

TE KOOP



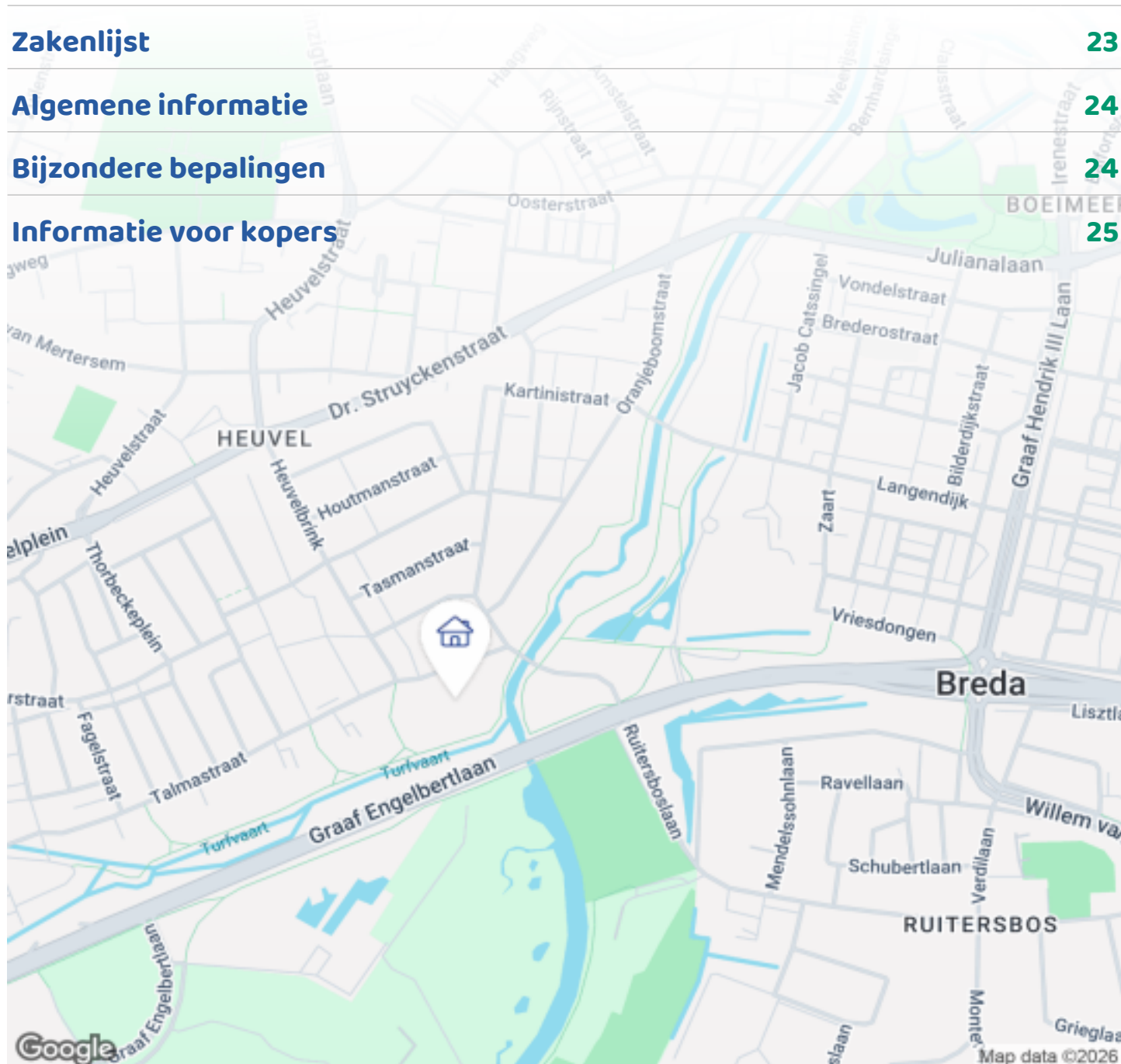
Vraagprijs
€ 449.000
kosten koper

makelaarland[®]



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



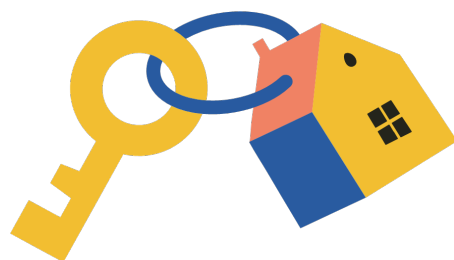
Woningbrochure: Dirk Hartogstraat 245, Breda

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Fantastisch, rustig en comfortabel wonen op een toplocatie! Wonen op unieke hoogte, licht en een perfect uitzicht dat nooit verveelt. Ruimtelijk 3-kamer appartement met zonnig balkon, prachtig uitzicht, eigen parkeerplaats en berging – gelegen nabij alle voorzieningen en uitvalswegen. Aan de Dirk Hartogstraat 245 in Breda vind je dit tijdloos en fris afgewerkte driekamerappartement op de 9de verdieping. Een plek waar je thuiskomt in rust, ruimte en kwaliteit. Compleet opnieuw geschilderd en dus meteen instapklaar. Een zonnig balkon op het zuidwesten, een eigen parkeerplaats én een ruime berging, biedt deze woning alles voor wie op zoek is naar comfortabel wonen met allure. Gelegen op de negende verdieping geniet je hier dagelijks van een schitterend uitzicht over Breda en de groene omgeving rondom het Zartpark.

Welkom in dit stijlvolle en eigentijdse appartementencomplex waar comfort, ruimte en licht perfect samenkomen.



Woningbrochure: Dirk Hartogstraat 245, Breda

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het appartement is gelegen in het in 2010 gerealiseerde plan 'Sculpturen', aan de geliefde zuidrand van Breda. De drie woontorens waarvan dit stijlvolle complex deel uitmaakt, zijn ontworpen in een moderne en eigentijdse architectuur en geven het geheel een luxe uitstraling.

Op korte afstand bevinden zich onder andere de winkels van het Graaf Hendrik III Plein, het Dr. Struyckenplein, de Haagse Markt en het Mastbos. Ook het bruisende stadscentrum van Breda is eenvoudig en snel bereikbaar per fiets of auto.

De ligging ten opzichte van de uitvalswegen is uitstekend: de snelwegen A16, A27 en A58 zijn al binnen enkele autominuten bereikbaar.

Zodra je binnenstapt zie je het direct. Het complete appartement is in februari 2026 compleet geschilderd. Deuren, plinten, plafonds en wanden zijn allemaal opnieuw verzorgd. Strakke wanden, en een tijdloze uitstraling vormen hier de basis. De woonkamer is ruim en licht, met grote raampartijen die het panoramische uitzicht volledig tot zijn recht laten komen. Overdag geniet je van een weids zicht over de natuur en het groen, 's avonds van een prachtig spel van avond lichtjes. Je hebt hier het allermooiste uitzicht van alle torens.

De open keuken is ook helemaal opnieuw gewraapt in 2026 in dezelfde zijdegrijs kleur als de wanden. Zo wordt het complete appartement een sereen geheel waar u zó kan intreden. Voorzien van alle gemakken en functionaliteiten.

Het appartement beschikt over een riante grote slaapkamer, met ideale ligging en zicht op natuur en zonder inkijk van de burens! Ook de badkamer is tijdloos uitgevoerd, met degelijk sanitair en een frisse afwerking die zorgt voor een ontspannen, kalme sfeer.

Op het perfect gelegen balkon op het zuidwesten vang je zon in de middag en avond, ideaal voor zonliefhebbers en avondactiviteiten. Dit is de perfecte plek om na een lange dag tot rust te komen, terwijl je uitkijkt over Breda en de wijde omgeving. Het balkon heeft als één van de weinige GEEN balkon erboven. Dit

creëert nog meer ruimte, zon, prachtig uitzicht en vrijheid.

De ligging van het appartement is bovendien bijzonder praktisch. Het winkelcomplex met vele voorzieningen van het Dr. Struyckenplein bevinden zich op 5min loopafstand, net als openbaar vervoer en uitvalswegen. Je bent binnen 5 minuten op de snelwegen. Zo combineer je het comfort van hoogwaardig wonen met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Dirk Hartogstraat 245 biedt rust, uitzicht en leefcomfort op niveau. Een appartement waar alles klopt en waar je elke dag opnieuw geniet van het wonen op grote hoogte.

INDELING BEGANE GROND

Centrale entree / hal, met brievenbussen- & bellentableau, het trappenhuis en toegang tot de lift, bergingen en afvalcontainers.

INDELING APPARTEMENT NEGENDE VERDIEPING.

Galerij

Via de galerij bereik je de voordeur. In de meterkast bevinden zich de groepen, aardlekschakelaars, de digitale dag- en nachttariefmeter, de digitale gasmeter en de watermeter.

Entree / hal

De royale entree biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken. Vanuit de hal bereik je het toilet, de badkamer, beide slaapkamers, de woonkamer en de technische ruimte. Daarnaast is hier de intercom installatie gesitueerd.

Toilet

Modern en volledig betegeld toilet, voorzien van een verhoogde closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonkamer

De woonkamer is afgewerkt met een onderhoudsvrije laminaat vloer en gestucte wanden. De ruimte staat in open verbinding met de keuken en biedt toegang tot het balkon met grote schuifdeur, de vele raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.

Keuken

De luxe open keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling. Het composiet en onderhoudsvrije werkblad geeft de keuken een strakke uitstraling. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer met drie lades, een inductiekookplaat met nieuwe (2026) afzuiging, een RVS spoelbak met kraan, een combi oven/magnetron, en diverse onder- en bovenkasten voor voldoende bergruimte.

Slaapkamer 1

Gelegen aan de achterzijde van het appartement. Voorzien van dezelfde laminaatvloer als in het complete appartement, wanden en plafonds en deuren in zijdegrijs. Riant raam zorgt voor heerlijke lichtinval en prachtig uitzicht over het groen.

Slaapkamer 2

Gelegen aan de achterzijde van het appartement. Voorzien van dezelfde laminaatvloer als in het complete appartement, wanden en plafonds en deuren in zijdegrijs. Hier bevindt zich een sauna (eventueel ter overname)

Badkamer

Luxe en volledig betegelde badkamer, uitgerust met een elektrische handdoekradiator, ruime douche, royaal ligbad, wastafel in meubel en mechanische ventilatie.

Technische ruimte

Praktische ruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger, de WTW-installatie en extra bergruimte.

BERGING

Berging, gelegen op de eerste verdieping en met elektra.

PARKEERPLAATS

Eigen parkeerplaats, als 1e parkeerplaats; meteen gelegen tegen appartement.

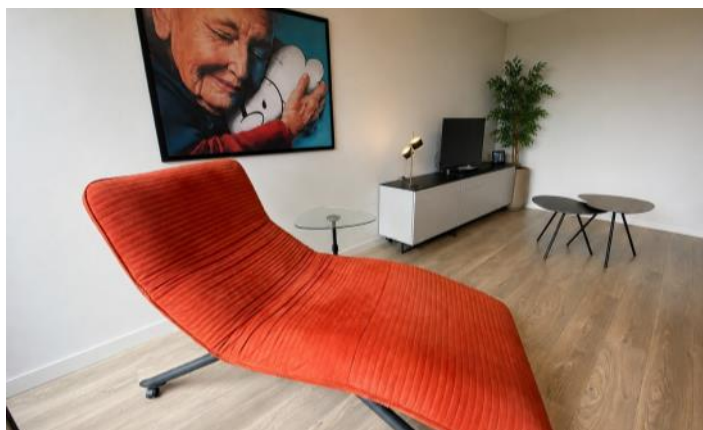
BIJZONDERHEDEN

- Eigen parkeerplaats meteen als 1e plek naast het appartement.
 - Bij interesse is de inboedel compleet of los van elkaar ter overname. Te denken aan: Meubels, 2 zits bank, eetkamerstoelen, eettafel, dressoirs/kasten, slaapkamer schuifdeurkast, dressoirs, wasmachine, droger, sauna, compleet bed 180x200. Zo kunt u eventueel écht meteen het appartement bewonen.
 - De VvE kosten zijn € 157,53,- met daarin inbegrepen uw eigen parkeerplaats (€19,69,-) de gebruikelijke verzekeringen, beheer, reservering groot gezamenlijk onderhoud, gezamenlijk klein onderhoud, etc;
 - Het appartement is compleet voorzien van een onderhoudsvrije laminaat vloer, stucwerk- en glasvezel behang wand- en stucwerk plafondafwerking; alles in 2026 geheel geschilderd in Zijdegrijs.
 - Het appartement is voorzien kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
 - Dit appartement heeft energielabel A;
 - Afzuigkap is nieuw 2026
 - Het appartement is fris en strak afgewerkt en instapklaar;
 - Het appartement ligt aan een groen park en op loopafstand van het mastbos en het Dr. Struyckenplein;
- Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend.

FOTO'S



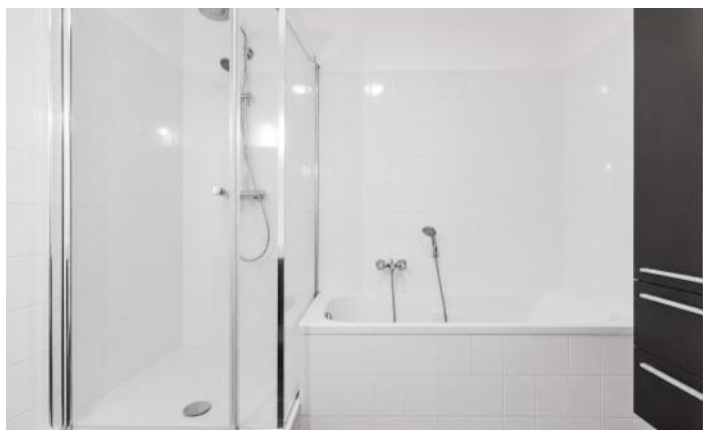
FOTO'S



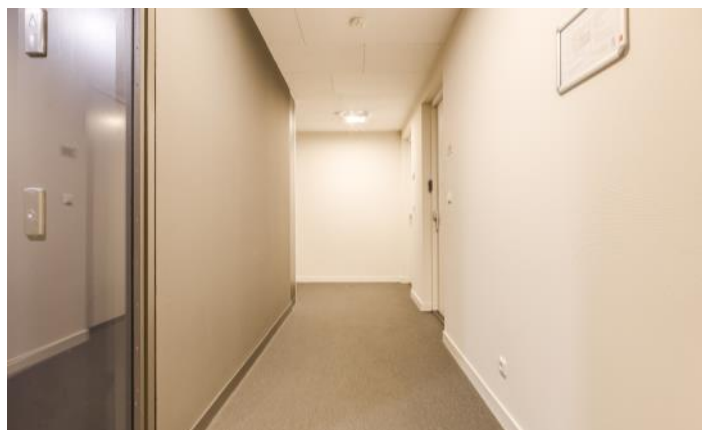
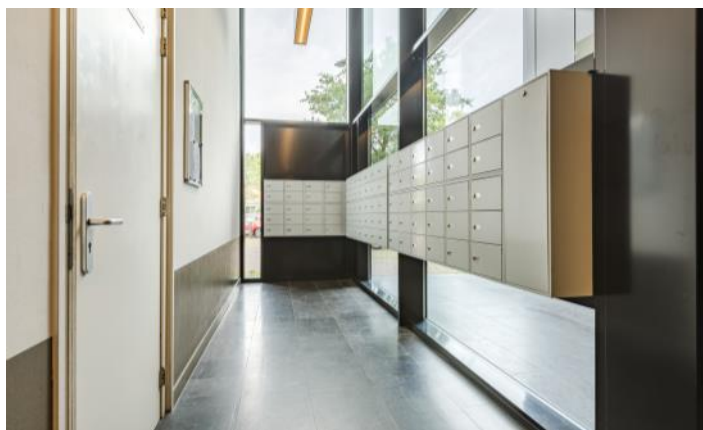




FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



Woningbrochure: Dirk Hartogstraat 245, Breda

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

FOTO'S



FOTO'S



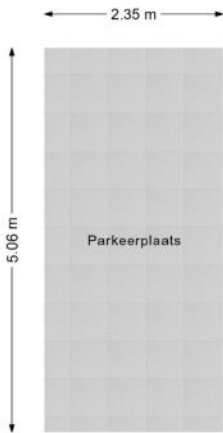
Woningbrochure: Dirk Hartogstraat 245, Breda

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

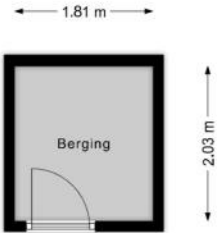
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	252 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	78 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	4 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	2 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	9
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Frans balkon, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd steen

Garage

Soort

Parkeerplaats

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op afgesloten terrein

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 157 per maand

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Princenhage I 5787 40

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Princenhage I 5787 152

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De complete inboedel is eventueel ter overname.

Dus losse kasten, de bank, salontafels, tv meubel, eettafel, eetkamerstoelen, kledingkast, het bed 180x200.

Ik wil alles eventueel laten staan, ter overname.

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?

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.