



BREDA
Aida de Mirandaplein 37

Instapklaar appartement
met eigen parkeerplaats
en energielabel A++

**MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
2024

Soort:
portiekwoning

kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 90 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 5832 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 19 m²

Externe bergruimte:
Ca. 18 m²

Energie label:
A++

OMSCHRIJVING

Modern en instapklaar 3-kamerappartement op een zeer centrale locatie met een groot inpandig terras. Op loopafstand van het centraal station en het centrum van Breda! De wijk is nog volop in ontwikkeling, een grote verbetering en het wordt alleen nog maar mooier. Dit moderne, gasloze 3-kamerappartement heeft een lichte woonkamer met schuifpui naar een ondiep balkon, overdekt terras, een open keuken en separate koffiecokner, twee slaapkamers, een complete badkamer en een praktische technische ruimte. Parkeren kan op je eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, ook is er een separate berging.

Het appartement maakt deel uit van het nieuwbouwproject EUREKA! CENTRAL en is vorig voorjaar opgeleverd. Dit moderne en energiezuinige appartementencomplex is gebouwd met hoogwaardige materialen en voorzien van een compleet isolatiepakket. Energielabel A ++. Energiezuinige kozijnen deels van aluminium en deels van kunststof met toepassing van H+++ beglazing. Door de toepassing van het duurzame WKO (warmte koude opslag)-systeem van Eureka geniet je van behaaglijke warmte maar ook van heerlijke koeling! In het gehele appartement is vloerverwarming toegepast. Voor het systeem betaal je een vastrecht van circa € 94,90- per maand, exclusief verbruik.

Bij aankoop word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De servicekosten bedragen momenteel € 180,- per maand. Deze kosten zijn onder andere bestemd voor de opstal- en glasverzekering, schoonmaak van de algemene ruimtes, reserveringen voor groot en klein onderhoud, liftonderhoud en administratie- en verenigingskosten.

Deze nieuwe woonwijk is volop in ontwikkeling en wordt gekenmerkt door moderne, stedelijke architectuur. Op korte loopafstand van zowel de historische binnenstad van Breda als het NS-station komt de stijlvolle woonwijk EUREKA!BREDA beetje bij beetje tot stand. De gezellige Grote Markt met diverse terrassen en winkels, evenals het groene Valkenbergpark, bevinden zich op loopafstand. Dankzij de gunstige ligging nabij Breda Centraal reis je snel en comfortabel naar iedere bestemming. Voor de boodschappen loop je zo naar Albert Heijn. Ben je thuis aan het werk en toe aan een wandeling in het groen, dan loop je heerlijk rondom de vijver van het aangrenzende park. Kortom een ideale locatie om centraal te wonen in Breda.

Indeling:

Onderverdieping: in de parkeerkelder een eigen parkeerplaats (nummer 15) en een berging (nummer 081) met PAX kastenwand.

Begane grond:

Ruime lichte centrale entree met brievenbussen, liftinstallatie, toegang tot de gezamenlijke fietsenberging en het trappenhuis.

Derde verdieping:

In de zeer verzorgde centrale hal op de verdieping de meterkast.

Entree/hal met garderobe; moderne, grote, toiletruimte met wandcloset en fonteintje; via een glazendeur kom je in de woonkamer met open keuken, de lichte woonkamer heeft een schuifpui naar een ondiep balkon en een deur naar een ruim inpandig terras; de open keuken, zwarte kasten en marmerlook aanrechtblad is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie, in dezelfde stijl als de keuken is er een koffi corner (taupe kleurig) geplaatst met kastruimte en een wijnklimaatkast; centraal in het appartement bevindt zich de technische ruimte met de opstelplaats van het WKO-systeem, het ventilatiesysteem, een waterontharder (ter overname) en de aansluitingen voor wasmachine en droger; slaapkamer met ingebouwde op maat gemaakte kastenwand; hoofdslaapkamer met op maat gemaakte hoek kastenwand; geheel betegelde badkamer met ligbad voorzien van thermostaatkraan, douche met douchewand en thermostaatkraan, wandcloset, wastafelmeubel met kastruimte, elektrische designradiator.

Bijzonderheden:

- Modern en licht appartement;
- Twee slaapkamers met op maat gemaakte kastenwanden;
- Eigen parkeerplaats en berging in de parkeerkelder;
- Energie label A++;
- Verwarming en koeling via duurzaam WKO-systeem (huur);
- Glad stucwerk op de wanden, spuitwerk op de plafonds;
- Geheel voorzien van PVC vloer in houtlook met toepassing van vloerverwarming;
- Meterkast met 6 groepen, een 2fase groep en 2 aardlekschakelaar;
- Let op de details in afwerking waaronder de hoge zwarte plinten, zwart beslag op de deuren, op maat gemaakte kasten en koffi corner.

Wil jij je wel eens laten verrassen door dit complete, nieuwe appartement, gelegen in een jonge wijk waar het heerlijk wonen is! Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en we heten je van harte welkom.











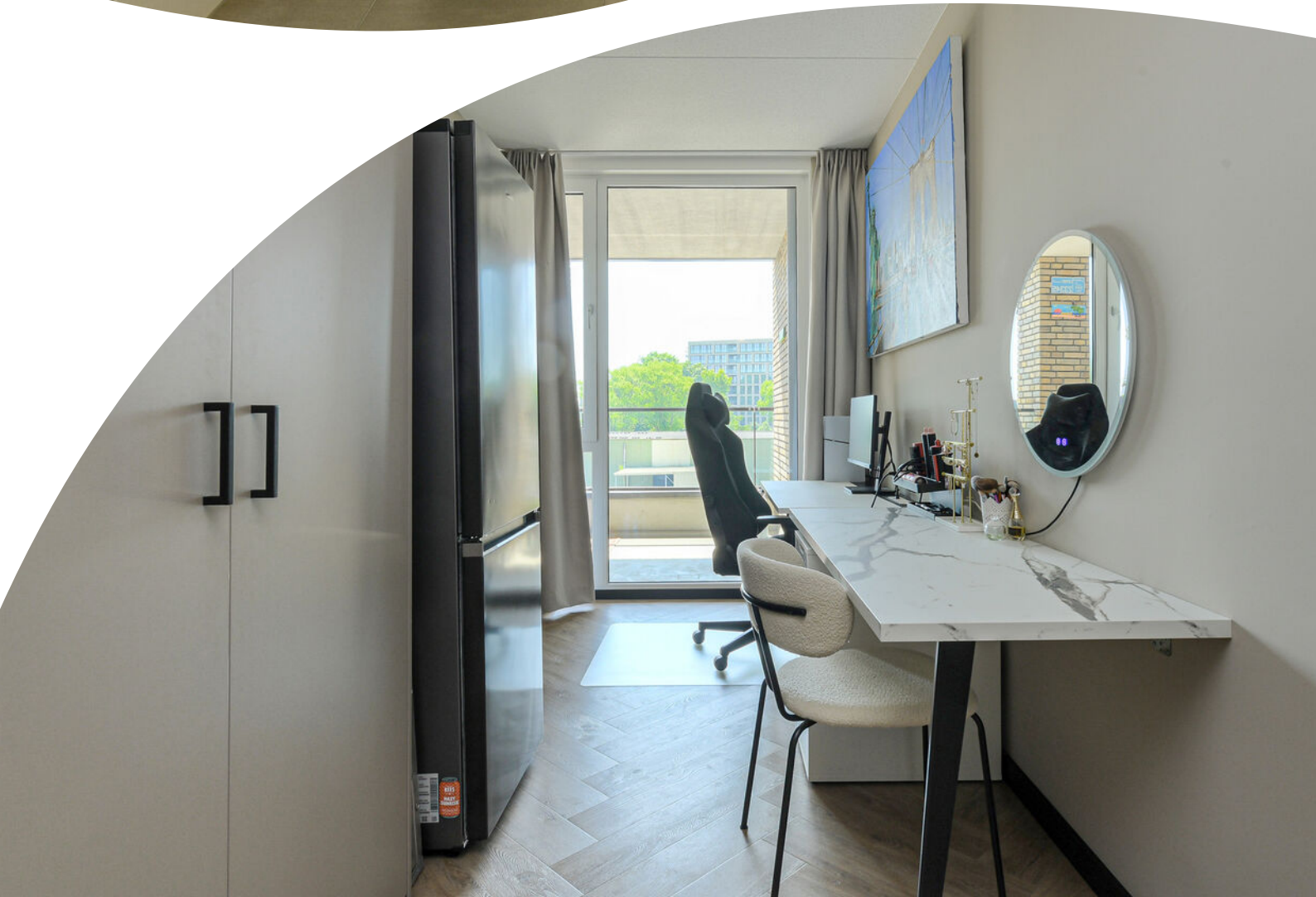






















15e verd. 107
14e verd. 105
13e verd. 103
12e verd. 99 - 101
11e verd. 95 - 97
10e verd. 91 - 93
9e verd. 87 - 89
8e verd. 83 - 85
7e verd. 79 - 81
6e verd. 75 - 77
5e verd. 65 - 73
4e verd. 55 - 63
3e verd. 35 - 53
2e verd. 15 - 33
1e verd. 3 - 13
0 Entree
-1 Parkeer kelder

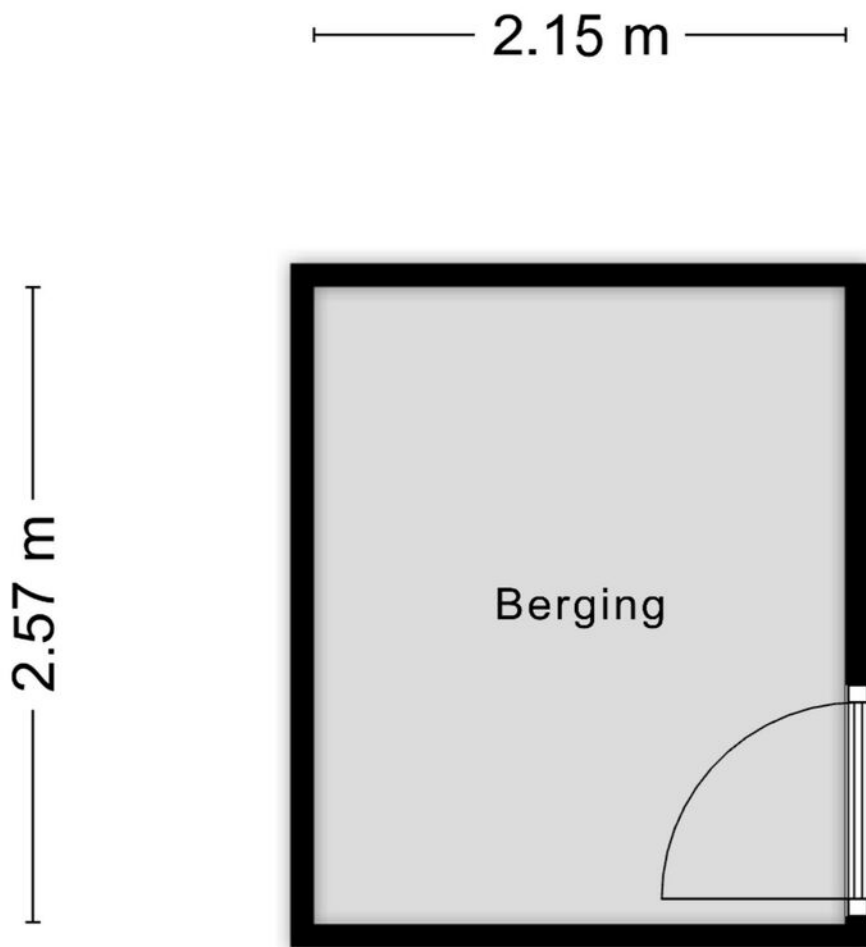


PLATTEGROND



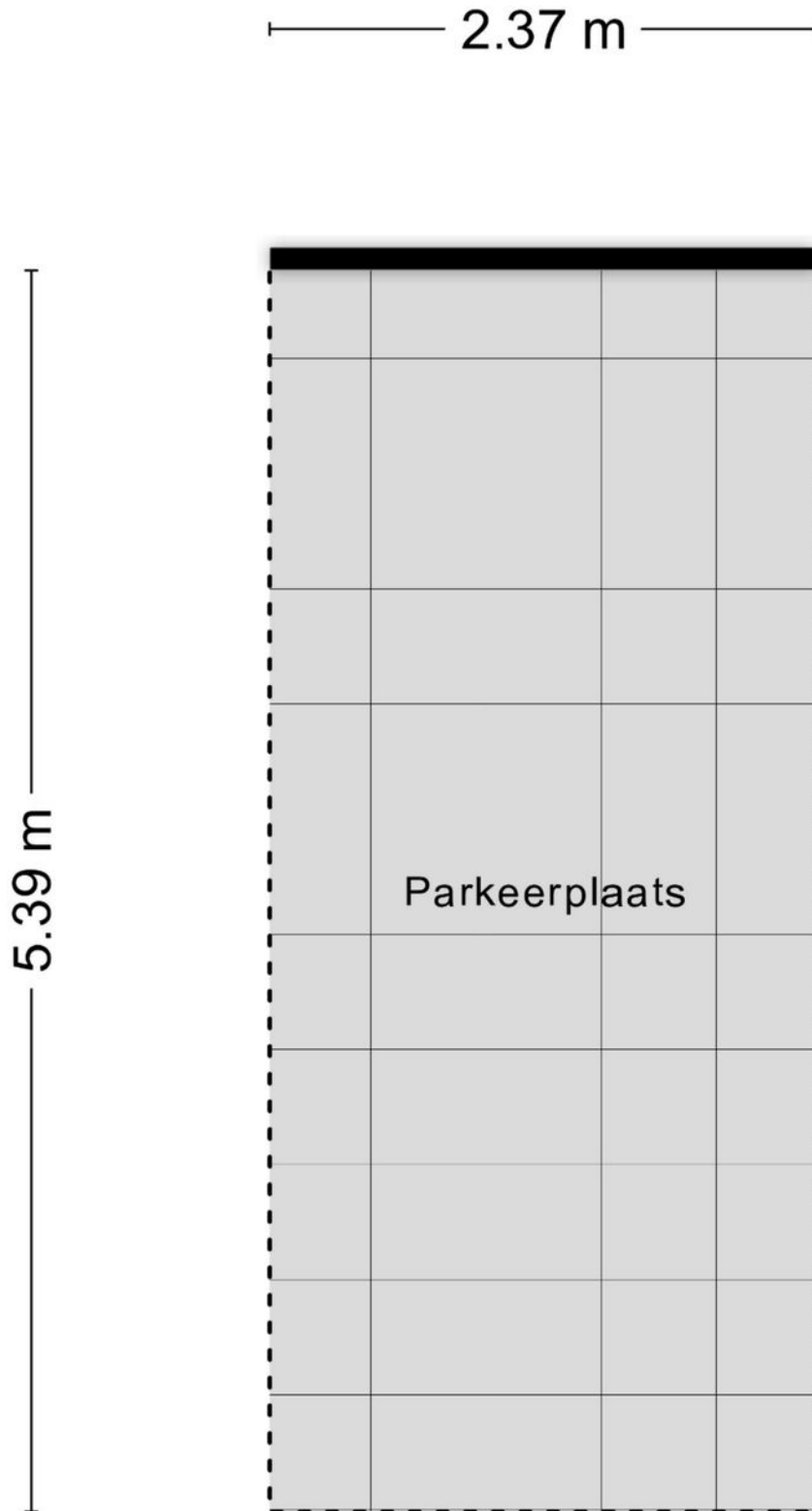
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND








KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

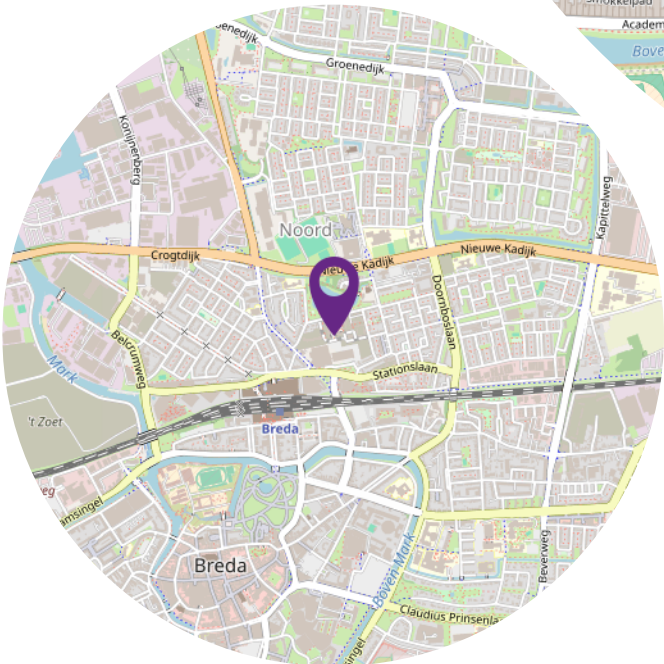
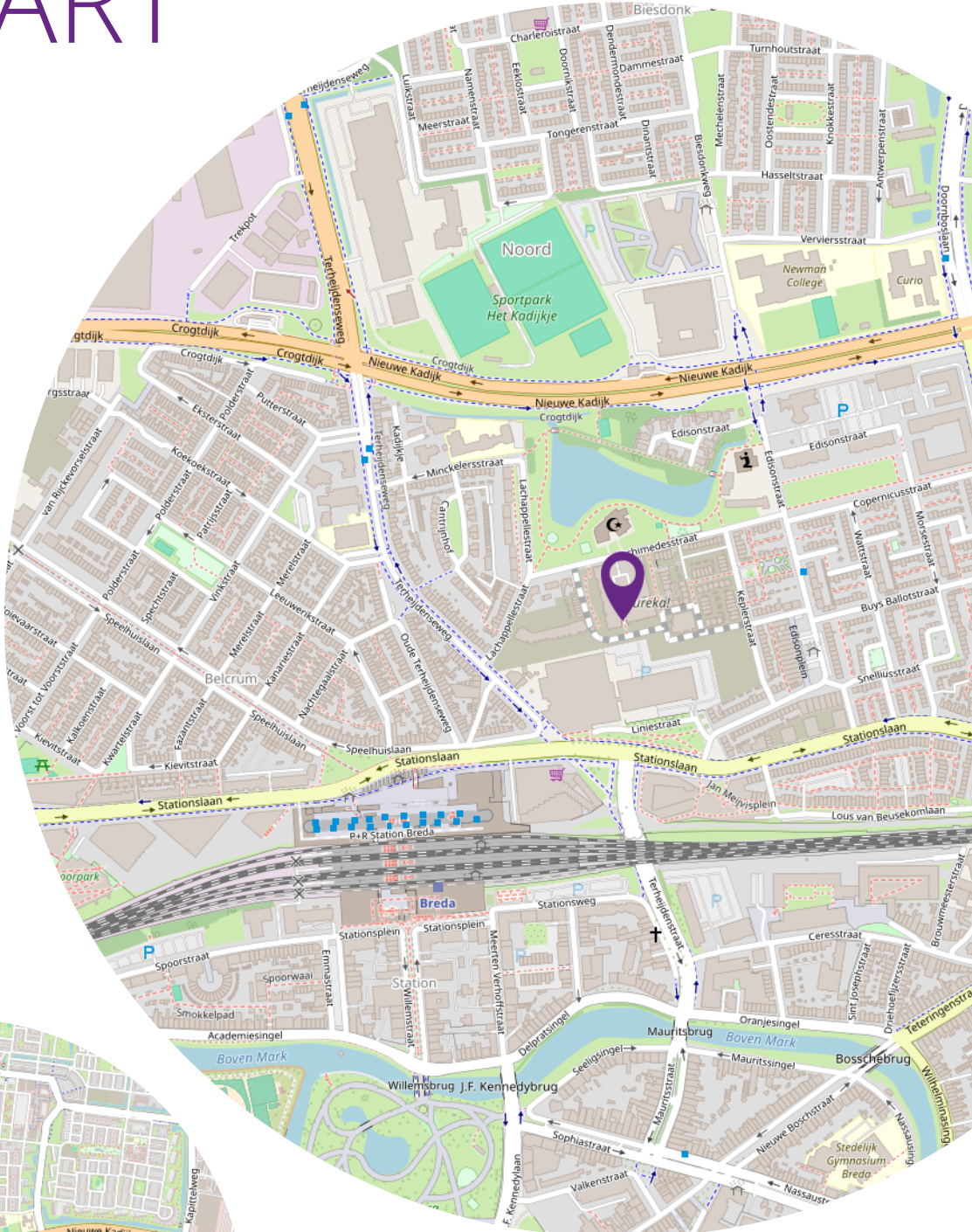


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Breda	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 11732	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Doornbos-Linie

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 12% 15 - 24: 14% 25 - 44: 40%

45 - 64: 22% 65+: 12%

Koop / huur



Koop: 38%

Huur: 62%

Huishoudens



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 23%



52%



48%



0,8 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 lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke 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 dan 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 ontleen.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl