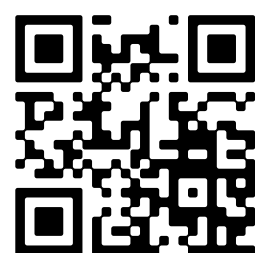




- 🏠 Adres: Rietsemalaan 9, Breda
- € Vraagprijs: € 399.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 94 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 146 m²
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze uitstekend onderhouden 5-kamer tussenwoning is gelegen op een zeer gewilde en rustige woonlocatie in het mooiste stukje van de wijk Brabantpark.

De woning is voorzien van een lichte woonkamer met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, een moderne open keuken, hal, toiletruimte, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, een royaal balkon, badkamer, voorzolder en een zolderkamer/4e slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin en een heerlijk stille achtertuin voorzien van een berging en een achterom.

De woning is heerlijk rustig gelegen aan de mooie Rietsemalaan, net buiten de singel en op loopafstand van het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair- en uitgaansgebied. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum 'Brabantplein' met een grote diversiteit aan winkels op korte afstand gelegen en ook diverse scholen (BUas, Avans), openbaar vervoer, NS station, speeltuin en sportaccommodaties vinden we op korte afstand van de woning. De uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden zijn vanaf deze locatie uitstekend bereikbaar.

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

Bouwjaar : ca. 1955

Woonoppervlakte : ca. 94m²

Inhoud : ca. 335m³

Perceeloppervlak : 146m²

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur januari

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal (ca. 3.82 x 1.99m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (8 groepen), trapkast en de moderne toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir. De hal is afgewerkt met een moderne tegelvloer en geeft toegang tot de open keuken en de woonkamer.

De woonkamer (ca. 6.95 x 3.65/3.14m) is voorzien van een mooie massief eiken parketvloer, een strakke wand- en plafondafwerking en biedt middels dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Door de grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde kent de woonkamer op elk moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De open keuken (3.00 x 2.50m) in een hoekopstelling is voorzien van een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast, vrieskast (3 laden) en een rechte spoelbak. Een losse wandopstelling met extra kastruimte herbergt de inbouw-magnetron. De keuken is afgewerkt met een moderne tegelvloer en voorzien van diverse plafondspots.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.68 x 2.90m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een nette laminaatvloer, rolluiken voor de ramen en een inbouwkast.

Slaapkamer 2 (ca. 3.99 x 3.16m) vinden we aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt eveneens over een nette laminaatvloer, inbouwkast en geeft middels dubbele openslaande deuren toegang tot het balkon (ca. 5.80 x 0.90m) over de volle breedte van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.00 x 2.50m), eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een nette laminaatvloer, inbouwkast en dubbele openslaande deuren met toegang tot het balkon.

De geheel betegelde badkamer (ca. 1.99 x 1.72m) is voorzien van een ligbad met douchegarnituur, een brede wastafel in meubel, designradiator en diverse plafondspots.

TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder (ca. 2.51/1.99 x 2.30m) met de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur, een dakraam, bergruimte achter de schotten en de opstelling van de c.v. combiketel (Intergas, 2021). Zolderkamer / 4e slaapkamer (ca. 3.68/3.16 x 2.30m) voorzien van een vaste kastenwand, een dakraam, een nette laminaatvloer en diverse bergmogelijkheden achter de schotten.

TUIN - GARAGE

Voortuin (ca. 6.10 x 5.95m) voorzien van terras tegen de voorgevel, een zonnenscherm, gazon, borders met beplanting, 3 Bolcatalpa's voor optimale privacy, muurtje, beukenhaag, Blauwereggen en een looppad naar de voordeur.

De achtertuin (ca. 10.35 x 5.95m) is fluisterstil, biedt volop privacy en is gesitueerd op het noorden. De ligging op het noorden betekent dat de zon 's ochtend en 's avond op de achterkant staat en er overdag een heerlijk verkoelend streepje schaduw is.

De achtertuin is voorzien van een terras aan voor- en achterzijde, gazon, borders met een gevarieerde beplanting en een achterom.

De vrijstaande stenen berging (ca. 3.08 x 2.35m) beschikt over een vliering, elektra en daglicht.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een fantastische locatie aan de rand van het centrum met alle voorzieningen die het stadshart te bieden heeft op loopafstand gelegen. Ondanks de mooie centrumlocatie biedt de Rietsemalaan zelf een rustige en kindvriendelijke (speeltuin om de hoek) woonomgeving en is parkeren hier (nog) gratis;
- De woning is uitstekend onderhouden;
- De woning is geheel (op de voordeur na) voorzien van isolerende beglazing. De dakramen zijn voorzien van HR beglazing, in de rest van de woning is dit HR++;
- Buitenschilderwerk heeft in 2022 plaatsgevonden;
- Een aanbouw aan de voorzijde is mogelijk en meerdere woningen in de straat hebben dit al. Tekeningen zijn aanwezig;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een eigen en in november 2021 geplaatste c.v. combiketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30);
- Levering bij voorkeur in januari 2024. Dit heeft te maken met de oplevering van de nieuwe woning van de huidige eigenaar. Mocht de nieuwe woning eerder gereed zijn, dan kan de levering van de Rietsemalaan ook naar voren worden geschoven;

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 ontleen.
- 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.

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Object type	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	335 m ³
Externe Bergruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

Indeling

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

Energie

Energielabel	5 kamers (4 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Intergas kombi compact hre 36/30 combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Balkon / dakterras

Balkon

Tuin

Achtertuintuin, voortuintuin

Afmetingen achtertuintuin

62 m² (10.35 meter diep en 5.95 meter breed)

Ligging tuintuin

Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra, met vloering

Garage

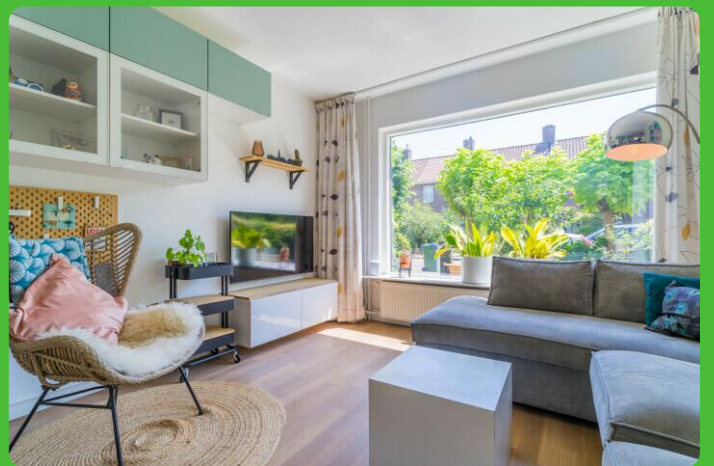
Soort garage

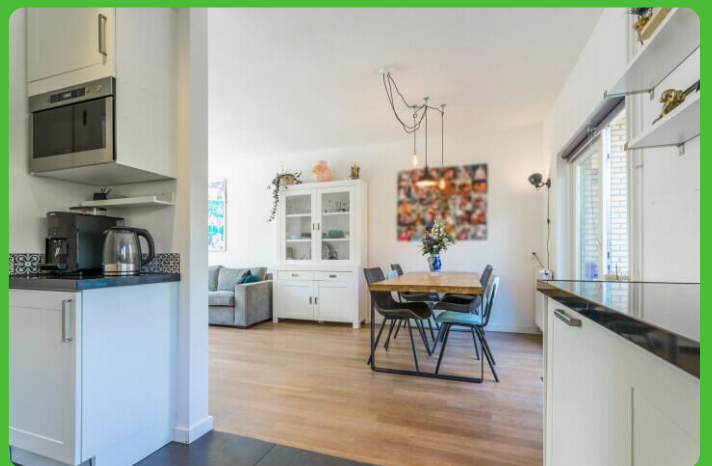
Geen garage

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren







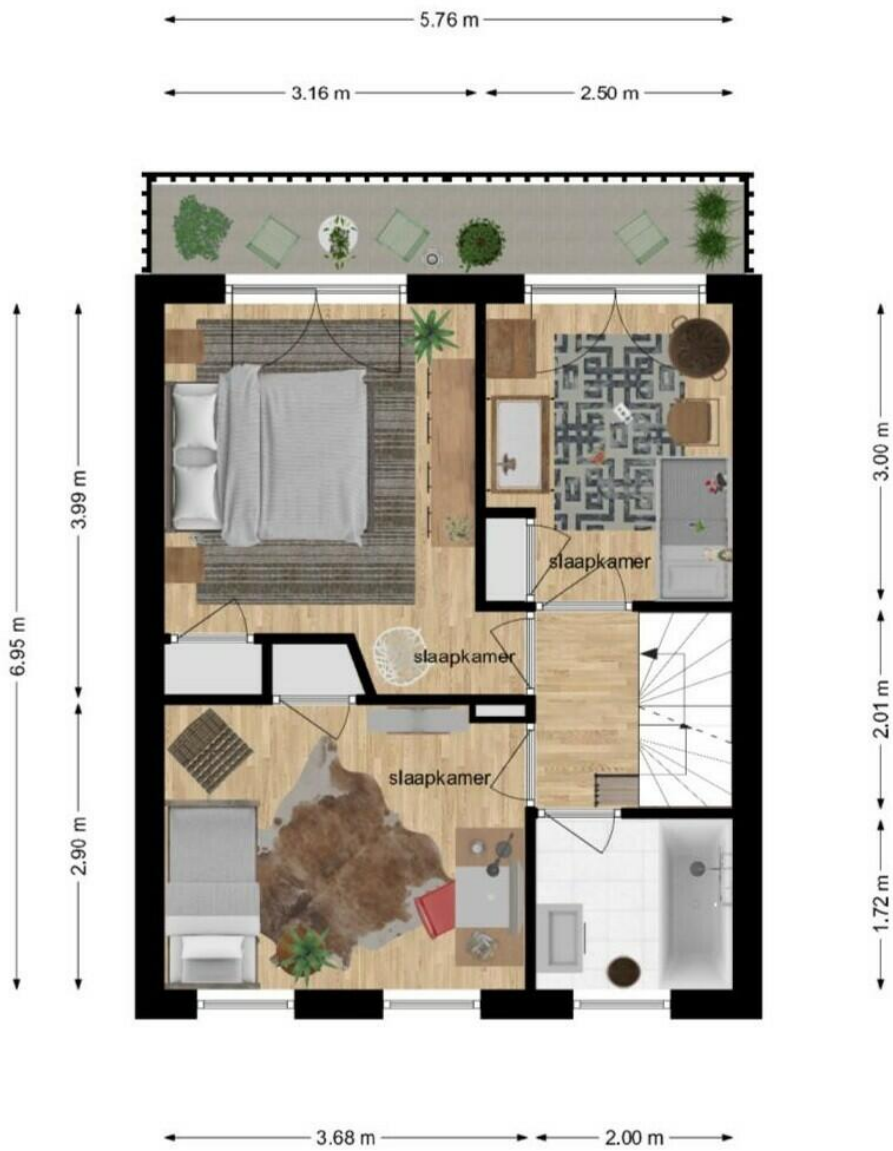








alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



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

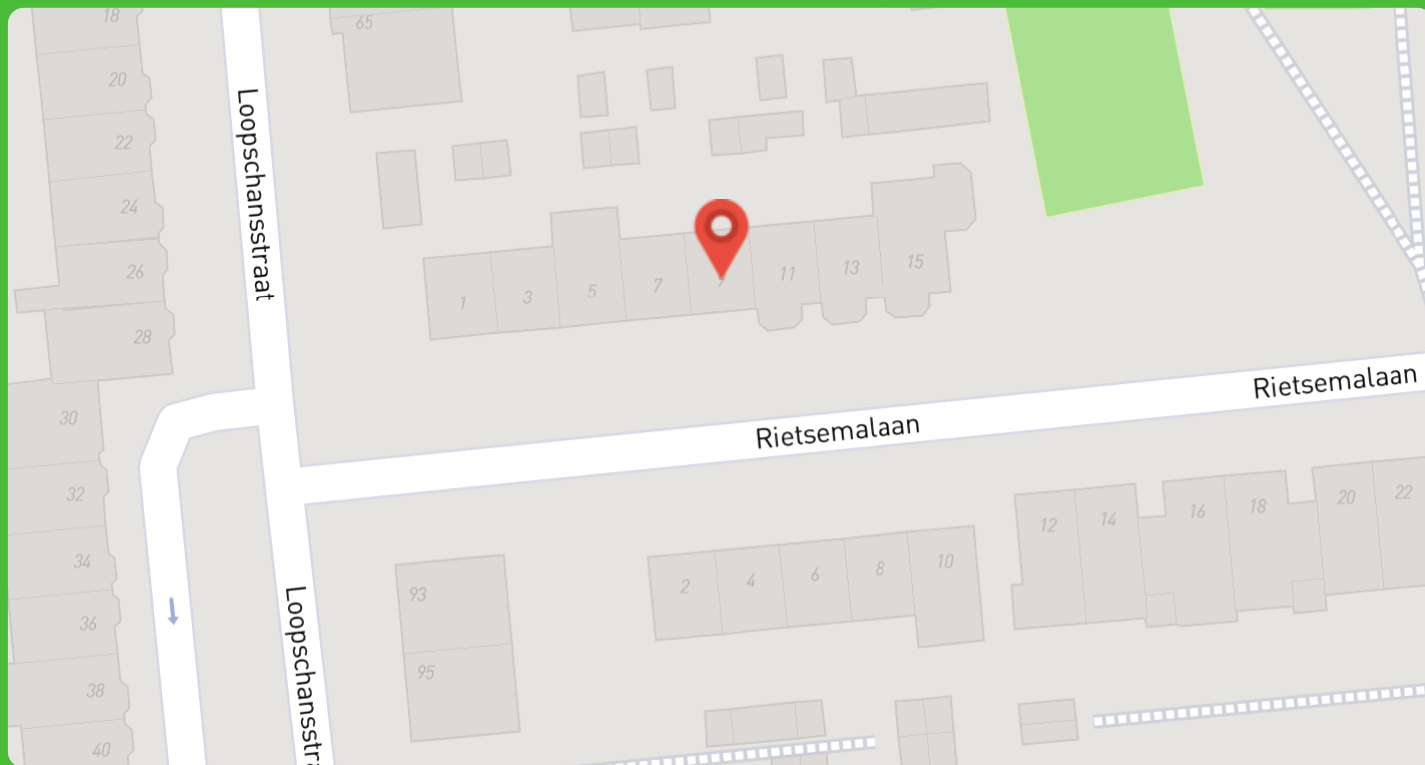


alle maten, verhoudingen en inbeding zijn indicatief.
 hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Zonnegrenzen in de tuin

Zonnegrenzen in juni (07:00)



Zonnegrenzen in juni (20:00)





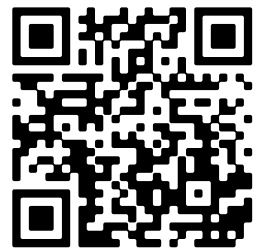
MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

www.mbmakelaars.nl



Scan Mij!