



# Laan van Liedekerke 2 te Breda

## Omschrijving

Charmante, lichte, instapklare jaren 30 woning gelegen op zeer gewilde locatie Ginneken in Breda-Zuid.

De woning met sfeervolle haard en prachtig glas in lood beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, een moderne keuken, ruime badkamer en zeer veel bergruimte. De zonnige tuin op het zuidoosten biedt privacy en een rustige sfeer.

De uitvalswegen richting Utrecht, Rotterdam en Antwerpen zijn perfect.

Winkelcentrum "het Valkeniersplein" is nabij, net zoals sportverenigingen, kinderopvang en basisscholen. Het Mastbos, het bruisende stadscentrum en het sfeervolle Ginnekenmarktje zijn op loopafstand.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 735.000 k.k.
<b>Perceeloppervlakte</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	ca. 415 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1935
<b>Aanvaarding</b>	In onderling overleg

## Indeling

Begane grond:

- Hal-/entree voorzien van tegelvloer, meterkast ( voorzien van 8 groepen) prachtig glas in lood, toilet, trapkast, middels trapopgang toegang tot de eerste verdieping, middels loopdeur toegang tot de woonkamer;
- Toilet volledig betegeld met hangcloset en fonteintje;
- Woonkamer voorzien van parketvloer, sfeervolle haard, glad in lood ramen en erker, middels openslaande deuren toegang tot de tuin;
- Open keuken voorzien van parketvloer met voldoende opberg- en werkruimte, Quooker kraan, 4-pits kookplaat met ingebouwd Bora afzuigstelsel, oven combi magnetron, koelkast, vaatwasser en wijnklimaatkast. Middels loopdeur toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

- Overloop met laminaatvloer. Toegang tot de 3 slaapkamers en badkamer, middels trapopgang toegang tot de tweede verdieping;
- Slaapkamer I (ca. 1.95 x 2.40m) voorzijde voorzien van laminaatvloer;
- Slaapkamer II (ca. 13.41 x 3.56m) voorzijde voorzien van laminaatvloer met erker en inbouwkast;
- Slaapkamer III (ca. 3.41 x 3.93m) achterzijde voorzien van laminaatvloer met inbouwkast;
- Badkamer (ca. 1.95 x 2.96m) geheel betegeld, met ligbad en douche, wastafel en 2<sup>e</sup> toilet.

## Tweede verdieping:

- Slaapkamer IV (ca. 3.22 x 3.38m) achterzijde voorzien van laminaatvloer met grote Velux dakramen;
- Slaapkamer V (ca. 3.37 x 3.68m) voorzien van laminaatvloer met groot dakkapel welke zorgt voor ruimte en licht;
- In de multifunctionele ruimte, voorzien van laminaatvloer de opstel plaats CV-combiketel opstelplaats voor wasapparatuur en ruime kast, tevens toegang tot de vliering.

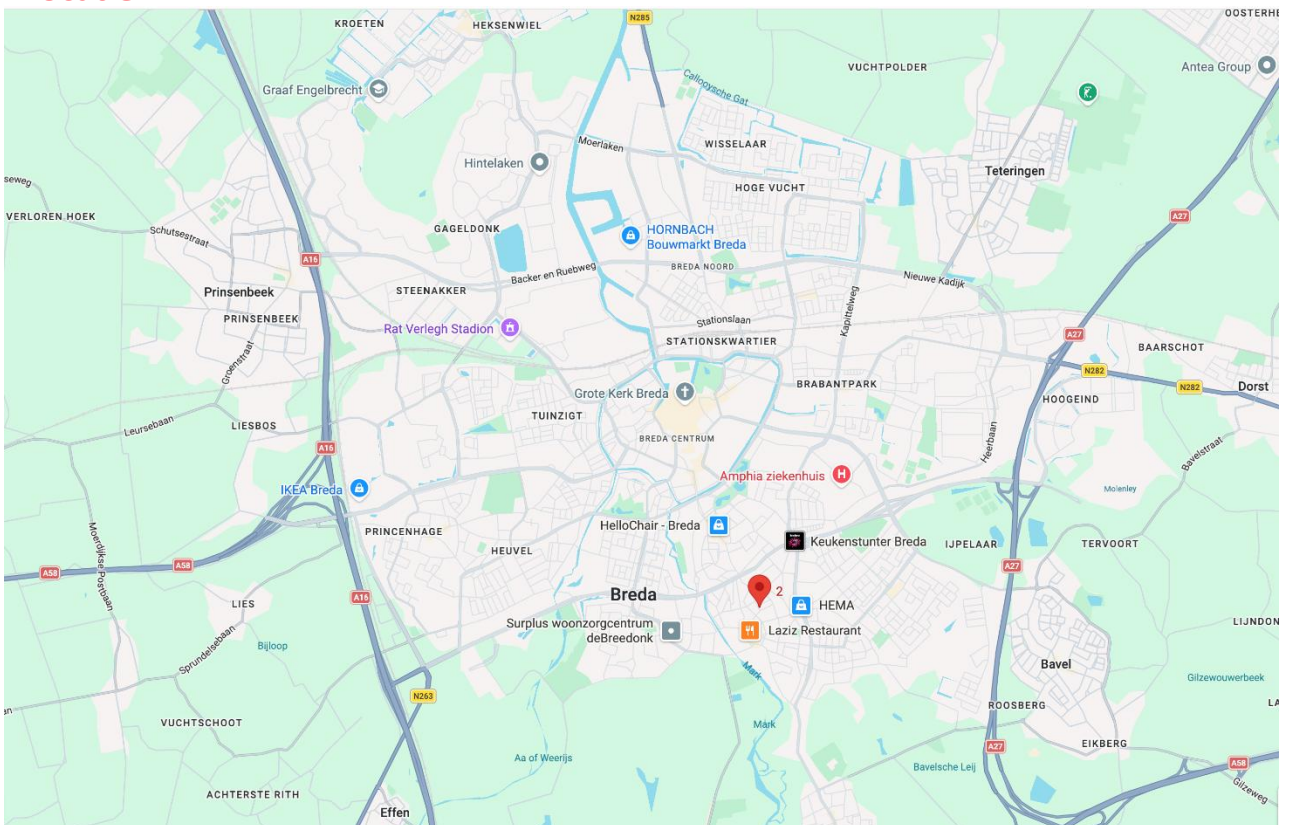
## Tuin:

- De zonnige tuin welke op het oosten gesitueerd is, is voorzien van sierbestrating, buitenverlichting, stroomvoorziening en geeft toegang tot de berging.

## Bijzonderheden

- Geliefde locatie in Breda-Zuid;
- Energielabel C;
- Charmante, sfeervolle instapklare woning;
- Tuin op het zuidoosten;
- Op loopafstand van het Bourgondische Ginneken Marktje en het Buisende centrum van Breda;
- Veel bergruimte;
- Authentieke details zoals glas in lood;
- Instapklaar.

## Locatie



## KIKI Makelaardij

KIKI Makelaardij behartigt bij de verkoop van dit object de belangen van de verkoper. Wij adviseren u een aankoopmakelaar in de arm te nemen welke uw belangen behartigt.

### Overweegt u uw eigen huis te verkopen?

Neem dan nu contact op om een afspraak in te plannen inclusief kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning!

Indien u overeenstemming bereikt over de aankoop van dit object zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt volgens Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Hierin is standaard opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de koopsom.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### **KIKI Makelaardij B.V.**

Raadhuisstraat 16

4835 JB BREDA

Tel.: 076 – 8888 922

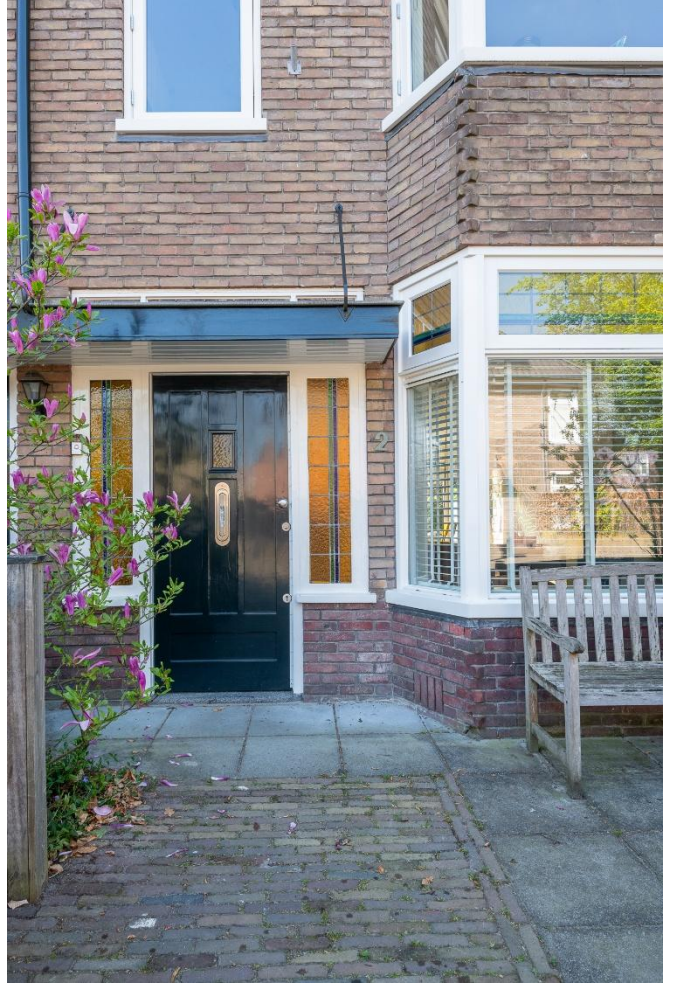
[info@kikimakelaardij.nl](mailto:info@kikimakelaardij.nl)

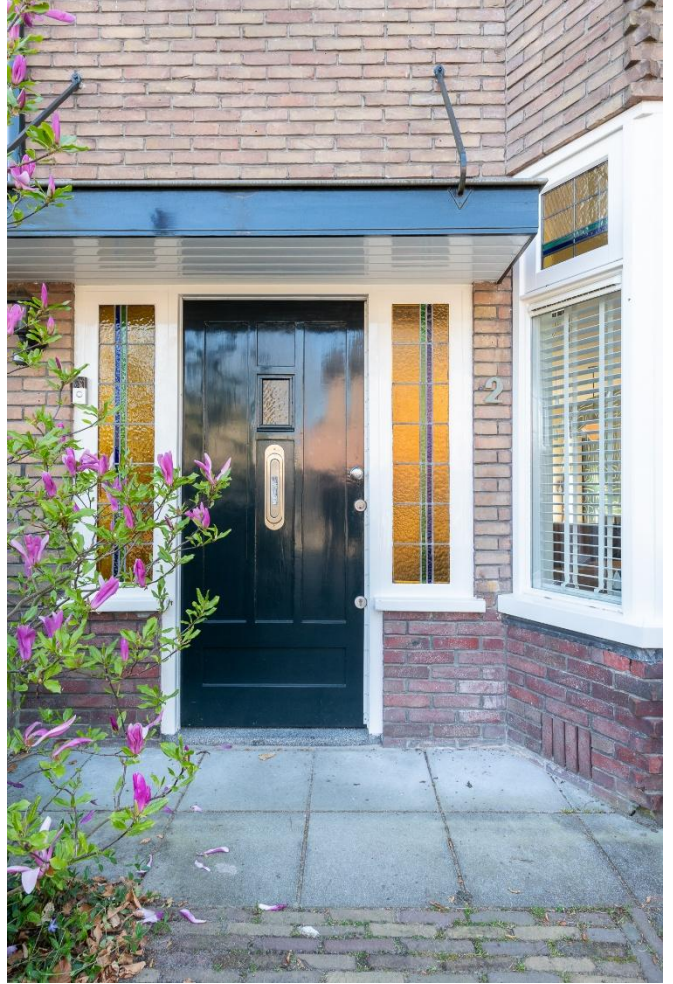
[www.kikimakelaardij.nl](http://www.kikimakelaardij.nl)



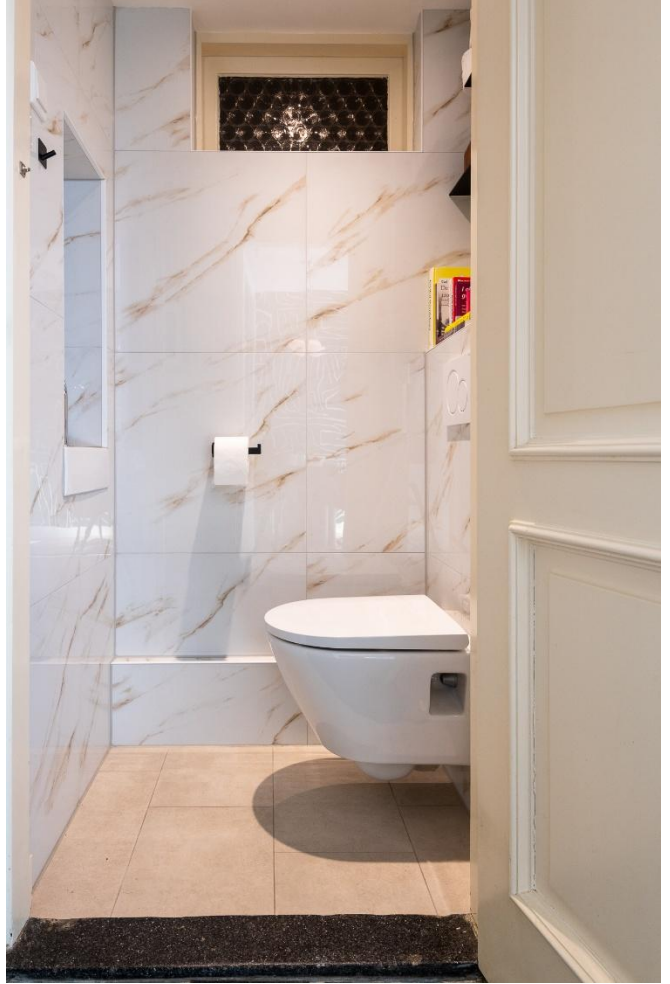




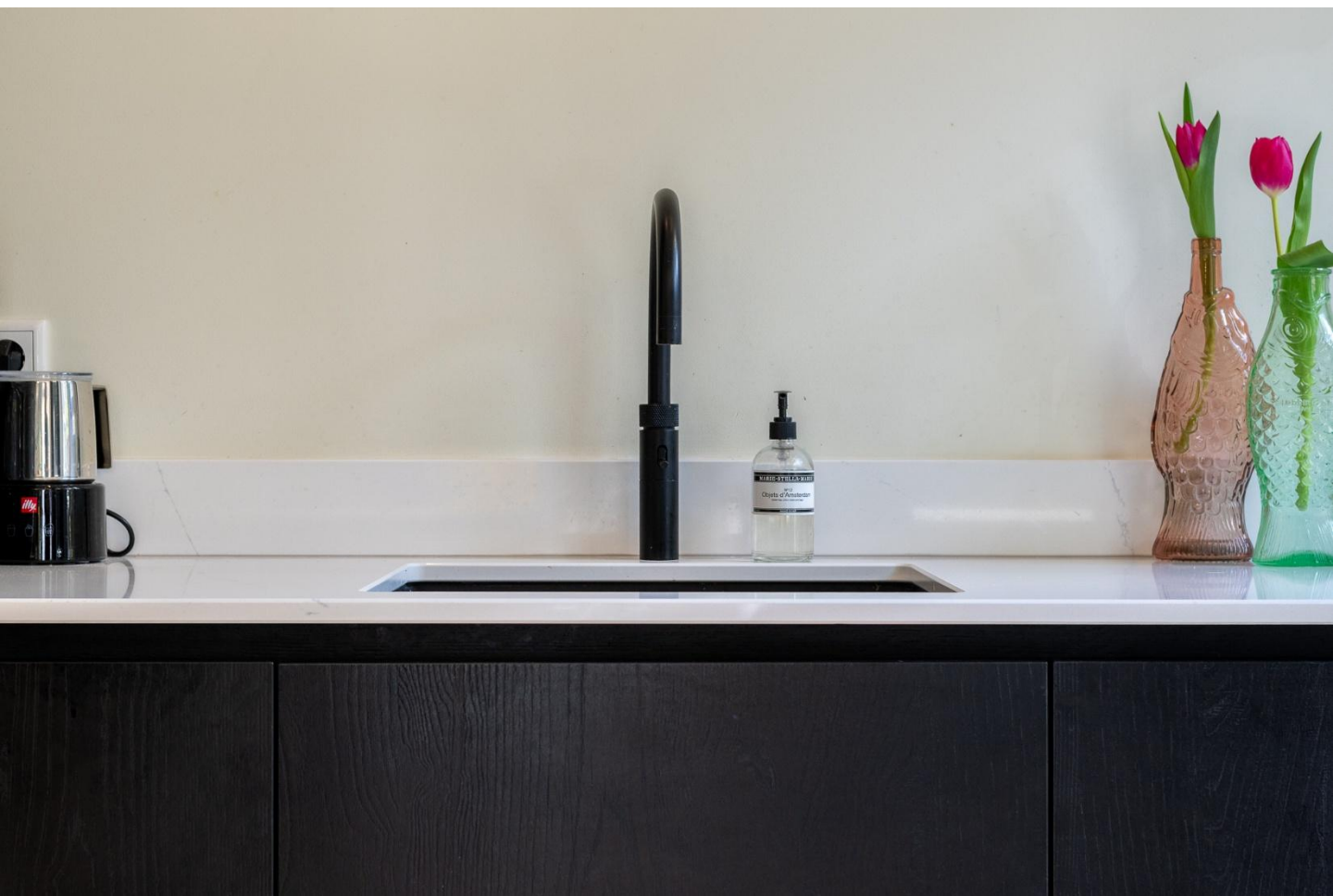




























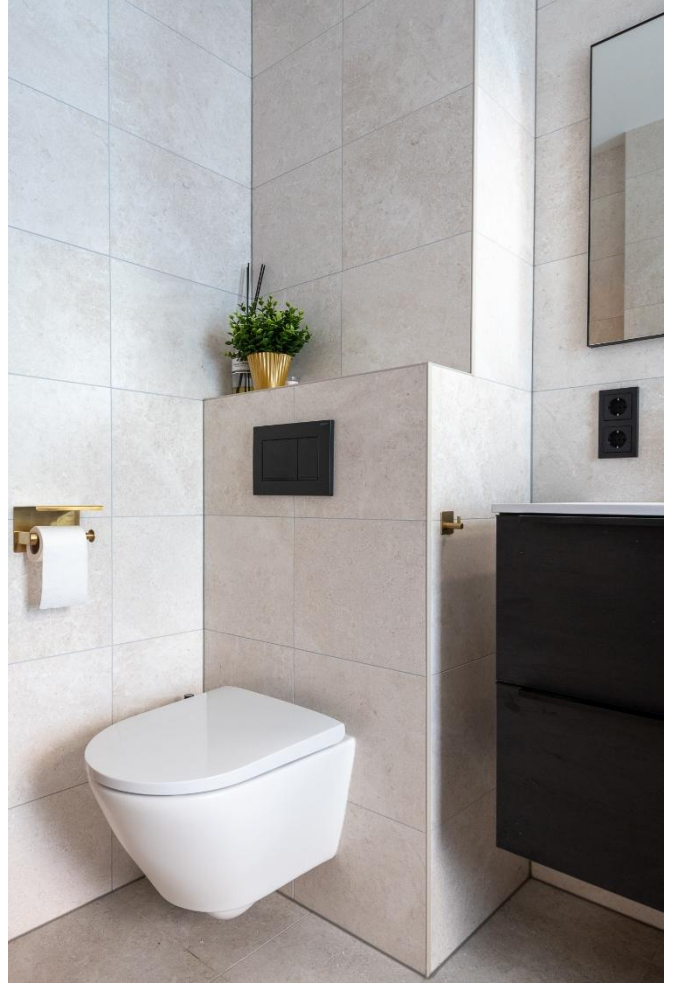




































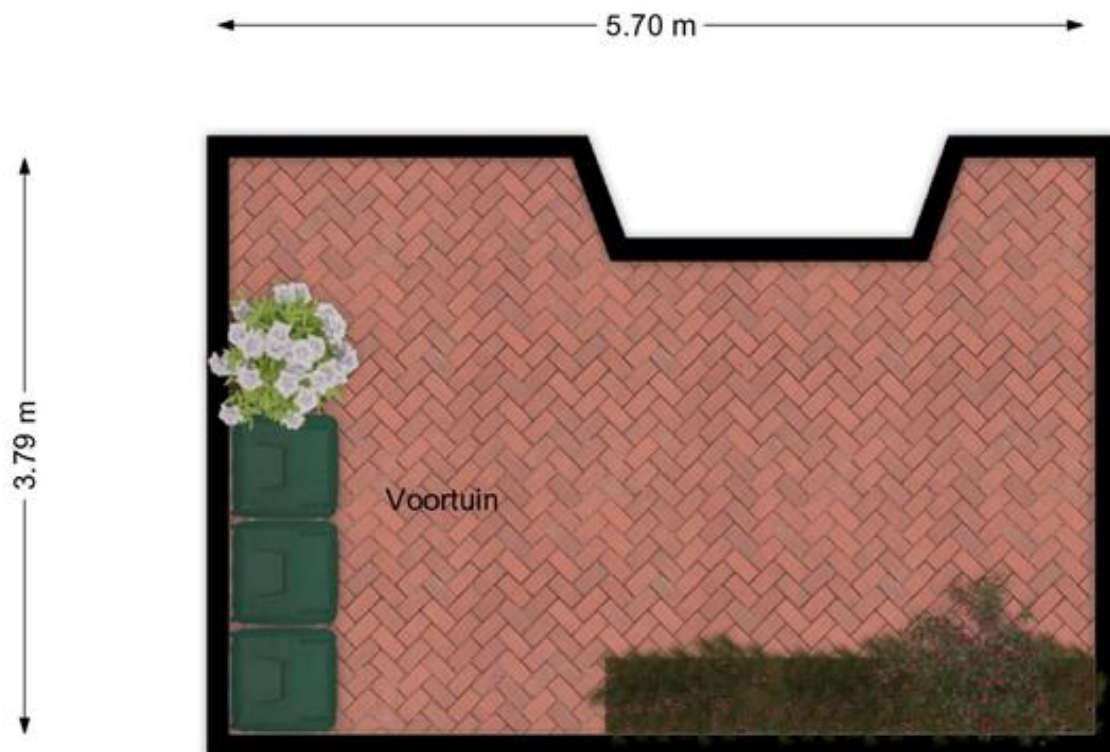


















<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5928</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 databankrecht.</p>	
---	--	---

## Over ons

Het kantoor van KIKI Makelaardij is gecreëerd om jou een betere service in een comfortabele, ontspannen sfeer te bieden. De creatieve samenwerking binnen KIKI Makelaardij in combinatie met verschillende expertises, ervaring en achtergrond is de belangrijkste bron van vernieuwing.

Flexibiliteit, daar draait het om. Wij komen graag tegemoet aan jouw eisen en jouw wensen. Zo plannen we bezichtigingen ook in de avonden en in het weekend. Daarnaast zijn de telefoonlijnen en Social Media kanalen 7 dagen per week open.

Je kunt bij ons terecht voor oa.

Woningtaxatie

Nieuwbouw

Advies op maat

Aan- en verkoop

Wij helpen je graag. Neem voor een gratis en vrijblijvend advies contact met ons op!



## ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

KIKI Makelaardij is aangesloten bij VBO Makelaars. Aan het VBO-lidmaatschap worden duidelijke eisen gesteld qua vakmanschap, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid. KIKI Makelaardij behartigt in deze de belangen van de verkoper. Als u een bod overweegt, kunt u een eigen (VBO-)makelaar inschakelen voor begeleiding bij de aankoop.

### Deze brochure

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De tekeningen in de brochure dienen ter indicatie, o.a. door wijzigingen in de bouw en/of verbouwingen kunnen indeling en maatvoering afwijken.

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. De onderzoeksplicht van de koper houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. In deze brochure treft u in ieder geval de volgende stukken aan: Algemene beschrijving van de woning en de kadastrale kaart. Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage: Lijst van roerende zaken, Bouwtechnisch Rapport (indien van toepassing), Eigendomsbewijs van de woning, Inlichtingenformulier van de verkoper. Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft: Akte van splitsing, Statuten van de Vereniging van Eigenaars, Huishoudelijk reglement.

### Lijst van zaken

Uitgangspunt is, dat de achterblijvende roerende zaken zoals vermeld in de lijst van zaken in de koopsom zijn inbegrepen. Indien zaken ter overname zijn, kan koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeenkomen. Verrekening vindt dan plaats bij de sleuteloverdracht.

### Biedingen

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte.

### Conditie

Behoudens de bijzondere condities, zoals vermeld in deze brochure en eventuele nadere afspraken, zal de koopakte worden opgemaakt door KIKI Makelaardij, volgens de Model Koopovereenkomst.

### Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om de makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vooruitlopend hierop hebben wij aan deze brochure een beknopt overzicht van de meest gestelde vragen en het antwoord daarop toegevoegd\*).

# Meest gestelde vragen

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt het niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bieding. Dus: als de verkoper een tegenvoorstel doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bieding met de verkoper zal overleggen.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bieding onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot verkoop te leiden. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## **Kan de verkoper de vraagprijs van de woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bieding. Als de verkopende partij een bieding aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenvoorstel doet dat afwijkt van de bieding dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt de eerdere bieding van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenvoorstel weer te verhogen en de koper om zijn bieding weer te verlagen.

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Vaak is dit wel het geval, maar niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bieding. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bieding. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bieding wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenvoorstel laat doen.

## **Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest dan vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bieding uit te brengen.

## **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bieding. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling treden. Een “optie” kunt u niet eisen: de verkoper en zijn makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **Als ik als eerste bel voor een bezichtiging, gaat u dan ook als eerste met mij in onderhandeling?**

Nee, de makelaar gaat als eerste in onderhandeling met de kandidaat koper die als eerste een bieding uitbrengt, maar ook hier kan hij van afwijken. Ook kan er een bezichtiging vóór uw afspraak worden ingepland.