

TE KOOP



Abeelstraat 89

BREDA

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

Geniet van het stadsleven én een fijne plek om thuis te komen. Deze karakteristieke, instapklare hoekwoning nabij hartje Breda heeft drie slaapkamers en energielabel D. De gezellige stadstuin met overkapping maakt het ook buiten heerlijk toeven.



Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	113 m ²
Inhoud	395 m ³
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1928
Energie label	D
Bouwjaar CV ketel	2018



Abeelstraat 89 Breda

Een karakteristieke hoekwoning tegenover een pleintje met bomen. Deze lichte en ruime woning is recentelijk geheel gemoderniseerd en instapklaar. Kunststof kozijnen met dubbele beglazing, een geïsoleerd dak en energielabel D maken het plaatje compleet. In de fijne stadstuin op het oosten geniet u van een gezellige overkapping.

De woning ligt heel centraal, met zowel het gezellige centrum van Breda als het NS-station op enkele fietsminuten afstand. Aan de voorzijde heeft u een vrije ligging en uitzicht op een pleintje met bomen en parkeerplaatsen. Rond de woning zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en parkeren kan hier vrij, zonder vergunning.

De gehele woning is uitgevoerd met kunststof ramen en kozijnen met dubbele beglazing. Diverse ramen beschikken over een draai-kiepfunctie. Dit zorgt voor comfort en weinig onderhoud. Het dak is geïsoleerd en rond 2020 vernieuwd. De woning heeft energielabel D, geldig tot 2036.

Wetenswaardigheden

- De gehele woning is recentelijk gemoderniseerd en instapklaar;
- Het dak is geïsoleerd en rond 2020 vernieuwd;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde op het pleintje met bomen.
- Fijne stadstuin op het oosten met een gezellige overkapping.
- Vrij parkeren zonder vergunning, met voldoende parkeerplaatsen rond de woning.
- Weinig onderhoud dankzij grotendeels kunststof kozijnen.
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing; diverse ramen hebben een draai-kiepfunctie.
- Energielabel D;
- In de koopovereenkomst worden de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule gehanteerd.

Entree



Entree, via de goed geïsoleerde kunststof voordeur komt u binnen in de entree. Hier bevindt zich onder andere de meterkast.

Toilet, de licht betegelde toiletruimte is voorzien van een hangtoilet en een hoekfonteintje.

Woonkamer, de ruime woonkamer heeft veel daglichttoetreding dankzij de grote raampartijen. De wanden en het plafond zijn strak gespoten en het plafond is voorzien van inbouwspots. Diverse ramen beschikken over een draai-kiepfunctie. Daarnaast is er een ruime trapkast aanwezig.

Hal



Woonkamer





Woonkamer



ARTIST IMPRESSIE WOONKAMER



Semi-open keuken, voorzien van een nette inrichting met diverse boven- en onderkastjes, laden en veel werkruimte. Aan inbouwapparatuur zijn een koelkast, magnetron, vaatwasser en kookplaat aanwezig. Aan de tuinzijde bevindt zich een recent vervangen houten kozijn (2026) met een tuindeur voorzien van HR++ glas.



Keuken



Overloop, afgewerkt met een laminaatvloer. In een kast hangt de cv-ketel uit 2018.

Slaapkamer 1, grote slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking. Er is een draai-kiepraam aanwezig.

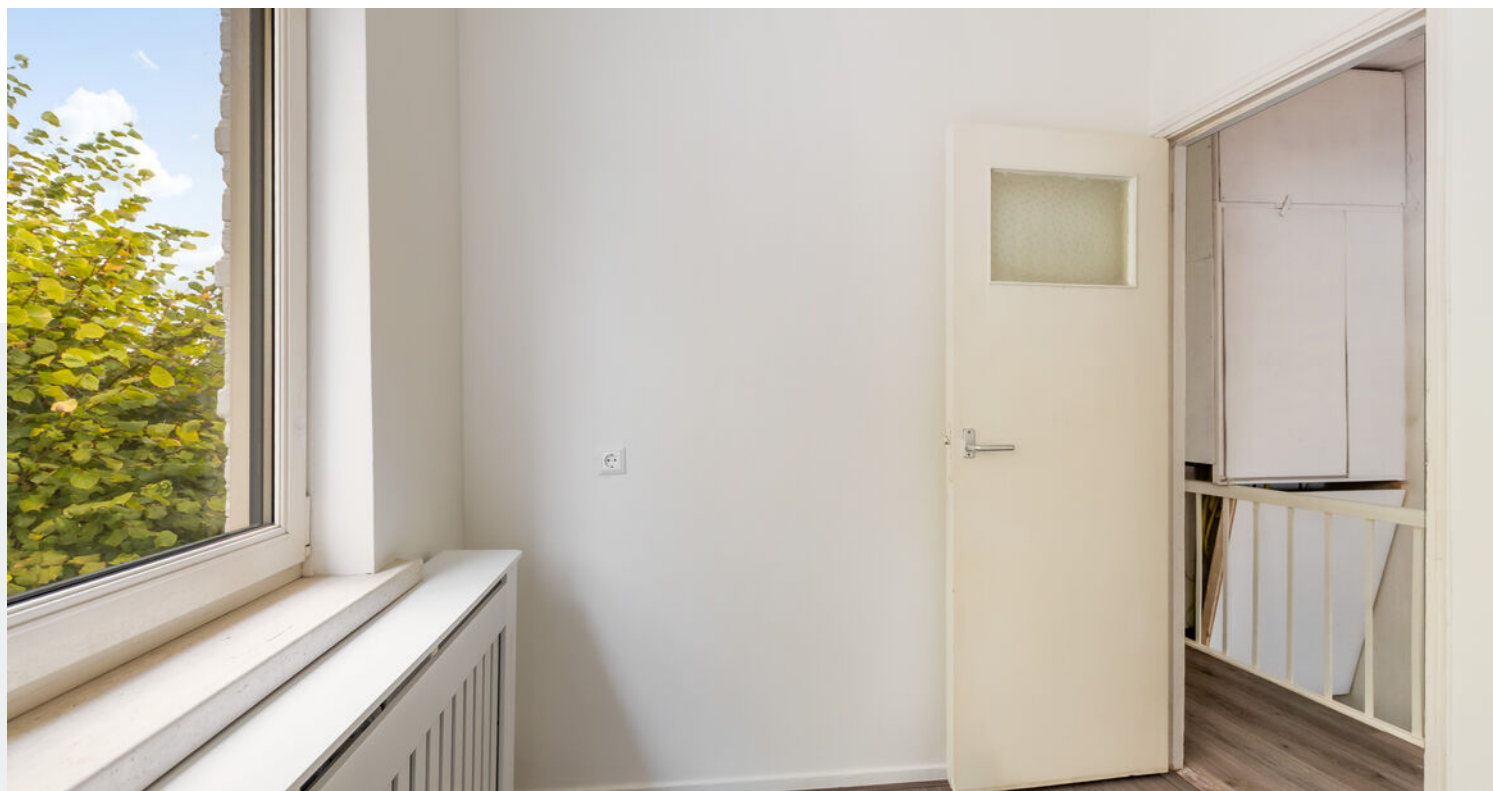


Slaapkamer 1



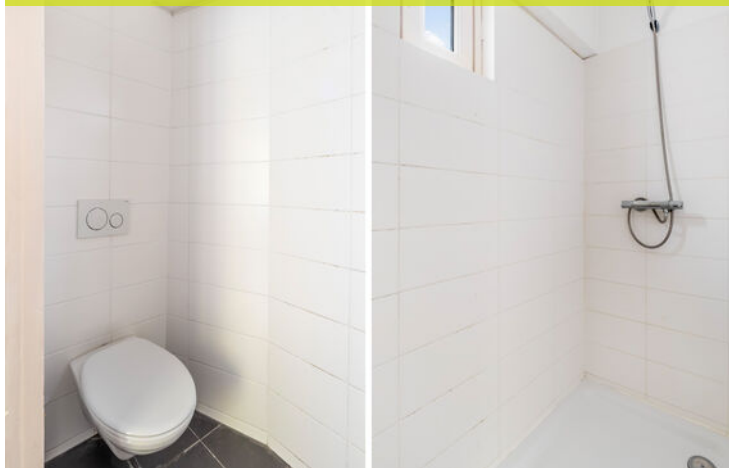
Slaapkamer 2

Kleinere kamer gesitueerd aan de voorzijde. Ook deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking. Deze kamer beschikt eveneens over een draai-kiepraam.



Slaapkamer 2

Separaat douche en toilet



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde en eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking.

Separaat toilet/douche, deze betegelde ruimte is voorzien van een hangtoilet en een douchebak. In de zijgevel bevindt zich een valraampje.

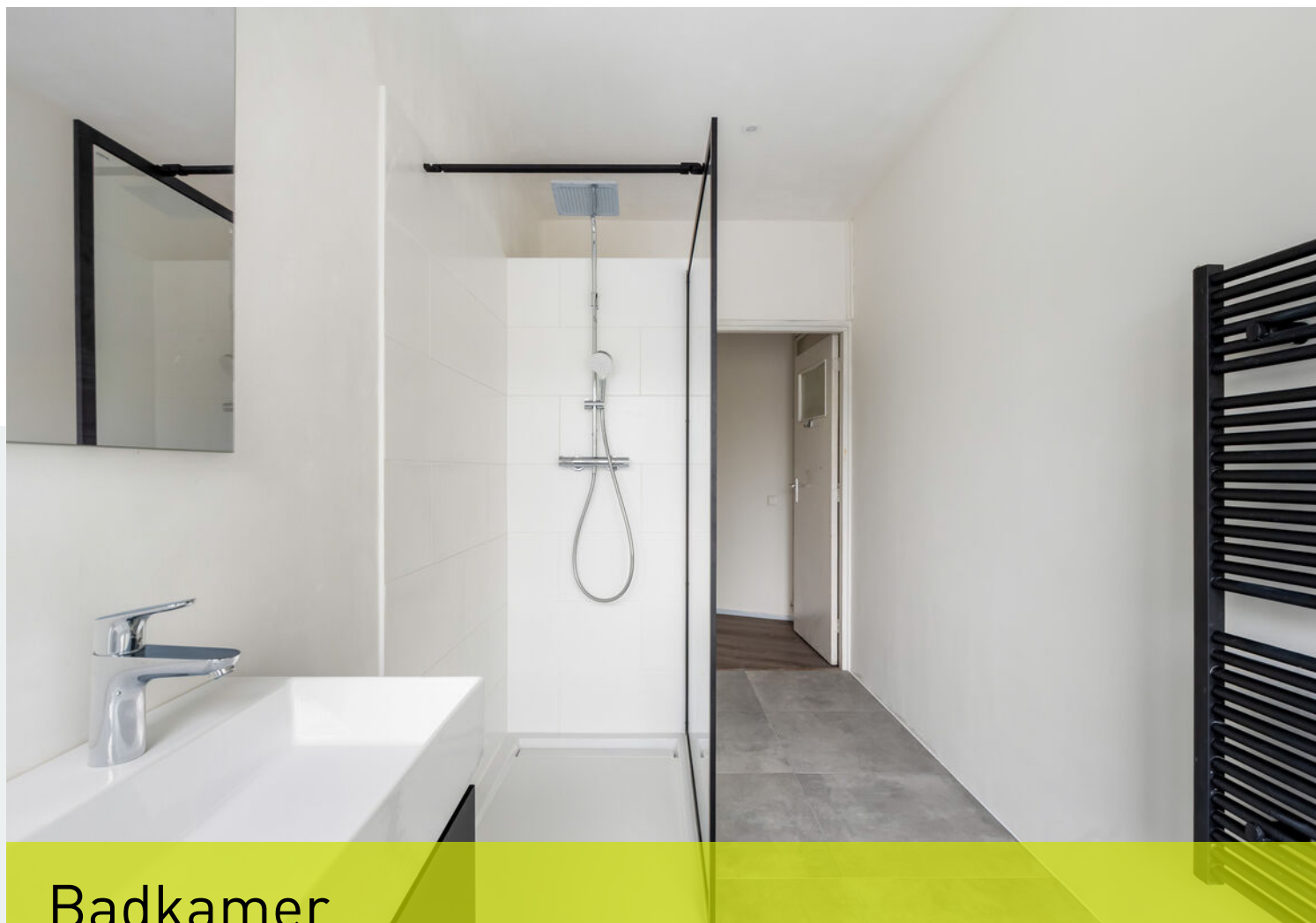


Slaapkamer 3



Badkamer

De recentelijk gemoderniseerde badkamer is licht betegeld en voorzien van een royale inloopdouche. Het badkamermeubel beschikt over twee kranen, laden en een spiegel. Verder zijn een handdoekenradiator en een aansluiting voor wasapparatuur aanwezig. Een kunststof draai-kiepdeur geeft toegang tot het Franse balkon.



Badkamer



Achtertuint

De achtertuint is gelegen op het oosten en kan met planten en diverse tuintmeubilair geheel naar eigen smaak worden ingericht.. Achterin de tuint is een gezellige overkapping gerealiseerd.



Tuint



ARTIST IMPRESSIE STADSTUIN

Artist Impressie



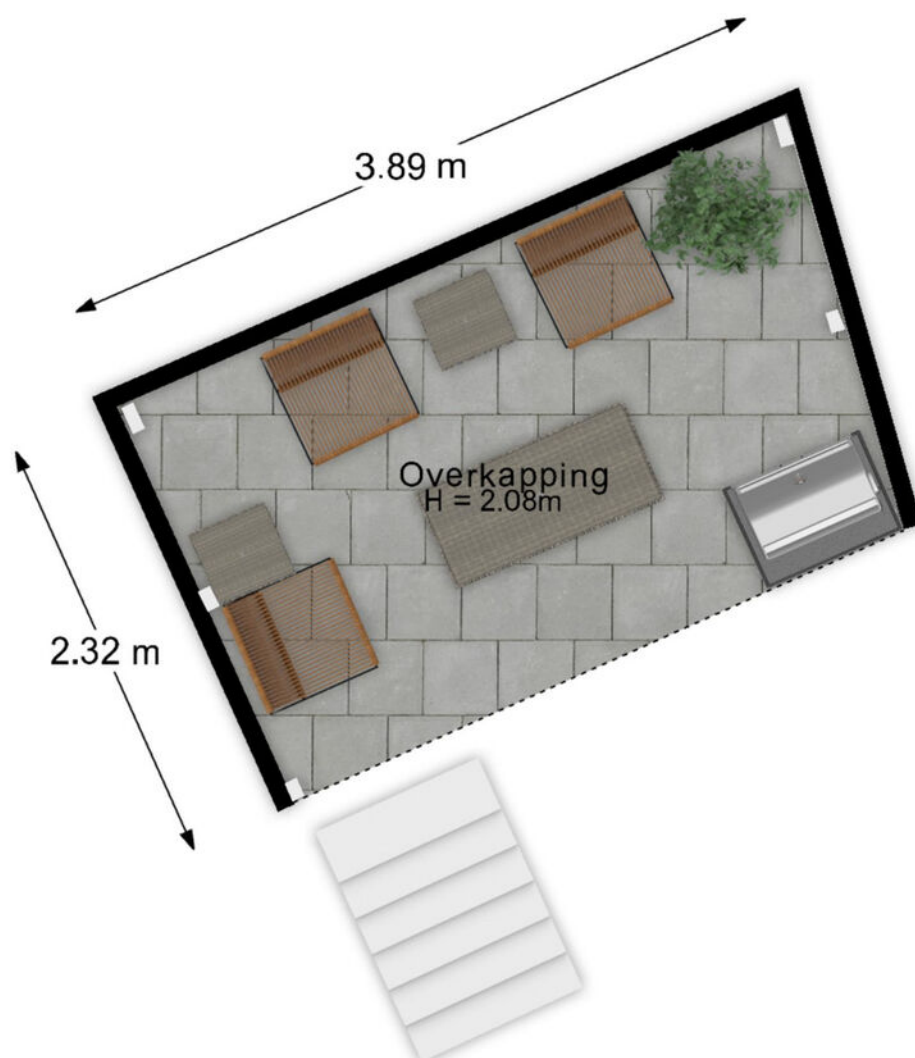
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Plattegrond

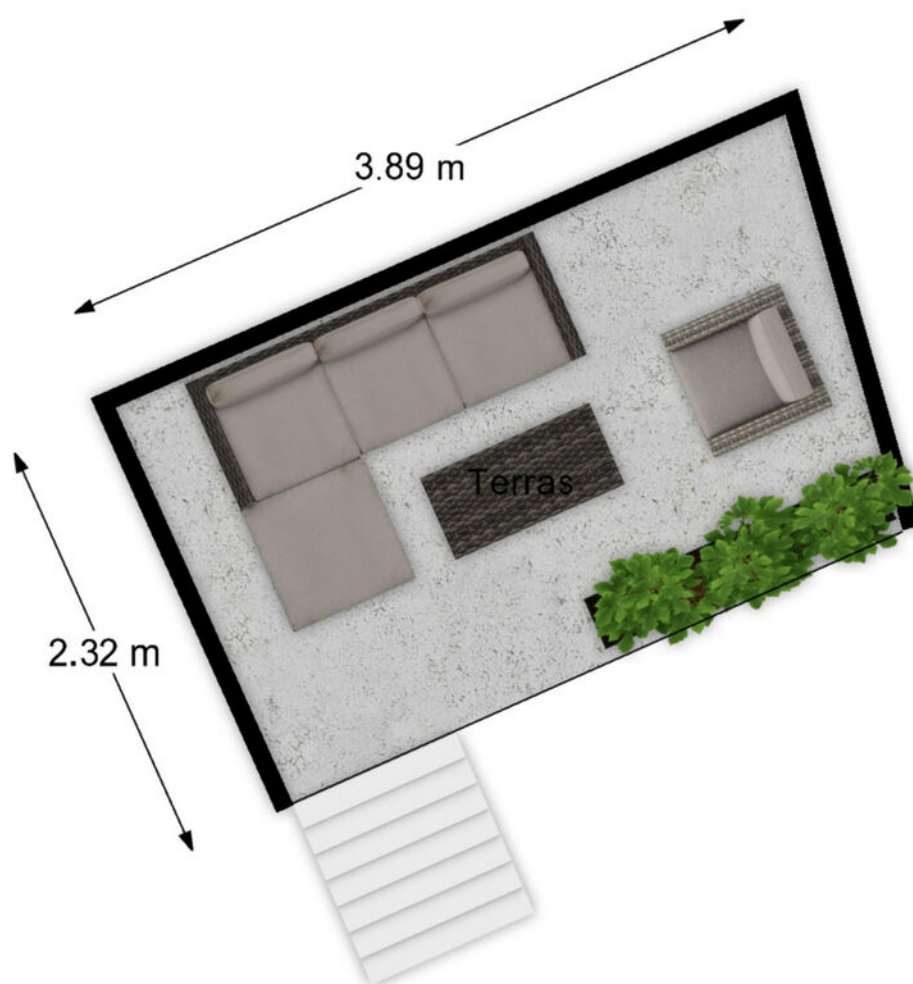


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Plattegrond

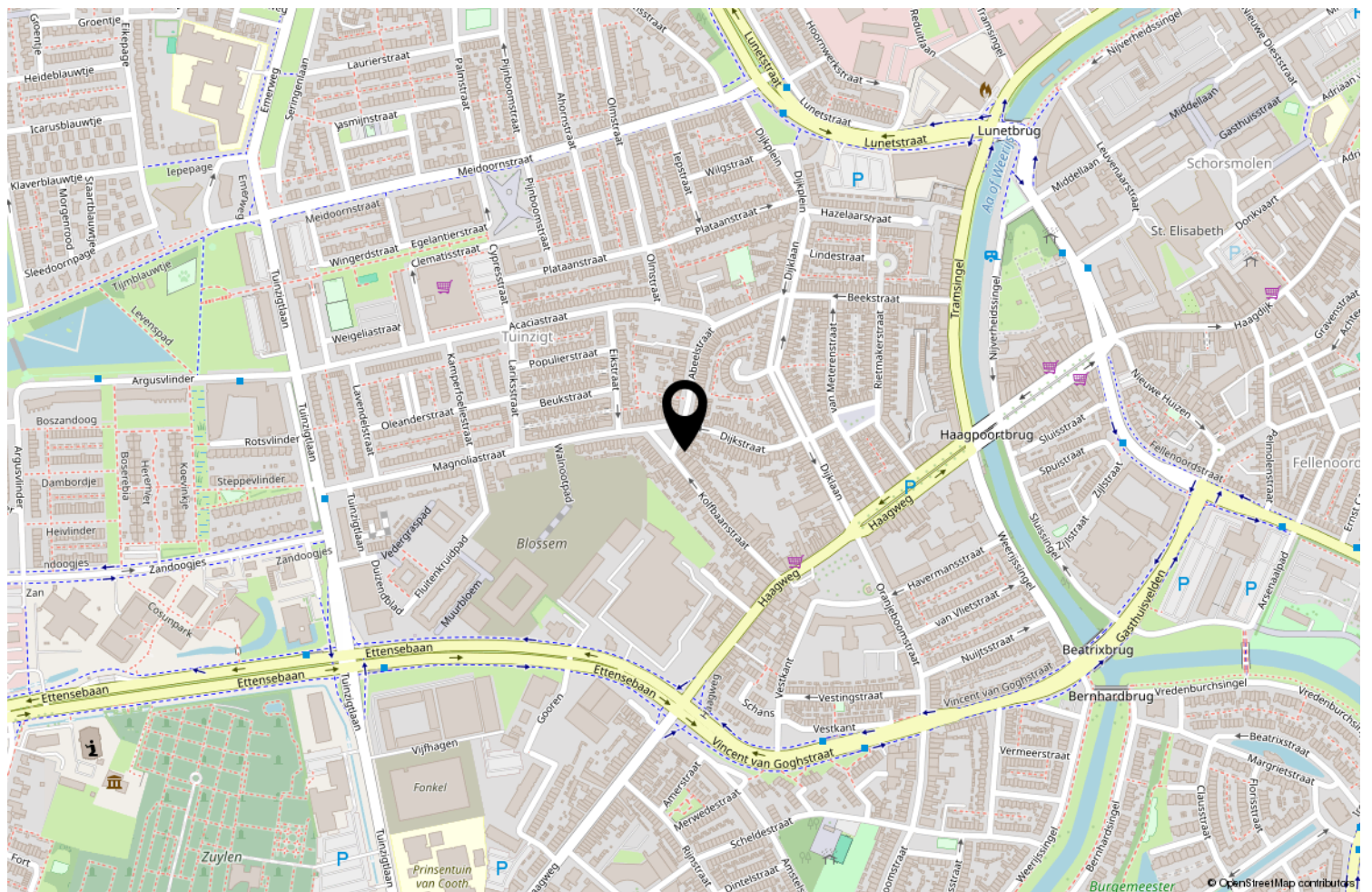
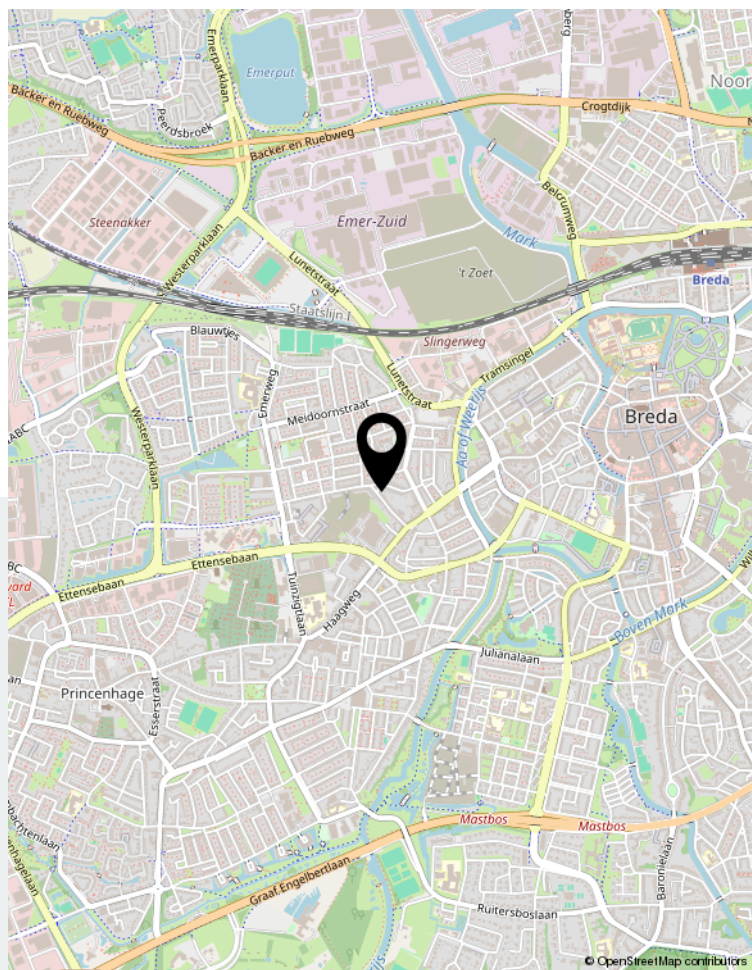
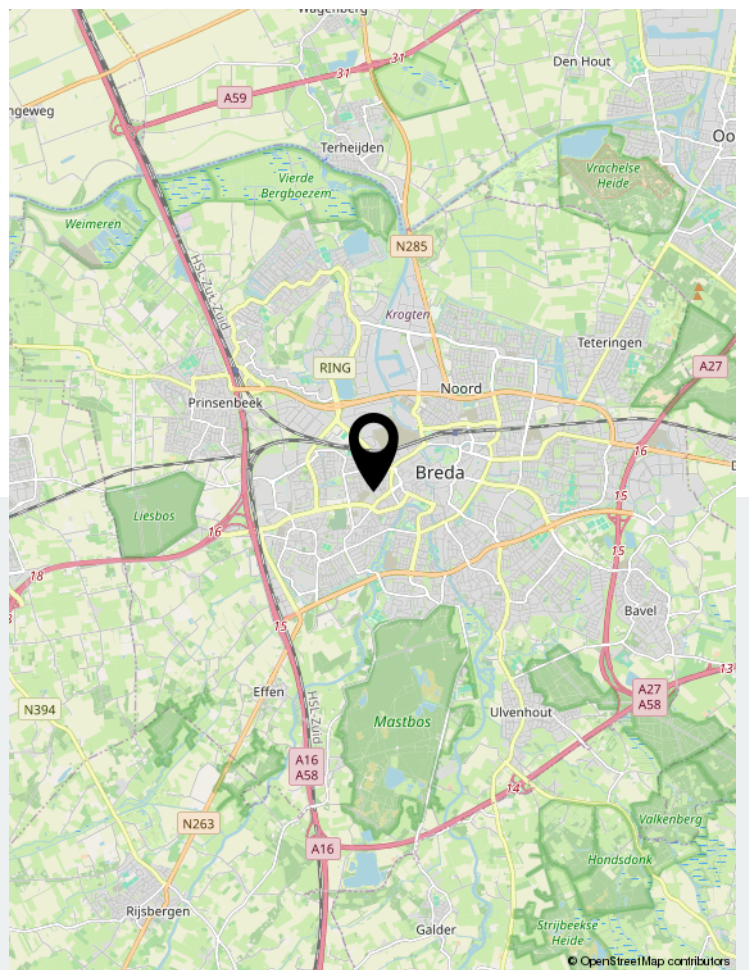


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Breda
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	7021
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 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.

kadaster



Locatie op de kaart

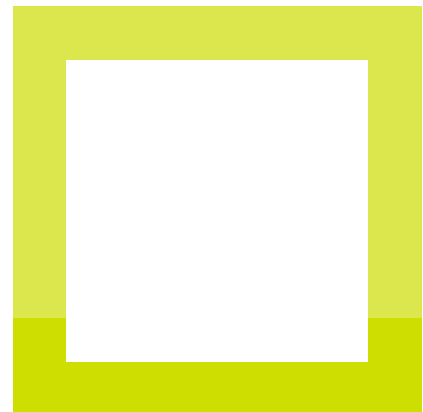
abeelstraat89.nl



Abeelstraat 89, BREDA



**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



Bekijk deze woning online!



Welkom bij H en S Makelaardij

Ons team is een geoliede machine van ervaren makelaars en een gedreven binnendienst. Wij zijn altijd bereikbaar voor onze klanten, ook via Whatsapp. We houden je actief op de hoogte zodat jij met een ontspannen gevoel kan aan- of verkopen.

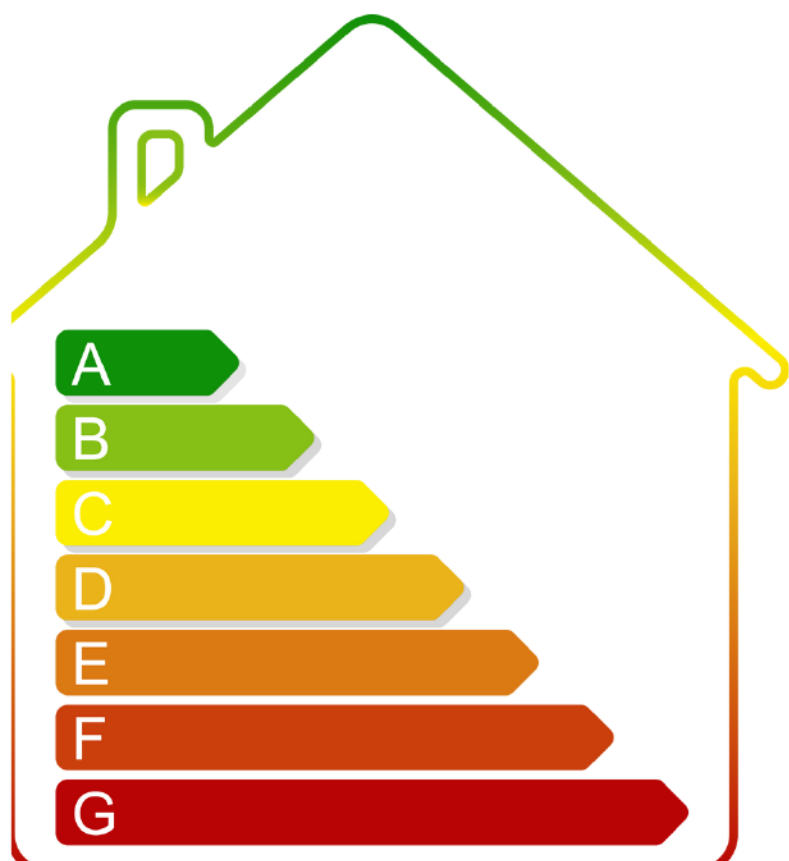
Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar een begrip in Prinsenbeek.

We vinden het belangrijk om zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij jouw verhuisplannen. Daarom komen we graag bij je langs voor een **gratis waardebepaling** van jouw woning. Tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek vertellen wij je wat de waarde van jouw woning is en hoe de woningmarkt er momenteel voor staat. Ook vertellen wij je wat je allemaal kunt verwachten bij de verkoop van jouw woning én wat je van ons als makelaar mag verwachten. Kies je voor H en S Makelaardij, dan bent je verzekerd van een actieve aanpak.

Wij zetten voor jou "Net dat stapje meer"

Ook het aankopen van een nieuwe woning kan erg spannend zijn. Wij zijn jou als NVM aankoop-makelaar dan ook graag van dienst. Met een aankoopmakelaar heb je een streepje voor. Al voordat het aanbod op funda komt, weet een aankoopmakelaar al wat er te koop komt te staan. Wij zien niet alleen wat er in de verkoop staat maar ook wat er in de verkoop komt. Wij kunnen u daarom goed op de hoogte houden van de actuele huizenmarkt.

Ook voor taxaties staan wij voor u klaar. De reden waarvoor jij een taxatie nodig hebt is van belang voor het taxatierapport. Wij denken met je mee en zorgen ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt. Wij staan voor je klaar als je een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.



ENERGIELABEL

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur. De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



VERDUURZAMEN

Isoleren, zonnepanelen of een warmtepomp. Hoe kun jij je woning verbeteren? Wat ga je besparen? Met de verbetercheck weet je het. Scan onderstaande QR code en doe een snelle check via www.verbeterjehuis.nl



Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijk 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 de 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 de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de 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 krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

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 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 woning niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

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 voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een woning ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan de koper dus informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan de woning kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen

Meetinstructie NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Deze afmetingen worden opgenomen in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**



info@HenSmakelaardij.nl



076 - 543 08 00

Begrippenlijst

De sleutel tot jouw droomhuis.

Wat leuk dat je deze woning hebt bezichtigd! We hopen dan ook dat dit de sleutel is tot jouw droomhuis...!

Is dit jouw droomwoning?

Neem contact op met H en S Makelaardij voor meer informatie, overleg met onze makelaar over het uitbrengen van een bod.

Wie weet is deze prachtige woning binnenkort van jou!

Ben jij op zoek naar je droomwoning in onze regio? Schrijf je dan in voor de gratis zoekservice! Je ontvangt alle aangemelde huizen die voldoen aan jouw wensen gewoon in je inbox.

Als eerste op de hoogte

Nog voordat woningen op funda staan.

Ook woningen in stille verkoop zichtbaar

Ssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

Ook woningen van andere makelaars

Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.

Is deze woning toch net niet wat je zoekt?

Bekijk ook eens onze andere woningen op: HenSmakelaardij.nl/aanbod

Vraag gemakkelijk een
gratis waardebepaling
aan door onderstaande
QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00



Hypotheken - Johan van Gils Financiële Dienstverlening

Wanneer u een nieuw huis zoekt, is het belangrijk dat u weet hoe ver u financieel kunt gaan. H en S makelaardij werkt op dit gebied samen met Johan van Gils Financiële Dienstverlening.

Door uw persoonlijke financiën in kaart te brengen, weet u precies waar u aan toe bent. We bekijken alle mogelijkheden en maken vervolgens een voorstel dat bij u past. Daarbij gebruik makend van uitstekende arrangementen met vrijwel alle banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in Nederland. Natuurlijk begeleiden we ook het hele verdere traject. Van het afsluiten van de hypotheek tot en met de afhandeling bij de notaris.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening is een onafhankelijk zelfstandig kantoor en staat voor zekerheid en vertrouwen.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening
Beeksestraat 42a
4841 GC PRINSENBEEK
Telefoon 076 5440575

info@johanvangilsfd.nl
www.johanvangilsfd.nl





Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebepaling.

Behoeft u aan een indicatie?

Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.



MAKELAARDIJ

H en S Makelaardij

T.: 076 - 54 30 800

info@HenSmakelaardij.nl

www.HenSmakelaardij.nl