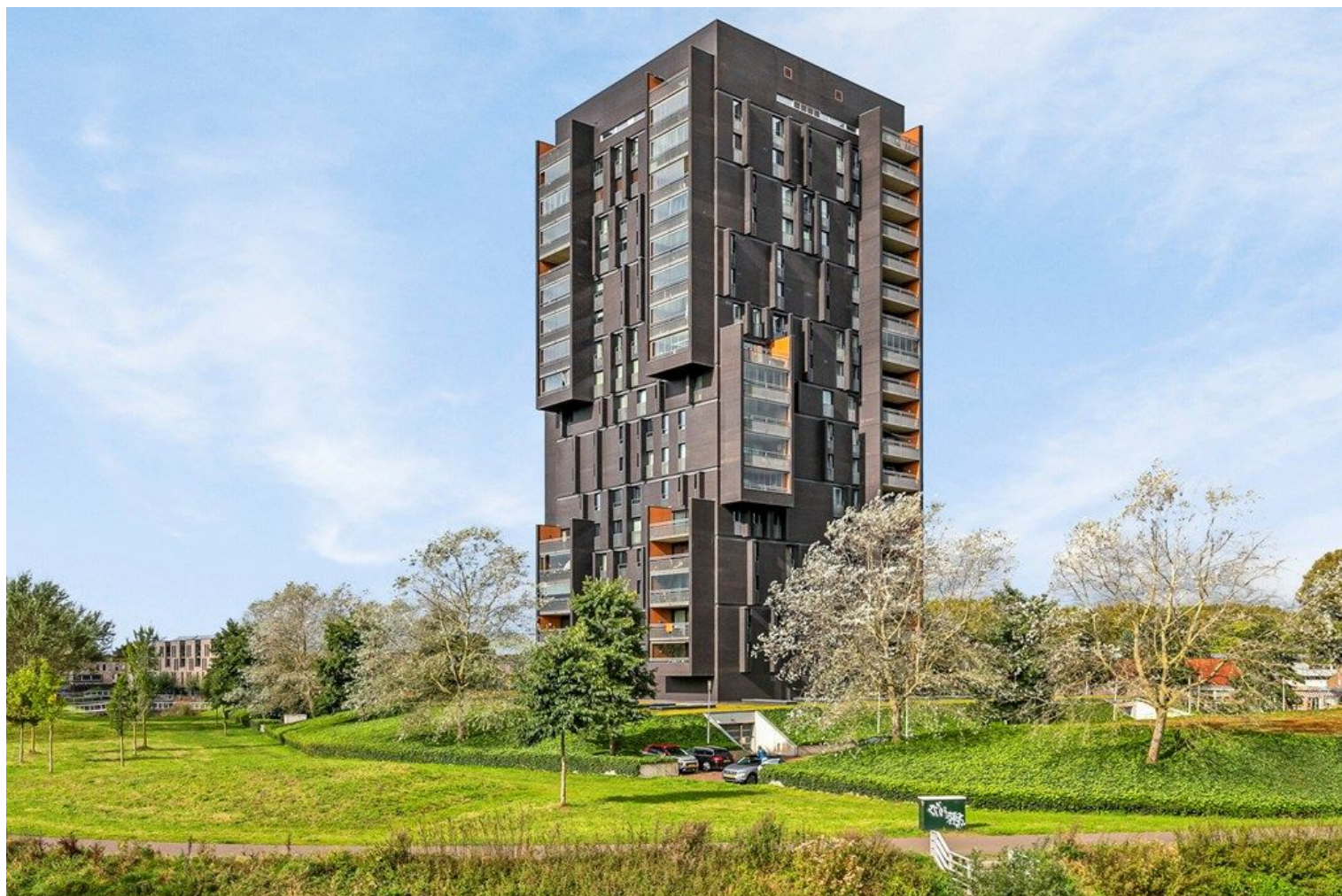





**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Dirk Hartogstraat 169
4812 GE Breda
€ 397.500 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Dirk Hartogstraat 169



Woonoppervlakte: 74 m²



Inhoud: 245 m³



Bouwjaar: 2010



Aantal kamers: 3



Soort woning: portiekflat



Vraagprijs: € 397.500 k.k.



Omschrijving Dirk Hartogstraat 169

Op zoek naar een energiezuinig appartement? Dan is dit mooie, lichte 3-kamerappartement met groot balkon van ca. 13m² wellicht iets voor u! Dit appartement beschikt over een royale lichte woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, privéparkeerplaats, inpandige berging, gemeenschappelijke fietsenberging en lift. Naast de privéparkeerplaats is er voldoende gratis parkeergelegenheid voor een tweede auto, of voor bezoekers.

Het appartement is gelegen op de 2e verdieping in woontoren "Appel", dit is de middelste woontoren van het project "Sculptura", gelegen ten zuidwesten van Breda. De 3 woontorens zijn sculpturen objecten in het landschap, vandaar de naam Sculpturen. Rondom de torens zijn de parkeergarages in een glooiend landschap opgenomen. Het complex is gelegen in een prachtige groene, waterrijke omgeving die het bruisende stadscentrum van Breda verbindt met het buitengebied ten zuiden van Breda.

Vanaf deze mooie centrale locatie vinden we op loopafstand de gezellige Haagsemarkt, het geheel vernieuwde Dr. Struyckenplein en op korte afstand het Mastbos en de woonboulevard. Met de fiets bent u binnen 10 minuten in het historische stadscentrum en tevens zijn er veel scholen in de buurt die lopend, of per fiets in enkele minuten bereikbaar zijn. Binnen 3 autominuten bent u op de zuidelijke rondweg en de verbindingswegen naar Rotterdam en Antwerpen.

ALGEMEEN

Deze onder architectuur gebouwde woontoren is opgeleverd met gebruikmaking van hoogwaardige materialen.

Het complex kent een modern en zeer comfortabel energieconcept. Middels een duurzaam energiesysteem met Warme Koude Opslag wordt warmte uit de bodem gehaald en zorgt ervoor dat het appartement verwarmd wordt. Het appartement is voorzien van vloerverwarming, u komt dan ook nergens radiatoren tegen in dit appartement. De vloerverwarming geeft een homogene temperatuurverdeling wat resulteert in een grotere behaaglijkheid. Daarnaast werkt dit systeem in de zomer als een vloerkoelingsysteem.

CENTRALE ENTREE

De centrale entree heeft een tableau met brievenbussen en intercom en biedt toegang tot een eigen afgesloten berging en de lift.



Omschrijving Dirk Hartogstraat 169

APPARTEMENT

De ruime hal is de spil van het appartement en geeft een goede indruk van de ruimte en afwerking die je mag verwachten. De laminaatvloer loopt door in de woonkamer en zorgt zo voor eenheid. Deze hal geeft toegang tot de woonkamer, 2 slaapkamers, badkamer, toilet, wasruimte en technische ruimte. De wanden in de gehele woning zijn voorzien van stucwerk.

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt u aangenaam verrast door de ruimte en de vele lichtinval! De woonkamer heeft een brede raampartij met een schuifpui die toegang biedt tot het ruime balkon.

De open keuken heeft een strakke afwerking en is voorzien van boven- en onderkasten, keramische kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser, spoelbak en koelkast.

De twee slaapkamers zijn mooie lichte ruimtes met draai-/kiepramen en een frans balkon.

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een fonteintje.

De badkamer is ook deels betegeld en voorzien van een wastafel, douche en een ligbad.

De praktische wasruimte heeft een aansluiting voor een wasmachine en droger en biedt voldoende opbergruimte.

In de technische ruimte is de Warmte-Terug- Win installatie en de verdeelunit voor de vloerverwarming geïnstalleerd.

VVE

Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Daarom is het belangrijk om te weten dat de Vereniging zeer gezond is. De servicekosten bedragen ca. € 140,95 per maand. Hierbij inbegrepen zijn de opstalverzekering, dagelijks onderhoud, schoonmaak en verlichting gezamenlijke ruimtes en reservering groot en klein onderhoud. Uiteraard zijn alle VVE stukken inzichtelijk en op te vragen via ons kantoor.



Omschrijving Dirk Hartogstraat 169

BIJZONDERHEDEN

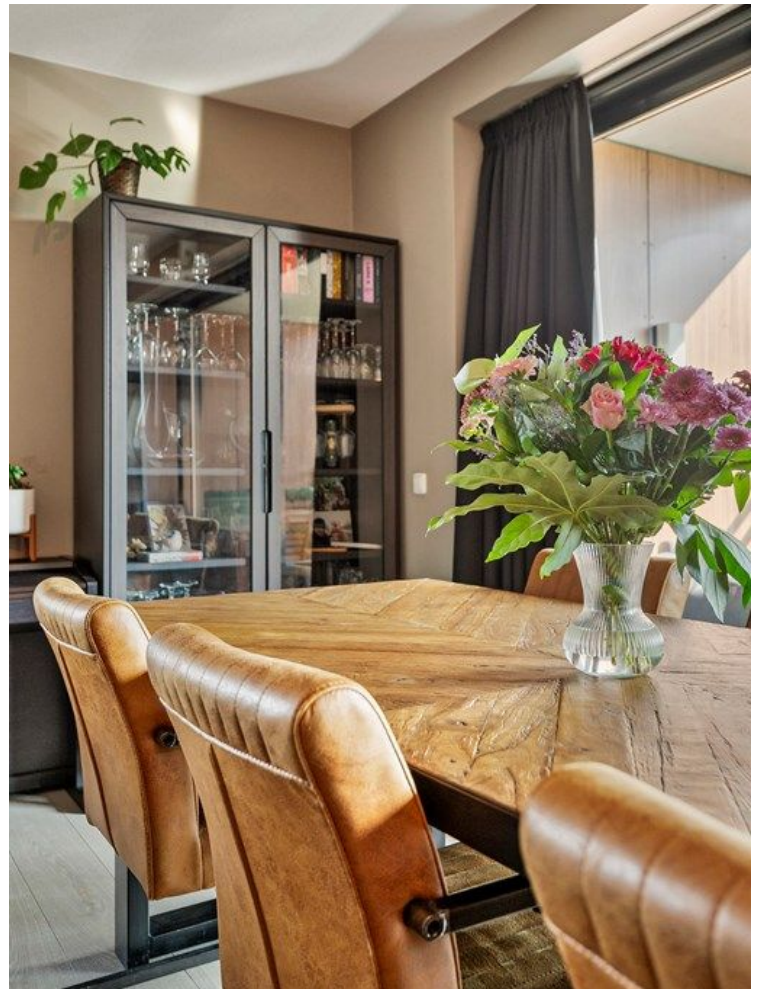
- Zeer ruim energiezuinig appartement op de 2e verdieping met eigen berging en privéparkeerplaats welke buiten gelegen is
- Het appartement is geheel voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas
- 2 Lichte royale slaapkamers
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Warmte-Terugwin-Installatie
- Ruim balkon met zichtlijn richting het Zwartpark
- Gelegen op een zeer centrale locatie nabij diverse voorzieningen en scholen
- Energielabel A

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Dirk Hartogstraat 169 in beeld









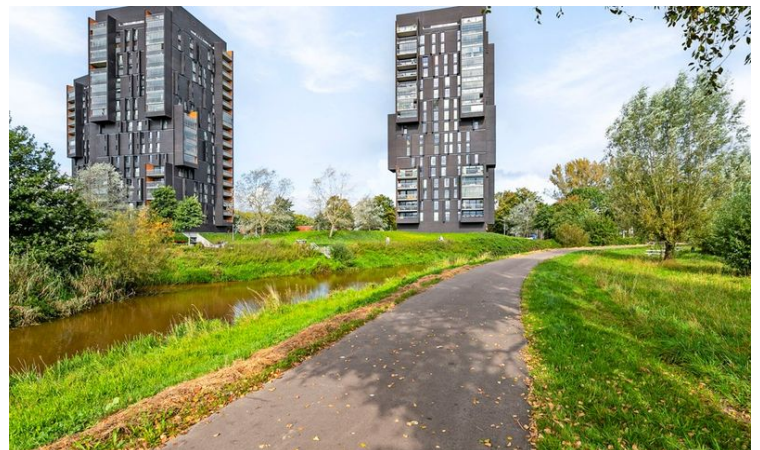
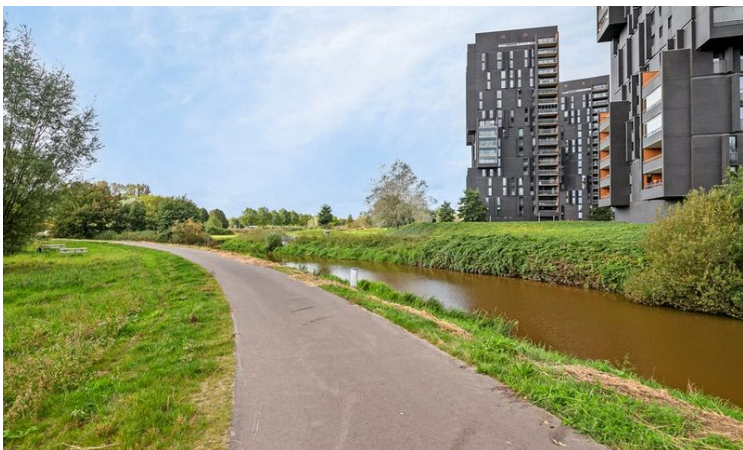








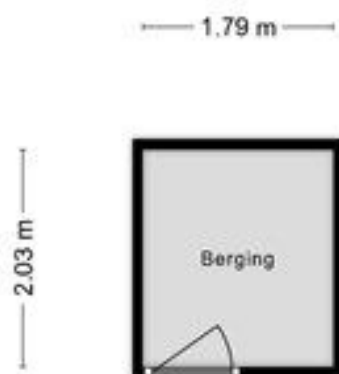








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Dirk Hartogstraat 169
Postcode	4812 GE
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	2010
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	74
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	245
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energielabel	A, vervaldatum: 3 apr 2027



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

