



Dassen

DE  
**ZEEUW**  
makelaars



funda

BREDA  
Topaasstraat 71

Vraagprijs  
€ 475.000,- k.k.

088 - 5 300 600 | [koen@dassendezeeuwmakelaars.nl](mailto:koen@dassendezeeuwmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
2002

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

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

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

Dakterras:  
15 m<sup>2</sup>

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

Verwarming:  
c.v.-ketel 2018

Parkeerplaats:  
1

# Omschrijving

Bent u op zoek naar een bijzondere, moderne en instapklare stadswoning met eigen parkeerplaats, rustig gelegen maar toch op korte afstand van het bruisend centrum van Breda? Dan moet u zeker even stilstaan bij de Topaasstraat 71. Deze, onder moderne architectuur gebouwde stadsvilla maakt onderdeel uit van het prachtige, unieke complex "Topaasstaete". Deze woning biedt u de mogelijkheid in rustige, parkachtige en autoluwe omgeving te wonen. Royaal opgezet met 4 tot 5 slaapkamers, dakterras een gemoderniseerde keuken en badkamer inrichting (2015), parkeerplaats en 16 zonnepanelen (2017) maakt het geheel zeer de moeite waard om te bezichtigen.

## LIGGING EN OMGEVING

De woning is gesitueerd in een parkachtige groenrijke omgeving in de wijk "Brabantpark" op korte afstand van het centrum van Breda en op 10 minuten fietsafstand van NS station Breda Centraal en is ook met de bus snel bereikbaar. In de nabijheid ligt het winkelcentrum Brabantplein met diverse winkels. Maar ook uitvalswegen, openbaar vervoer voorzieningen, sportfaciliteiten en onderwijsinstellingen zijn in de nabije omgeving aanwezig.

Breda is een eigentijdse, bourgondische stad, meer dan 750 jr. oud en telt circa 180.000 inwoners. Een bruisende stad met eeuwenoude monumenten uit de Nassautijd, water en groen. Naast een groot winkel- en horeca aanbod zijn culturele voorzieningen goed vertegenwoordigd. Kortom een geweldige stad om te wonen, "de parel van het zuiden".

Verder heeft Breda een gunstige ligging nabij de uitvalswegen en spoorverbindingen richting Rotterdam, Antwerpen, Eindhoven en Utrecht.

Benieuwd geworden naar deze woning? Neem dan snel contact op voor het plannen van een bezichtiging!

## KERNGEGEVENS

Bouwjaar: 2002

Woonoppervlakte: ca. 146m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 15m<sup>2</sup> (dakterras)

Externe Bergruimte: 10m<sup>2</sup>

Energie label: A, (16 zonnepanelen)

Servicekosten: ca. € 147,- per maand, (incl. P-plaats)

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de hal met meterkast heeft u toegang tot het eerste toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer met keuken. De toiletruimte (2015) beschikt over een hang closet en een fonteintje. De woonkamer is zeer ruim en heel licht door de grote raampartijen aan de achterkant van de woning. De royale lichte woonkamer beschikt over een vaste kast met veel bergruimte. Via openslaande deuren heeft u toegang tot de tuin die op het Oosten is gelegen. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De moderne keukeninrichting (2015) is opgesteld in een hoekopstelling met boven en onderkasten voorzien van verschillende inbouw apparatuur, waaronder 5 pits gasfornuis, afzuigkap, oven, stoomoven, combimagnetron/oven,

koelkast en vaatwasmachine.

#### 1e VERDIEPING

De eerste verdieping heeft een ruime overloop met een vaste trap naar de 2e verdieping. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamer, de badkamer, de wasruimte en het tweede toilet (2015).

De badkamer (2015) is uitgevoerd met een moderne inrichting, bestaande uit een inloopdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en ligbad met thermostaatkraan. De wasruimte is voorzien van aansluitpunten t.b.v. de was apparatuur. De toiletruimte is voorzien van een hangcloset met fonteintje.

#### 2e VERDIEPING

De 2e verdieping is een ruime slaapkamer met toegang tot het dakterras van ca. 14 m<sup>2</sup> Op deze verdieping heeft een bergkast, waarin zich de cv-installatie (eigendom bj. 2018) en de omvormer van de zonnepanelen bevinden.

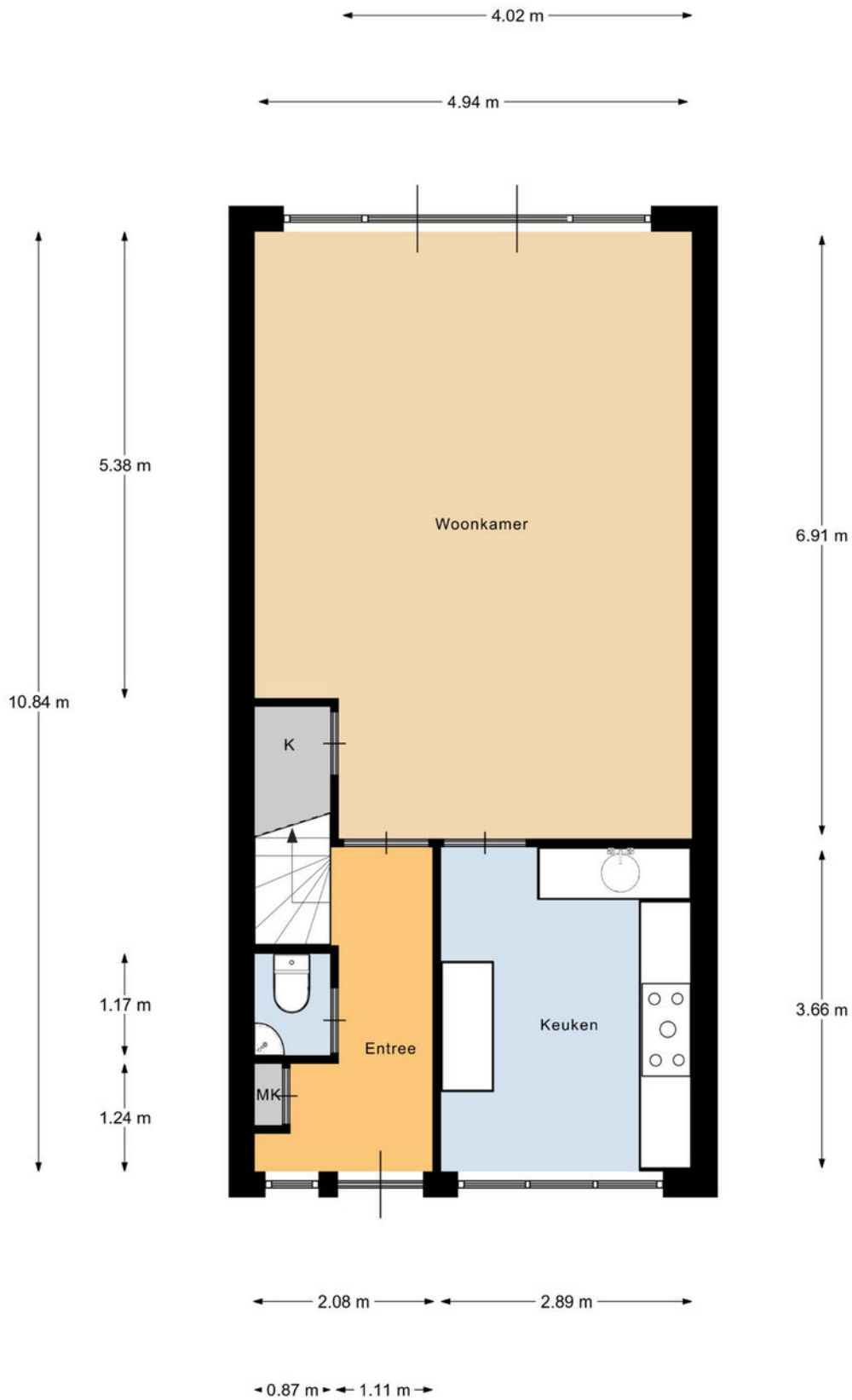
#### BIJZONDERHEDEN

- De woning is beneden voorzien van keramische tegels met vloerverwarming;
- De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van laminaat;
- Op het platte dak liggen 16 zonnepanelen;
- In december 2020 is een waterontharder geplaatst in de meterkast;
- De maandelijkse VvE bijdrage bedraagt thans circa €146,- (inclusief parkeerplaats). met daarin inbegrepen de opstalverzekering, schilderwerk, onderhoud schil van het complex, reservering groot onderhoud, klein onderhoud, verlichting gemeenschappelijke ruimtes, onderhoud binnenplein en gezamenlijke tuin. De (gezonde) financiële stukken van de vereniging zijn op verzoek in te zien.

#### ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- 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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Plattegrond



Begane Grond



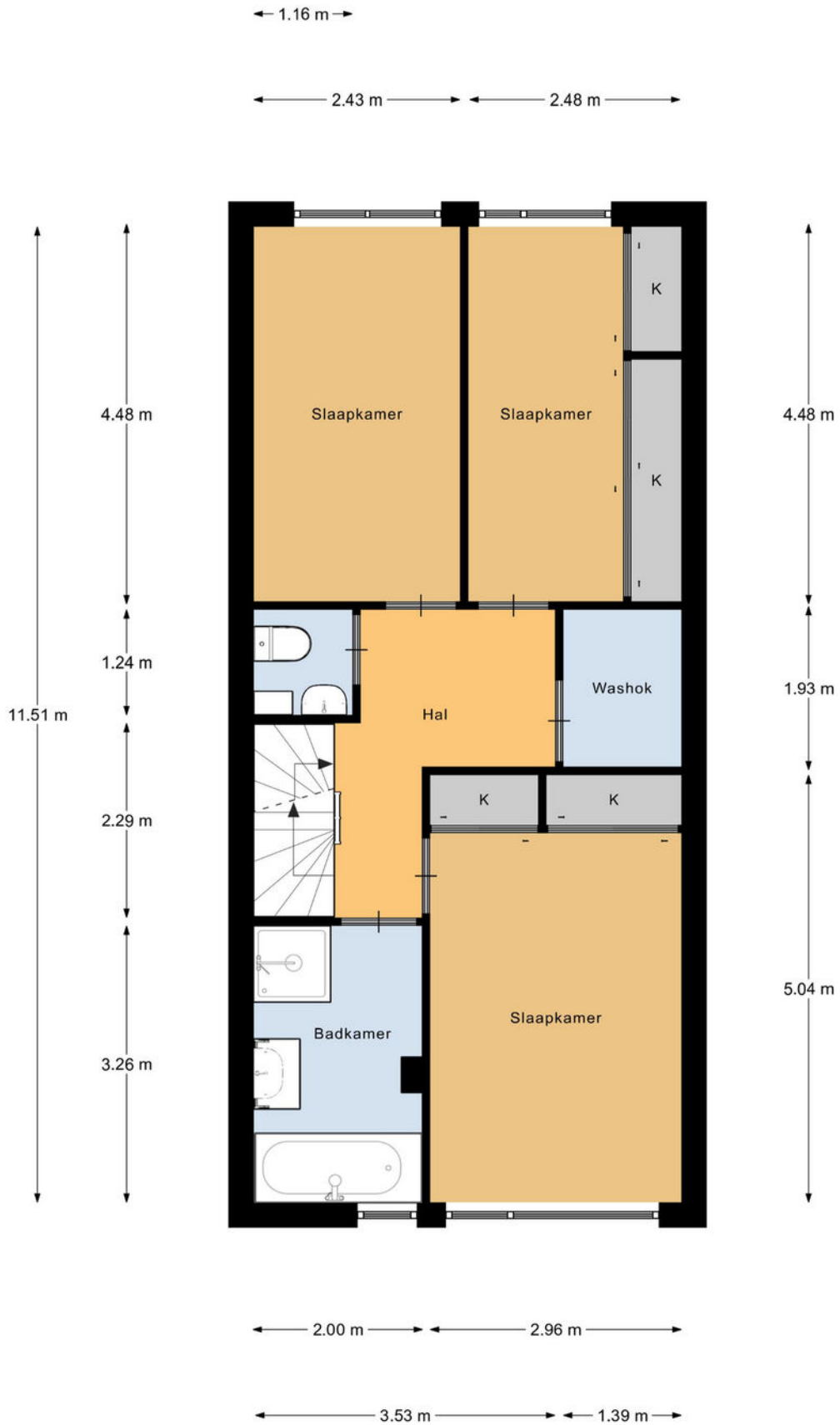








# Plattegrond



1e Verdieping

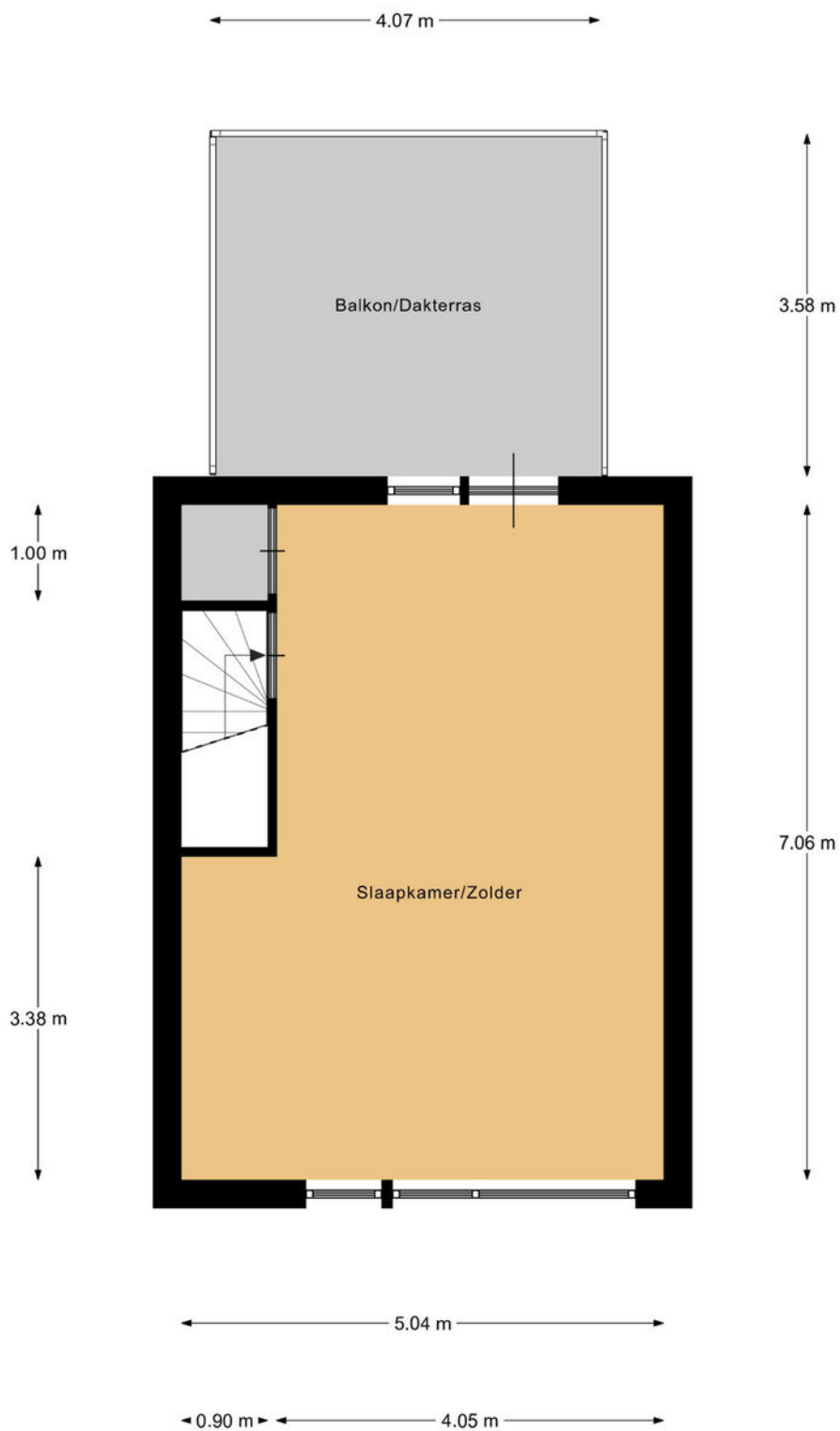








# Plattegrond



Zolder





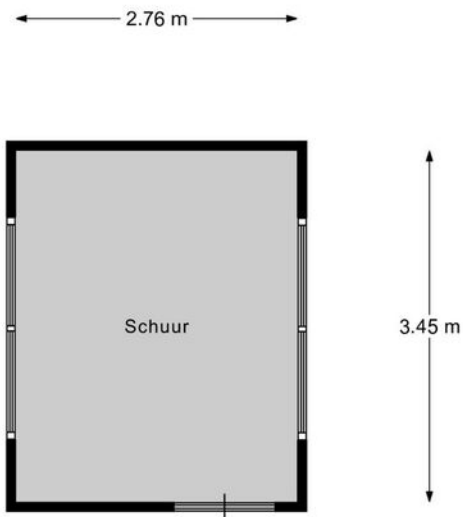








# Plattegrond

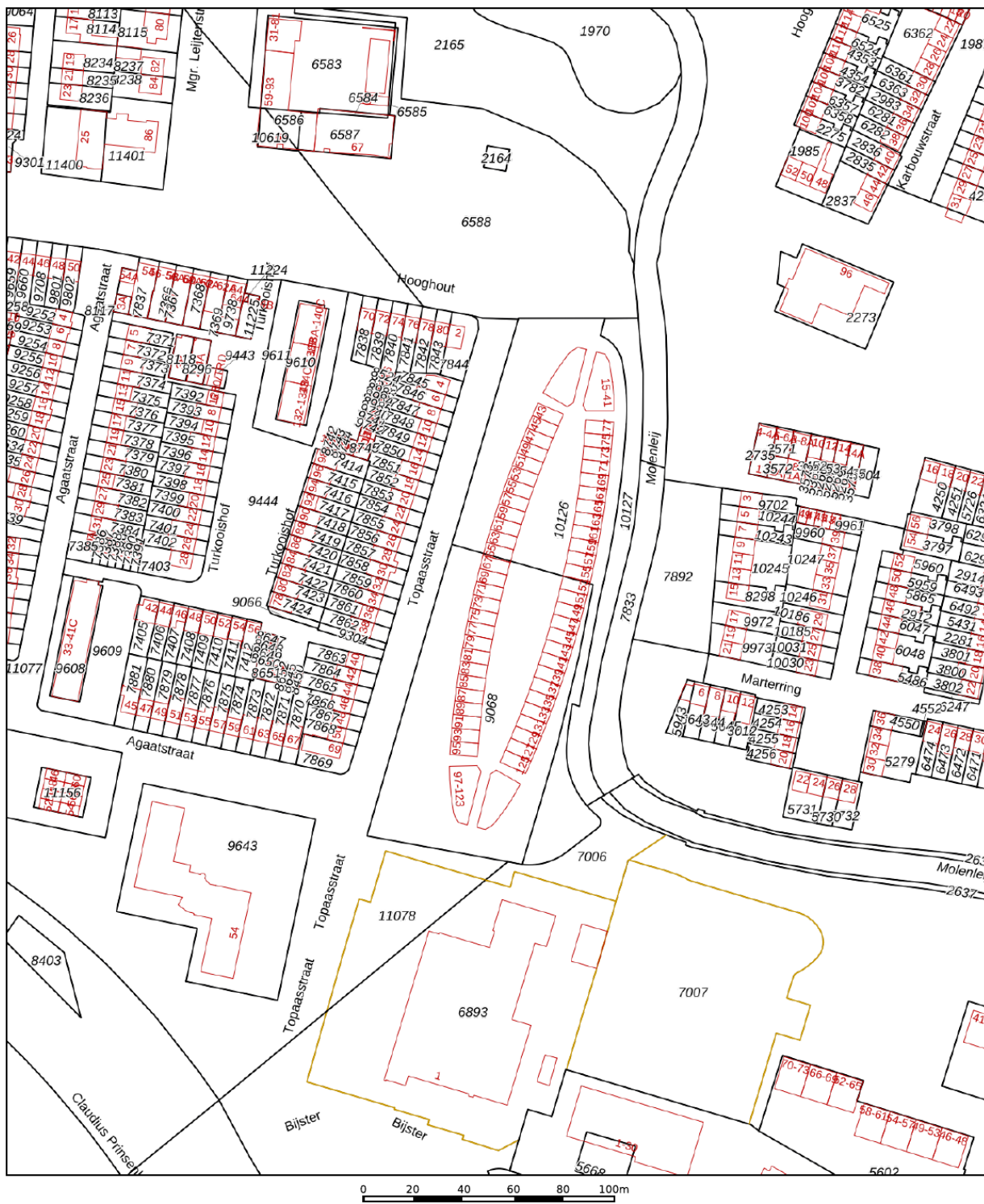



Schuur

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Topaasstraat71

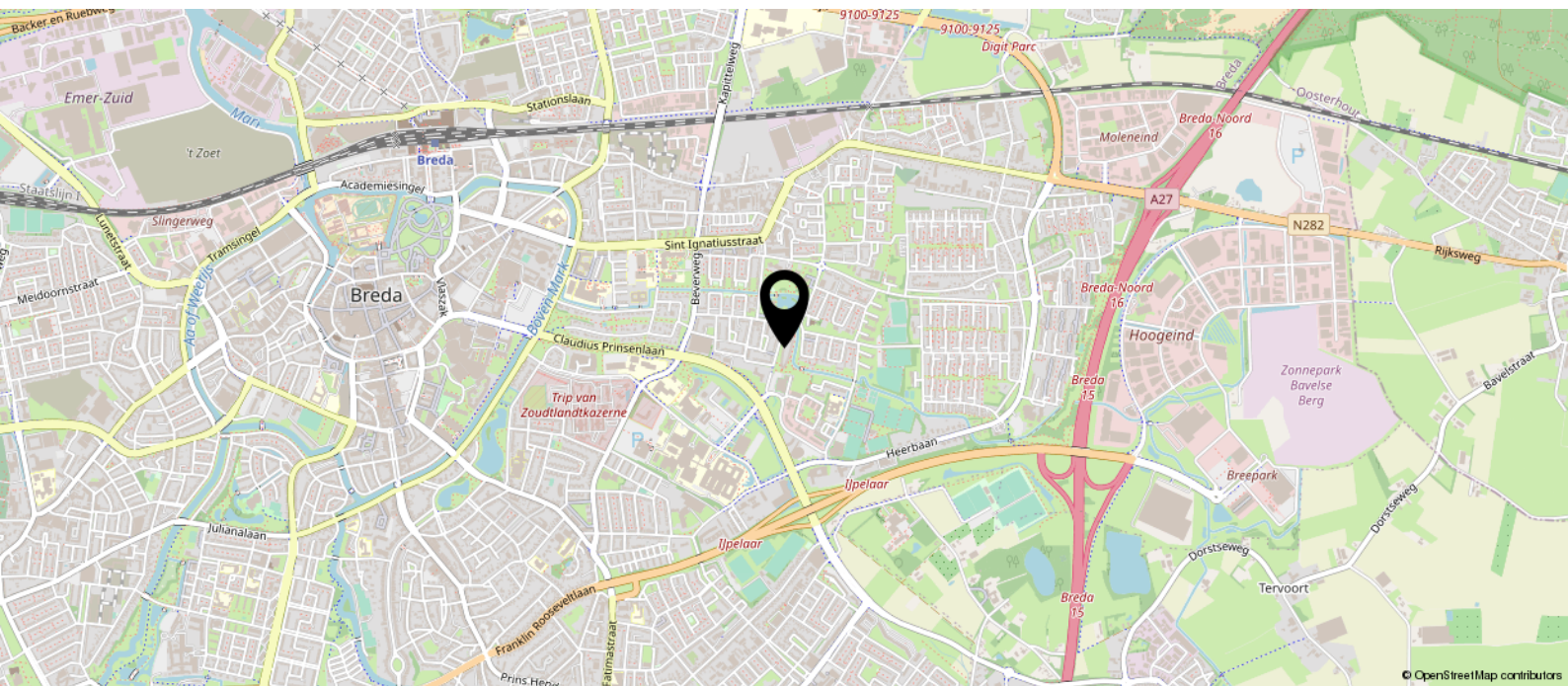
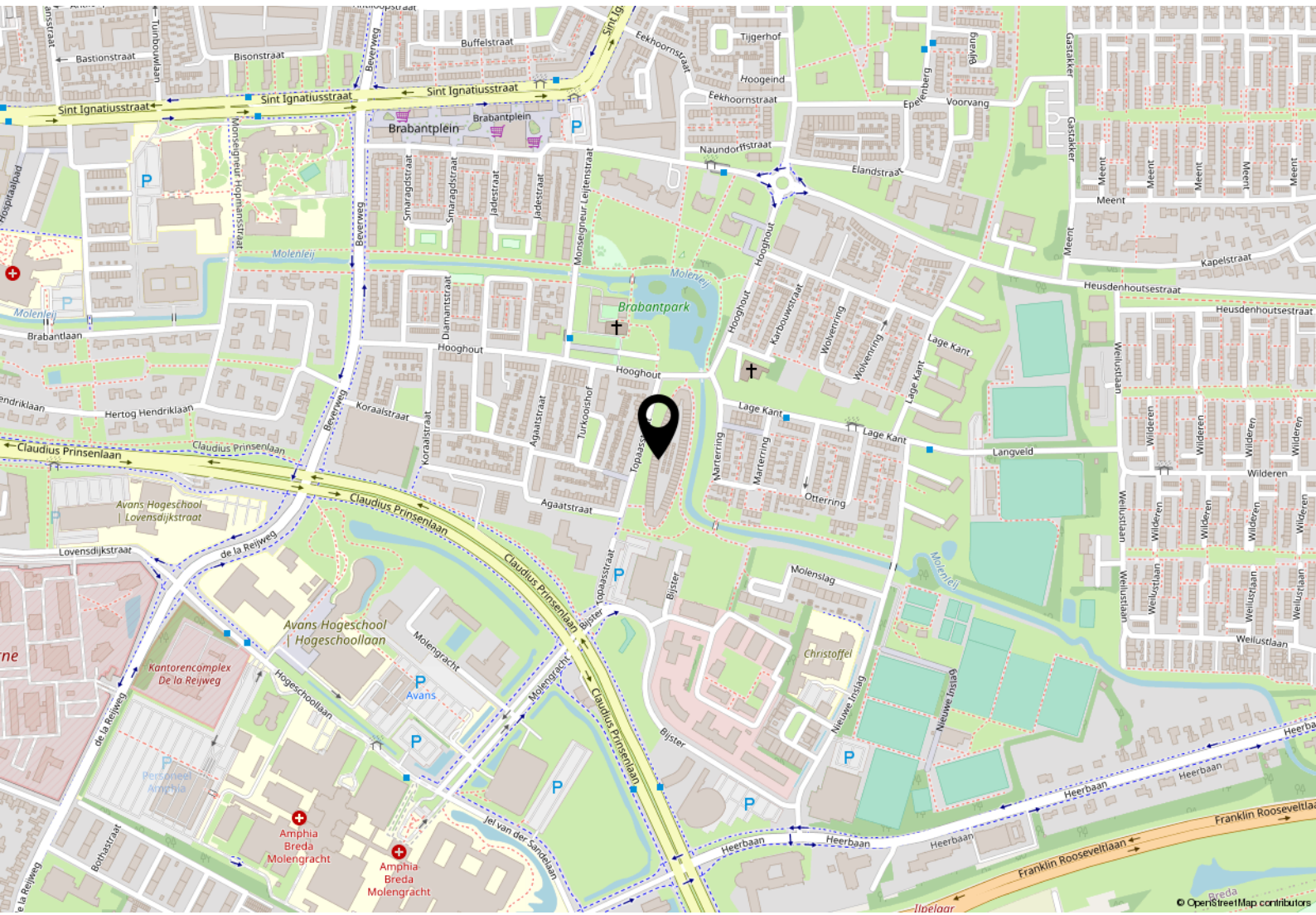


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 10126</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?

Dassen

DE  
**ZEEUW**  
makelaars

Hoeneind 15  
4847 AJ Teteringen  
088 - 5 300 600  
koen@dassendezeeuwmakelaars.nl

