



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties



Vraagprijs
€ 339.000 k.k.

40

EDISONSTRAAT

BREDA

076-5324640 / 06-21590630
roderick@crielaersmakelaardij.nl
www.crielaersmakelaardij.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
portiekflat

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1955

WOONOPPERVLAKTE:
53 m²

INHOUD:
140 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
0 m²



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Edisonstraat 40 in Breda!

Dit appartement is gelegen op de begane grond van een compleet gerenoveerd appartementencomplex en mag met recht instapklaar genoemd worden!

Een van de grootste voordelen van dit appartement is dat het zowel over een voortuin als over een zeer royale achtertuin beschikt! Dat is uniek voor een appartement.

Daarnaast beschikt het appartement over een heerlijke lichte woonkamer met open, luxe keuken en toegang tot de voortuin en tot de achtertuin, beiden via openslaande deuren. Er is een ruime slaapkamer en een badkamer met onder meer een inloopdouche. Tenslotte heeft het appartement de beschikking over een eigen berging op het complex, direct achter de tuin.

Het appartementencomplex ligt in de wijk Liniekwartier, in een gedeelte dat sinds de afgelopen jaren een gigantische ontwikkeling doormaakt. Het complex is vanaf 2013 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd waardoor de bouwkundige staat van het appartementencomplex uitstekend is. Dit appartement gaat je gegarandeerd zéér positief verrassen!

Dit gedeelte van de wijk Liniekwartier heeft de laatste jaren een grondige transformatie ondergaan, waarbij een groot deel van de appartementen en woningen zijn verkocht aan voornamelijk jonge mensen. Hierdoor is de wijk steeds hipper en gewilder geworden en zeer aantrekkelijk voor jonge mensen. De ligging van de woning is dan ook uitstekend te noemen, met op enkele minuten het bruisende stadscentrum van Breda, diverse winkels, andere voorzieningen en het vernieuwde NS-station Breda Centraal. Maar ook het Havenkwartier is goed bereikbaar met creatieve ondernemingen, waaronder Podium Bloos, STEK en skatepark Pier15.

Kortom, dit appartement moet u gezien hebben. Wacht dan ook niet langer en maak direct een afspraak om een bezichtiging in te plannen. Dit kan via 076 – 532 46 40.

Centrale entree

Via een afgesloten centrale entree met intercomsysteem en brievenbussen kom je in de hal de hal op de begane grond.

Aan het einde van de hal is een gangetje naar de bergingen en de toegang tot het appartement. Tevens bevindt zich hier het trappenhuis naar de overige appartementen. In de hal vind je ook de meterkast van het appartement en onder de trap is een kelderkast met de watermeters.

Indeling van het appartement

Hal met intercominstallatie en toegang tot de woonkamer met de open keuken, de slaapkamer en de badkamer. Tevens is er in de hal een vaste kast met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Woonkamer

De woonkamer ligt aan de achterzijde van het appartement en biedt via openslaande deuren toegang tot de grote achtertuin. De wanden zijn voorzien van strak stucwerk en op de vloer ligt een laminaatvloer die doorloopt in de keuken. In het plafond zijn sfeervolle inbouwspotjes aangebracht.

Keuken

De open keuken ligt aan de voorzijde van het appartement en is zeer modern en compleet. Er is zowel een vaste kastenwand als een kookeiland met barfunctie aanwezig. Hier zul je menige avonden met vrienden doorbrengen voor een heerlijk etentje of gezellige borrel.

De keuken heeft witte frontjes met RVS grepen en een donker aanrechtblad. In het gedeelte van de keuken tegen de wand zijn een 5 pits gaskookplaat met een RVS afzuigkap, de koelkast en de combi-oven geplaatst. Verder heeft dit deel grote lades voor onder andere pannen. In het eiland bevinden zich de vaatwasmachine en de spoelbak met een heet water kraan. En uiteraard is hier ook behoorlijk wat kastruimte.

Ook de keuken heeft openslaande deuren, naar de voortuin en ook hier zijn inbouwspotjes in het plafond aangebracht.

Slaapkamer

Dit appartement beschikt over een royale slaapkamer zodat een extra groot bed in de kamer kan worden gezet en er nog steeds ruimte overblijft voor een grote kledingkast.

Badkamer

De badkamer ligt aan de voorzijde van het appartement. Deze is deels voorzien van stucwerk wanden en deels van prachtige, extra grote antraciet wandtegels. De vloer is voorzien van lichte vloertegels.

Als inrichting heeft de badkamer een inloopdouche met een regendouche en thermostaatkraan, een wastafel in een badkamermeubel met twee kranen en een hangend toilet. De verwarming vindt plaats via een designradiator en er is elektrische vloerverwarming.

Voortuin

Aan de voorzijde van het appartement heb je de beschikking over een eigen voortuin. Dit is een exclusief recht, maar formeel is de voortuin geen eigendom. In de splitsingsakte is echter opgenomen dat de bewoner van het appartement het exclusieve gebruiksrecht heeft. Dit is een heerlijke plek om te genieten van de avondzon, met een borrel en een hapje. De voortuin is aangelegd met tegels en biedt ruimte

voor een grote tafel met een aantal stoelen.

Voor het appartement is ook een vaste buitenkast met de opstelplaats voor de cv-ketel. Dit is een HR-combiketel van het merk Remeha (Tzerra M28C plus Combi Comfort) uit 2016.

Achtertuintuin

Naast de eerder genoemde voortuin beschikt dit appartement over een eigen, zeer ruime achtertuin. Wat een unieke plek!

Direct aan het appartement is er een ruim terras met tegels aangelegd en achter in de tuin is een heerlijke loungeplek gecreëerd. Bovendien is de tuin voorzien van een ruim gazon en je hebt ook nog een eigen achterom!

Kortom, dit is in één woord GENIETEN.

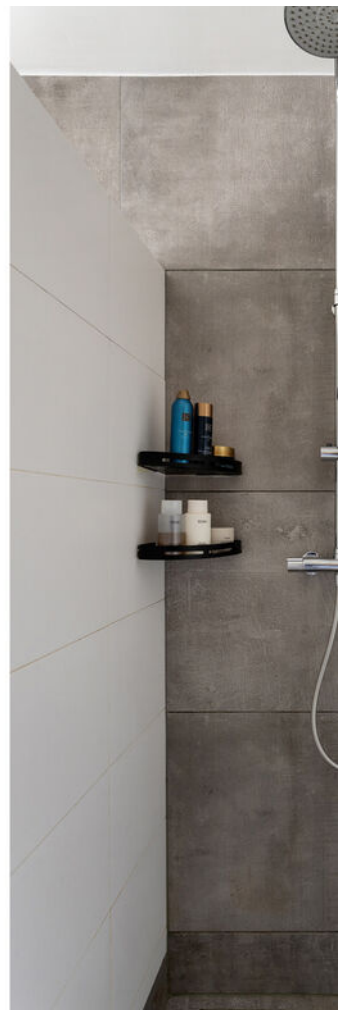
Berging

Via het halletje in de entree en via jouw eigen achterom kom je bij de bergingen die op het eigen terrein liggen. Hier vindt je jouw eigen berging, voor een fiets en opslagruimte. Het complex is bovendien met diverse porten afgesloten zodat niemand anders dan de bewoners op het terrein kunnen komen.

Bijzonderheden

- Voorzien van aluminium en hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Zeer goed geïsoleerd en energielabel C;
- Er is een zeer gezonde Vereniging van Eigenaars, alle stukken zijn in ons bezit;
- Zeer centraal gelegen met alle voorzieningen op loopafstand;
- Uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, er is een bushalte voor de deur en het centraal station van Breda ligt op 1 minuut fietsen;
- Het complex is compleet gerenoveerd en dus in een uitstekende staat;
- Parkeren kan door middel van een parkeervergunning en betaald parkeren. Er zijn ruim voldoende mogelijkheden;
- Unieke situatie door een voortuin en een zeer ruime achtertuin;
- De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt € 70,77;
- Huisarts en tandarts in de buurt.

















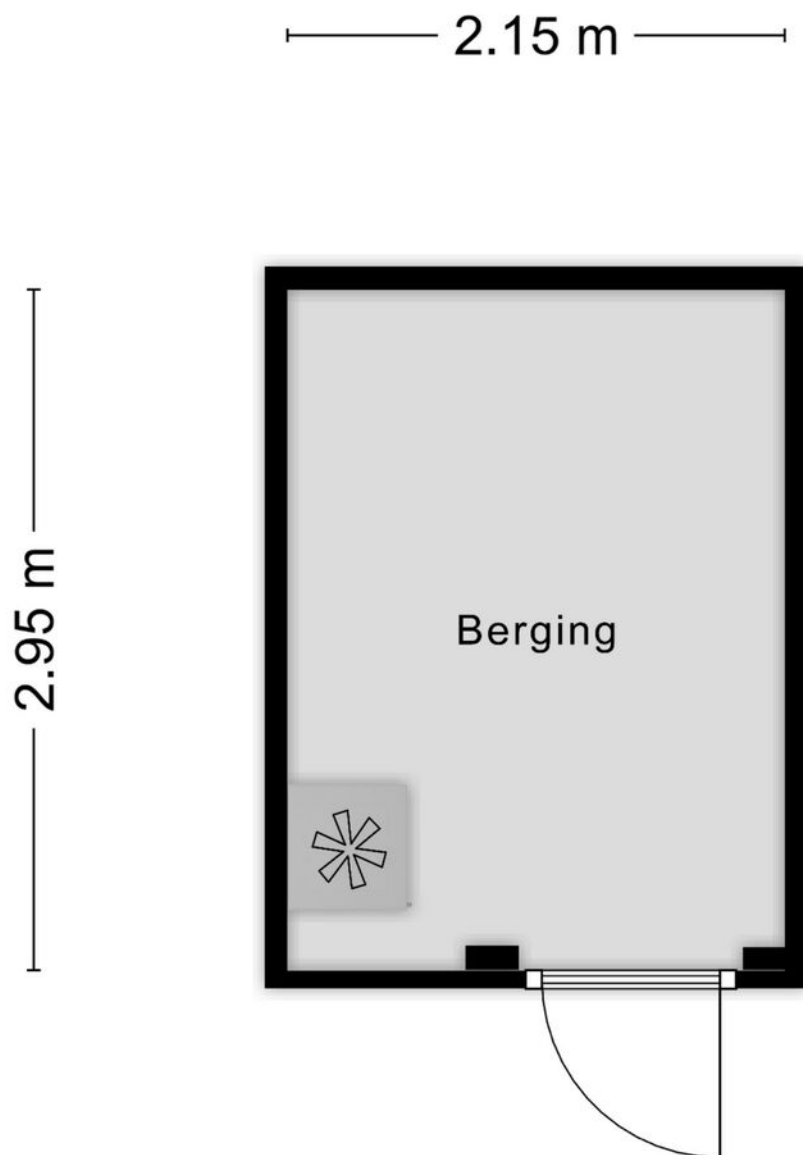


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RC1



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 D

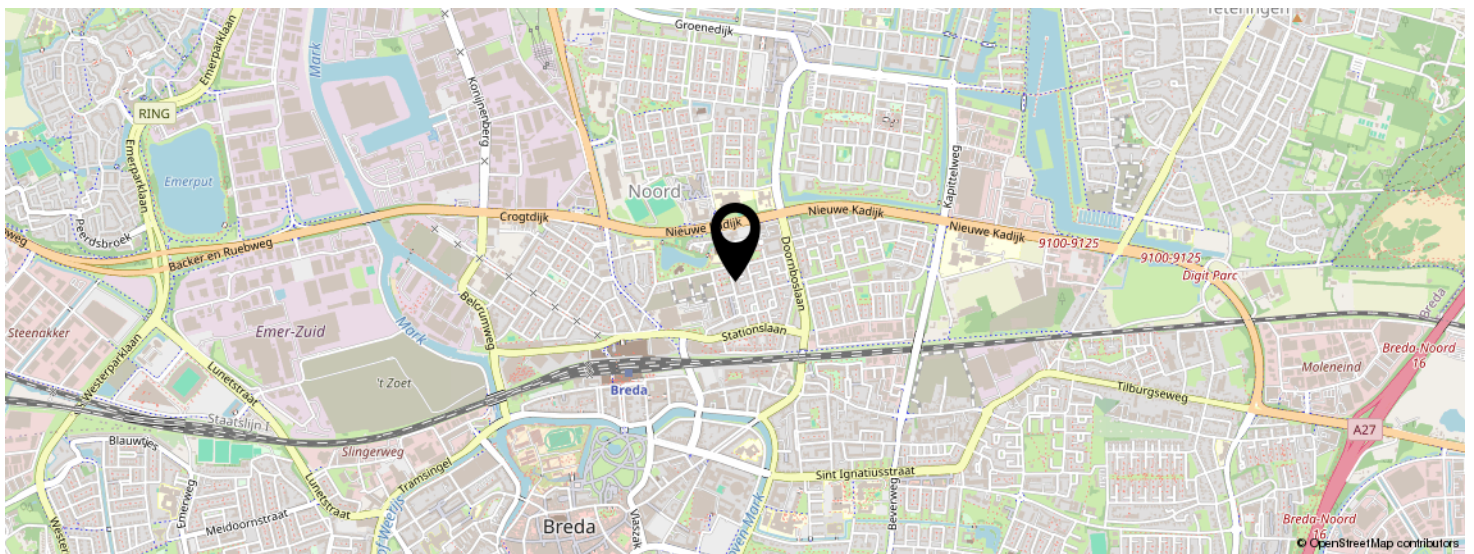
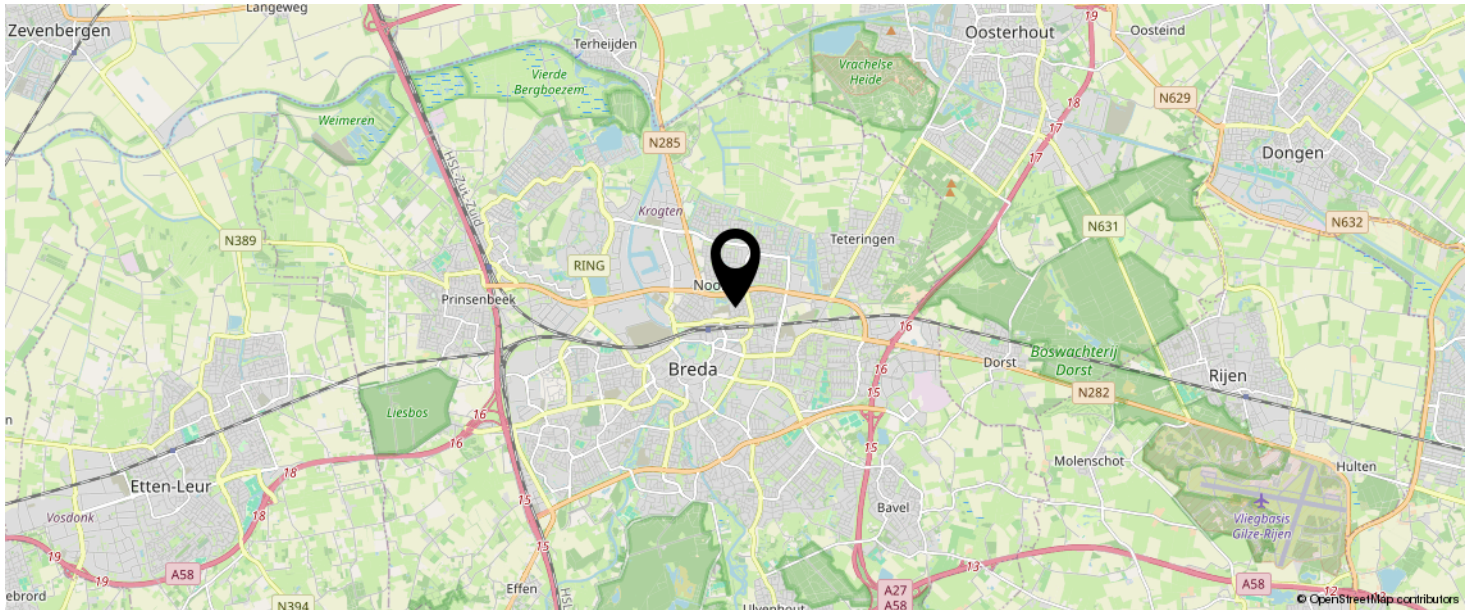
Perceel 11008

kadaster

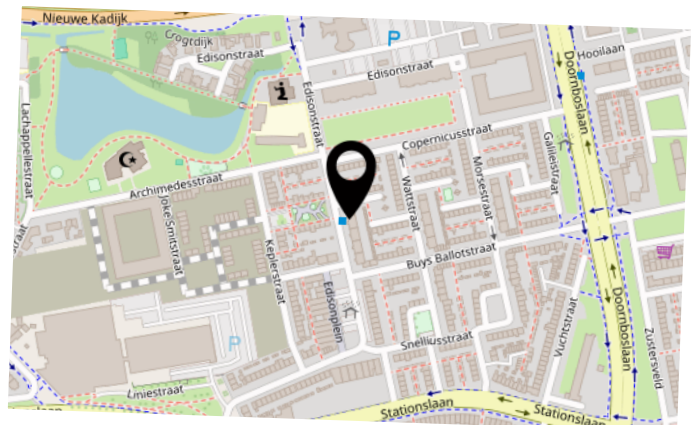
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



TOELICHTING

KOOPAKTE

Indien u en verkoper tot overeenstemming komen over de aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt. Deze koopakte zal worden opgemaakt door Crielaers Makelaardij & Taxaties, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een VBO koopovereenkomst. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Standaard zal er door Crielaers Makelaardij & Taxaties een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze geldt als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen na zal komen.

VERZOEK

Een bezichting is voor u, maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Daarom zouden zowel de verkoper als Crielaers Makelaardij & Taxaties het zeer waarderen als u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichting van de woning aan ons kunt doorgeven. Hierover kunnen wij dan de eigenaar informeren.

BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

U wordt door de verkoper in de gelegenheid gesteld om voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en heeft zelf de keuze gemaakt om hier al dan niet gebruik van te maken. Koper is voldoende op de hoogte van de bouwkundige staat van het verkochte en accepteert dit als zodanig.

ENERGIELABEL

Bij verkoop van een woning of appartement is het voor verkoper verplicht om een geldig energielabel aan te leveren. Het niet hebben van een geldig label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

VOORBEHOUD/AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaand slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

VEEL GESTELDE VRAGEN

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd (bijvoorbeeld namen en details van voorbehouden). In sommige gevallen wordt er een motivatie opgegeven door kandidaten die bedoeld zijn voor de verkopers of makelaars, uiteraard verschijnen deze niet in het biedlogboek.

Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten die een bieding hebben uitgebracht inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is, na het verstrijken van alle voorbehouden zoals deze zijn opgenomen in het winnende bod.



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties



Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur

06 - 21 59 06 30

rodericke@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager

076 - 532 46 40

femke@crielaersmakelaardij.nl

VERKOOP | AANKOOP | TAXATIES | BOUWKUNDIGE KEURING
WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties
Bouwkundige Keuringen

Onze dienstverlening



Verkoop

Met onze grote lokale kennis, jarenlange ervaring en zeer persoonlijke dienstverlening leveren wij maatwerk én kwaliteit. Dit zijn de belangrijkste ingrediënten voor een succesvolle verkoop.



Aankoop

Succesvol aankopen gaat om veel meer dan alleen de juiste prijs betalen. De bouwkundige staat, (verborgen) juridische artikelen, (verborgen) gebreken en onafhankelijk advies zonder "roze bril" zijn minstens net zo belangrijk. Als gecertificeerd Bouwkundig Keurder bieden wij het volledige pakket.



Taxaties

De koop van een huis, een verbouwing, het oversluiten van uw hypotheek, erfkwesties of een boedelscheiding? Dan heeft u een taxatierapport nodig. Als Register Taxateur zijn wij snel, professioneel en onafhankelijk. Onze rapporten worden gecontroleerd en gevalideerd door het NWWI.



Bouwkundige Keuring

Een woning koop je niet zomaar. Je wilt dan ook weten of jouw droomhuis niet alleen cosmetisch aan je wensen voldoet, maar is de woning (bouw)technisch ook in orde? Wij voeren op zeer korte termijn een bouwkundige keuring voor je uit en voorzien je snel van een rapport.

Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur
06 - 21 59 06 30
roderick@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager
076 - 532 46 40
femke@crielaersmakelaardij.nl

VERKOOP | AANKOOP | TAXATIES | BOUWKUNDIGE KEURING
WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK



CRIELAERS

Makelaardij & Taxaties
Bouwkundige Keuringen

Duurzame missie



Papier

U ziet hier onze digitale brochure. Wij laten bewust geen papieren exemplaar meer afdrukken. Dit is beter voor het milieu en past in onze duurzame missie. Ook op kantoor werken wij zoveel als mogelijk papierloos. Het papier dat wij wel gebruiken wordt op een duurzame manier vernietigd.



Vervoer

Wij maken gebruik van elektrische auto's. Deze wordt zoveel als mogelijk geladen middels zonnepanelen. Zo proberen wij de uitstoot tot een minimum te beperken.



Kantoor

Ons kantoor wordt verlicht met LED verlichting en wordt in de winter verwamd middels een zuinige airco. We gebruiken dus geen gas. Doordat wij voldoende zonnepanelen hebben gebruiken wij voornamelijk onze zelf opgewekte stroom.

Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur
06 - 21 59 06 30
roderick@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager
076 - 532 46 40
femke@crielaersmakelaardij.nl

VERKOOP | AANKOOP | TAXATIES | BOUWKUNDIGE KEURING
WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Crielaers Makelaardij & Taxaties

, Breda

076-5324640 / 06-21590630

roderick@crielaersmakelaardij.nl

www.crielaersmakelaardij.nl



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties