TE KOOP



Vraagprijs

€ 369.000 k.k.

Lariksstraat 14 A

Breda

Sfeervol wonen in de geliefde Bomenbuurt, nabij het centrum van Breda. Deze netjes onderhouden 4-kamerbovenwoning is o.a. voorzien van authentieke details, een royale woonkamer, twee slaapkamers en mogelijkheid tot een walk-in closet. Het zonnige, privacyrijke dakterras maakt het geheel compleet!

H&S MAKELAARDIJ *Net dat stapje meer!*

H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl



Vraagprijs

€ 369.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	96 m²
Tuinoppervlakte	31 m²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1935
Energielabel	D
Bouwjaar CV ketel	2011
Overige inpandige ruimte	3 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m²



Lariksstraat 14 A Breda

Deze instapklare bovenwoning ligt op een rustige en centrale locatie in de Bomenbuurt, op zeer korte afstand van winkelcentrum Tuinzigt.

De woning is netjes onderhouden waarbij ook enkele authentieke elementen, zoals de karakteristieke paneeldeuren, behouden zijn gebleven. De woning beschikt over een royale Z-vormige woonkamer, twee slaapkamers, mogelijkheid tot een walk-in closet en een heerlijk dakterras. Het royale dakterras biedt veel privacy ten opzichte van de omliggende woningen en vormt daarmee een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Op het gebied van isolatie is de woning voorzien van dakisolatie en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd door middel van een Nefit Topline cv-ketel uit 2011.

De woning ligt in de woonwijk Tuinzigt, op loopafstand van het centrum en het sfeervolle en bruisende stadshart van Breda. In de directe omgeving vind je daarnaast diverse scholen, sportaccommodaties en overige voorzieningen. De wijk is uitstekend bereikbaar via de A16 richting Rotterdam en Antwerpen en de A58 richting Eindhoven en Zeeland. Ook is er een goede aansluiting op de A27 richting Utrecht en Amsterdam.

Vereniging van Eigenaars
Er is sprake van gesplitst eigendom en een slapende Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse servicekosten bedragen € 50,- en worden uitsluitend gebruikt voor de gezamenlijke opstalverzekering. Er is geen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig en de reservering voor groot onderhoud is nagenoeg nihil. Wanneer onderhoud aan het gezamenlijke pand nodig is, wordt dit onderling tussen de eigenaren besproken en worden de kosten in gezamenlijk overleg betaald.

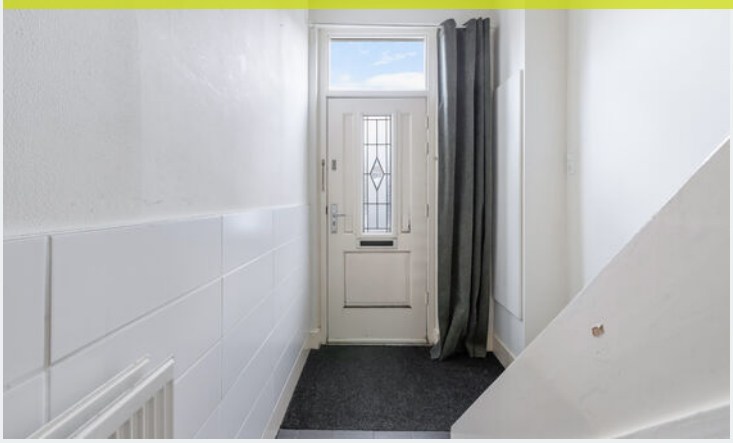
Entree begane grond



Begane grond / entree, je komt de woning binnen via je eigen entree. In de hal bevinden zich een garderobehoek, een trapkast, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. De ruimte is afgewerkt met een plavuizenvloer en gestucte wanden en plafond.

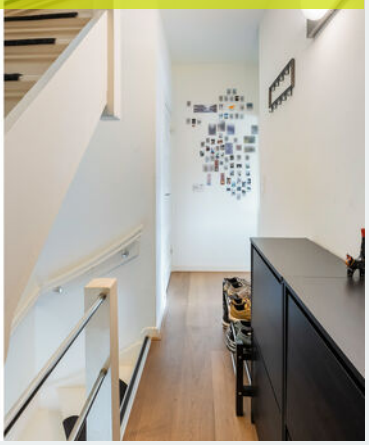
Eerste verdieping, de overloop geeft toegang tot de woonkamer, het toilet (volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en mechnische ventilatie) en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Entree begane grond



Entree 1e verdieping (overloop)





Woonkamer



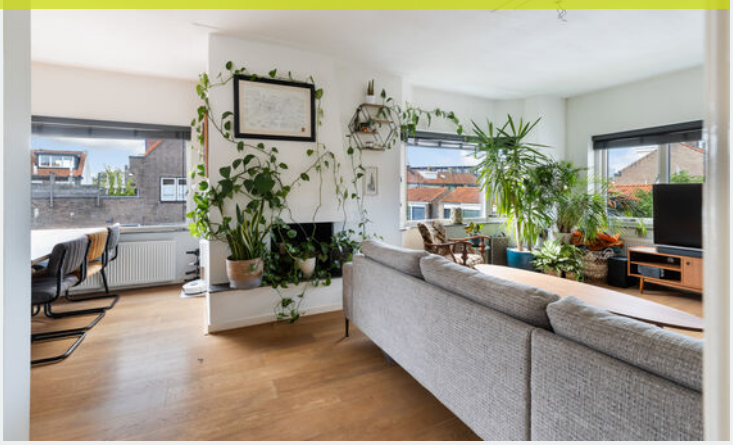
Woonkamer, de royale Z-vormige woonkamer is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer en strak gestucte wanden en plafonds. De sfeervolle open haard vormt een mooi middelpunt in de ruimte. Dankzij de vele raampartijen geniet je hier van volop natuurlijk daglicht. Aan de voorzijde heb je een vrij uitzicht richting de Oleanderstraat.

Keuken, aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, die gedeeltelijk is afgescheiden van de woonkamer. De inbouwkeuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Daarnaast zijn hier een afvoer en aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Vanuit de keuken zijn zowel de bergkast met de Nefit cv-ketel uit 2011 als het dakterras bereikbaar.

Woonkamer



Woonkamer







Woonkamer





Keuken



Dakterras
Het royale dakterras biedt veel privacy ten opzichte van de omliggende woningen. Hier heb je volop ruimte om comfortabel buiten te zitten en van het mooie weer te genieten.



Dakterras

kleinere kamer grensend aan de slaapkamer





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1
Deze royale slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de naastgelegen, kleinere kamer die zeer geschikt is om te gebruiken als walk-in closet of werkkamer. Dankzij de grote raampartijen in deze slaapkamer geniet je hier van veel natuurlijk licht. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met strak stucwerk en op de vloer ligt laminaat.



Slaapkamer 1

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten. Achter de knieschotten bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met strak stucwerk en op de vloer ligt laminaat.

Badkamer
De strak afgewerkte badkamer is grotendeels betegeld en voorzien van een inloopdouche, een designbadkamermeubel met lade, een spiegel, een kast en een Velux-dakraam.

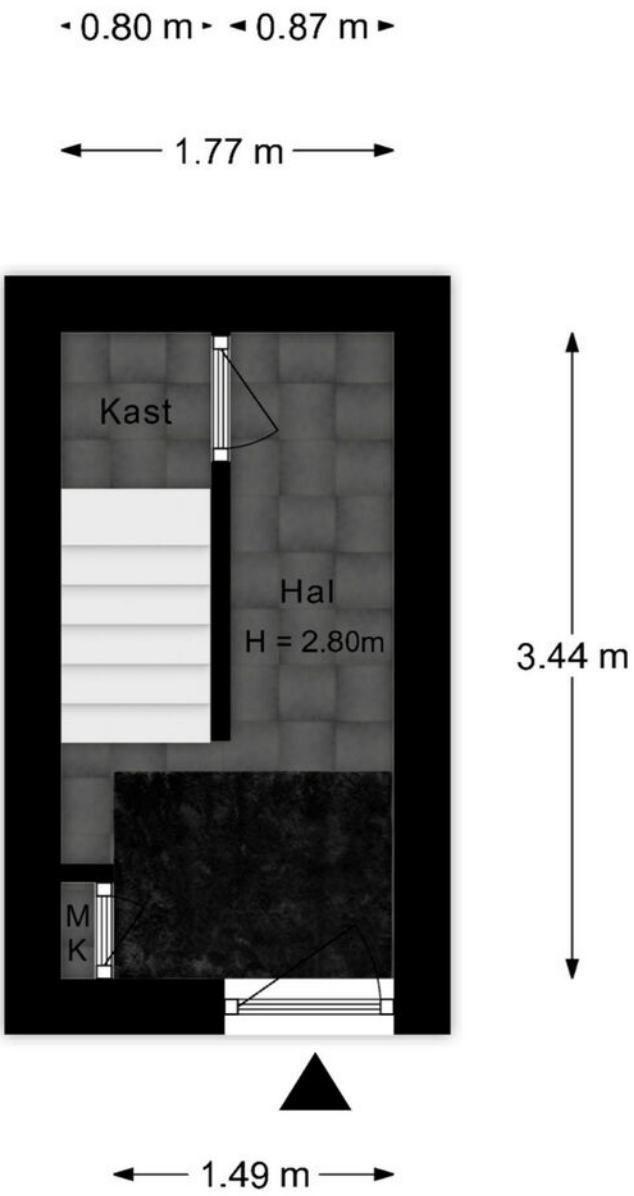
Slaapkamer 2



Badkamer







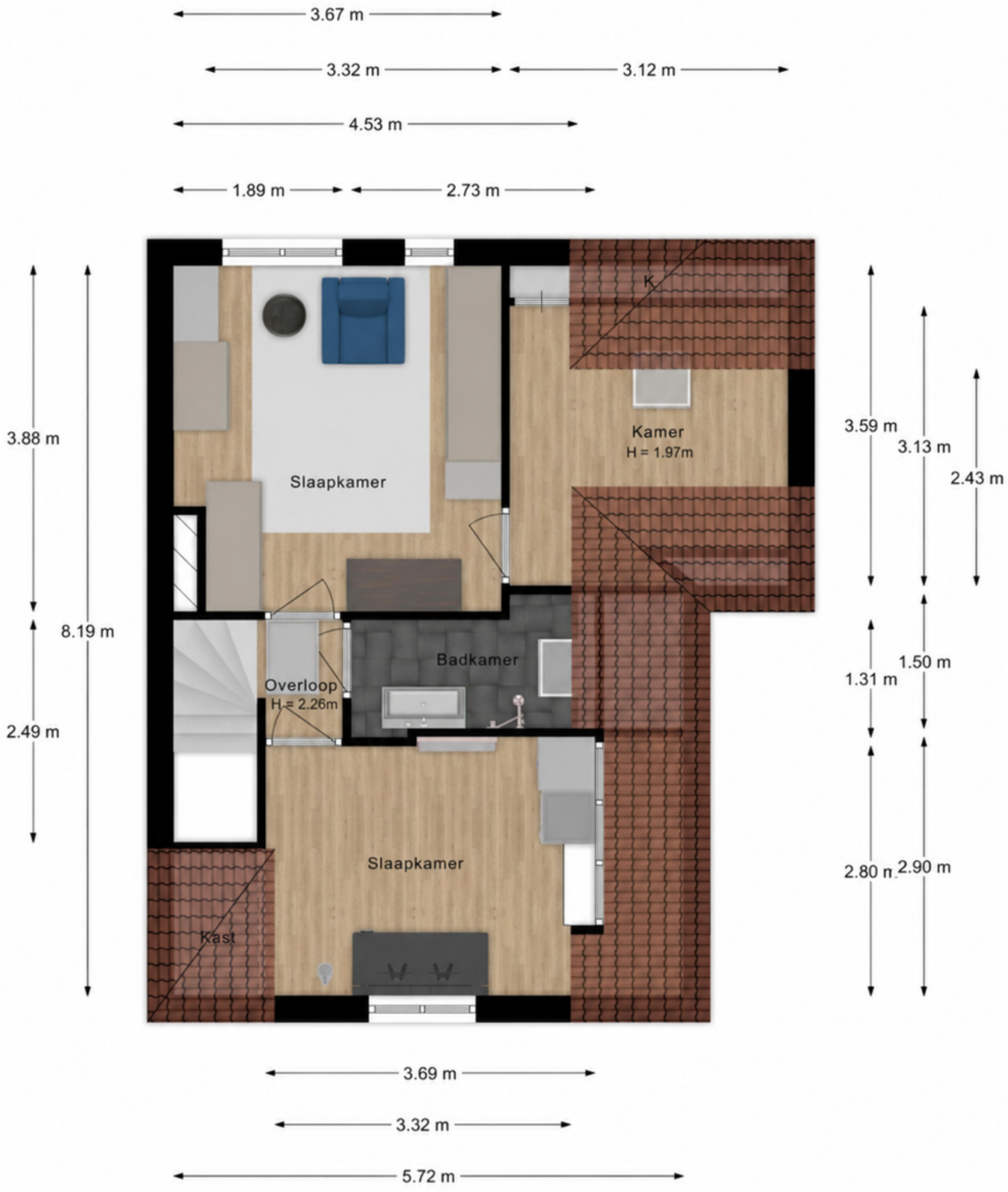
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



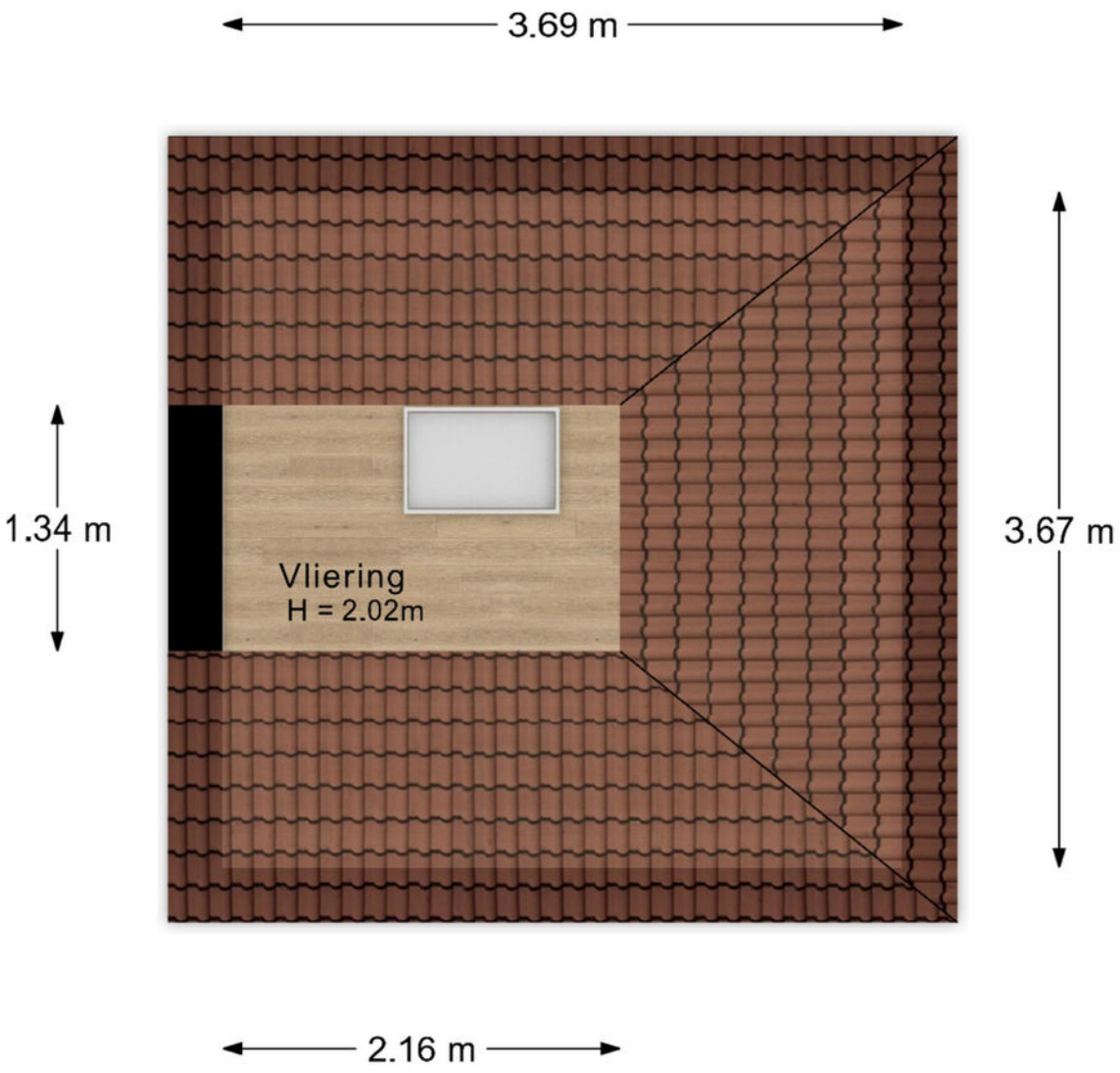
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

