



BRED
Heusdenhoutsestraat 20 A1

Begane grond
appartement
met terras(ZW)!

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1999

Soort:
portiekflat

kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 91 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 7 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

Gelijkvloers wonen met een eigen terras op het Zuidwesten, een inpandige fietsenberging én alle dagelijkse voorzieningen dichtbij! Winkels van het Brabantplein met onder andere Albert Heijn, het Kruidvat en een kapper of de winkels aan de Bisschopshoeve met onder andere Albert Heijn, Etos en een cafetaria.

Dit nette appartement op de begane grond ligt op een verrassend leuke plek in de wijk Heusdenhout. Niet direct aan de straat, maar juist aan de achterzijde van het gebouw, waar de entree grenst aan een groen pleintje met verschillende zitjes. Dat geeft bij thuiskomst meteen een prettige en rustige sfeer.

Het appartement beschikt over een woonkamer met open keuken, een royale slaapkamer, een extra (slaap)kamer, ruime badkamer en een inpandige berging. En misschien wel het leukste: je hebt hier een geheel omsloten eigen terras op het Zuidwesten! Dankzij de ligging op de begane grond en het gelijkvloerse woonprogramma is de woning bovendien bijzonder interessant voor senioren, maar zeker ook voor starters of alleenstaanden.

INDELING:

Entree; Via het groene pleintje aan de achterzijde van het gebouw bereik je de entree van het appartement. Je hebt een eigen opgang zodat je geen gebruik hoeft te maken van een centrale hal. De gang is voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. O.a. bevindt zich hier de meterkast met zes groepen, een fornuisgroep en aardlekbeveiliging. Er is een 3-fasenaansluiting aanwezig en de woning beschikt over zowel glasvezel- als een kabel aansluiting.

Woonkamer: De woonkamer is een fijne leefruimte met voldoende plaats voor een gezellige zithoek en eettafel. De tegelvloer loopt vanuit de woonkamer door richting de open keuken en zorgt zo voor één geheel. De wanden zijn afgewerkt met granol en het plafond met spuitwerk. Je hebt een goedel lichtinval door meerdere ramen aan de voorzijde én zijkant.

Keuken: De open keuken staat rechtstreeks in verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Er is diverse apparatuur aanwezig, waaronder een 4-pits keramische kookplaat, wasemkap, vaatwasser (2026), koelkast en oven.

Daarnaast is er voldoende kast- en werkruimte voor dagelijks gebruik.

Slaapkamer: De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt zonder moeite plaats aan een tweepersoonsbed én een grote kledingkast.

Dankzij de raampartij komt er prettig veel natuurlijk licht binnen en kijk je vanuit de slaapkamer uit op je eigen tuin. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

Extra kamer: Een groot pluspunt is de extra kamer. Ideaal als logeerkamer, werkplek of hobbyruimte. Via de openslaande deuren heb je vanuit deze kamer direct toegang tot het terras. Zet op een mooie dag de deuren open en binnen en buiten lopen hier heerlijk in elkaar over.

Badkamer: De geheel betegelde badkamer is verrassend compleet uitgevoerd.

Je vindt hier een wastafel met meubel, handdoekenradiator, een ligbad met thermostaatkraan en douchearmatuur én een separate inloopdouche met glazen wand en

thermostaatkraan.

Toilet: Naast de badkamer beschikt het appartement over een separaat, gedeeltelijk betegeld toilet (duoblok) met fonteintje.

Was- en technische ruimte: In een separate kast zijn de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de warmwatervoorziening ondergebracht. Het warme water wordt geleverd via een doorstroomtoestel.

Inpandige berging

Praktisch is de inpandige berging, voorzien van verwarming en elektra.

Deze ruimte is niet alleen vanuit het appartement bereikbaar, maar beschikt ook over een eigen loopdeur naar buiten. Je fiets zet je daardoor gemakkelijk binnen zonder deze eerst door de woning te hoeven rijden.

Terras

En dan een eigenschap die je bij een appartement lang niet altijd tegenkomt: een eigen terras! Het terras is volledig omsloten met schuttingen (2026), waardoor je hier lekker privé kunt zitten. Vanuit de extra kamer stap je via de openslaande deuren rechtstreeks naar buiten. Daarnaast is het terras via een eigen poort van buitenaf bereikbaar. Een fijne plek voor een zitje, wat groen en natuurlijk om op zonnige dagen lekker buiten te zijn. De zit is deels overdekt.

Ligging

Heusdenhout is een prettige en groene woonwijk aan de Oostzijde van Breda. Het appartement zelf ligt daarbij nét even anders dan je misschien verwacht. De entree bevindt zich niet aan de Heusdenhoutsestraat, maar aan de achterzijde van het gebouw aan een groen pleintje met verschillende zitgelegenheden. Hier woon je rustig, terwijl de dagelijkse voorzieningen van Breda gemakkelijk bereikbaar zijn.

Bijzonderheden:

- Appartement gelegen op de begane grond;
- volledig gelijkvloers woonprogramma;
- eigen, omsloten terras op het Zuidwesten;
- Volledig voorzien van rolluiken
- royale slaapkamer;
- extra kamer voor bijvoorbeeld logees, thuiswerken of hobby;
- rustige entree aan een groen pleintje;

De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 282.60.

Gelijkvloers wonen, een eigen tuin én je fiets gewoon in je eigen inpandige berging. Heusdenhoutsestraat 20 A1 heeft een verrassend compleet woonprogramma op één niveau. Benieuwd of dit jouw nieuwe plek kan worden? We laten het appartement graag tijdens een bezichtiging aan je zien!





















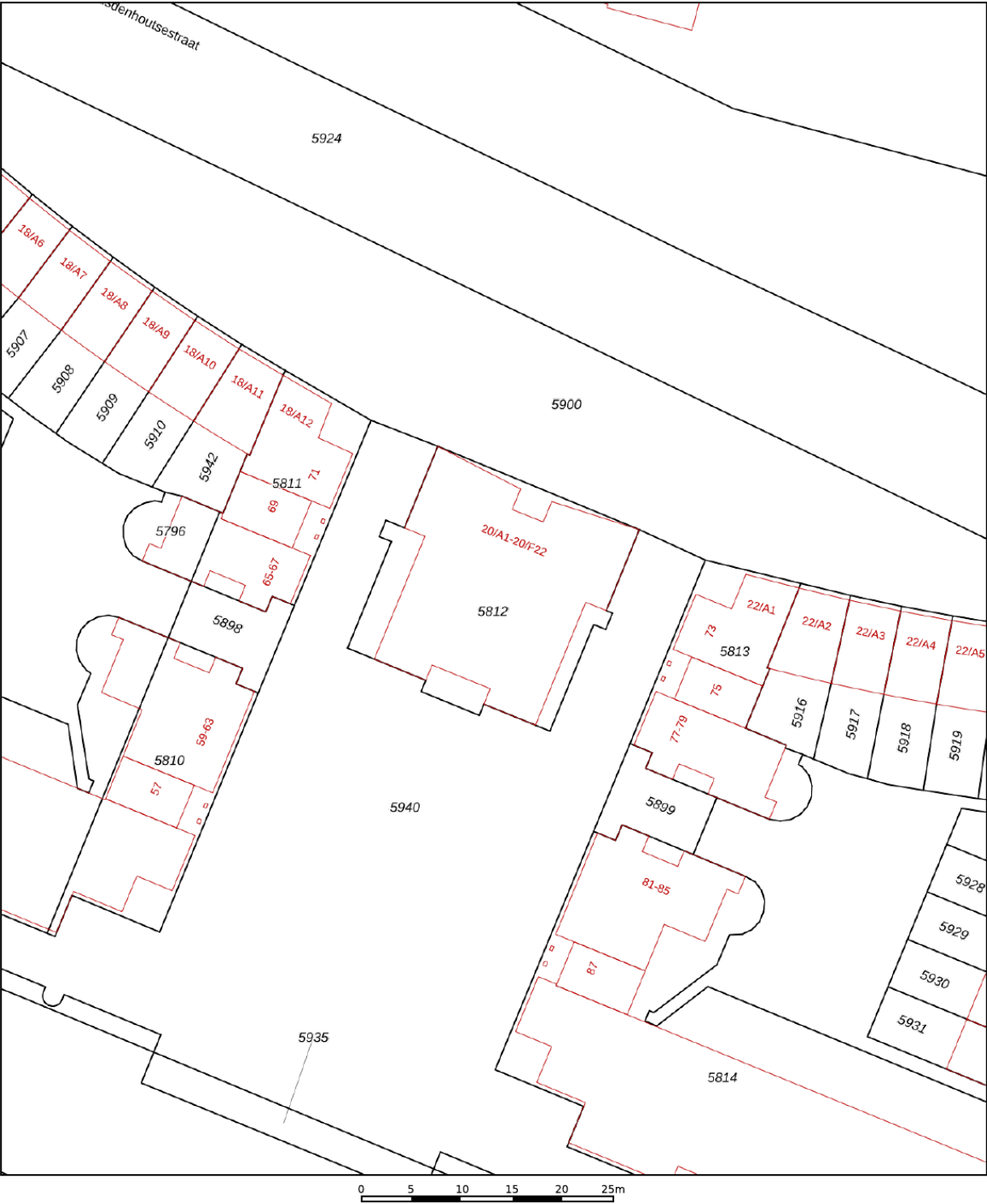
PLATTEGROND



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: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ginneken

A

5812

kadaster

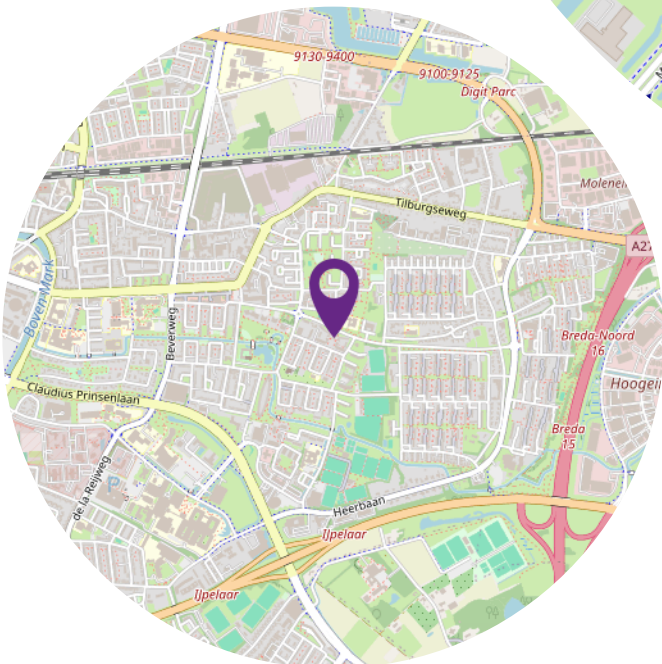
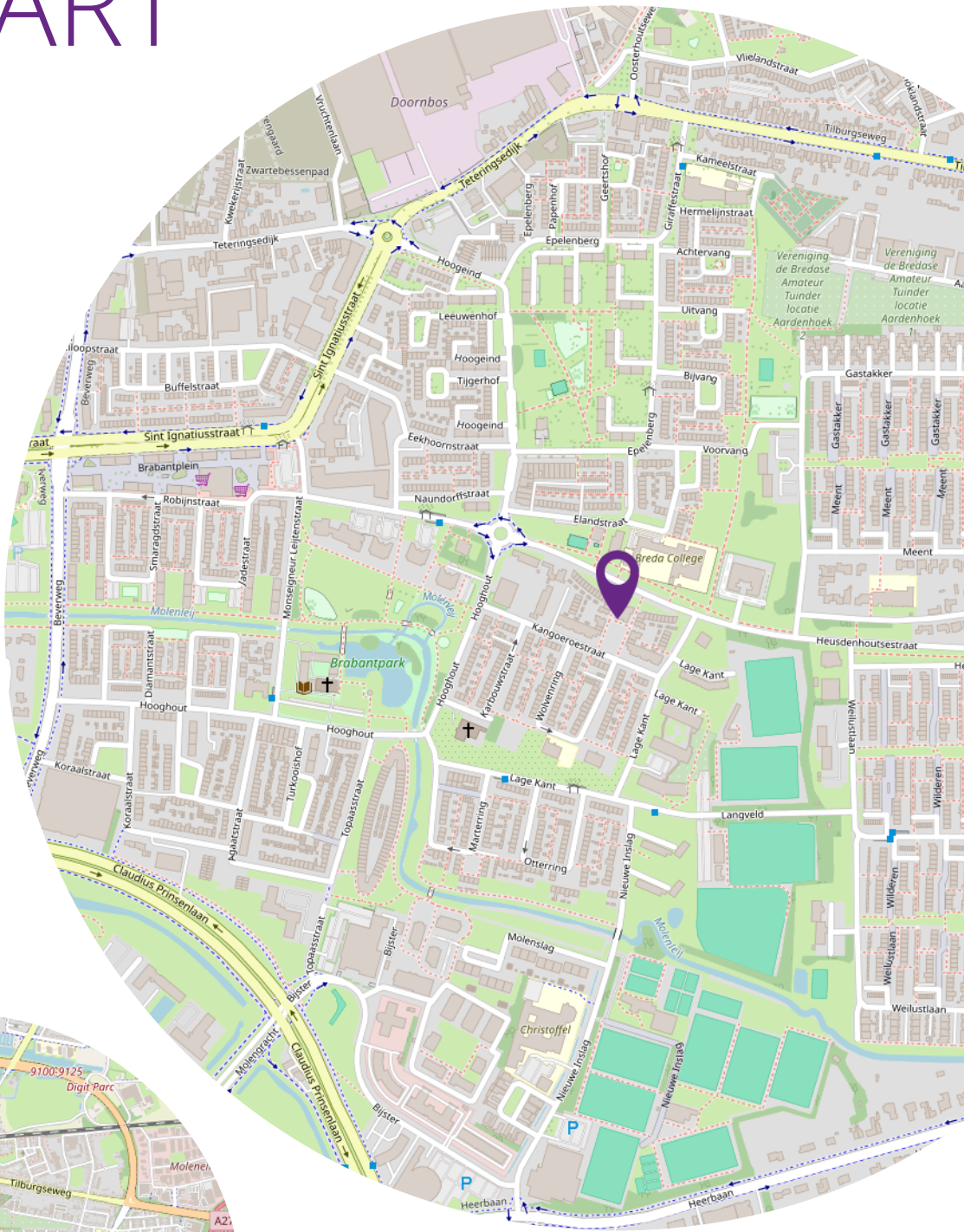
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Heusdenhout

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 12%

25 - 44: 25%

45 - 64: 25%

65+: 24%

Koop / huur



Koop: 51%

Huur: 49%

Huishoudens



Eenpersoons: 43%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 30%



49%



51%



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