



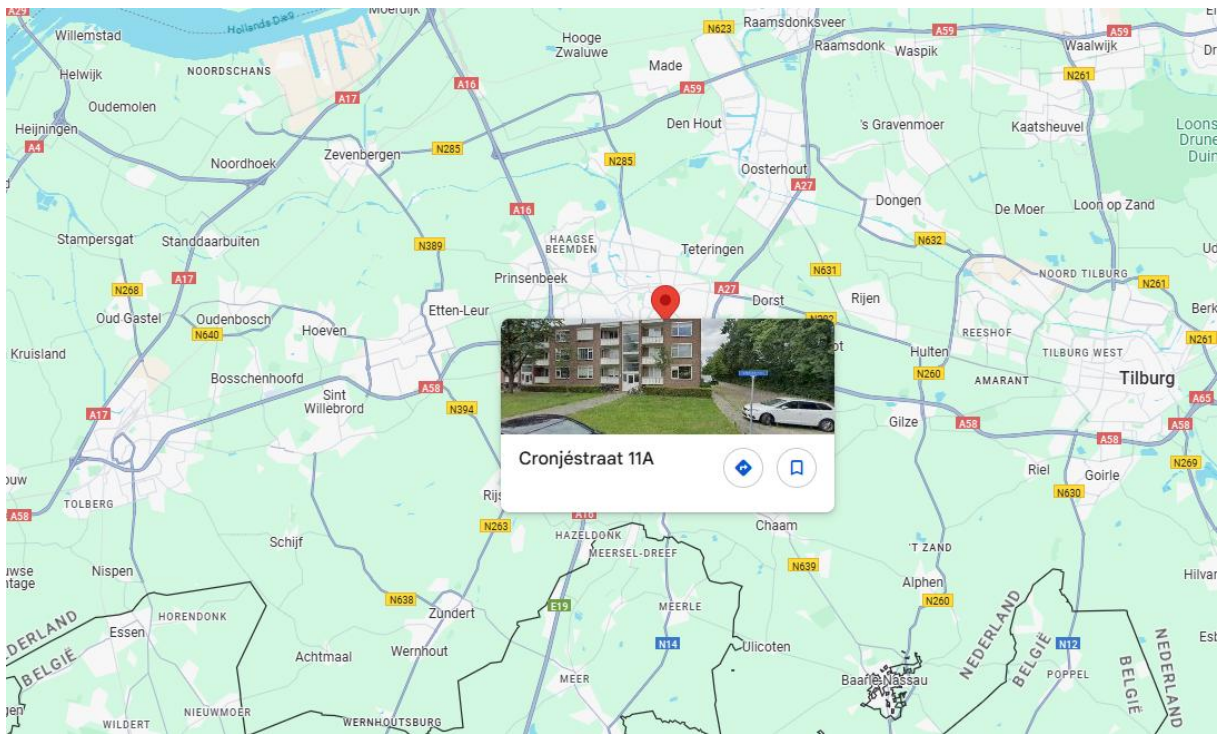
Cronjéstraat 11-A Breda

3-kamer appartement (2^e verdieping) met twee balkons met circa 72 m² woonoppervlakte en eigen berging.

StaalMakelaars

Situering

Dit 3-kamer appartement ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Sportpark in Breda- Zuid en is gelegen op de 2^e verdieping/woonlaag van het complex. Het is een rustige omgeving met een hoge gezinsdichtheid. De omgeving biedt diverse voorzieningen, waaronder supermarkten, scholen, kinderopvang, winkels en sportfaciliteiten op loop- of fietsafstand. Het levendige stadscentrum van Breda is tevens middels fiets of auto gemakkelijk en snel te bereiken. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt op ongeveer 2,5 km afstand, wat zorgt voor goede verbindingen met het openbaar vervoer. Voor automobilisten zijn de snelwegen A27 en A58 binnen enkele minuten bereikbaar, met de dichtstbijzijnde oprit op ongeveer 2,9 km afstand. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel forenzen als gezinnen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving met gemakkelijke toegang tot stedelijke voorzieningen en uitvalswegen.



StaalMakelaars

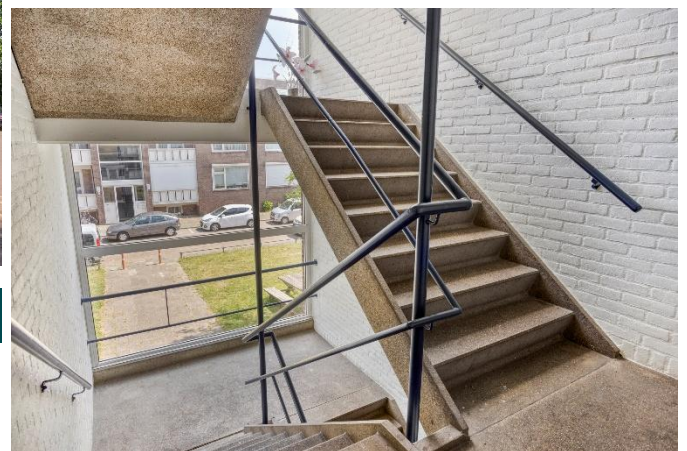
Het appartementencomplex

Het kleinschalige appartementencomplex is gebouwd omstreeks 1955 en is verdeeld over 3 woonlagen en 3 portieken. Op iedere etage bevinden zich twee appartementen, welke te bereiken zijn middels een centraal trappenhuis. Ieder appartement is praktisch en efficiënt ingedeeld en heeft een eigen berging (circa 10 m²) voorzien van elektra en deze bevindt zich in het souterrain aan de achterzijde van het complex.

Het complex heeft een verzorgde uitstraling en is gebouwd met degelijke materialen en heeft betonnen verdiepingvloeren. Er is een gemeenschappelijke entree. De appartementen zijn gedeeltelijk voorzien van dubbel glas (in deels kunststof en deels hard houten kozijnen) en dakisolatie. Verwarming en warm water geschiedt middels een C.V. ketel (bouwjaar 2018). Verduurzaming is zeker mogelijk. De meterkast bevindt zich in het portiek van het appartement (4 groepen, 2 aardlekschakelaars).

Dit driekamerappartement is op de hoek gelegen en bevindt zich op de 2e verdieping/woonlaag. Het appartement heeft een inhoud van circa 236 m³ en een woonoppervlakte van circa 72 m². Er zijn twee balkons aanwezig (gelegen op het noordoosten en op het zuidwesten).

De servicekosten ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren bedragen circa € 212,- per maand (in 2025 vastgesteld door de vve). Hierbij inbegrepen zijn de schoonmaakkosten en gebruikelijke verzekeringen en daarnaast ook de reservering voor groot en klein gezamenlijk onderhoud.



StaalMakelaars

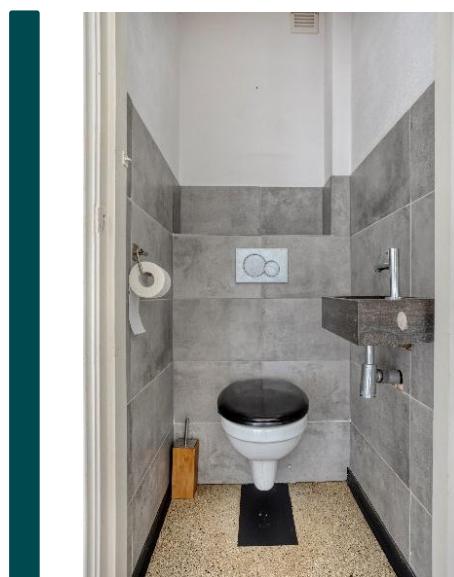
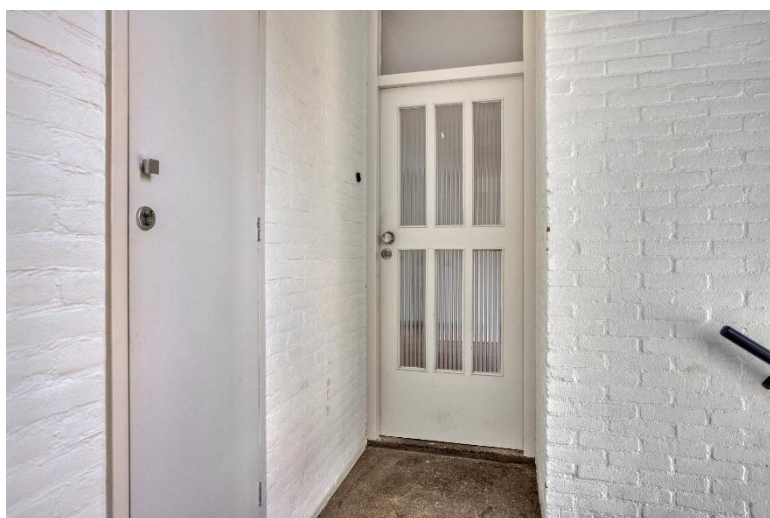
Het appartement

Met uitzondering van de badkamer, het toilet en de keuken (granietvloer) is het appartement voorzien van een laminaatvloer. De wanden en plafonds zijn voornamelijk afgewerkt met stucwerk.

De hal/entree

Middels de hal/entree heeft u toegang tot 2 slaapkamers, de toiletruimte, de keuken en de badkamer. Daarnaast kom je vanuit de hal in de woonkamer.

De toiletruimte is deels betegeld. Een deel van de muren en het plafond is afgewerkt met stucwerk. In de ruimte bevindt zich een hangend toilet en een fontein.



Vanuit de hal is er toegang tot de **woonkamer**. Deze is voorzien van grote raampartijen welke veel daglicht binnenlaten. Bij dit appartement is het pluspunt dat het op de hoek gelegen is. Dit zorgt gelijk voor meer privacy en een ruimtelijk effect. De ruimte is eenvoudig in te delen met een apart zitgedeelte en eetgedeelte. Middels een schuifdeur is het naastgelegen gedeelte te bereiken, welke toegang geeft tot het achtergelegen balkon. Deze kamer kan bij de woonkamer getrokken worden en bijvoorbeeld als eetgedeelte gebruikt worden, maar is uiteraard ook geschikt als slaapkamer.

Momenteel staat het appartement leeg, wij zullen daarom verderop in deze brochure enkele impressies toevoegen van hoe de ruimte benut zou kunnen gaan worden.





StaalMakelaars

De **keuken** is bereikbaar middels de hal en is geplaatst in een L-vormige opstelling. De keuken in hoogglans wit is uitgerust met een kunststof aanrechtblad, diverse boven- en onderkasten, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Tevens staat er een (losstaand) wasmachine (ter overname) opgesteld. De aansluitingen voor de wasmachine en de C.V.-ketel bevinden zich ook in de keuken.

Vanuit de keuken is er toegang tot het achtergelegen balkon.



StaalMakelaars

Naast de (slaap)kamer gelegen achter de woonkamer, bevinden zich er nog twee **slaapkamers** in het appartement. Beiden zijn afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. 1 slaapkamer is gelegen direct naast de keuken en heeft toegang tot het balkon. De andere slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement (naast de woonkamer) en heeft toegang tot het balkon aan deze zijde.

Slaapkamer gelegen naast de keuken



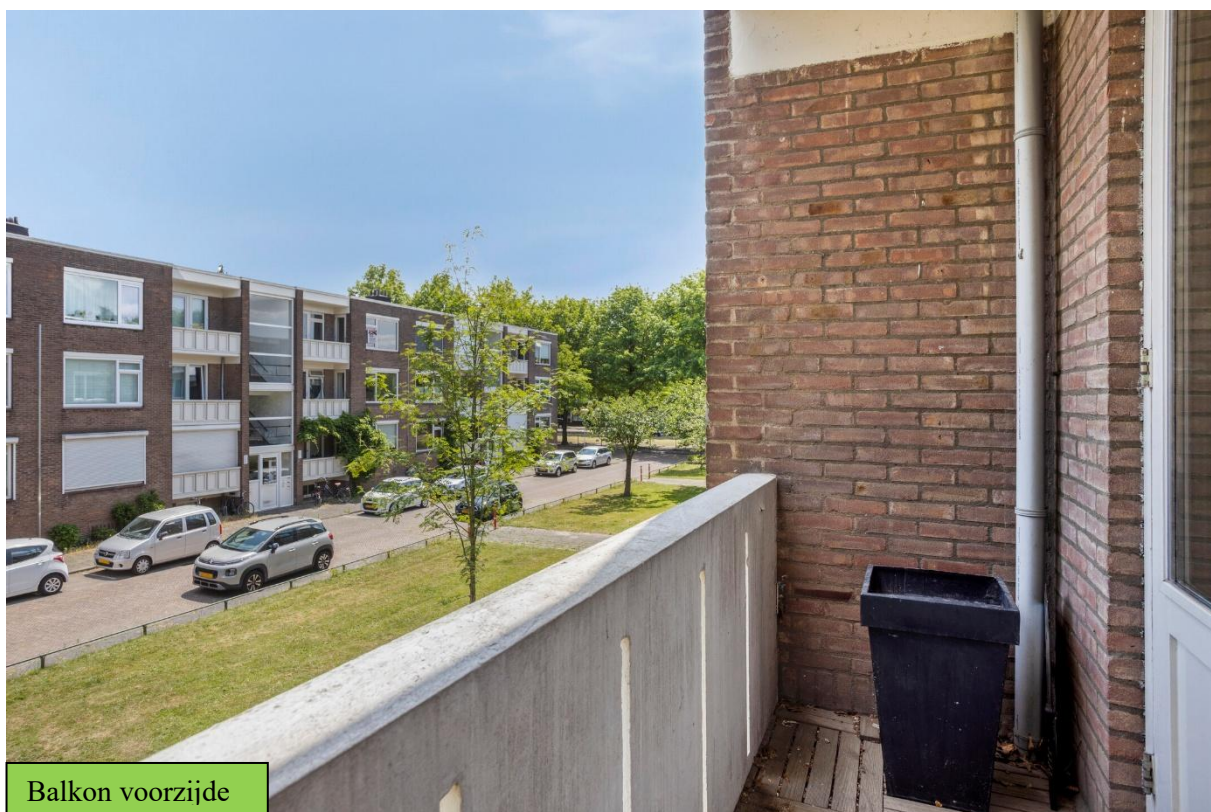
Slaapkamer voorzijde



StaalMakelaars

De **badkamer** is bijna volledig betegeld en heeft een stucwerk plafond. De badkamer is ingericht met een douche, een wastafel en spiegelkast.





Balkon voorzijde



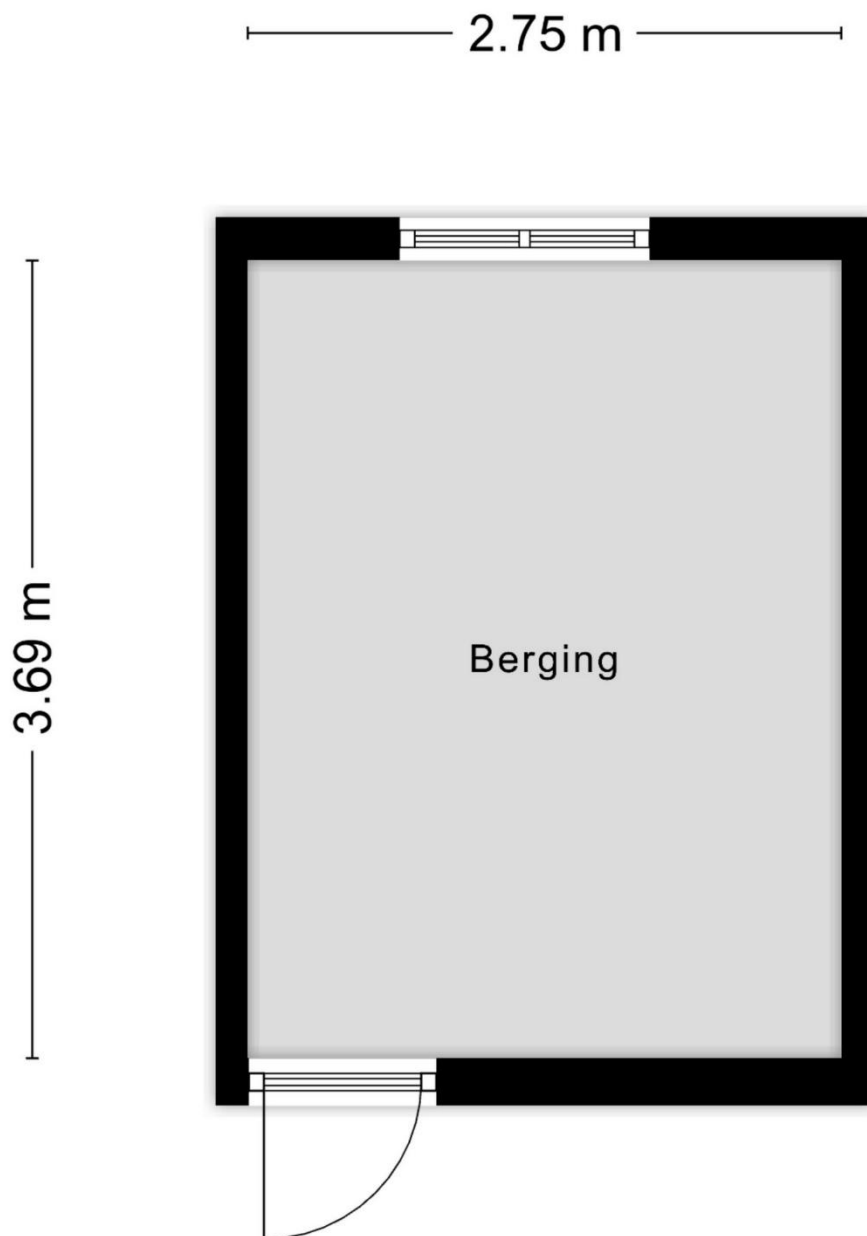
Balkon achterzijde





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





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







Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Staal makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Cronjéstraat 11-a
Postcode/plaats	4818bj, Breda
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	16-06-2025
Datum meetrapport	17-06-2025
Certificaatnummer	1558566

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	71,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9,50	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	93,10	M ²
Bruto inhoud woning	236,20	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

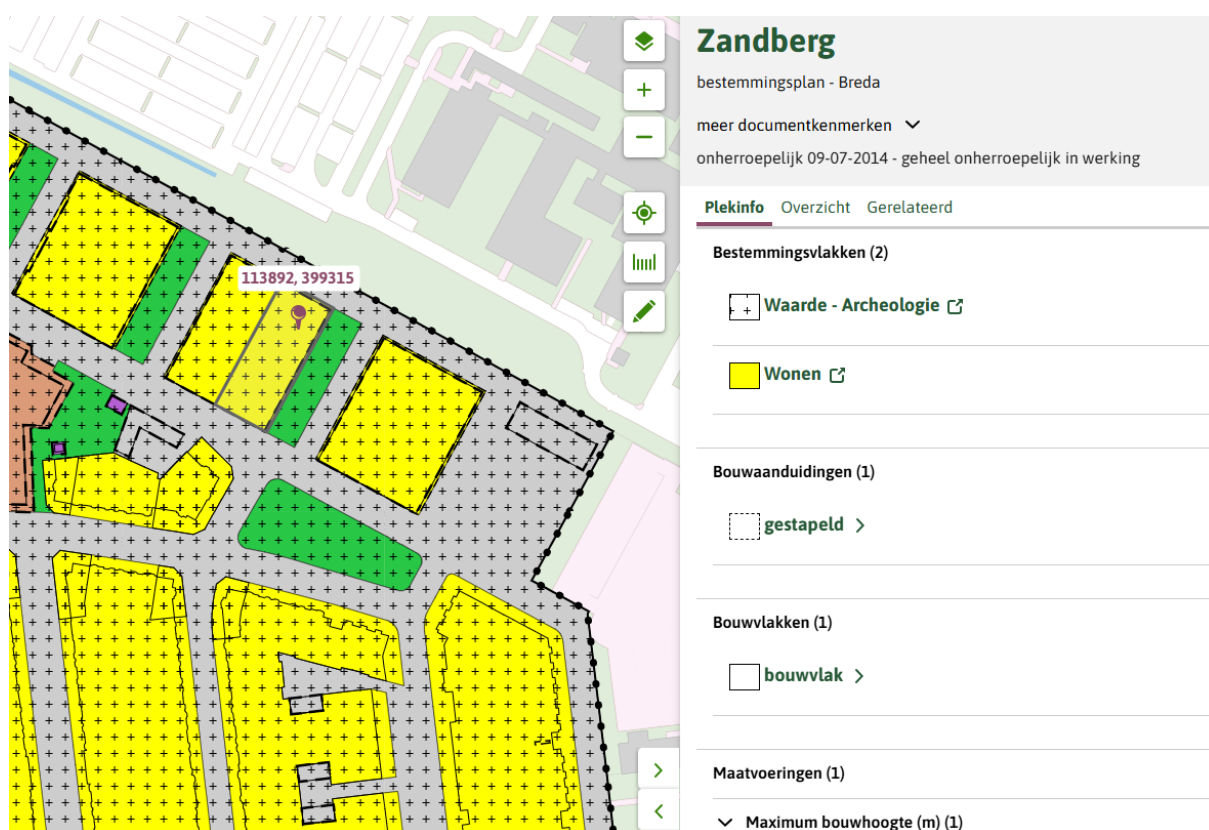
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan 'Zandberg' van de Gemeente Breda heeft het appartement de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De bouwaanduiding is 'gestapeld'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn enkel bestemd voor gebruik als woondoeleinden, eventueel in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Kamerverhuur is hierin niet toegestaan. Het aantal woningen mag ook niet worden vermeerderd. Daarnaast mag een eventueel bijgebouw niet worden gebruikt als zelfstandige woning en/of woonruimte, maar ook niet voor kamerverhuur.





Aanvullende informatie:

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, gas, elektriciteit, riolering en glasvezel;
- Energielabel D;
- Gelegen in de wijk Sportpark in een rustige straat met veel groen nabij;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat/voor de deur en er is een gezamenlijke parkeerplaats aanwezig;
- Instap klaar en ideaal geschikt voor starters en jonge gezinnen;
- Bijdrage VVE circa € 212,- per maand (vastgesteld in 2025);
- Via een milieupas van de gemeente kan het afval gedeponneerd worden in de daarvoor bestemde afvalcontainers;
- Gelegen op korte fietsafstand van het Centraal Station van Breda en het levendige stadscentrum;
- Scholen, sportfaciliteiten en winkels en diverse recreatiegebieden in de directe omgeving.



Verkoopprocedure:

Het appartement zal worden verkocht middels het Eerlijk Bieden platform. De kijkmiddagen staan gepland op vrijdag 5 september en donderdag 11 september 2025 tussen 15.00 en 17.00 uur op beide middagen. U kunt zich voor deze kijkmiddagen aanmelden via de website van ons kantoor.

Inschrijven met een bieding kan tot en met maandag 15 september 2025 tot het tijdstip van 17:00 uur. Op 16 september 2025 zal contact worden opgenomen met degene die het appartement mag gaan kopen. Oplevering in overleg.









Vraagprijs: vanaf € 305.000,- k.k.

Oplevering: In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie kunt u ten alle tijden contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

