



BRED A  
Buitenerf 106

Ruime  
eengezinswoning in  
Breda Noord-West

**MAKELAAR  
SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)



# KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:  
1982

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

Woonoppervlakte:  
Ca. 125 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
Ca. 165 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
Ca. 6 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
Ca. 25 m<sup>2</sup>

Energie label:  
C



# OMSCHRIJVING

Ruime en nette eengezinswoning, woonoppervlakte 125 m<sup>2</sup>, met voor- en achtertuin. Aan de voorzijde een carport zodat 1 auto op eigen perceel geparkeerd kan worden. In 2014 is de woning op diverse punten gemoderniseerd door de huidige eigenaar te weten keuken, badkamer en vloeren. De diepe achtertuin is gelegen op het oosten, heeft een goede bezonning en een poort naar de openbare weg. Nog diverse mogelijkheden om het aantal huidige slaapkamers uit te breiden omdat de zolder nu volledig open is maar ruim en hoog genoeg voor 2 slaapkamers.

De nette woning heeft betonnen vloeren met laminaatvloeren. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing. De dak-, vloer- en gevelisolatie is van het bouwjaar. Voor de verwarming en warmwatervoorziening is stadsverwarming en een doorstroomapparaat aanwezig. In de hoofdslaapkamer is in 2022 een kunststof kozijn geplaatst met HR++ glas.

Buitenerf 106 ligt in een rustige, groene woonomgeving met een fijne mix van koop- en huurwoningen. Op korte afstand van een buurtwinkelcentrum met een supermarkt, bakker en enkele andere winkels. Ook vind je hier een Italiaans restaurant met terras. Iets verder het grote winkelcentrum Heksenwiel met een grote diversiteit aan winkels. In de directe omgeving sportfaciliteiten, scholen en openbaar vervoer. In de buurt veel groen en een waterplas om een heerlijke wandeling te maken met de hond of als je toe bent aan wat frisse lucht. Een ideale woonplek voor wie rust zoekt, maar toch graag alles dichtbij heeft. Dankzij de centrale ligging zijn het centrum van Breda en diverse uitvalswegen snel bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond: entree/hal met gesloten trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en kast met het doorstroomapparaat; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; tuingerichte, lichte en gezellige woonkamer met deur naar de tuin, vaste kast; aan de voorzijde van de woning de keuken met aan de lange zijde een composiet aanrechtblad, onder- en bovenkasten, ingebouwde keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser, aan de korte zijde een element waarin de koelkast en vriezer als ook de combi-magnetron/oven geplaatst zijn.

Eerste verdieping: overloop met open trapopgang naar de tweede verdieping; slaapkamer aan de voorzijde over de volle breedte van het huis; slaapkamer aan de achterzijde met Velux dakraam; slaapkamer aan de achterzijde met Velux dakraam; inpandige, betegelde badkamer met wastafel voorzien van een onderkast, wandcloset, hoge wandkast, designradiator, douche met glazen douchewanden en thermostaatkraan.

Tweede verdieping: open zolder met zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een Velux dakraam, op de zolder is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig, een radiator en bergruimte onder de schuine zijde. Het is mogelijk om op de zolder kamers te maken.

Tuin, berging en carport: aan de voorzijde van de woning een voortuin, carport met ruimte om 1 auto te parkeren, aan de woning is een stenen berging gebouwd met vliering. De diepe achtertuin is gelegen op het oosten met een goede bezonning. Deze tuin is ingericht met terrassen, gazon en borders. Aan de achterzijde van het perceel een poort naar de openbare weg.

Bijzonderheden:

- verwarming door middel van stadsverwarming;
- voor de warmwatervoorziening is een doorstroomapparaat aanwezig;
- meterkast 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en krachtstroom; glasvezel aansluiting;
- de keukenapparatuur is van Bauknecht;
- diverse soorten stucwerk op de wanden; spuitwerk op de plafonds;
- laminaat 2e verdieping gelegd in 2020, overige laminaatvloeren 2014;
- aan de achterzijde van de woning een kunststof gevelpaneel;
- tuinaanleg 2022.

Ben jij op zoek naar een grote eengezinswoning in een autoluw hof met parkeerruimte op eigen perceel, neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging.



















































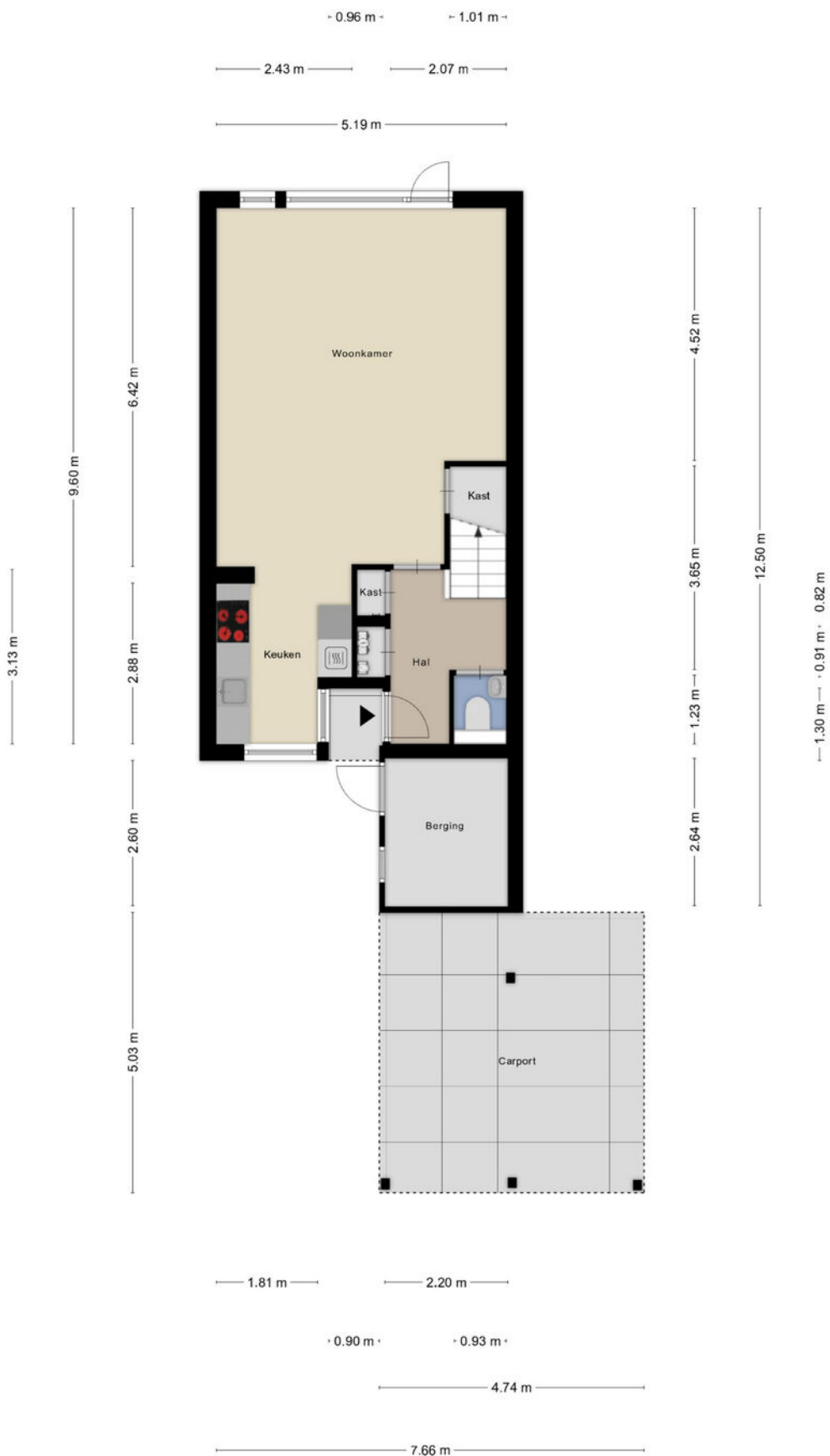








# PLATTEGROND



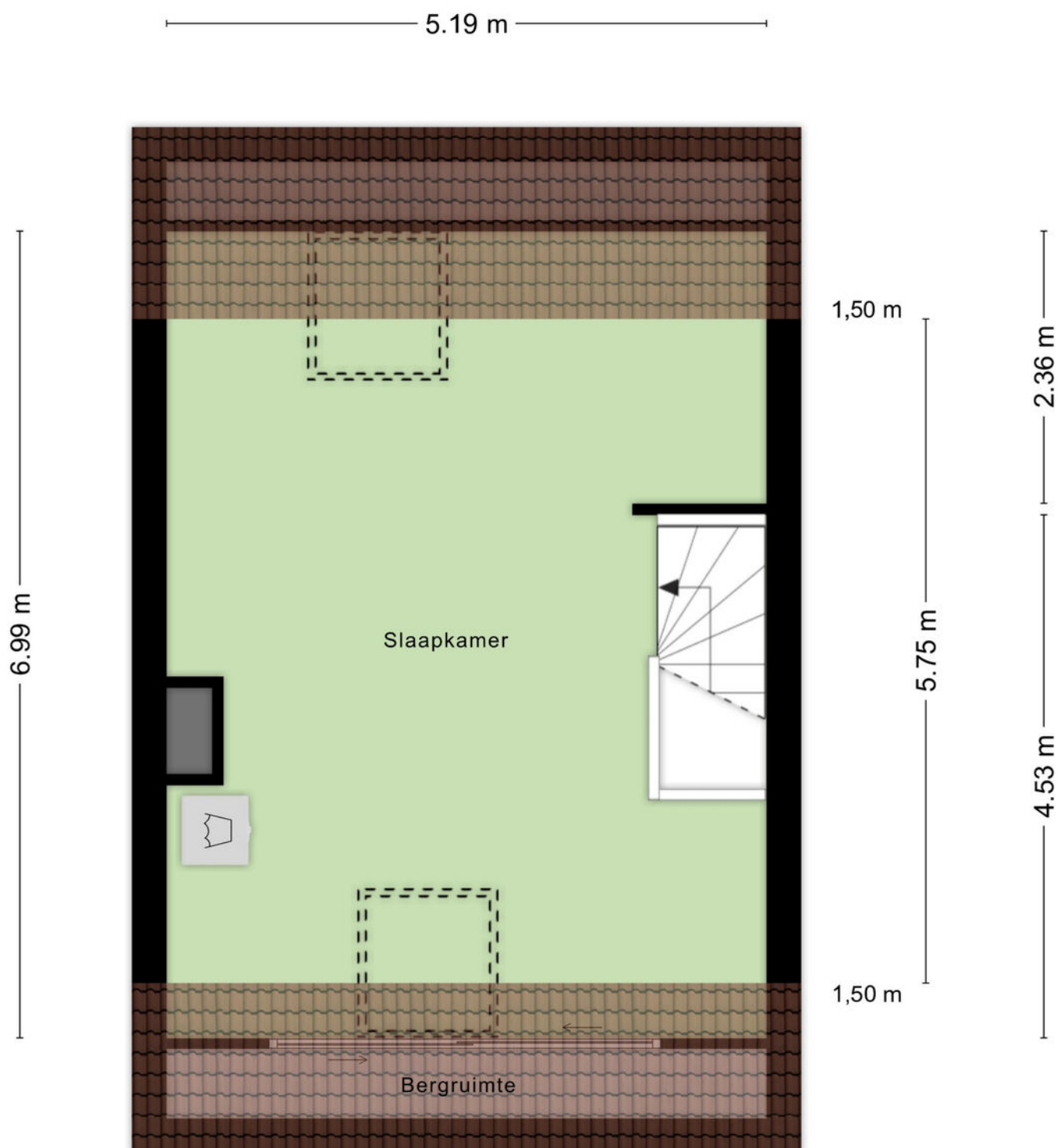


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie H

Perceel 9514

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

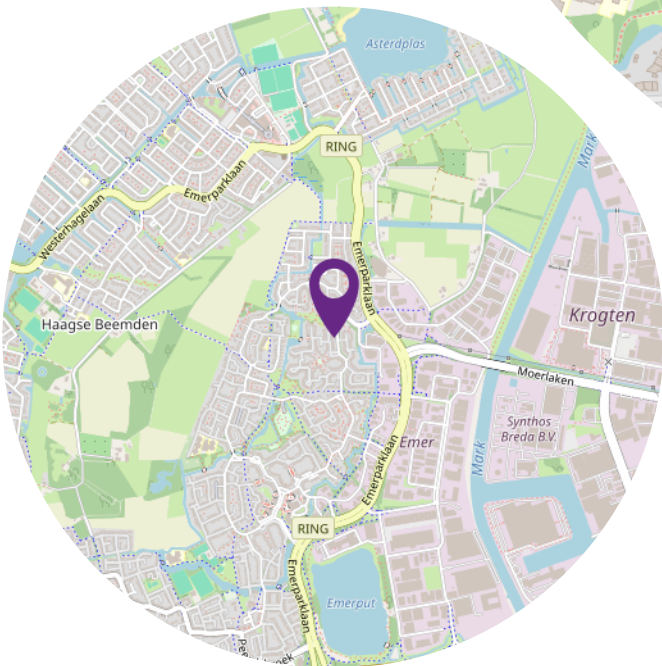
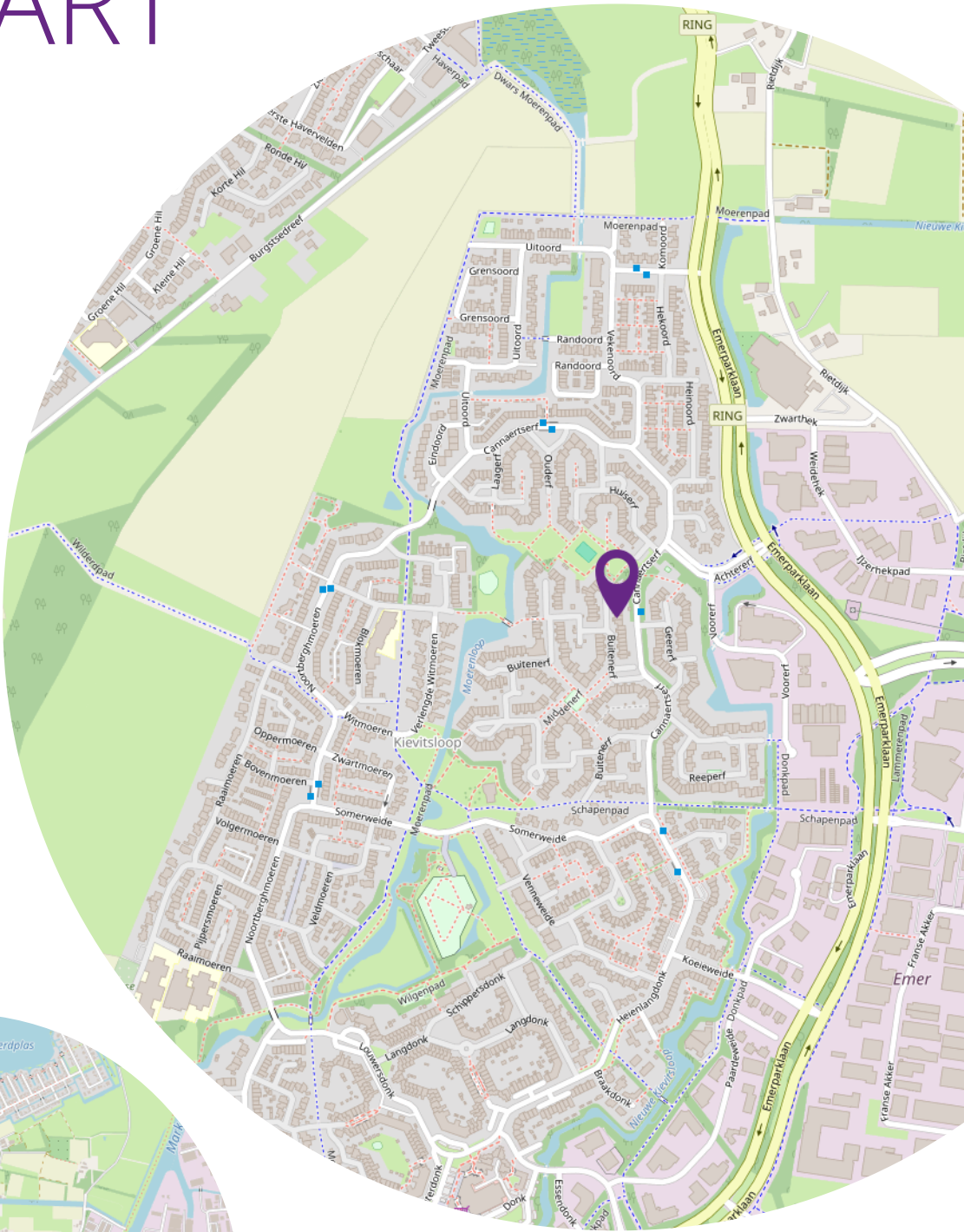
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## LOCATIE OP DE KAART





# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Kievitsloop

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 17%   15 - 24: 11%   25 - 44: 27%  
45 - 64: 27%   65+: 18%

Koop / huur



Koop: 72%   Huur: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%   Zonder kinderen: 29%  
Met kinderen: 39%



50%



50%



1,2 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 Makelaar Sander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van Makelaar Sander van toepassing. Bij de koopakte wordt een consumententoelichting bijgevoegd.

## Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

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 bedenktijd.

## 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 morgen 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 lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende 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 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 ontlenen.

HEEFT U  
INTERESSE?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Pastoor Doensstraat 1 b  
4854 CP BAVEL

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl