

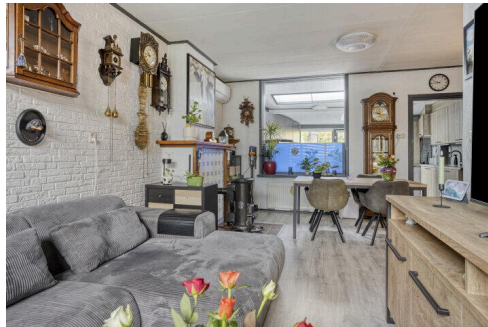
Breda

Kerkhofweg 38 | Vraagprijs € 525.000 k.k.

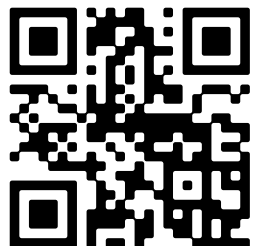


BESCHIKBAAR

WWW.KERKHOFWEG38.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1926
Woonoppervlakte:	89 m ²
Perceeloppervlakte:	190 m ²
Inhoud:	316 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.kerkhofweg38.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

Kerkhofweg 38, 4835 GC Breda

Deze goed onderhouden en uitgebouwde hoekwoning is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 190m² op een toplocatie in de wijk Ginneken.

De woning is voorzien van een woonkamer in L-vorm, open woonkeuken (2023), hal, toiletruimte, 2 slaapkamers, badkamer, bergzolder en een diepe achtertuin voorzien van een achterom en een royaal bijgebouw met een scala aan gebruiksmogelijkheden. De achtertuin is fluisterstil, biedt volop privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing en is ideaal gelegen op het westzuidwesten.

De woning is recent verduurzaamd middels o.a. het plaatsen van zonnepanelen en HR++ beglazing.

De Kerkhofweg combineert een heerlijk rustige ligging midden in het Ginneken aan het gemak van alle faciliteiten om de hoek. Het Valkeniersplein met een gevarieerd winkelaanbod is op steenworp afstand gelegen en ook het gezellige Ginnekenmarktje met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes is te voet eenvoudig bereikbaar. In de nabije omgeving vinden we tevens (basis)scholen, kinderopvang, een bibliotheek, speelgelegenheid voor kinderen en 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.

Uniek is de gezamenlijke parktuin achter de woning. Deze tuin is enkel toegankelijk voor direct omwonenden en bewoners kunnen hier heerlijk recreëren, kinderen veilig spelen en ook voor gezellige buurtfeesten een ideale locatie.

Voor een goede indruk van deze verrassende hoekwoning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

KENMERKEN

Bouwjaar : ca. 1926

Woonoppervlakte : ca. 89m²

Externe bergruimte : ca. 41m²

Inhoud : ca. 315m³

Perceeloppervlak : 190m²

Aanvaarding : in overleg

INDELING

Begane grond:

Entree/hal (ca. 3.72 x 1.90m) met de meterkast (8 groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast en halfbetegelde de toiletruimte met closet. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer in L-vorm (ca. 7.21 x 4.95/2.95m) is voorzien van een sfeervolle gaskachel, een airconditioningsunit (zowel koelen als verwarmen) en een nette laminaat vloerafwerking.

De keuken (ca. 4.60 x 4.13m) in een driedubbele wandopstelling is in 2023 geplaatst en beschikt over een los

fornuis met een 4-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, magnetron, afzuigkap, koelkast, vrieskast (3 laden), veel onder- en bovenkastruimte en een spoelbak. De keuken is afgewerkt met een nette tegelvloer, biedt plaats aan de wasmachine en middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin. De multifunctionele ruimte naast de keukenopstelling kent een mooie lichtinval dankzij het dakraam en biedt een scala aan gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als kantoor of als royale woonkeuken.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en een luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 1 (ca. 4.03 x 3.38m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een airconditioningsunit (koelen en verwarmen), een kastenhoek en een dakkapel.

Slaapkamer 2 (ca. 3.80 x 2.92) is gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van een dakkapel en een heerlijk groen uitzicht over de wijk Ginneken.

De badkamer (ca. 2.77 x 1.90m) beschikt over een ligbad, douche, wastafel in meubel en een tweede toilet.

Op de overloop vinden we de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha Calenta, 2011).

Tweede verdieping / zolder:

Via een vlizotrap bereikbaar de bergzolder over de volle breedte van de woning met een nokhoogte van 1.10 meter.

TUIN - BIJGEBOUW

Voortuin (ca. 5.6 x 1.5m), geheel betegeld en voorzien van een hekwerk met een poort naar de voordeur.

De diepe achtertuin (ca. 25.0 x 4.5m) is heerlijk stil en met een ligging op het westzuidwesten kan hier de hele dag tot in de late uurtjes volop van de zon worden genoten. De tuin is grotendeels betegeld met diverse zitmogelijkheden, beschikt over een achterom met, borders met beplanting, elektra en een buitenkraan.

Achterin de tuin vinden we een grote berging in 3 compartimenten en een vliering. De berging(en) zijn voorzien van elektra, wateraansluiting en kennen een nokhoogte van maar liefst 4 meter. Naast volop opslagmogelijkheden kent dit bijgebouw van in totaal maar liefst 41m² een scala aan gebruiksmogelijkheden. Na een lichte verbouwing kan hier bijvoorbeeld een kantoor, praktijkruimte, wellness of een tweede woning voor de kinderen worden gecreëerd.

De poort in de achtertuin geeft toegang tot het afgesloten pad naast de woning. Dit pad geeft middels poort toegang tot de straat en aan de achterzijde is er een poort naar de gemeenschappelijke tuin. Het pad wordt gedeeld met de burens (nr. 40) en ook de burens aan de andere zijde (nr. 36) hebben een recht van overpad om naar de straat te kunnen.

GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

Achter het perceel ligt een grote afgesloten gemeenschappelijke tuin, enkel toegankelijk voor de percelen aangrenzend aan deze tuin. Heerlijk voor kinderen om te spelen en meer dan ideaal voor buurtfeesten!

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een prachtige locatie in de populaire wijk Ginneken met alle denkbare voorzieningen op korte afstand gelegen. Het Valkeniersplein ligt om de hoek, u wandelt zo naar het Ginnekenmarktje, het Markdal of het Mastbos, en ook het stadscentrum is binnen enkele fietsminuten te bereiken;
- In 2024 zijn er 9 zonnepanelen op het dak van de berging geplaatst met een vermogen van 445Wp per paneel;
- De woning beschikt over een schitterende diepe achtertuin;

- In 2023 is het dak van de woning gerenoveerd. Hierbij zijn o.a. de dakpannen vernieuwd, inclusief latten en aanbrengen dampfolie, nieuwe zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren;
- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- De c.v. combiketel (Remeha Calenta, 2011) wordt gehuurd bij Feenstra tegen een bedrag van € 25,82 per maand;
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid in de Kerkhofweg. Tevens zijn er in de directe nabijheid van de woning diverse openbare laadpalen aanwezig; .
- Indicatie huidige energieverbruik (gas en elektra): ca. € 165,- per maand, gebaseerd op een 2-persoons huishouden;

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 ontlenen;
- 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:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1926
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	89 m²
Perceeloppervlakte:	190 m²
Inhoud:	316 m³
Externe bergruimte:	41 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,airconditioning,rookkanaal,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha calenta gas gestookt uit 2011 (huur)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
----------	-------------

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	61 m² (14.5 meter diep en 4.19 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra,voorzien van water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

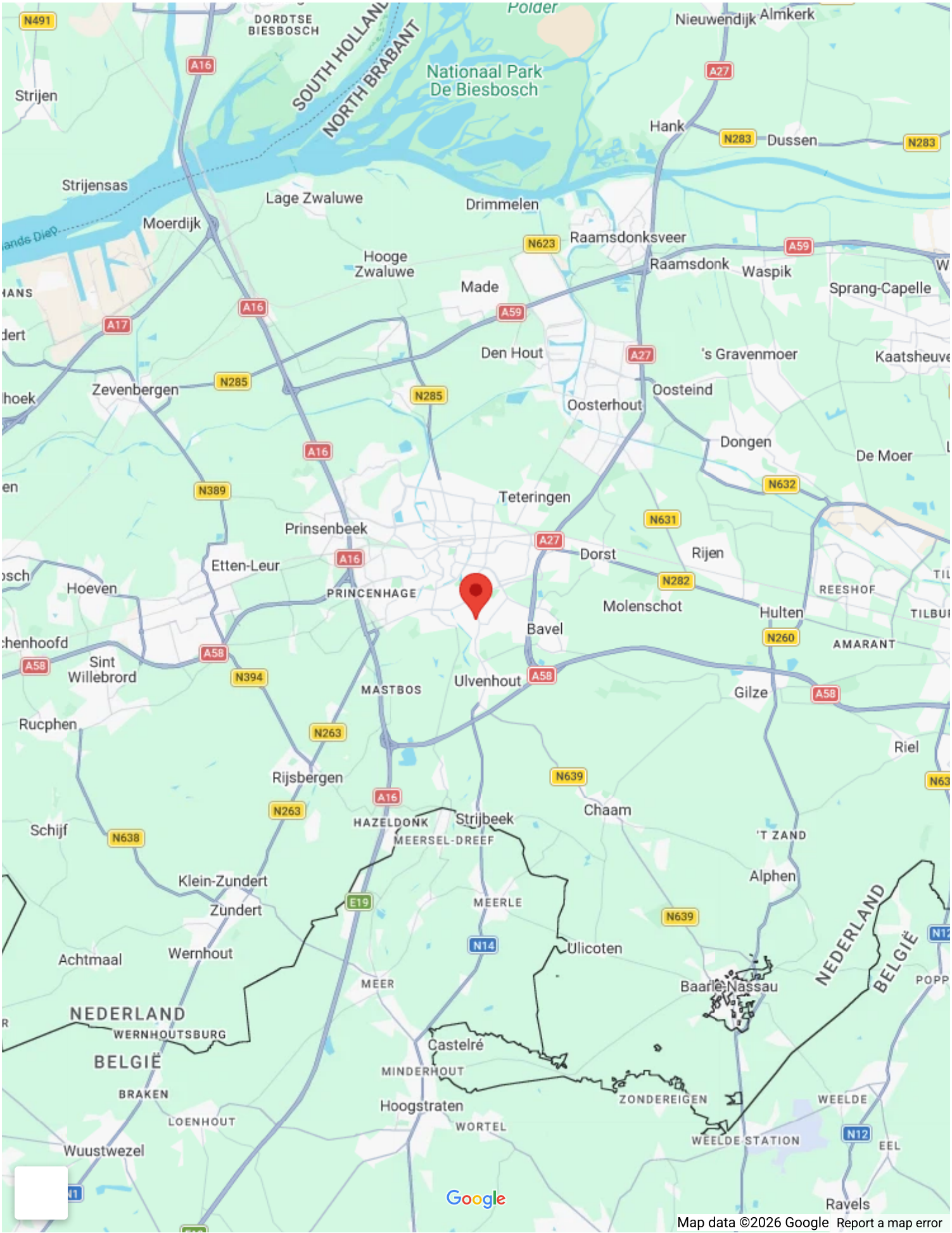
Garage

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

Op de kaart



Op de kaart











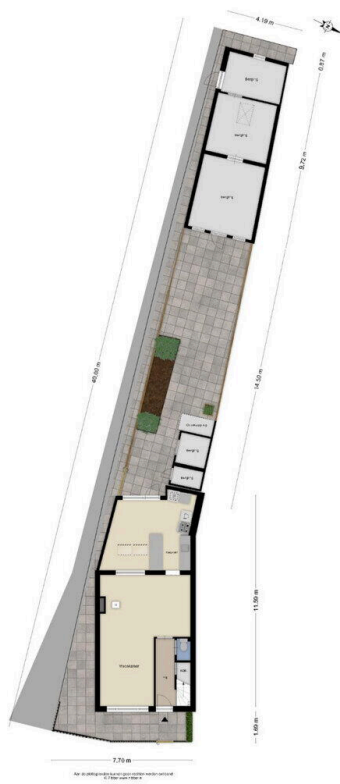


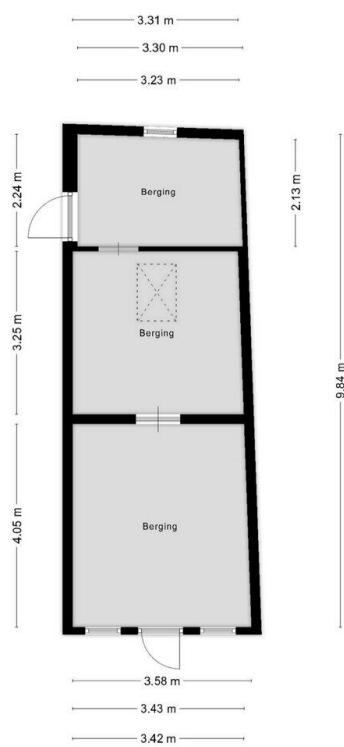
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zaber www.zaber.nl



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







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



Lijst van Zaken

Betreft: Kerkhofweg 38

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	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
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	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, 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)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Sauna met de volgende toebehoren:

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
het meeste uit de tweede schuur op ladekasten na	☒	☐	☐	☐
losse schuren	☐	☒	☐	☐
Overig				
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☒	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Kerkhofweg 38

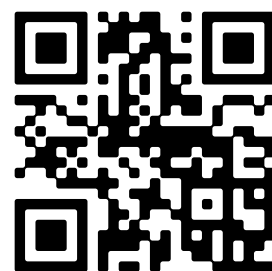
www.kerkhofweg38.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!