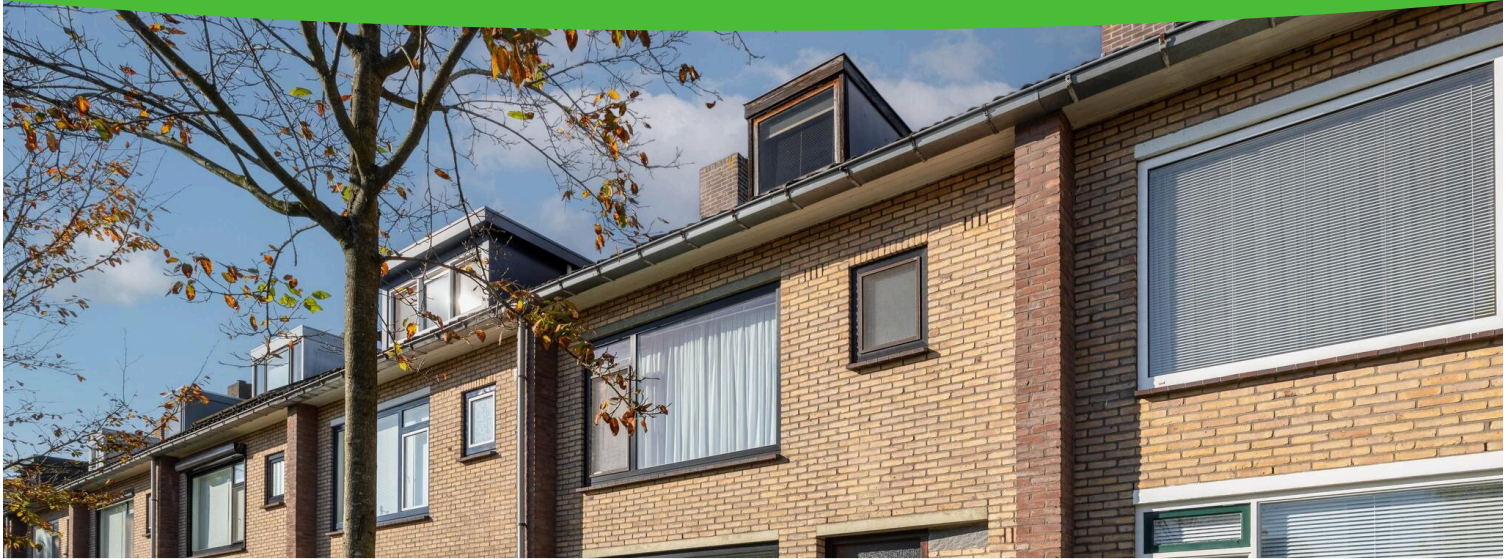


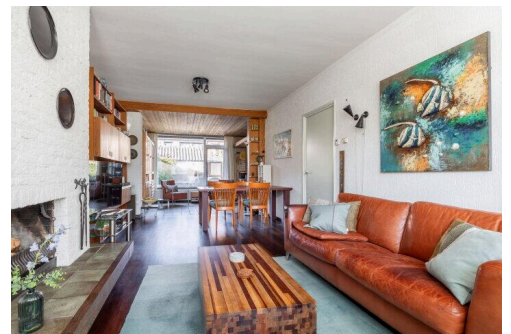
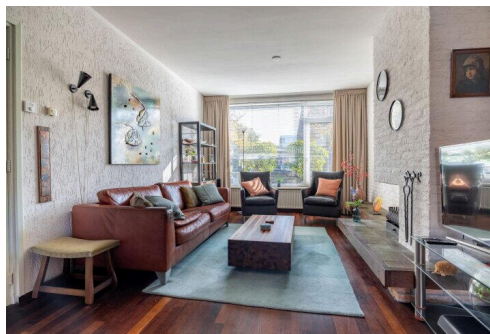
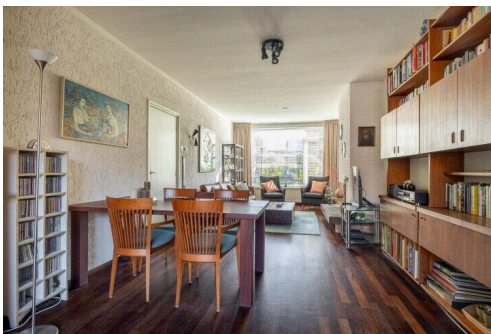
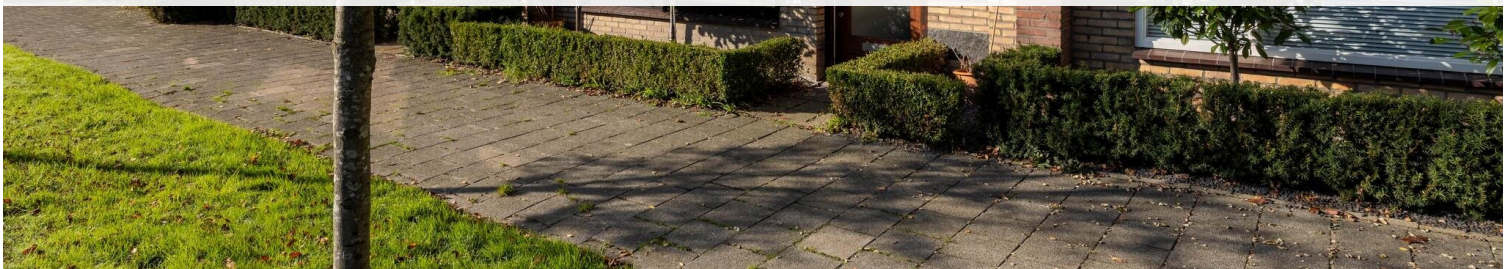
Breda

Gertrudisstraat 16 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

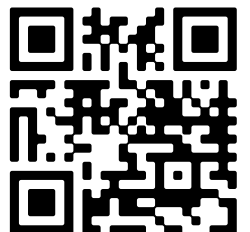


BESCHIKBAAR

WWW.GERTRUDISSTRAAT16.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1963
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	138 m ²
Inhoud:	429 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.gertrudisstraat16.nl



Omschrijving

Gertrudisstraat 16, 4834 VE Breda

Op een zeer gewilde woonlocatie in de populaire wijk Overakker mogen wij u deze fors uitgebouwde 5-kamer tussenwoning aanbieden.

De woning beschikt over een lichte en bijzonder royale woonkamer, open keuken, hal, separate toiletruimte, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, moderne badkamer, voorzolder, zolderkamer-4e slaapkamer, voortuin en een diepe achtertuin met berging en achterom. De achtertuin is heerlijk stil en door de ligging op het westen kan hier tot in de late uurtjes van de zon worden genoten.

In de nabije omgeving vinden we diverse voorzieningen zoals het volledig vernieuwde winkelcentrum De Burcht met een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod, het Valkeniersplein, zwembad Wolfslaar, kinderboerderij, voetbalveldje, het gezellige Ginnekenmarktje, basisscholen, een bushalte, bibliotheek en verschillende sportfaciliteiten. Ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal, zijn vanaf deze locatie op korte afstand gelegen. Het stadscentrum is snel en eenvoudig bereikbaar en de ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

Voor een juiste indruk van deze verrassende woning en de mooie locatie is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1963

Woonoppervlakte : ca. 123m²

Inhoud : ca. 429m³

Perceelopp : 138m²

Aanvaarding: in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

Hal/entree (ca. 5.45 x 2.05m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, een handige garderobehoek, verdiepte trapkast met de meters (7 groepen) en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, hoekfonteinje en diverse plafondspots. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de keuken. De bijzonder ruime woonkamer (ca. 10.32 x 3.55m) is aan de achterzijde fors uitgebouwd en voorzien van een hardhouten parketvloer, een tegelvloer in de aanbouw, een sfeervolle houthaard en staat in open verbinding met de keuken. Door de grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De keuken (ca. 4.77 x 2.05m) in een wandopstelling beschikt naast veel onder- en bovenkastuimte over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en een dubbele spoelbak. De keuken is afgewerkt met een nette tegelvloer en geeft middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop (ca. 2.84 x 2.07m) met de trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste bergkast met de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Slaapkamer 1 (ca. 3.78 x 3.59m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 3.59 x 3.38m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 2.25 x 2.07m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

De geheel betegelde badkamer (ca. 2.07 x 1.98m) is voorzien van een inloopdouche met een glazen douchescherm, een hangend closet met inbouwreservoir, spiegelkast en een brede wastafel in meubel. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze vloer- en wandtegel.

Tweede verdieping:

De voorzolder (ca. 3.75 x 2.08m) beschikt over een dakraam, diverse bergmogelijkheden en hier vinden we tevens de opstelling van de c.v. combiketel (Nefit, 2020).

De zolderkamer – 4e slaapkamer (ca. 4.20/3.75 x 3.60m) beschikt over een dakkapel en een vaste kastenwand met veel bergruimte.

TUIN

Voortuin (ca. 5.90 x 1.44m) voorzien een heg, 2 boompjes, grindbed en een looppad naar de voordeur.

De achtertuin (ca. 10.20 x 5.90m) is heerlijk stil en ideaal gelegen op het westen.

De tuin is grotendeels betegeld met diverse zitmogelijkheden en beschikt voorts over borders met een gevarieerde beplanting, buitenkraantje, overkapping, een achterom en een vrijstaande stenen berging (ca. 3.00 x 2.10m) voorzien van elektra.

MODERNISERING

Ondanks dat de woning goed is onderhouden, dient met enige modernisering rekening te worden gehouden.

Zo zal de nieuwe eigenaar waarschijnlijk de keuken vervangen, vloeren aanpakken, elektra en stucwerk. De toilet echter is nagenoeg af, hetzelfde geldt voor de badkamer en de kunststof kozijnen met isolerende beglazing gaan ook nog decennia mee. Oftewel; een woning die vrij eenvoudig en met overzienbare investering helemaal up to date is te maken! In bijgevoegde fotoreportage ziet u achterin een impressie hoe de woning eruit kan zien na modernisering.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een zeer gewilde woonlocatie. Winkelcentrum De Burcht, Valkeniersplein, Landgoed Wolfslaar, Ginnekenmarkt, bos- en recreatiegebied, diverse sportmogelijkheden alsmede de uitvalswegen en het stadscentrum zijn op korte afstand gelegen;
- De woning is aan de achterzijde fors uitgebouwd en biedt verrassend veel ruimte;
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- De woning is nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing;
- Alle raampartijen aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken;
- Diverse raampartijen waaronder alle slaapkamers zijn voorzien van horren;
- De woning beschikt over energielabel C;
- Heerlijk stille achtertuin met volop de middag- en de avondzon;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een eigen c.v. combiketel (Nefit, 2020).

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 ontleenen.

- 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)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1963
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	138 m ²
Inhoud:	429 m ³
Externe bergruimte:	6 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, tv-kabel, rookkanaal, dakraam

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hr eco combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	60 m ² (10.2 meter diep en 5.9 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Vrijstaand steen

Voorzieningen schuur:

Voorzien van elektra

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Geen garage

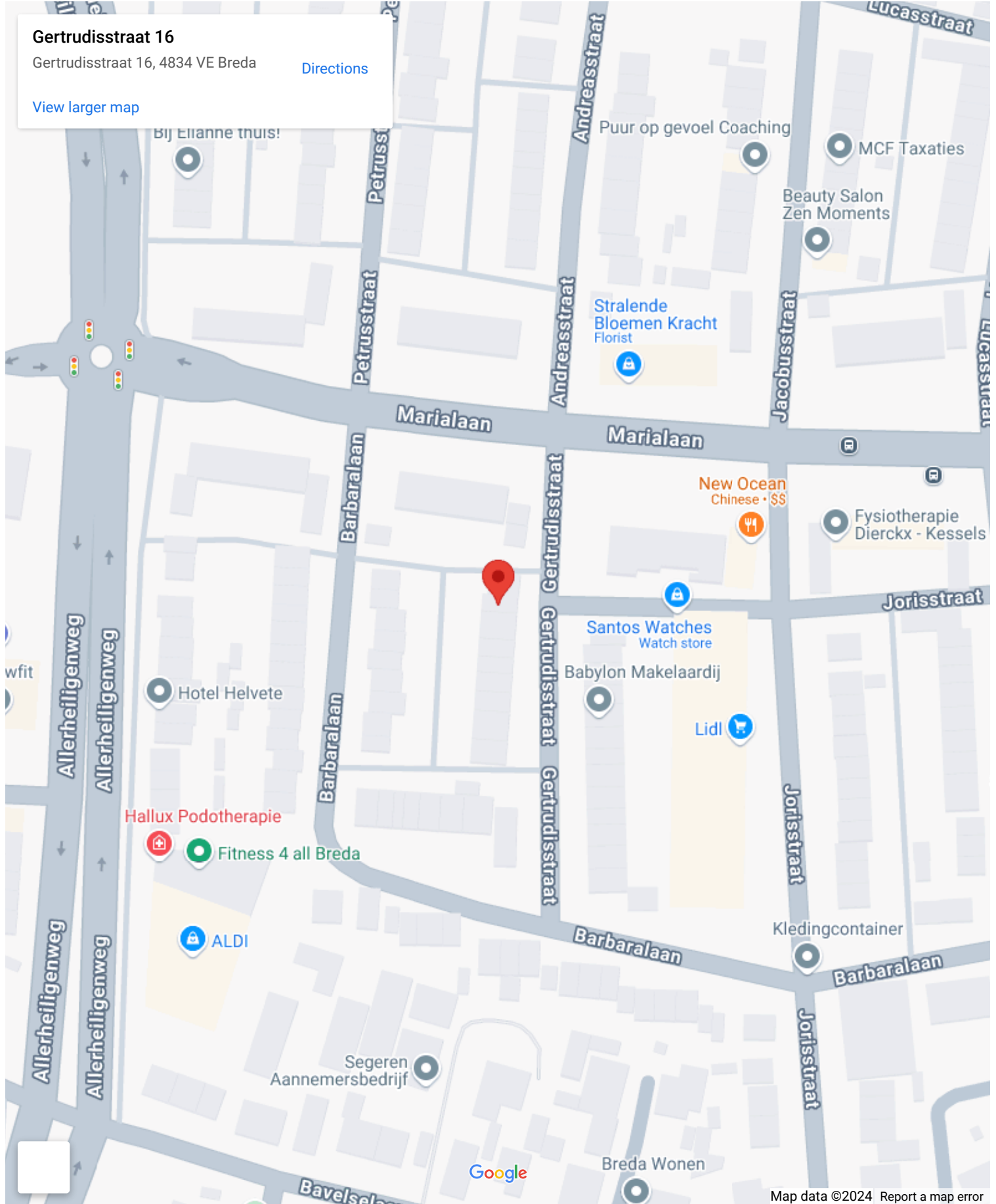
Op de kaart

Gertrudisstraat 16

Gertrudisstraat 16, 4834 VE Breda

[Directions](#)

[View larger map](#)



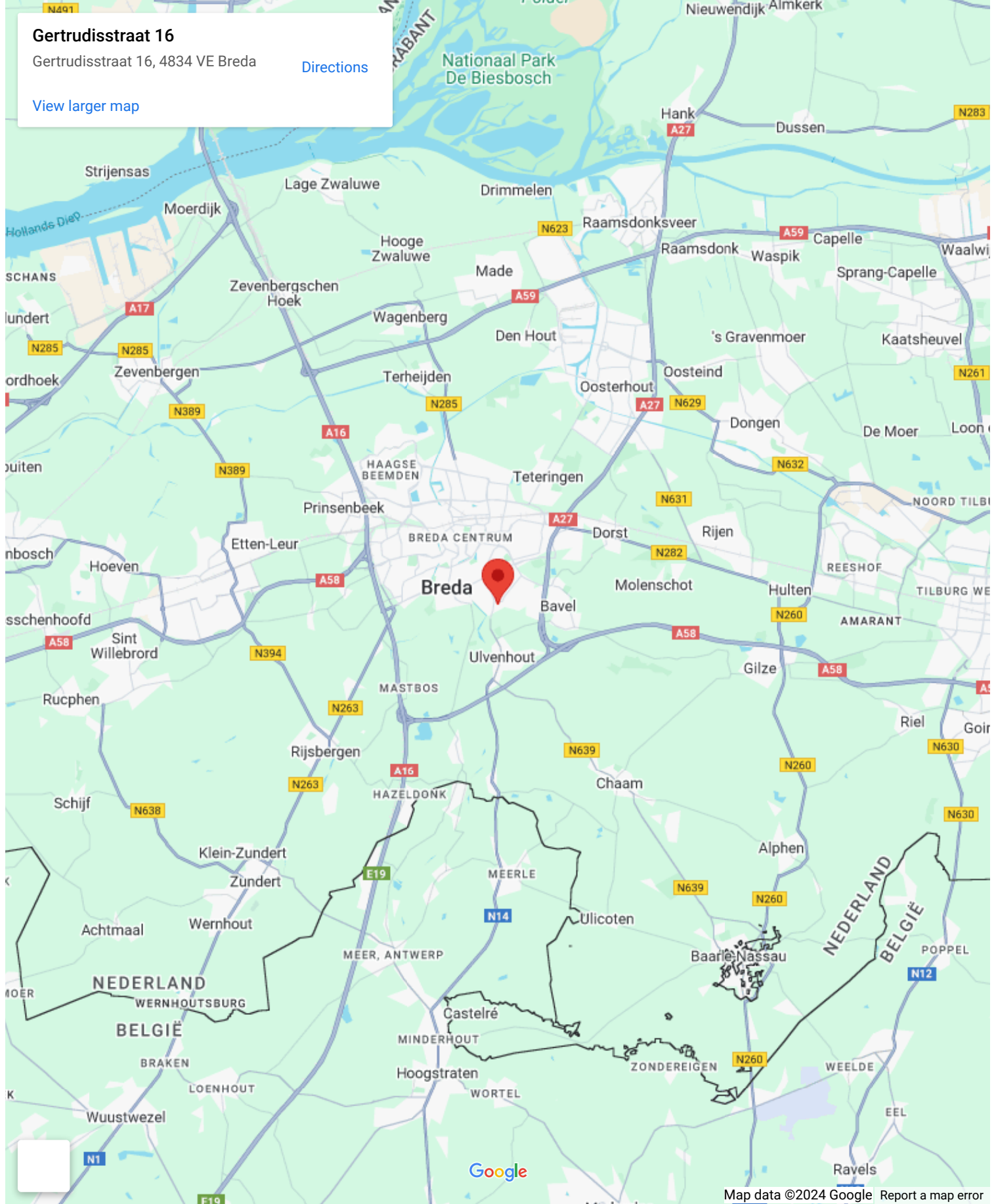
Op de kaart

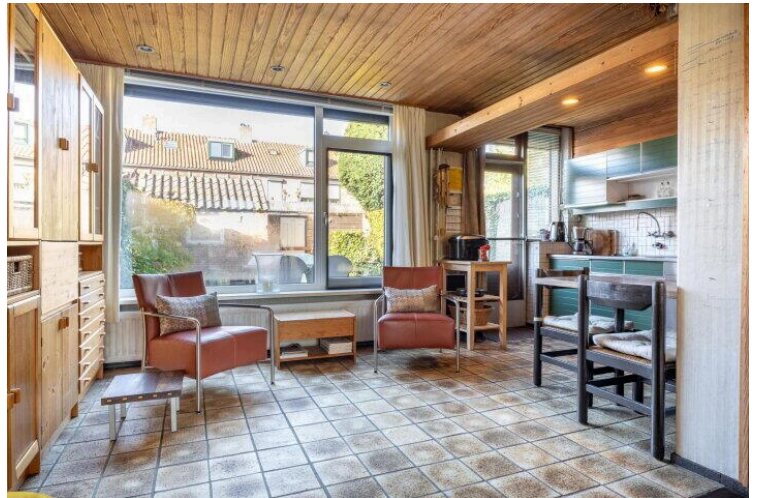
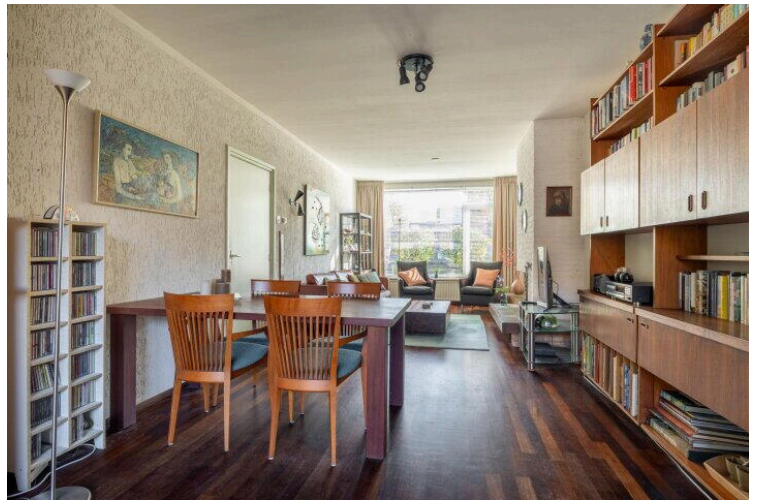
Gertrudisstraat 16

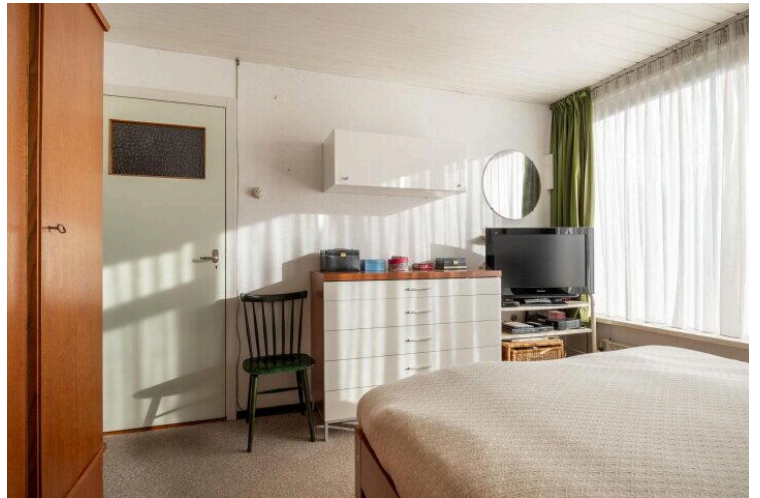
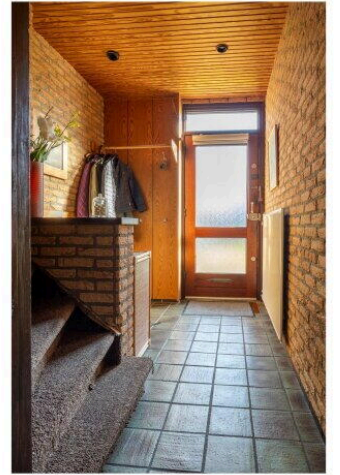
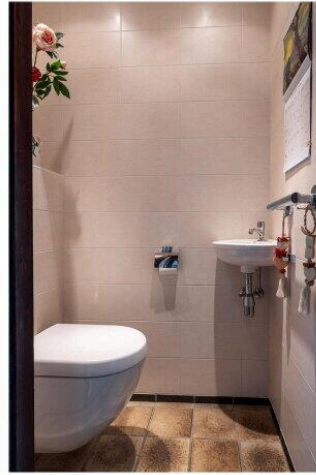
Gertrudisstraat 16, 4834 VE Breda

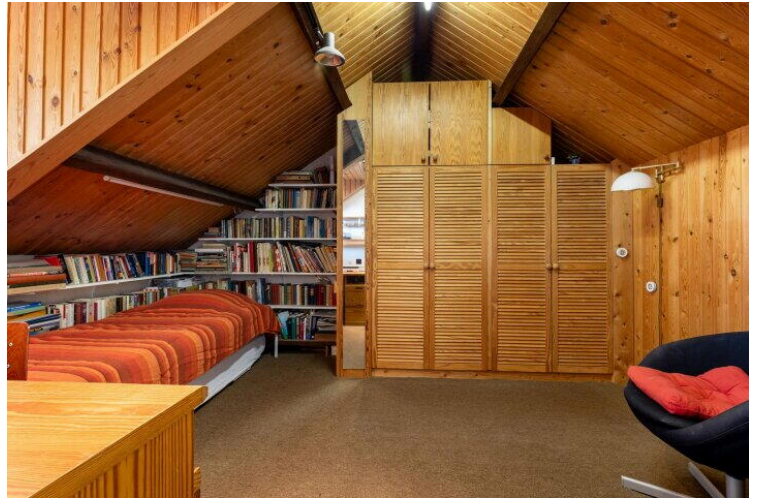
[Directions](#)

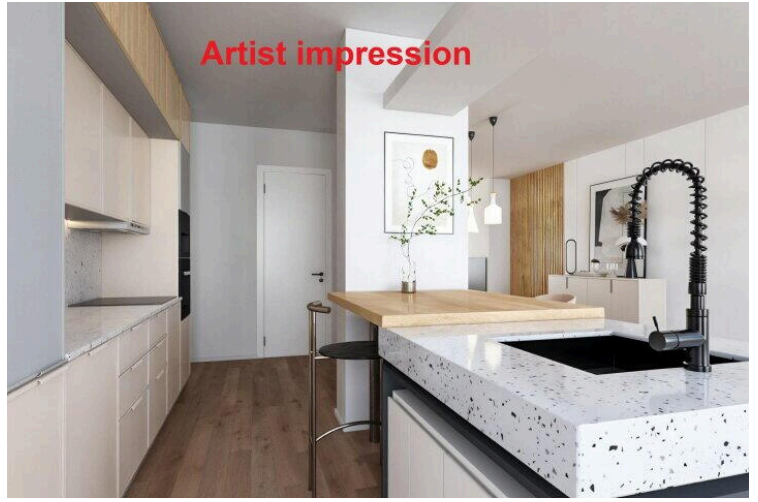
[View larger map](#)







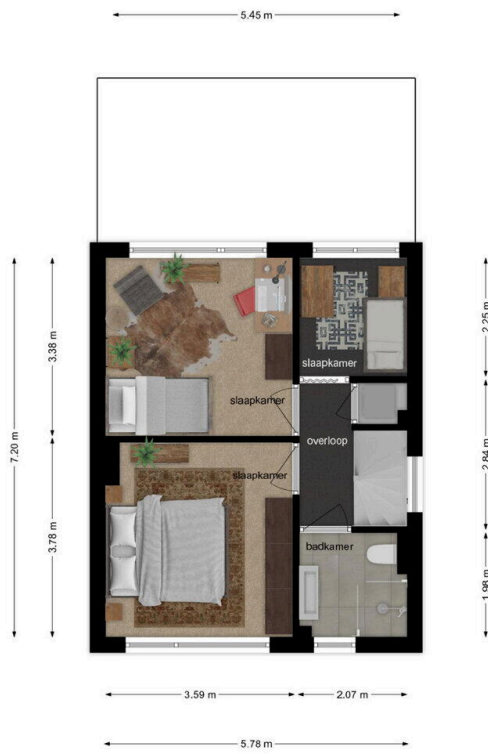






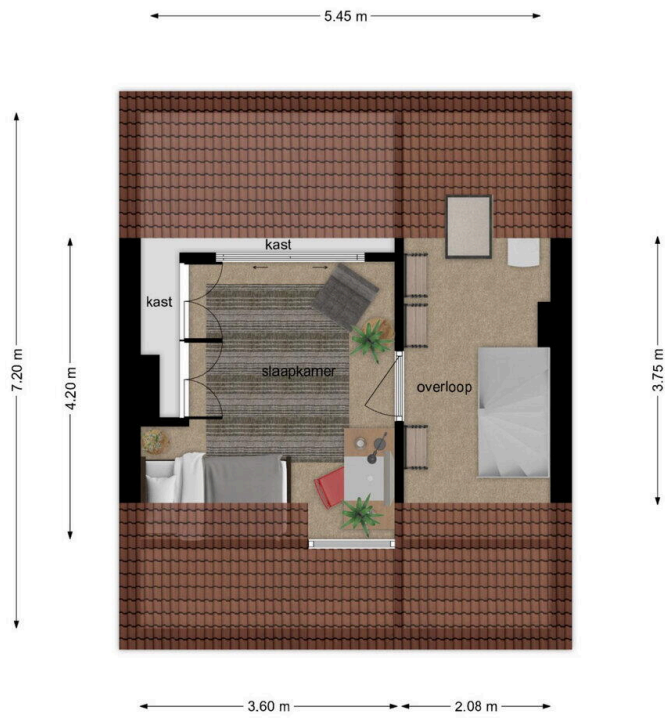
alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





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





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





Alle maten, verhoudingen en inddeling zijn indicatief.
 Het kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Alle maten, verhoudingen en inddeling zijn indicatief.
 Het kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Gertrudisstraat 16

www.gertrudisstraat16.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!