HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044



Ginnekenweg 173-A, 4835 NA Breda

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Omschrijving

Dit ruim opgezette 4-kamerappartement is gelegen in Residentie Ginneken. Voorzien van een royale living van ca. 40m2, bestaande uit een zitkamer met een schouw en een eetkamer met een loopdeur naar het deels inpandige balkon. Voorts een luxe keuken met een Belling fornuis, de droom voor elke kookliefhebber, twee slaapkamers en een luxe badkamer. Kortom: heerlijk wonen, op een toplocatie in Breda zuid, op loopafstand van de Ginnekenmarkt met zicht op het licht- en audiokunstwerk van lichtkunstenaar Tamar Frank aan het nieuwe Marga Mincoplein. Het appartementencomplex heeft een actieve VvE en is uiteraard voorzien van een lift. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en de toplocatie!

INDELING.
Begane grond:
Royale gezamenlijke entree met bellentableau, brievenbussen en videofoon. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot de private berging, gezamenlijke fietsenstalling en het trappenhuis naar het appartement.
De lift brengt u comfortabel naar de voordeur van het appartement op de tweede etage.

Appartement:
- **Entree:** (ca. 3.00x3.00m) voorzien van een videofoon en een laminaatvloer die naadloos doorloopt in de woonkamer en slaapkamers, wat zorgt voor een rustig en harmonieus geheel.
- **Meterkast:** voorzien van 7 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.
- **De living** is onderverdeeld in een zitkamer en een eetkamer. Door de grote raampartijen heeft deze royale living van ca. 40m2 veel lichtinval en krijgt het een ruimtelijk effect.
- **Zitkamer:** (ca. 7.30x3.90m) voorzien van een laminaatvloer en een schouw.
- **Eetkamer:** (ca. 4.50/3.70x2.90m) voorzien van een laminaatvloer. De eetkamer geeft tevens toegang tot de keuken en het aan de voorzijde gelegen balkon/loggia.
- **Balkon/loggia:** (ca. 2.00x3.70m) dit deels inpandige balkon heeft zicht op het Marga Mincoplein.
- **Luxe keuken:** (ca. 2.90x4.50/5.10m) voorzien van een keukenblok aan weerszijde met veel werkruimte en boven- en onderkasten. Voor de kookliefhebber een groot Belling fornuis met 5 inductie kookzones en meerdere ovens. Een ingebouwde afzuigkap, vaatwasser, koelkast, 6-vaks vriezer en een spoelbak met een close-in boiler.
- **Slaapkamer 1**: (ca .4.30x5.00m) voorzien van een laminaatvloer en een kastenwand met Louvredeuren.
- **Slaapkamer 2:** (ca. 2.95x3.80m) voorzien van een laminaatvloer.
- **Badkamer:** (ca. 1.95x2.65m) volledig betegeld, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met een spiegelkast en een nis met een schuifdeur, voorzien van een wasmachineaansluiting en de opstelplaats van de 100 liter boiler, voor het warme water.
- **Toilet:** (ca. 1.25x0.95m) volledig betegeld, voorzien van een wandcloset en fonteintje.
- **Berging:** (ca. 3.30x2.00m) deze private berging is gelegen op de begane grond.

Algemeen:
- Jaren 70 appartementencomplex, voorzien van een lift en een actieve VvE.
- Het 4-kamer appartement van ca. 107m2 is gelegen op de tweede etage.
- Woonkamer van ca. 40m2, twee slaapkamers, een luxe keuken en badkamer en een balkon/loggia.
- Energielabel C, voorzien van aluminiumkozijnen met dubbelglas.
- Het appartementencomplex beschikt over private bergingen en afgesloten gezamenlijke fietsenstalling.
- Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.
- Aangezien het appartementencomplex ouder is dan 59 jaar zal in de NVM koopovereenkomst de Asbest- en Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen.

- Het appartement wordt verkocht door erfgenamen. Daarom zal de feitelijk gebruik clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte zelf niet feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

VvE Residentie Ginneken:
- Als u een appartement koopt, wordt u automatisch lid van de (VvE) vereniging van eigenaren.
De bijdrage (servicekosten) bedraagt thans ca. € 321,00 per maand voor het appartement, inclusief het water verbruik, groot en klein onderhoud, de opstalverzekering en verlichting en schoonmaakkosten van de algemene ruimten.
- Naast de VvE bijdrage betaalt u aan de VvE een voorschot voor de stookkosten van € 250,- per maand.
- Er is een actieve VvE aanwezig, die onderzoekt momenteel de mogelijkheden om het appartementen-complex te gaan verduurzamen.

Ligging en omgeving:
Dit appartementencomplex is gelegen op de kop van de Ginnekenweg. De straat is een beschermd stadsgezicht en kenmerkt zich door een diversiteit aan statige herenhuizen, kleinschalige appartementencomplexen, winkels en horecagelegenheden. Op het Valkeniersplein vindt u een Albert Heijn supermarkt en een diversiteit aan winkels. De Ginnekenmarkt is op loopafstand gelegen met cafés, terrassen en restaurants. Het bruisende stadscentrum van Breda is op 10 minuten fietsen gelegen. De uitvalswegen naar de snelwegen A16, A27 en A58 zijn goed bereikbaar, via de zuidelijke rondweg.

Disclaimer:
Hoewel deze advertentie zorgvuldig is samengesteld door Hypodomus Makelaars Breda, kunnen aan de inhoud van deze brochure/advertentie geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, zoals afmetingen, oppervlakten en kenmerken, zijn indicatief. Hoewel wij streven naar volledigheid en nauwkeurigheid, kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. Kopers wordt geadviseerd om zelf de gegevens te verifiëren en indien gewenst een deskundige in te schakelen. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Hypodomus Makelaars Breda geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

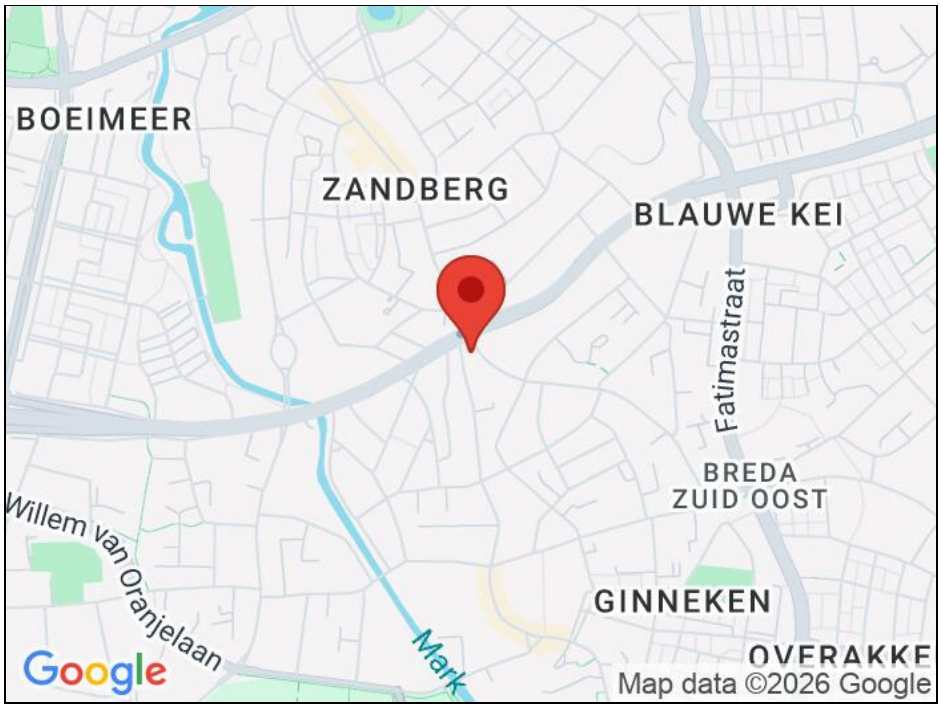


HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 360 m³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 107 m²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: In woonwijk
Balkon	: Loggia
Energielabel	: C
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie



Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Foto's













HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Foto's













Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

funda

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Foto's













Foto's













HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Foto's













Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

funda

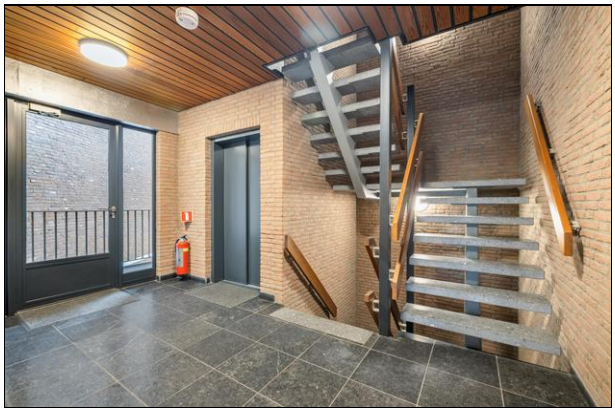
HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Foto's













Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

funda

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Plattegrond: appartement



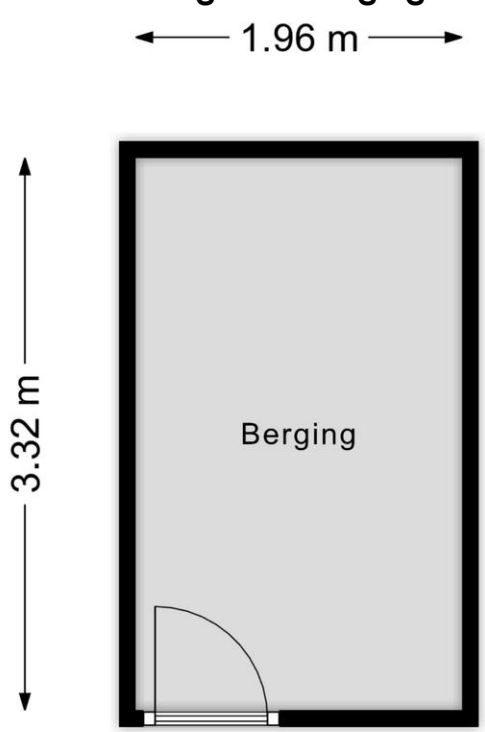


Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

funda

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Plattegrond: berging



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



Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl

funda

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Wat u ook moet weten

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij een beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega NVM-aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Wij adviseren uw bieding altijd schriftelijk te bevestigen. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:
Eventuele ontbindende voorwaarde(n) - De datum van aanvaarding. - De eventuele overname van roerende zaken.
Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop.
Als bieder kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen.
U dient dit wel expliciet bij een bod te vermelden. *** Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend**

Koopakte

Als u het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte zal altijd bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Wilt u een afspraak maken?
Bel dan Hypodomus Makelaars Breda: 076-8200044
of de makelaar Joost van der Zwalm rechtstreeks per GSM: 06-54378988

HYPODOMUS
MAKELAAR BREDA | 076-8200044

Over Hypodomus

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei.
Bij Hypodomus kunt u terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen, verkopen of financieren van een huis. Als NVM Makelaar zijn we ons ervan bewust wat er van ons wordt verwacht. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Ons team van ervaren specialisten staat midden in de markt en is continu voor u bezig, zodat u zonder zorgen een huis kunt kopen of uw eigen woning kunt verkopen. Onze makelaar werkt nauw samen met zijn collega Erkende Hypotheekadviseur om u te helpen bij het realiseren van uw woonwens.

Koop uw huis voordelig en zonder zorgen met een NVM-aankoopmakelaar

Een huis kopen samen met een NVM-aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld. De risico's en belangen zijn groot bij de aanschaf van onroerend goed. De lokale marktkennis, bouwkundige en juridische ervaring van een NVM-makelaar zorgen ervoor dat u met zekerheid uw droomhuis kunt kopen.

Neem een aankoopmakelaar van Hypodomus mee.

Het is belangrijk dat u goed voorbereid aan de slag gaat als u één van de grootste aankopen van uw leven gaat doen. Een aankoopmakelaar van Hypodomus verdient zichzelf altijd terug en kan u alles vertellen over de kansen die u heeft. En dat is vaak veel meer dan u denkt. Uiteraard kan dit alleen bij woning welke wij niet in verkoop hebben.



In ons kantoor in Breda, aan de **Mathenessestraat 67-A2**, kunt u terecht voor alle hulp die u nodig heeft bij de aan- of verkoop van uw huis. Het ervaren team van makelaars staat altijd klaar voor advies en vragen.
Volg ons op **Twitter, TikTok, Facebook, Instagram of Youtube** en ben als een van de eerste op de hoogte van het nieuwe aanbod en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Voor een antwoord op al uw vragen gaat u naar: www.hypodomus.nl



Hypodomus Makelaar Breda, Mathenessestraat 67, 4834 EA BREDA.
Tel 076-8200044. Mail: breda@hypodomus.nl. Web: https://www.hypodomus-breda.nl