



BREDA
Topasstraat 49

Energielabel A
en eigen
parkeerplaats

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
2002

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 143 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 30 m²

Externe bergruimte:
Ca. 11 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

Ruime, lichte woning met een groot zonneterras op het zuidoosten. In de wijk betaald parkeren maar bij de woning hoort een private parkeerplaats op een afgesloten terrein zodat je altijd bij je eigen woning kunt parkeren. De woning heeft een bijzondere indeling met een slaap-/werkkamer op de begane grond welke ook prima gebruikt kan worden als praktijkruimte of kantoor. Op het platte dak liggen 15 zonnepanelen (eigendom). De woning heeft een energielabel A. Aan de voorzijde van de woning een brede groenstrook welke zorgt voor privacy in de woning. Door de ligging nabij het centrum en een winkelcentrum een prachtige centrale locatie.

De woning heeft betonnen vloeren en houten kozijnen met dubbele en HR++ beglazing. Bij diverse ramen is daurluifing toegepast. Bij de bouw is dak-, vloer-, en muurisolatie toegepast. Samen met de zonnepanelen levert dat een energielabel A op. Op de eerste verdieping (woonkamer en keuken) ligt vloerverwarming. De woning maakt deel uit van een VVE. De maandelijkse bijdrage van ca. 191 euro wordt gebruikt voor de opstalverzekering, schilderwerk buiten, onderhoud van de schil van het complex, reservering groot onderhoud, klein onderhoud, verlichting gemeenschappelijke ruimten, onderhoud binnenplein en gemeenschappelijke tuin.

Op 5 minuten loopafstand ligt het Brabantplein met een grote diversiteit aan winkels waaronder een Albert Heijn en zeer goede patisserie. Op ca. 10 fietsminuten ligt het centrum van Breda met voorzieningen als horeca en winkels maar ook de bioscoop, het Chassétheater en het Stedelijk Museum. Heb je zin in een wandeling in het groen dan ligt een parkje op 1 minuut lopen. Kortom, een heerlijke locatie om te wonen.

Indeling:

Begane grond: entree/hal met plaats van de waterontharder, gesloten trapopgang naar de verdieping, meterkast met glasvezelaansluiting en groepenkast (9 groepen, 2 aardlekschakelaars); inpandige berging met een deur welke toegang geeft tot het binnenterrein en direct bij de parkeerplaats, welke bij de woning hoort; slaap-/werkkamer aan de voorzijde van de woning.

Eerste Verdieping: overloop met open trapopgang naar de tweede verdieping; deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje met onderkast; woonkeuken aan de voorzijde van de woning met een zeer uitgebreide keukeninrichting, in het hoek opgestelde deel veel onder- en bovenkasten, een vaatwasmachine, 5 pits kookplaat en afzuigkap, op de lange wand een kastenwand met veel kasten en lades en ingebouwde vriezer, koelkast, magnetron/oven en stoomoven, in de erker bij de keuken de mogelijkheid om een gezellige zit te maken; aan de achterzijde van de woning de lichte woonkamer met dubbele deuren naar het dakterras en een vaste kast (plaats van de unit van de vloerverwarming); ruim dakterras met stopcontacten en een buitenkraan.

Tweede verdieping: overloop met in de trapopgang extra vaste kasten; technische ruimte met aansluiting voor de wasapparatuur, plaats van de combi-ketel, plaats van de mechanische ventilatie unit, plaats van de omvormer van de zonnepanelen (extra electriciteitsgroepen); slaapkamer voorzijde; slaapkamer achterzijde; slaapkamer achterzijde; deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje met onderkast; deels betegelde badkamer met ligbad voorzien van een mengkraan, douche met glazen (rookglas) douchewanden en thermostaatkraan, breed badkamermeubel met 2 kranen, 2 onderkasten en erboven spiegelkasten.

Bijzonderheden:

- verwarming en warmwatervoorziening door middel van een Intergas Combi-ketel (2017 huur);
- waterontharder (blijft achter);
- wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk (opgefrist in 2025);
- vloeren deels voorzien van laminaat en deels voorzien van antracietkleurige vloertegels;
- de trappen zijn belegd met vloerbedekking;
- toiletpotten vervangen in 2025;
- keukeninrichting 2016;
- bijdrage VVE ca. 191 euro per maand.

Ben je nieuwsgierig naar deze woning, maak dan een afspraak en wij laten de woning graag aan je zien!









































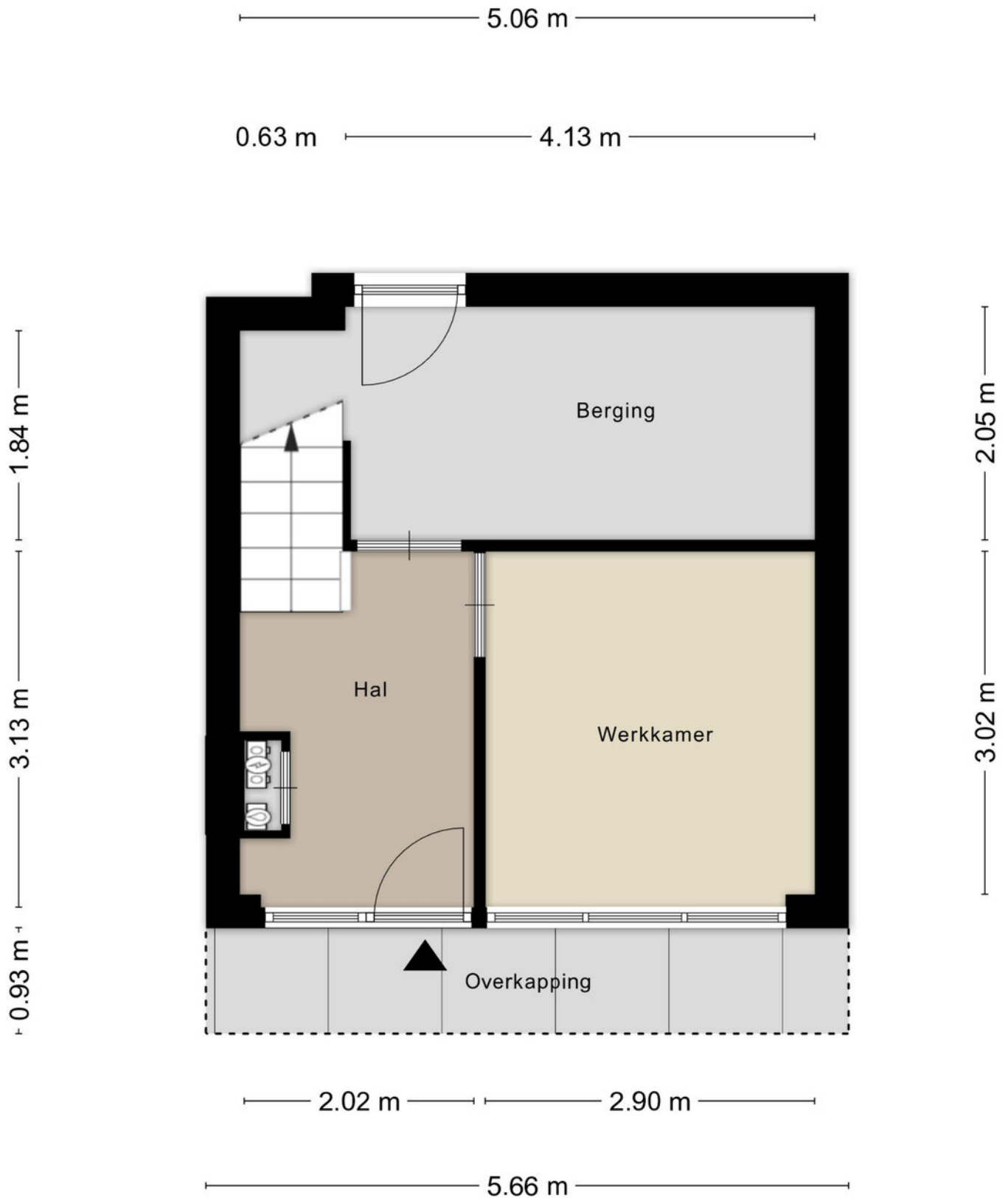




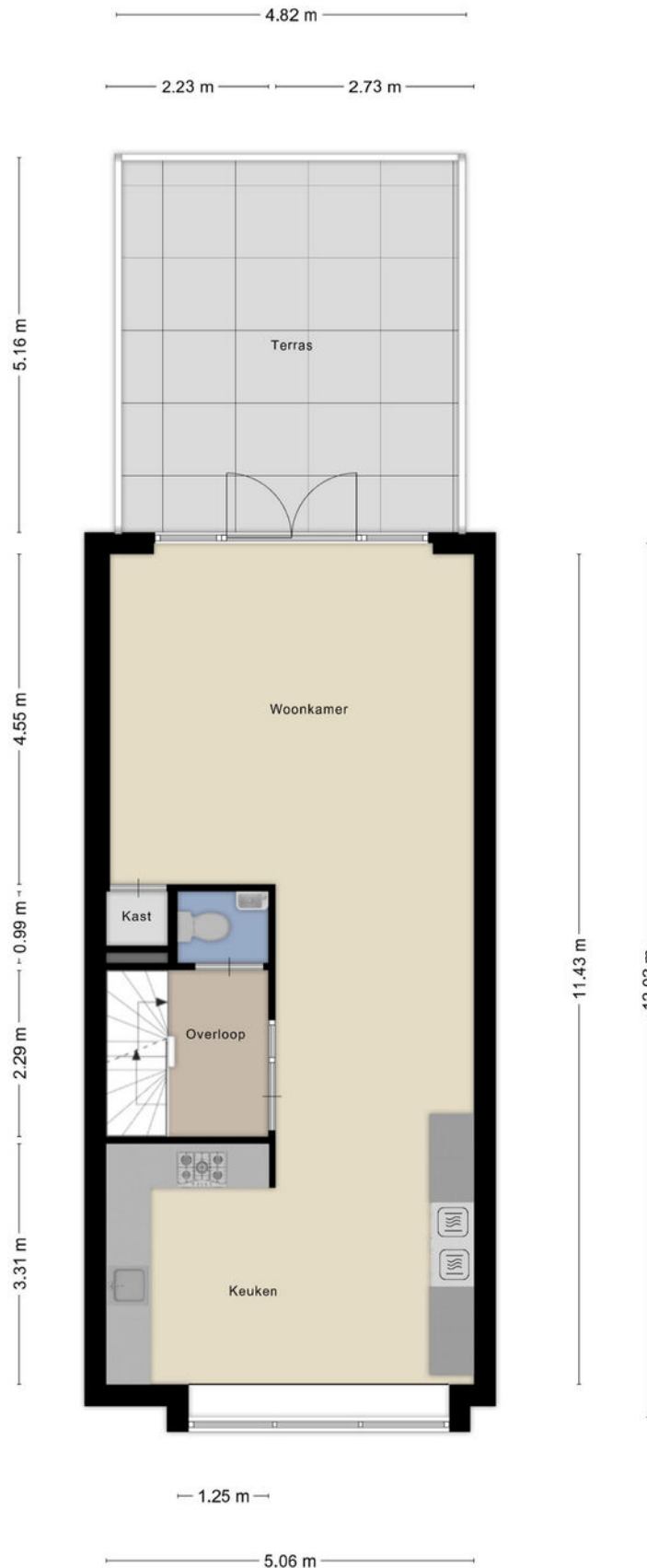




PLATTEGROND



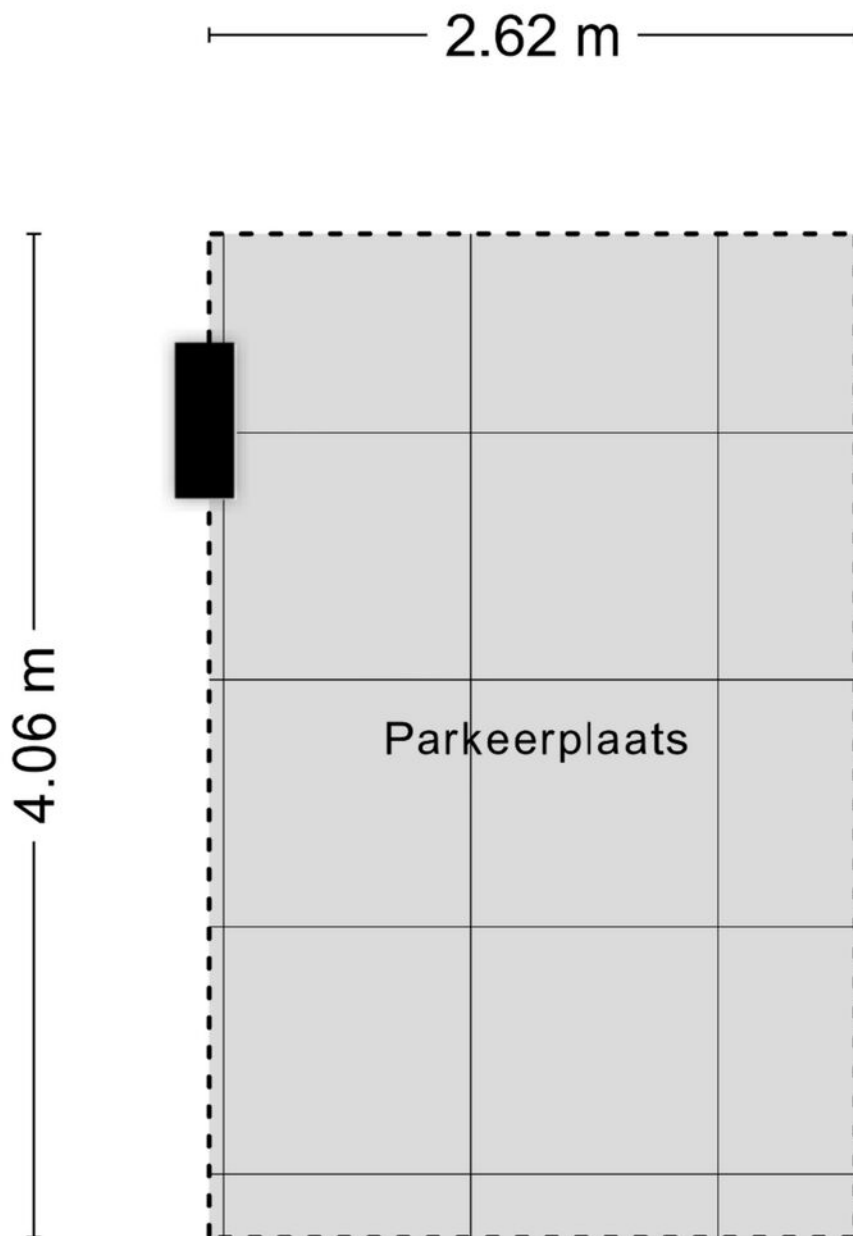
PLATTEGROND



PLATTEGROND

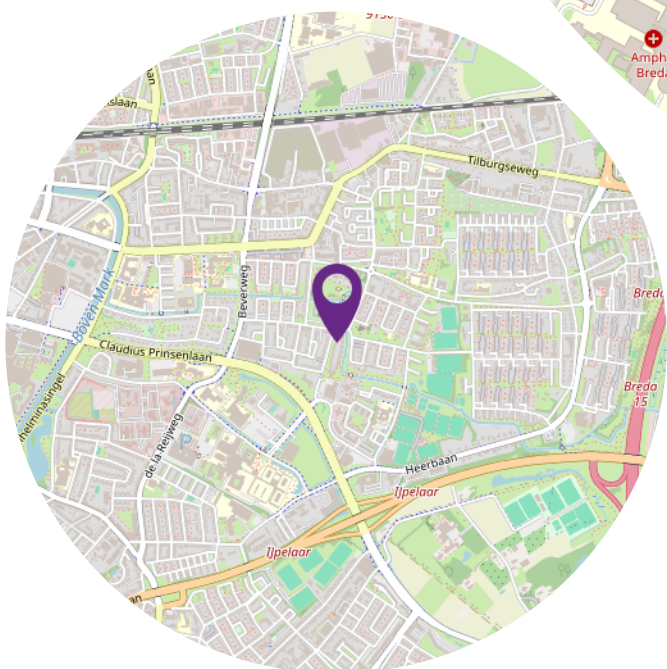
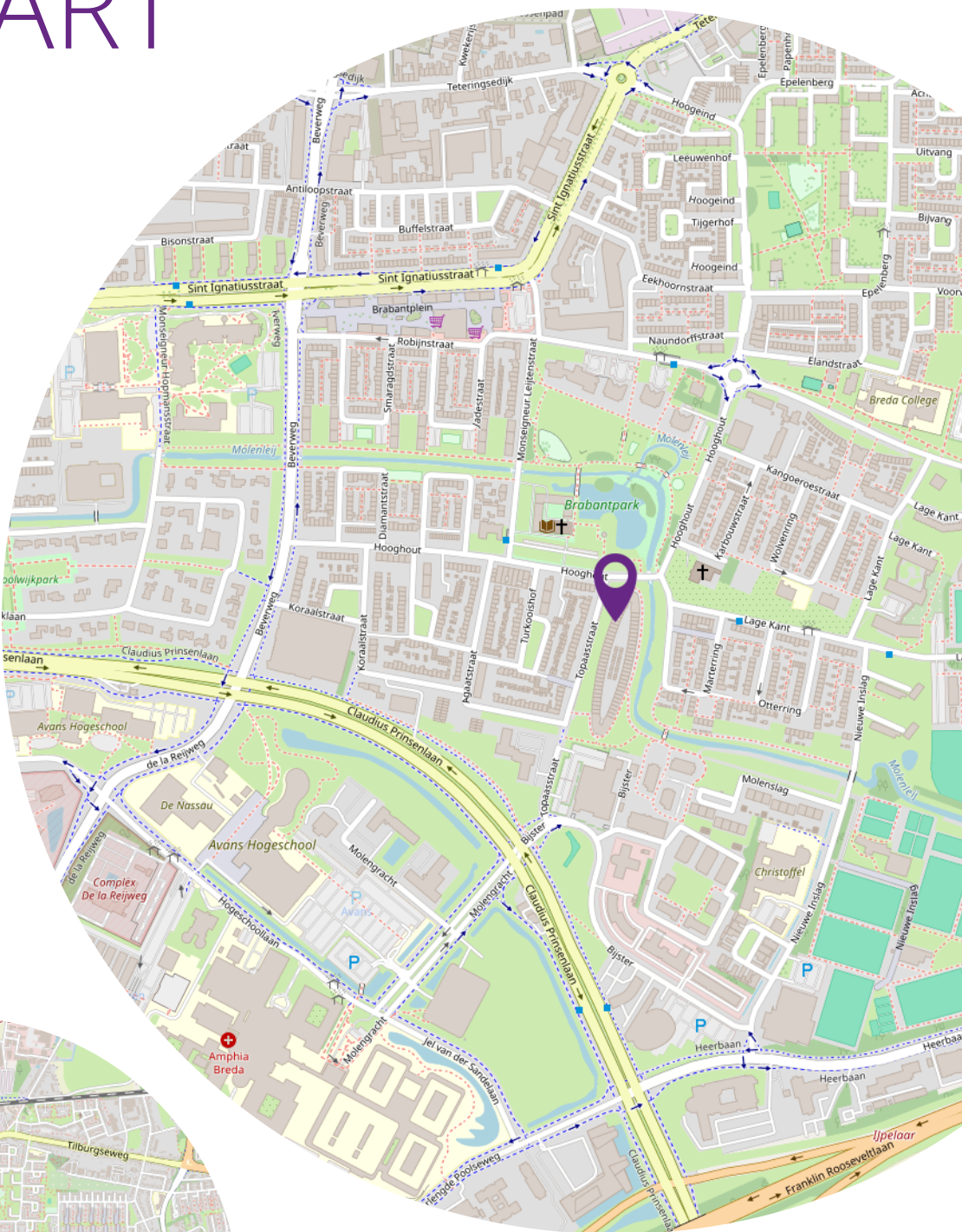


PLATTEGROND



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

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