



BREDA  
Spank 120

# Woonhuis met 9 slpks!

**MAKELAAR  
SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1977

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
10

Inhoud:  
849 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
230 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
358 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
10 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
2 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Energie label  
A

# Omschrijving

Welkom in de voormalige dokterspraktijk van Spank 120 in het bruisende Breda! Deze unieke woning biedt een zee aan mogelijkheden, of je nu op zoek bent naar een praktijk aan huis of een ruim thuis voor een samengesteld gezin.

## LIGGING EN OMGEVING:

Deze woning is gelegen in woonwijk 'Gageldonk' in de Haagse Beemden en is gelegen op 5 minuten rij-afstand van winkelcentrum "Heksenwiel". Dit winkelcentrum biedt een groot aanbod aan winkels waaronder diverse supermarkten. Ook zijn een basisschool, een speeltuin en sportvoorzieningen in de directe omgeving te vinden. Het stadscentrum van Breda is binnen 10 autominuten bereikbaar en in de nabijheid bevinden zich de snelwegen A16 en A58. Ook heeft de Haagse Beemden een eigen NS-station: Breda-Prinsenbeek.

## BOUWKWALITEIT:

De woning is op degelijke wijze gebouwd en geïsoleerd door middel van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing. De verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton en hout. De woning wordt verwarmd en voorzien van warmwater middels een C.V. combiketel (merk: Nefit, bouwjaar 2014). Op het dak liggen 15 zonnepanelen.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime hal met toegang tot de woonkamer en de zijvleugel van het huis (de voormalige dokterspraktijkruimte).

Eenmaal binnen in de woonkamer valt direct de sfeervolle allesbrander op, perfect voor gezellige avonden. Een elegante wenteltrap leidt naar de bovenverdieping. Vanuit de woonkamer toegang tot de eetkamer met de open keuken en een toegang tot een halletje met garderobenis en toiletruimte.

### Toiletruimte:

Moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

### Keuken:

Moderne keuken met een wandopstelling en klein eilandje. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, vlakscherm afzuigschouw. Vanuit de keuken toegang tot een inpandig berging en de bijkeuken.

### Inpandig berging:

Praktische berging met aansluiting ten behoeve van de wasmachine en droger.

### Bijkeuken:

Bijkeuken met stortsteentje en deur naar de prachtige achtertuin.

#### ZIJVLEUGEL (VOORMALIGE PRAKTIJKRUIMTE):

De zijvleugel van het huis herbergt de voormalige dokterspraktijk, met ruimte voor een kantoor of extra slaapkamers.

Vanuit de eetkamer eveneens toegang tot de ruime, voormalige spreekkamer. Dit is een veelzijdige ruimte met toegang tot de geïsoleerde kelder (met een stahoogte van 1.30 m), perfect voor extra opslag. Met een deur naar een hal en een loopdeur naar de brandgang, biedt deze kamer een scala aan mogelijkheden. Vanuit de hal heeft u toegang tot een moderne badkamer en de voormalige ze spreekkamer en wachtkamer. De voormalige wachtkamer is omgetoverd tot een comfortabele slaapkamer.

De badkamer is compleet uitgerust met een toilet, wastafel, designradiator, mechanische ventilatie en een grote inloopdouche.

#### TUIN:

Fraaie en speels ingerichte achtertuin met diverse terrassen, gazon, vijver, beregeningsinstallatie en stenen berging met overkapping en achterom.

#### EERSTE VERDIEPING:

Voorportaal met deur naar de overloop. Vanaf de overloop toegang tot maar liefst 6 (slaap)kamers en badkamer.

#### Badkamer:

Ruime en moderne badkamer met ligbad (whirlpool), wastafel, ze toilet, designradiator en inloopdouche.

#### Slaapkamer I:

Slaapkamer (ca. 4.38 x 2.86 m.) aan de voorzijde gelegen en voorzien van een screen.

#### Slaapkamer II:

Slaapkamer (ca. 4.38 x 2.85 m.), eveneens aan de voorzijde gelegen met een vaste wastafel en een screen.

#### Slaapkamer III:

Ruime slaapkamer (ca. 5.80 x 2.61 m.), aan de achterzijde gelegen.

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers.

#### Slaapkamer IV:

Speelse slaapkamer (ca. 4.22 x 2.61 m.), aan de achterzijde gelegen met een hoog plafond.

#### Slaapaker V:

Slaapkamer (ca. 3.12 x 2.00 m.) met vaste wastafel en opstelplaats voor de ze c.v. ketel (merk: Viessmann, bouwjaar 2017), ten behoeve van het warmwater.!

Slaapkamer VI:

Ouderslaapkamer (ca. 4.22 x 3.560 m.) met vaste wastafel en een speels verhoogd schuin dak en screens.

TWEEDE VERDIEPING:

Op de overloop zit een luik naar de vlizozolder met opstelplaats van de C.V. Ketel (merk: Nefit, bouwjaar: 2014) en de omvormer van de zonnepanelen.

BIJZONDERHEDEN:

- Zeer ruime woning met tal van mogelijkheden
- De asbesthoudende daken van de schuurtjes zijn in 2018 verwijderd
- Goed geïsoleerd
- Label A
- 15 zonnepanelen

Spank 120 is niet zomaar een huis; het is een thuis met een verhaal, een plek waar geschiedenis en modern comfort hand in hand gaan. Laat je betoveren door de mogelijkheden die deze bijzondere woning!











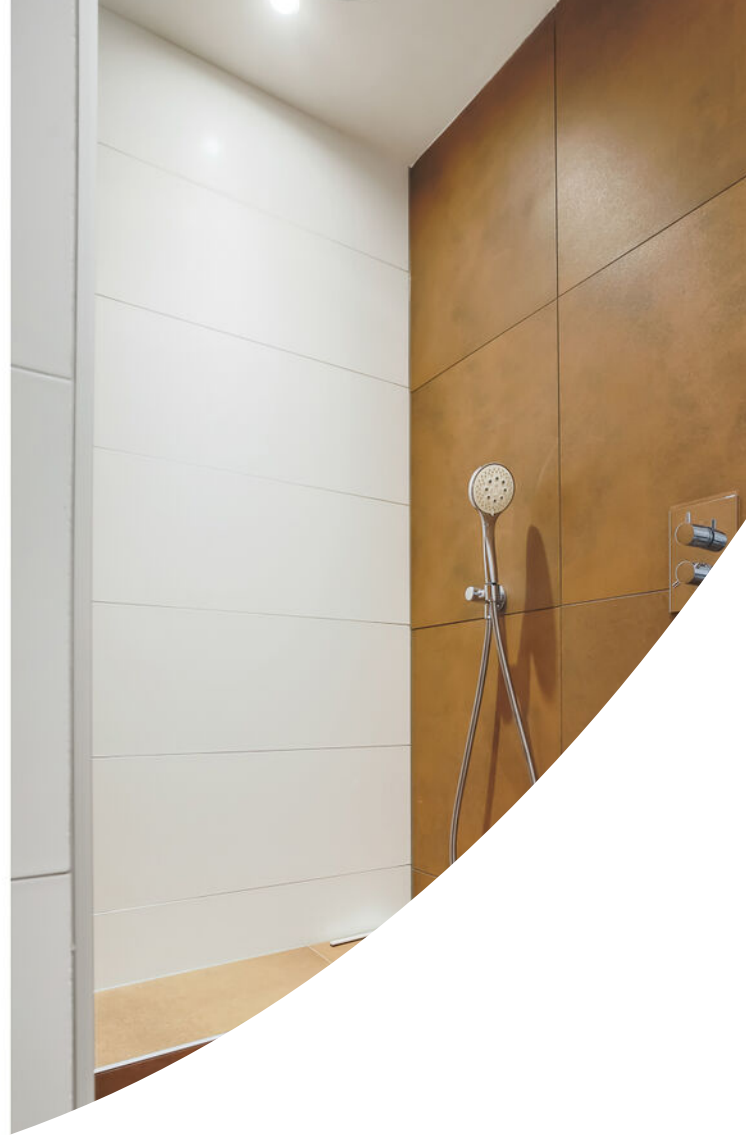






























# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

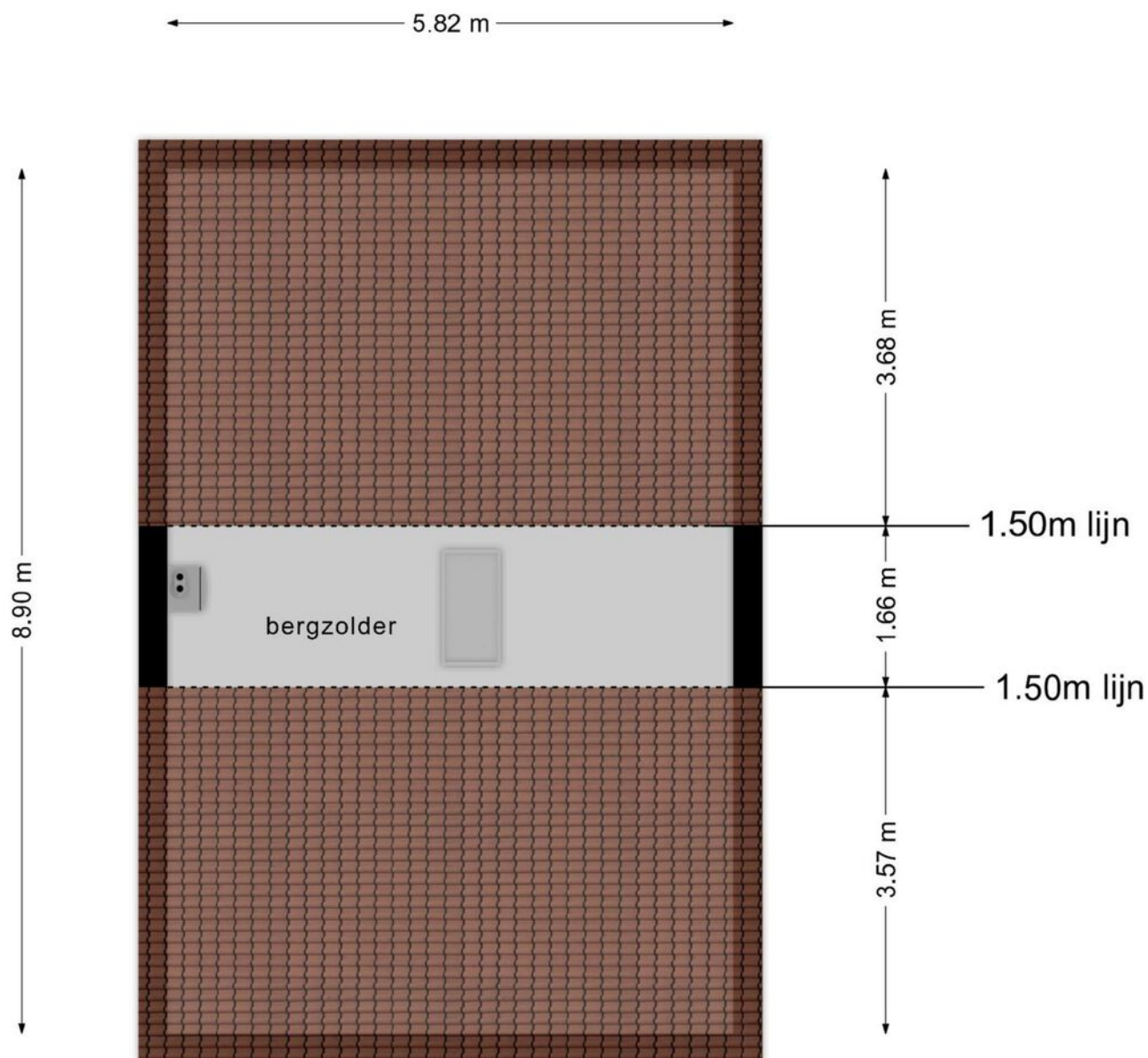


# Plattegrond



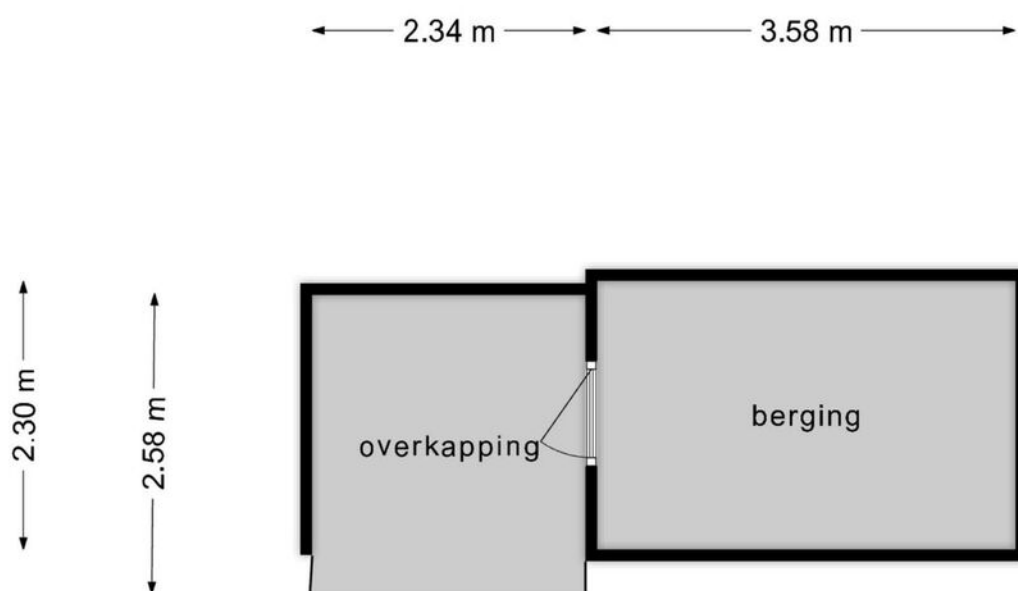
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

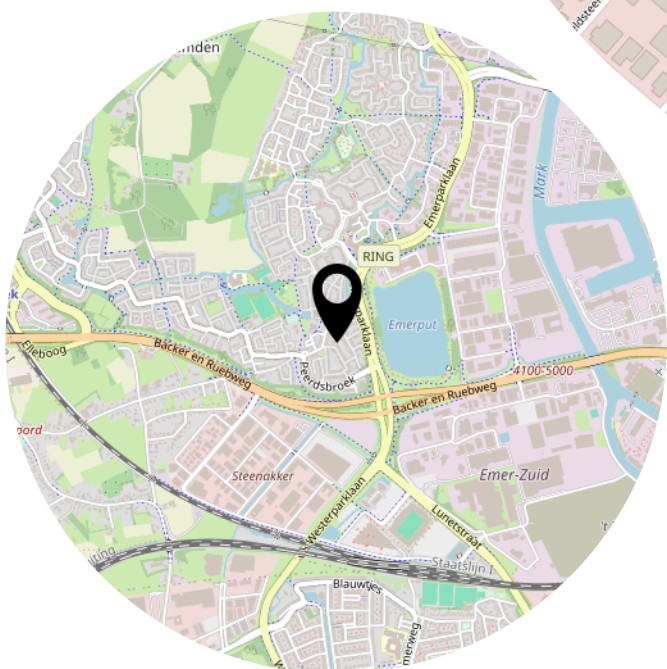
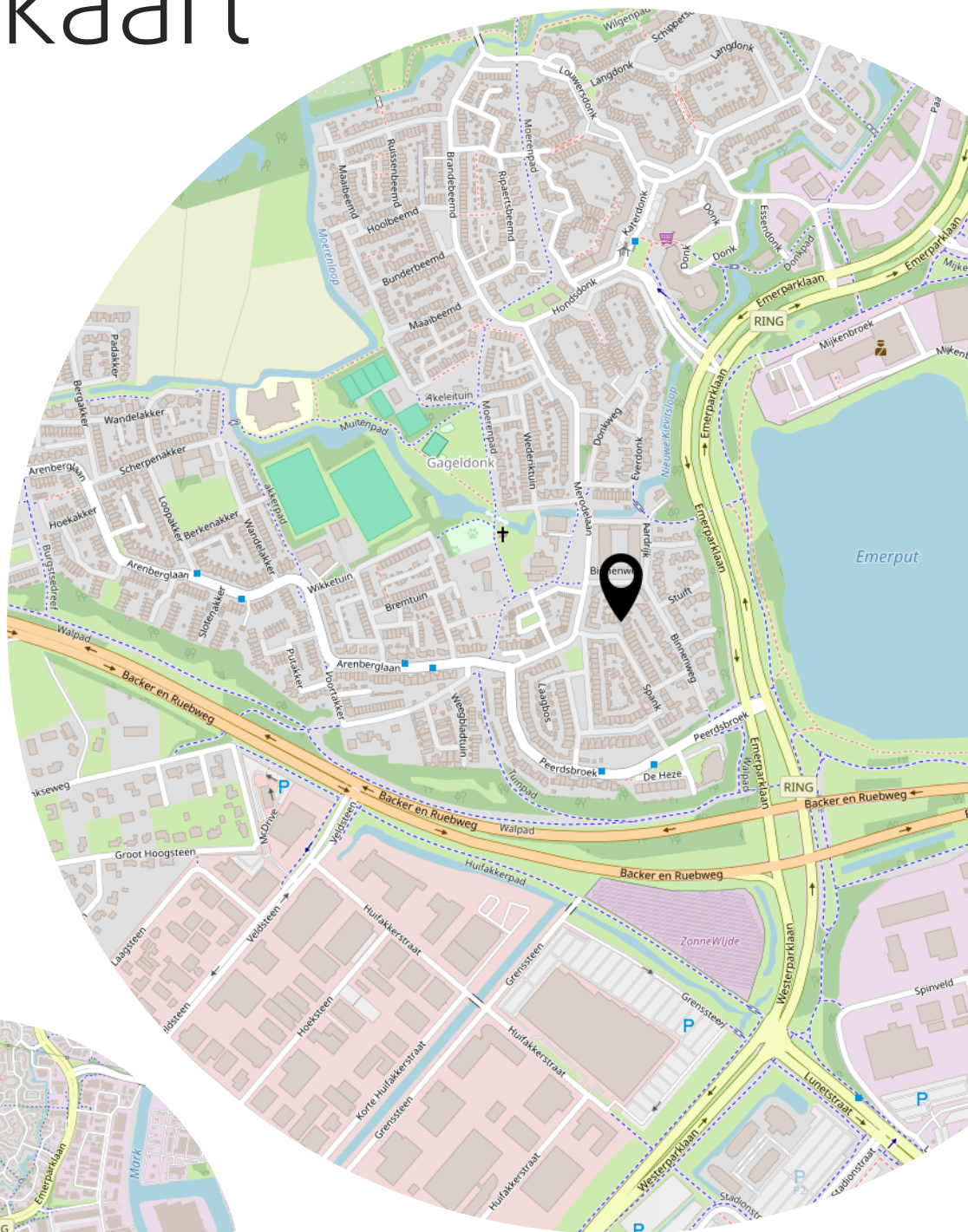


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7475	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- buitenlamp voor	X		
- buitenlamp achter		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand spreekkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- zonnescreens ramen aan zonzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
Airconditioning			X
Screens	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Aquacell wateronthardingssysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- dak voorzien van sedemplanten	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
vijver	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
buitenverlichting achter		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

# WNS

## MIJN DIENSTVERLENING

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieel advies



Wouter Hofsté  
06-24846926  
wouter@wns-advies.nl  
www.wns-advies.nl



Heeft u  
interesse?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Seeligsingel 1  
4811 CN Breda

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl