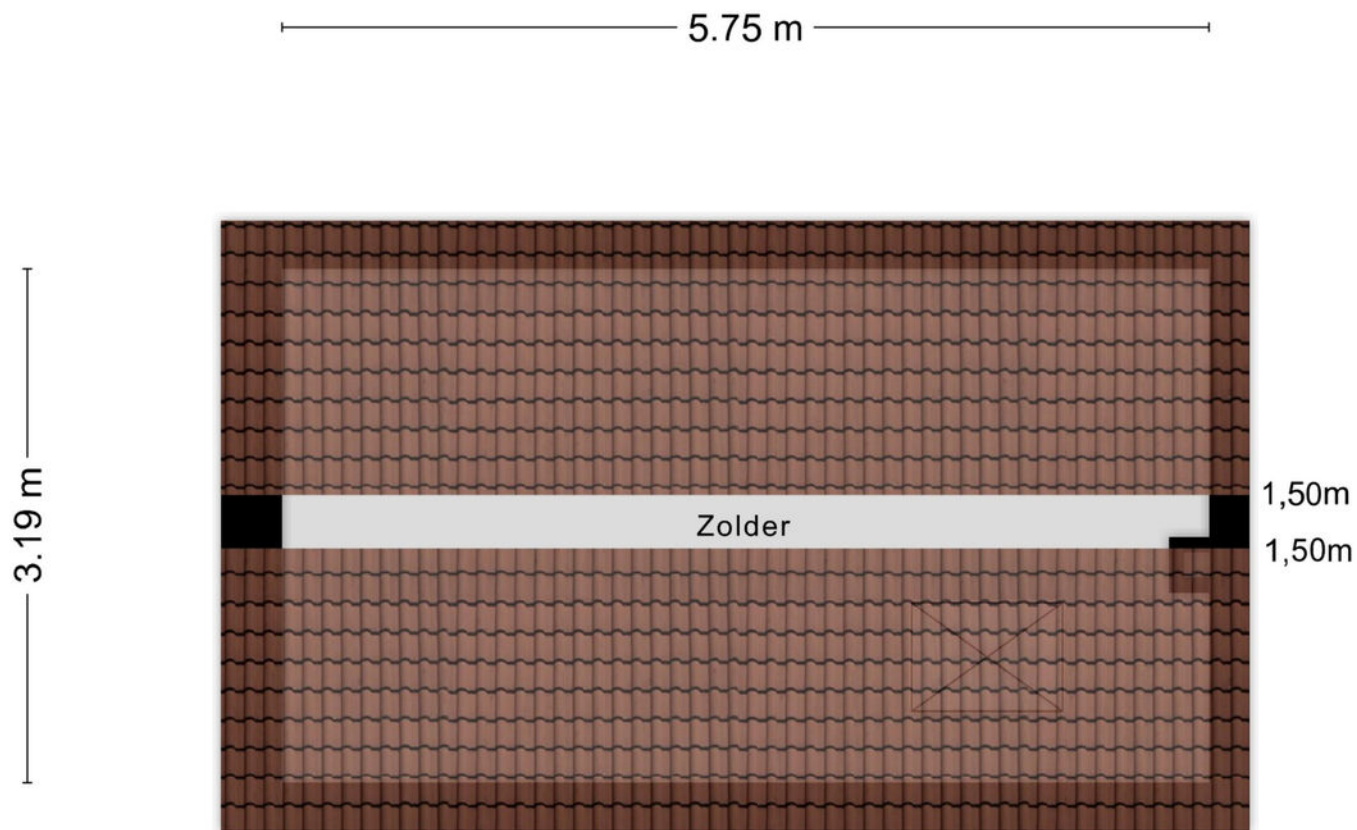
PLATTEGROND



PLATTEGROND

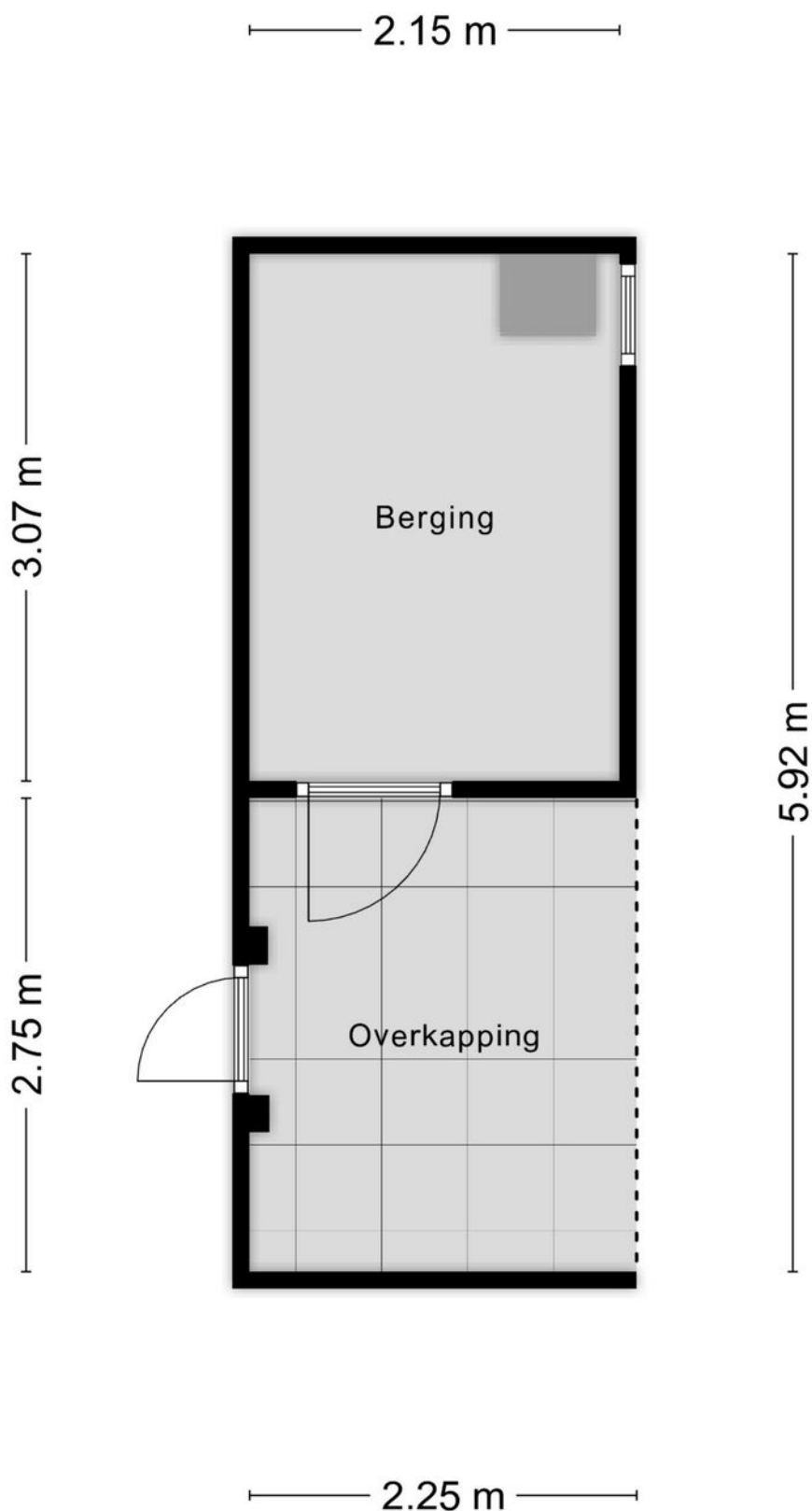


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

