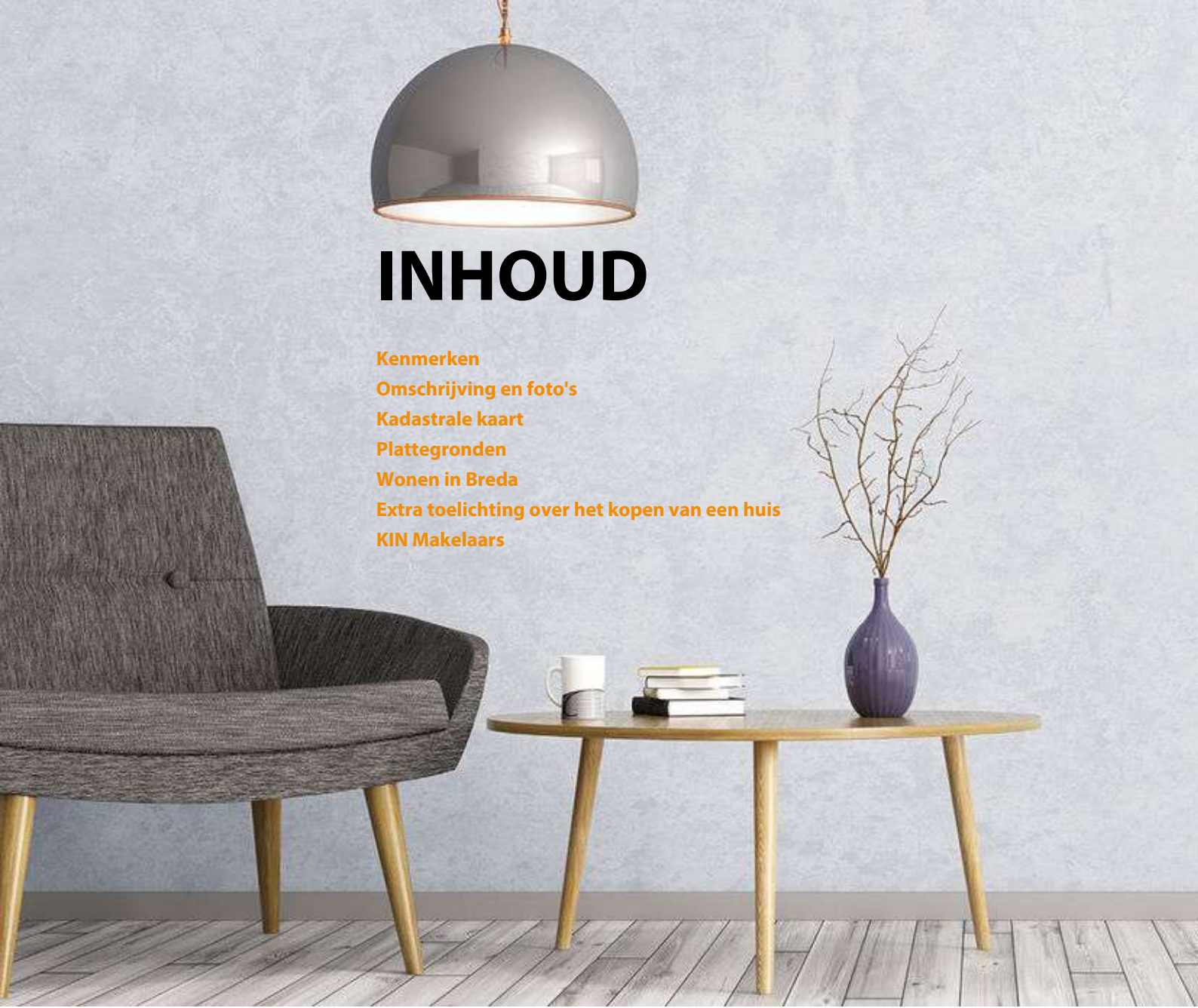


TE KOOP

Vraagprijs € 360.000,- k.k.

