

JOUW  
NIEUWE  
THUIS ?



## Thorbeckeplein 4 A

Breda

**€ 296.000 k.k.**

\*\* 2-kamer appartement \*\* privé parkeerplaats \*\* loggia \*\* toplocatie \*\*  
fijn wonen \*\* licht \*\* centraal \*\*

Markt 17  
Etten-Leur

[www.heijblommakelaardij.nl](http://www.heijblommakelaardij.nl)  
**076 504 1500**



## KENMERKEN

Inhoud woning:	188 m <sup>3</sup>	CV-ketel	Nefit
Woonoppervlakte:	56 m <sup>2</sup>	Bouwjaar CV ketel	1999
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>	Ligging:	aan doorgaande weg, in woonwijk
Buitenruimte:	16 m <sup>2</sup>	Aantal woonlagen	1
Bouwjaar woning:	1999	Aantal kamers	2
Woningtype:	appartement	Aantal slaapkamers:	1
Soort woning:	galerijflat	Energie label:	A



## BESCHRIJVING

Ben je op zoek naar een fijn en praktisch appartement op een locatie waar echt alles samenkomt? Dit 2 kamer appartement ligt op de rand van woonwijk Heuvel en het geliefde Princenhage en combineert wonen in een rustige omgeving met alle gemakken binnen handbereik. Binnen circa 600 meter wandel je naar de populaire Haagse Markt en het gezellige centrum van Princenhage. Het Mastbos, een park, winkels voor de dagelijkse boodschappen én het centrum van Breda liggen allemaal dichtbij. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Een ideale plek voor wie compact wil wonen, maar groots wil leven.

Bijzonderheden:

- Voorzien van houten kozijnen met HR beglazing;
- Schilderwerk exterieur is recentelijk verricht;
- Externe bergruimte in parkeerkelder;
- Privé parkeerplaats in parkeerkelder;
- Trap én lift aanwezig in het complex;
- Toegankelijk voor jong en oud;
- De servicekosten bedragen ca. € 185,- p/m;
- Centrale locatie.

# THUISKOMEN

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex met slechts 10 appartementen, wat zorgt voor een rustige en prettige woonomgeving. Parkeren doe je comfortabel op je eigen privéparkeerplaats in de parkeerkelder. Hier bevindt zich ook de privéberging. Via de centrale entree bereik je het appartement eenvoudig met de lift of trap





*Een heerlijke privé  
zitplek in het atrium.*

# HART VAN HET HUIS

De woonkamer is licht en prettig dankzij de grote glazen pui aan de achterzijde. Hierin bevindt zich ook de open keuken, waardoor wonen, koken en leven mooi samenkomen in één ruimte. Vanuit de woonkamer heb je via een schuifdeur toegang tot de loggia, een fijne en beschutte buitenruimte die het hele jaar door het buitenleven bij je interieur betreft.

Aan de voorzijde van het appartement beschik je daarnaast over een privé zitje, wat het appartement een extra buitenplek geeft en zorgt voor een prettige verdeling van binnen en buiten.





*Een heerlijk lichte  
leefruimte.*







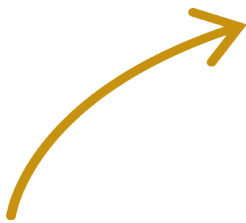
*Achter de deur  
verschuilt de plek voor  
de wasmachine*



# SLAPEN & BADEN

De slaapkamer is rustig gelegen aan de atriumzijde en biedt een comfortabele plek om je terug te trekken. De badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafel. Het toilet is separaat via de hal bereikbaar. Praktisch toch?!



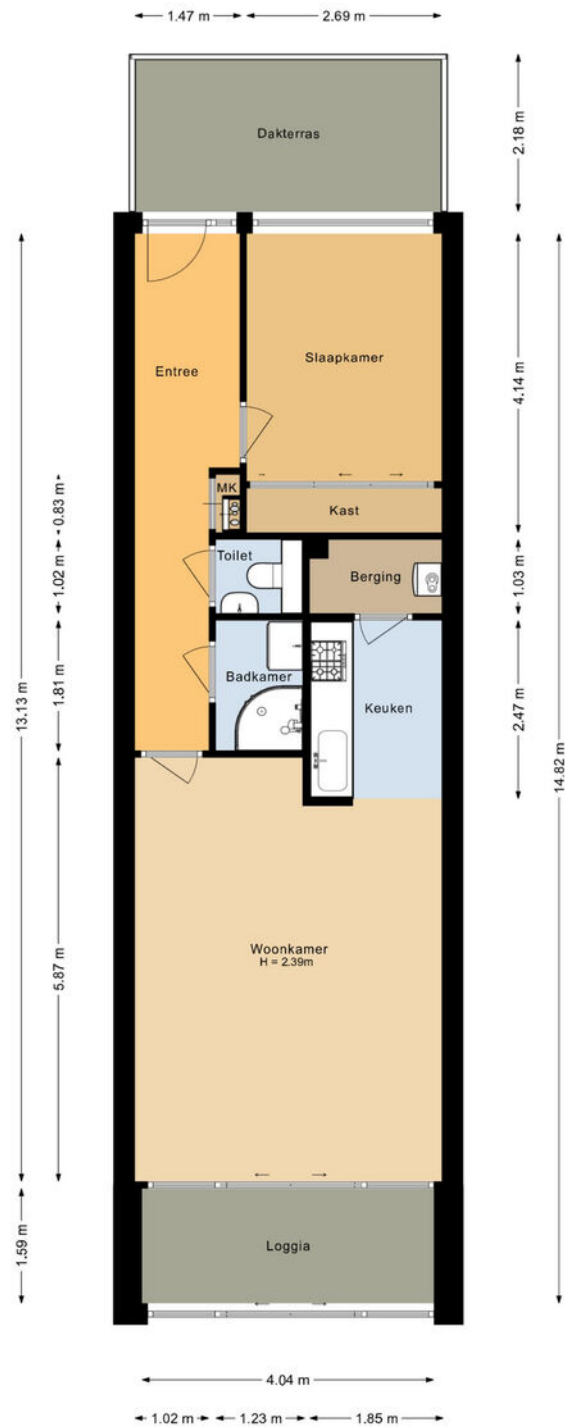


*Alles is fijn licht en in frisse  
kleurstelling afgewerkt.*



# PLATTEGROND

appartement



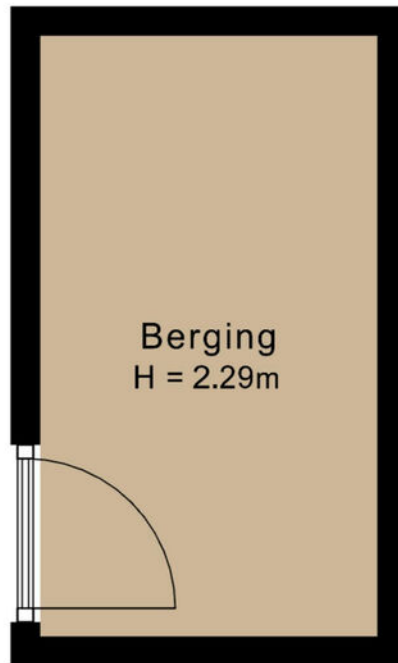
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

