



BREDA  
Fruitlaan 3

Nieuwbouw  
appartement

**MAKELAAR  
SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:  
2025

Soort:  
portiekflat

kamers:  
2

Woonoppervlakte:  
Ca. 46 m<sup>2</sup>

Energie label:  
A+++



# OMSCHRIJVING

Dit fraaie, lichte, energiezuinig nieuwbouwappartement in project De Toerist is in januari opgeleverd en nu beschikbaar. Dit comfortabele appartement is gunstig gelegen in de wijk Brabantpark nabij het stadscentrum, NS-station Breda en de uitvalswegen naar de snelwegen A27 en A16. Er is een lift aanwezig in het complex alsmede een gemeenschappelijke fietsenruimte en centrale ruimte voor afval. In deze wijk dien je betaald te parkeren.

Het appartement wordt nieuw opgeleverd en beschikt over een keuken met inbouwapparatuur, badkamer en separaat toilet. De eigenaar heeft recentelijk de wanden af laten werken, een PVC vloer gelegd en plinten gezet.

## LIGGING EN OMGEVING

Het appartement is gelegen aan de rand van de wijk Brabantpark en op gunstige afstand van o.a. het bruisende stadscentrum van Breda en NS-station Breda Centraal. Op loopafstand vindt u de winkels van het Brabantplein met o.a. een verse bakker, groentewinkel en een Albert Heijn supermarkt. De verbinding met de hoofdwegen is zeer goed door de verbinding met de snelwegen A27, A58 en A16 door de nabij gelegen noordelijke rondweg.

## BOUWKWALITEIT

Het appartementencomplex is met hoogwaardige materialen gebouwd en duurzaam door de huidige isolatienormen. Uiteraard is het appartement volledig geïsoleerd en beschikt het over een A++ label. In verwarming wordt voorzien via een warmtepomp en de gehele woning is voorzien van vloerverwarming. De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hoogwaardig en onderhoudsvriendelijk aluminium met toepassing van HR++ beglazing. Er is een gebalanceerd ventilatiesysteem. In het complex is een lift aanwezig.

## INDELING

### BEGANE GROND

Centrale hal met entree, toegang tot de lift en het trappenhuis; gezamenlijke fietsenstalling en afvalruimte.

### 1e VERDIEPING - APPARTEMENT

In de centrale hal vind je de meterkast.

In het privé gedeelte: hal met entree; technische ruimte met groepenkast (6 groepen, 2 fase groep, 3 fase groep en 3 aardlekschakelaars), aansluitmogelijkheid voor glasvezel van Ziggo of KPN (door koper zelf te regelen), plaats van de warmtepomp, boiler en ventilatie unit (losse handzender), aansluitingen voor de wasapparatuur, verdeler van de vloerverwarming; toiletruimte met licht grijze vloertegels en witte wandtegels, wandcloset (softclose) en fonteintje; woonkamer met dubbele deuren bij een Frans balkon; open keuken met een frisse witte inrichting voorzien van een zwart aanrechtblad, diverse kastjes, besteklade en inbouwapparatuur te weten een inductiekookplaat, recirculerende afzuigkap, koelkast met vriesvak, combinatie magnetron/oven en vaatwasmachine (klein model); slaapkamer met ramen voorzien van draai-/kiepsysteem en geluiddempend aluminium inbouw muurrooster; volledig betegelde badkamer met licht grijze vloertegel en witte wandtegels, douchevloer met thermostaatkraan, wastafelmeubel en elektrische radiator.

Bijzonderheden:

- hoogwaardig geïsoleerd appartement;
- hardhouten, zware, brandwerende voordeur;
- deur met glas tussen woonkamer en hal;
- videofoon intercominstallatie;
- centrale fietsenstalling;
- er zijn voorzieningen gemaakt voor buitenzonwering.

Kortom ben jij op zoek naar een hagelnieuw appartement. Bel ons voor een afspraak!



























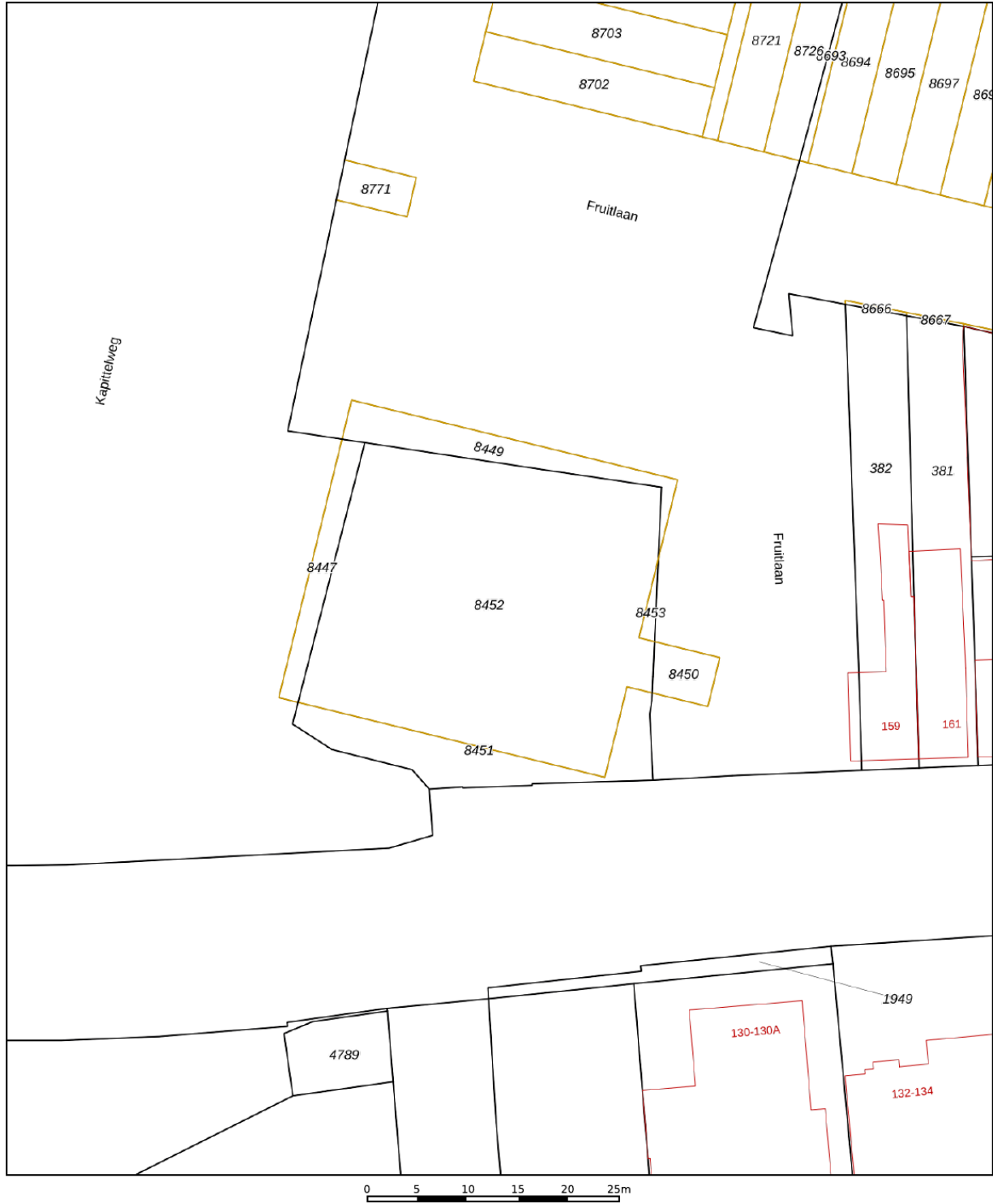





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

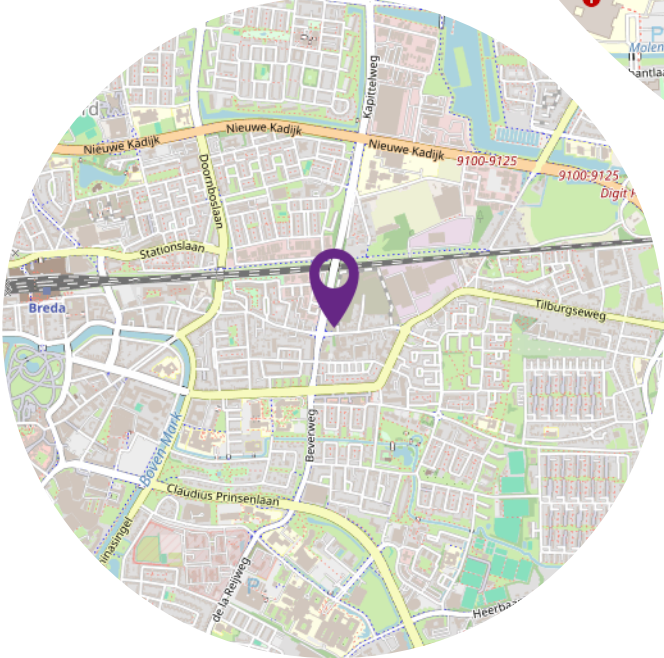
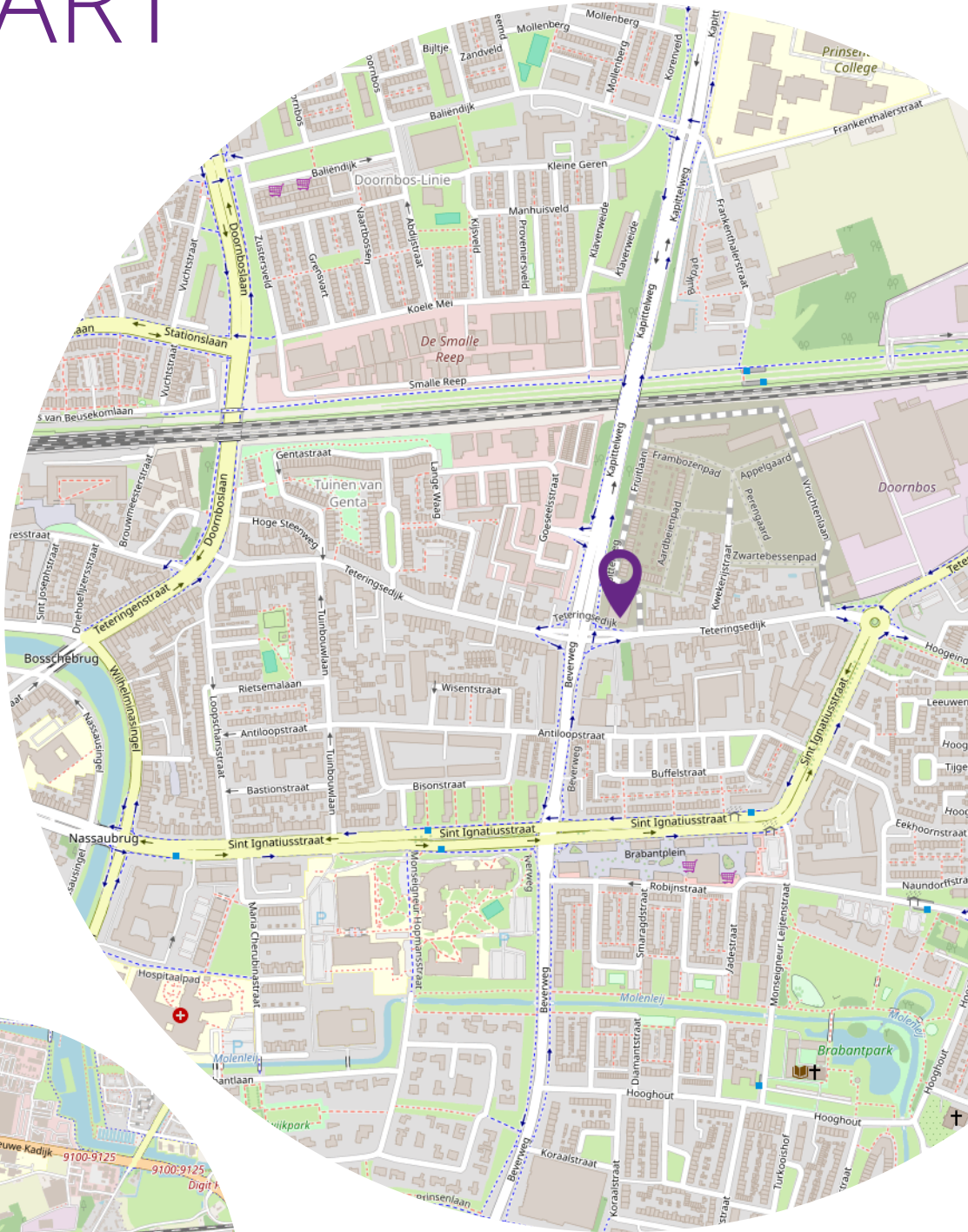
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8452	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Brabantpark

Bron : CBS

### Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 19%

25 - 44: 31%

45 - 64: 21%

65+: 17%

### Koop / huur



Koop: 43%

Huur: 57%

### Huishoudens



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 22%



48%



52%



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.

HEEFT U  
INTERESSE?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Pastoor Doensstraat 1 b  
4854 CP BAVEL

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl