

TE KOOP

Hobokenstraat 399

Breda



Vraagprijs

€ 285.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Plattegronden	13
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Hobokenstraat 399, Breda

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Dit ideale 3-kamerappartement is gelegen in het appartementencomplex "De Klipper" met een vrij uitzicht over Breda en de groene omgeving.

LIGGING EN OMGEVING:

Dit ruime 3-kamerappartement is gelegen op de zesde (bovenste) etage van het appartementencomplex "Klipper" met vrij-uitzicht over Breda en een groene parkachtige omgeving. Het appartementengebouw ligt in een groene woonomgeving met vrije parkeergelegenheid op eigen terrein. Het appartement is gesitueerd op een rustige locatie in de woonwijk "Hoge Vucht" (Wisselaar) in het Noorden van Breda. Deze wijk is gebouwd in de jaren '60 en wordt gekenmerkt door veel groen- en waterpartijen. De prachtige Lage Vuchtpolder bevindt zich om de hoek, een heerlijke plek om te wandelen, hardlopen, fietsen en te genieten van de natuur en de weidse uitzichten. Ook het gezellige, bourgondische centrum van Breda en het centraal station zijn uitstekend bereikbaar en bevinden zich op circa 10 minuten fiets afstand. Op



Woningbrochure: Hobokenstraat 399, Breda

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

korte afstand bevindt zich winkelcentrum "Hoge Vught". Dit winkelcentrum biedt een grote diversiteit aan winkels, zoals meerdere supermarkten. Tevens zijn diverse sport- en speelaccommodaties, scholen en openbaar vervoer voorzieningen op korte afstand bereikbaar. De Hobokenstraat heeft een snelle verbinding met de autosnelwegen naar Utrecht (A27) en Rotterdam (A16).

INDELING

Begane grond:

Centrale entree met bellentableau en intercomsysteem, elektrische toegangsdeur, toegang tot de lift en het trappenhuis. Tevens vind je hier de eigen berging, voorzien van daglicht en elektra.

APPARTEMENT ZESDE VERDIEPING

Appartement:

Entree met tochtportaal, meterkast en vaste kastruimte. Vanuit het tochtportaal is er toegang tot de ruime centrale hal, die toegang biedt tot alle vertrekken van het appartement.

Woonkamer:

De fraaie en lichte woonkamer is royaal van opzet en beschikt over een aangename lichtinval dankzij de grote raampartijen met een geweldig vrij uitzicht over de groene parkachtige omgeving. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eethoek. De vloer is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon via een kamer, die direct grenst aan de woonkamer. Deze ruimte is multifunctioneel en uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer. Vanuit deze kamer is er toegang tot het balkon.

Keuken:

De keuken is gelegen aan de galerijkant van het appartement en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een vaste

kast. Tevens bevinden zich hier de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Badkamer en toilet:

Moderne badkamer (2020) met een fraaie inloopdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en spiegel. Het toilet is separaat en bereikbaar vanuit de hal.

Slaapkamer I:

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde, aan de galerijzijde. Deze kamer is netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer II:

Slaapkamer is gelegen aan achterzijde met loopdeur naar het balkon.

Balkon:

Het balkon is ideaal gesitueerd op het Westen (avondzon!) en biedt vanaf deze hoogte een prachtig uitzicht over het stadse groen en de wijde omgeving. Een fijne plek om buiten te zitten en van de rust te genieten.

Het hele appartement is voorzien van gestucte wanden en plafonds en van een laminaatvloer.

VvE

Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De gezonde financiële stukken van de vereniging zijn op verzoek in te zien. De VvE-bijdrage (woning en berging) bedraagt thans € 311,53 per maand en bestaat onder andere uit de kosten voor de opstalverzekering, reservering voor groot en klein onderhoud, liftonderhoud, schoonmaak en elektra van de algemene ruimten, tuinonderhoud en administratiekosten. Daarnaast worden overige kosten in rekening worden gebracht, zoals voorschotten voor nutsvoorzieningen en investeringen.

KORTOM: een leuk, ruim en instapklaar appartement, direct geschikt voor fijne bewoning! Benieuwd geworden? Plan snel een bezichtiging en ontdek deze

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

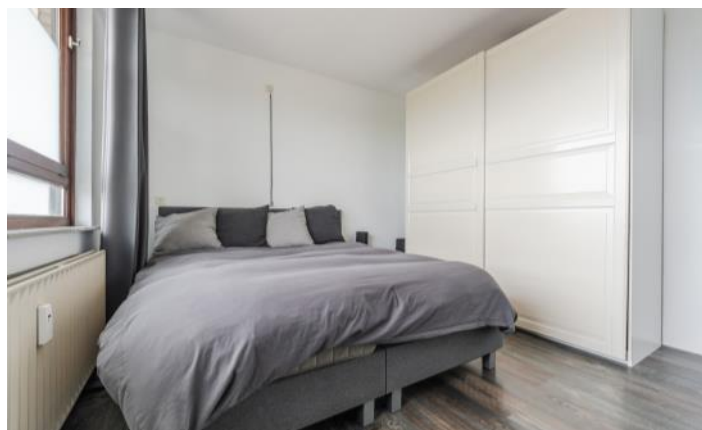
woning zelf!





FOTO'S







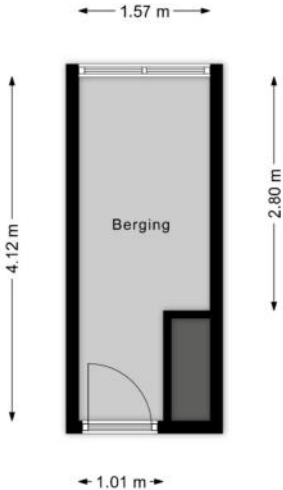




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	280 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	87 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	6
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas, Geen isolatie
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 311 per maand

Kadastrale gegevens

Breda G 3455 54

Eigendomssituatie

Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

3622

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Breda

Datum in werking 10-05-2023

Datum beëindiging 09-05-2027

Afkomstig uit stuk Hyp4 87589/156

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-05-2023

Ingeschreven op 17-11-2023 om 11:57

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven			●
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap			●
Vrieskast			●
Vaatwasser			●
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		

Overige zaken

2 persoonsbed, tv meubel en zitbank



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.