berging



← 1.71 m →



↑ 3.05 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

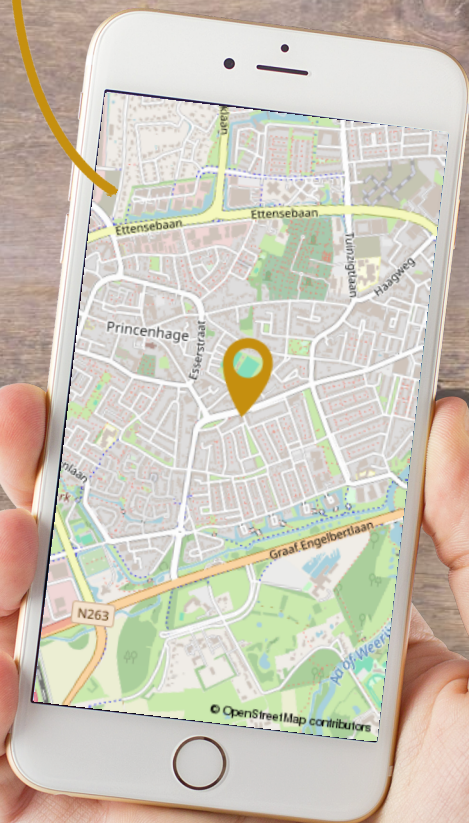
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# LOCATIE OP DE KAART

Simpelweg een ideale centrale ligging.

Zowel de A16 als de A58 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Fiets in korte tijd naar het centrum van Breda of rijd richting het Mastbos; jij zit er mooi tussenin!



## WIJKINFORMATIE

Het appartement ligt op een zeer gunstige locatie op de grens van de woonwijken Heuvel en Princenhage. Je woont hier op loopafstand van de sfeervolle en historische 'Dagse Markt', met een gezellige sfeer en een gevarieerd aanbod aan (nieuwe) horeca. Ook voor dagelijkse boodschappen en andere winkels zit je goed: op slechts 5 minuten fietsen ligt het Dr. Struyckenplein, waardoor alles in de directe omgeving snel en gemakkelijk bereikbaar is.

# HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Etten-Leur, Halderberge en omgeving.. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven.

Graag stellen wij ons team aan je voor!



**Loek Storms**  
NVM Makelaar /  
Taxateur



**Erwin van Vugt**  
NVM Makelaar



**Suzanne Wilderom - Nijmeijer**  
NVM Makelaar



**Leontine Stolk**  
Assistent Makelaar



**Jamy van den Berg**  
Commerciële  
Binnendienst



**Kimberly Ripson**  
Commerciële  
Binnendienst



**Desiree Boer**  
Commerciële  
Binnendienst



**Brittany Penafiel Ortega**  
Commerciële  
Binnendienst

## NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Gemeentelijk monument
  - Het Thorbeckeplein is (in zijn geheel) aangemerkt als gemeentelijk monument.
  - Over het appartementencomplex wordt beschreven: "Op de hoek van het Heuvelplein en de Dr. Struykenstraat, staat een nieuw bouwblok uit 1998 met daarin een huisartsenpraktijk, apotheek, magazijn en tien appartementen. Het is herbouwd op de plek van een oudere voorganger."
  - Dit is hetgeen waarmee (vanuit erfgoed) rekening wordt gehouden bij eventuele wijzigingen. Er zijn geen details opgenomen over specifieke gevelindelingen, materiaalgebruik en dergelijke. Met andere woorden: het enige dat relevant is voor het behoud van het monument is de massa, het bouwblok dat deze zijde van het plein begrenst. Binnen is er niets erfgoedwaardigs en is het, afgezien van constructieve wijzigingen, niet vergunning plichtig. Wijzigingen aan de buitenzijde zijn (ook bij niet-monumenten) altijd vergunningsplichtig, maar er gelden vanuit erfgoed geen verzwarende regels, tenzij het een wijziging van de massa betreft.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen.
- In de gemeente Breda is de Huisvestingsverordening Breda 2022 inzake de Opkoopbescherming en de Huisvestingswet 2014 (deze verplichting houdt onder andere in dat er een vergunningsplicht geldt voor bijvoorbeeld splitsing in appartementsrechten) van toepassing. Voor meer informatie verwijzen wij naar de gemeente Breda.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## 10 meest gestelde vragen:

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Mag een NVM-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. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**WORDT DIT JOUW  
KOFFIE PLEKJE?**



Markt 17  
4875 CB Etten-Leur  
[info@heijblommakelaardij.nl](mailto:info@heijblommakelaardij.nl)

[www.heijblommakelaardij.nl](http://www.heijblommakelaardij.nl)  
**076 504 1500**