NAUNDORFFSTRAAT 13 BREDA





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Breda
Extra toelichting over het kopen van een huis
KIN Makelaars

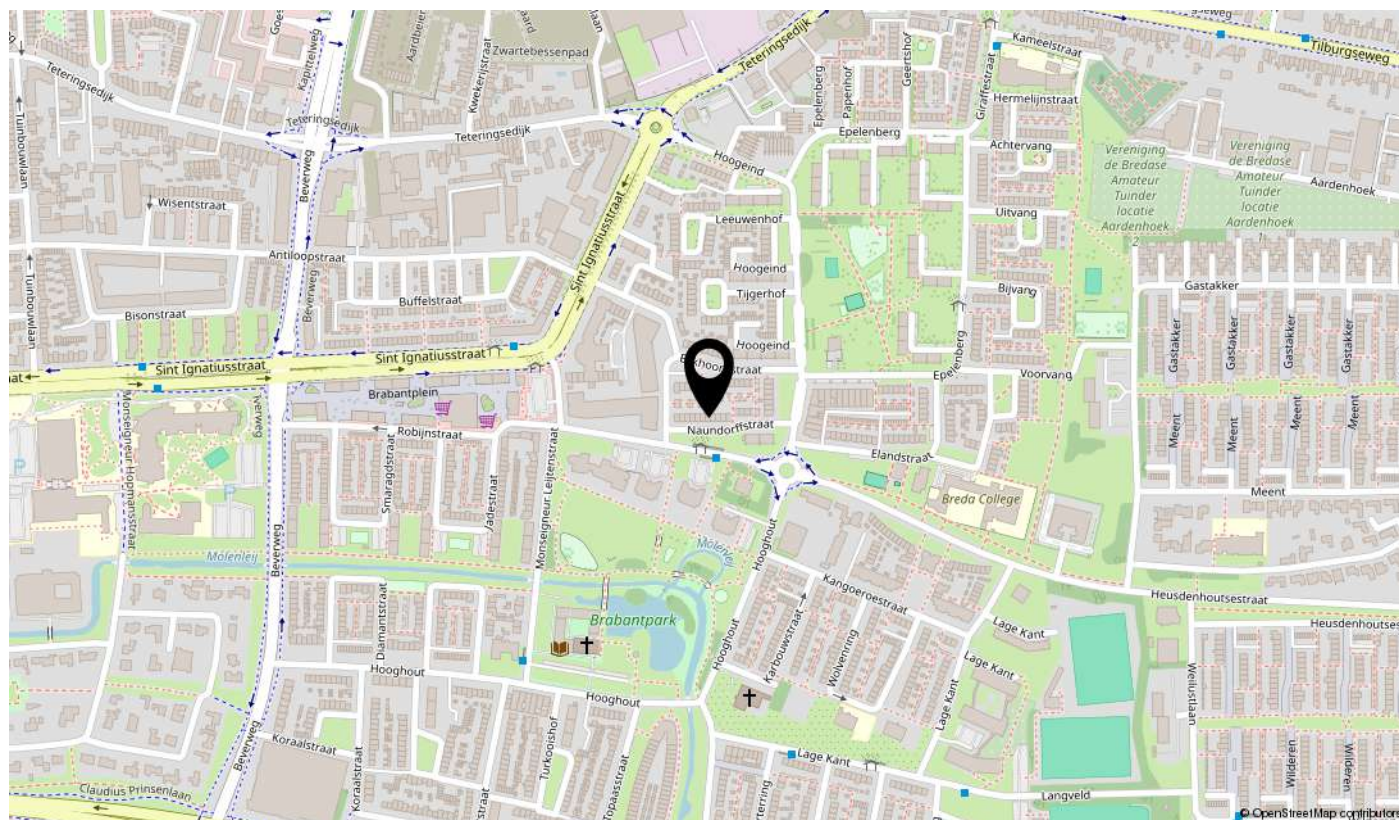
WELKOM!

Heb je vragen over Naundorffstraat 13?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Naundorffstraat 13
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1959
Inhoud	384 m ³
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	195 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk, vrij uitzicht
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2013
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas



NAUNDORFFSTRAAT 13, BREDA

Maak van dit huis jouw nieuwe (t)huis!

Ben je op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren én wil je genieten van een vrij uitzicht en een diepe achtertuin? Dan is deze tussenwoning absoluut een bezichtiging waard!





BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers excl. tweede verdieping;
- Diepe tuin met stenen berging en achterom;
- Het bruisende stadscentrum van Breda en het Centraal Station zijn eenvoudig bereikbaar;
- Parkeren met parkeervergunning (de eerste vergunning is gratis), daarnaast is er een bezoekersregeling;
- Energielabel D;
- Aangezien de woning ouder is dan 90 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.



ALGEMEEN



Deze fijne tussenwoning is gelegen in de wijk Brabantpark en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een royale achtertuin, gelegen op het noordoosten. Een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

De ligging is goed. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn het bruisende stadscentrum van Breda, het Centraal Station en de belangrijkste uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.

Bouwjaar: 1959,
Woonoppervlakte: ca. 88m² excl. tweede verdieping (16m²),
Perceeloppervlakte: ca. 195m², Inhoud: ca. 384m³.

INDELING

Begane grond:

Via de hal, met toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast en de toiletruimte, kom je binnen in deze fijne woning. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset.

Aansluitend bereik je de open keuken en de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een veel lichtinval, waardoor een heerlijke en sfeervolle leefruimte ontstaat. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning, terwijl de keuken en de eethoek tuingericht zijn gesitueerd.

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een spoelbak, gaskookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en diverse onder- en bovenkasten.

Vanuit zowel de keuken als de woonkamer is de diepe achtertuin bereikbaar; een fijne plek om heerlijk van het buitenleven te genieten.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de separate toiletruimte, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping.

Slaapkamer I: Royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer II: Eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Een fijne ruimte die zich uitstekend leent als (kinder)slaapkamer, kastenkamer of thuiswerkplek.

Slaapkamer III: Royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning, eveneens voorzien van een vaste kast.

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een douche en een wastafel.

De separate toiletruimte bevindt zich op de overloop en is voorzien van een wandcloset.

Tweede verdieping:

Via de voorzolder, voorzien van een wastafel, de aansluitingen voor het witgoed en de opstelplaats van de cv-ketel, bereik je de vierde slaap-/zolderkamer. Dankzij de dakkapel beschikt deze ruimte over veel daglicht en een ruimtelijk gevoel.

Deze verdieping 16m² behoort niet tot de woonoppervlak echter is deze wel als woonruimte te gebruiken!





























TUIN



Een heerlijke diepe achtertuin, gelegen op het noordoosten, die volop mogelijkheden biedt. Zelfs wanneer je kiest voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning, blijft er nog een royale tuin over. Richt de tuin in met meerdere terrassen, een heerlijk (speel)gazon of creëer een gezellige overkapping om optimaal van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich de stenen berging. Daarnaast is de achtertuin via de achterom aan de linkerkzijde bereikbaar.

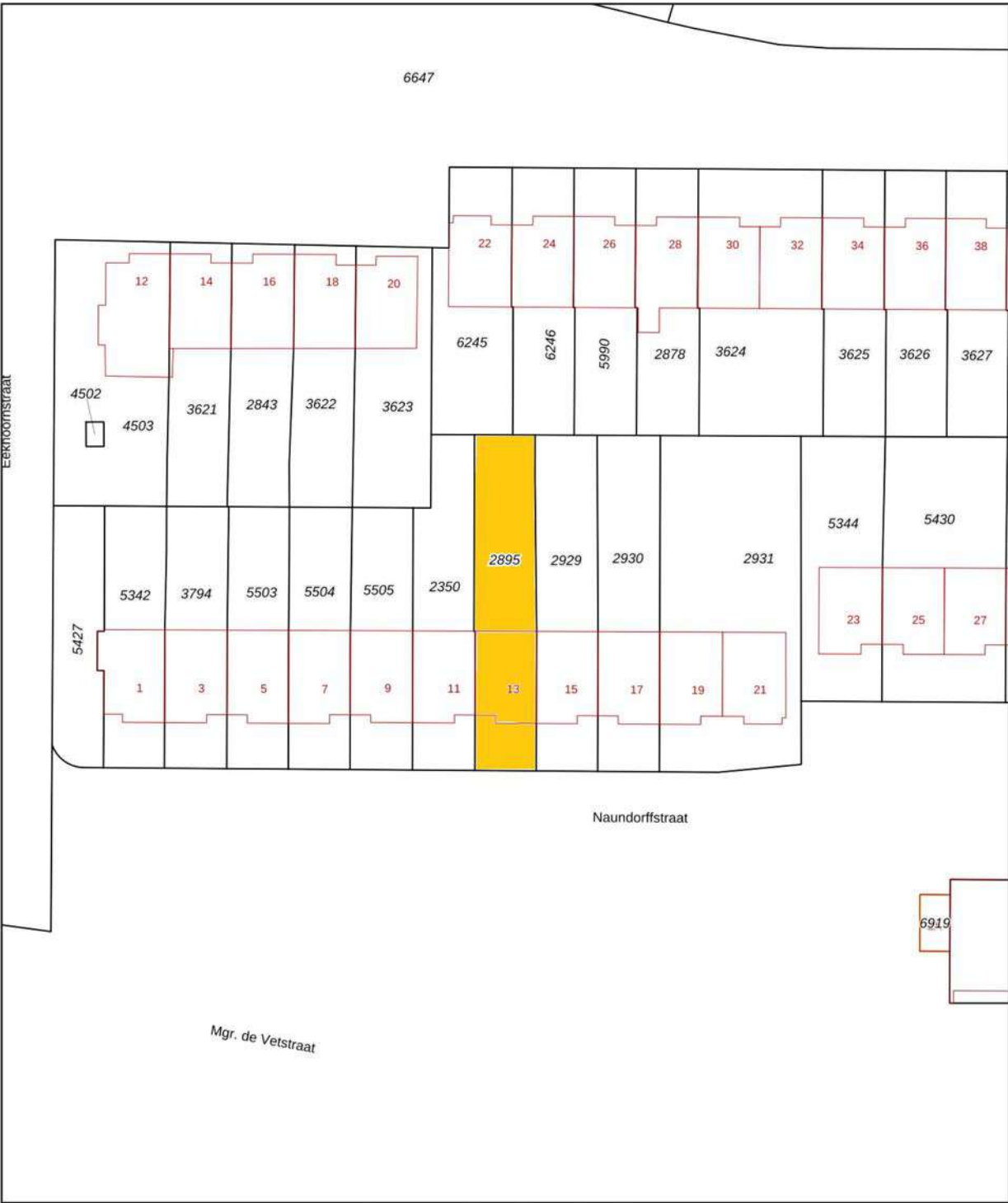
TUIN











12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ginneken

A

2895

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



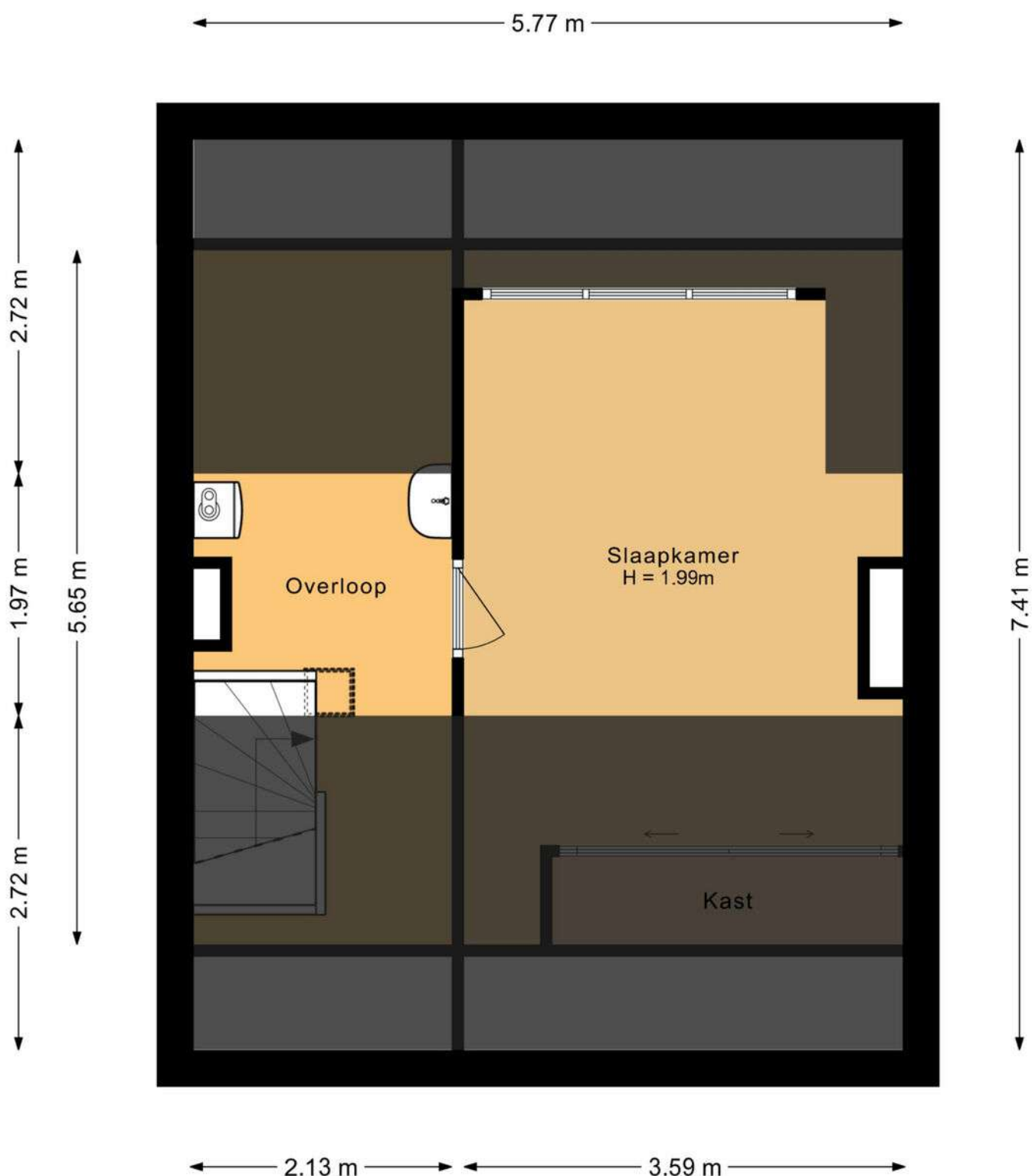
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl

BEGANE GROND



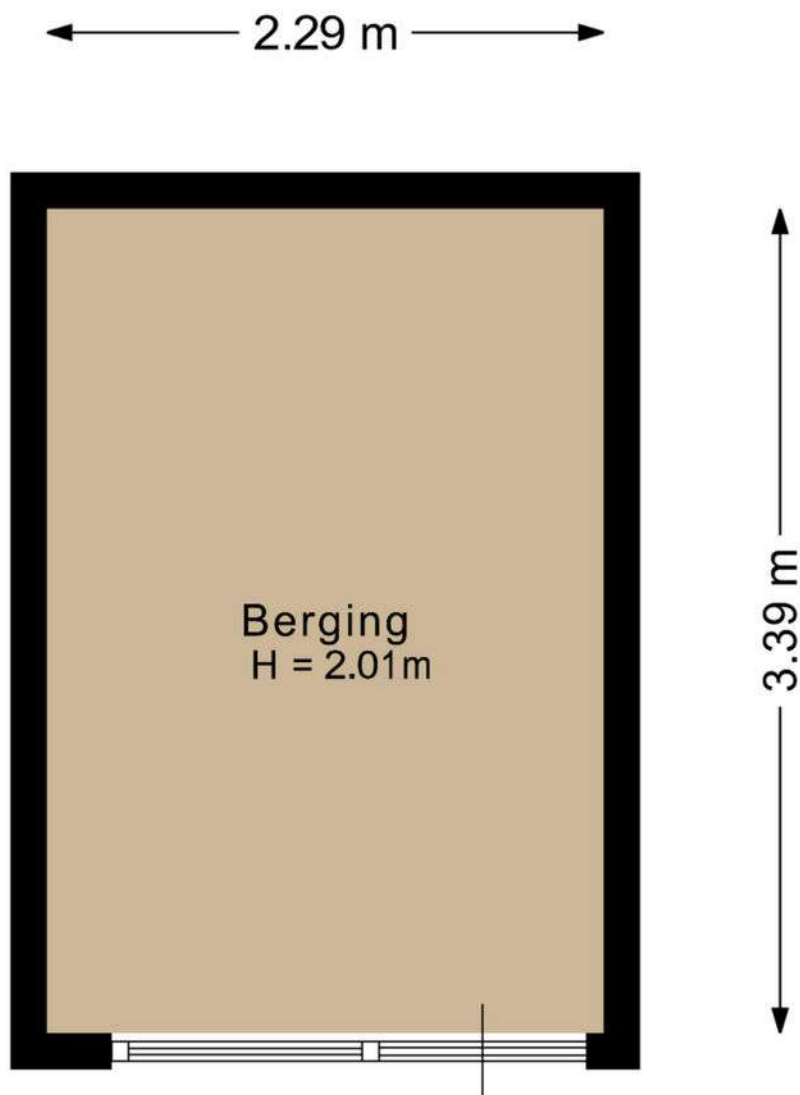
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

EERSTE VERDIEPING



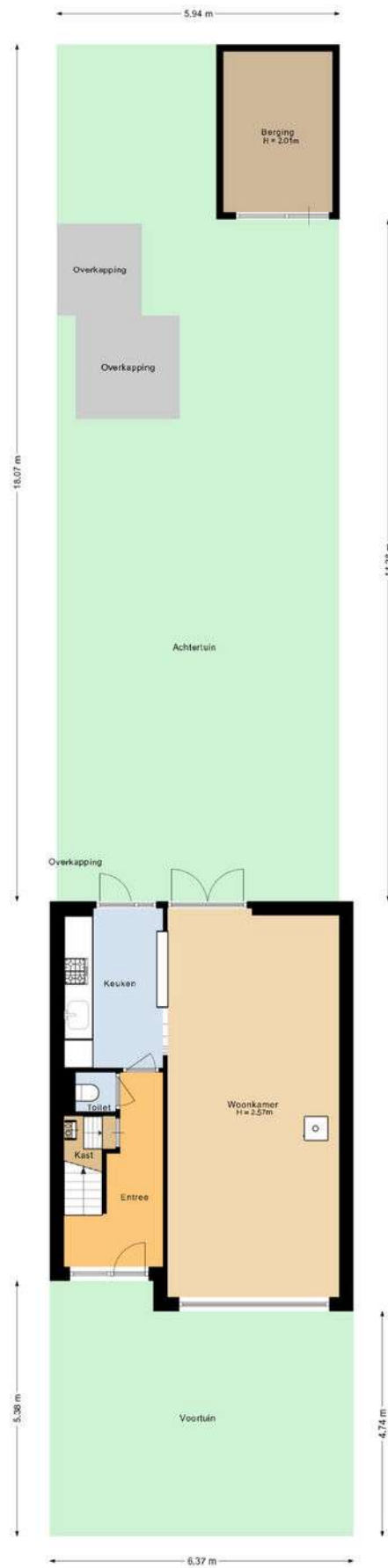
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl

SITUATIE



WONEN IN BREDA

Breda is een sprankelende, gezellige stad in het westelijke deel van Brabant met een sfeervol, historisch stadshart. Het heeft meer dan 175.000 inwoners en behoort daarmee tot de top 10 van grootste gemeentes van Nederland. De stad staat bekend om haar prachtige oude binnenstad en vrij recent ook weer om zijn haven.

De stad is halverwege de 12e eeuw ontstaan en circa 100 jaar later kreeg Breda stadsrechten. In de eeuwen daarna is het tot de huidige grootte gegroeid. Tegenwoordig heeft het tevens een belangrijke regionale functie. In 2017/2019 werd het centrum van Breda tot Beste Binnenstad van Nederland uitgeroepen. De stad is daarnaast op Zoover uitgeroepen tot tweede beste

stad voor een Nederlandse stedentrip en staat steevast in de top 5 van meest gastvrije steden van Nederland! Trendy winkelen, prachtige monumenten, musea en natuur. Proef de Brabantse gastvrijheid bij de vele tientallen cafés, restaurants en terrassen. Daarnaast beschikt Breda over goede en complete openbare voorzieningen die het een plezierige stad maken om te wonen.

De bereikbaarheid van de stad is met zowel de auto als het OV uitstekend. Per auto zijn zowel Antwerpen als Rotterdam binnen 45 minuten bereikbaar, Tilburg binnen 20 minuten en Eindhoven in drie kwartier.



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

KIN Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in 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.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Breda
Korte Ploegstraat 19 4818 EM BREDA
Tel: 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



AANTEKENINGEN

[illegible]

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl