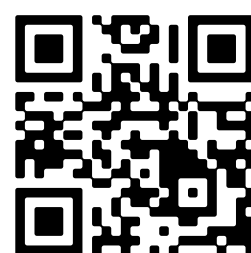




- 🏠 Adres: Ruusbroecstraat 106, Breda
- € Vraagprijs: € 450.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 126 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 130 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze recent geheel gemoderniseerde en verrassend ruime 5-kamer tussenwoning is prachtig gelegen aan een rustig woonhofje met vrij uitzicht over een groenvoorziening in de populaire wijk Boeimeer.

De woning is voorzien van een ruime woonkamer met dubbele tuindeur, luxe open keuken, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, 2 moderne badkamers, een royale zolderkamer met een dakkapel aan zowel voor- als achterzijde en een diepe achtertuin voorzien van een berging en een achterom. De tuin is heerlijk stil en door de ligging op het zuiden kan hier volop van de zon worden genoten.

De woning is door de huidige eigenaar smaakvol gemoderniseerd met gebruikmaking van hoogwaardige materialen en kan derhalve instapklaar worden genoemd. Daarnaast beschikt de woning over een volwaardig isolatiepakket met vloer-, muur- en dakisolatie en is de woning in 2021 nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR +++ (triple) beglazing.

Gelegen aan een autoluw woonhof met een groenvoorziening biedt deze woning een heerlijk rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Vanaf deze mooie locatie zijn op korte afstand gelegen het winkelcentrum Langendijk, het Graaf Hendrik III plein, (basis)scholen, het Van Sonsbeeck park en het Zaaipark, diverse sport- en recreatiemogelijkheden en het mooie natuurgebied langs de oevers van de rivier Aa of Weerij. Het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied als ook het Mastbos zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar. De zuidelijke rondweg met aansluiting op de diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden is op een enkele autominut gelegen.

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

Bouwjaar : 1960

Woonoppervlakte : ca. 126m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 417m<sup>3</sup>

Perceelopp : 130m<sup>2</sup>

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur januari 2024

## INDELING

Begane grond:

Entree/vestibule (ca. 2.10 x 1.45m) met plaats voor de jassen en toegang tot de hal (ca. 3.14 x 2.10m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, de verdiepte kelderkast met de meters en de toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir en een natuurstenen hoekfontein. De toiletruimte is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel, een lichte wandtegel en voorzien van plafondspots. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer (ca. 8.20 x 3.57m) is voorzien van een sfeervolle houtkachel, een mooie eikenhouten vloer, een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking en biedt middels dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er een heerlijk vrij en groen uitzicht aan de voorzijde en door de grote raampartijen kent de woonkamer op ieder moment van de dag een fijne lichtinval.

De open keuken (ca. 3.30 x 2.80m) in een wand- en een eilandopstelling is voorzien van een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast, een rechte spoelbak en veel kastruimte. De keuken is afgewerkt met een eikenhouten vloer, strakke stucwerk wanden en plafonds, diverse plafondspots en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer, een bergkast met de c.v. combiketel (Vaillant, 2016) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.59 x 3.58/2.66m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 4.49 x 3.58m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.40 x 2.10m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en een strakke stucwerk wandafwerking.

Badkamer (ca. 3.04 x 1.83/1.46m) voorzien van een inloopdouche met hand- en regendouche, hangend closet met inbouwreservoir, dubbele wastafel in meubel, mechanische ventilatie, designradiator en diverse plafondspots. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel en een lichte wandtegel.

Tweede verdieping:

Voorzolder / overloop met bergruimte achter de schotten en toegang tot de zolderkamer en de 2e badkamer.

Royale zolderkamer / 4e slaapkamer (ca. 6.60/4.55 x 3.60m) voorzien van een dakkapel een voor- en achterzijde, een mooi hoog plafond tot 3.55 meter in de nok, een bergkast, laminaat vloerafwerking, strakke stucwerk wanden en plafond, en bergruimte achter de knieschotten.

Badkamer 2 (ca. 2.50 x 2.12m) is in 2021 geplaatst en voorzien van een ligbad met douchegarnituur, hangend closet met inbouwreservoir, wastafel in meubel, designradiator, een dakraam en tevens vinden we hier de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur. Deze badkamer is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel en een speelse lichte wandtegel in visgraat-motief.

## TUIN

De fluisterstille achtertuin (ca. 11.35 x 5.95m) is ideaal gesitueerd op het zuidzuidwesten en hier kan tot in de late uurtjes van de zon worden genoten. De tuin is voorzien van sierbestrating, borders met een gevarieerde beplanting waaronder een druivenstruik en een appelboom, buitenkraantje en een achterom. Tegen de achtergevel vinden we een groot elektrisch zonnescherm.

De vrijstaande stenen berging (ca. 4.01 x 2.32m) beschikt over elektra en een dakraam.

## BIJZONDERHEDEN

- Prachtige ligging aan een hofje in de gewilde wijk Boeimeer met vrij uitzicht over een groenvoorziening;

- De woning is uitstekend onderhouden en door de jaren heen smaakvol gemoderniseerd. Zo zijn de afgelopen jaren onder andere vernieuwd/geplaatst:

2e volwaardige badkamer op de zolderverdieping (2021), nieuwe kunststof kozijnen op de begane grond en 1e verdieping voorzien van triple beglazing (2021), vloerisolatie (2020), voegwerk (2020), dakisolatie (2019), spouwmuurisolatie (2019), nieuwe keuken, badkamer 1e verdieping, toiletruimte, stucwerk, vloeren (2015), etc..

- Het huidige energielabel C is afgegeven voordat veel van bovenvermelde energiebesparende maatregelen in de woning zijn getroffen;

## 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 ontleenen;

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter

## Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Status	Beschikbaar

## Bouw

Object type	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Inhoud	417 m <sup>3</sup>
Externe Bergruimte	9 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche ligbad, toilet, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam

## Energie

Energielabel	5 kamers (4 slaapkamers)
Isolatie	Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Vaillant ecotec plus cw5 combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuintuin

Afmetingen achtertuin

68 m<sup>2</sup> (11.35 meter diep en 5.95 meter breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Garage

Soort garage

Geen garage

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

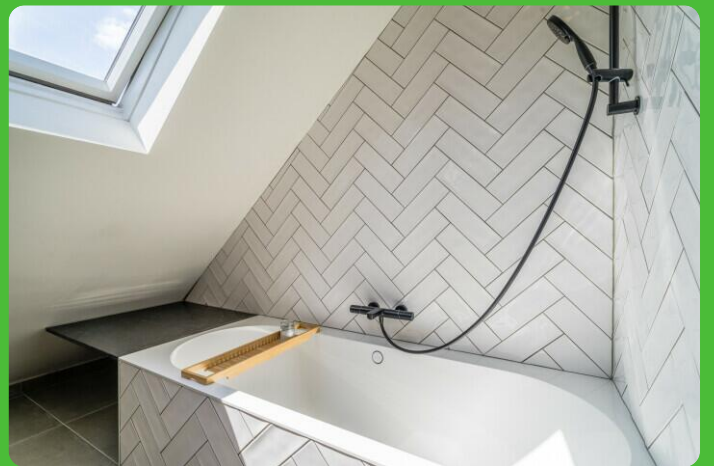
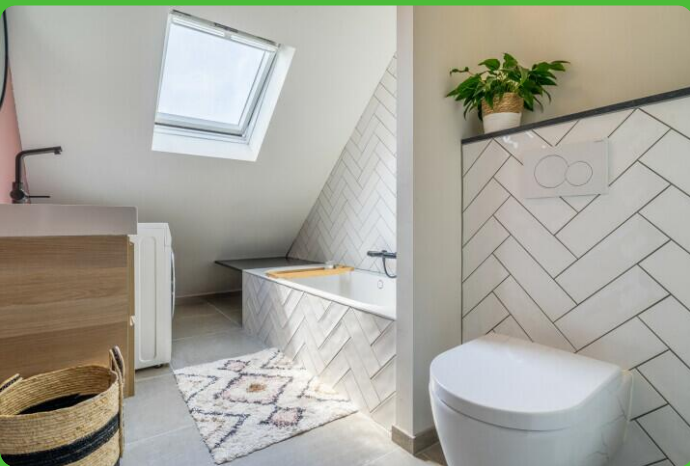
Openbaar parkeren

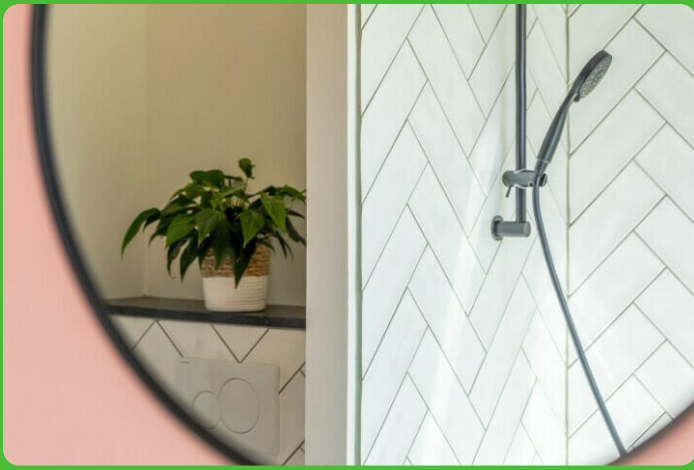










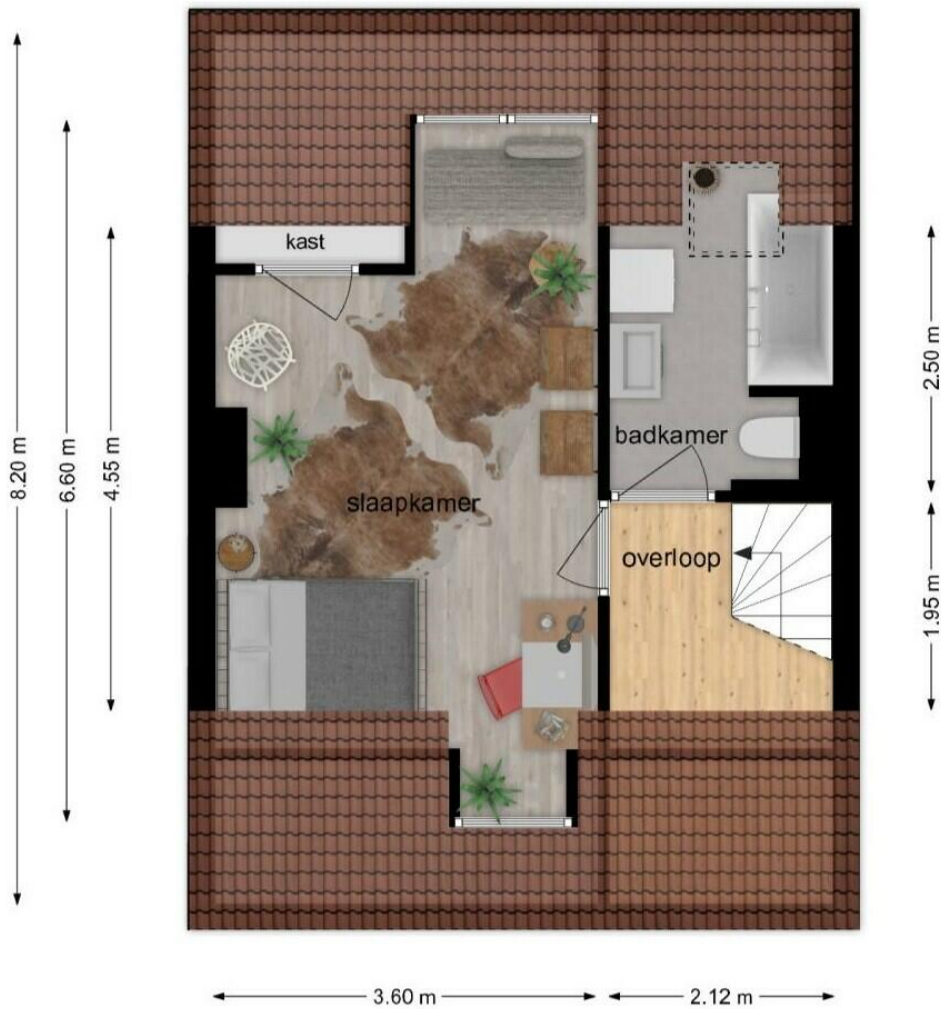




alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



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

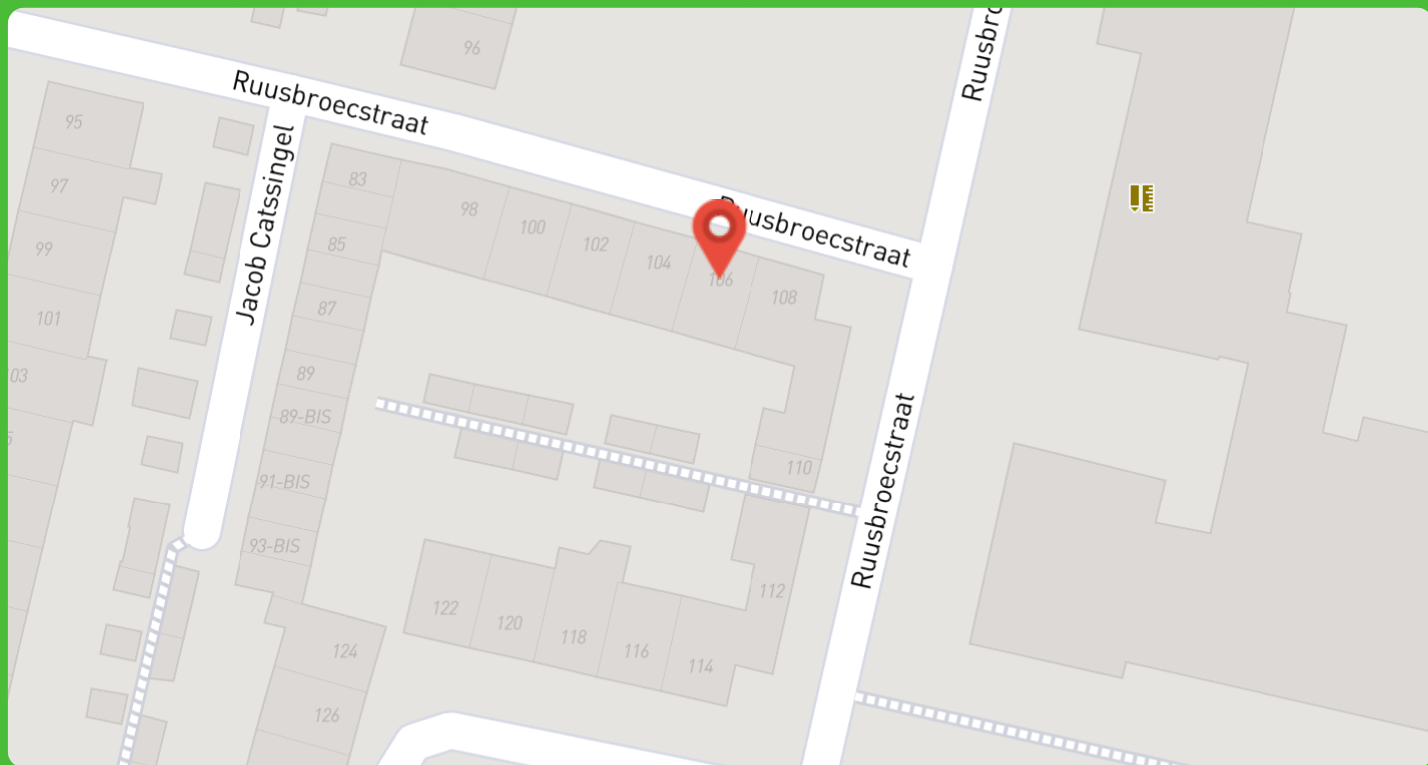


alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

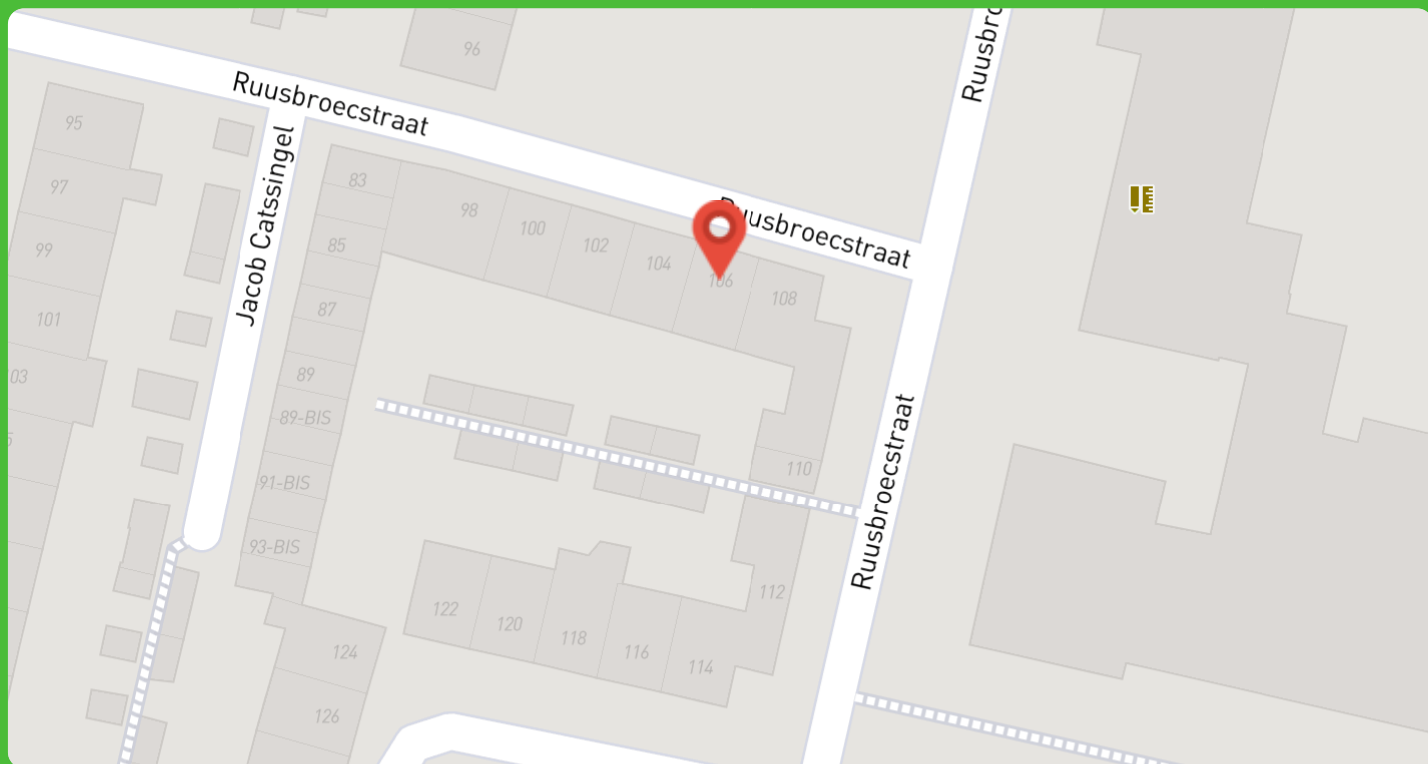


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)





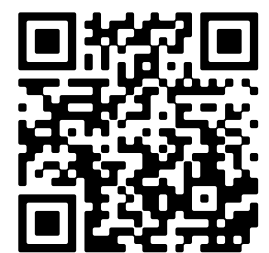
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

[www.mbmakelaars.nl](http://www.mbmakelaars.nl)



Scan Mij!