

TE KOOP

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

BEYERD 53 BREDAS





INHOUD

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

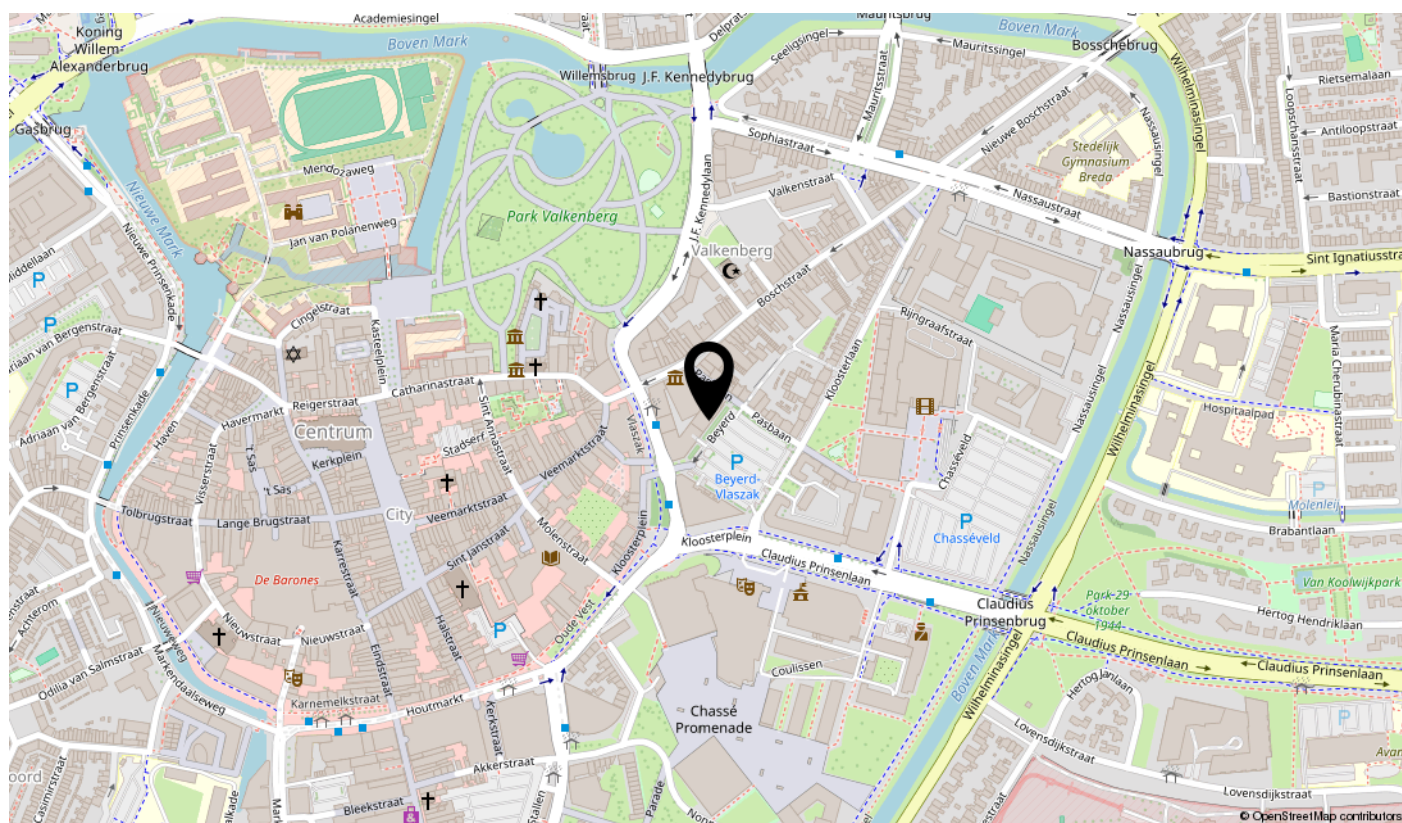
WELKOM!

Heb je vragen over Beyerd 53?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Beyerd 53
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1988
Inhoud	330 m ³
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in centrum, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2025
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd



BEYERD 53, BREDA

RUIM 3-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON EN EIGEN PARKEERPLAATS IN HET CENTRUM VAN BREDA!

- EIGEN PARKEERPLAATS IN AFGESLOTEN PARKEERKELDER
- TWEE RUIME SLAAPKAMERS
- BALKON EN EIGEN BERGING





BIJZONDERHEDEN

- Royale en lichte woonkamer;
- Balkon gelegen op het zuidoosten;
- Eigen berging in het souterrain, voorzien van elektra;
- Appartementencomplex voorzien van een lift;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Buitenkozijnen, ramen en deuren in 2025 geschilderd;
- Gevels van het complex in 2025 gereinigd;
- Cv-combiketel Nefit Trendline uit 2025, eigendom;
- Energielabel A;
- VvE-bijdrage circa € 256,52 per maand;
- Gezien het bouwjaar en het feit dat de eigenaar de woning niet zelf heeft bewoond, worden in de NVM-koopovereenkomst een algemene ouderdomsclausule en een niet-bewoningsclausule opgenomen.



ALGEMEEN

Bouwjaar: ca. 1988; Woonoppervlakte: ca. 100 m²;
Inhoud: ca. 330 m³.

Op een centrale locatie midden in het stadscentrum van Breda mogen wij u dit ruime en lichte 3-kamerappartement aanbieden. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en beschikt over een royale woonkamer, een balkon op het zuidoosten, een separate keuken met bijkeuken, twee ruime slaapkamers, een complete badkamer, een eigen berging en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder.

Door de ruime opzet en de grote raampartijen beschikt het appartement over een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er een levendig uitzicht over de directe omgeving en stap je zo het balkon op. De twee slaapkamers zijn beide ruim van formaat, waarbij slaapkamer I tevens beschikt over een royale vaste kastenwand.

De ligging maakt het geheel compleet. Vanuit het appartement wandel je zo het centrum in, met de Grote Markt, winkels, restaurants, cafés en terrassen binnen handbereik. Ook het Chassé Theater, stadspark Valkenberg en het Centraal Station bevinden zich op korte afstand.

De directe omgeving heeft recent een mooie kwaliteitsimpuls gekregen. De Vlaszak is opnieuw ingericht met onder andere meer groen, aandacht voor verkeersveiligheid en een betere aansluiting op de binnenstad.



ALGEMEEN

PARKEREN EN BERGING

In de afgesloten parkeerkelder beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats. De parkeerkelder is vanuit het complex eenvoudig bereikbaar.

In het souterrain bevindt zich tevens de bij het appartement behorende eigen berging, voorzien van elektra.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. De financiële stukken van de vereniging zijn op verzoek in te zien. De servicekosten aan de VvE bedragen thans circa € 256,52 per maand voor de woning, berging en parkeerplaats. Hierbij zijn onder andere inbegrepen: een voorschot op het waterverbruik, schoonmaakkosten en elektriciteitsverbruik van de gezamenlijke ruimten, liftonderhoud, glasbewassing, reservering voor groot en klein onderhoud, administratiekosten en de opstalverzekering.

LIGGING

Het appartementencomplex is zeer centraal gelegen in het stadscentrum van Breda. Op korte loopafstand bevinden zich de Grote Markt met haar vele terrassen en restaurants, diverse winkelstraten, stadspark Valkenberg, het Chassé Theater en overige voorzieningen die de Bredase binnenstad te bieden heeft.

Ook het Centraal Station is gemakkelijk bereikbaar. Hierdoor is dit een aantrekkelijke locatie voor wie centraal wil wonen en tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

Begane grond

Centrale entree met brievenbussen en bellentableau. Vanuit de gemeenschappelijke hal zijn het trappenhuis en de lift bereikbaar.

Appartement – eerste verdieping

Entree/hal met meterkast, video-intercom en toegang tot de verschillende vertrekken. Het appartement is grotendeels voorzien van een laminaatvloer.

De royale woonkamer beschikt over een grote raampartij aan de voorzijde, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen valt. De ruimte biedt volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar en is er toegang tot de separate keuken.

Het balkon is gelegen aan de voorzijde en gesitueerd op het zuidoosten. Een fijne buitenruimte om van de zon en het stadse leven te genieten.

De separate keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een werkblad, spoelbak, koelkast, gaskookplaat, RVS-afzuigkap, oven en vaatwasser.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en bevinden zich de mechanische ventilatie-unit en de cv-combiketel. De cv-installatie betreft een Nefit Trendline uit 2025 en is eigendom.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en voorzien van meerdere ramen en een royale vaste kastenwand.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de achterzijde, goed van formaat en uitstekend te gebruiken als slaap-, werk- of logeerkamer.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, separate inloofdouche, wastafelmeubel met spiegel en een designradiator.

De separate toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.













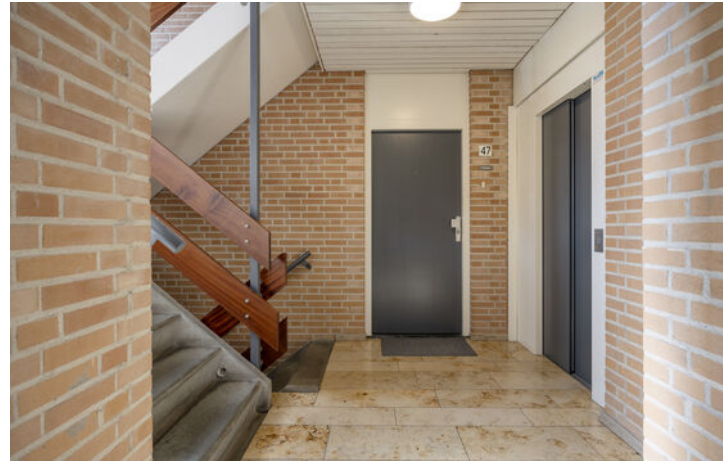






BADKAMER



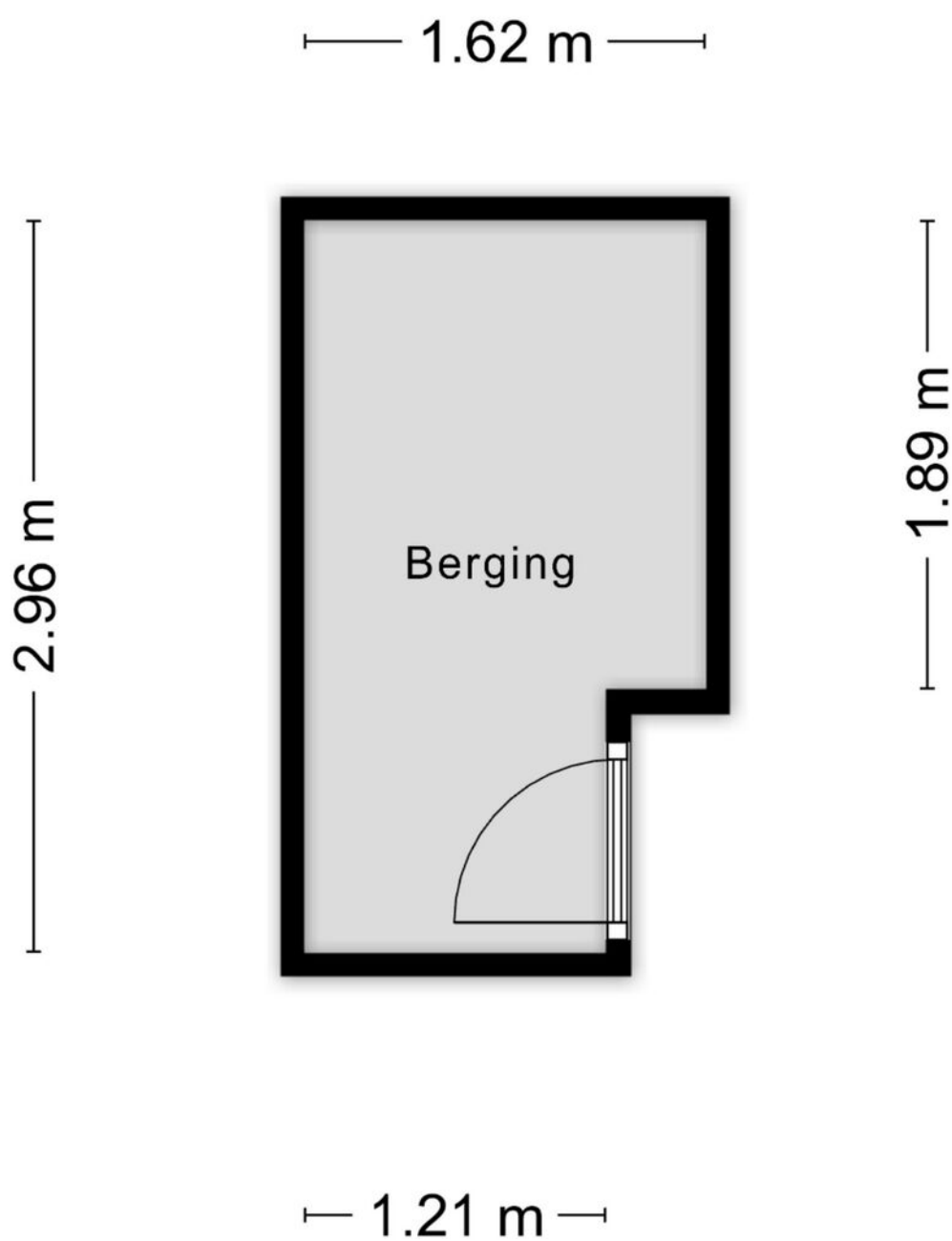






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

APPARTEMENT



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

BERGING

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**

AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. In the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.

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!



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