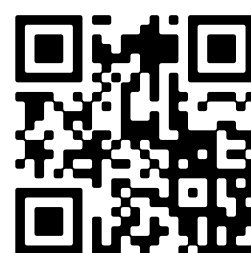


- 🏠 Adres: Valkenierslaan 140, Breda
- € Vraagprijs: € 365.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 93 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 141 m²
- 🏠 Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Op een prachtige woonlocatie aan de mooie Valkenierslaan mogen wij u deze fors uitgebouwde en goed onderhouden geschakelde woning aanbieden.

De woning is voorzien van een sfeervolle woonkamer met een erker aan de voorzijde, een ruime woonkeuken (2021), 2 slaapkamers, badkamer, voortuin en een heerlijk stille achtertuin met volop privacy en gelegen op het zuidoosten.

Aan de achterzijde beschikt de woning over een vrijstaande studio / praktijkruimte. Deze ruimte is voorzien van een eigen afsluitbare entree, keukenblok, toilet, douche en kent een scala aan gebruiksmogelijkheden!

Vanaf deze mooie locatie zijn het Valkeniersplein met een uitgebreid winkelaanbod, het geheel vernieuwd winkelcentrum De Burcht alsmede het gezellige Ginnekenmarktje met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes op loopafstand gelegen. In de nabije omgeving vinden we (basis)scholen, kinderopvang, een bibliotheek, een speeltuin en ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal zijn eenvoudig bereikbaar. Het stadscentrum is op enkele fietsminuten gelegen en ook de ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

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

Bouwjaar : ca. 1928

Woonoppervlakte : ca. 93m²

Inhoud : ca. 295m³

Studio : ca. 18m²

Perceeloppervlak : 141m²

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de meterkast (9 groepen) en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 7.65 x 3.60m) is voorzien van een sfeervolle erker aan de voorzijde, een schouwpartij met gashaard, houten vloerdelen en airconditioning. Vanuit de woonkamer is er speels een open doorkijk naar de keuken aan de achterzijde.

De keuken (ca. 4.65 x 3.75/3.13m) is in 2021 geplaatst en beschikt over een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, spoelbak en een close-in boiler. De royale woonkeuken is afgewerkt met een nette tegelvloer, biedt middels dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin en kent mede door de grote lichtkoepel op elk moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval. Achter de keuken vinden we de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur, een vaste kastenwand en een loopdeur naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er middels een tussenhall toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte voorzien van een closet, fonteintje en een prachtige glas-in-lood raampartij.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en een open bergruimte met de opstelling van de c.v. combiketel (Nefit Proline, 2020).

Slaapkamer 1 (ca. 3.50 x 2.65m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van airconditioning.

Slaapkamer 2 (ca. 2.60 x 2.37m) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaat vloerafwerking.

De geheel betegelde badkamer (ca. 3.51 x 1.92m) is voorzien van een douchecabine, een ligbad, een 2e toilet en een wastafel in meubel.

STUDIO - PRAKTIJKRUIMTE

In de achtertuin en bereikbaar via een eigen afsluitbare entree vinden we de vrijstaande stenen studio - praktijkruimte (ca. 5.25/4.65 x 3.57m). Deze ruimte beschikt over een keukenblok met een gaskookplaat, afzuigkap en een spoelbak, een badkamer voorzien van een toilet en een douche, en een ingebouwde hoogslaper. De ruimte is verwarmd middels radiatoren aangesloten op de c.v. installatie.

De ruimte kent een scala aan gebruiksmogelijkheden, ideaal voor een dubbele bewoning, of wellicht als kantoor- of praktijkruimte aan huis.

TUIN

Voortuin (ca. 4.96 x 3.65m) voorzien van een muurtje met stalen poort, heg, borders, en een grote tuintegel.

De achtertuin (ca. 7.80 x 4.96m) is gesitueerd op zuidoosten, is heerlijk stil en biedt volop privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing. De tuin is voorzien van een terras, borders met een gevarieerde beplanting, pergola, verlichting, buitenkraantje en een achterom.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een prachtige locatie aan de mooie Valkenierslaan 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;
- Voorzien van een vrijstaande studio - praktijkruimte met een eigen voorzieningenniveau;
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- Naast een ouderdomsclausule zal er een niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst 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 ontleen;
- 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.

Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000 k.k.
Status	Aangevraagd

Bouw

Object type	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Soort dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	295 m ³
Externe Bergruimte	18 m ²

Indeling

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

Energie

Energielabel	3 kamers (2 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Nefit proline combiketel gas gestookt uit 2020 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuintuin, voortuintuin

Afmetingen achtertuintuin

39 m² (7.8 meter diep en 4.96 meter breed)

Ligging tuintuin

Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water

Garage

Soort garage

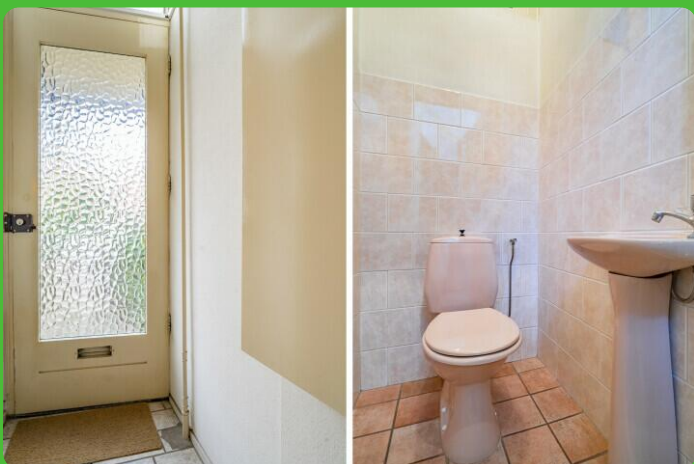
Geen garage

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren



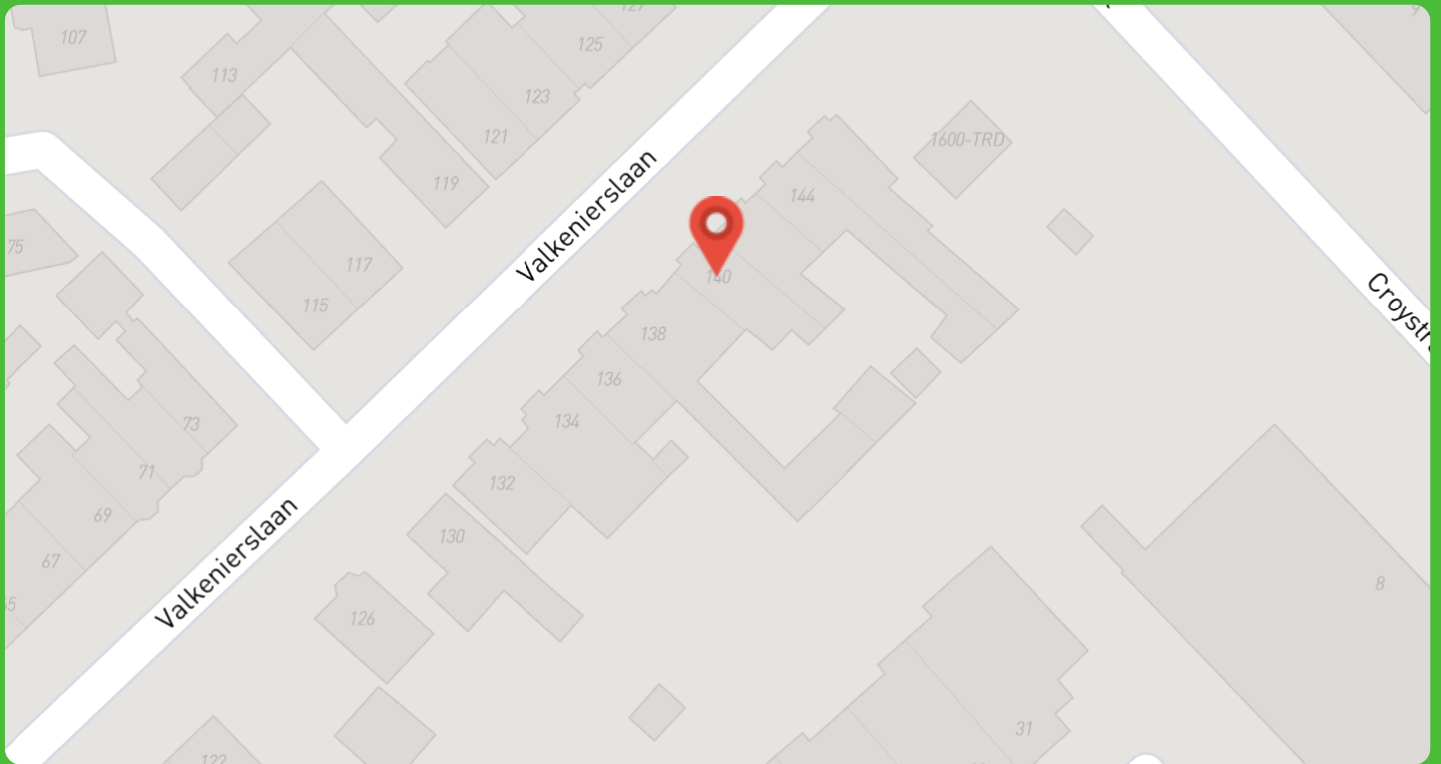




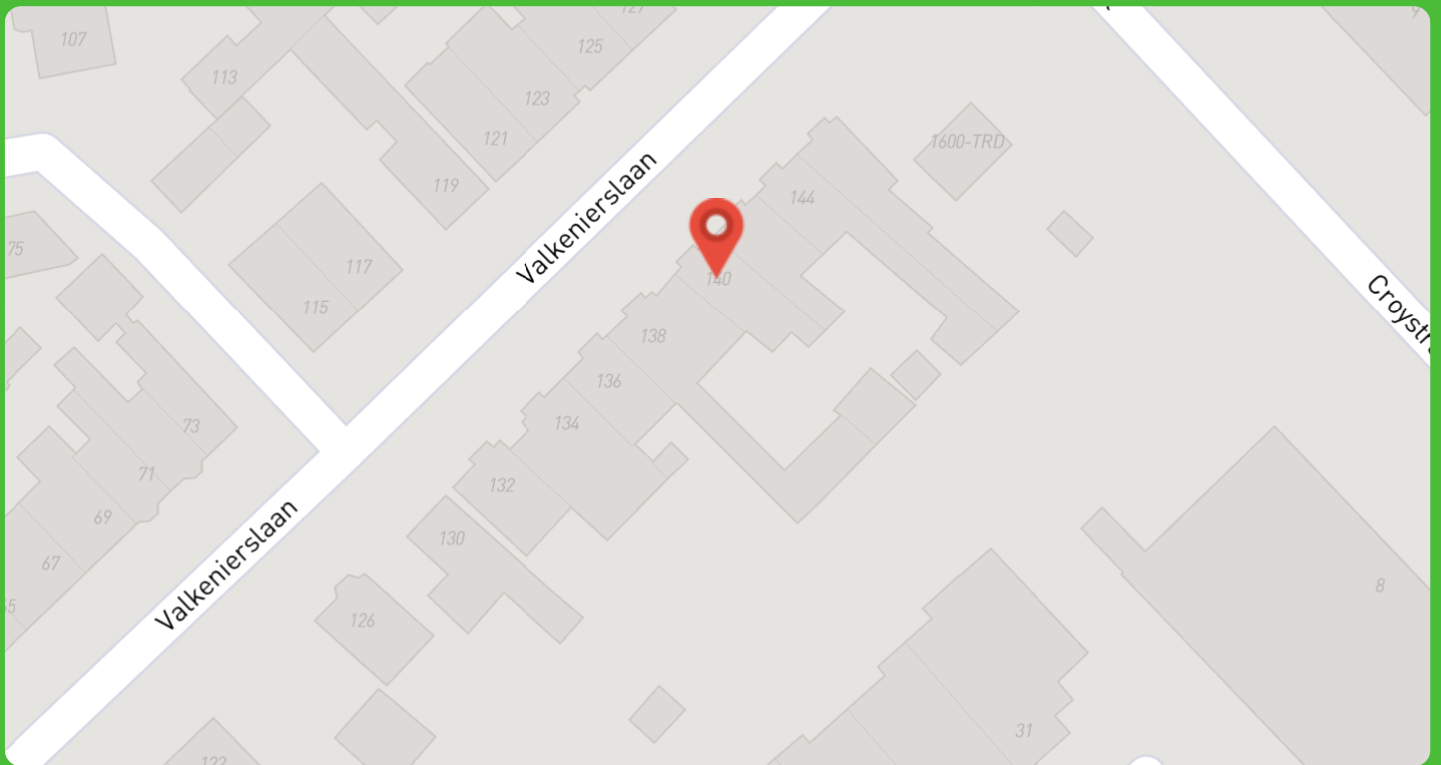


Zonnegrenzen in de tuin

Zonnegrenzen in juni (07:00)



Zonnegrenzen in juni (20:00)





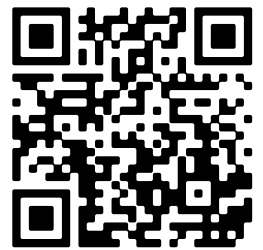
MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

www.mbmakelaars.nl



Scan Mij!