

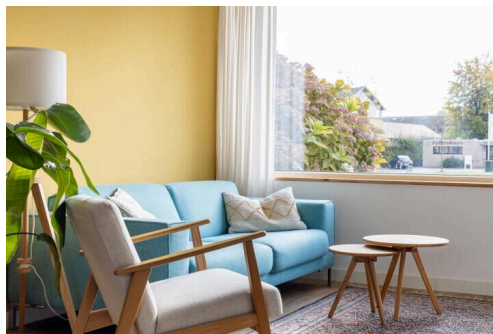
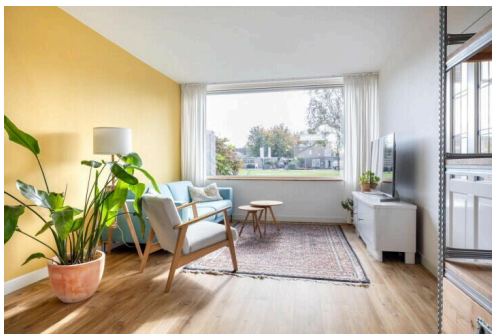
Breda

Elandstraat 13 | Vraagprijs € 415.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.ELANDSTRAAT13.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1959
Woonoppervlakte: 103 m²
Perceeloppervlakte: 160 m²
Inhoud: 370 m³
Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.elandstraat13.nl



Omschrijving

Elandstraat 13, 4817 DN Breda

- Recent volledig gemoderniseerd en helemaal instapklaar !
- Optimaal geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en energielabel A+ !
- Voorzien van 10 zonnepanelen !
- Vrij uitzicht aan de voorzijde !

Op een gewilde woonlocatie in de wijk Heusdenhout mogen wij u deze instapklare 4-kamer tussenwoning aanbieden. De woning beschikt over een lichte woonkamer met een heerlijk vrij en groen uitzicht aan de voorzijde, luxe open keuken, hal, separate toiletruimte, 2 slaapkamers op de eerste verdieping, moderne badkamer, bergruimte, een royale zolderkamer en een voor- en achtertuin.

De woning is in 2021/2022 smaakvol en met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen gemoderniseerd en combineert de uitstekende afwerking aan een optimaal isolatiepakket en energielabel A+

In de nabije omgeving vinden we diverse voorzieningen zoals de winkelcentra Brabantpark en Heusdenhout, speelgelegenheid voor kinderen, (basis)scholen en verschillende sportfaciliteiten. Ook het historische stadscentrum van Breda is vanaf deze locatie snel en eenvoudig bereikbaar en de aansluiting op de diverse uitvalswegen is uitstekend.

Voor een juiste indruk van deze verrassende woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1959

Woonoppervlakte : ca. 103m²

Inhoud : ca. 370m³

Perceeloppervlak : 160m²

Aanvaarding: In overleg / bij voorkeur 15 januari 2025

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal (ca. 2.97 x 2.08m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, een verdiepte trapkast met de meters (12 groepen en een groep voor de zonnepanelen) en toegang tot de woonkamer en de moderne toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje en een mooie Portugese tegelvloer.

De woonkamer (ca. 8.22 x 3.55m) is voorzien van een mooie Quick Step pvc-vloer, een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking, vloerverwarming en middels dubbele openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin. Naast een prachtige lichtinval door de grote raampartijen biedt de woonkamer een heerlijk vrij uitzicht over de groenvoorziening aan de voorzijde.

De moderne open keuken (ca. 3.35 x 2.151m) in een u-opstelling is voorzien van een diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met flexzones, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast, vrieskast (3 laden) en een rechte spoelbak. De keuken beschikt over diverse inbouwspots en is voorzien van een mooie pvc-vloerafwerking. De gehele begane grondvloer (woonkamer, keuken, hal, toilet) is voorzien van vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een bergkamer (in de voormalige badkamer) en in een vaste kast vinden we de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Slaapkamer 1 (ca. 3.55 x 3.04m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 4.35 x 3.55m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De slaapkamers zijn voorzien van een mooie grenenhouten vloer en een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking.

De moderne badkamer (ca. 3.38 x 2.08m) is voorzien van een royale inloopdouche met een glazen douchescherm, hand- en regendouche, een ligbad, hangend closet met inbouwreservoir en een brede wastafel in meubel met een dubbele kraan. De badkamer is afgewerkt met een prachtige Portugese tegelvloer en voorzien van vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop met diverse inbouwspot, de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen en toegang tot de zolderkamer – 3e slaapkamer en een bergkast met de opstelling van de c.v. combiketel (Intergas Prestige CW6).

De ruime zolderkamer – 3e slaapkamer (ca. 4.81 x 3.86m) beschikt over een brede dakkapel, een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking, diverse inbouwspots en een mooie grenenhouten vloer.

TUIN

Voortuin (ca. 8.95 x 6.50m) voorzien van een terras, borders met beplanting en een looppad naar de voordeur.

De heerlijk stille achtertuin (ca. 11.07 x 5.95m) is gelegen op het noorden wat betekent dat er altijd een lekker plekje in de schaduw kan worden gevonden, maar ook volop de zon. De tuin is voorzien van een terras tegen de achtergevel, borders met beplanting, kunstgras, diverse leilinden voor optimale privacy, een grindterras, een buitenkraantje en een achterom

VERBOUWING

In 2021 en 2022 is de woning geheel gestript en met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen opnieuw opgebouwd.

Bij de verbouwing zijn o.a. vernieuwd/gerealiseerd;

- nieuwe keuken
- nieuwe badkamer
- toiletruimte
- aanleg vloerverwarming op de gehele begane grond en de badkamer
- stucwerk
- vernieuwen leidingwerk (water, elektra, riolering)
- muur- en dakisolatie
- tuinaanleg
- schoorsteenrenovatie
- stoppenkast
- plaatsen 10 zonnepanelen
- etc..

BIJNA ENERGIENEUTRAAL WONEN

De woning is optimaal geïsoleerd, voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, vloerverwarming, HR++ beglazing, maar liefst 10 zonnepanelen (ieder 400 Wp) en beschikt over energielabel A+.

Dankzij deze optimale isolatievoorzieningen en energiebesparende maatregelen, betaalt de huidige eigenaar (2-persoons huishouden) een voorschot voor de stookkosten en elektra van slechts € 45,- per maand.

BIJZONDERHEDEN

- Helemaal gemoderniseerd en instapklaar!

- Heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Door de grote raampartijen een hele lichte woning in alle vertrekken;
- De woning is geheel voorzien van HR++ beglazing;
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- De raampartijen aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens;
- De woning is voorzien van een betonnen begane grond- en 1e verdiepingvloer. De houten 2e verdiepingvloer is geïsoleerd met 12cm steenwol;
- Het plafond van de zolderkamer is net geen 2 meter hoog. Gezien de afwerking, aard en bruikbaarheid van deze kamer, hebben wij toch gemeend deze ruimte bij de vierkante meters woonoppervlakte te mogen meetellen;

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en 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 koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontleen;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 415.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur 15 januari)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1959
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	103 m ²
Perceeloppervlakte:	160 m ²
Inhoud:	370 m ³

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, buitenzonwering, zonnepanelen

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas prestige cw6 combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint, voortuin

Achtertuint: 66 m² (11.07 meter diep en 5.95 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

Berguimte

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage

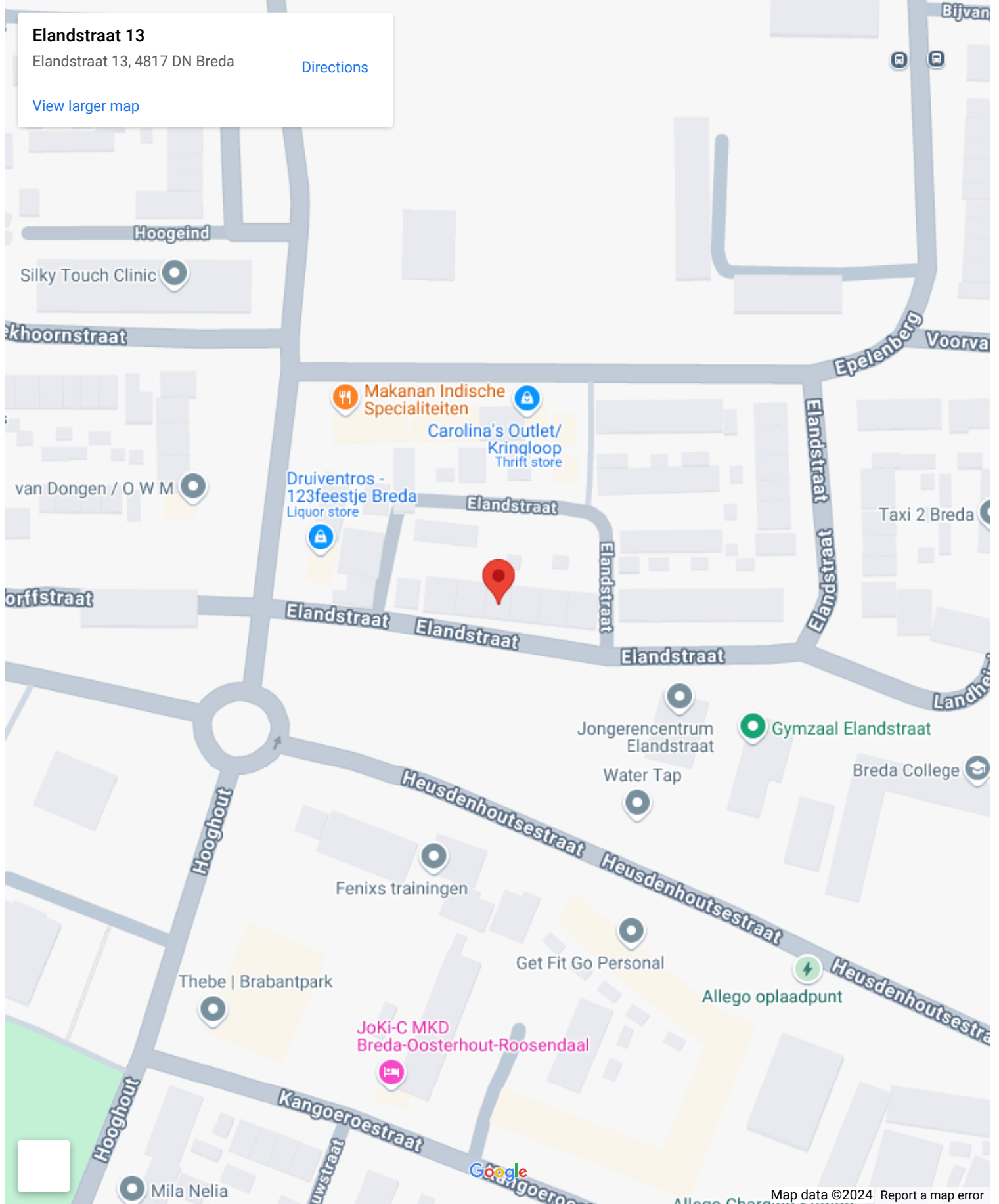
Op de kaart

Elandstraat 13

Elandstraat 13, 4817 DN Breda

[Directions](#)

[View larger map](#)



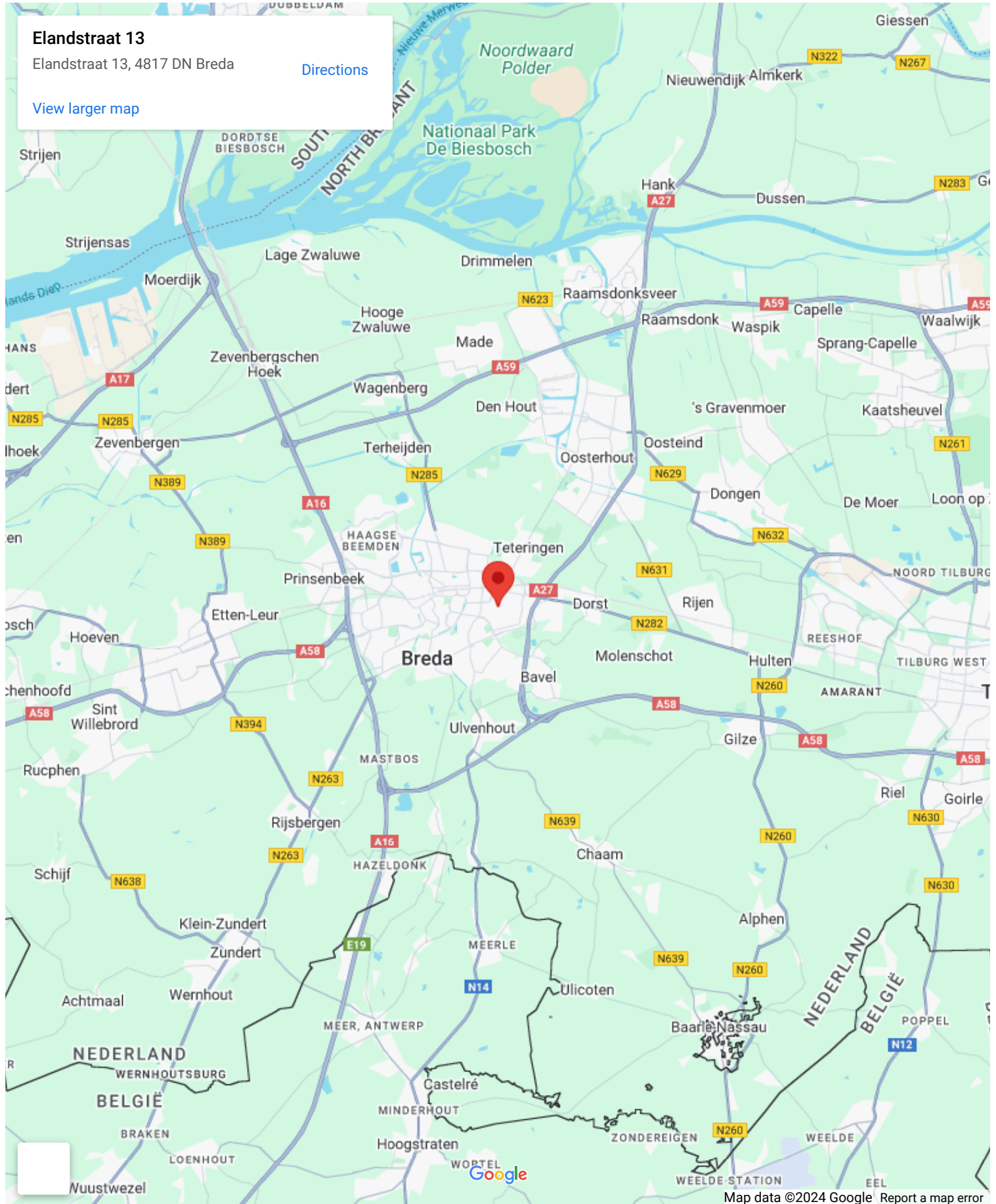
Op de kaart

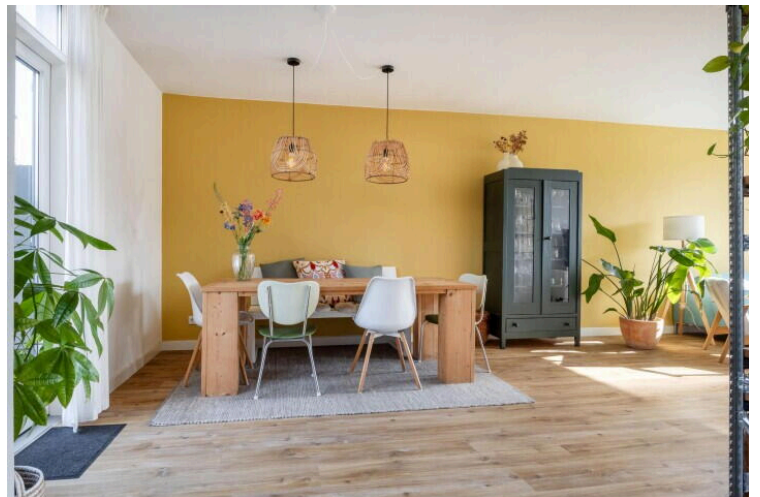
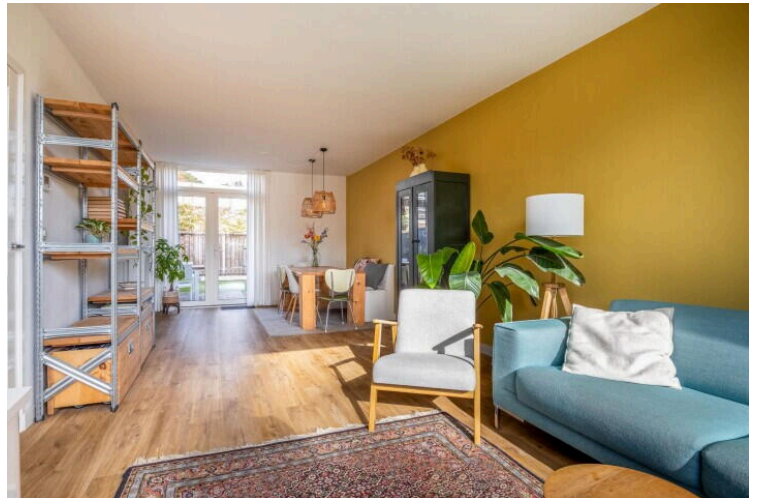
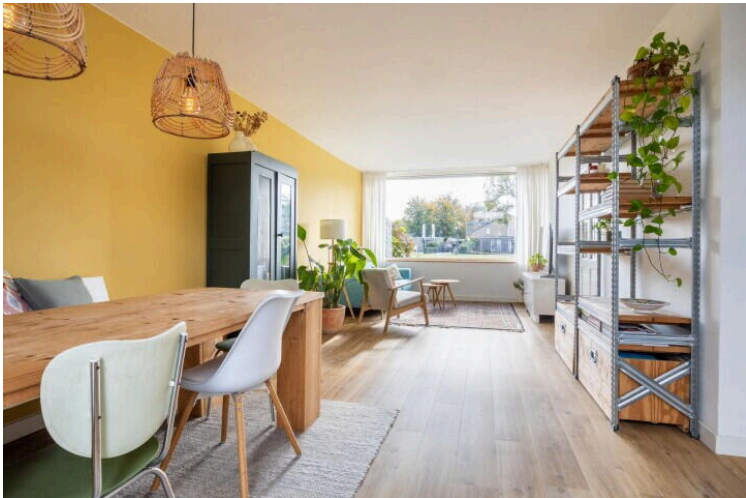
Elandstraat 13

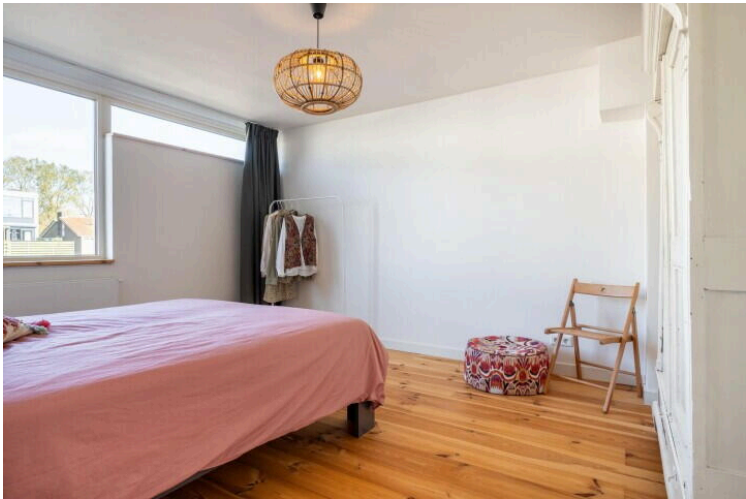
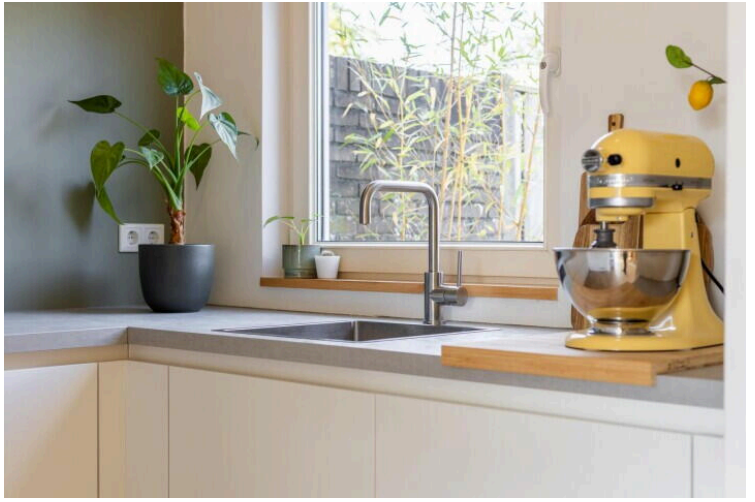
Elandstraat 13, 4817 DN Breda

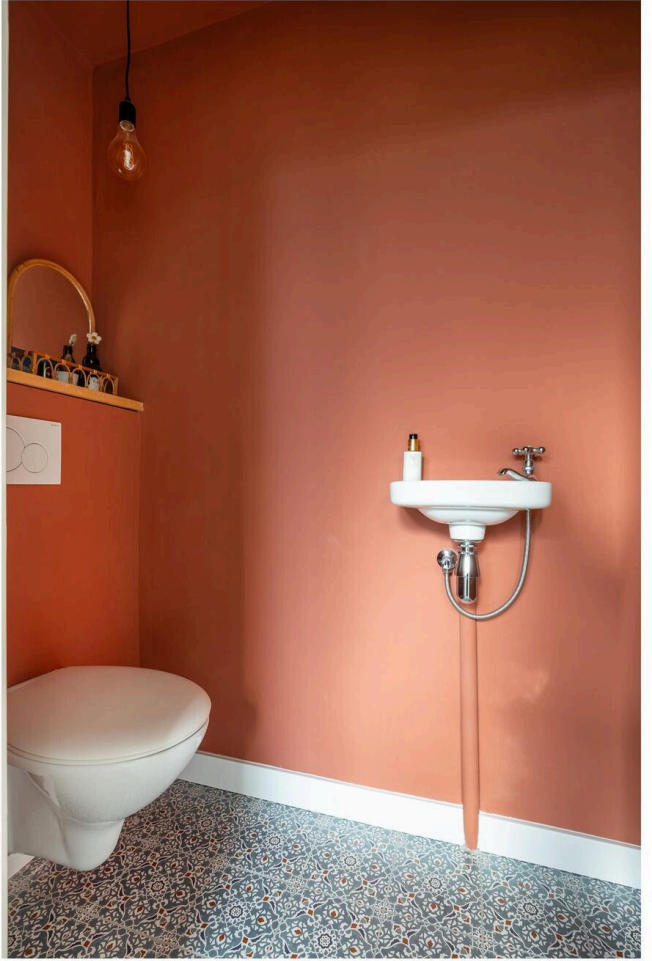
[Directions](#)

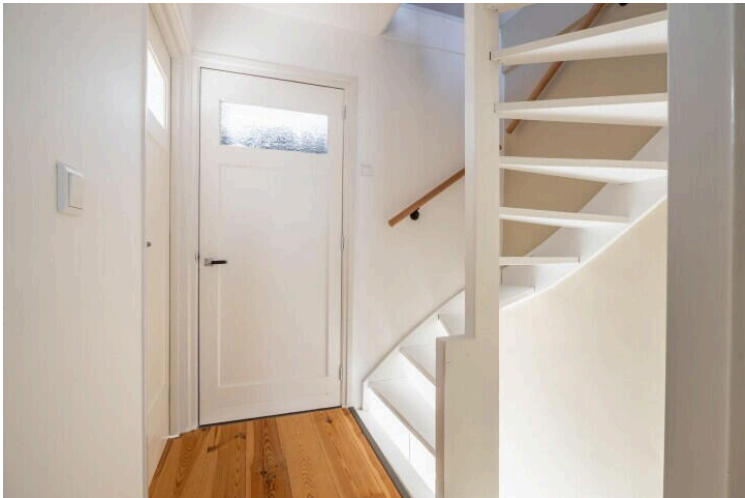
[View larger map](#)

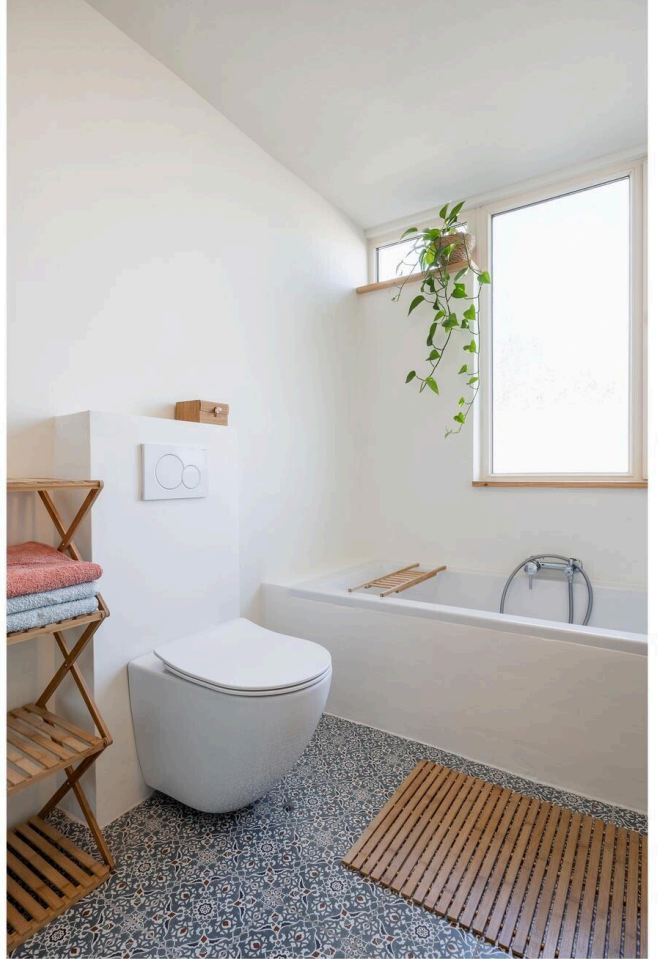
















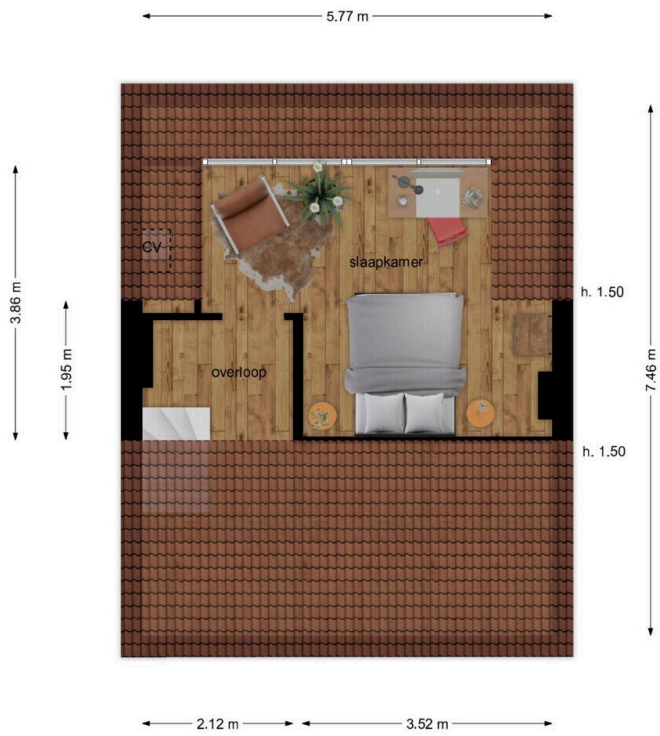
alle maten, verhoudingen in indeling zijn indicatief,
 hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





alle maten, verhoudingen in indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





alle maten, verhoudingen in indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





Alle maten, verhuishoeften en inrichting zijn indicatief.
 Het uitzien geeft richting aan verloop en afmeting.



Alle maten, verhuishoeften en inrichting zijn indicatief.
 Het uitzien geeft richting aan verloop en afmeting.

Elandstraat 13

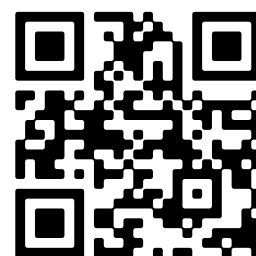
www.elandstraat13.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!