TE KOOP

# Viandenlaan 13

## Breda



Vraagprijs

€ 930.000

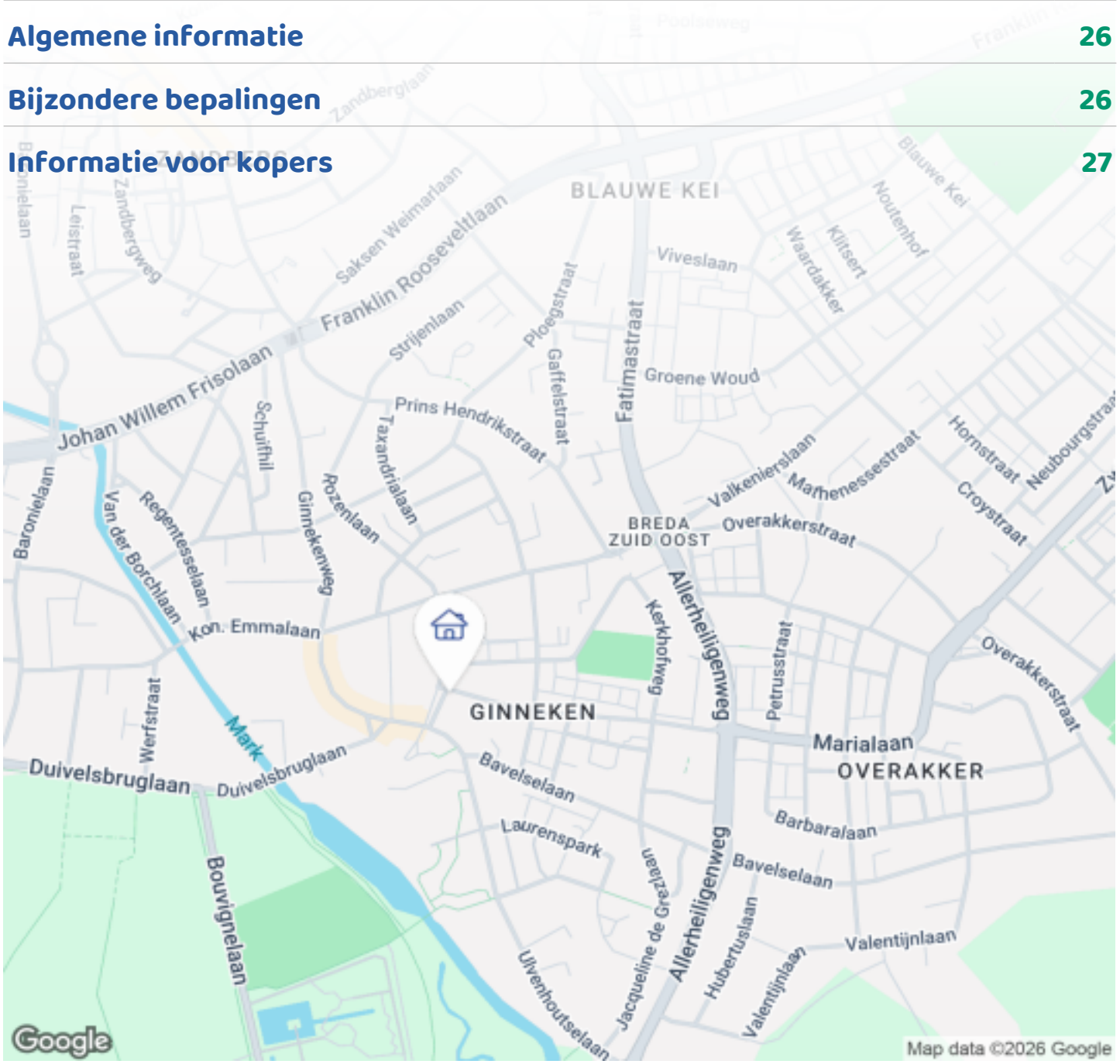
kosten koper

makelaarsland®

NVM

# WAAR VIND IK WAT?


| | |
|---|---|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 15 |
| Kenmerken | 20 |
| Zakenlijst | 23 |
| Huis op de kaart | 25 |
| Algemene informatie | 26 |
| Bijzondere bepalingen | 26 |
| Informatie voor kopers | 27 |

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Om de hoek bij het prachtige Markdal en het gezellige Ginnekenmarktje ligt deze originele sfeervolle woning.

Sommige huizen zijn anders dan anders. Viandenlaan 13 is zo'n huis. Een bijzondere hoekwoning waar charme en eigentijds wooncomfort samenkomen en waar de leefruimte het hart van het huis vormt. De combinatie van de ruime, open leefverdieping en het bijzondere pakhuisgedeelte geeft deze woning een eigen identiteit. Geen dertien-in-een-dozijnhuis, maar een huis met een verhaal en een indeling die nét even anders is.
Dit sfeervolle familiehuis was ooit een bakkerij met pakhuis. Een aantal originele details herinnert nog aan die tijd, zoals de katrol en takelbalken in de ouderlijke slaapkamer.

Ruimte en mogelijkheden
De woning biedt volop ruimte, met vier slaapkamers in het woongedeelte en de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren. De ouderlijke slaapkamer



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bevindt zich in het voormalige pakhuis en heeft een eigen badkamer en een aparte opgang. In totaal zijn er twee badkamers, beide voorzien van een toilet. Verder beschikt het huis over een aparte werkkamer.
Ook aan bergruimte is geen gebrek. Het huis heeft een inpandige garage en een grote kelder die onder de hele keuken doorloopt. Naast de ouderlijke slaapkamer bevindt zich een praktische bergruimte waar ook de wasmachine en droger kunnen staan.

Moderne keuken en sfeervolle leefruimte
De benedenverdieping is recent modern verbouwd. De hoogwaardige keuken van Italiaans design is voorzien van twee ovens, waarvan één met magnetron- en stoomfunctie, een BORA-kookplaat, een Quooker. Boven het eetgedeelte zorgen het schuine dak en de grote Veluxramen voor een ruimtelijk gevoel en veel daglicht.

Een kleine tuin met veel sfeer
De tuin is klein, maar fijn. De oude druivenstruik die zich over de gevel uitstrekt, geeft de tuin een karakteristieke uitstraling. In het voorjaar zorgt de prachtige rozenstruik voor extra kleur.
Met een slimme indeling is er verrassend veel ruimte om met familie en vrienden te borrelen en te eten. Daarnaast is er plek voor een knusse loungehoek. En dankzij de gunstige ligging geniet je hier de hele dag van de zon.

Wonen op een geliefde plek in het Ginneken
De ligging maakt het huis extra bijzonder. Om de hoek vind je het altijd gezellige Ginnekenmarktje en het prachtige Markdal, waar je heerlijk kunt wandelen. Aan de overkant ligt het Schoolakkerplein waarvoor mooie plannen bestaan om het plein opnieuw in te richten als een groener park, zodat de buurt er nog meer van kan genieten. Basisscholen zijn op loopafstand.

Een karakteristiek huis met geschiedenis, verrassend veel ruimte en een fijne ligging op een plek waar het Ginneken op zijn best is.

Viandenlaan 13 is een huis dat zich niet alleen laat beschrijven, maar vooral laat beleven. Kom binnen, ontdek de verrassende ruimtes en ervaar zelf wat deze bijzondere hoekwoning zo eigen maakt.
Nieuwsgierig geworden? We laten je deze woning graag zien!



# FOTO'S











# FOTO'S













# FOTO'S







# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S













# FOTO'S









# FOTO'S













# FOTO'S











# FOTO'S



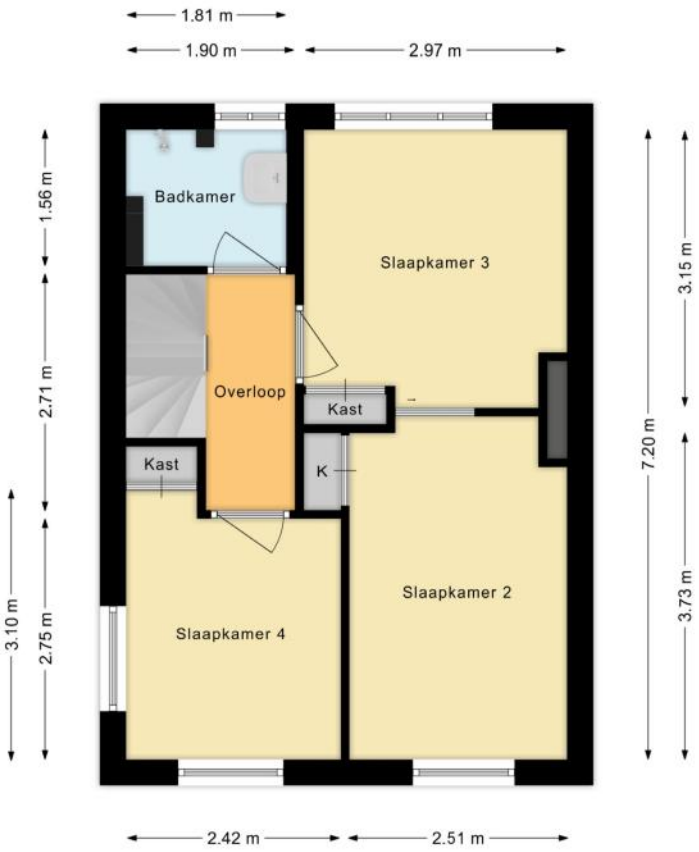




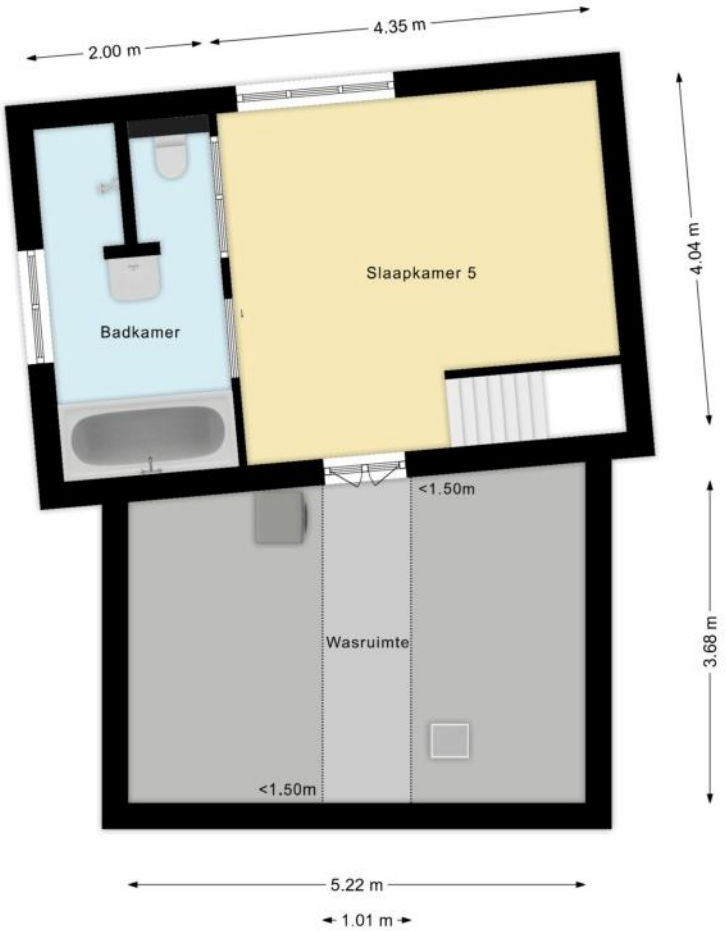
# PLATTEGRONDEN



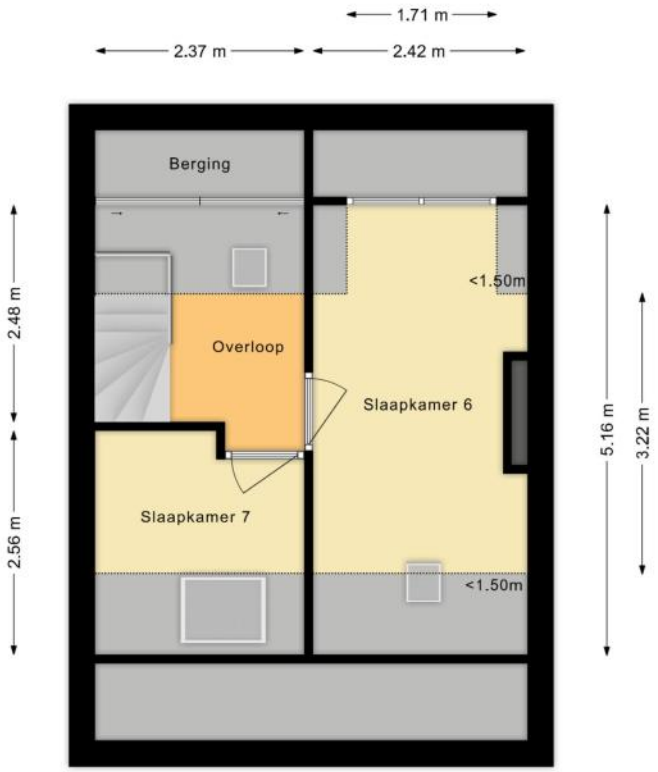
# PLATTEGRONDEN



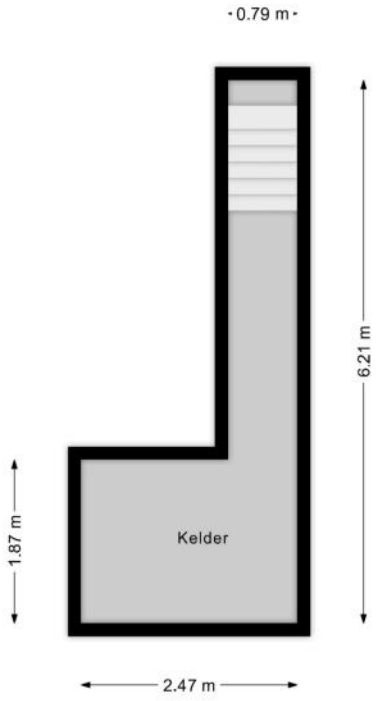
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort woonhuis | **Herenhuis, Geschakelde woning** |
| Bouwvorm | **Bestaande bouw** |
| Bouwjaar | **1950** |
| Soort dak | **Zadeldak** |
| Materiaal dak | **Pannen** |

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | **156 m²** |
| Inhoud | **725 m³** |

**Gebruiksoppervlakten ***

| | |
|---|---|
| Wonen (= woonoppervlakte) | **165 m²** |
| Overige inpandige ruimte | **25 m²** |

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | **7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)** |
| Aantal badkamers | **2 badkamers en 1 apart toilet** |
| Badkamervoorzieningen | **Ligbad, toilet, 2 douches, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels** |
| Aantal woonlagen | **3 woonlagen en een kelder** |
| Voorzieningen | **Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | **C** |
| Isolatie | **Muurisolatie, Dubbel glas** |
| Verwarming | **Cv-ketel** |
| Warm water | **Cv-ketel** |
| Merk/type cv-ketel | **nefit** |
| Bouwjaar cv-ketel | **2024** |
| Eigendom cv-ketel | **Eigendom** |

## Buitenruimte/omgeving

| | |
|---|---|
| Ligging | **Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk** |
| Tuin | **Achtertuin** |
| Achtertuin | **20 m² (8m diep en 2,5m breed)** |
| Ligging tuin | **Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom** |

# KENMERKEN

## Garage

| | |
|---|---|
| Soort | **Aangebouwd steen** |
| Voorzieningen | **Elektra, Water** |
| Isolatie | **Geen isolatie** |

## Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | **Openbaar parkeren** |

## Kadastrale gegevens

**Ginneken I 6897**

| | |
|---|---|
| Oppervlakte | **156 m²** |
| Eigendomssituatie | **Volle eigendom** |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten achter | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Parket | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Quooker | ● | | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | ● | | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Houten vloer(delen) | ● | | |
| Plavuizen | ● | | |
| Radiatorafwerking | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Ginneken |
| Sectie | I |
| Perceel | 6897 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.

# ALGEMENE INFORMATIE

### Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

### Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

### Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

# INFORMATIE VOOR KOPERS

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

### Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

### Waarborgsom / bankgarantie

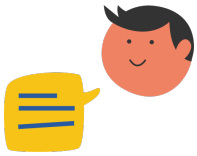
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

### Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

### Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.