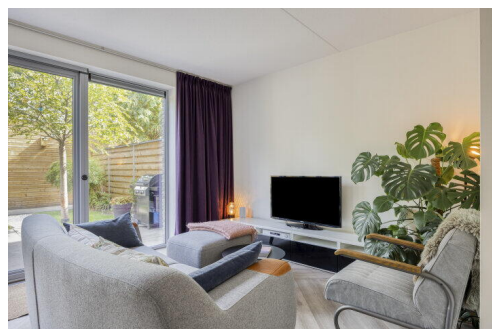


Breda

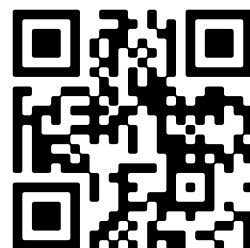
Wisselslag 5 | Vraagprijs € 575.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.WISSELSLAG5.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2018
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	122 m ²
Inhoud:	493 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.wisselslag5.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

Wisselslag 5, 4826 GX Breda

Deze bijzonder royale, instapklare en energiezuinig 5-kamer tussenwoning is gelegen op een prachtige woonlocatie temidden van groen en grenzend aan polder- en natuurgebied.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met een dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, open keuken in een hoek- en een wandopstelling, separate toiletruimte, 4 ruime slaapkamers, badkamer, waskamer, technische ruimte en een dakterras met een heerlijk wijds uitzicht. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, is fluisterstil en voorzien van een berging en een achterom met toegang tot de parkeerplaats.

Deze nieuwbouwwoning is gebouwd met gebruikmaking van louter hoogwaardige materialen, voorzien van een optimaal isolatiepakket, een eigen warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling, 11 zonnepanelen op het dak en beschikt over energielabel A+.

Grenzend aan polder- en natuurgebied biedt de omgeving mooie fiets-, en wandelroutes en diverse recreatiemogelijkheden. In de directe nabijheid vinden we het overdekte winkelcentrum Moerwijk met een gevarieerd winkelaanbod, (basis)scholen, sportcomplex Wisselaar, park, kinderboerderij, medische voorzieningen en natuurgebied. Via de nabijgelegen noordelijke rondweg zijn de snelwegen A16, A27, A58 en A59 eenvoudig bereikbaar. De binnenstad van Breda en het NS-station zijn eveneens op korte afstand gelegen.

Voor een juiste indruk van deze instapklare en verrassend ruime woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : 2018

Woonoppervlakte : ca. 139m²

Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 13m²

Externe bergruimte : ca. 7m²

Inhoud : ca. 493m³

Perceeloppervlakte : 122m²

Aanvaarding: in overleg / bij voorkeur eind februari

INDELING

Begane grond:

Entree/hal (ca. 3.72 x 2.20m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (9 groepen), ruime trapkast en de halfbetegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, hoekfonteintje, een handige bergnis, diverse plafondspots en mechanische afzuiging. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken.

De woonkamer (ca. 6.15 x 5.52m) is afgewerkt met een mooie pvc-vloer in visgraatmotief, voorzien van vloerverwarming en -koeling, een strakke stucwerk wandafwerking en dubbele openslaande naar de tuin. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde kent de woonkamer op ieder moment van de dag een fijne lichtinval en is er een bijzondere interactie tussen binnen en buiten.

De open keuken (ca. 3.87 x 2.80m) in een hoek- en een wandopstelling beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, grote oven, koelkast, vaatwasser en een rechte spoelbak. Voorbereiding voor een eventuele inductiekookplaat alsmede een Quooker zijn reeds aanwezig. De keuken is eveneens afgewerkt met de mooie visgraatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, diverse plafondspots, mechanische afzuiging en kent een mooi groen uitzicht richting de voorzijde.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 (ca. 3.56 x 3.61m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een Frans balkon met dubbele openslaande deuren.

Slaapkamer 2 (ca. 2.77 x 2.34m), eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van een Frans balkon met dubbele openslaande deuren.

Slaapkamer 3 (ca. 4.73 x 3.30m). Deze bijzonder ruime master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De slaapkamers zijn voorzien van een fraaie pvc-vloer met individueel instelbare vloerverwarming en -koeling en een strakke wandafwerking.

De ruime badkamer (ca. 3.45 x 2.76m) beschikt over een royale inloepdouche met een glazen wand, hand- en regendouche, brede wastafel in meubel, hangend closet met inbouwreservoir, mechanische afzuiging, handige bergmogelijkheden en diverse plafondspots. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel, uiteraard voorzien van verwarming.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping vinden we een royale slaapkamer, de waskamer, de technische ruimte en het dakterras.

Slaapkamer 4 (ca. 5.85 x 3.61m). Deze bijzonder ruime kamer is afgewerkt met een nette pvc-vloer, voorzien van vloerverwarming en koeling en kent een scala aan gebruiksmogelijkheden. Vanuit deze kamer is er middels dubbele openslaande deuren toegang tot het dakterras.

Het dakterras (ca. 5.58 x 2.01m) is heerlijk stil en biedt vanaf deze hoogte een mooi groen en wijds uitzicht.

De waskamer (ca. 2.46 x 2.34m) is voorzien van een keukenblok met spoelbak, veel bergruimte, plaats voor de wasmachine en droger en mechanische afzuiging.

Technische ruimte met de opstelling van de mechanische afzuigunit, de hybride warmtepomp en de c.v. ketel.

TUIN

De achtertuin (ca. 9.95 x 6.45) is fluisterstil, biedt volop privacy en door de ligging op het zuidoosten kan hier heerlijk van de ochtend- en middagzon worden genoten. De tuin is voorzien van een terras in een moderne grote tegel, gazon, grindbed, schutting, borders met een gevarieerde beplanting, buitenkraan, een overkapping met achterom en een vrijstaande houten berging (ca. 2.96 x 2.47m) voorzien van elektra.

Direct achter de achtertuin vinden we de grote parkeerplaats voor de bewoners.

BIJZONDERHEDEN

- De woning biedt met een woonoppervlakte van maar liefst 139m² verrassend veel ruimte;
- Heerlijk rustig gelegen aan de rand van Breda en grenzend aan natuurgebied;
- De woning is geheel voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing;
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- De woning beschikt over energielabel A+;
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen;
- De vloerverwarming (en koeling) is per kamer individueel instelbaar;
- De parkeerplaats achter de woning is voor algemeen gebruik. Dankzij de 'gentlemens-agreement' zijn de twee plaatsen direct grenzend aan de achtertuin nagenoeg altijd vrij en beschikbaar voor de bewoners van Wisselslag

5;

- Verwarming en warmwatervoorziening middels een hybride lucht/water warmtepompen (Itho Daalderop HP Cool Cube) en c.v. combiketel (Itho Daalderop HR Base Cube 24-35Kw CW5).

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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur eind februari)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2018
Soort dak:	Plat dak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	122 m ²
Inhoud:	493 m ³
Externe bergruimte:	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche,vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,frans balkon,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming geheel,warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Itho daalderop hr base cube 24-35kw cw5 combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Balkon dakterras:	Dakterras
Tuin:	Achtertuintuin
Achtertuintuin:	64 m² (9.95 meter diep en 6.45 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

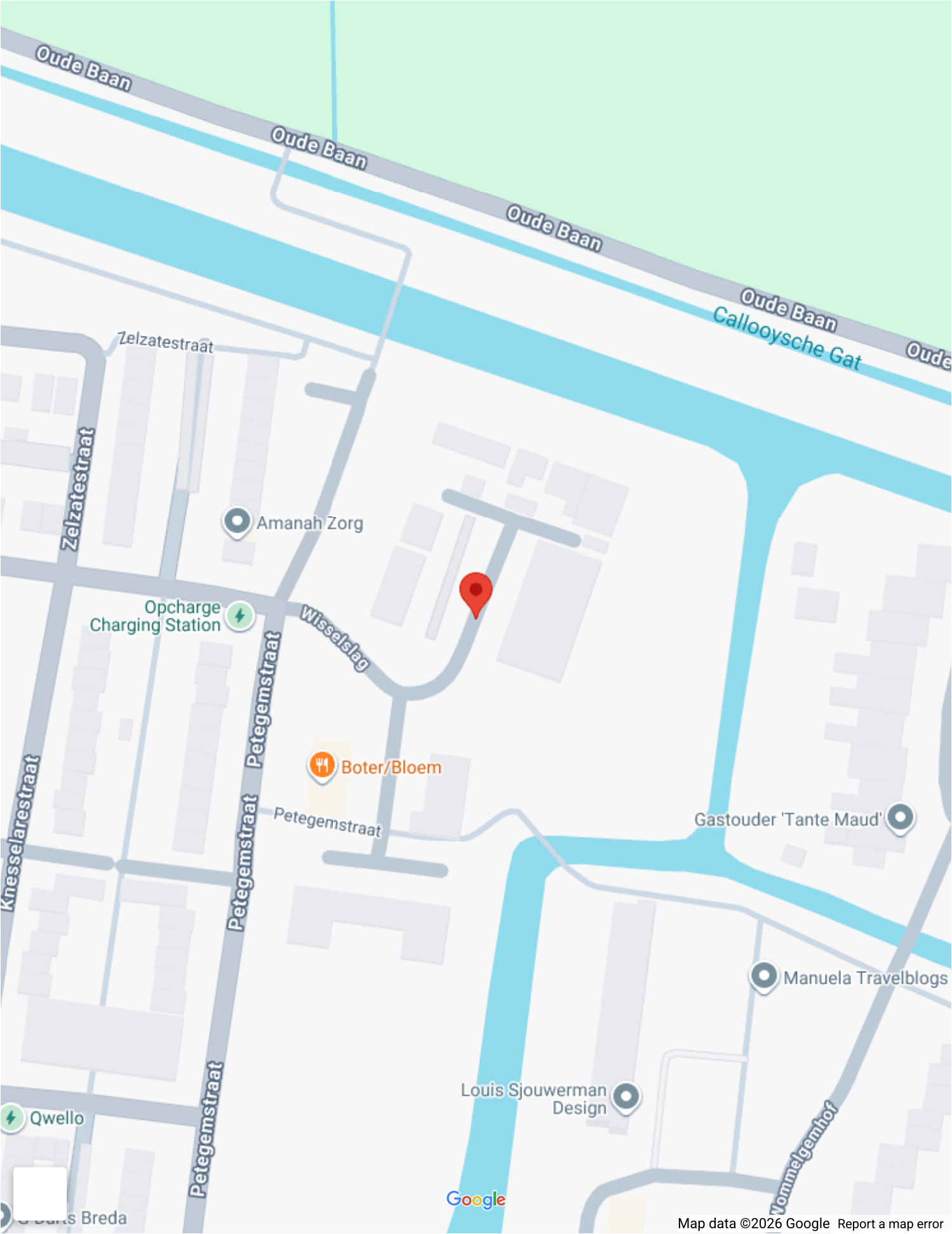
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

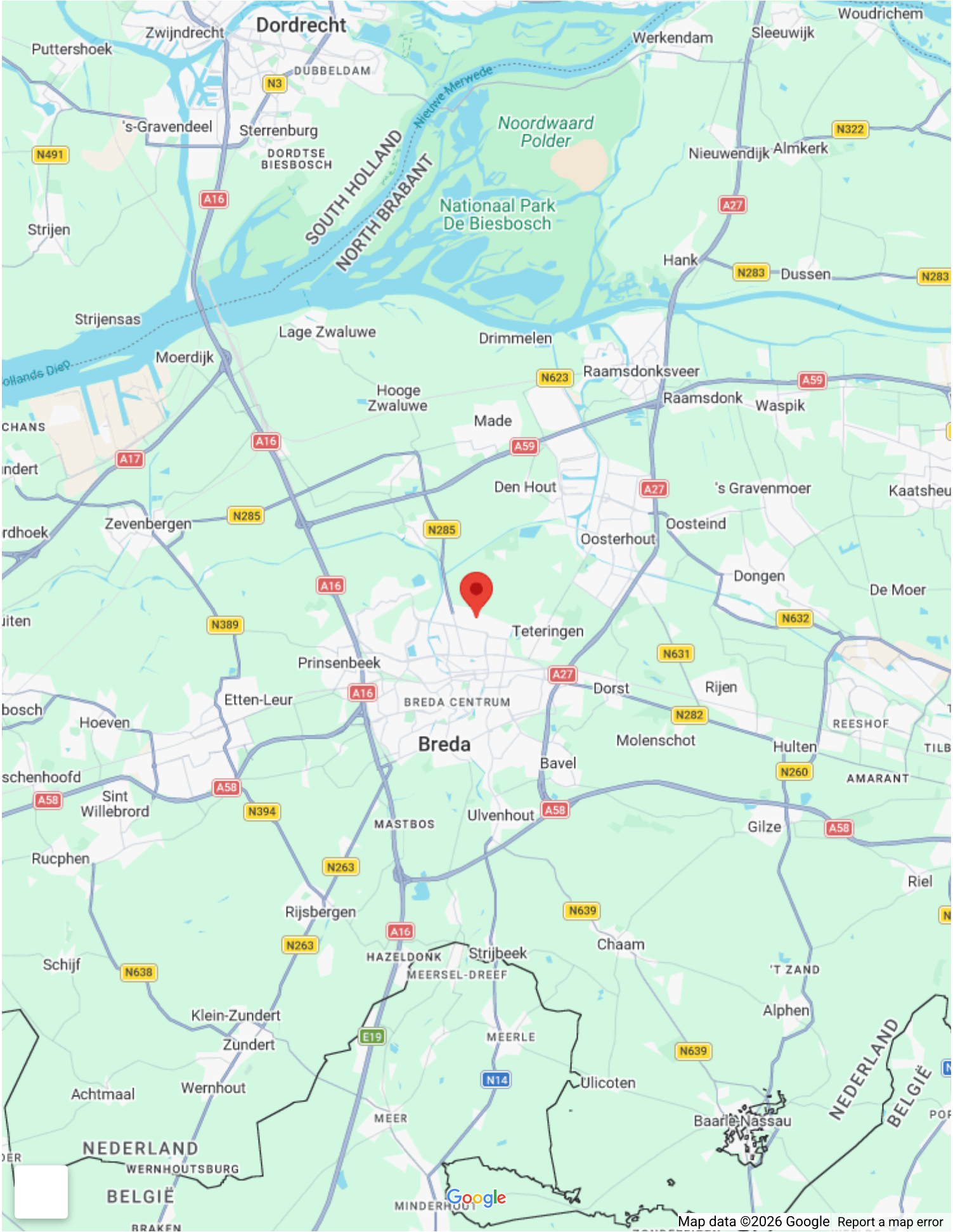
Garage

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

Op de kaart

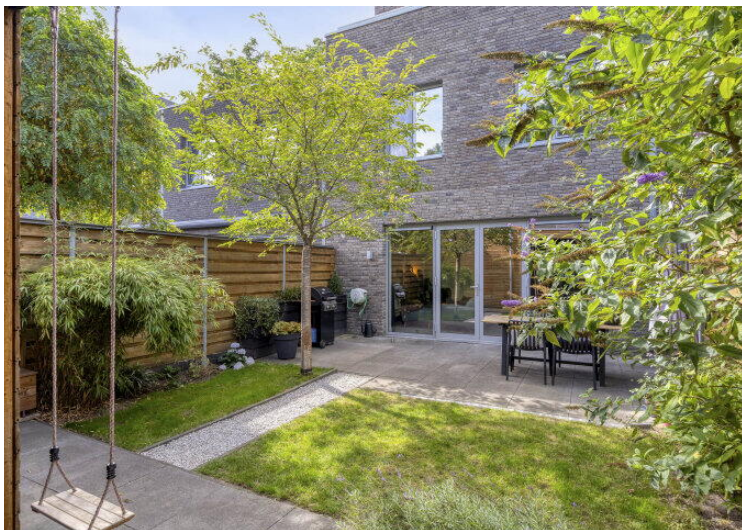


Op de kaart

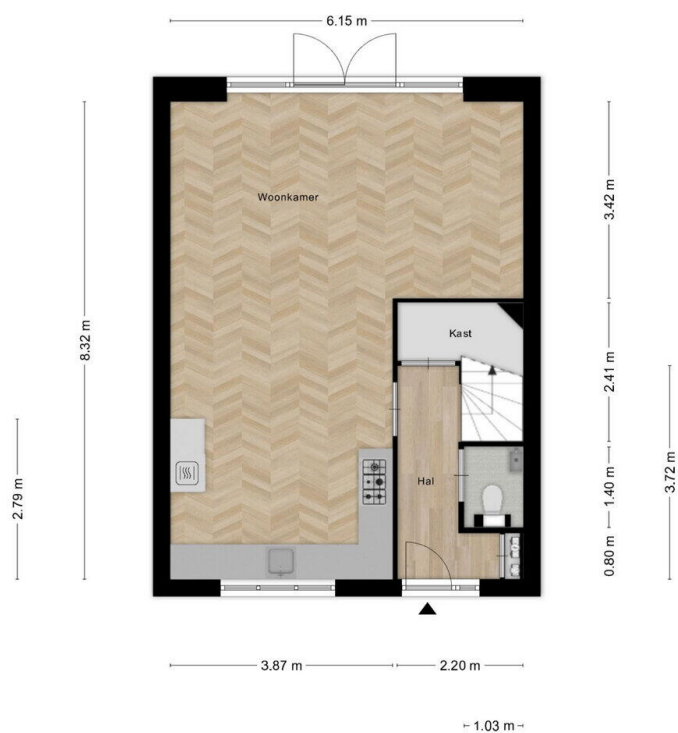










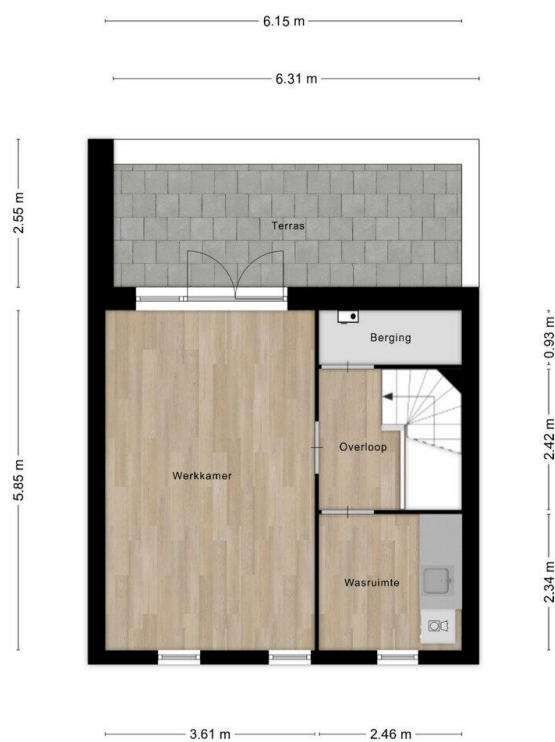


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

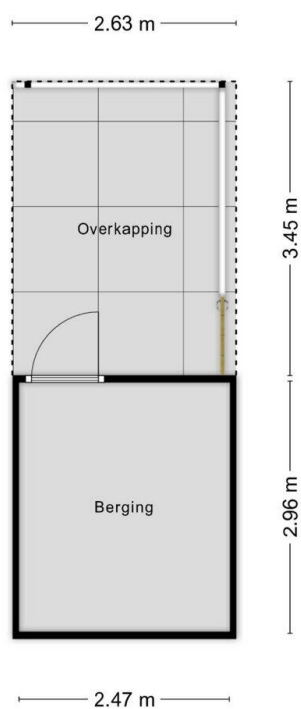


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl



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



Lijst van Zaken

Betreft: Wisselslag 5, Breda

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	☐	☒	☐	☐
Verlichting buiten	☐	☒	☐	☐
Inbouwtrapverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Legplanken	☐	☒	☐	☐
Kastinrichting trapkast	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☐	☐	☐	☒
PVC vloer	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstels	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☐	☐	☐	☒
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☒	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Spiegel	☐	☒	☐	☐

Sauna met de volgende toebehoren:

--	--	--	--	--

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Enkele planten met emotionele waarde gaan mee.	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Wisselslag 5

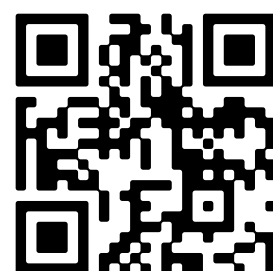
www.wisselslag5.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!