

TE KOOP



J.F. Kennedylaan 8 c

Breda

€ 495.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



J.F. Kennedylaan 8 c Breda

In hartje centrum gelegen ruim 3-kamerappartement gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping met lift, eigen parkeerplaats in ondergelegen parkeerkelder, berging en dakterras van bijna 10 m² op het westen. Het appartement kenmerkt zich door de vele raampartijen met veel daglichttoetreding. Het appartement is voorzien van een riante woonkamer met moderne open keuken van maar liefst 48 m², 2 ruime slaapkamers, een bijkeuken en een fraai, recent gemoderniseerde badkamer en aparte toilet. Het appartement is gelegen tegen de historische binnenstad en het park Valkenberg van Breda. Bouwjaar: 1987; Woonoppervlakte ca: 115 m²; dakterras ca. 10 m².

Locatie:

Het appartement is gelegen op steenworp afstand van het fraaie Valkenbergpark en de nabij de mooiste winkelstraten van Breda en op loopafstand van de Grote Markt gelegen, bekend om zijn gezellige uitgaansleven, restaurants en terrassen. Tevens bevinden zich op loopafstand het busstation, het

centraal station, Holland Casino, de bioscoop en het Chassé Theater.

Vereniging van Eigenaars:

Als u een appartement koopt, wordt u automatisch ook lid van de vereniging van eigenaren, de VvE. De bijdrage (de servicekosten) voor deze vereniging bedraagt thans € 330,- per maand voor het appartement met parkeerplaats. Dit omvat onder andere reservering groot en klein onderhoud, voorschot water, de opstalverzekering, verlichting en schoonmaakkosten van de algemene ruimten. De VvE is actief en gezond te noemen.

Parkeren:

Het appartementencomplex beschikt over een eigen parkeerkelder welke te bereiken is via de J.F. Kennedylaan. Via een elektrische roldeur op afstandsbieding komt u in de parkeerkelder waar de eigen parkeerplaats is gesitueerd. Middels de lift is rechtstreeks de parkeerkelder en het appartement

Indeling

Begane grond:

centrale entree met bellentableau, brievenbussen en deur naar lift en trappenhuis.

Appartement 4e verdieping:

Entree/gang met vernieuwde meterkast, intercom en ruime en vernieuwde toiletruimte met moderne vloertegels, glad stucwerk wanden, een hangend toilet, een urinoir en fonteintje. Vanuit de gang komt men in een ruime centrale hal met toegang tot de vertrekken:

De royale woonkamer met open keuken (ca. 48m²) kent veel daglichttoetreding door de grote en over de breedte geplaatste raampartijen aan de westzijde van het appartement. De living is voorzien van een eigentijdse pvc-vloer (2020) en een hoogglans witte keuken en de glad gestuukte wandafwerking. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime dakterras gesitueerd op het westen.

De keuken bestaat uit een kookeiland met werkruimte en zit/bargedeelte, een 4-pits inductie kookplaat, design afzuigunit uitgevoerd als een lampmodel en veel opbergruimte in de diverse lades. Het tegenover geplaatste gedeelte van de keuken beschikt over een vaatwasser, 1,5 rvs spoelbak en eveneens opbergruimte in de diverse lades. Een fraaie toevoeging aan de keuken zijn de in de wand weggevoerde koelkast, oven en combimagnetron.

Slaapkamer I (ca. 18 m²) met moderne laminaatvloer (over de gietvloer gelegd) en is gelegen aan de achterzijde van het complex met toegang (en suite) naar de badkamer.

De ruime luxe uitgevoerde badkamer (ca. 8m²) is recentelijk gemoderniseerd met eerste klas materialen van vooraanstaande merken zoals Grohe, Villeroy & Boch en is voorzien van een losstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en aparte handdouche en een wastafelmeubel met 2 moderne waskommen. Alle kranen en bedieningsknoppen zijn in de wanden ingebouwd en het verlaagde plafond is voorzien van indirecte verlichting.

Slaapkamer II (ca. 11m²) is eveneens gelegen aan de achterzijde van het complex.

De L-vormige bijkeuken/berging/multifunctionele (ca. 8 m²) is voorzien van kast en opbergruimte n aansluitpunten voor de wasapparatuur. Tevens

bevindt zich in deze ruimte de opsteplaats van de recent vervangen C.V-combiketel (2020) en de mechanische ventilatie unit.

Het dakterras (ca. 10m²) en is gunstig gesitueerd door de ligging op het westen.

In het souterrain van het appartementencomplex beschikt het appartement over een parkeerplaats en een berging (ca. 5 m²).

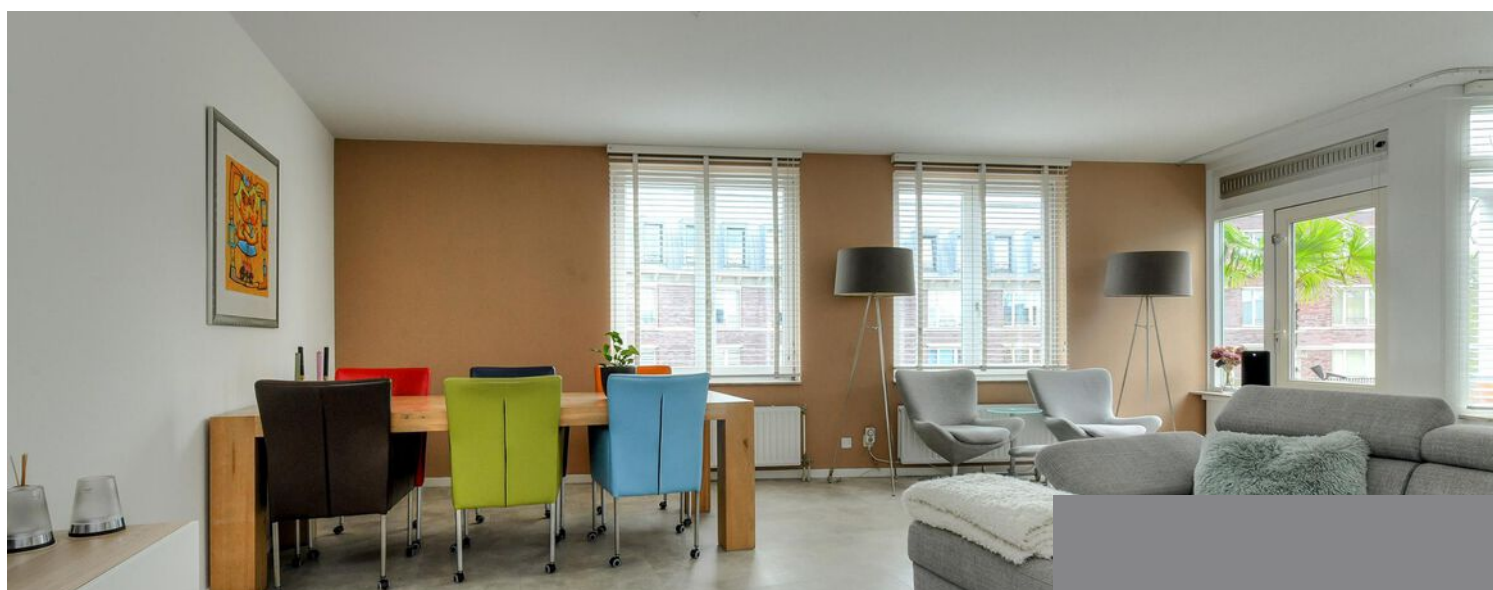
Algemeen/bijzonderheden:

- * Het appartement is geheel voorzien van dubbele beglazing;
- * In 2011 is de elektrische installatie vernieuwd en uitgebreid
- * in 2023 is de motor van de mechanische ventilatie unit vervangen;
- * Recent vernieuwde vaatwasser (2022) en nieuwe oven en magnetron (2024)
- * De badkamer en toilet zijn in 2020 vernieuwd en op luxe wijze ingericht en afgewerkt met o.a. microcement;

De gemeente Breda start binnenkort met de herinrichting van Breda Centrum Oost. Hierbij wordt de inrichting van het gebied en de huidige weg gewijzigd. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn een betere en duidelijkere aansluiting bij de binnenstad, het verhogen van het verblijfsklimaat, verminderen van de verkeersdruk en de verbetering van de verkeersveiligheid (30 km. zone en eenrichtingsverkeer).

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM



Kenmerken

€ 495.000 k.k.

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	330 m ³
Tuinoppervlakte	undefined m ²
Kamers	0
Slaapkamers	0
Bouwjaar	1987
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2020
Externe bergruimte	6 m ²



Woonkamer & keuken



Keuken en balkon



Balkon en slaapkamer



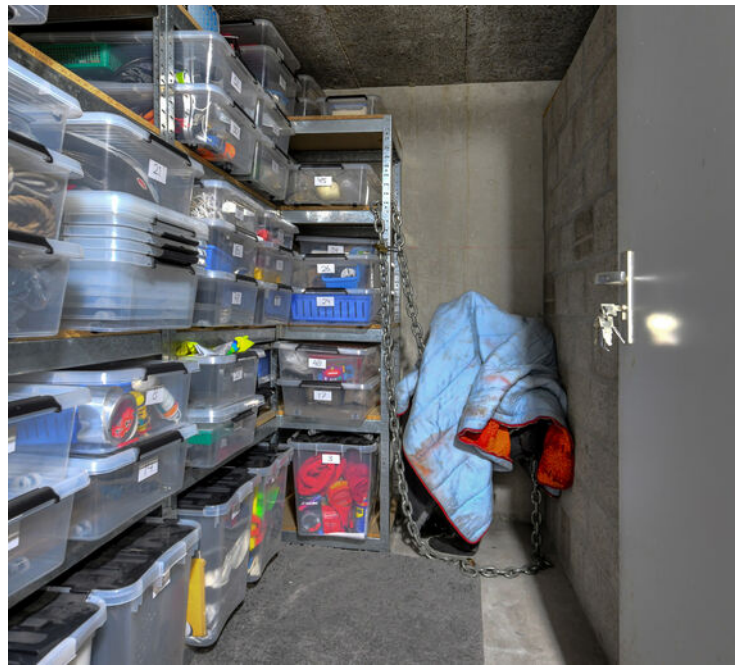
Badkamer en 2e slaapkamer



Overige foto's



Toilet, bijkeuken en entree



Parkeerplaats, berging en park

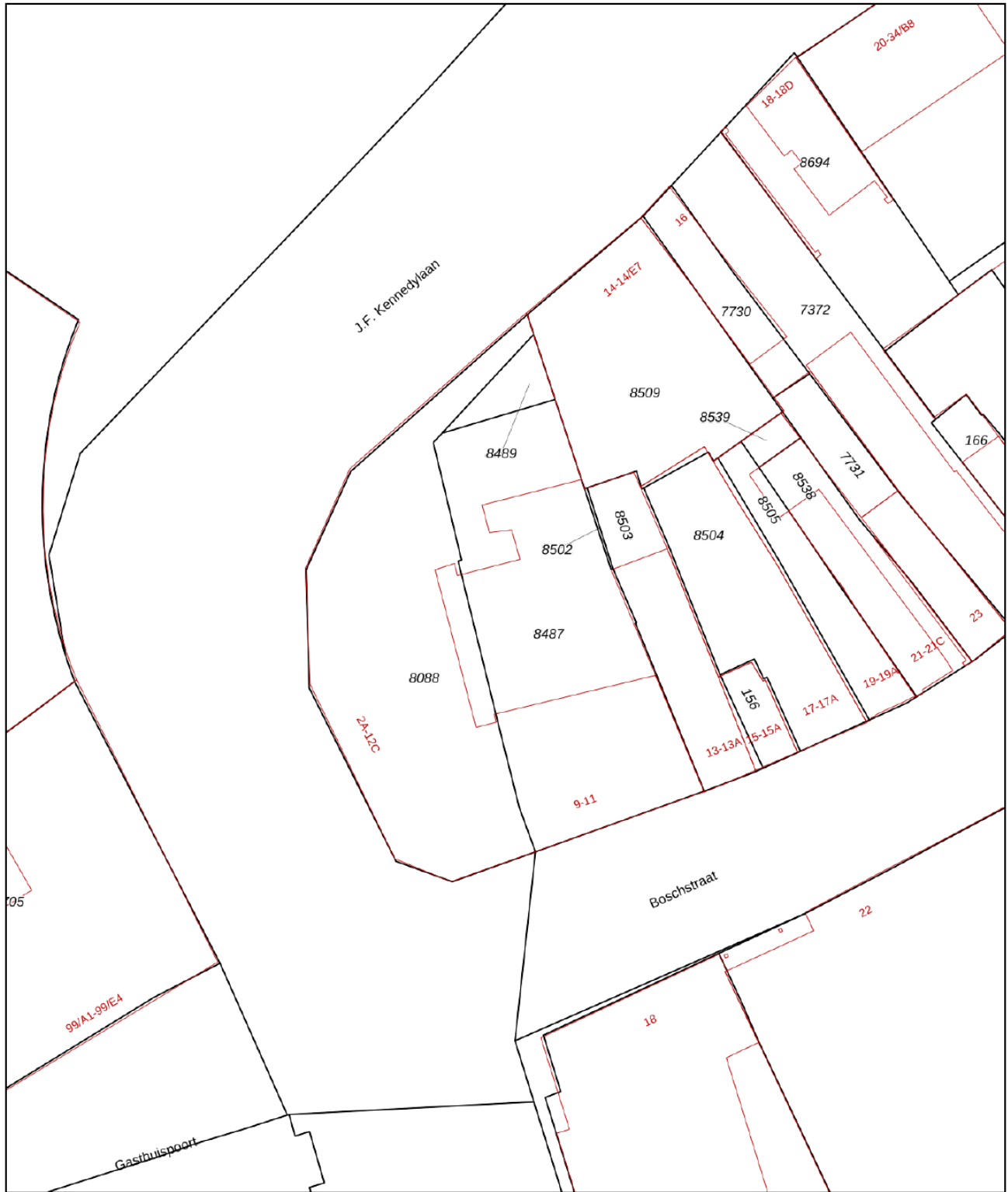


Nabij gelegen park



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

Plattegrond

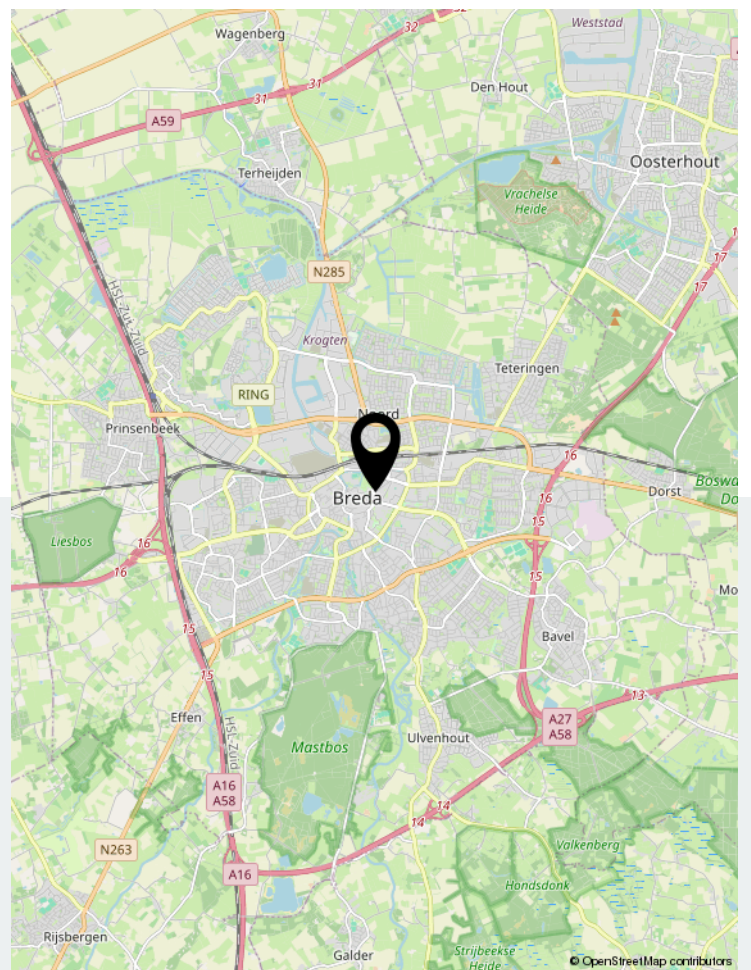
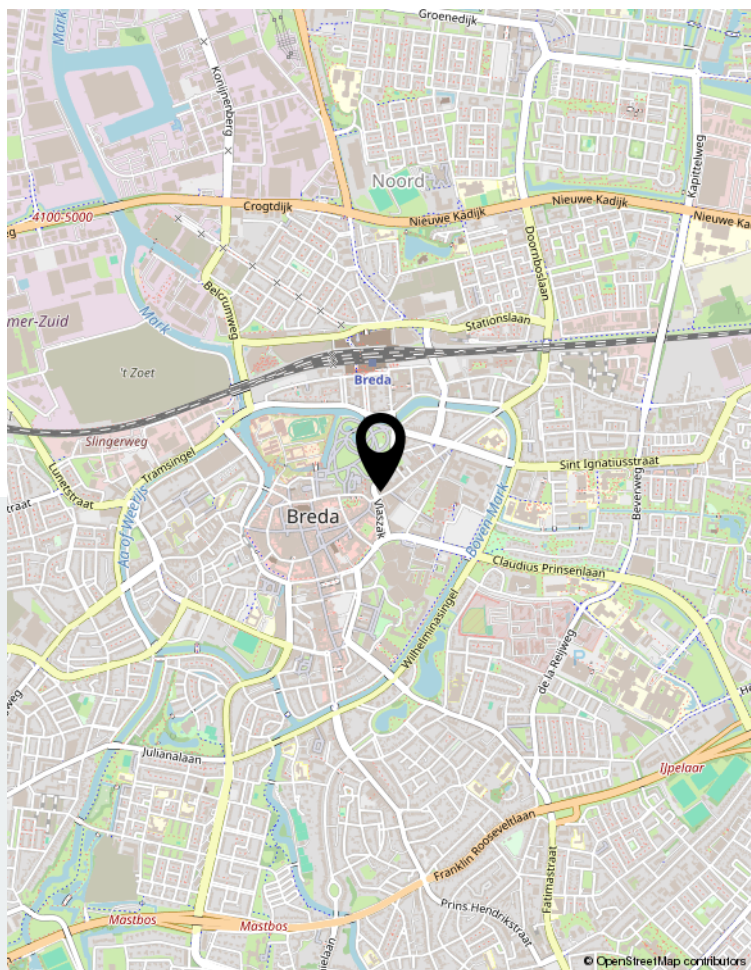
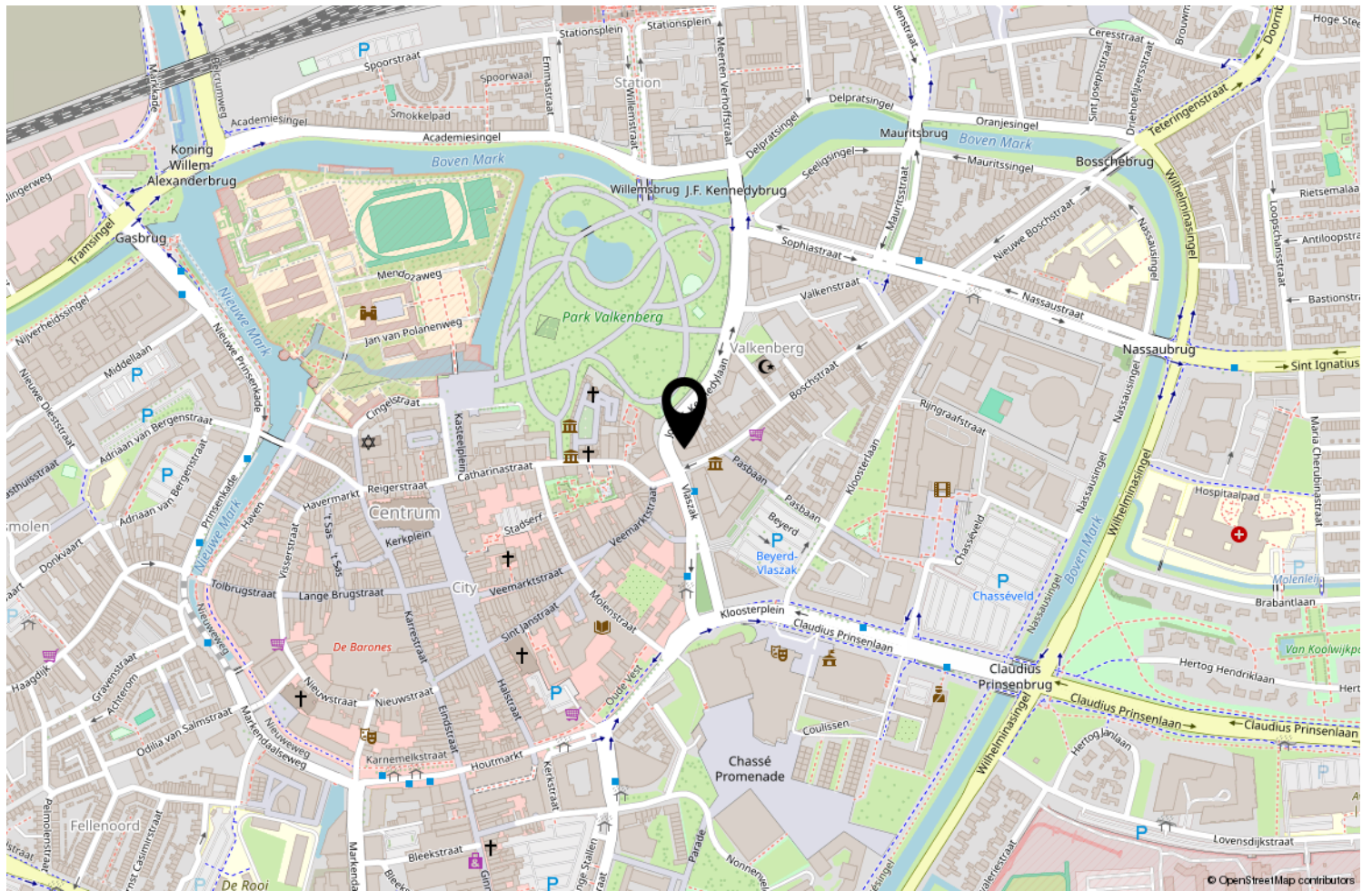


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8487</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>kadaster</p>
---	---	---

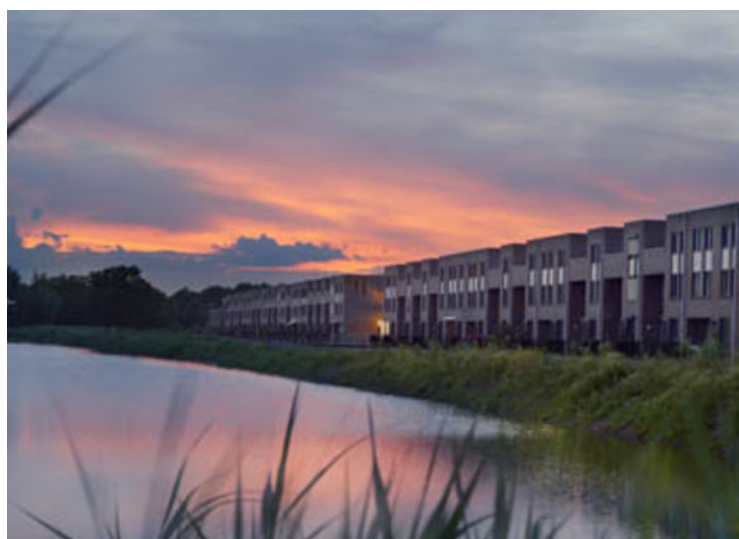
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- Plafondventilator slaapkamer 1	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Slaapkamer 1 8- delige 3 jaar oude IKEA PAX kast met verlichting			X	
- Bijkeuken: IKEA PAX kast 3-delig. Op maat gemaakt i.v.m. leidingen op de muur			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer m.u.v. slaapkamer 1	X			
- Laminaatvloer slaapkamer 1	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Bedkast met links + rechts kantoorkasten en opklapbaar bureau Tavolo (model Loft). https://www.oneroomliving.nl/bedkast-opklapbed-loft-deluxe.html			X	
- Wasmachine AEG 8000 serie bouwjaar 2018			X	
- Warmtepompdroger AEG bouwjaar 2019			X	
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Losse vriezer (tafelmodel) bijkeuk			X	
- Losstaande AEG koelvriencombinatie bijkeuk			X	
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Urinoir met deksel (Villeroy & Boch)	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis			X	
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Waterontharder Aquacell			X	
Samsung LED TV 65"			X	
Harman Kardon Citation bar, subwoofer en surround set			X	
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting			X	
Kunststof tegels met kunstgras op balkon	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Op maat gemaakte hoek loungebank met kussens en passende salontafel (met voorbereiding inbouwhaard)			X	
- Palmboom in bij loungebank en tafel passende houten plantebak			X	

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl