

# TE KOOP



Lachappellestraat 49 B

Breda

€ 335.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

076-5440545  
info@ehp-makelaardij.nl  
www.ehp-makelaardij.nl



# Lachappellestraat 49 B Breda

## INSTAPKLAAR!

Op de tweede verdieping gelegen, zeer leuk en geheel op zeer eigentijdse wijze afgewerkt 3-kamerappartement met twee balkons, berging in het souterrain en een vrije, groene ligging met uitzicht richting speelterreintje en groenvoorziening. Het appartement is recent geheel gemoderniseerd en beschikt onder meer over een moderne badkamer en toiletruimte, strak stucwerk wandafwerking, twee slaapkamers en een airco-unit in de ouderslaapkamer.

Het appartement is gelegen op een uitstekende locatie op loopafstand van het centraal station van Breda en op korte afstand van het bruisende stadscentrum. Hierdoor zijn winkels, horeca, openbaar vervoer en overige voorzieningen zeer goed bereikbaar. Ook de diverse uitvalswegen richting onder andere de A16, A27 en A58 zijn snel te bereiken.

## Indeling

## Begane grond / complex:

Centrale entree met toegang tot de appartementen en de bijbehorende berging in het souterrain.

## Appartement – tweede verdieping:

Entree/hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de keuken, een slaapkamer en de woonkamer.

De ruime woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een comfortabele zithoek en eethoek. De afwerking is modern en verzorgd, waardoor het appartement direct een instapklare indruk geeft.

De gesloten keuken is ruim van opgezet en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een combi-oven, een 5-pits gaskookplaat met wokbrander en rvs afzuigkap. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de keuken is er toegang tot een balkon.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De ouderslaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een in april 2026 geplaatste airco-unit. De tweede slaapkamer gelegen aan de voorzijde en uitstekend geschikt als slaap-/werkkamer, kinderkamer of hobbyruimte. Vanuit deze slaapkamers is eveneens toegang tot een balkon aan de voorzijde.

De badkamer is in februari/maart 2025 vernieuwd en gemoderniseerd en voorzien van een inloopdouche met regendouche en aparte handdouche en wastafelmeubel met design waskom. De toiletruimte is eveneens in dezelfde periode vernieuwd en op zeer eigentijdse wijze afgewerkt.

De balkons bieden een fijne buitenruimte en uitzicht op het omliggende groen en de beek. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de zon en het vrije uitzicht.

Recent uitgevoerde werkzaamheden:

- Badkamer en toilet vernieuwd/gemoderniseerd in februari/maart 2025;
- Airco-unit geplaatst in april 2026 in de ouderslaapkamer;
- Stucwerk vrijwel alle binnenwanden uitgevoerd in februari 2025.
- Verder beschikt het appartement over een moderne visgraat laminaatvloer

VvE-bijdrage:

De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt circa € 151,83 per maand.

Algemeen/bijzonderheden:

Instapklaar 3-kamerappartement;  
Gelegen op de tweede verdieping;  
Twee slaapkamers;  
Twee balkons;  
Berging in het complex;  
Recent gemoderniseerde badkamer en toiletruimte;  
Airco-unit in slaapkamer;  
Op loopafstand van centraal station Breda;  
Nabij centrum, voorzieningen en uitvalswegen.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning door een consument is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na

ondertekening van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Funderingsrisico-indicator:

Volgens de beschikbare gegevens valt de funderingsrisico-indicator van deze woning binnen de categorie A-B-C, hetgeen duidt op geen dan wel een beperkt funderingsrisico. De indicator is gebaseerd op gegevens van FunderMaps en is uitsluitend indicatief van aard, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.



## Kenmerken

€ 335.000 k.k.

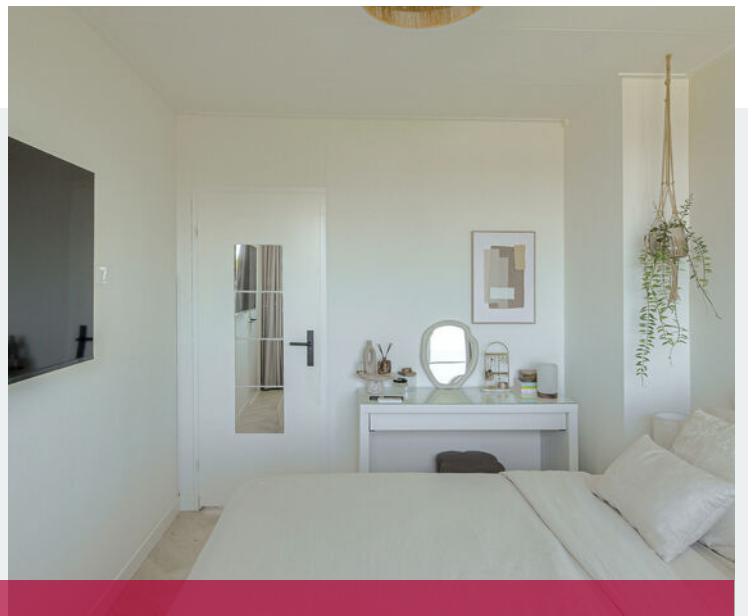
Woonoppervlakte	59 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	200 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	undefined m <sup>2</sup>
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1961
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2011
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>



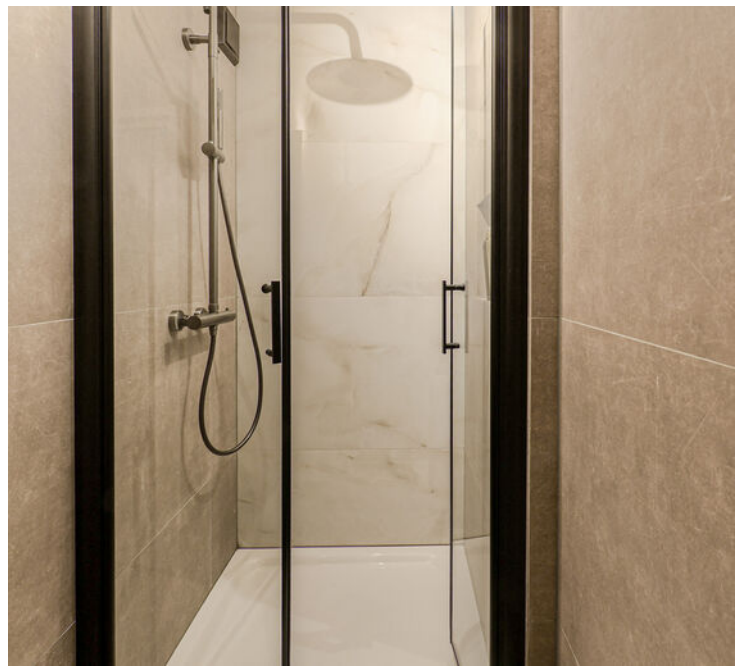
Woonkamer



# Hal & keuken



# Balkons & slaapkamer



**Badkamer, 2e slaapk. & balkon**



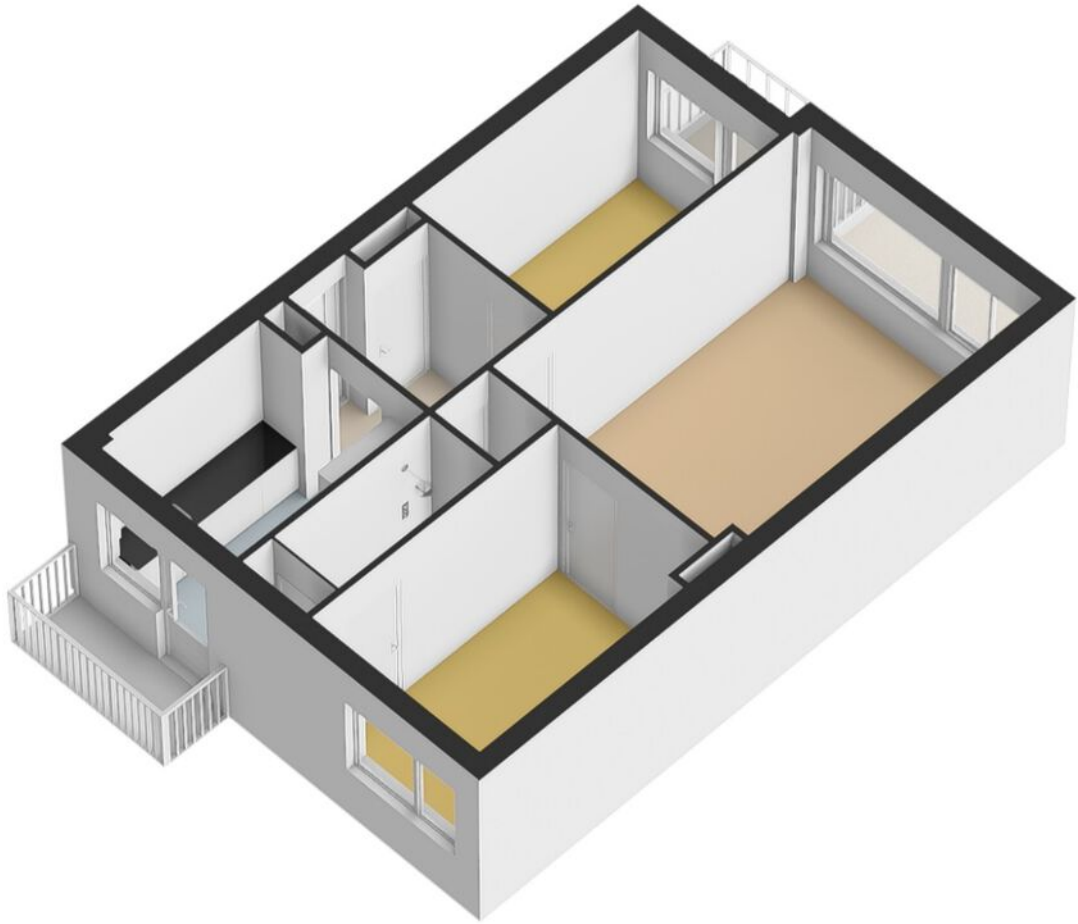
**Balkon, uitzicht & omgeving**



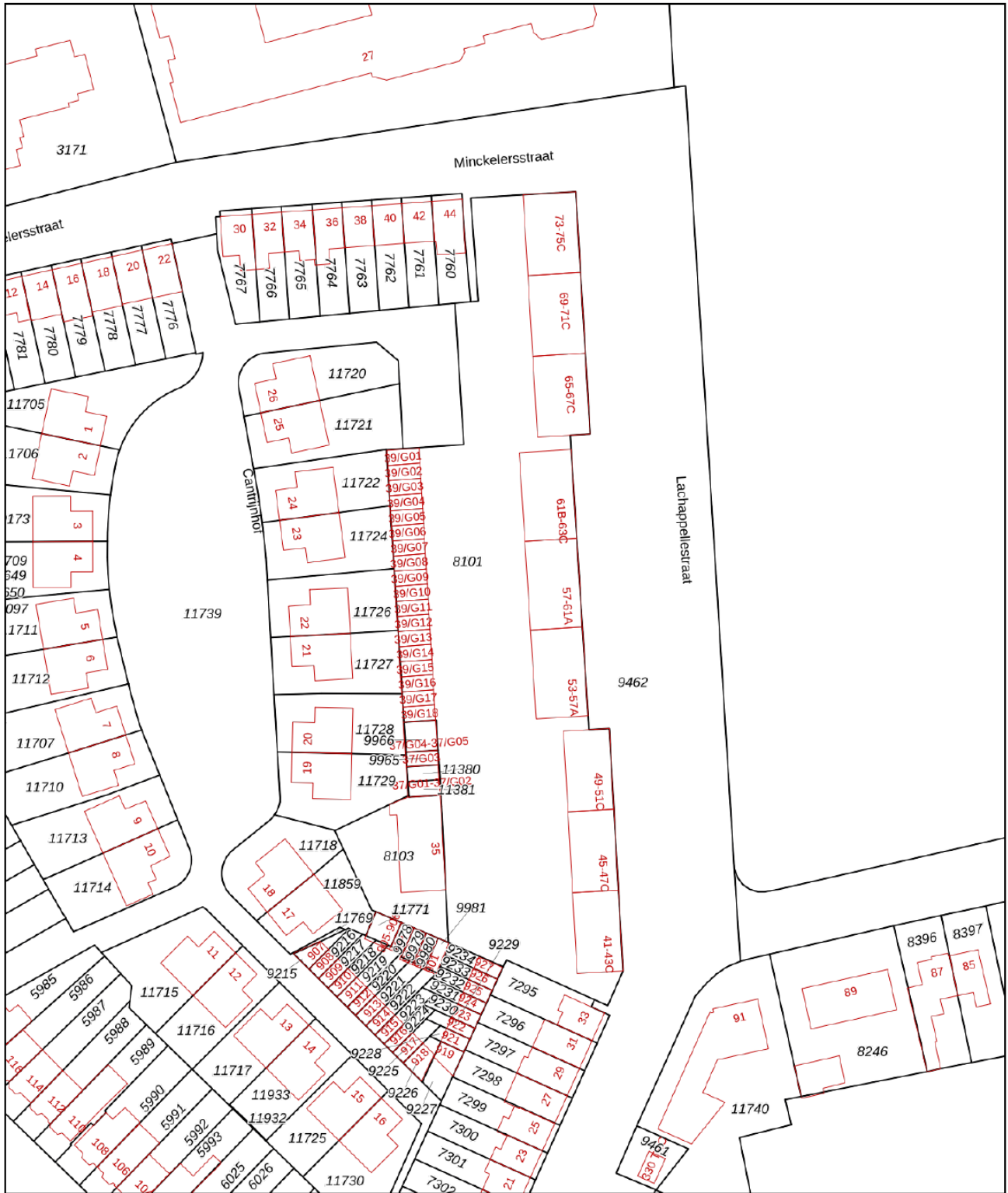
Omgeving




# Plattegrond

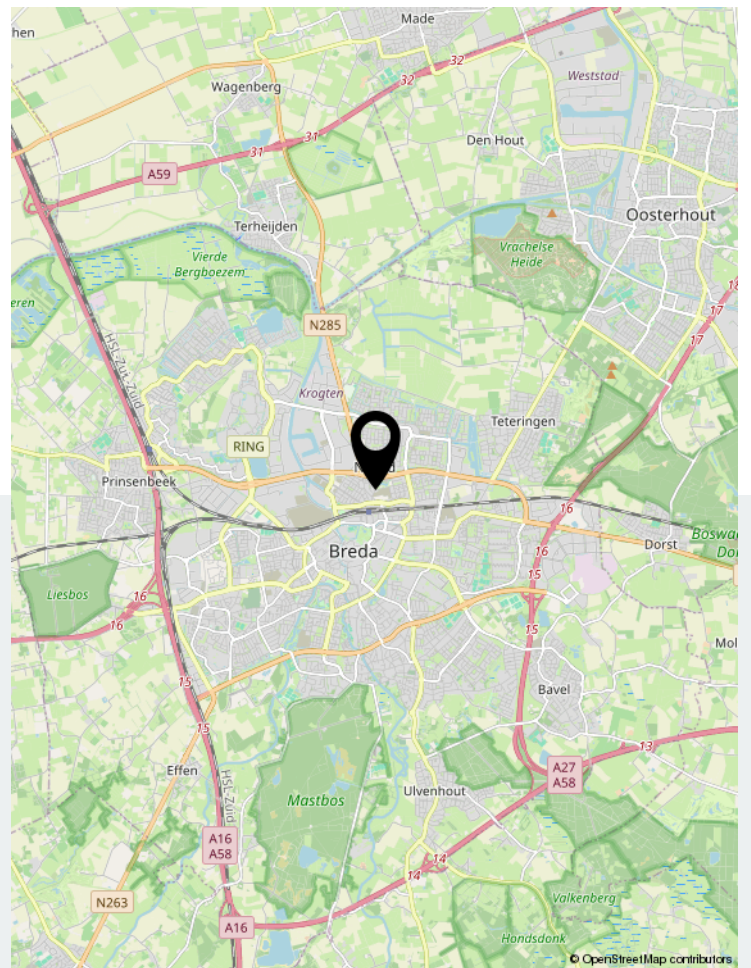
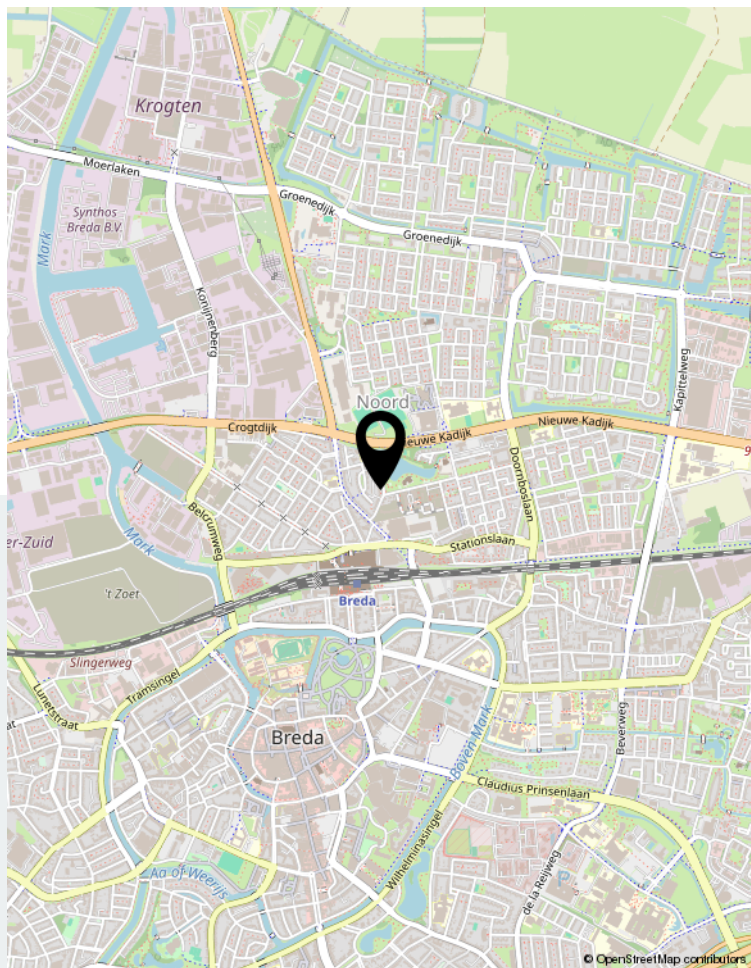
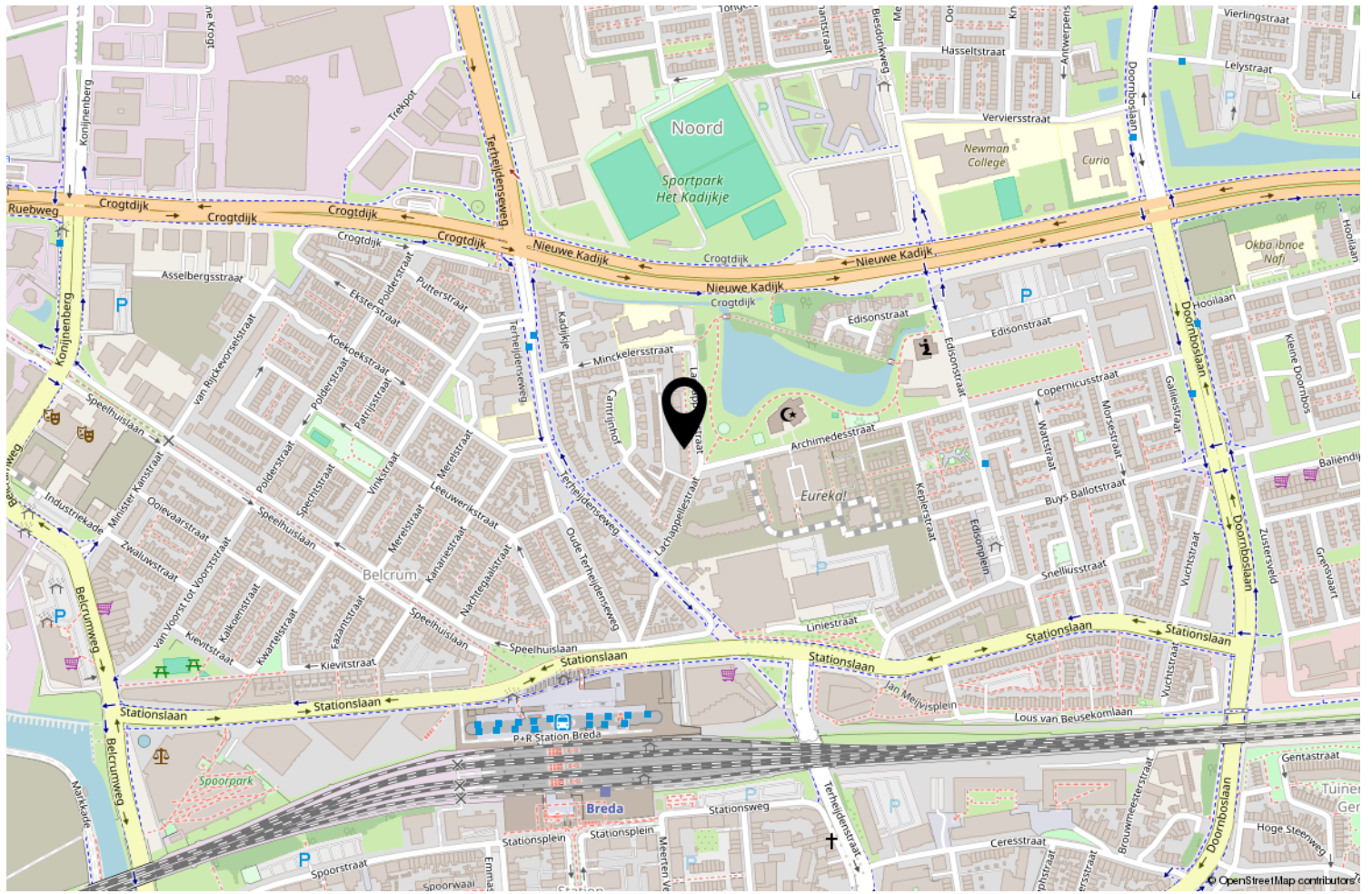


**Plattegrond 3D**

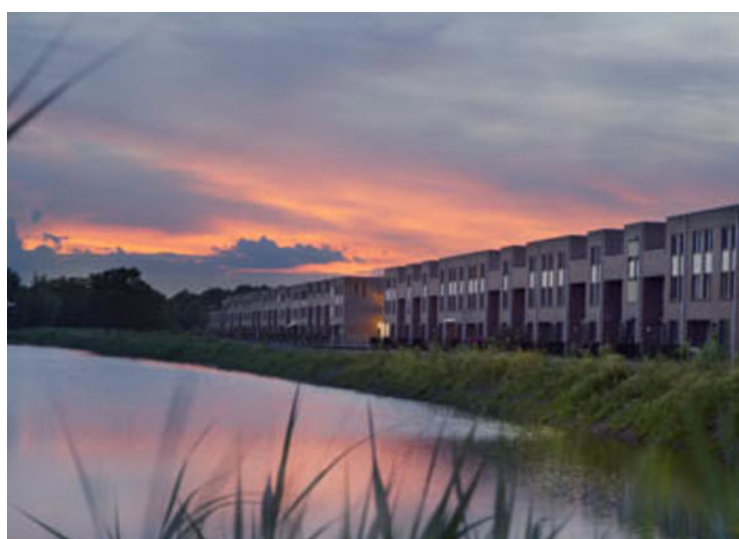


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 8101</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



## Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



## Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast			X	
- TV meubel			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Hangspiegel badkamer	X			
- Eettafel			X	
- Eetstoelen			X	
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Waterkoker		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Koffiecorner kast			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Tuinset		X		
- Tuinbank bamboe achterzijde	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





# Thuis in Huizen



't Hoen & Partners  
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda  
076-5440545 | [info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)