

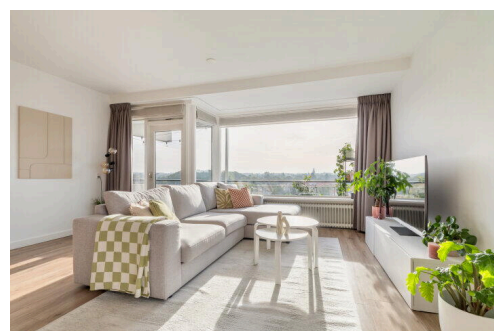
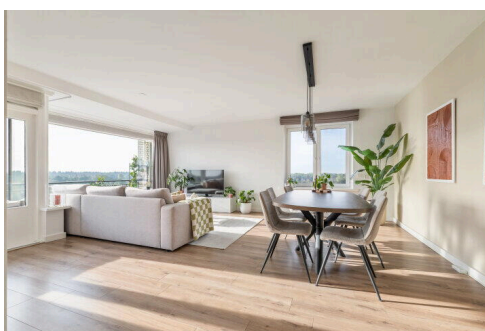
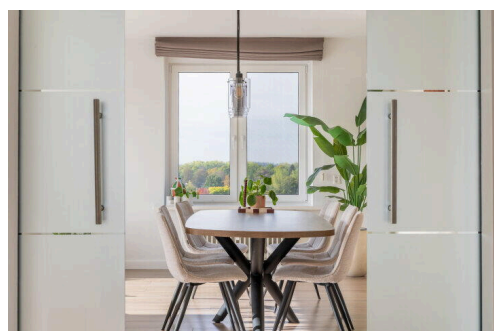
Breda

Grote Spie 171 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

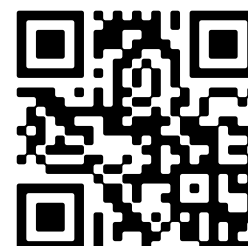


BESCHIKBAAR

WWW.GROTESPIE171.NL



Type object:	Portiekflat, appartement
Bouwjaar:	1970
Woonoppervlakte:	94 m ²
Inhoud:	310 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.grotespie171.nl



Omschrijving

Grote Spie 171, 4819 CR Breda

Eén van de mooiste vergezichten in Breda!

Dit verrassend ruime en uitstekend onderhouden 3-kamer appartement is gelegen op een bijzonder gewilde woonlocatie in de wijk Boeimeer.

Het appartement is voorzien van een ruime woonkamer met een prachtige lichtinval, semi-open keuken, 2 royale slaapkamers, een balkon aan zowel voor- als achterzijde, moderne badkamer en keuken en een eigen berging op de begane grond.

Gelegen op de 8e verdieping biedt het appartement optimale privacy en een panoramisch uitzicht over Breda en de wijde omgeving.

Vanaf deze mooie locatie wandelt of fietst u zo naar het historische stadscentrum met zijn uitgebreide winkel- en horecavoorzieningen, of de vele restaurantjes en winkels aan de gezellige Ginnekenweg, Nieuwe Ginnekenstraat en Wilhelminastraat. Op korte loopafstand vinden we tevens diverse voorzieningen zoals het winkelaanbod aan het Graaf Hendrik III Plein, (basis)scholen, park, het Mastbos, Markdal, Ginnekenmarktje en sport- en recreatiemogelijkheden. De zuidelijke rondweg met aansluiting op de A16 en A27 is zeer eenvoudig bereikbaar.

Voor een juiste indruk van dit instapklare appartement en het unieke uitzicht is een bezichtiging van harte aan te bevelen !

Bouwjaar : 1970

Woonoppervlakte : ca. 94m²

Balkon(s) : ca. 12m²

Inhoud : ca. 310m³

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

Gezamenlijke entree met het bellentableau, intercominstallatie met videofoon en toegang tot de centrale hal met de lift en het trappenhuis. Op de begane grond vinden we tevens de gezamenlijke fietsenstalling en de eigen berging (ca. 1.85 x 1.82m).

