

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

## Rozemarijnstraat 3 | Breda

Zeer leuke beneden/bovenwoning  
€ 285.000,- k.k.





## Kenmerken

Soort	beneden / bovenwoning
Type	appartement
Bouwjaar	2016
Kamers	3
Woonoppervlakte	65 m <sup>2</sup>
Inhoud	230 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup> (dakterras)
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	B



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE

rozemarijnstraat3.nl



WILLEMS MAKELAARS

Rozemarijnstraat 3, Breda



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Bijzonder leuke woning met zonnig dakterras

Deze bijzonder leuke beneden/bovenwoning met zonnig dakterras is in 2016 gebouwd en het is zeker meer dan de moeite waard om er te gaan bezichtigen. Gelegen in een kleine straat tussen de Markendaalseweg en de Haagdijk, dus feitelijk op een aantrekkelijke centrumlocatie. Het NS-station en de uitvalswegen naar de rijkswegen bevinden zich op korte afstand.

Indeling (maatvoering op de plattegronden)

Begane grond:

In de hal tref je de toiletruimte en de meterkast en kun je via een kleine trap naar de woonkamer met open keuken en via een andere trap naar de slaapkamer op de 1e verdieping.

De woonkamer met open keuken, die is voorzien van een eenvoudige inrichting met enkele inbouwapparaten.

Vanuit deze ruimte toegang tot de slaapkamer en de bijkeuken.

In de bijkeuken bevinden zich de cv-ketel (combi-HR), de unit van de mechanische ventilatie en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

De slaapkamer is gescheiden van de woonkamer middels een glazen wand met schuifdeur.

Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar, deze is voorzien van een inlopdouche en een wastafel.

1e Verdieping:

Ruime, lichte slaapkamer met schuifdeur naar het dakterras, dat op het zuidoosten is gelegen.

Bijzonderheden:

- keurige woning met 2 slaapkamers
- mogelijkheid: een woonkeuken met een slaapkamer op de begane grond en een woonkamer op de verdieping;
- uitermate geschikte woning voor starters;
- gelegen in het hart van de stad;

- de inmiddels grotendeels gerealiseerde Nieuwe Mark ligt om de hoek;
- parkeren middels een parkeervergunning of in een van de parkeergarages;
- gevel- en dakisolatie en dubbelglas;
- energielabel B.

Ben je nieuwsgierig geworden? Joep laat je graag de woning van binnen zien.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.







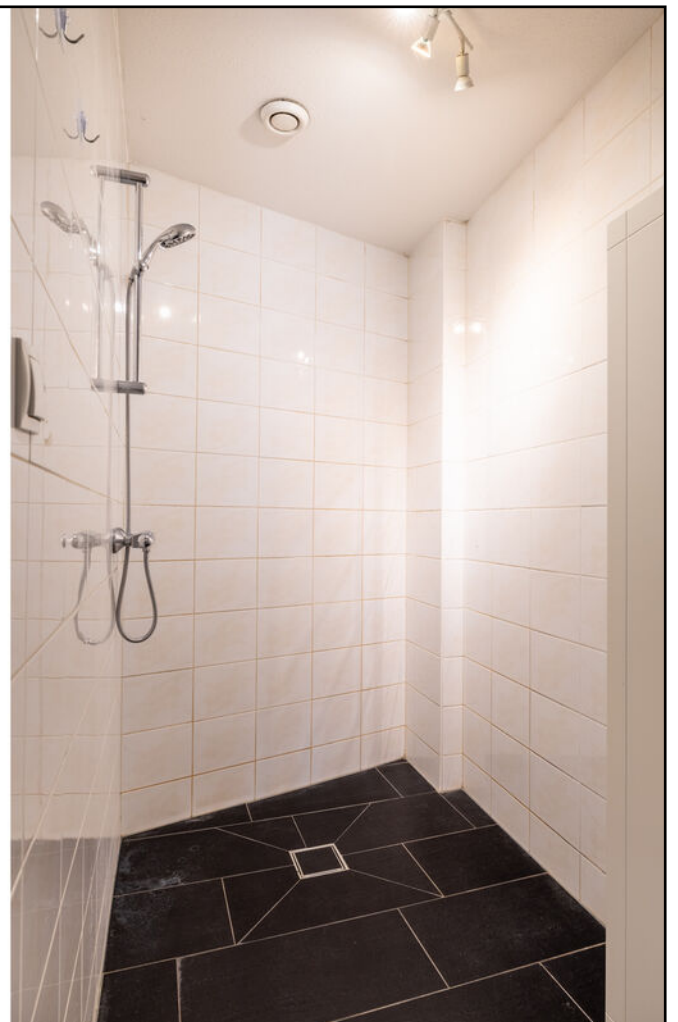






















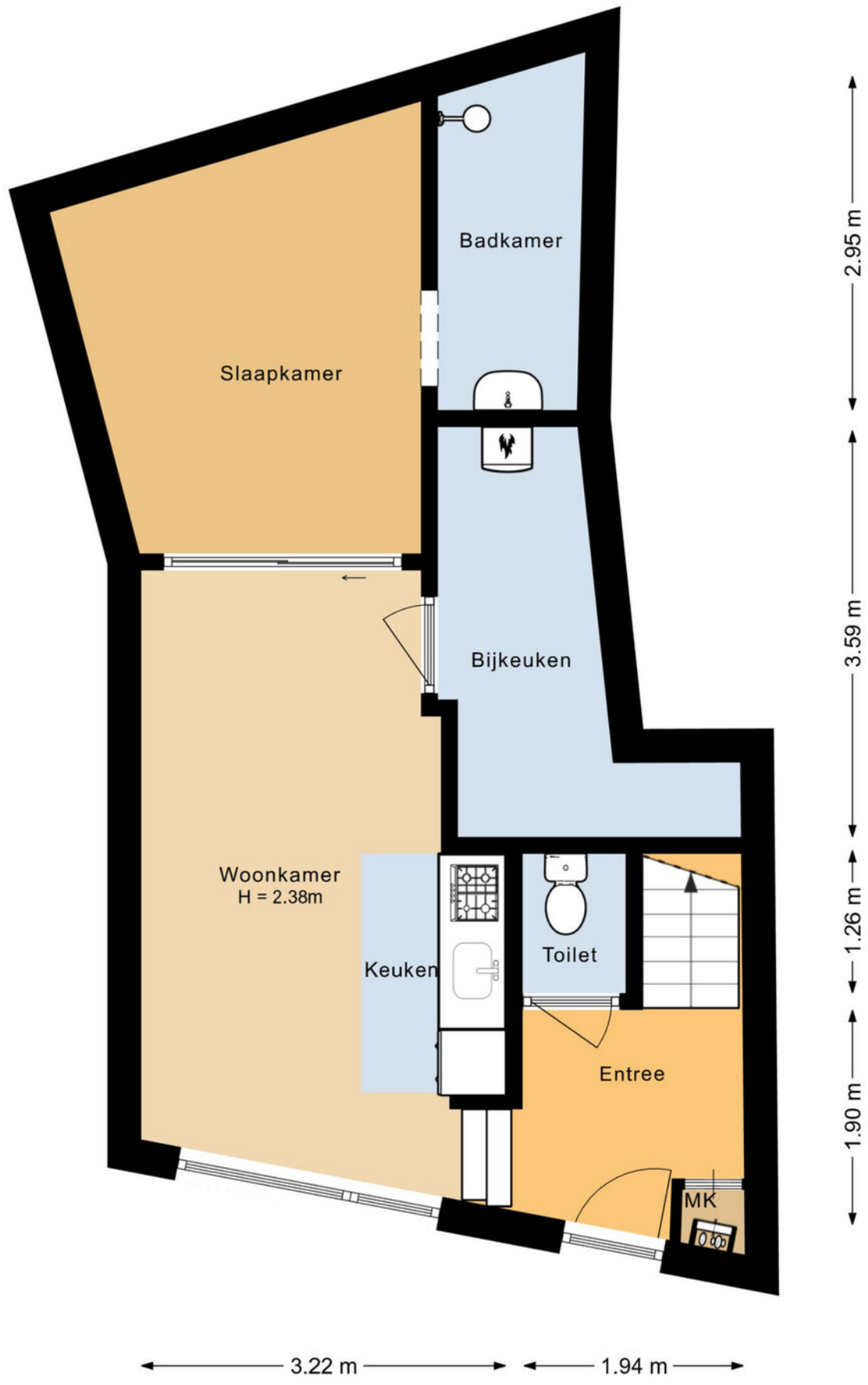






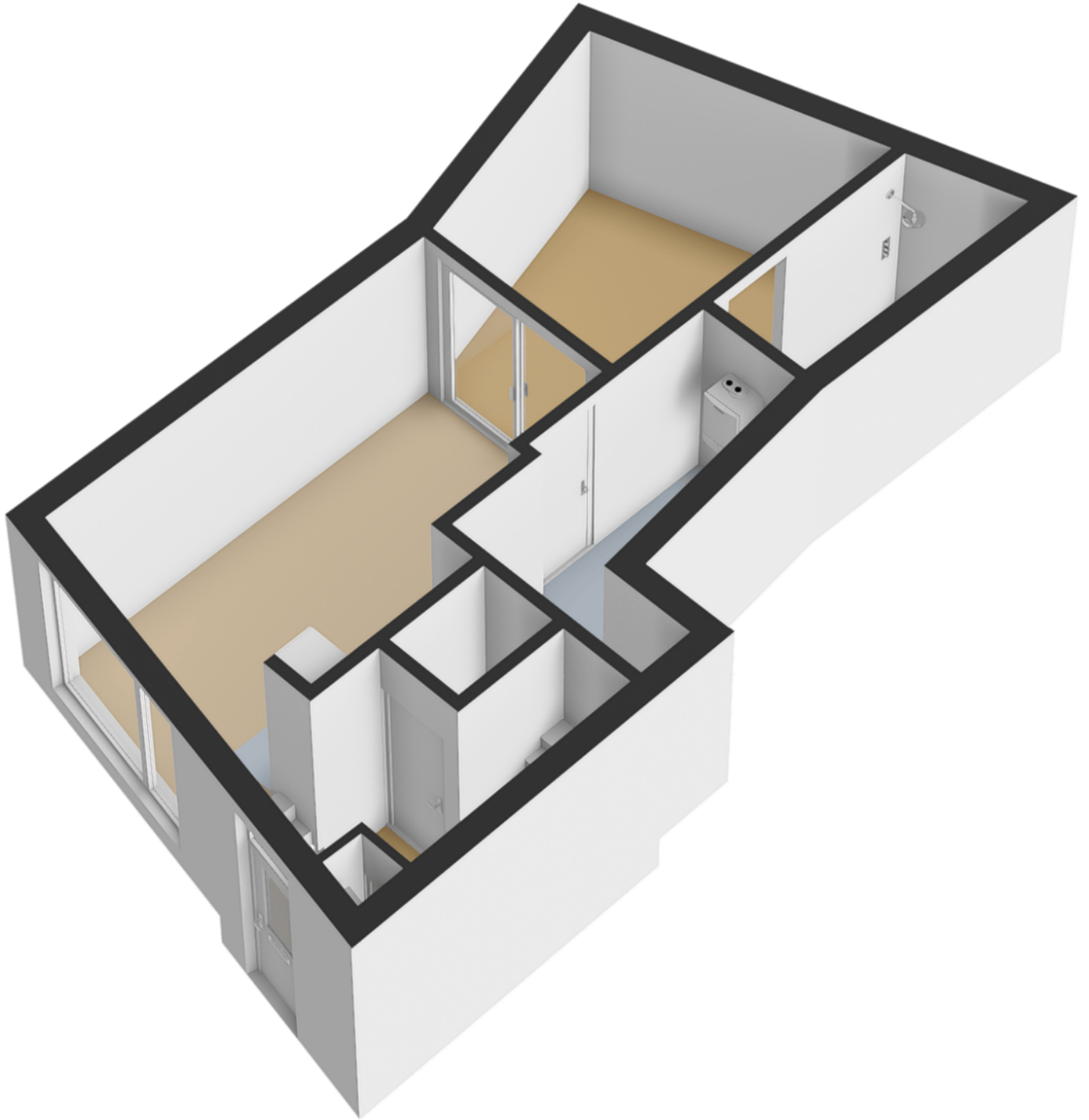


Plattegronden



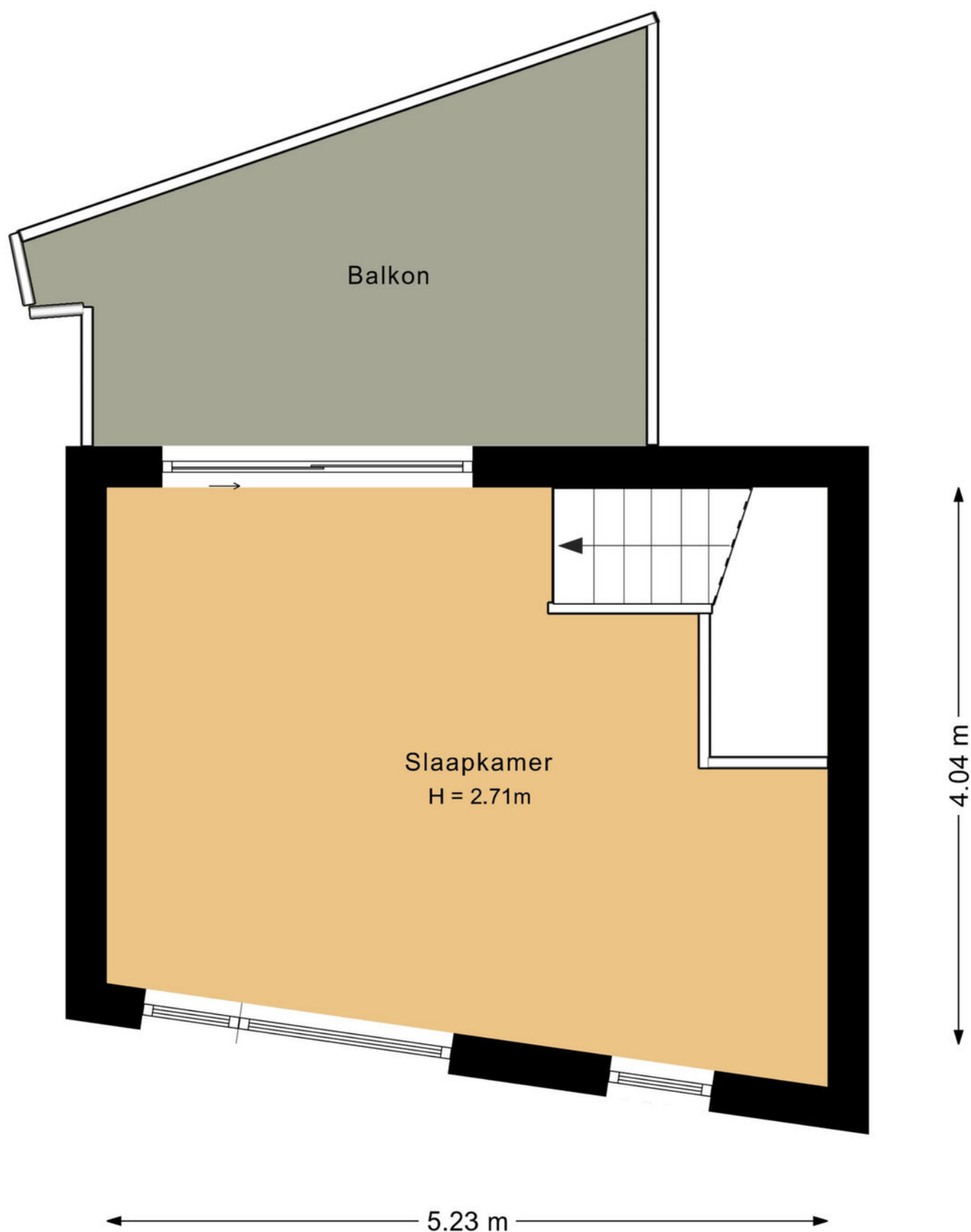
---

# Plattegronden



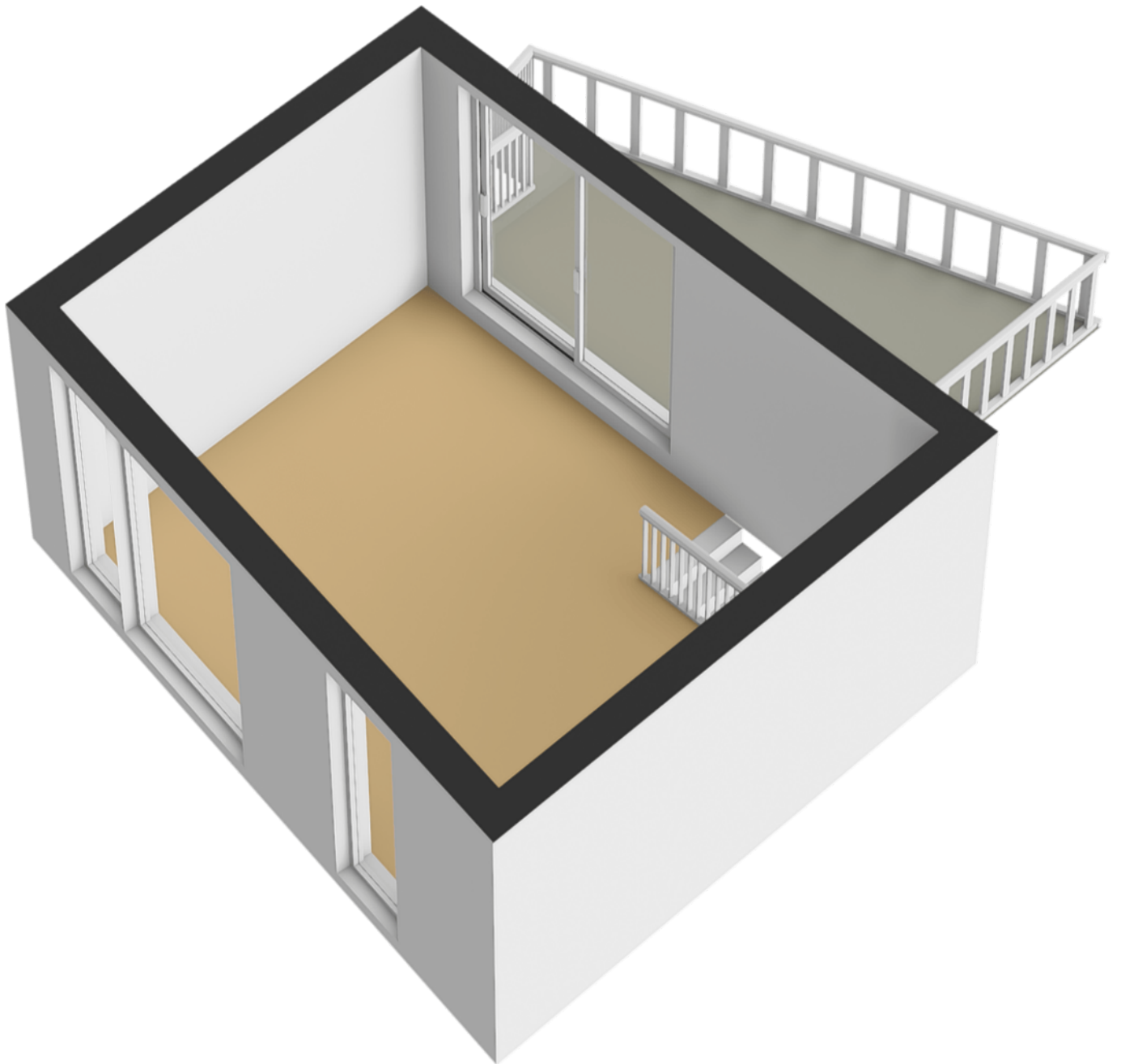


# Plattegronden



---

## Plattegronden

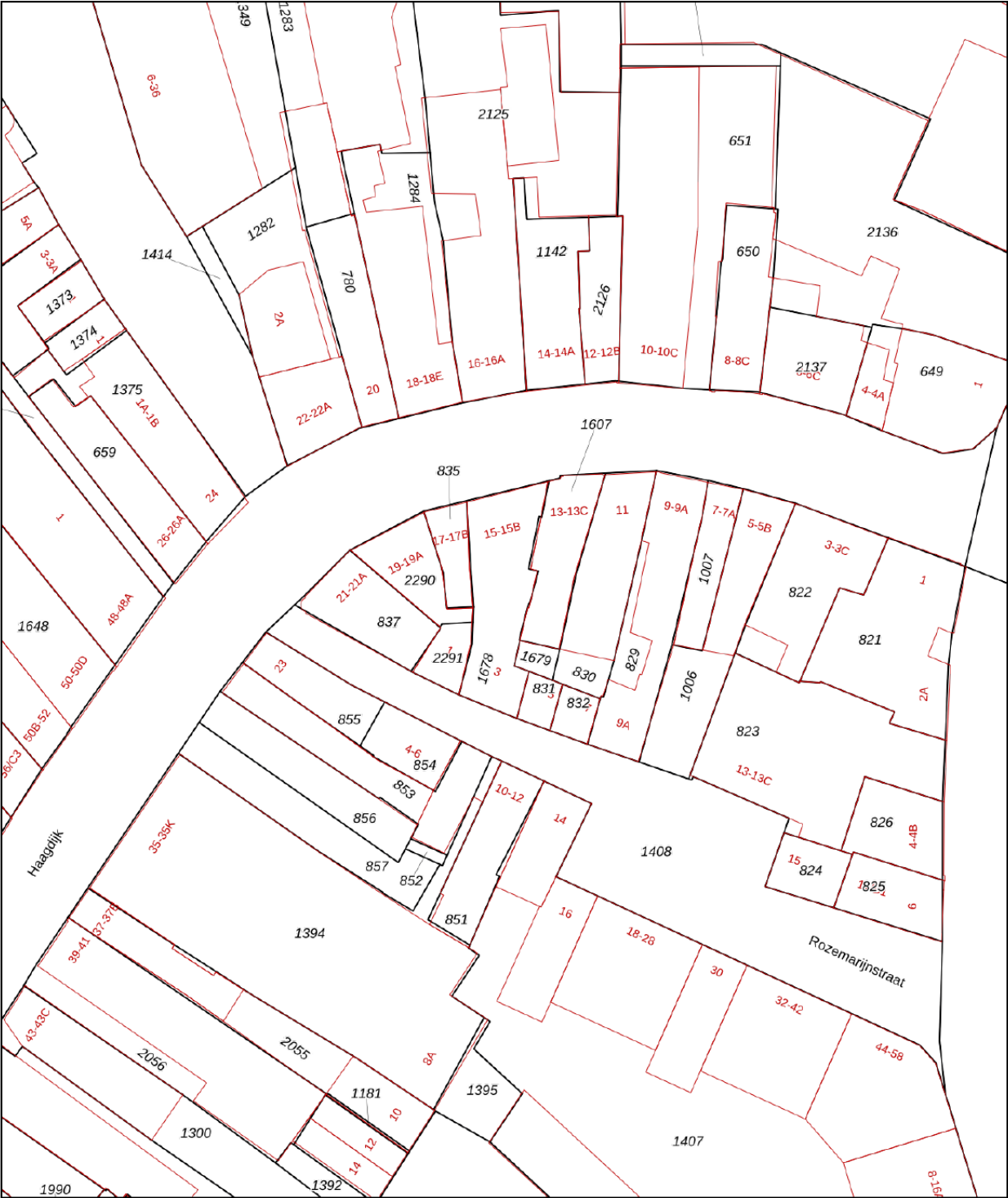




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie F

Perceel 1678

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2025

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.

# Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!





---

Als u interesse in deze woning heeft is WILLEMS  
MAKELAARS dichtbij uw huis. Neem contact met ons op via  
076-531 0900 of 06-512 89 732, [WILLEMSMAKELAARS.NL](http://WILLEMSMAKELAARS.NL)  
of [info@willemsmakelaars.nl](mailto:info@willemsmakelaars.nl)

DICHTBIJ HUIS

076  
531  
0900



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop  
van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak

---