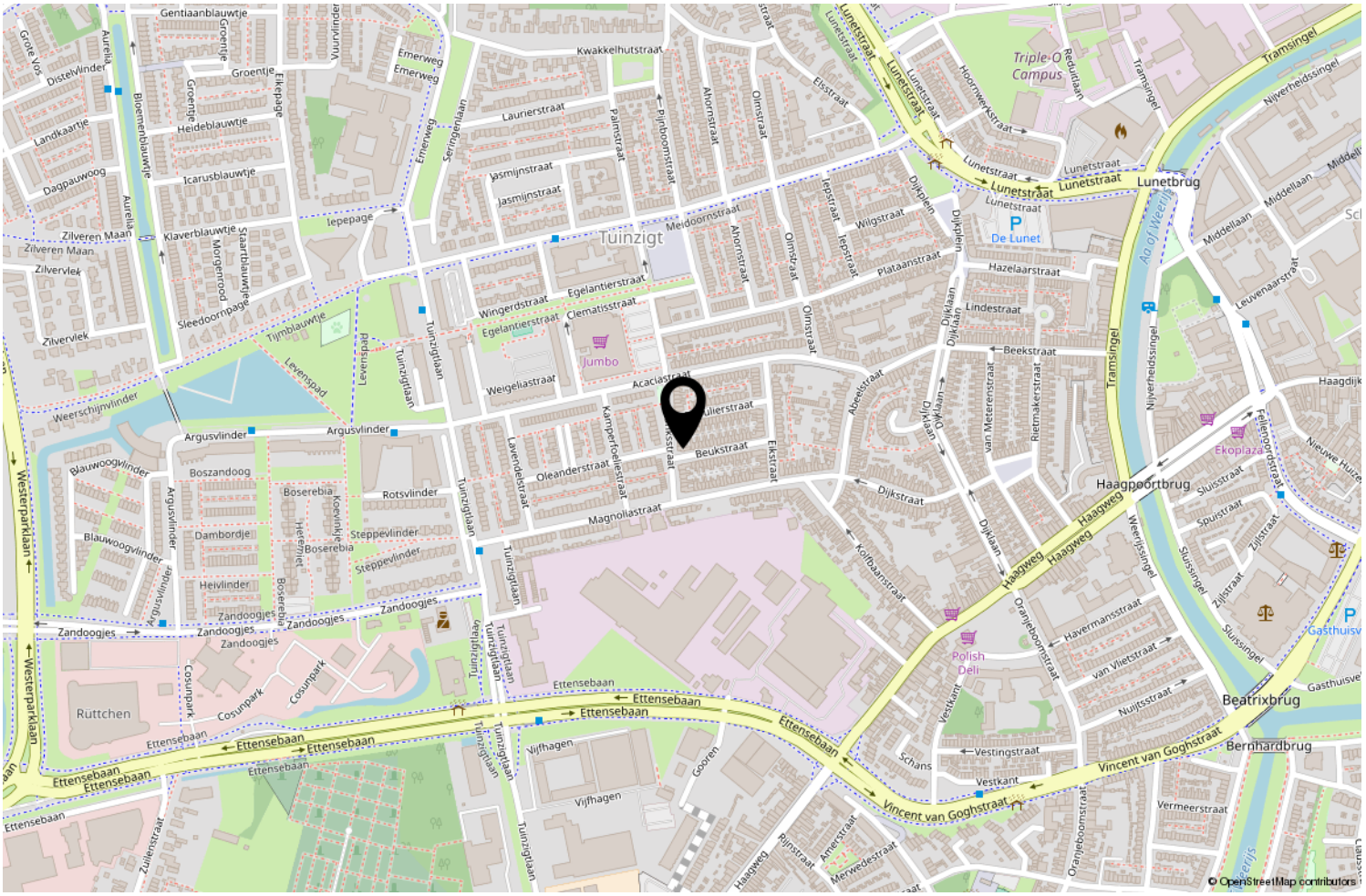
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	E
Perceel	2370

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
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.

kadaster

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

lariksstraat14 a.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Bekijk deze woning online!



Welkom bij H en S Makelaardij

Ons team is een geoliede machine van ervaren makelaars en een gedreven binnendienst. Wij zijn altijd bereikbaar voor onze klanten, ook via Whatsapp. We houden je actief op de hoogte zodat jij met een ontspannen gevoel kan aan- of verkopen.

Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar een begrip in Prinsenbeek.

We vinden het belangrijk om zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij jouw verhuisplannen. Daarom komen we graag bij je langs voor een **gratis waardebepaling** van jouw woning. Tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek vertellen wij je wat de waarde van jouw woning is en hoe de woningmarkt er momenteel voor staat. Ook vertellen wij je wat je allemaal kunt verwachten bij de verkoop van jouw woning én wat je van ons als makelaar mag verwachten. Kies je voor H en S Makelaardij, dan bent je verzekerd van een actieve aanpak.

Wij zetten voor jou “Net dat stapje meer”

Ook het aankopen van een nieuwe woning kan erg spannend zijn. Wij zijn jou als NVM aankoop-makelaar dan ook graag van dienst. Met een aankoopmakelaar heb je een streepje voor. Al voordat het aanbod op funda komt, weet een aankoopmakelaar al wat er te koop komt te staan. Wij zien niet alleen wat er in de verkoop staat maar ook wat er in de verkoop komt. Wij kunnen u daarom goed op de hoogte houden van de actuele huizenmarkt.

Ook voor taxaties staan wij voor u klaar. De reden waarvoor jij een taxatie nodig hebt is van belang voor het taxatierapport. Wij denken met je mee en zorgen ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt. Wij staan voor je klaar als je een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.

Onderzoekplicht koper
Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijk 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 de 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 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

Begrippenlijst

Overdrachtsbelasting
Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de woning 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 woning ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule
Wanneer het object 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 de koper dus informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan de woning kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen

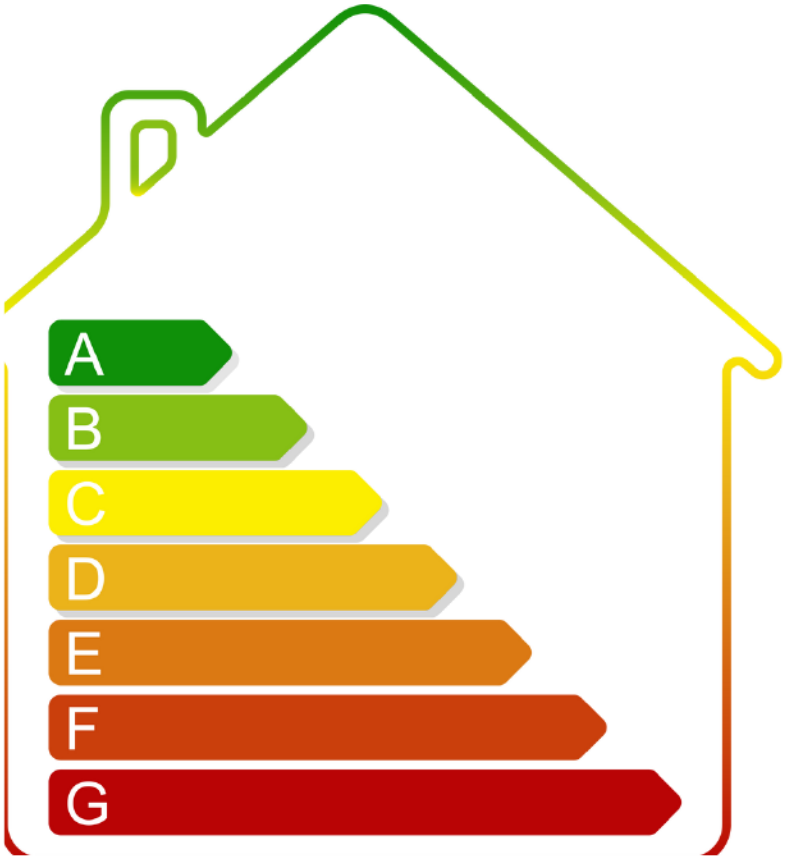
Meetinstructie NEN2580
De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Deze afmetingen worden opgenomen in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



Meer informatie? Neem vrijblijvend contact met ons op!

info@HenSmakelaardij.nl
076 - 543 08 00

Begrippenlijst



ENERGIELABEL

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur. De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



VERDUURZAMEN

Isoleren, zonnepanelen of een warmtepomp. Hoe kun jij je woning verbeteren? Wat ga je besparen? Met de verbetercheck weet je het. Scan onderstaande QR code en doe een snelle check via www.verbeterjehuis.nl

H&S MAKELAARDIJ



De sleutel tot jouw droomhuis.

Wat leuk dat je deze woning hebt bezichtigd! We hopen dan ook dat dit de sleutel is tot jouw droomhuis...!

Is dit jouw droomwoning?
Neem contact op met H en S Makelaardij voor meer informatie, overleg met onze makelaar over het uitbrengen van een bod.

Wie weet is deze prachtige woning binnenkort van jou!

Ben jij op zoek naar je droomwoning in onze regio? Schrijf je dan in voor de gratis zoekservice! Je ontvangt alle aangemelde huizen die voldoen aan jouw wensen gewoon in je inbox.

Als eerste op de hoogte
Nog voordat woningen op funda staan.

Ook woningen in stille verkoop zichtbaar
Sssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

Ook woningen van andere makelaars
Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.

Vraag gemakkelijk een gratis waardebepaling aan door onderstaande QR code te scannen



Is deze woning toch net niet wat je zoekt?

Bekijk ook eens onze andere woningen op: HenSmakelaardij.nl/aanbod

Bel of mail ons:

info@HenSmakelaardij.nl

076 - 543 08 00

HenSmakelaardij.nl



Hypotheken - Johan van Gils Financiële Dienstverlening

Wanneer u een nieuw huis zoekt, is het belangrijk dat u weet hoe ver u financieel kunt gaan. H en S makelaardij werkt op dit gebied samen met Johan van Gils Financiële Dienstverlening.

Door uw persoonlijke financiën in kaart te brengen, weet u precies waar u aan toe bent. We bekijken alle mogelijkheden en maken vervolgens een voorstel dat bij u past. Daarbij gebruik makend van uitstekende arrangementen met vrijwel alle banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in Nederland. Natuurlijk begeleiden we ook het hele verdere traject. Van het afsluiten van de hypotheek tot en met de afhandeling bij de notaris.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening is een onafhankelijk zelfstandig kantoor en staat voor zekerheid en vertrouwen.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening
Beeksestraat 42a
4841 GC PRINSENBEEK
Telefoon 076 5440575

info@johanvangilsfd.nl
www.johanvangilsfd.nl

Erkend Financieel Adviseur



Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebepaling.

Behoefte aan een indicatie?
Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.

H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl