



BREDA  
Clematisstraat 87

Ruime  
maisonette  
met dakterras

**MAKELAAR  
SANDER.**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:  
1996

Soort:  
maisonnette

kamers:  
3

Woonoppervlakte:  
Ca. 87 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
Ca. 1 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
Ca. 5 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
Ca. 6 m<sup>2</sup>

Energietabel:  
A

# OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een verrassend ruime maisonnette met een royaal dakterras, balkon én alle dagelijkse voorzieningen letterlijk binnen handbereik? Dan is deze goed onderhouden woning boven winkelcentrum Tuinzigt absoluut een bezichtiging waard. Je woont hier verdeeld over twee woonlagen, met een lichte woonkamer, moderne keuken, meerdere slaapkamers en een praktische berging op de begane grond. Dankzij de kunststof kozijnen met dubbele beglazing, de moderne cv-ketel en de centrale ligging woon je hier bovendien comfortabel én praktisch.

## Omgeving

De woning is gelegen boven winkelcentrum Tuinzigt, waardoor je letterlijk alle dagelijkse voorzieningen om de hoek vindt. Zo wandel je binnen enkele minuten naar onder andere de Jumbo, een viswinkel, snackbar, Primera en diverse andere winkels. Daarnaast bereik je vanuit deze locatie eenvoudig het bruisende stadscentrum van Breda, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

## Entree en dakterras

Via het royale dakterras bereik je de entree van de woning. Het dakterras heeft een afmeting van circa 8,50 x 4,50 meter en biedt volop ruimte om heerlijk buiten te zitten, te loungen of gezellig te tafelen met familie en vrienden. Op het terras bevindt zich tevens een praktische kast waarin de wasmachine en droger zijn opgesteld.

## Hal

De hal vormt de centrale toegang tot de woning en is voorzien van een geheel betegeld toilet, de trapopgang naar de slaapverdieping en een praktische trapkast met daarin de groepenkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars). Daarnaast beschikt de woning over een video-intercominstallatie.

## Woonkamer

Vanuit de hal stap je binnen in de lichte woonkamer. Dankzij de praktische rechthoekige indeling is deze ruimte eenvoudig en sfeervol in te richten. Het grote raam zorgt voor veel daglicht en biedt uitzicht richting de Acaciastraat. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en inbouwspots in het plafond.

## Keuken

De moderne keuken is uitgevoerd in twee wandopstellingen en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Zo vind je hier onder andere een koel-/vriescombinatie, oven, 5-pits gaskookplaat, moderne afzuigkap en een vaatwasser. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig. Ook de vernieuwde Remeha cv-ketel is hier netjes opgesteld.

### Slaapverdieping

Middels de vaste trap bereik je de tweede woonlaag. De grootste slaapkamer was oorspronkelijk verdeeld in twee kamers en is indien gewenst eenvoudig weer terug te brengen naar twee aparte slaapkamers. Vanuit deze kamer geven twee loopdeuren toegang tot het balkon/loggia. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ruime inbouwkast en is eveneens voorzien van een laminaatvloer.

### Badkamer

De geheel betegelde badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een wastafel, handdoekenradiator en een douche met body shower. Daarnaast beschikt de badkamer over mechanische ventilatie.

### Berging

Op de begane grond beschik je over een eigen inpandige berging. Ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van extra spullen.

### Bijzonderheden

- Royale maisonnette verdeeld over twee woonlagen;
- Groot dakterras van circa 8,50 x 4,50 meter;
- Balkon/loggia op de slaapverdieping;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Grote slaapkamer eenvoudig terug te brengen naar twee kamers;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en ventilatiestroken;
- Vernieuwde Remeha cv-ketel;
- Eigen berging op de begane grond;
- Gelegen boven winkelcentrum Tuinzigt;
- Alle dagelijkse voorzieningen direct binnen handbereik;
- Het gezellige centrum van Breda is eenvoudig bereikbaar.



