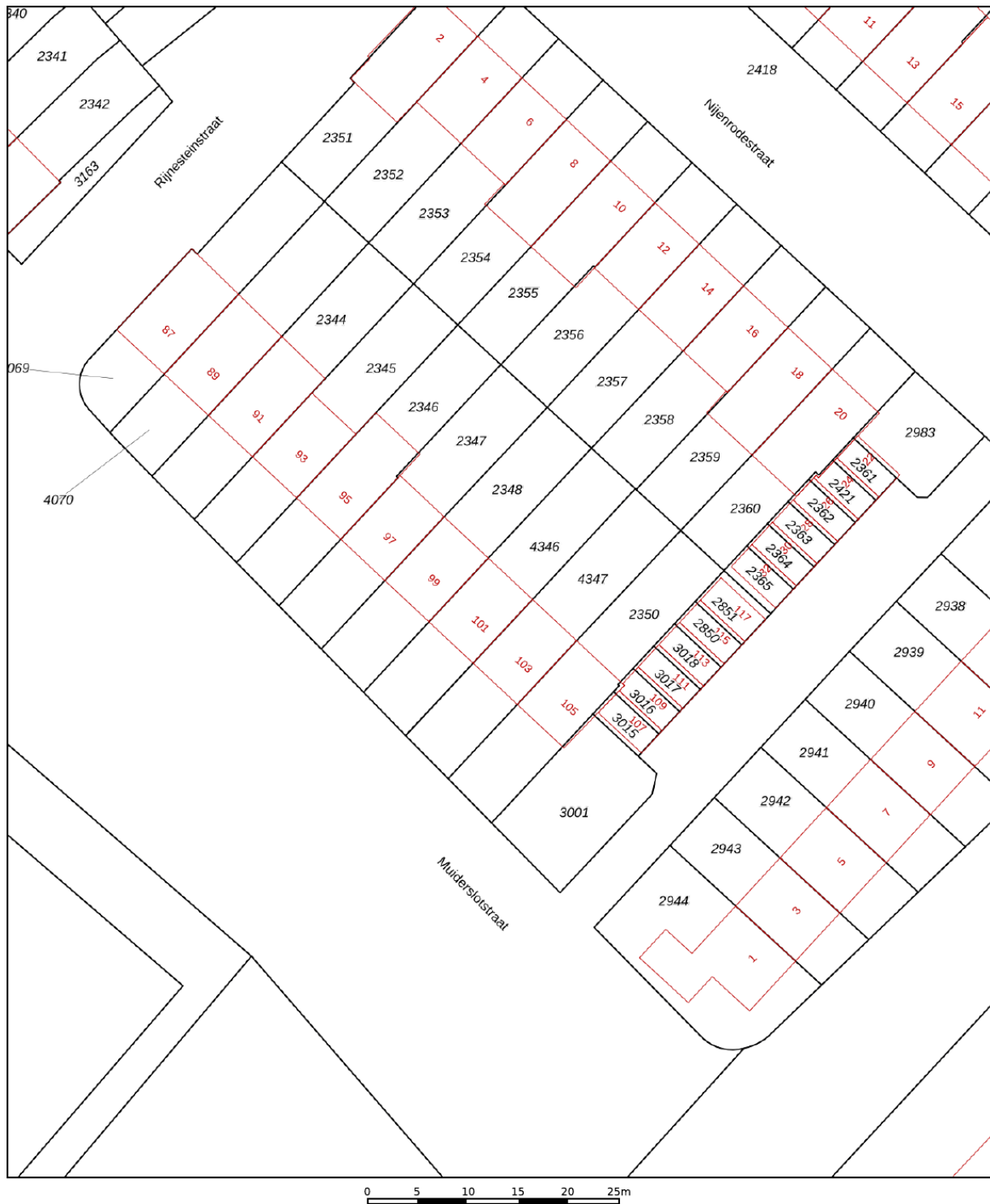
PLATTEGROND



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

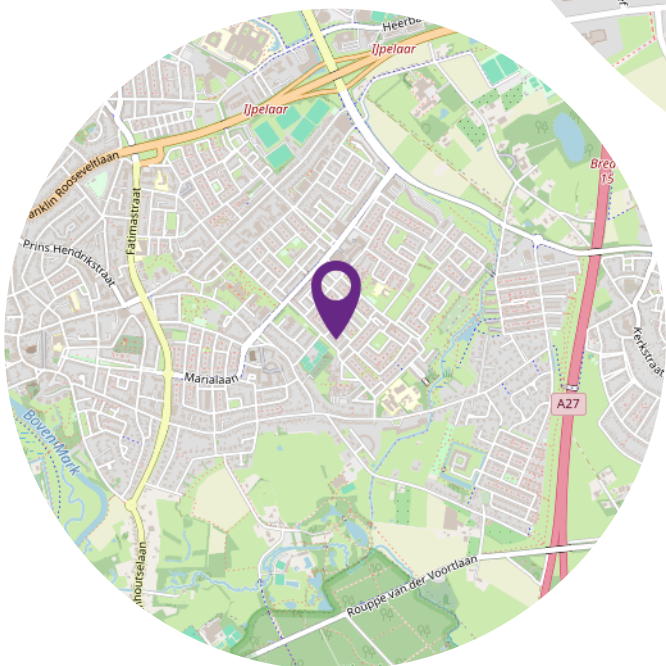
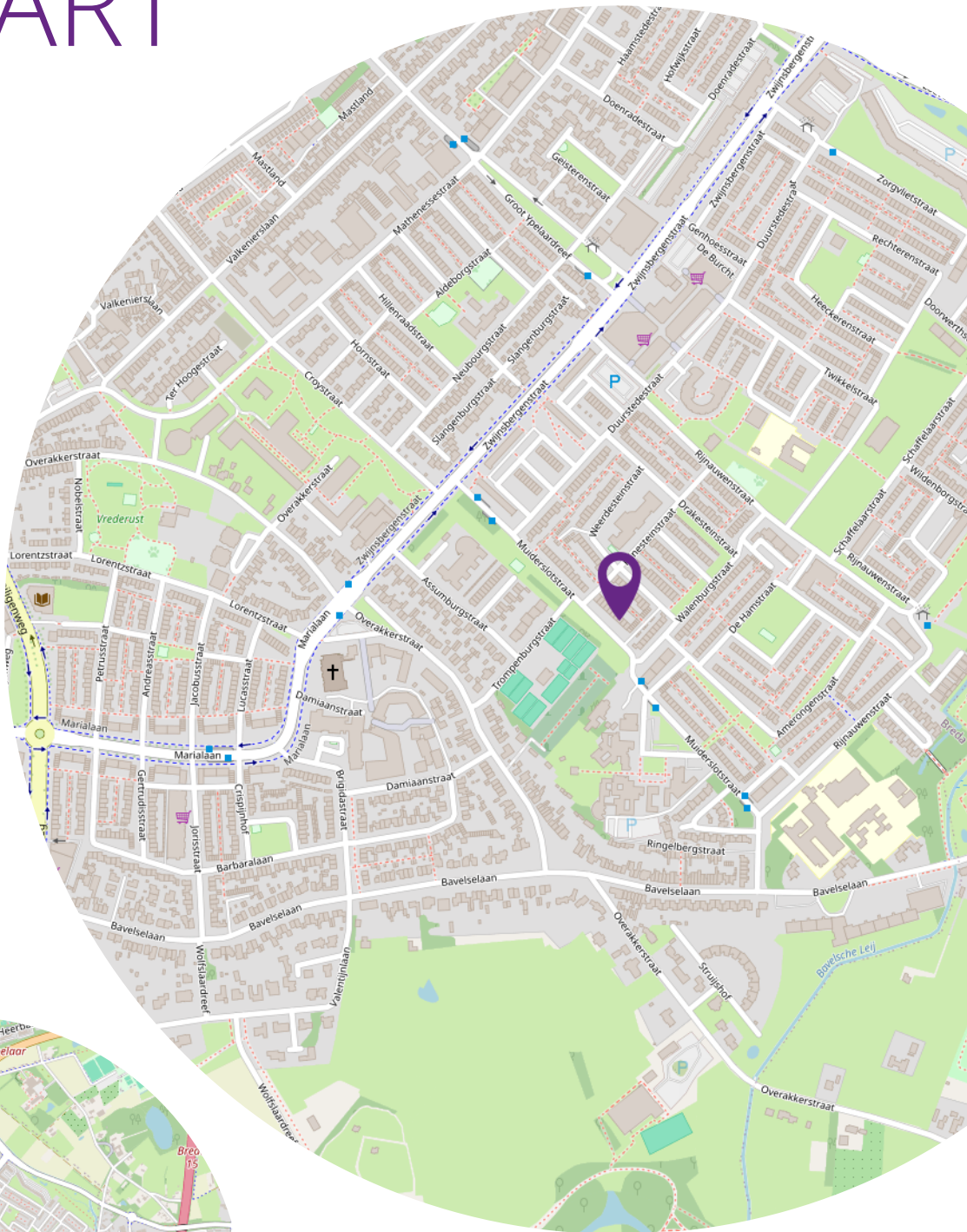
Perceel

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Ypelaar

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 13% 15 - 24: 11% 25 - 44: 21%
45 - 64: 24% 65+: 32%

Koop / huur



Koop: 54% Huur: 46%

Huishoudens



Eenpersoons: 44% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 26%



46%



54%



1,0 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