

KOM EENS KIJKEN?

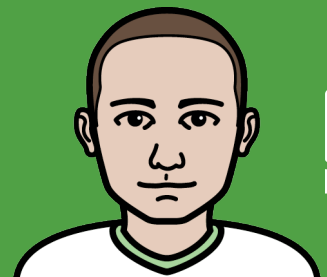


Lange Bedde 11
4834 AM Breda

vraagprijs:

€ 575.000 k.k.

Johan*
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

127 m²

Inhoud

451 m³

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

157 m²

Kamers

5

vraagprijs

€ 575.000 k.k.

Adres Lange Bedde 11

Postcode 4834 AM

Plaats Breda

Bouwjaar 1960

Woontype Tussenwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Noordoost

Tuin oppervlakte 30 m²

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar 2020

Energielabel C

Verwarming C.v.-ketel



LUXE, RUIMTE EN COMFORT IN BRED-ZUIDOOST

Sommige woningen voelen direct goed. LANGE BEDDE 11 in Breda is zo'n woning.

Een verrassend ruime, uitgebouwde tussenwoning die met veel aandacht is onderhouden en in zijn geheel luxe is afgewerkt.

Hier hoeft u niet eerst maanden te verbouwen: de basis voor comfortabel wonen staat er al.

De combinatie van de ruime leefvertrekken, drie slaapkamers, luxe badkamer, airconditioning, zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een onderhoudsvriendelijke tuin maakt dit een bijzonder compleet woonhuis.

De woning ligt bovendien in de wijk 'Blauwe Kei', een prettige en centrale woonomgeving in Bred-Zuidoost. Scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en natuur liggen allemaal dichtbij.

BEGANE GROND:

Via de entree komen we in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en een betegeld toilet.

De brede metalen schuifpui maakt de toegang tot de woonkamer erg makkelijk.

De L-vormige woonkamer is royaal opgezet en vormt samen met de uitgebouwde woonkeuken een heerlijk grote leefruimte.

De plavuizenvloer zorgt voor een luxe en rustige uitstraling. Door de indeling is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken, die echt onderdeel is van het dagelijks leven.

De keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

De gezellige hoge tafel met stoelen geeft de ruimte een informeel karakter: ideaal voor het ontbijt, een kop koffie of juist een uitgebreid diner met vrienden en familie.

De foto's laten mooi zien hoeveel aandacht er aan de afwerking is besteed.

De combinatie van de hoogglans vloer, strakke wanden en plafonds, inbouwverlichting en uitgesproken interieurdetails geeft de begane grond een moderne en luxe sfeer.

Voor extra comfort is de woning voorzien van airconditioning**. De grotendeels elektrisch bedienbare rolluiken zorgen daarnaast voor extra privacy en comfort.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping een overloop met kastruimte, een vaste trap naar de tweede verdieping

Twee ruime slaapkamer, waarvan 1 voorzien van een airco.

De badkamer sluit perfect aan bij het luxe karakter van de woning. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met douchevoorziening en twee vaste wastafels met meubel.

De lichte wandafwerking en moderne sanitaire inrichting geven de badkamer een verzorgde uitstraling.

Ook treft u op deze verdieping een praktische, afzonderlijke wasruimte met toilet, hierdoor blijven wassen en drogen mooi gescheiden van de badkamer.

TWEDE VERDIEPING:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel bruikbare ruimte.

Op de voorzolder bevinden zich bergruimte en de opstelling van de Cv-combiketel.

Aansluitend ligt een 3e slaapkamer met een grote dakkapel. Hierdoor is een prettige en goed bruikbare kamer ontstaan, geschikt als slaapkamer, werkkamer of bijvoorbeeld tienerkamer. Ook hier is extra bergruimte aanwezig.

ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN:

De achtertuin ligt op het noordoosten en is geheel voorzien van sierbestrating.

Dat betekent weinig onderhoud en vooral veel tijd om van de tuin te genieten.

Aan de achterzijde in de tuin zijn een overkapping en berging

aanwezig. De overkapping verlengt als het ware het buitenseizoen en biedt een fijne plek om beschut buiten te zitten.

De berging zorgt voor praktische opslagruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

COMFORT EN DUURZAAMHEID

Ook technisch is er veel aandacht aan de woning besteed. Zo beschikt het huis over 18 zonnepanelen, airconditioning en kunststof kozijnen met HR++ isolerende beglazing.

De grotendeels elektrisch bedienbare rolluiken dragen bij aan het wooncomfort.

Het resultaat is een woning waarin een verzorgde uitstraling, hedendaags comfort en energiebesparende voorzieningen mooi samenkomen.

WONEN IN BLAUWE KEI

De ligging is een sterk punt. Lange Bedde ligt in de wijk Breda-Zuidoost, in de buurt Blauwe Kei. Het is een woonomgeving met veel voorzieningen op korte afstand.

Voor gezinnen is de locatie aantrekkelijk door de aanwezigheid van basis- en middelbare scholen in de directe omgeving. De dichtstbijzijnde basisschool ligt volgens actuele omgevingsgegevens op slechts enkele honderden meters afstand.

Ook kinderopvang en voortgezet onderwijs zijn dichtbij.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn verschillende supermarkten en winkelveorzieningen in de omgeving aanwezig. Ook winkelcentrum De Burcht, het Valkeniersplein en het Ginneken liggen dichtbij.

Sportliefhebbers kunnen terecht bij diverse sportvoorzieningen in Breda-Zuid. Voor wandelen, fietsen en ontspannen zijn onder andere het Mastbos, Markdal en Ulvenhoutse Bos goed bereikbaar.

Ook qua bereikbaarheid zit u hier goed. Bushaltes liggen op korte loopafstand, de zuidelijke rondweg en diverse uitvalswegen zijn vlot bereikbaar en het centrum van Breda ligt op fietsafstand.

Zo combineert u hier een rustige woonomgeving met de levendigheid van de stad binnen handbereik.

Samengevat:

Lange Bedde 11 in Breda is een woning voor wie nèt dat beetje meer zoekt. Uitgebouwd, zeer goed onderhouden en luxe afgewerkt, met een royale woonkamer en woonkeuken, drie slaapkamers, een complete badkamer, airconditioning, zonnepanelen, HR++ beglazing, rolluiken én een onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en berging.

Een comfortabele gezinswoning op een fijne plek in Breda-Zuidoost, waar u vooral één ding hoeft te doen: uw eigen spullen neerzetten en gaan wonen.

Bouwkundige onderdelen:

De gevels zijn opgemetseld in de metselwerk .

De vloeren zijn van beton .

De kozijnen zijn vankunststof met isolerende HR++beglazing.

Het platte daken zijn voorzien van pvc dakbedekking.

Het woonhuis wordt verwarmd door een cv ketel,

Aanwezige airco's voor koelen en verwarmen.

Klaar om te beginnen?

Bent u klaar om de potentie van Lange Bedde 11 te ontdekken en een eigen stempel te drukken op deze prachtige woning? Neem dan vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging te plannen.

Johan* uw makelaar staat klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces en uw droomhuis werkelijkheid te laten worden!

Laat u verder in het aankooptraject adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst zodra de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig, eveneens een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Johan* uw makelaar maakt bij het opstellen gebruik van de koopovereenkomst opgesteld door de NVM en andere branche organisaties.

Bij het opstellen van de koopovereenkomst wordt voor onroerend goed ouder dan 25 jaar een ouderdomsclausule opgenomen.

Voor onroerend goed gebouwd voor 1991 wordt de zgn. asbestclausule toegevoegd.

Deze informatie is met zorg samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie is er in grote mate een afhankelijkheid van derden.

Verder is het mogelijk dat door tijdverloop onderdelen anders uitzien dan u waarneemt.

Derhalve aanvaarden de verkoper en Johan* uw makelaar geen aansprakelijkheid.

Ten slotte :

Wanneer er voor u een afspraak is ingepland voor een bezichtiging, zorgt Johan* uw makelaar ervoor dat u kennis kunt nemen van overige informatie in uw eigen MOVE omgeving.

Als u nog niet beschikt over een dergelijk MOVE account, kan die nadat de bezichtiging is ingepland voor u geactiveerd worden.

Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.

Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u naar de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.

Welkom thuis bij Johan* uw makelaar, waar we u begeleiden om uw juiste woonwens waar te maken.

Transparant, deskundig en persoonlijk, uw woning, onze zorg!!!

























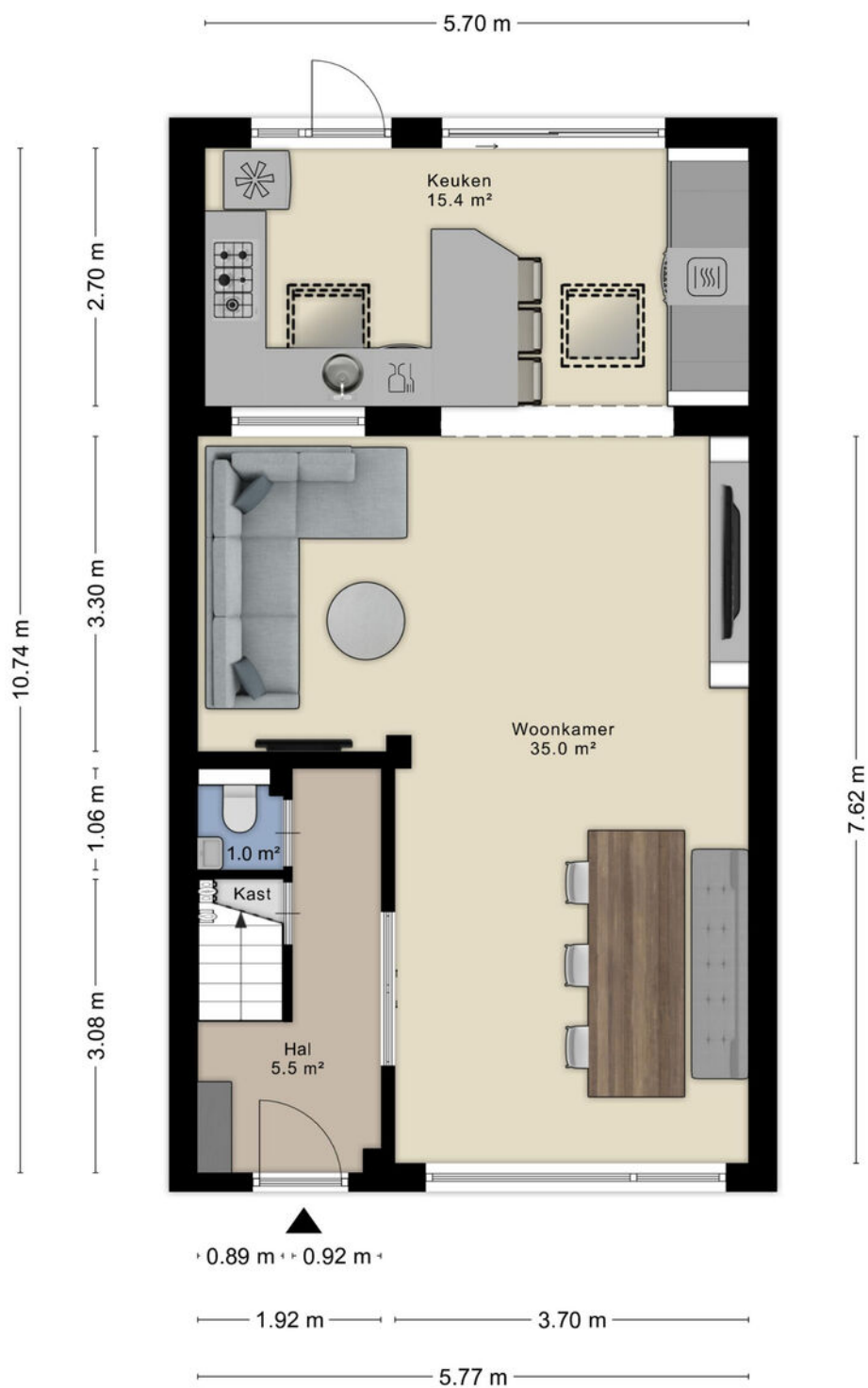






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

Begane grond

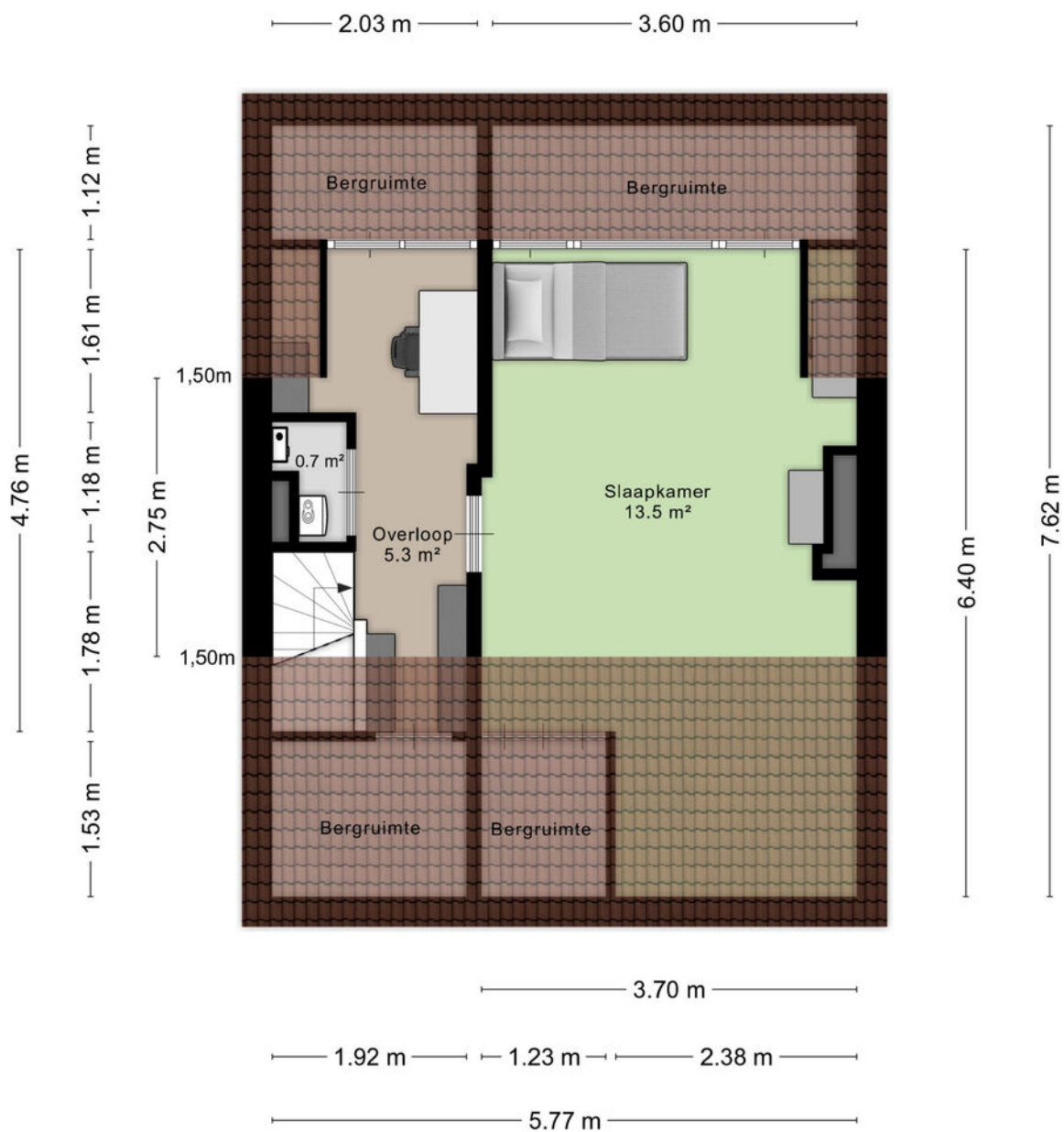




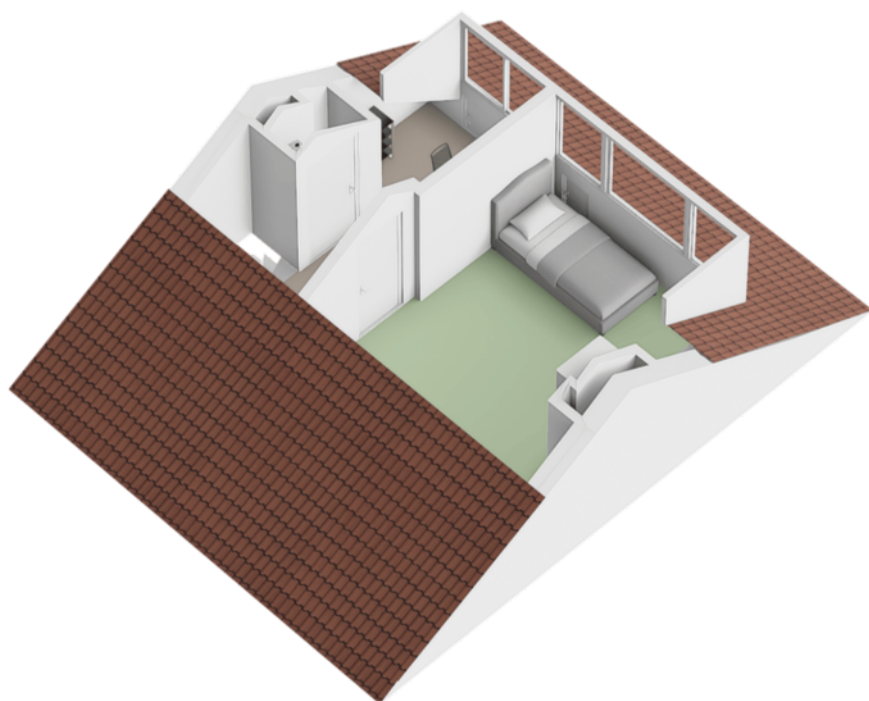
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

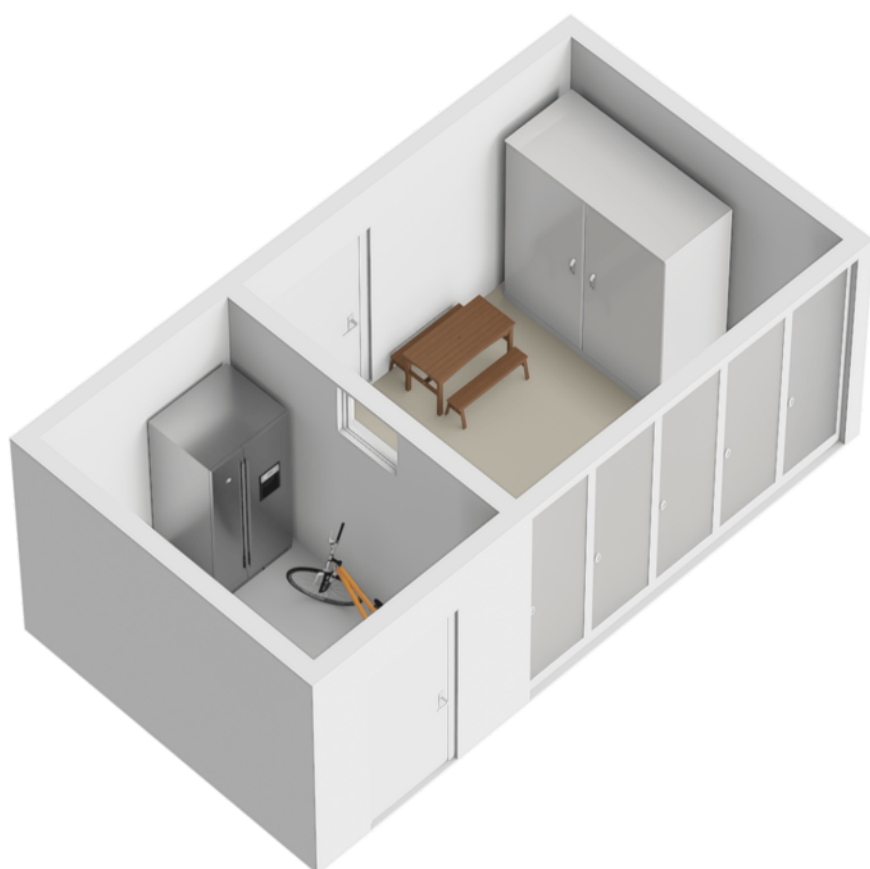
eerste verdieping

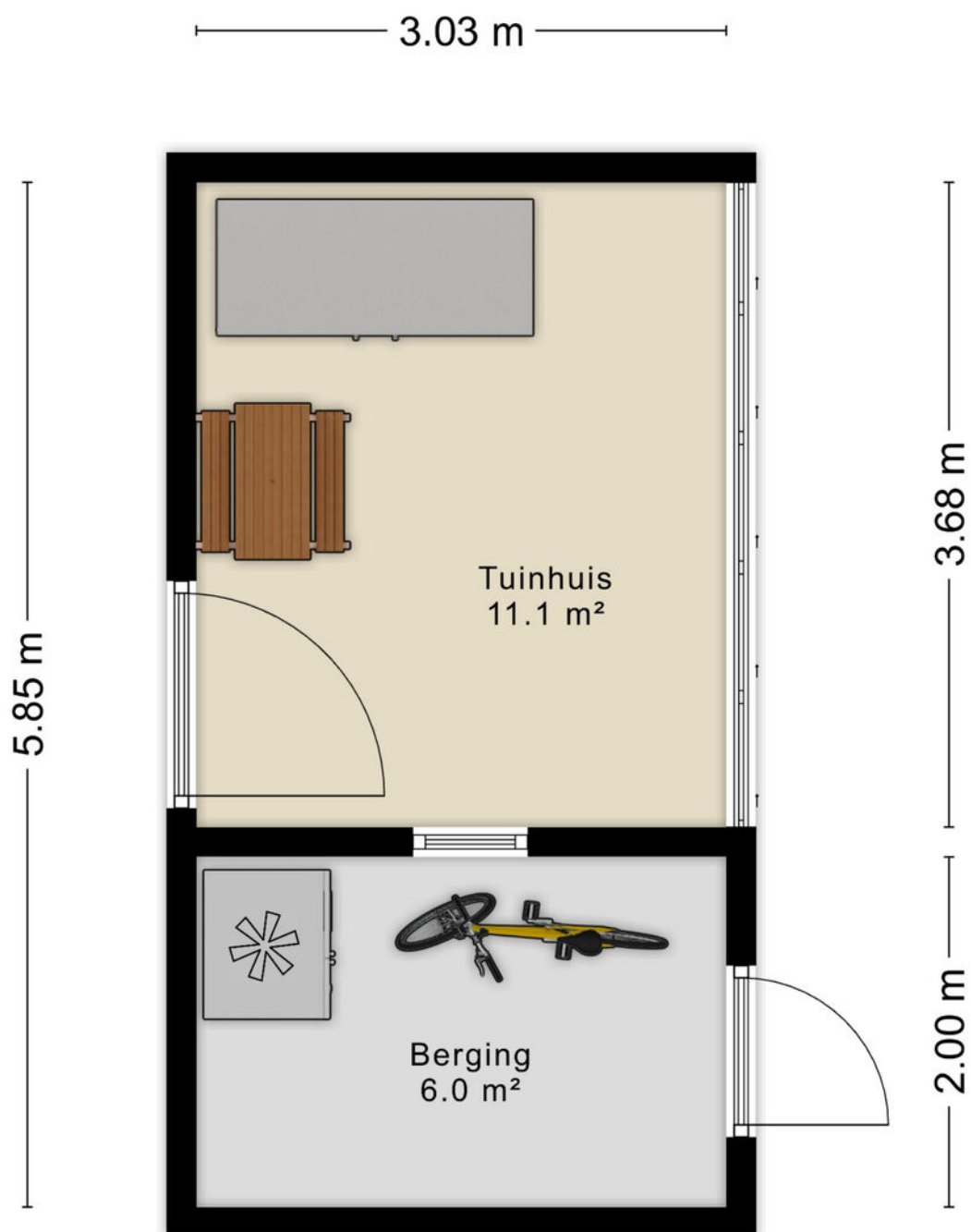




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ginneken	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7761	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud'.

Waarborgsom

De verkoop van een woonhuis is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient 5 dagen na het verstrijken van de ontbindende voorwaarde gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

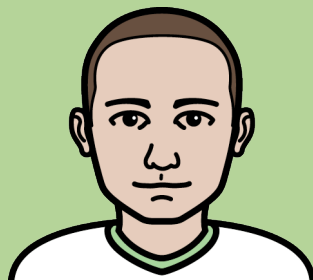
Rechtsgeldige overeenkomst

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden woning gaat bezoeken, zo is ook de verkoopperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van de woning uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer in de woning heeft, dan horen we dat graag van u.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomendheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.



Lined area for notes.

Waarom Johan* uw makelaar

Sinds 1990 geeft Johan van Overveld objectieve, onafhankelijke, duidelijke en deskundige dienstverlening bij woning- en bedrijfsmakelaardij, taxaties en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding op basis van No-nonsens en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern. Johan van Overveld is aangesloten bij de NVM, ingeschreven in het register van taxateurs, het NRVt onder nr RT982933200.

Taxaties

Van woonhuizen, incourant onroerend goed, bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

Bedrijfsmakelaardij

Johan* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

Aankoopbegeleiding

Johan* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

uw makelaar

Johan*

