

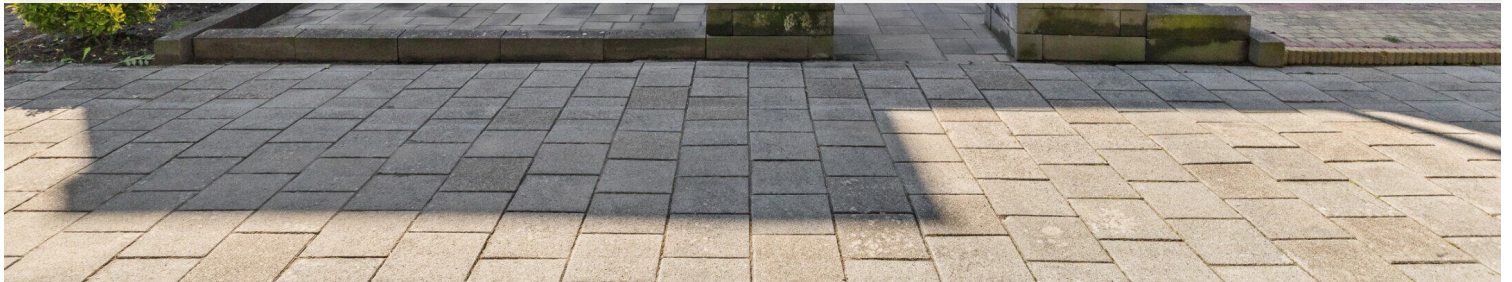
Breda

Wuustwezelstraat 23 | Vraagprijs € 395.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.WUUSTWEZELSTRAAT23.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1968
Woonoppervlakte:	121 m ²
Perceeloppervlakte:	173 m ²
Inhoud:	412 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.wuustwezelstraat23.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

Wuustwezelstraat 23, 4826 GA Breda

Deze recent volledig gemoderniseerde en instapklare 5-kamer tussenwoning is gelegen op een mooie woonlocatie, direct grenzend aan park-, polder- en natuurgebied.

De woning beschikt over verrassend ruime woonkamer met een heerlijke lichtinval en een mooi groen uitzicht, moderne open keuken, hal, separate toiletruimte, 3 slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping, voorzolder, zolderkamer – 4e slaapkamer, bergzolder en een voor- en achtertuin. De achtertuin is heerlijk stil, gelegen op het zuiden en voorzien van een forse berging en een achterom met toegang tot openbaar groen.

De woning is door de huidige eigenaar van top tot teen aangepakt en beschikt o.a. over kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vloerverwarming, airconditioning, 10 zonnepanelen op het dak en energielabel A.

Grenzend aan een schitterend 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 woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : 1968

Woonoppervlakte : ca. 121m²

Externe bergruimte : ca. 15m²

Inhoud : ca. 412m³

Perceeloppervlakte : 173m²

Aanvaarding: in overleg / bij voorkeur eind december

INDELING

Begane grond:

Overdekte entree, toegang tot de hal (ca. 4.52 x 2.30m) met de meterkast (14 groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast, handige garderobehoek en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje en mechanische afzuiging. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken.

De woonkamer (ca. 7.80 x 3.73m) is afgewerkt met een nette tegelvloer geheel voorzien van vloerverwarming, een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking, airconditioning (zowel koelen als verwarmen) en een bijzonder fijne lichtinval door de grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde. Vanuit de woonkamer is er een heerlijk groen uitzicht aan de voorzijde richting park- en natuurgebied.

De moderne open keuken (ca. 3.18 x 2.38m) in een hoekopstelling beschikt over een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, rvs wandelement afzuigkap, Quooker, vaatwasser, oven, koelkast, vrieskast (3 laden), diverse onder- en bovenkastruimte en een spoelbak. De keuken is voorzien van een nette tegelvloer, vloerverwarming, een strakke wand- en plafonafwerking, inbouwspots en biedt middels een

loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met de vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot 3 royale slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 (ca. 3.92 x 3.71m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over diverse inbouwspots en een heerlijk groen uitzicht.

Slaapkamer 2 (ca. 3.79 x 3.71m) is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een airconditioningsunit.

Slaapkamer 3 (ca. 3.18 x 2.32m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking.

De geheel betegelde badkamer (ca. 2.54 x 2.32m) is voorzien van een royale inloofdouche met hand- en regendouche, een ligbad met whirlpoolfunctie, hangend closet met inbouwreservoir, brede wastafel in meubel, dimbare plafondspots, vloerverwarming en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:

Overloop met de opstelling van de c.v. combiketel (Intergas hre, 2015), toegang tot een bergzolder en de wasruimte aan de achterzijde voorzien van een dakraam, de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen en plaats voor de wasmachine en droger.

Royale zolderkamer / 4e slaapkamer (ca. 3.72 x 4.50/3.45m) voorzien van een dakkapel, airconditioning en een mooi groen uitzicht.

TUIN

De diepe en fluisterstille achtertuin (ca. 13.50 x 6.35m) is ideaal gelegen waardoor hier de gehele dag van de zon kan worden genoten. De tuin is grotendeels betegeld met diverse zitmogelijkheden en beschikt over een schutting, verhoogde borders met beplanting, grondspots, buitenkraantje en een groot elektrisch zonneschermbord tegen de achtergevel.

De vrijstaande stenen berging (6.30 x 2.30m) is voorzien van elektra, daglicht, een heater en een achterom met toegang tot een looppad met uitgang naar de straat en een groot grasveld, ideaal voor kinderen.

Geheel betegelde voortuin (ca. 6.35 x 5.10m).

ALGEMEEN

- Prachtig gelegen aan een schitterend natuurgebied met water, bos en diverse wandel- en recreatiemogelijkheden;
- De woning is vanaf 2015 tot heden door de huidige eigenaar volledig gemoderniseerd waarbij o.a. de volgende zaken zijn vernieuwd/geplaatst; nieuwe (open) keuken, badkamer, toilet, diverse kozijnen, elektrische rolluiken, vloerverwarming begane grond met vloerisolatie, dakraam, stucwerk geheel, dakpannen, dakgoten, dakisolatie, isolatie 1e verdieping, radiatoren, zonnepanelen, asbestverwijdering, nieuwe meterkast (14 groepen), c.v. ketel, tuinaanleg, plaatsen airco's, etc... De Siemens combi oven met pyrolyse is slechts een paar maanden oud;
- Royaal perceel van maar liefst 173m²;
- De achtertuin is ideaal gesitueerd op het zuiden en er is geen direct achtergelegen bebouwing;
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en inbouwhorren;
- Mooi uitzicht aan de voorzijde en geen direct tegenovergelegen bebouwing;
- Alle ramen op de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van elektrische rolluiken met afstandsbediening;

- Direct achter de woning ligt een groot openbaar grasveld, ideaal voor kinderen;
- Verwarming middels stadsverwarming. Voor de warmwatervoorziening en de vloerverwarming in woonkamer en keuken is er een eigen eigen c.v. combiketel (Intergas hre, 2015). Daarnaast kunnen ook de airconditioningunits naast koelen ook verwarmen.

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 ontlelen.
- 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:	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur eind december)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	121 m²
Perceeloppervlakte:	173 m²
Inhoud:	412 m³
Externe bergruimte:	15 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche,whirlpool
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,airconditioning,dakraam,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel,stadsverwarming,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan water,aan park,aan rustige weg,in woonwijk
----------	--

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	86 m² (13.5 meter diep en 6.35 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

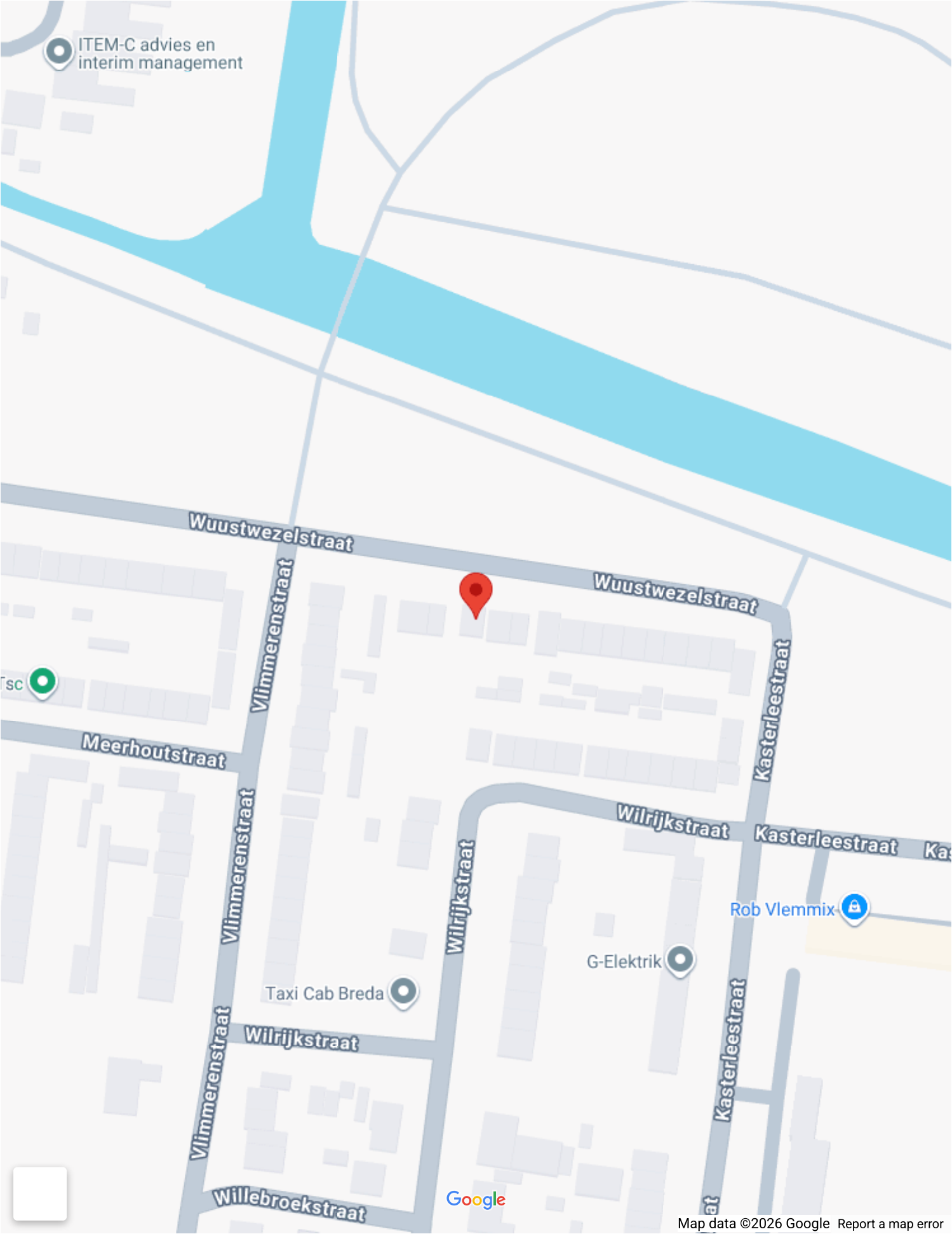
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

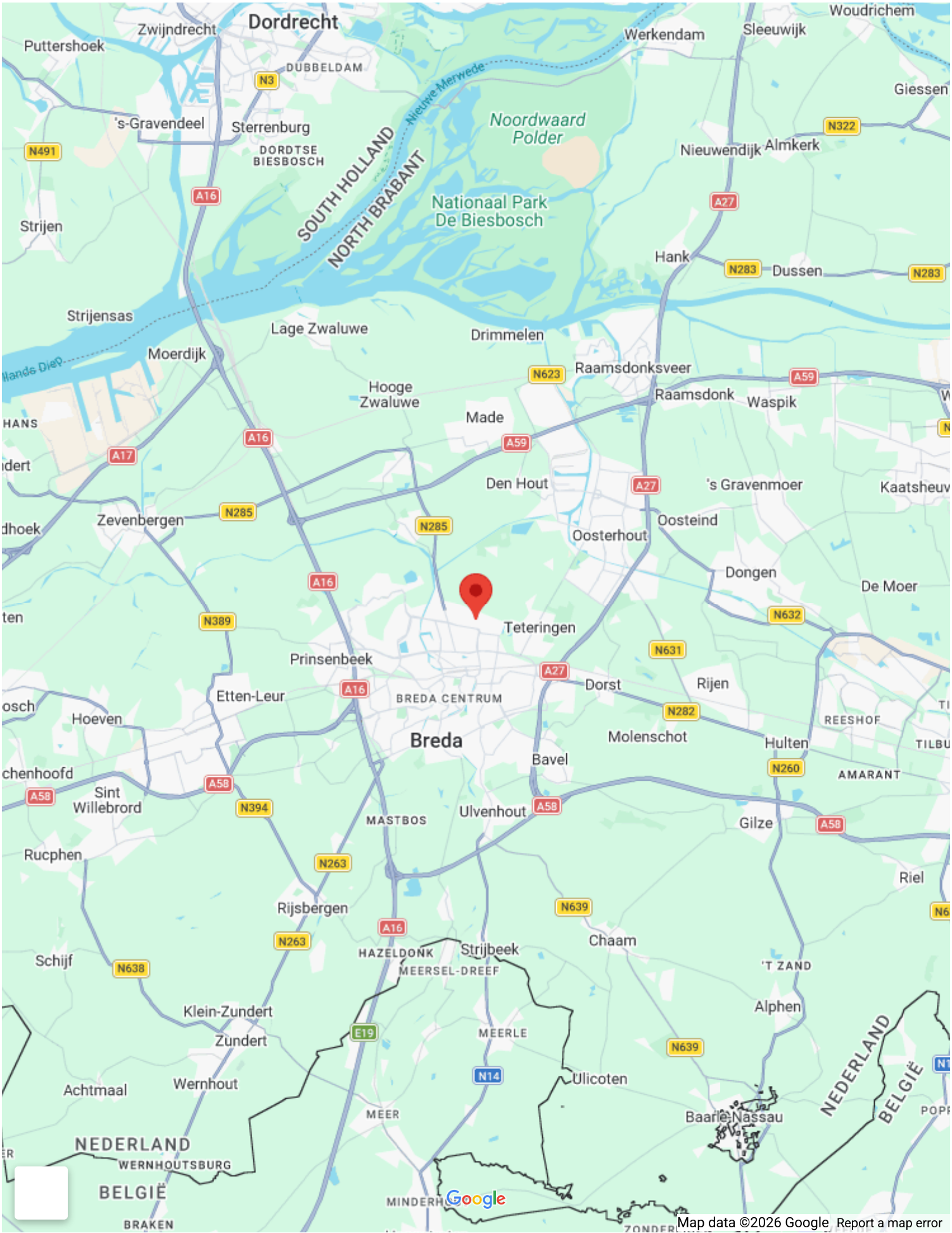
Garage

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

Op de kaart

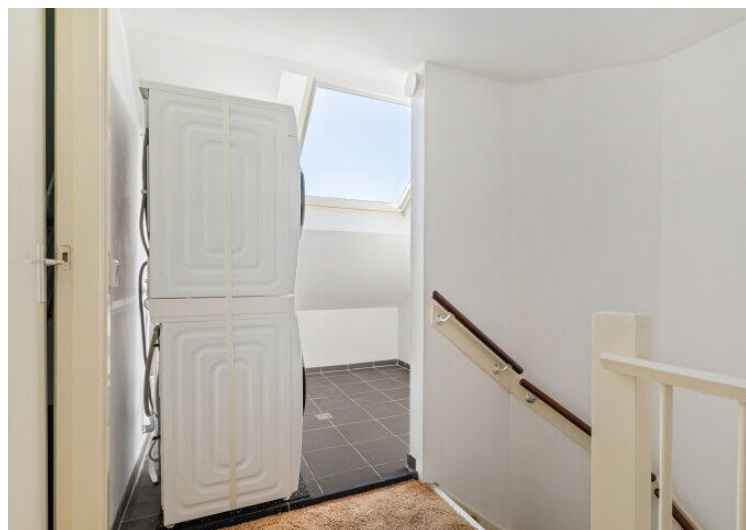


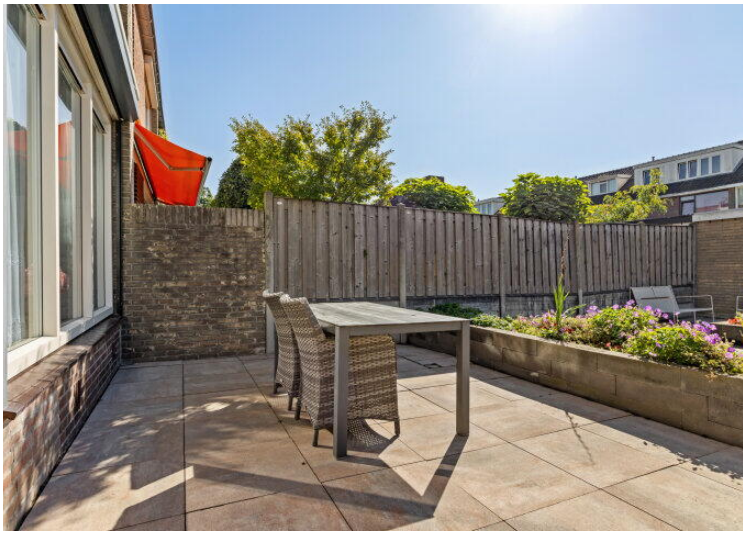
Op de kaart









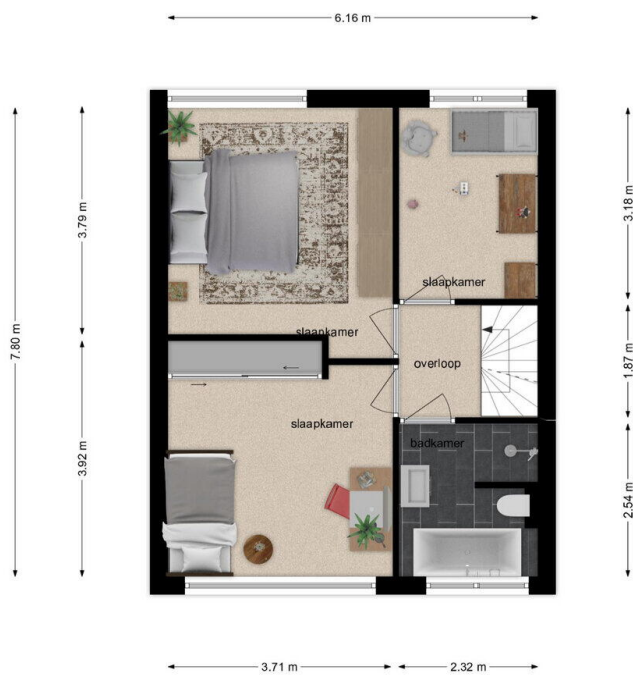




Alle maten, verhoudingen en indeling zijn
indicatief, hier kunnen geen rechten aan
worden ontleend

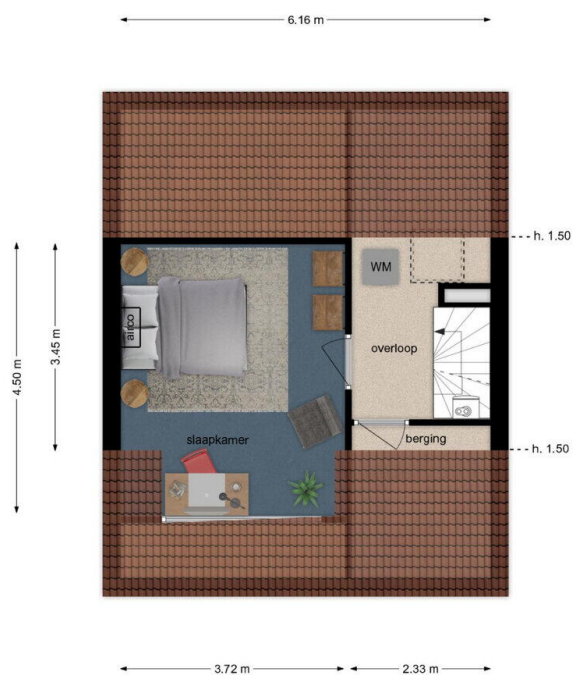
© www.view-ontwerpburo.nl





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

© www.view-ontwerpburo.nl



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

© www.view-ontwerpburo.nl





Alle maten, verhuurders en inrichting zijn
inbegrepen. Het is een complete oplossing.
© 2014 www.vanbeekhuis.nl



Lijst van Zaken

Betreft: Wuustwezelstraat 23 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	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☐	☐	☒
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Schoenenkast gang	☐	☒	☐	☐
Kast slaapkamer voorzijde	☐	☐	☒	☐
Kast slaapkamer achterzijde	☐	☐	☒	☐

	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	☒	☐	☐	☐
Verduisterd gordijn Veluxdakraam	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐

	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	☐	☐	☐	☒
Kabelgoot gamekamer	☒	☐	☐	☐
Toon Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Huisnummerbord	☐	☐	☒	☐
Ophangstels nummerbord	☒	☐	☐	☐
Samsung wasmachine	☐	☐	☒	☐
Samsung droger	☐	☐	☒	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenspotjes	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Whirlpool ligbad	☒	☐	☐	☐
Spiegel met ledlamp	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Koolmonoxidemelder	☒	☐	☐	☐
Draadloze Contact Sensors schuur	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Zuignap tbv kruipruimte	☒	☐	☐	☐
Geen eigendoms zaken				
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Wuustwezelstraat 23

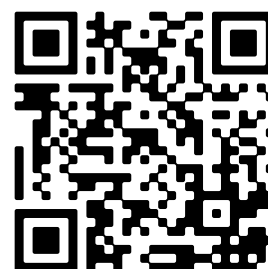
www.wuustwezelstraat23.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!