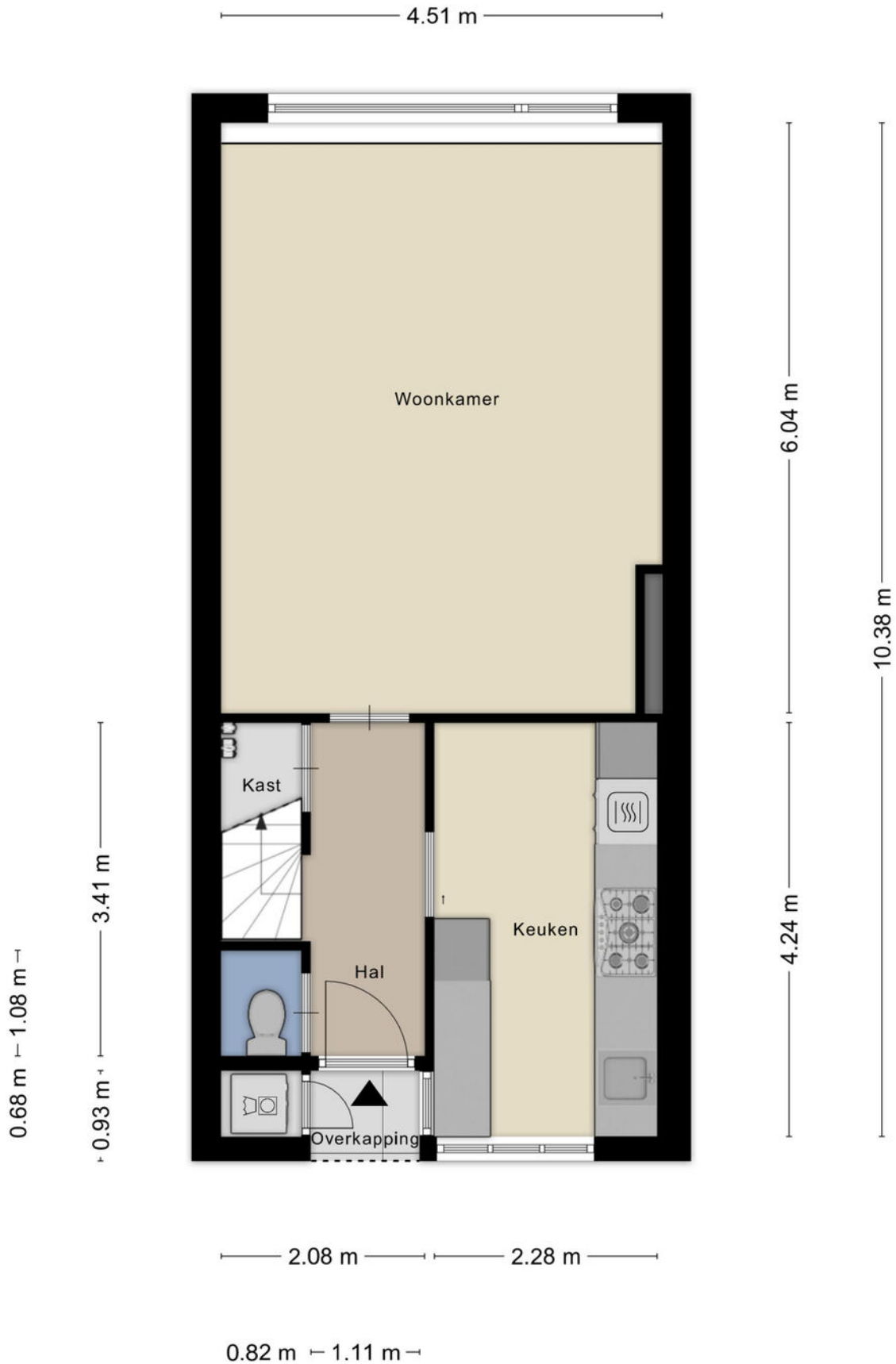




KELCENTRUM TUINZIGT



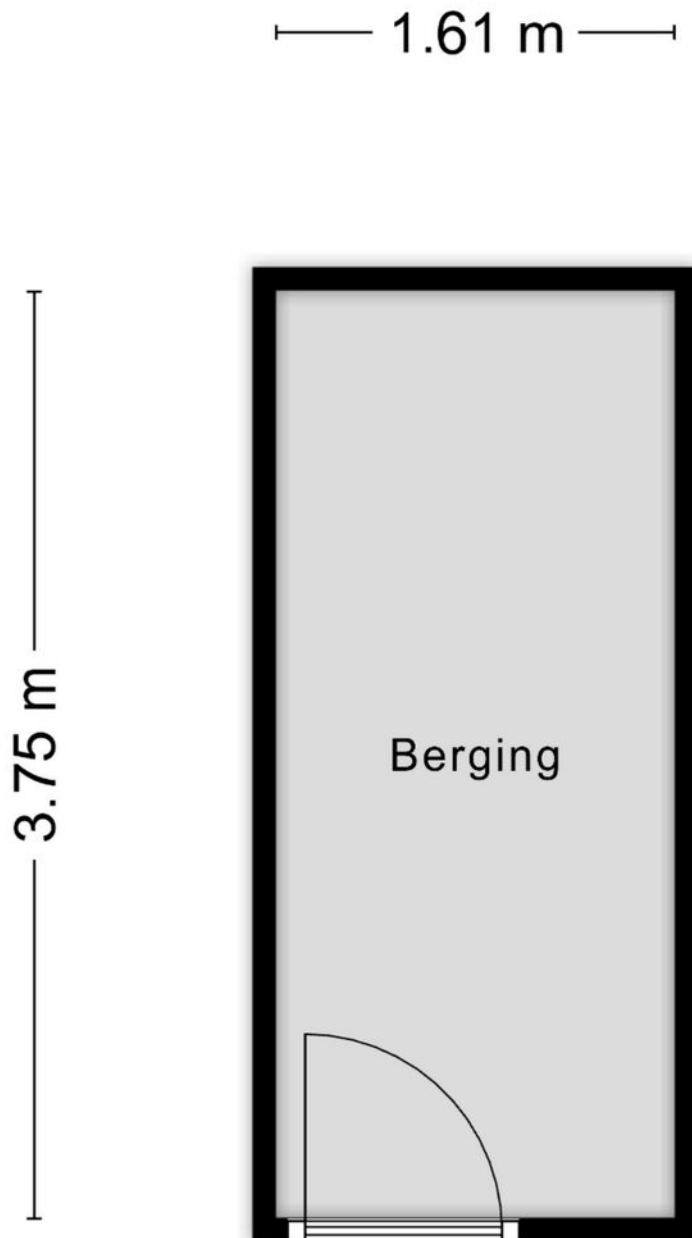
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



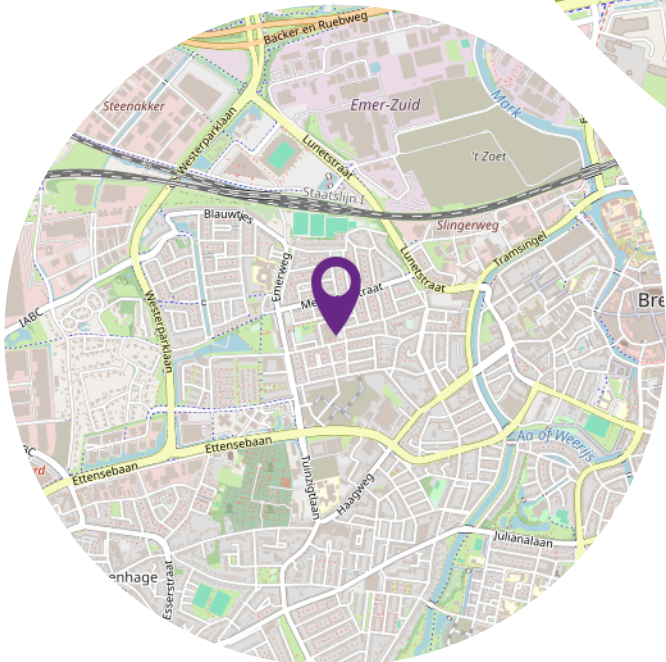
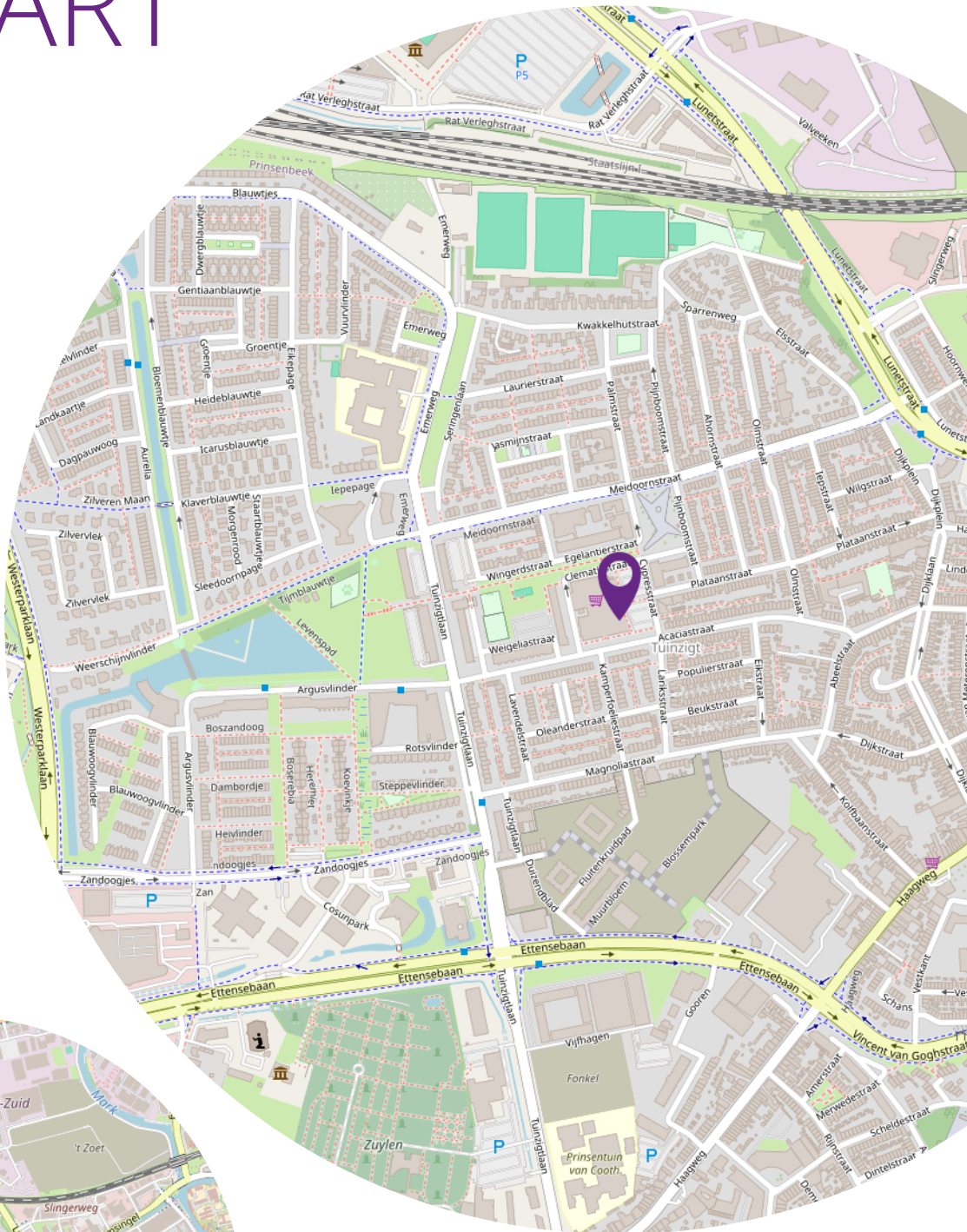
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE OP DE KAART



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Tuinzigt

Bron : CBS

### Leeftijd



0 - 14: 11%   15 - 24: 21%   25 - 44: 36%  
45 - 64: 21%   65+: 12%

### Koop / huur



Koop: 35%   Huur: 65%

### Huishoudens



Eenpersoons: 59%   Zonder kinderen: 21%  
Met kinderen: 20%



50%



50%



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 onderzoekplicht 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 uitgebreide 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 tevens de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en 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.

## Voorwaarden

Op de dienstverlening van MakelaarSander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van MakelaarSander van toepassing. Bij de koopakte wordt een consumententoelichting bijgevoegd.

## Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenkijd

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 bedenkijd.

## 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 ontbinding 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.

### **Notaris**

De keuze van de notaris is over het algemeen voorbehouden aan de koper, echter met de volgende kanttekening:

De meerkosten die de door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt aan verkoper voor het doorhalen van de hypotheek van de te verkopen woning (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper van € 250,- inclusief btw en kadasterkosten, komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere kosten aan verkoper in rekening brengt, zoals administratiekosten of dossierkosten, behoudens de kosten voor overboeking van gelden en volmachten aan kopers zijde, komen deze ook voor rekening van koper. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, danwel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom de onroerende zaak. Indien door koper een notaris gekozen wordt buiten een straal van 15 kilometer hemelsbreed vanaf de onroerende zaak en verkoper hierdoor wil ondertekenen per notariële volmacht dan komen de kosten van de volmacht voor rekening van de koper.

### **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 voorzorgsmaatregelen 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 bouwkwaliteit gesteld worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

### **Niet-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 vastgesteld 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 afwijkingen 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.

### **Disclaimer**

Ondanks de zorg en aandacht welke besteed is aan de samenstelling van deze brochure en de daarin opgenomen gegevens, kan MakelaarSander niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. MakelaarSander aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met de verwerkte gegevens. De in de brochure genoemde afmetingen zijn circa maten. De brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient niet gezien te worden als concreet aanbod waar u rechten aan kunt ontlenen.

HEEFT U  
INTERESSE?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Pastoor Doensstraat 1 b  
4854 CP BAVEL

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl