



BREDA
Grote Spie 173

**PRACHTIG
UITZICHT!**

vanaf de 9e verdieping

**MAKELAAR
SANDER.**

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1970

Soort:
galerijflat

kamers:
4

Woonoppervlakte:
ca. 109 m²

Omschrijving

Welkom in uw nieuwe thuis, waar comfort, ruimte en gemak samenkomen in het hart van de geliefde woonwijk Boeimeer. Stelt u zich voor: elke ochtend begroet door een overvloed aan natuurlijk licht dat door de grote raampartijen uw woonkamer binnenstroomt. Dit royale 4-kamerappartement, gelegen op de 9e verdieping, biedt niet alleen drie slaapkamers, maar ook een adembenemend uitzicht vanaf het balkon aan de achterzijde (Graaf Hendrik III laan) waar u kunt genieten van de ochtendzon en de levendigheid van de omgeving. Daarnaast is er een iets kleiner balkon aan de voorzijde voor de avondzon.

OMGEVING:

De locatie is een waar paradijs voor degenen die op zoek zijn naar het gemak van alledaagse voorzieningen. Met een winkelstrip om de hoek en een groter winkelcentrum op slechts 5 minuten fietsafstand, biedt deze buurt alles wat u nodig heeft binnen handbereik. Voor wie verder wil reizen, is het openbaar vervoer slechts op een steenworp afstand te vinden. Zoekt u de drukte en gezelligheid van het centrum van Breda, dan bent u binnen 10 minuten wandelen op de juiste plaats. Liever een wandeling in het bos? Dan is het Mastbos nabij! Maar het is niet alleen de nabijheid van voorzieningen die dit appartement zo aantrekkelijk maakt. Met zijn gunstige ligging ten opzichte van het centrale wegennet (Zuidelijke Rondweg) en de verbindingen naar het NS-station, is dit de perfecte uitvalsbasis voor zowel jonge professionals als senioren die willen genieten van het beste van beide werelden.

INDELING:

Begane grond:

Centrale hal, toegankelijk middels dubbele schuifdeuren. In de tussenhall bevinden zich de brievenbussen en video-intercom.

In de centrale hal is via een deur de gezamenlijke fietsberging en de deur naar de privé berging toegankelijk. Het gebouw is tevens toegankelijk vanuit de achterzijde (Graaf Hendrik III laan zijde). Aan die zijde zijn ook ruimtes met afvalcontainers bereikbaar.

9e verdieping:

Vanuit de lift en het trappenhuis is een gemeenschappelijke portaal bereikbaar met toegang tot slechts 2 appartementen. In het trappenhuis bevindt zich de meterkast van het appartement.

APPARTEMENT: (9e VERD.)

Ruimte entree/hal:

Binnen wordt u verwelkomd door een royale hal met garderobenis, vaste kast (voorraadkast, plaats stofzuiger) en toegang tot de 3 slaapkamers, toiletruimte, keuken en woonkamer. Er zijn mogelijkheden om in deze hal bijvoorbeeld een werkhoeke of boekenkast te maken. Door de glazenpuit met de woonkamer, komt er voldoende natuurlijk licht in de hal.

Keuken:

Dichte keuken, wandtegels, voorzien van tegelvloer en ingericht met wandopstellingen aan beide zijden van de keuken. De keuken biedt toegang tot het grote balkon en is o.a. voorzien van een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Woonkamer:

Royale en lichte woonkamer voorzien van een lamelparketvloer en toegangsdeur tot het grote balkon (ochtendzon). Het grote raam is voorzien van zonwering. Vanaf dit balkon heb je een prachtig uitzicht over de stad Breda. Door de glazen pui met de hal is de woonkamer netjes afgesloten maar voelt zeer ruime aan. Er bestaat een mogelijkheid om de pui te verwijderen en hal en woonkamer bij elkaar te trekken.

Toilet:

Nette, betegelde toiletruimte met wandcloset.

Slaapkamer I:

Zeer ruime hoofdslaapkamer met toegang tot de badkamer.

Badkamer:

Keurige en netjes onderhouden geheel betegelde badkamer welke is voorzien van een wastafel met meubel, (tweede) wandcloset en een douchecabine met thermostaatkraan.

Slaapkamer II:

Slaapkamer met vaste wastafel voorzien van koud- en warm stromend water.

Slaapkamer III:

Slaapkamer met toegang tot het tweede balkon (middag- en avondzon).

Servicekosten ca. € 408,52 per maand voor: de opstalverzekering, reservering algemeen onderhoud, schoonmaken en verlichting van de openbare ruimtes en het gemeenschappelijk tuinonderhoud. Deze kosten lijken hoog, maar recentelijk is het gehele complex verduurzaamd. Er zijn diverse nieuwe kozijnen geplaatst met HR++ glas, het dak is geïsoleerd, de gevels zijn geïsoleerd en opnieuw gevoegd.

Het complex is gelegen in een straat nabij het centrum van Breda. De Gemeente heeft besloten dat er binnenkort betaald parkeren ingevoerd gaat worden. De Vereniging van Eigenaren heeft na overleg met de bewoners een plan gemaakt zodat zoveel mogelijk bewoners op het eigen terrein van de VVE kunnen parkeren. Hiervoor zijn recentelijk bordjes geplaatst met de huisnummers. Let wel: de parkeerplaatsen zijn, ondanks de genummerde borden, geen eigendom van de individuele bewoners maar van de VVE.

Bijzonderheden:

- drie slaapkamers!
- lamelparket, leverancier Quaars;
- een wandcloset in de badkamer maar ook een wandcloset in de hal voor uw gasten;
- grote werkkast, voor bijvoorbeeld vazen en schoonmaakspullen, op het grote balkon;
- grote verduurzaming van het complex heeft recentelijk plaatsgevonden;
- zeer actieve VVE;
- prachtig uitzicht, wat denkt u van het vuurwerk met de jaarwisseling?
- zeer centrale ligging, zowel naar de stad als naar het bos.

Klaar om uw nieuwe hoofdstuk te beginnen in dit perfect gelegen en altijd keurig bewoonde appartement? Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat dit appartement te bieden heeft.



























Plattegrond




Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

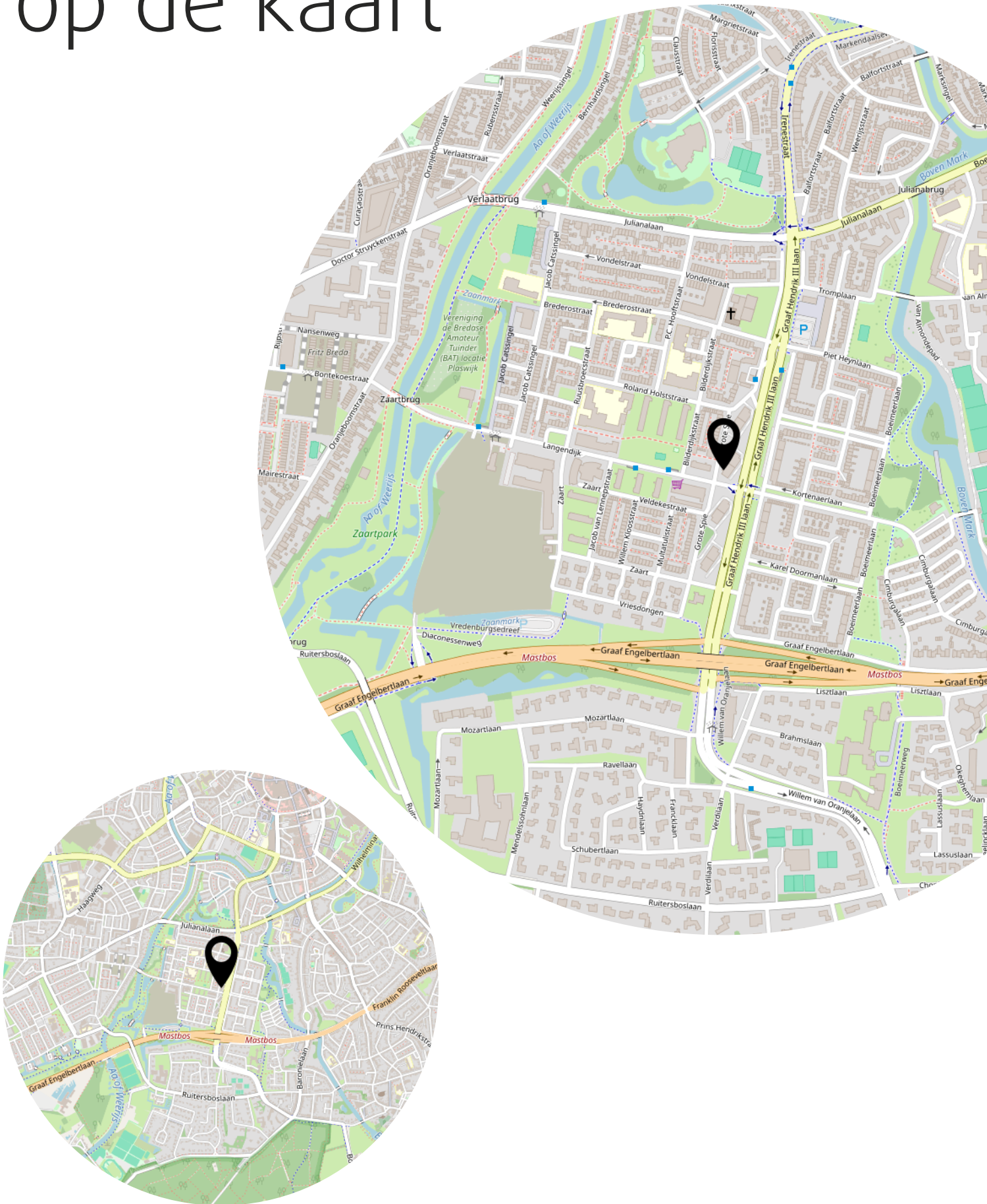


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5934	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kasten	X		
- Berging-planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Slaapkamer bed 180x200 met nachtkastjes	X		
- Make-up tafel met spiegel	X		
- Bureau	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

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, leest u 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 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 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 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 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-bewonings 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 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 afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label 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.

Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seeligsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl