

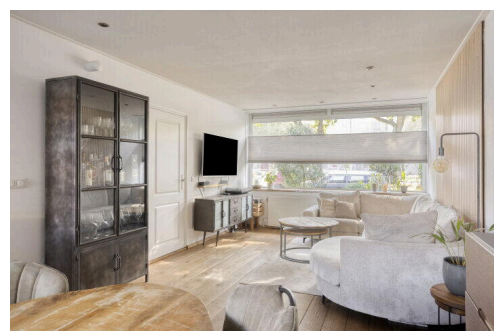
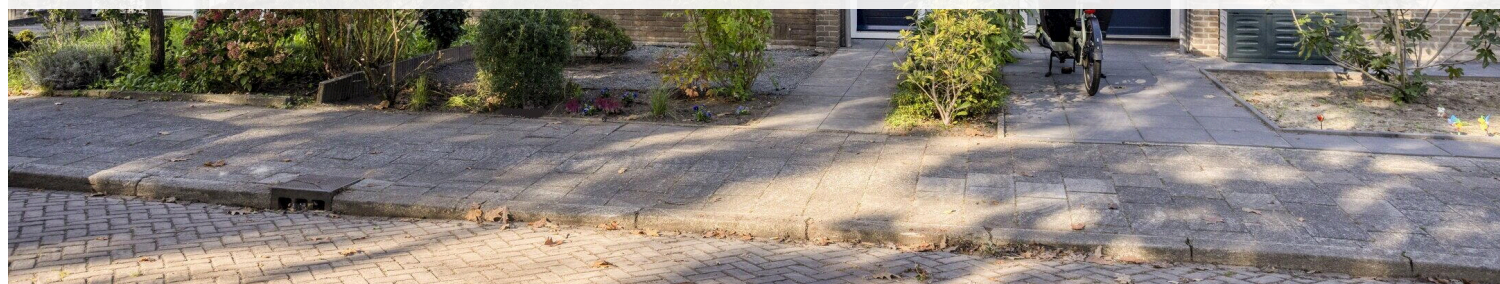
Breda

Naundorffstraat 7 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

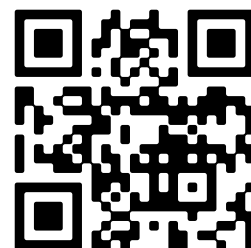


BESCHIKBAAR

WWW.NAUNDORFFSTRAAT7.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1959
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Inhoud:	370 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.naundorffstraat7.nl



Omschrijving

Naundorffstraat 7, 4817 ET Breda

Op een gewilde en rustige woonlocatie in de wijk Brabantpark mogen wij u deze instapklare 5-kamer tussenwoning aanbieden.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met een heerlijk vrij en groen uitzicht aan de voorzijde, moderne open keuken in een wand- en een eilandopstelling, hal, 2 separate toiletruimten, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer, voorzolder, een royale zolderkamer en een voor- en achtertuin. De diepe achtertuin is heerlijk stil, biedt volop privacy en is voorzien van een buitenkeuken met overkapping, diverse terrassen, berging en een achterom.

De woning is uitstekend onderhouden, smaakvol gemoderniseerd en recent verduurzaamd middels o.a. het plaatsen van 9 zonnepanelen en het aanbrengen van muur- en vloerisolatie.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke en bijzonder groene omgeving met diverse parken waar heerlijk gerecreëerd of gewandeld kan worden. In de nabije omgeving vinden we diverse voorzieningen zoals de winkelcentra Brabantplein 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 leuke woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

KENMERKEN

Bouwjaar : ca. 1959

Woonoppervlakte : ca. 108m²

Inhoud : ca. 370m³

Perceeloppervlak : 152m²

Aanvaarding: In overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal (ca. 2.95 x 2.08m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast met de meters (7 groepen) en toegang tot de woonkamer en de moderne toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje, diverse plafondspots, een donkere vloertegel en lichte wandtegelaafwerking.

De woonkamer (ca. 8.22 x 3.55m) is voorzien van een mooie massief eiken vloer, diverse plafondspots en geeft aan de achterzijde middels dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin. 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. 3.33 x 2.50m) in een wand- en een eilandopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, plafondelement afzuigkap, vaatwasser, een dubbele oven, veel kastruimte en een rechte spoelbak. De keuken is afgewerkt met een nette tegelvloer, beschikt over diverse plafondspots en geeft middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de tweede separate toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir en een moderne tegelvloer- en wandafwerking.

Slaapkamer 1 (ca. 3.55 x 3.05m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 4.33 x 3.55m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.35 x 2.08m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

De slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer en slaapkamer 1 en 2 beschikken over een vaste kast.

De badkamer (ca. 2.08 x 1.08m) beschikt over een inloofdouche met hand- en regendouche, wastafel in meubel, designradiator, mechanische ventilatie, een donkere vloertegel en lichte wandtegels.

TWEDE VERDIEPING

Overloop met de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen en de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

De ruime zolderkamer – 4e slaapkamer (ca. 5.77/4.04 x 3.90m) beschikt over een brede dakkapel, diverse inbouwspots, bergruimte achter zowel de schotten als in de wandaftrimming, en een nette laminaat vloerafwerking. In kastruimte weggewerkt vinden we hier tevens de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha, 2016).

TUIN

Voortuin (ca. 6.00 x 5.51/4.70) voorzien van borders met beplanting, grindbed, een looppad naar de voordeur en een zonnescherm tegen de voorgevel.

De heerlijk stille achtertuin (ca. 11.10 x 6.00m) 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 grotendeels betegeld met diverse zitmogelijkheden, beschikt over een buitenkeuken, een overkapping weelderig omgroeid door Blauwe regen, borders met een gevarieerde beplanting, elektra, buitenkraan, een achterom en een vrijstaande stenen berging (ca. 3.42 x 2.30m) voorzien van daglicht en elektra.

BIJZONDERHEDEN

- Heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Door de grote raampartijen een hele lichte woning in alle vertrekken;
- De woning is voorzien van isolerende beglazing (op een raampje in de hal na);
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- De woning beschikt over 9 zonnepanelen op het dak;
- Het platte dak van de berging is dit jaar nog vervangen;
- De gehele 1e verdieping is voorzien van rolluiken;
- 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;
- Gezien de leeftijd van de woning zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

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:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

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

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Inhoud:	370 m ³
Externe bergruimte:	8 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,zonnepanelen

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom)

Buitenruimte

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

Achtertuint:	67 m² (11.1 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren,parkeervergunningen

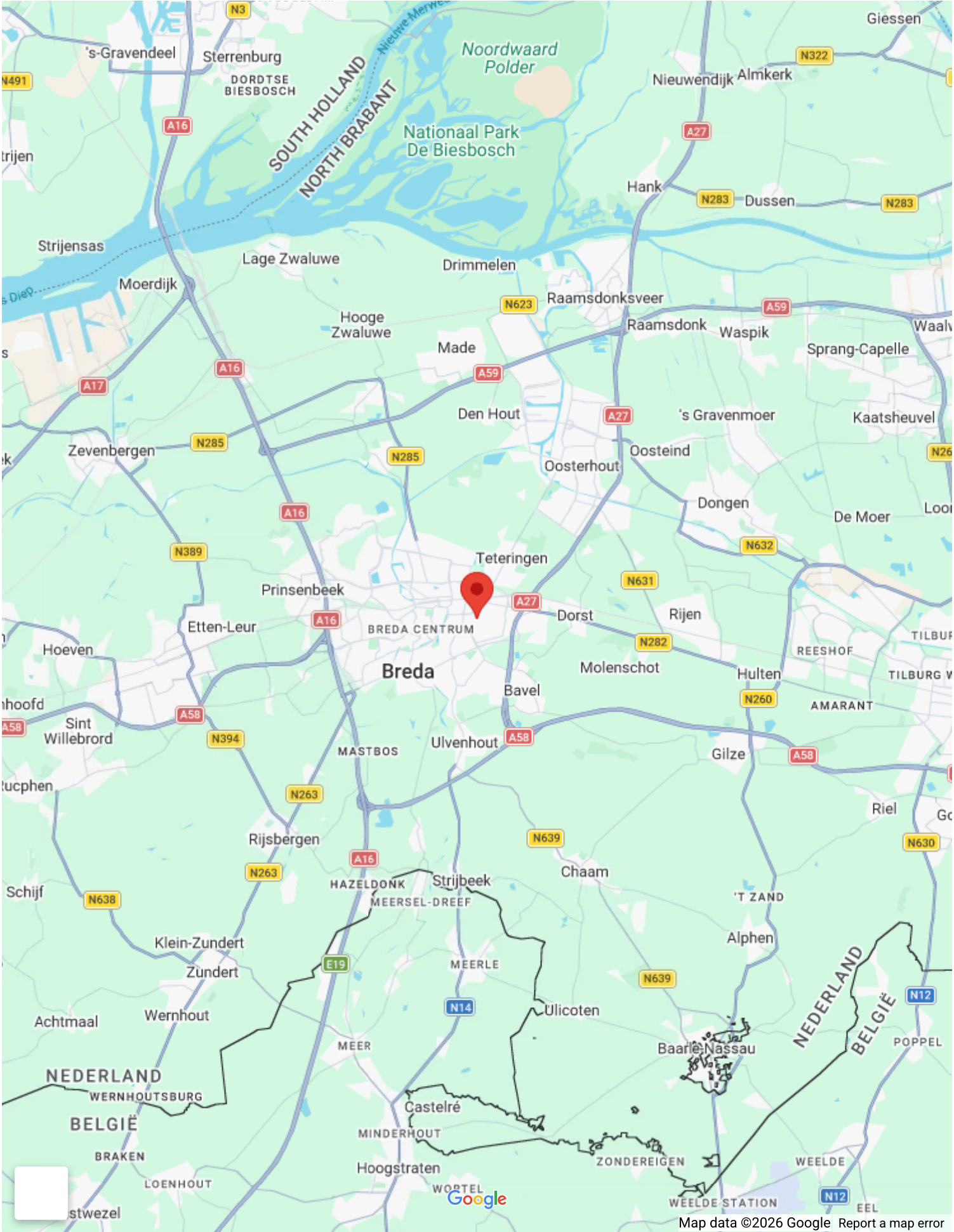
Garage

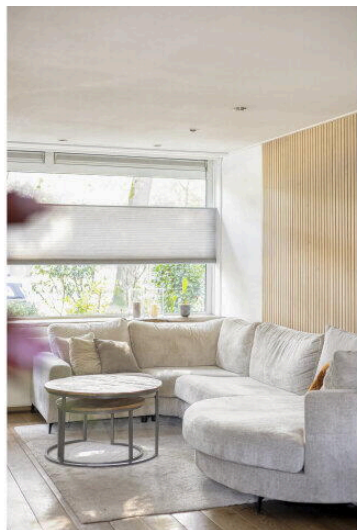
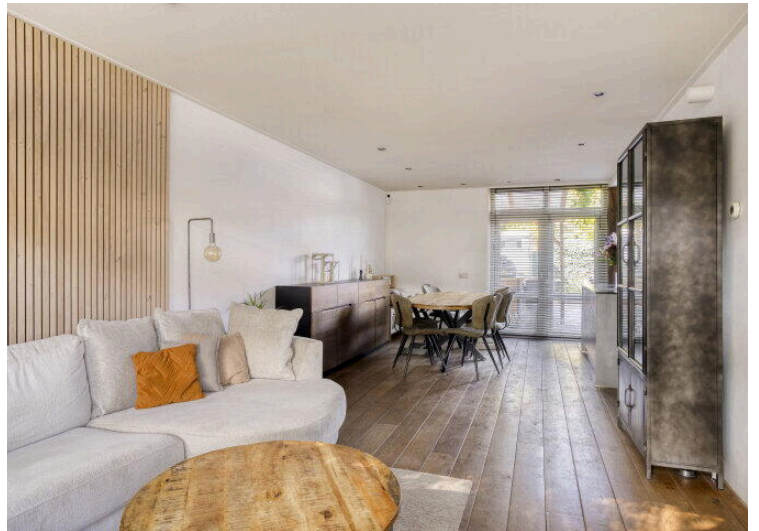
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

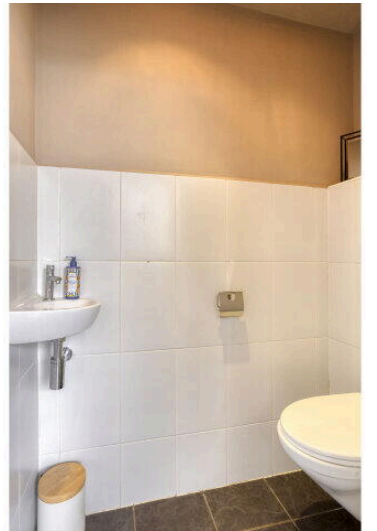
Op de kaart

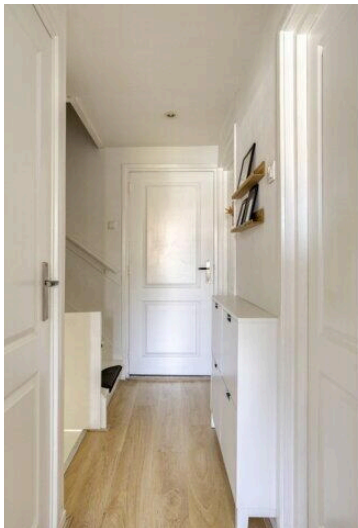
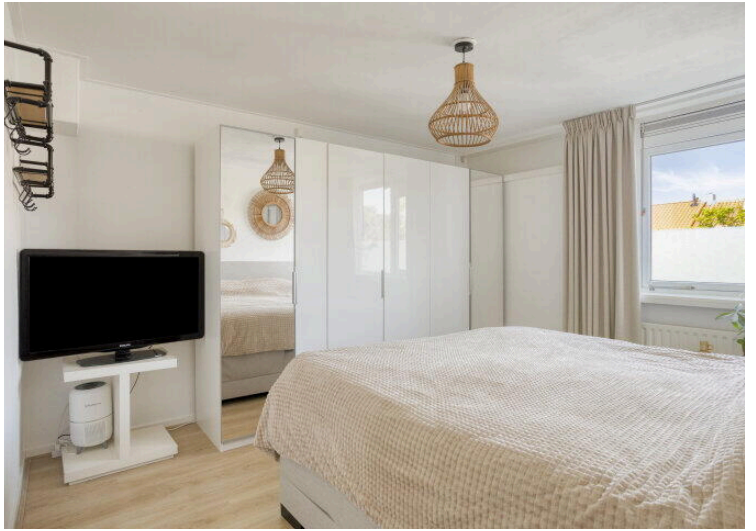


Op de kaart













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



5.77 m

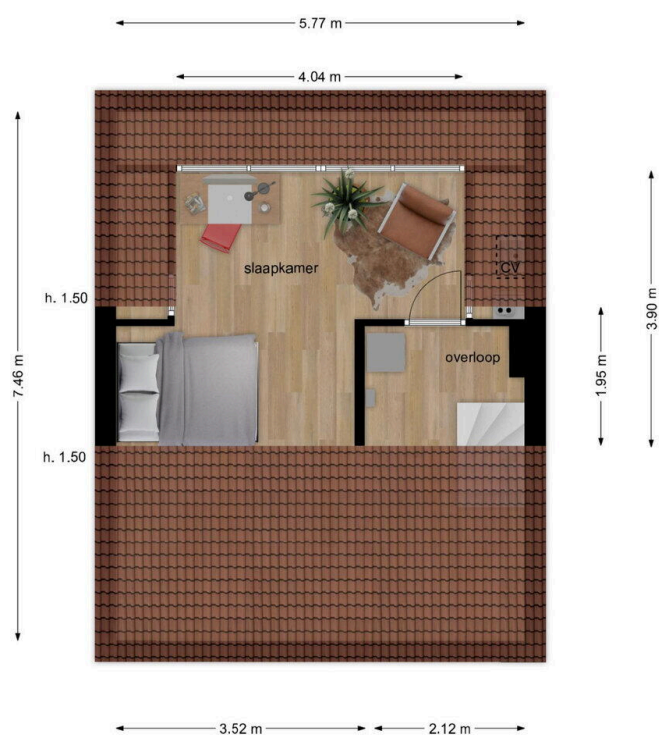


3.55 m 2.08 m

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





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



Naundorffstraat 7

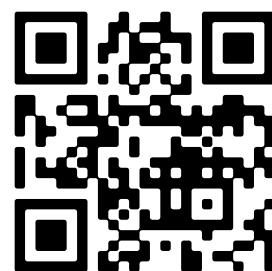
www.naundorffstraat7.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!