



Aida de Mirandaplein 11

4816 DB Breda

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39
Wieringerland 1410
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uilenhout
Vierhout 4000-02

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

appartement

WOONOPPERVLAKTE

68 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

INHOUD

229 m³

BOUWJAAR

2025

ENERGIELABEL

A++

AANTAL KAMERS

3

AANTAL SLAAPKAMERS

2

ALGEMEEN

Modern, energiezuinig en direct instapklaar wonen op een fijne plek in Breda? Wij laten je graag kennismaken met dit stijlvolle appartement aan het Aïda de Mirandaplein 11. Het appartement maakt deel uit van een modern complex dat begin 2025 is opgeleverd en combineert het comfort van nieuwbouw met een warme en sfeervolle afwerking.

Met circa 68 m² woonoppervlakte beschikt het appartement over een lichte woon- en eetkamer met open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische berg-/wasruimte en een ruim overdekt balkon. Daarnaast horen een eigen parkeerplaats en een separate berging bij het appartement.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. Het appartement is volledig geïsoleerd, gasloos, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en heeft energielabel A++. De gehele woning beschikt over vloerverwarming én vloerkoeling. Hierdoor geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Je woont hier in een moderne woonomgeving met veel groen en een park in de directe omgeving. Het station van Breda ligt op loopafstand en ook het bruisende stadscentrum bereik je gemakkelijk. Met winkels, voorzieningen en belangrijke uitvalswegen in de buurt woon je hier rustig, maar toch verrassend centraal.

APPARTEMENT

Via de verzorgde gezamenlijke entree bereik je het appartement. Bij binnenkomst stap je de lange hal in, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken. De lichte vloer, rustige kleuren en nette afwerking geven direct een verzorgde en moderne indruk.

Aan het einde van de hal bevindt zich het hart van het appartement: de ruime en lichte woon- en eetkamer met open keuken. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel.

De moderne keuken uit 2025 sluit mooi aan bij de rest van het interieur. De donkere fronten in combinatie met het lichte werkblad geven de keuken een strakke uitstraling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Vanuit de woon- en eetkamer stap je direct het ruime, overdekte balkon op. Met circa 7,9 m² is hier voldoende plek voor een zitje en eettafel. Door de beschutte ligging vormt het balkon echt een verlengstuk van de leefruimte.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is ideaal als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer.

De moderne badkamer is eveneens uitgevoerd in 2025



en heeft een rustige, eigentijdse uitstraling. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een verlichte en verwarmde spiegel. Het toilet met fonteintje bevindt zich separaat in de hal. Extra praktisch is de ruime inpandige berg-/wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en heb je daarnaast volop ruimte om spullen uit het zicht op te bergen. Het appartement wordt verwarmd en gekoeld via een WKO-systeem. De vloerverwarming en vloerkoeling zijn door het gehele appartement aanwezig. Voor het WKO-systeem geldt een leverings- en dienstenovereenkomst met Eteck, waarbij naast het werkelijke verbruik vaste kosten in rekening worden gebracht.

PARKEERPLAATS EN BERGING

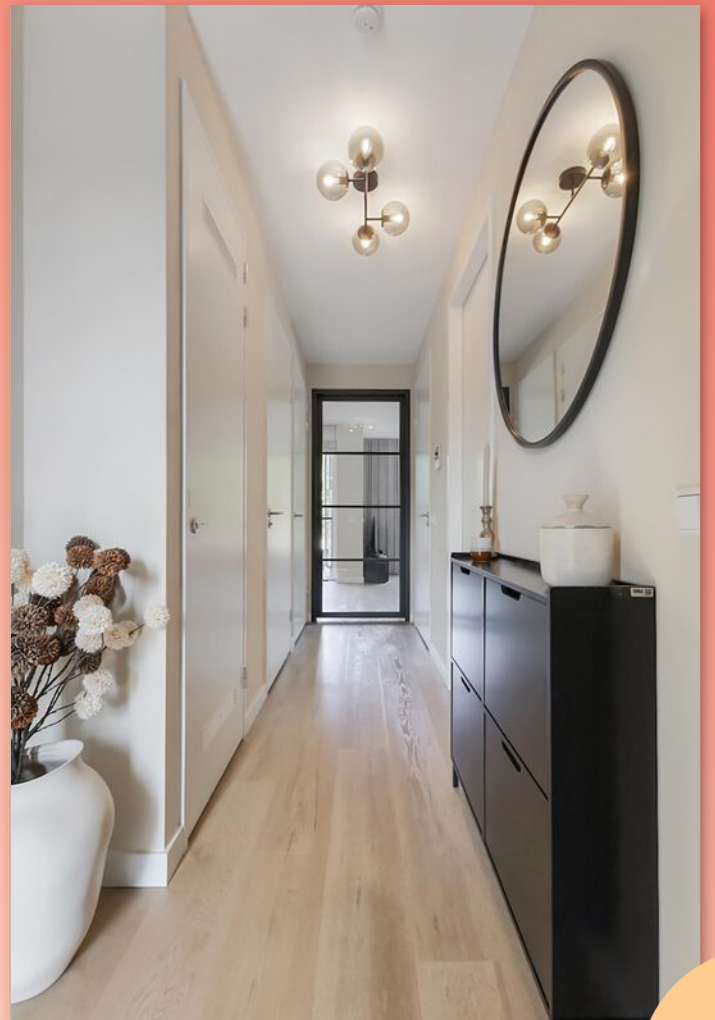
Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats in de overdekte parkeergarage. Zo hoef je na thuiskomst niet op zoek naar een vrije plek en heb je altijd je eigen parkeerplek tot je beschikking.

Daarnaast beschikt het appartement over een separate berging van circa 5,7 m². Deze biedt handige extra

opbergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en andere spullen die je niet dagelijks in huis nodig hebt.

KENMERKEN

- Circa 68 m² woonoppervlakte
- Energielabel A++
- Gasloos appartement
- Twee slaapkamers
- Modern complex, opgeleverd in 2025
- Vloerverwarming en vloerkoeling door het gehele appartement
- Ruim overdekt balkon van circa 8 m²
- Eigen parkeerplaats in de overdekte parkeergarage
- Separate berging van circa 6 m²
- Station van Breda op loopafstand

















WONEN IN BREDA



Wonen in Breda is wonen in een gezellige, bourgondische en culturele stad. De historische binnenstad beschikt over diverse restaurants, cafés en niet te vergeten een uitgebreid winkelaanbod. Cultuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij diverse interessante museums, het Chassé Theater en druk bezochte festivals zoals Breda Live en niet te vergeten het Jazz festival. Wil je een filmpje pakken? Ga dan naar de bioscoop Pathé of Kinepolis. Zoek je liever de rust op, ook dat kan. Loop eens door het Mastbos, wist je dat dit één van de oudste cultuurbossen in Nederland is. Binnen een aantal autominuten bereik je de diverse uitvalswegen richting de A58 (Bergen op Zoom), A27 (Utrecht) en de A16 (Rotterdam).

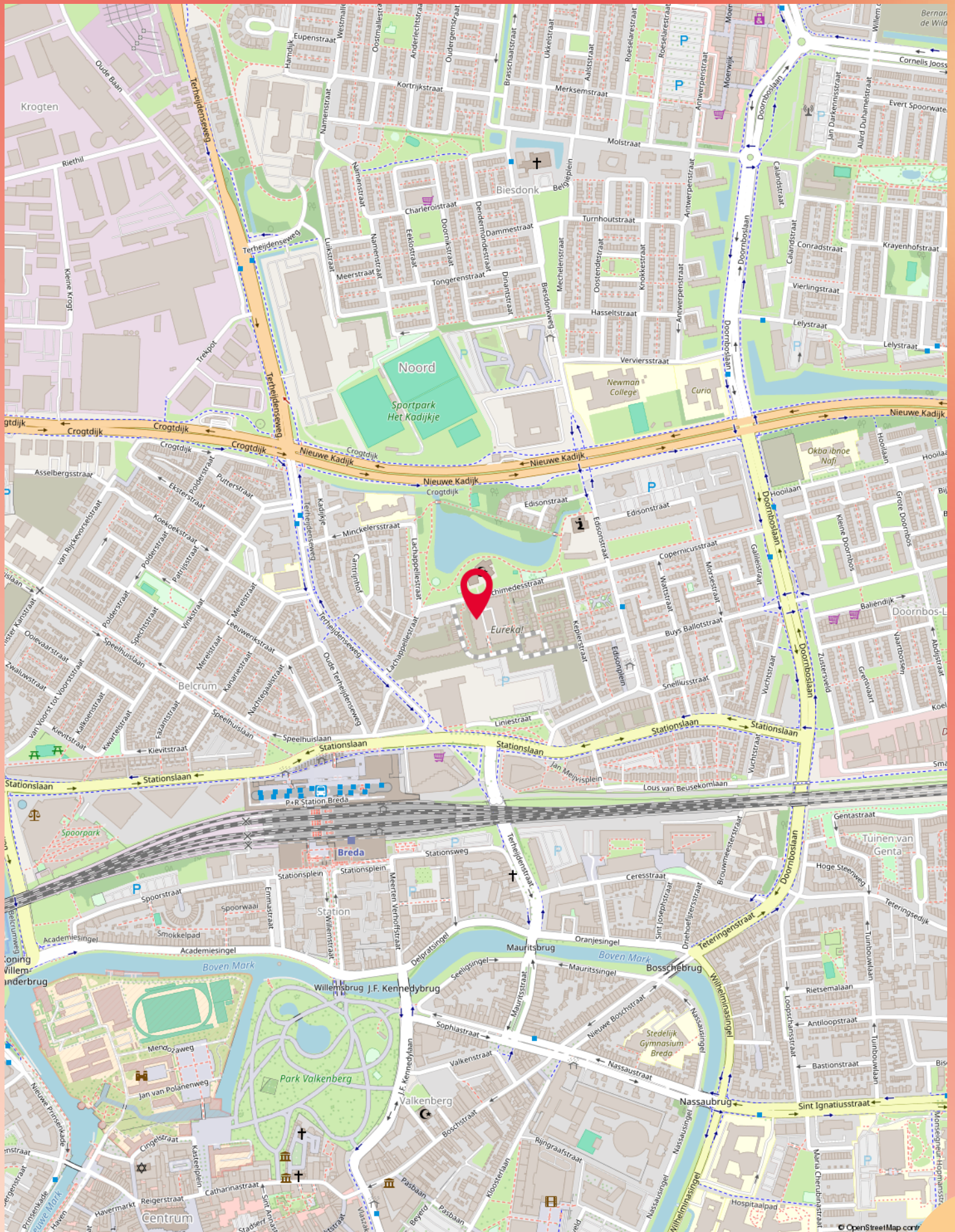
Breda beschikt tevens over een uitgebreid openbaarvervoer netwerk waaronder het reizen per bus alsmede per trein (Station Breda en Station Breda-Prinsenbeek). Breda beschikt over een ruime keuze aan kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen en hoger onderwijs.



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer			X
- Planken in technische ruimte/voorraadkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- Vouw gordijn keuken			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- WTW en WKO installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Balkonparasol incl. voet			X
Overig - Contracten			
Eteck-installaties (moet eigen contract worden afgesloten)	Moet worden overgenomen		

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
06-23385345

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Lianne Wagenaar

info@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen wij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

