



**Instapklaar 3-kamerappartement  
met externe berging en  
parkeerplaats op afgesloten  
terrein.**



**St. Ignatiusstraat 149-A4,  
Breda**

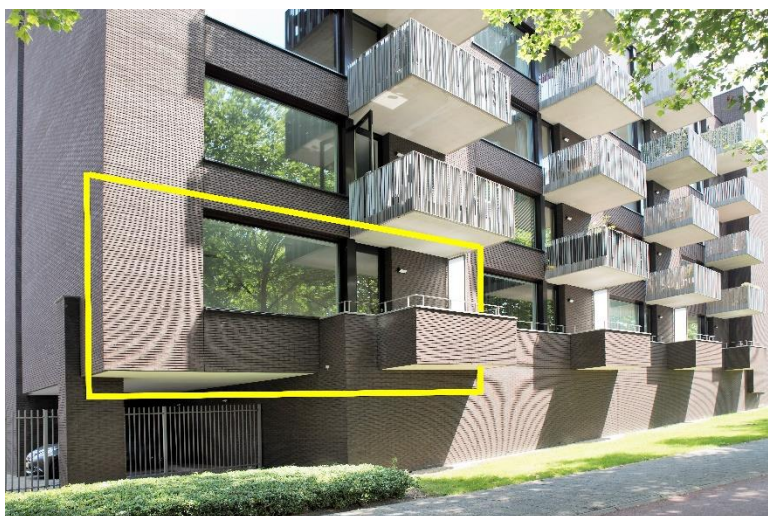
**Voor altijd thuis**

## Gelegen in de wijk Brabantpark:



Op een zeer centrale locatie gelegen, instapklaar 3-kamerappartement met een lichte woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers en een zonnig balkon op het westen. Tevens is er een berging op de begane grond en een eigen parkeerplaats op het afgesloten terrein achter het complex.

Het appartement is gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping van een kleinschalig appartementencomplex met liftinstallatie en op loopafstand van het Brabantplein met alle benodigde winkels. Het stadscentrum van Breda, scholen, openbaar vervoer en diverse in- en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

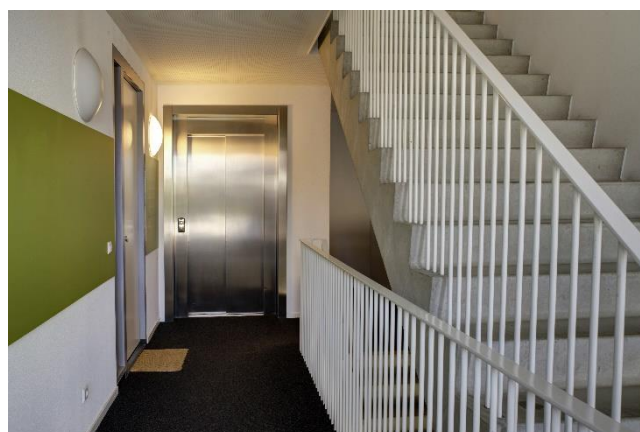
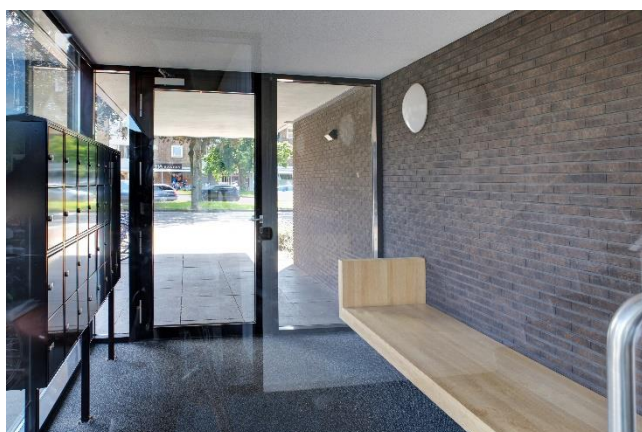


Maak jij van dit huis jouw thuis?



## Begane grond appartementencomplex

Het appartementencomplex heeft een keurig verzorgde centrale entree met brievenbussen, een bellentableau en een video-intercomininstallatie. Via de trap of de lift in de hal is de eerste verdieping bereikbaar.





## 1<sup>e</sup> verdieping

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de meterkast, twee slaapkamers en de badkamer. Vanuit de hal kun je naar de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is samen met de keuken ca. 28 m<sup>2</sup> groot en biedt toegang tot het balkon. Door de grote raampartijen geniet je van voldoende lichtinval en kijk je uit op volwassen bomen.

De keuken heeft een rechte keukenopstelling met diverse onder- en bovenkasten, een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een combi oven/magnetron, een koelkast, een vaatwasmachine, een r.v.s. spoelbak en een kunststof werkblad. Daarnaast is de keuken voorzien van een ruime voorraadkast. Hierin bevindt zich tevens de opstelplaats van de warmte-terug-win installatie.



De twee slaapkamers zijn gelegen aan de galerij en ca. 3.56 x 3.46 m en ca. 1.80 x 2.47 m groot. De betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, een badmeubel met wastafel en een wandcloset. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.



## Balkon

Middels een loopdeur kom je vanuit de woonkamer op het balkon. Doordat het balkon op het westen is gelegen kun je hier genieten van de (ondergaande) avondzon.







## De feiten...



- Inhoud woonhuis ca. 198 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 67 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca.4 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca.5 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 2011.
- Volledig geïsoleerd.
- Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen (draai-/kiepramen) met HR++ glas.
- Het appartement is voorzien van vloerverwarming en stadsverwarming.
- De hal, woonkamer en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer.
- Er is een eigen parkeerplaats op het achtergelegen – afgesloten- terrein.
- Er is een berging op de begane grond.
- Energielabel A.
- Nabij winkelcentrum Brabantplein.
- Stadscentrum op loopafstand.
- Station en snelwegen in directe omgeving.
- Aanvaarding in overleg.

### Verkoopvoorwaarden

- Eigenaar geen bewoner geweest  
De verkoper heeft niet zelf in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

## Verhuurvergunning opkoopbescherming gemeente Breda:

Als koper van een woning met een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens (€ 435.000 prijspeil 2024) mag u de woning niet verhuren. Met deze regel wordt voorkomen dat beleggers veel betaalbare huizen opkopen. En er nauwelijks koopwoningen overblijven voor woningzoekenden.

Soms mag verhuren wel, dan heeft u wel een vergunning nodig. Verhuren mag: aan uw familie, een woning tijdelijk verhuren, of woonruimte verhuren die bij een winkel, kantoor of bedrijf hoort.

### Wat u moet weten

- Opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die na 10 mei 2023 via een akte bij de notaris geleverd zijn. Een woning die u al voor die datum in eigendom had, mag u wel verhuren.
- Er wordt gekeken naar de WOZ-waarde op het moment van inschrijving bij het kadaster. De inschrijving gebeurt meestal binnen 24 uur na het tekenen van de leveringsakte bij de notaris. De WOZ-waarde van uw woning vindt u in het [WOZ-waardeloket\(link is extern\)](#).
- Ook als de vorige eigenaar de woning met een verhuurvergunning verhuurde, moet u een nieuwe verhuurvergunning aanvragen.
- Voor een woning die vóór de levering bij de notaris meer dan 6 maanden aaneengesloten werd verhuurd, hoeft u geen verhuurvergunning aan te vragen.
- In de overige gevallen moet een verhuurvergunning aangevraagd worden.

Een vergunning wordt in elk geval verleend als sprake is van:

- Verhuur aan familie. Hiervoor geldt dat u alleen mag verhuren aan de
  - (adoptie)-ouders en -kinderen van u en uw partner en de (adoptie)partners van uw kinderen (1e-graads familie)
  - grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van u en uw partner en de partners van uw broers en zussen (2e-graads familie)
  - Een woning waarvan de eigendomsakte op naam van een bedrijf staat kan niet verhuurd worden aan familie.
- Tijdelijke verhuur (maximaal 1 jaar) mag alleen als u ten minste 1 jaar zelf in de woning heeft gewoond.
- Het verhuren van woonruimte die onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

### Verhuurvergunning voor woningcorporaties

Een woningcorporatie mag verhuren zonder verhuurvergunning.

### Na uw aanvraag

Als uw aanvraag compleet is, hoort u binnen 8 weken of u de vergunning krijgt. Als er meer tijd nodig is voor onderzoek, komen hier nog maximaal 6 weken bij. In dat geval neemt de gemeente contact met u op.

### Kosten

De verhuurvergunning opkoopbescherming kost € 451,32. U betaalt ook als we uw aanvraag afwijzen.



# Wonen in Breda

## Ligging & omgeving

Het appartement is gunstig gelegen in de wijk Brabantpark, direct naast het winkelcentrum Brabantplein en op loopafstand van het centrum van Breda. De afgelopen jaren hebben veel jonge gezinnen de wijk ontdekt en is het tevens zeer populair vanwege de nabijgelegen Hogeschool.

Ook zijn er diverse uitvalswegen naar de snelwegen.  
Kortom, een perfecte locatie in het centrum van Breda.

Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

### Thuis Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)  
4861 AT Chaam  
0161-493658

[info@thuis-makelaardij.nl](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://www.thuis-makelaardij.nl)



*De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden en er kunnen geen rechten ontleend worden aan de vermelde gegevens.*