



BREDA
Doornenburgstraat 69 C

Ruim en licht
appartement!

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1969

Soort:
galerijflat

kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 92 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 7 m²

Externe bergruimte:
Ca. 8 m²

Energie label:
C

OMSCHRIJVING

Ruim en licht 3-kamer hoekappartement (voormalig 4-kamerappartement) met balkon, lift en berging. Comfortabel wonen met ruimte, licht en uitzicht!

Aan de rand van de geliefde woonwijk IJpelaar ligt dit ruim opgezette en goed ingedeelde driekamerappartement (voorheen vier kamers), gelegen op de derde woonlaag van het appartementencomplex Doornenburg.

Het appartement beschikt over een royale woonkamer met grote raampartijen, een balkon met fraai uitzicht, een praktische indeling en een berging op de begane grond. Dankzij de hoekligging geniet je hier van extra rust.

Ligging / Omgeving

Het appartementencomplex is gelegen in de fijne en groene wijk IJpelaar, een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum De Burcht bevindt zich op korte afstand en biedt een breed aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen, gezondheidscentrum en openbaar vervoer nabij gelegen. Via de Zuidelijke Rondweg zijn diverse uitvalswegen snel bereikbaar. Maar ook het stadscentrum van Breda en het Ginneken bereik je binnen no-time. Een ideale combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

INDELING

Begane grond

Centrale entree met brievenbussen, video-intercominstallatie, lift en trappenhuis. Op de begane grond bevindt zich tevens de bij het appartement behorende berging.

3e woonlaag

Entree / Hal

Entree met hal voorzien van meterkast (zes groepen) en toegang tot de gang die de verschillende vertrekken met elkaar verbindt.

Woonkamer

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prettige leefruimte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en is afgewerkt met een fraaie PVC vloer, spachtelputz wandafwerking en een gesausd plafond.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, oven, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over diverse onder- en bovenkastjes, een carouselkast en een anderhalve spoelbak. De keuken is voorbereid voor het eenvoudig aansluiten van een inbouwvaatwasser. Vanuit de keuken is er via een aluminium schuifpui toegang tot het balkon.

Balkon

Het balkon biedt een mooi en vrij uitzicht en vormt een fijne plek om te genieten van de buitenlucht.

Slaapkamer I

Aan de galerijzijde gelegen zeer ruime slaapkamer (voorheen twee kamers, eenvoudig terug te brengen naar 2 kamers, separate toegang reeds aanwezig), met toegang tot de woonkamer en gang. Deze kamer biedt volop ruimte voor een groot bed en kastenwand.

Slaapkamer II / Wasruimte

Aan de voorzijde gelegen kamer, voorzien van vaste kastruimte en voorzien van de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Ook geschikt als werk- of logeerkamer.

Badkamer

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel en handdoekenradiator.

Naast de badkamer is er een extra vaste kast aanwezig.

Toilet

Separaat, geheel betegeld duobloc toilet met fonteintje.

Afwerking

-Het gehele appartement is afgewerkt met een fraaie PVC vloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling, en is onderhoudsvriendelijk.

VvE

Je wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Je betaalt een maandelijkse bijdrage voor o.a. de opstalverzekering en reservering onderhoud. Dit bedrag is € 310,13/maand exclusief het voorschot stookkosten.

Bijzonderheden

- Ruim 3-kamer appartement (4 kamers eenvoudig mogelijk door de grote slaapkamer terug te brengen naar 2 slaapkamers)

- Het gehele appartement is voorzien van dubbele beglazing

-Gelegen op de derde woonlaag

-Hoekappartement met veel lichtinval

-Balkon met prachtig uitzicht

-In de koopovereenkomst zal de geen-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.





































PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

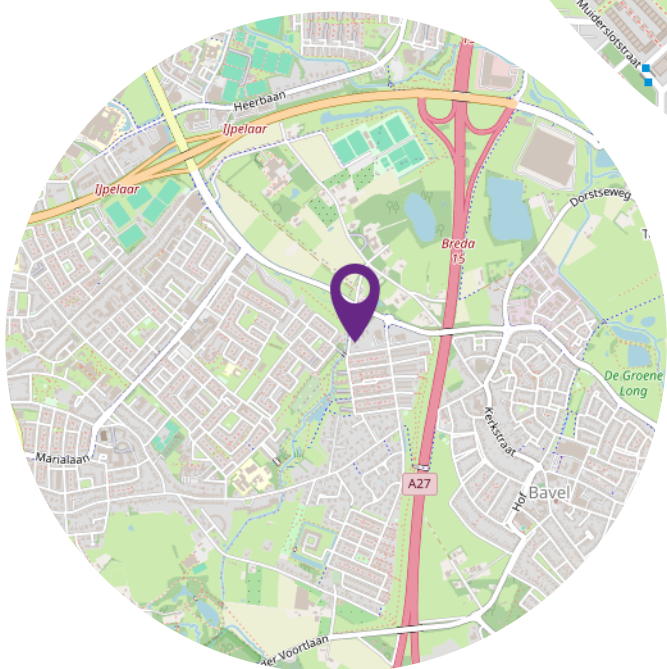
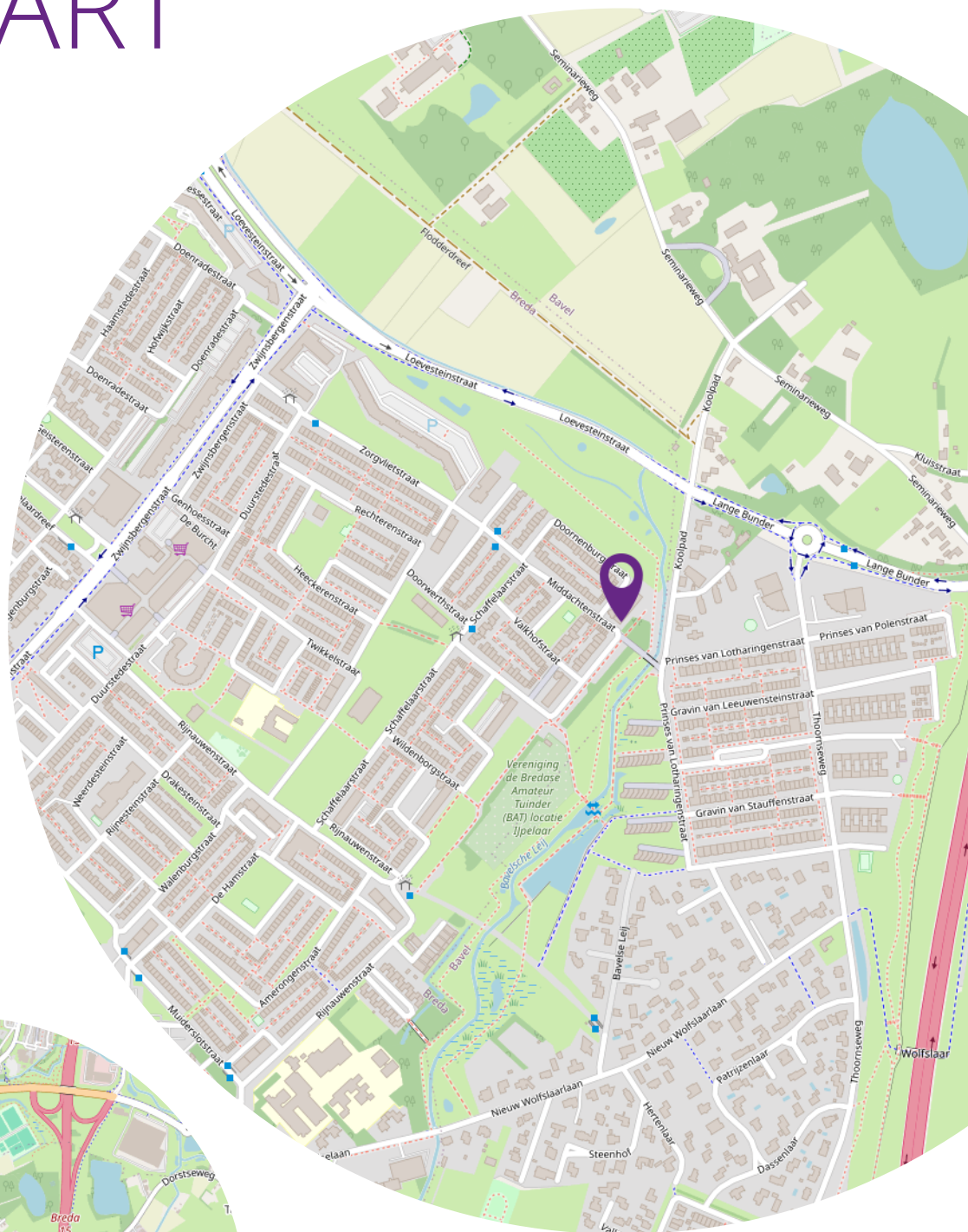
2.37 m



3.38 m

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

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