Appartement – 8e verdieping:

Entree, royale hal (ca. 3.51 x 2.88m) met de (slimme) videofoon-installatie, een vaste kastenwand, een berging met de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en de toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje, een moderne vloer- en wandafwerking en mechanische afzuiging. Net buiten de voordeur vinden we de meterkast (8 groepen).

Middels dubbele schuifdeuren biedt de hal toegang tot de woonkamer.

De verrassend ruime woonkamer (ca. 6.54 x 5.09m) is keurig afgewerkt en voorzien van een nette laminaatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking. De woonkamer kent een prachtige lichtinval door de vele raampartijen en het extra zijgevelraam, heeft optimale privacy en geen enkele inkijk op deze hoogte, en biedt één

van de meest fantastische vergezichten vindbaar in Breda en de wijde omgeving.

Vanuit de woonkamer is er middels een loopdeur toegang tot het balkon aan de voorzijde. Dit balkon (ca. 7.12 x 1.68/0.63m) is gelegen op het zuidoosten, biedt volop de ochtend- en de voormiddagzon en een uitzicht richting het Ginneken, Ulvenhout en het Mastbos.

Semi-open keuken (ca. 2.92 x 2.88m) in een dubbele wandopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vrieskast (3 laden) en een 1.5 spoelbak. De keuken is afgewerkt met een nette laminaatvloer, strakke wanden en plafond, voorzien van diverse inbouwspots, mechanische afzuiging en een loopdeur naar het balkon aan de voorzijde.

De badkamer (ca. 3.85 x 1.87m) is voorzien van een royale inloopdouche met een dubbele deur, hand- en regendouche, een ligbad, brede wastafel in meubel, mechanische afzuiging, diverse plafondspots en afgewerkt met een lichte vloer- en wandtegels. De badkamer is toegankelijk vanuit zowel de hal als vanuit slaapkamer 1.

Slaapkamer 1 (ca. 5.09 x 3.51m). Deze royale master bedroom is gelegen aan de achterzijde, beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren en geeft toegang tot de badkamer.

Slaapkamer 2 (ca. 4.46 x 2.96m), eveneens gelegen aan de achterzijde, beschikt over een wastafel en geeft toegang tot het tweede balkon. Beide slaapkamers beschikken over een nette laminaatvloer en strakke wanden en plafonds.

Het balkon aan de achterzijde (ca. 3.30 x 1.18) is gelegen op het noordwesten, biedt volop de middag- en de avondzon en heeft een uitzicht richting Princenhage, Moerdijk en Etten-Leur.

UITZICHT

Gelegen op de 8e verdieping biedt deze woning een fenomenaal uitzicht over Breda, het Mastbos, de wijk Boeimeer beneden en de verre omgeving. Hoe langer je kijkt hoe meer kerktorens en markante gebouwen je zult zien. De prachtige vergezichten rijken zelfs tot Tilburg met 'Westpoint' prominent in het zicht, Roosendaal (de zendmast), Moerdijk en zelfs de koeltorens van Doel zijn op een goede dag in de verte aan de horizon te ontdekken.

Nog een voordeel van de hoogte; het geluid van het verkeer aan de drukke Graaf Hendrik III laan, is nog maar vaag waarneembaar.

PARKEREN

Het complex beschikt over een eigen parkeerplaats voor bewoners. Hiervoor geldt een wachtlijst en het is niet met zekerheid te zeggen of de nieuwe eigenaar meteen een plek heeft.

Omdat er geen individuele parkeerplaats per adres is toegewezen, kan er wel een gratis parkeervergunning worden aangevraagd om in de directe omgeving rondom het complex te parkeren. Ook voor de tweede of zelfs derde auto kan een vergunning worden aangevraagd.

SERVICEKOSTEN

Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De VvE bijdrage bedraagt thans ca. € 382,65 per maand. Deze servicekosten bestaan o.a. uit de opstalverzekering, schoonmaakkosten, water- en elektraverbruik algemene ruimtes, liftonderhoud, groenonderhoud, reservering groot- en klein onderhoud en administratiekosten.

Daarnaast is er een voorschot op de stookkosten van slechts ca. € 55,- per maand (voor de verwarming en warmwatervoorziening). De VvE is gezond en alle stukken zijn desgewenst op te vragen bij ons kantoor.

BIJZONDERHEDEN

- Een fenomenaal uitzicht, geen inkijk en een prachtige lichtinval;
- Met 3 slaapkamers en 94m² woonoppervlak een bijzonder ruim appartement;
- Met een balkon aan zowel voor- als achterzijde kan er altijd een plekje in de zon worden gevonden;
- Gelegen op een prachtige locatie tussen het Mastbos en het historische stadscentrum;
- De slimme videfoon-installatie is via de app te bedienen;
- Het appartement is voorzien van deels kunststof en deels houten kozijnen;
- Het appartementencomplex is in 2023 verduurzaamd. Hierbij is de buitenmuur geïsoleerd en opnieuw gevoegd, zijn er kunststof kozijnen geplaatst en is het dak vernieuwd en geïsoleerd;
- Het appartement is voorzien van HR++ beglazing
- Het appartement is voorzien van centrale mechanische luchtafzuiging in o.a. keuken, badkamer en toiletruimte;
- Het complex beschikt over een gezamenlijke fietsenstalling;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Het complex beschikt over blokverwarming. Dankzij de uitstekende isolatievoorzieningen betaalt de huidige eigenaar (2-persoons huishouden) een bedrag van slechts € 55,- per maand voor zowel de verwarming als de warmwatervoorziening;
- Het appartement is uitstekend onderhouden en instapklaar!

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 deze 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 vrijblijvende informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (op korte termijn mogelijk)
Bijdrage vve:	€ 382.65 p/m

Bouw

Object type:	Portiekflat, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	94 m²
Inhoud:	310 m³
Externe bergruimte:	4 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,lift,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie
Verwarming:	Blokverwarming
Warm water:	Centrale voorziening
Cv ketel:	Combiketel

Buitenruimte

Ligging:	Aan drukke weg,in woonwijk,vrij uitzicht
----------	--

Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Geen tuin

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

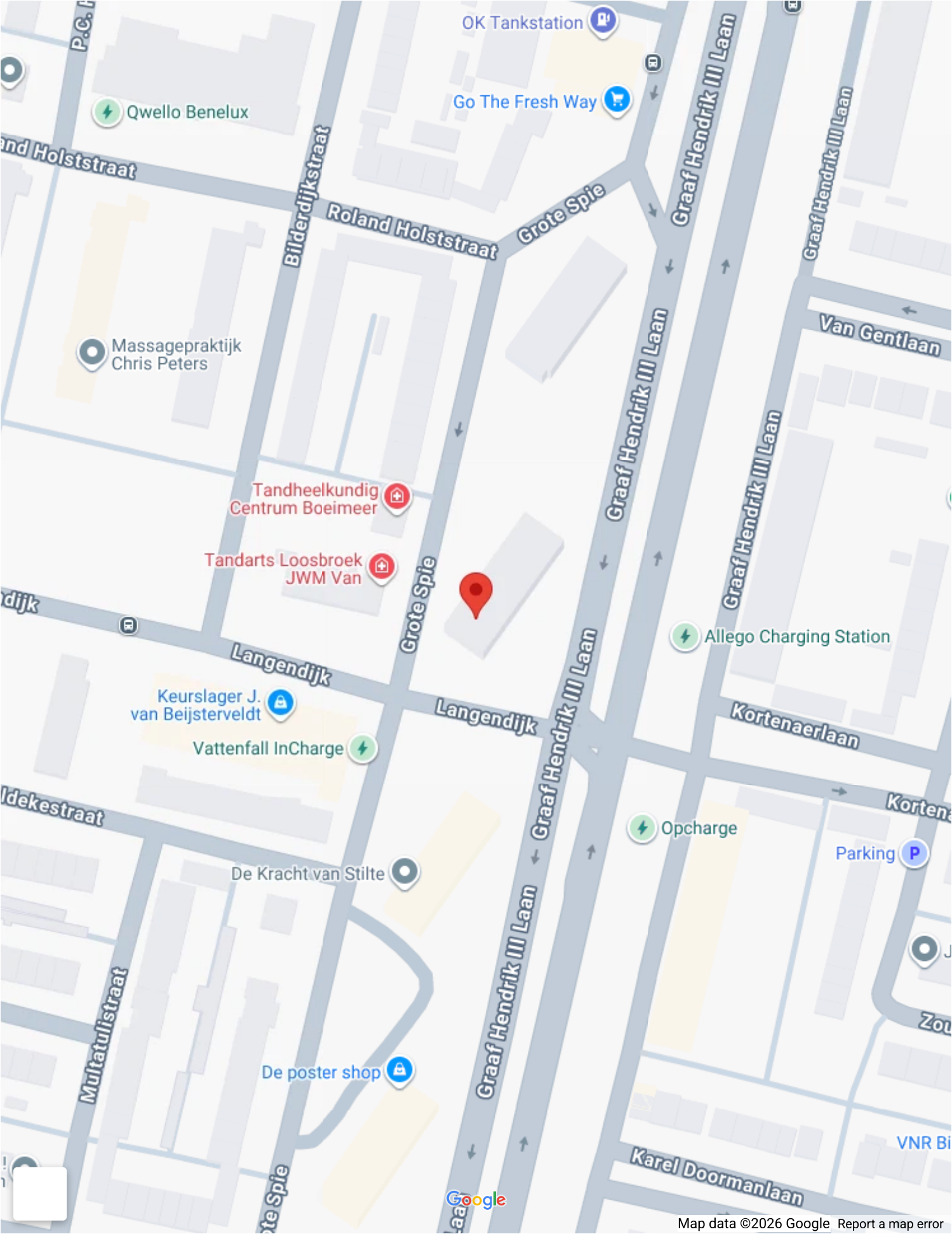
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

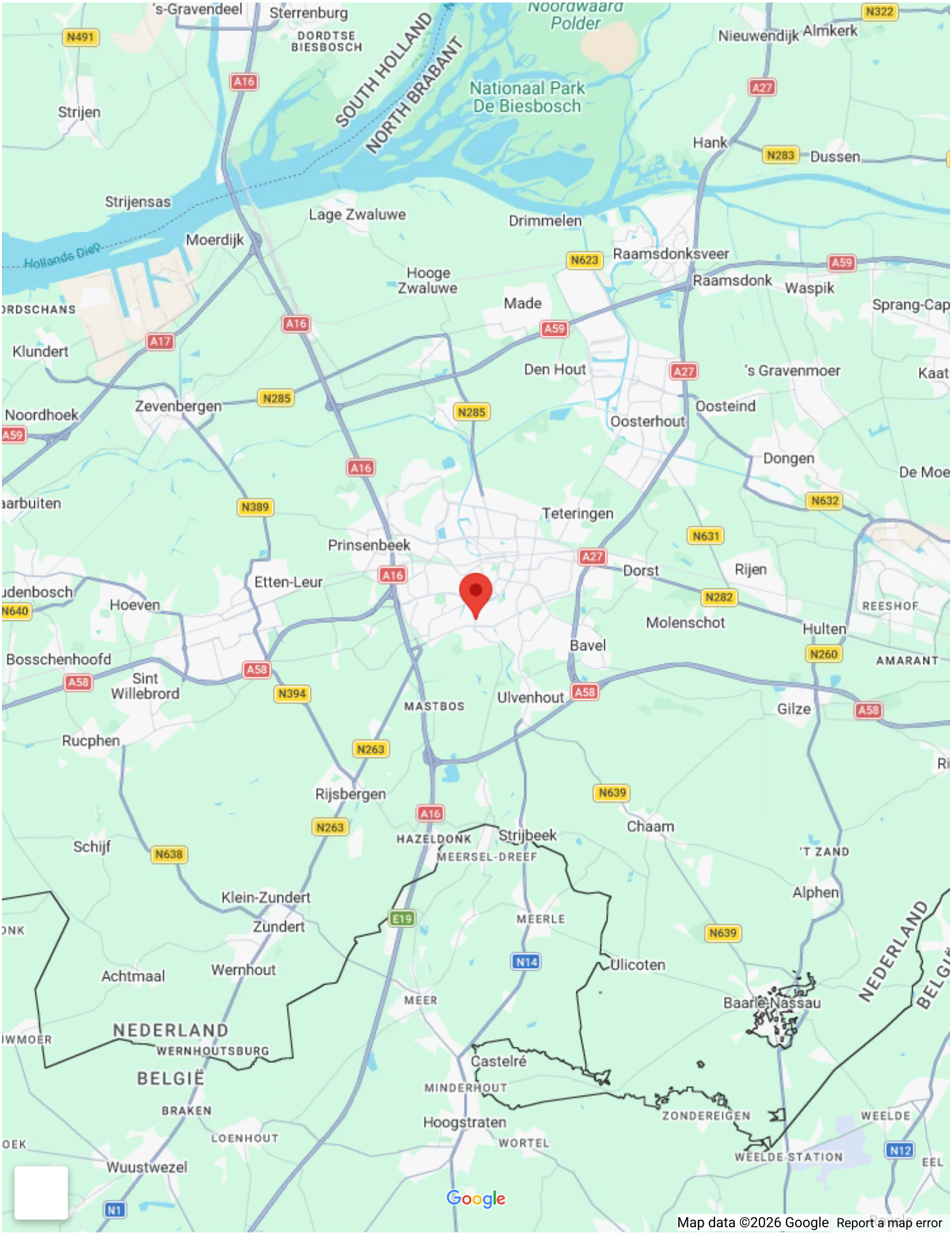
VvE Checklist

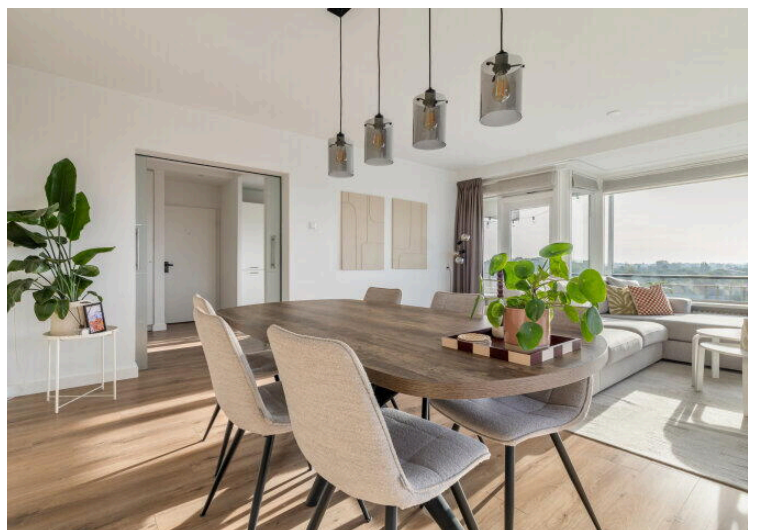
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja,€ 382.65 p/m
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

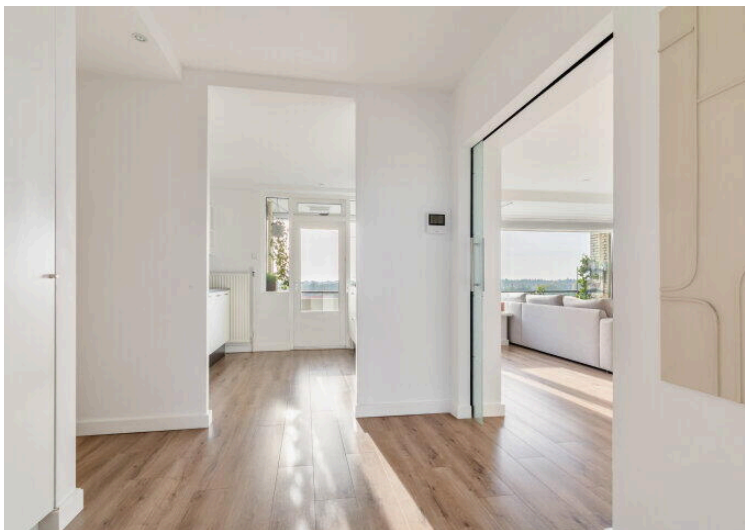
Op de kaart

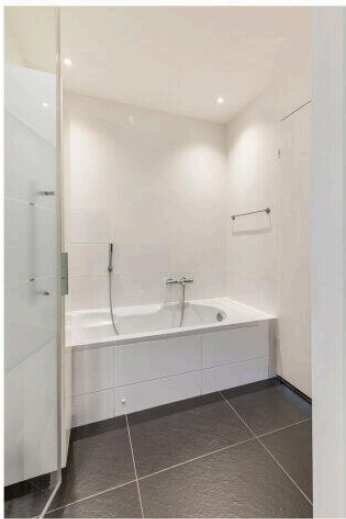


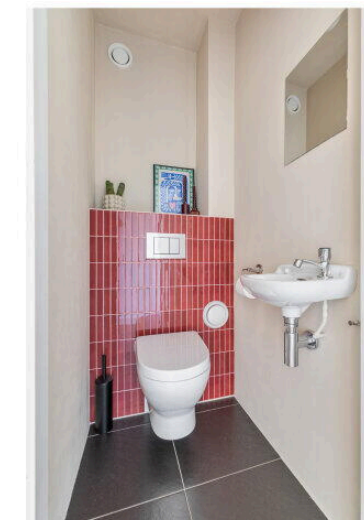
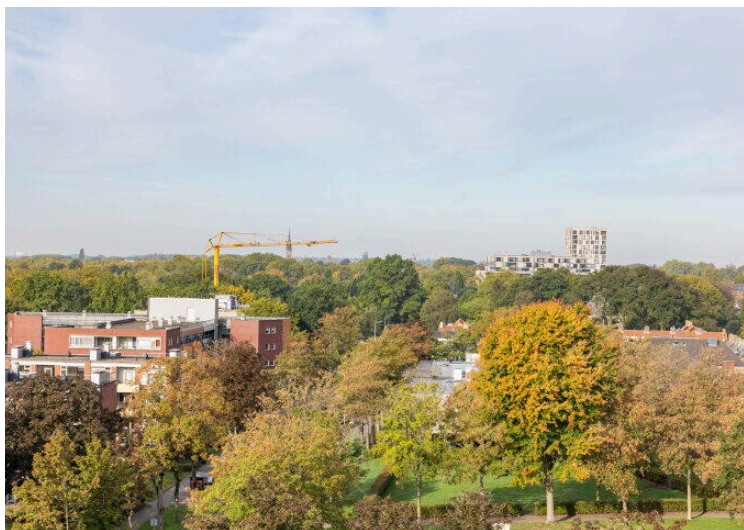
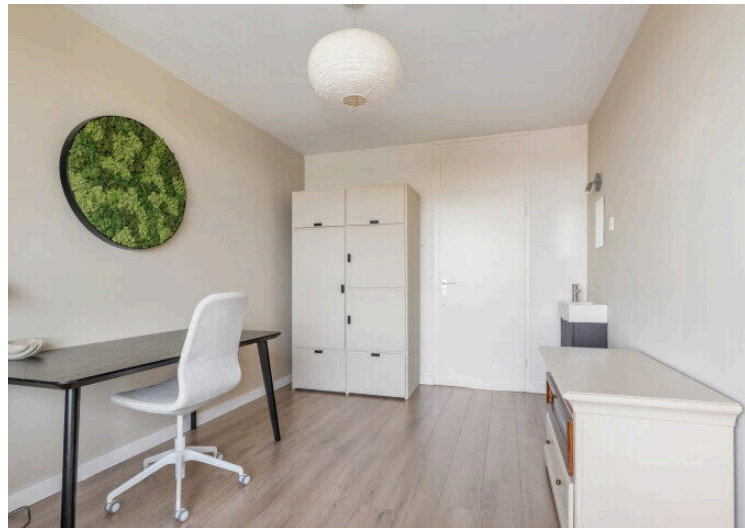
Op de kaart













Alle maten, verhoudingen en indeling zijn
indicateel, hier kunnen geen rechten aan
worden ontleend
© www.view-ontwerpburo.nl



Vragenlijst deel B appartementsrecht

Betreft: Verkoop Grote Spie 171 Breda

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

1. Bijzonderheden

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)?

☐ Ja ☒ Nee

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Heeft u grond van derden in gebruik?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

☐ Ja ☒ Nee

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

☐ Ja ☒ Nee

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

☐ Ja ☒ Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake van onteigening?

☐ Ja ☒ Nee

Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

☐ Ja ☒ Nee

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)?

☒ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.

Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?

☐ Ja ☒ Nee

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ Ja ☒ Nee

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ Ja ☒ Nee

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?

☐ Ja ☒ Nee

Hoe gebruikt u het appartement nu (bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag)?
bewoning

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

☒ Ja ☐ Nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ Ja ☐ Nee

2. Gevels

Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2023 Supearl EPS 6 cm en Supearl EPS 7 cm

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☒ Ja ☐ Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet bekend

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

☒ Ja ☐ Nee ☐ Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

De gevels zijn tussen 2018 en 2022 op verschillende momenten gerenoveerd.

3. Dak(en)

Hoe oud zijn de platte daken van het appartementencomplex ongeveer?

2023 vervangen

Hoe oud zijn de overige daken van het appartementencomplex ongeveer?

Zie bovenstaande

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

☐ Ja ☒ Nee

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

In 2023 is het dak vervangen

Zijn de platte daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Zo nee, zijn de platte daken daarna geïsoleerd?

Het dak is in 2023 geïsoleerd met PIR platen.

Zijn de overige daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

☒ Ja ☐ Nee ☐ Niet bekend

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn de overige daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet bekend

4. Kozijnen, ramen en deuren

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?

Kunststof en hout

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, door wie?

Schilderscombinatie Antonissen V.O.F.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

☒ Ja ☐ Nee

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ Ja ☐ Nee

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++ , zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

☒ Ja ☐ Nee

Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd?

-

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

☐ Ja ☒ Nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ Ja ☒ Nee

Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☐ Ja ☒ Nee

Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?

☐ Ja ☒ Nee

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

☐ Ja ☒ Nee

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake van volledige vloerisolatie?

☐ Ja ☒ Nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

☐ Ja ☒ Nee

Is de kruipruimte droog?

☒ Ja ☐ Nee ☐ Meestal

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Soms

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

☐ Ja ☒ Nee

7. Installaties

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

blokverwarming

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☐ Ja ☒ Nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Blokverwarming is geen privé-eigendom van de individuele appartementseigenaar. De volledige installatie voor blokverwarming is gemeenschappelijk eigendom van de VvE.

Merk van de installatie(s):

Techem

Type(nummer) van de installatie(s):

-

Installatiedatum van de installatie(s):

-

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

28-10-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ *Ja* ☐ *Nee*

Zo ja, door wie?

Techem

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

☐ *Ja* ☒ *Nee*

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ *Ja* ☒ *Nee*

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ *Ja* ☒ *Nee*

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ *Ja* ☒ *Nee*

Heeft u vloerverwarming in het appartement?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☐ Ja ☒ Nee

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

☐ Ja ☒ Nee

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

n.v.t

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

n.v.t.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet bekend

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d)?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

21-12-2023 is er 1 groep in de meterkast vervangen

Zijn er gebreken aan de elektrische installaties?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, welke?

De badkamer is middels twee lichtschakelaren te verlichten (via gang en via slaapkamer). De lichtschakelaar in de gang is defect.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ Ja ☒ Nee

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ Ja ☐ Nee

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

In 2023 is het systeem op het dak vernieuwd en zijn de ventilatiekanalen gereinigd en nieuwe roosters in het appartement geplaatst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2023

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2023

8. Sanitair, riolering en keuken

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, welke?

Temperatuurregelaar bad. Water wordt niet heet, maar lauwwarm. De kraan van het bad in de badkamer en de kraan in de keuken hebben lichte druppelvorming. Geen echt lek, maar na een paar dagen zie je dat er druppels hebben gelopen.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2016

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

☒ Ja ☐ Nee

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ Ja ☐ Nee

Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

☐ Ja ☒ Nee

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2016

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2016

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☒ Ja ☐ Nee

Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?

☐ Ja ☒ Nee

9. Diversen

Wat is het bouwjaar van het appartement?

1970

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet bekend

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet bekend

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

☐ Ja ☒ Nee ☐ N.v.t.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

☐ Ja ☒ Nee

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet bekend

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

In 2023 zijn de kozijnen in de slaapkamer en aan de kopse kant van de woonkamer vervangen door kunststof kozijnen als verduurzamende maatregel. Dit is gedaan door Winters Bouw & Ontwikkeling B.V.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet bekend

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake van glasvezel internet?

☒ Ja ☐ Nee ☐ Niet bekend

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

☒ Ja ☐ Nee

Zo ja, welke label?

C

10. Vaste lasten

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

173,39

Belastingjaar:

2026

Wat is de WOZ-waarde?

342000

Peiljaar:

2025

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

440,71

Belastingjaar:

2026

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?

604,2

Belastingjaar:

2026

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor gas?

-

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor elektra?

-

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor water?

-

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor stadsverwarming?

-

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor anders, namelijk;

55,- voorschot stookkosten (voor blokverwarming + warm water)

Wat is uw jaarverbruik voor gas?

16 m3

Wat is uw jaarverbruik voor elektra?

1269 kWh

Wat is uw jaarverbruik voor water?

niet bekend gaat via Vve

Wat is uw jaarverbruik voor stadsverwarming?

n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

2

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.

☐ Ja ☒ Nee

Is er sprake van erfpacht of opstalrecht

☐ Ja ☒ Nee

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

☒ Ja ☐ Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

☐ Ja ☒ Nee

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☒ Ja ☐ Nee

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

POET (Parkeren Op Eigen Terrein) is gratis. Daarnaast is één parkeervergunning per appartement gratis. Voor een tweede vergunning zijn kosten verschuldigd. Indien POET niet beschikbaar is, worden de kosten van een betaalde parkeervergunning door de VvE vergoed.

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

4

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?

☐ Ja ☒ Nee

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

☒ Ja ☐ Nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

20170560

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

40

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

☐ Ja ☒ Nee

Brukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: (woning, berging, parkeerplaats)

117/5044e

Aantal stemmen voor dit appartement

2

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

Is er een professionele bestuurder?

☒ Ja ☐ Nee

14. De vergadering van eigenaars

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

☒ Ja ☐ Nee

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

☒ Ja ☐ Nee

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

☐ Ja ☒ Nee

15. Verzekeringen

Is er een collectieve opstalverzekering?

☒ Ja ☐ Nee

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

Totaal niet bekend

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Ja

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

Is er een reservefonds?

☒ Ja ☐ Nee

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?

VvE: €285.661,16 peildatum: 16-01-2026

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

☒ Ja ☐ Nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?

Het plan komt uit 2026 en gaat over de periode 2026 - 2045

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

-

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan exploitatiekosten:

-

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan reservering voor onderhoud:

exploitatiekosten + reservering voor onderhoud samen maandelijks: €382,65

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan stookkosten (voorschot):

€55

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

☐ Ja ☒ Nee

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

☒ Ja ☐ Nee

17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Opmerkingen:

In 2025 hebben we een nieuw belsysteem laten plaatsen waarbij je op je telefoon binnen kunt krijgen wanneer er iemand aanbelt. Via je telefoon kun je dan vervolgens open doen. Systeem komt van Hacar.

Lijst van Zaken

Betreft: Verkoop Grote Spie 171 Breda

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang) lampen	☐	☒	☐	☐
Lamp toilet	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☒	☐	☐	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Tv- meubel en nachtkastjes	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Inbouw prullenbak	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☐	☐	☐	☒
Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Badkamerkast	☒	☐	☐	☐
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Ombouwkast stortkoker balkon	☒	☐	☐	☐
Balkon hoekbank	☐	☐	☒	☐
Balkon bank	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Hanglampjes	☐	☒	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Grote Spie 171

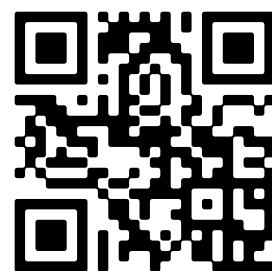
www.grotespie171.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!