



BRED  
Hobokenstraat 119

4 kamerappartement  
met prachtig uitzicht

**MAKELAAR  
SANDER.**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:  
1968

Soort:  
galerijflat

kamers:  
4

Woonoppervlakte:  
Ca. 86 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
Ca. 6 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
Ca. 6 m<sup>2</sup>

Energie label:  
C



# OMSCHRIJVING

Ruim 4-kamerappartement met balkon en fraai uitzicht, gelegen op de 6e verdieping (bovenste) . Het appartement is gelegen aan het einde van de galerij. Op de begane grond een inpandige berging. Aan de galerij zijde zijn rolluiken geplaatst. In de directe omgeving vind je winkelcentrum Moerwijk, het NS-station Breda en op loopafstand de prachtige, natuurlijke omgeving van de Vuchtpolder. De verdiepingen zijn bereikbaar met een lift (installatie vernieuwd in 2026).

Het complex is gelegen in een rustige straat nabij de rand van de wijk Hoge Vucht en op loopafstand van diverse voorzieningen zoals het overdekte winkelcentrum Moerwijk met een grote diversiteit aan winkels en enige horeca, scholen, een kinderboerderij en een wandelpad door het aangrenzende natuurgebied. Snel en gemakkelijk zijn het centrum van Breda, het Centraal Station en de snelwegen A16 en A59 bereikbaar.

Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. De servicekosten voor de VvE bedragen per maand ca. € 408,44 inclusief het voorschot aan stookkosten (ca. 80 euro). In de servicekosten zijn o.a. inbegrepen schoonmaak van de gezamenlijke ruimten, liftonderhoud, dagelijks onderhoud en reservering groot onderhoud, opstalverzekering en waterverbruik.

Het appartementencomplex is in de loop der jaren gemoderniseerd. Het complex heeft betonnen verdiepingvloeren. De buitenkozijnen zijn in 2020 gedeeltelijk vernieuwd in onderhoudsvriendelijke kunststofkozijnen met HR beglazing. De overige kozijnen (1997) zijn van hout met dubbele beglazing. Voor de verwarming en warmwater wordt gebruik gemaakt van blokverwarming.

Indeling:

Begane grond: bellentableau en brievenbussen, hal met toegang tot de bergingen en plaats van het trappenhuis en de liftinstallatie.

Zesde verdieping, appartement:

entree met vaste kast en meterkast; hal met toegang tot alle vertrekken; lichte woonkamer met laminaatvloer, 2 vaste kasten; slaapkamer (galerijzijde) met 2 vaste kasten, rolluik (elektrisch); slaapkamer met toegang tot het balkon; slaapkamer met toegang tot het balkon; lichte keuken aan de galerijzijde met rolluik (elektrisch) en vaste kast, een U-keukenopstelling voorzien van heel veel kastruimte, kunststof aanrechtblad, keramische kookplaat, afzuigkap, spoelbak, combi magnetron/oven, koelkast en vaatwasmachine; volledig betegelde toiletruimte met staand toilet; volledig betegelde badkamer met inloopdouche voorzien van een douchewand, wastafelmeubel met waskom, spiegel, kasten en verlichting.

Bijzonderheden:

- blokverwarming;
- meterkast: 6 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars;
- er is geen gasaansluiting aanwezig;
- huurovereenkomst van de airco unit kan overgenomen worden;
- kunststof kozijnen in de woonkamer en 1 slaapkamer met HR++ glas;
- deels stucwanden en stuc plafonds;
- rolluik (elektrisch) bij de voordeur, keuken en slaapkamer;
- vloeren voorzien van laminaat of vloerbedekking.

Ben jij benieuwd naar de ruimte in dit appartement en het prachtige uitzicht. Bel of mail ons dan voor een bezichtiging!

































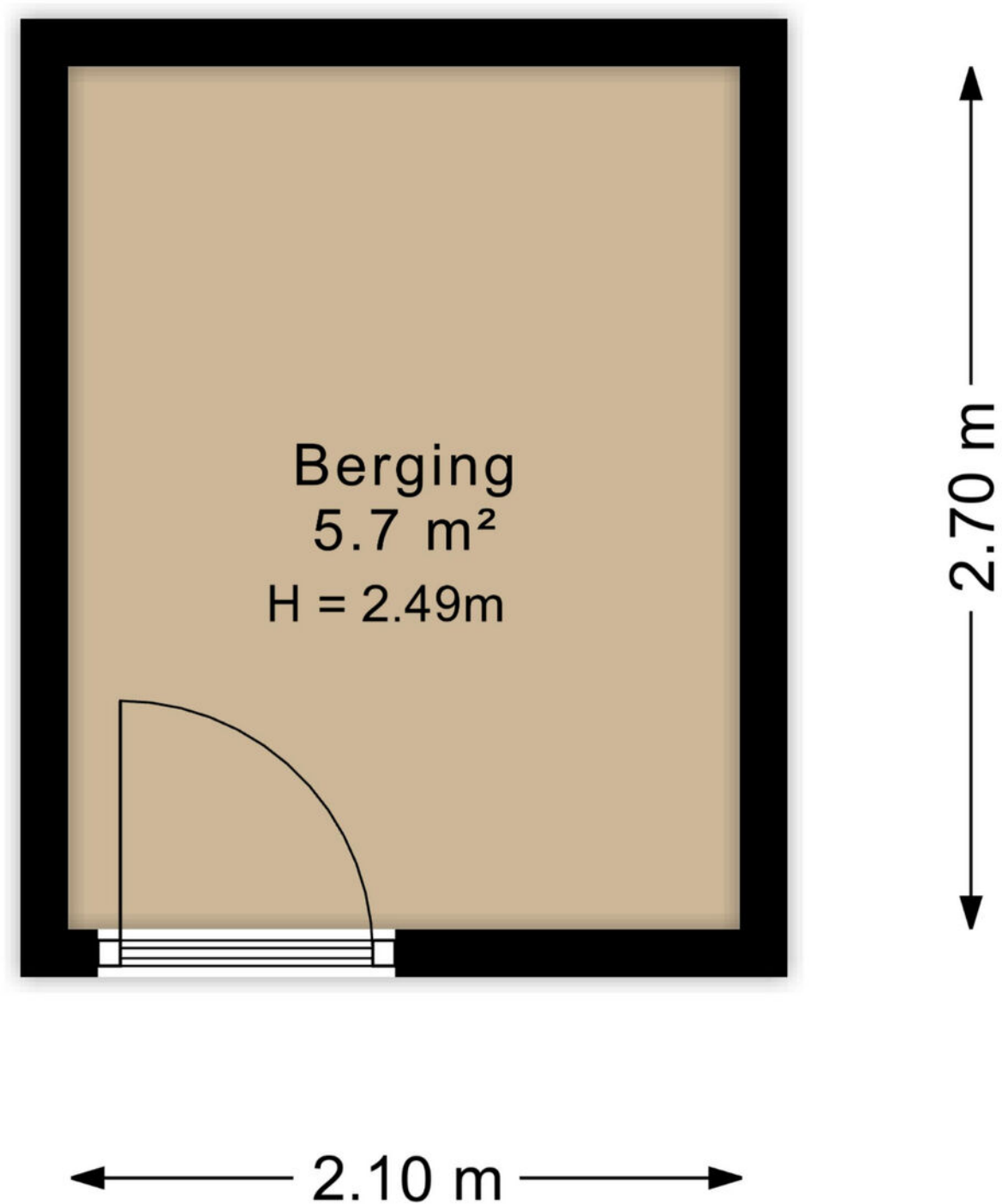
# PLATTEGROND

Hobokenstraat 119, Breda  
Zesde verdieping



# PLATTEGROND

**Hobokenstraat 119, Breda**  
**Berging**



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

## Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

## Sectie

Perceel

Free

Breda

G

3402

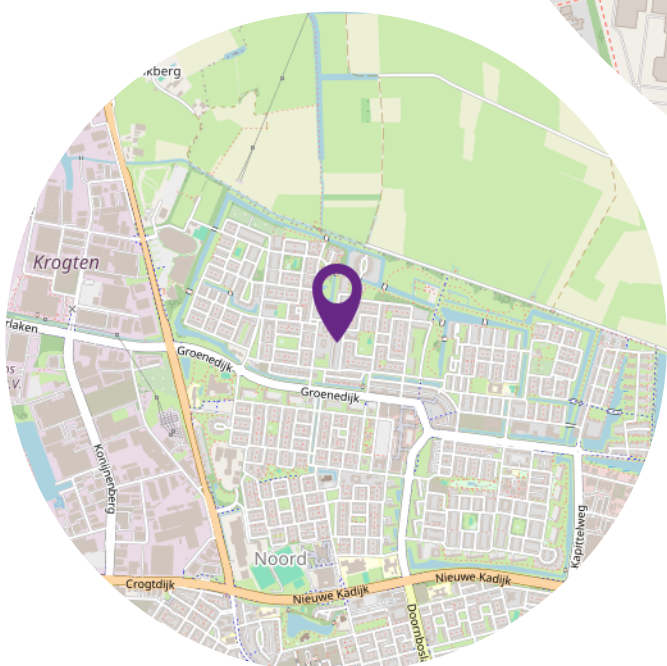
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

*kadaster*



This is a detailed street map of the Groenedijk area in Breda. The map shows a dense network of streets, including Koekelarestraat, IJegemstraat, Zonnebekestraat, and many others. A canal, the Oude Baan, runs through the upper part of the map. A purple location pin is placed on Hobokenstraat. The map also shows green spaces, a church, and various landmarks. The streets are color-coded, and the map includes a compass rose and a scale bar.



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Biesdonk

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 15%   15 - 24: 14%   25 - 44: 28%  
45 - 64: 24%   65+: 19%

Koop / huur



Koop: 38%   Huur: 62%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%   Zonder kinderen: 22%  
Met kinderen: 31%



47%



53%



0,9 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