



**Instapklaar 3-kamerappartement
met externe berging en
optioneel een garagebox.**



**Marialaan 40,
Breda**

Voor altijd thuiZ

Gelegen op de 1^e verdieping:



Op de eerste woonlaag van een appartementencomplex aan de Marialaan in Breda-Zuid is dit 3 kamer-appartement met twee balkons (voor- en achterzijde) en een ruime, afsluitbare berging in het souterrain gelegen. Het appartement is gunstig gelegen in de wijk Overakker, op loopafstand van de Ginnekenmarkt en het Valkeniersplein (o.a. Albert Heijn, Hema, Kruidvat en een diversiteit aan speciaalzaken). Tevens sta je binnen enkele fietsminuten in winkelcentrum 'De Burcht' en de Lidl bevindt zich om de hoek. Het stadscentrum van Breda is te bereiken binnen 5-7 autominuten of 10 minuten met de fiets. Tevens is een bushalte binnen 1 minuut loopafstand. Ook zijn er diverse uitvalswegen naar de snelwegen. Voor ontspanning in de natuur kun je naar het prachtige Mastbos en het Markdal dat te voet te bereiken is.

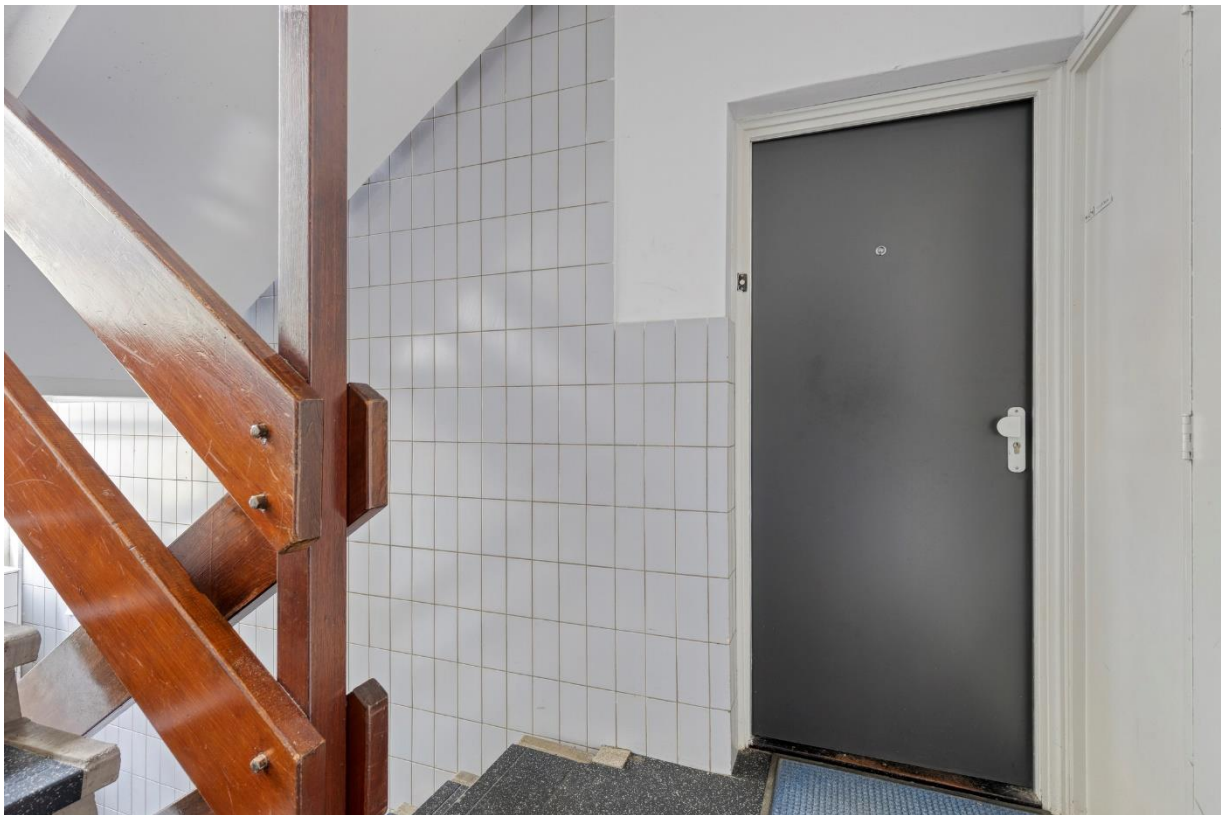
Om de hoek van het appartement, aan de Crispijnhof 5, is tevens een garage van ca. 17 m² gelegen. Deze zit niet in de koopsom inbegrepen, maar verkoper is genegen deze los te verkopen bij het appartement.



Maak jij van dit huis jouw thuis?

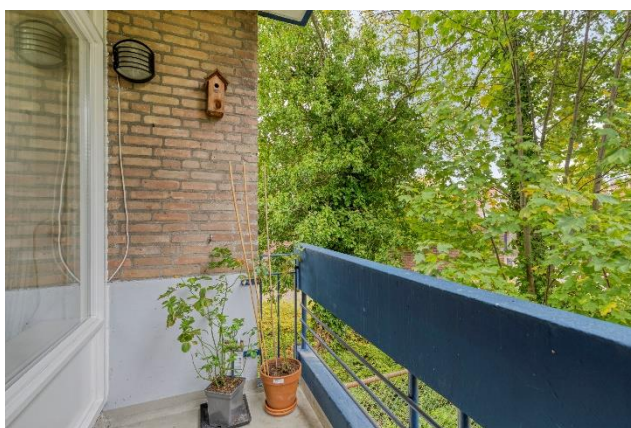
Begane grond appartementencomplex

Aan de buitenzijde van dit complex bevinden zich de brievenbussen, het bellentableau en de intercominstallatie. Vanuit de centrale hal kun je met de trap naar het appartement op de 1^e woonlaag en de berging in het souterrain. In de trappenhal vindt je tevens de meterkast voor gas en licht.



Via de entree kom je in de hal met toegang tot een vaste kast, keuken, 2 slaapkamers en de betegelde toiletruimte met closet. Vanuit de hal kun je tevens naar de woonkamer.

De lichte woonkamer, gelegen aan de voorzijde van het appartement, is 30 m² groot en vanaf hier kijk je heerlijk uit over de Marialaan. Tevens kun je vanuit de woonkamer naar het balkon aan de achterzijde van de woning en is hier een losse bergkast aanwezig waar ook de CV-combiketel hangt.



De keuken (ca. 4.11 x 2.04 m) heeft een rechte keukenopstelling met diverse onder- en bovenkasten, een 4-pits gasfornuis, koelkast, vaatwasser, een r.v.s. spoelbak en een kunststof werkblad. Daarnaast heb je in deze keuken een losse koel-/vriescombinatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Vanuit de keuken heb je toegang tot de geheel betegelde badkamer. Deze badkamer (ca. 2.49 x 0.98 m) is voorzien van een inloopdouche, een wastafel, een wastafelmeubel en een designradiator.



Aan de voorzijde van het appartement is de 1e slaapkamer met aangrenzend balkon, deze is (ca. 2.83 x 2.67 m) groot. De 2^e slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en is (ca. 4.11 x 2.03 m) groot.



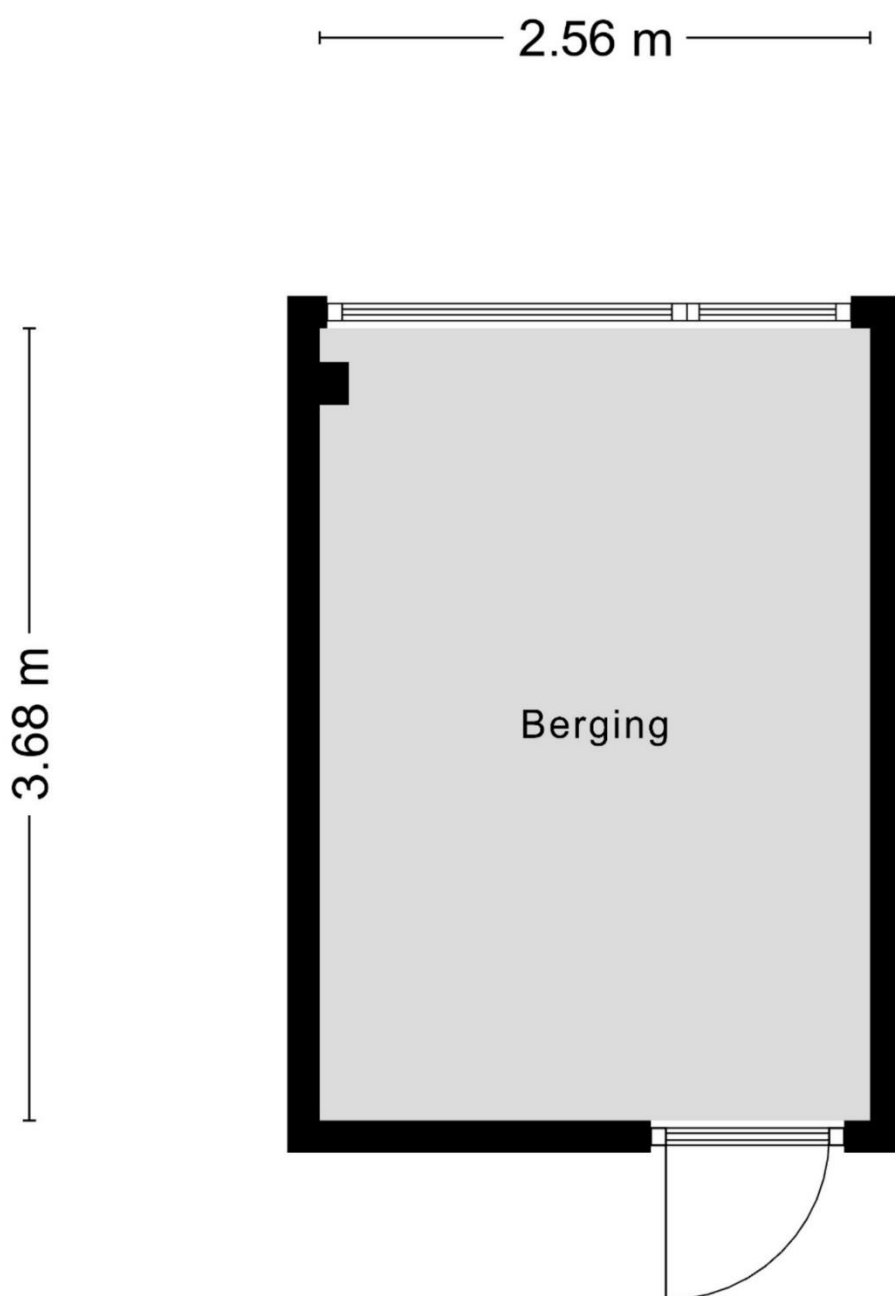
Berging

In het souterrain heb je een ruime, afgesloten berging voorzien van elektra.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De feiten...



- Inhoud woonhuis ca. 230 m³
- Woonoppervlakte ca. 70 m²
- Externe bergruimte ca. 9 m²
- (+ optioneel garage van ca. 17 m²)
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 6 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Het appartement is deels voorzien van houten kozijnen en deels van kunststof kozijnen.
- Het appartement is deels voorzien van dubbele beglazing en deels van enkel glas.
- De hal, woonkamer, keuken en de slaapkamer zijn voorzien van een laminaat vloer.
- C.v.-combiketel (Intergas 2017).
- De servicekosten bedragen € 125,- per maand. Hierin zit onder andere inbegrepen de opstalverzekering, het schoonmaken van de algemene ruimtes en reserveringen voor groot onderhoud. Voor de garage is de bijdrage € 12,50 per maand.
- Het betreft hier een gezonde Vereniging van Eigenaars.
- Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving van het appartement aanwezig.

Verkoopvoorwaarden

- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.
- Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 61 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.
- Meetinstructie NEN2580
Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Wonen in Breda

Ligging & omgeving

Het appartement is gunstig gelegen in de wijk Overakker, op loopafstand van de Ginnekenmarkt en het Valkeniersplein (o.a. Albert Heijn, Hema, Kruidvat en een diversiteit aan speciaalzaken).

Tevens sta je binnen enkele fietsminuten in winkelcentrum 'De Burcht' en de Lidl bevindt zich om de hoek. Het stadscentrum van Breda is te bereiken binnen 5-7 autominuten of 10 minuten met de fiets.

Tevens is een bushalte binnen 1 minuut loopafstand.

Ook zijn er diverse uitvalswegen naar de snelwegen. Voor ontspanning in de natuur kun je naar het prachtige Mastbos en het Markdal dat te voet te bereiken is.

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
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.