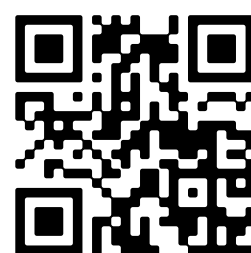




- 🏠 Adres: Zandbergweg 187, Breda
- € Vraagprijs: € 360.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 74 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 64 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze recent volledig gemoderniseerde en instapklare tussenwoning is gelegen op een op een prachtige woonlocatie in het hart van de gewilde wijk Zandberg. De woning is voorzien van een lichte woonkamer, moderne semi-open keuken, toiletruimte, badkamer, 2 slaapkamers op de eerste verdieping, dakterras, een separate waskamer voorzien van een 2e toilet, bergzolder en een besloten heerlijk stille achtertuin.

De woning is gelegen op een rustige en zeer gewilde woonlocatie in de mooie wijk Zandberg. Op loopafstand vinden we de Ginnekenweg met haar vele winkeltjes, restaurantjes en een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, het Wilhelminapark en het gezellige Ginnekenmarktje. Ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal, zijn vanaf deze locatie op korte afstand gelegen. Met de fiets bent u binnen enkele minuten in het bourgondische stadshart van Breda en ook aansluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

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

Optioneel is een nabijgelegen (ca. 50 meter) garagebox te huur voor de nieuwe eigenaar van de woning. Deze garagebox is gelegen aan de overkant van de straat en de huurprijs bedraagt ca. € 75,- per maand.

Woonoppervlakte: ca. 74m<sup>2</sup>

Inhoud: 245m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 64 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1928

Aanvaarding : mogelijk vanaf medio augustus 2023

## INDELING

Begane grond:

Hal/entree met meterkast en toegang tot de moderne (2018) toiletruimte voorzien van een hangend closet, inbouwreservoir en fonteintje. De toiletruimte is afgewerkt met een moderne donkere vloertegel en een lichte wandtegels. De woonkamer (ca. 7.70 x 3.87m) is voorzien van een mooie lamelparketvloer met een eikenhouten toplaag, een strakke wand- en plafondafwerking, een plafondhoogte van maar liefst 2.78 meter en heeft speels de open trapopgang in de kamer. Vanuit de woonkamer is de moderne (2018) halfopen keuken (ca. 3.75 x 3.40m) aan de achterzijde van de woning toegankelijk. De keuken beschikt over een wandopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast, vrieskast (3 laden) en een rechte spoelbak. Dankzij de grote lichtkoepel kent de keuken op elk moment van de dag een prachtige lichtinval. De keuken is afgewerkt met een moderne egaline betonvloer (2018) en geeft toegang tot de achtertuin en de badkamer. De prachtige badkamer (ca. 2.42 x 1.17m) is in 2018 geheel gemoderniseerd en beschikt over een inloofdouche, een dubbele wastafel in meubel, mechanische ventilatie, geïntegreerde bedieningselementen, een infraroodpaneel, diverse plafondspots, een mat glazen toegangsdeur en een moderne deels tegel- en deels betonnen vloerafwerking.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de waskamer met 2e toilet.

Slaapkamer voorzijde (ca. 3.87 x 3.65m) voorzien van laminaatvloer.

Slaapkamer achterzijde (ca. 3.70/2.80 x 2.68) voorzien van laminaatvloer.

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het zonnige dakterras (ca. 3.75 x 3.40m) bereikbaar. Tussen de beide slaapkamers bevindt zich op de eerste verdieping nog een ruime bergkamer met een tweede toilet, de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelling van de combiketel (Intergas HR22, 2008). Vanuit deze kamer is middels een luik de bergzolder bereikbaar.

#### TUIN

De besloten stadstuin (ca. 4.20 x 3.20m) is fluisterstil en biedt volop privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing.

#### PARKEREN

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving rondom de woning. Parkeren geschiedt middels een parkeervergunning. Voor alle inwoners van Breda is vanaf 1 januari 2023 de eerste parkeervergunning gratis, voor een tweede auto zijn de kosten € 96,- per jaar. Bezoekers kunt u maximaal 240 uur per kwartaal (was 120 uur) tegen het lage tarief van € 0,25 per uur laten parkeren via de app van 2Park.

#### BIJZONDERHEDEN

- In 2018 is de woning door de huidige eigenaar smaakvol gemoderniseerd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen. Onder andere vernieuwd zijn de keuken, badkamer, toiletruimte, plat dak (2020), vloeren, diverse nieuwe kozijnen met HR ++ beglazing, etc..
- De woning kent een geheel eigen bouwkundige betonnen constructie en staat los van de omliggende panden. Naast een betonnen vloer zijn de woningscheidende wanden ook van beton.
- De woning is uitstekend onderhouden en combineert op prachtige wijze de sfeer van vroeger aan een hedendaags afwerkings- en voorzieningenniveau;
- Gelegen op één van de mooiste plekjes van Breda. Heerlijk rustig aan de sfeervolle Zandbergweg maar met alle faciliteiten van de Ginnekenweg, Wilhelminastraat en het stadscentrum om de hoek;
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing;
- De achterzijde van het woonhuis is voorzien van rolluiken.

#### 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	€ 360.000 k.k.
Status	Beschikbaar

## Bouw

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

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	74 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	64 m <sup>2</sup>
Inhoud	245 m <sup>3</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel

## Energie

Energie label	3 kamers (2 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Intergas hr22 combiketel gas gestookt uit 2008 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon / dakterras	Dakterras
Tuin	Achtertuintuin
Afmetingen achtertuin	13 m <sup>2</sup> (4.2 meter diep en 3.2 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

## Bergruimte

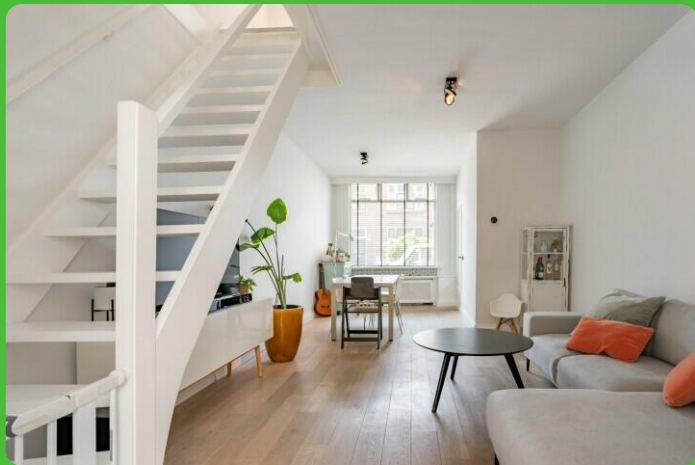
### Garage

Soort garage	Garage mogelijk
--------------	-----------------

### Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------













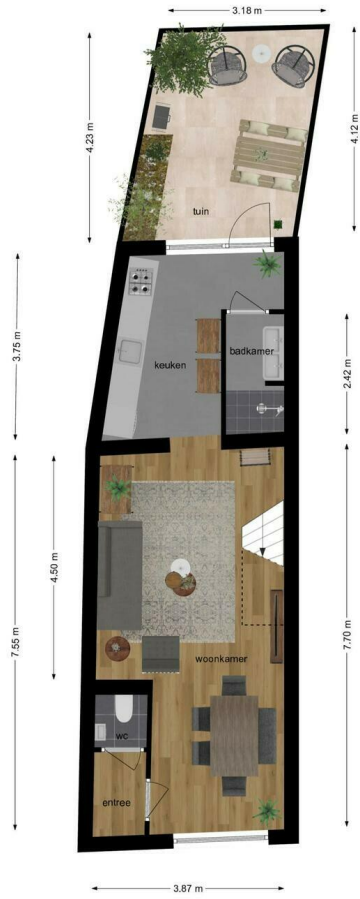
alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





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



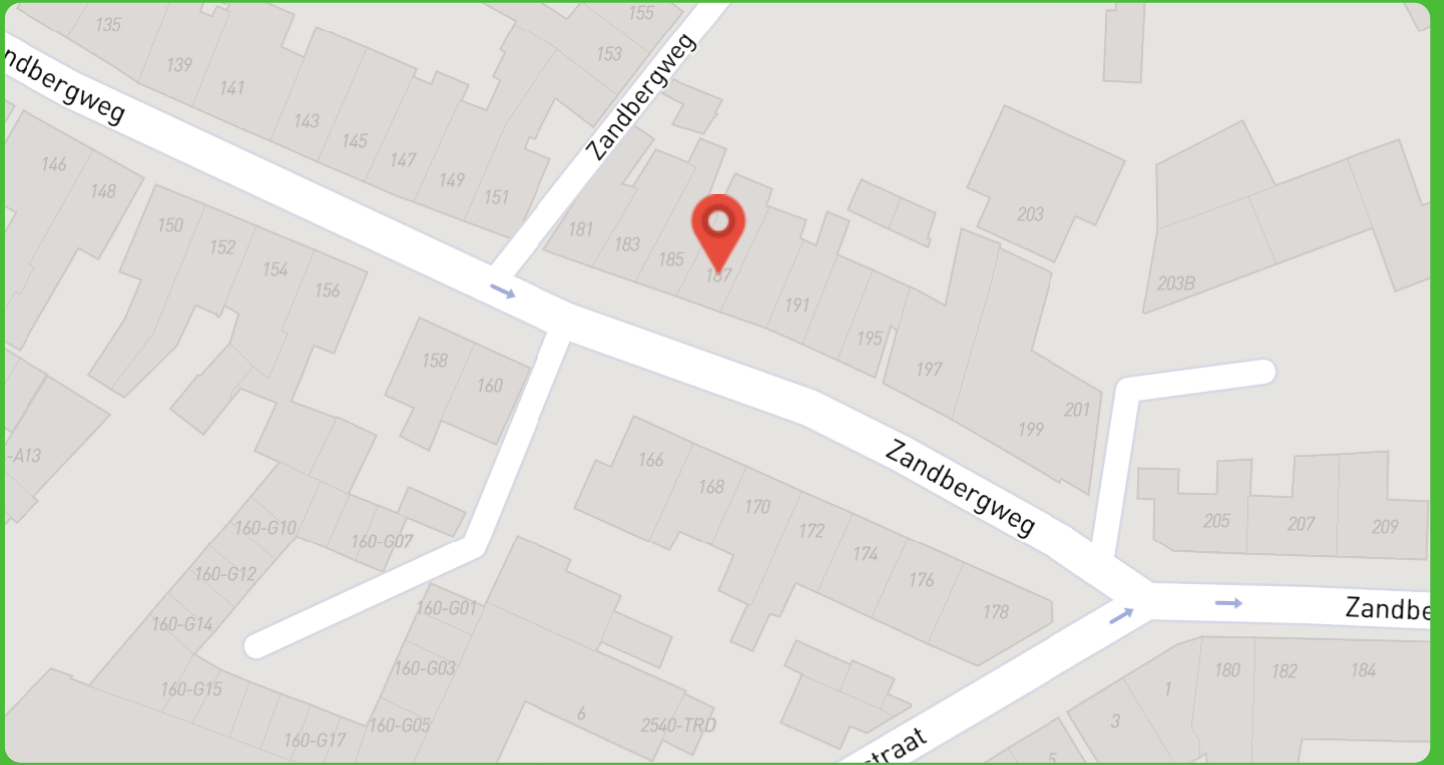


alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

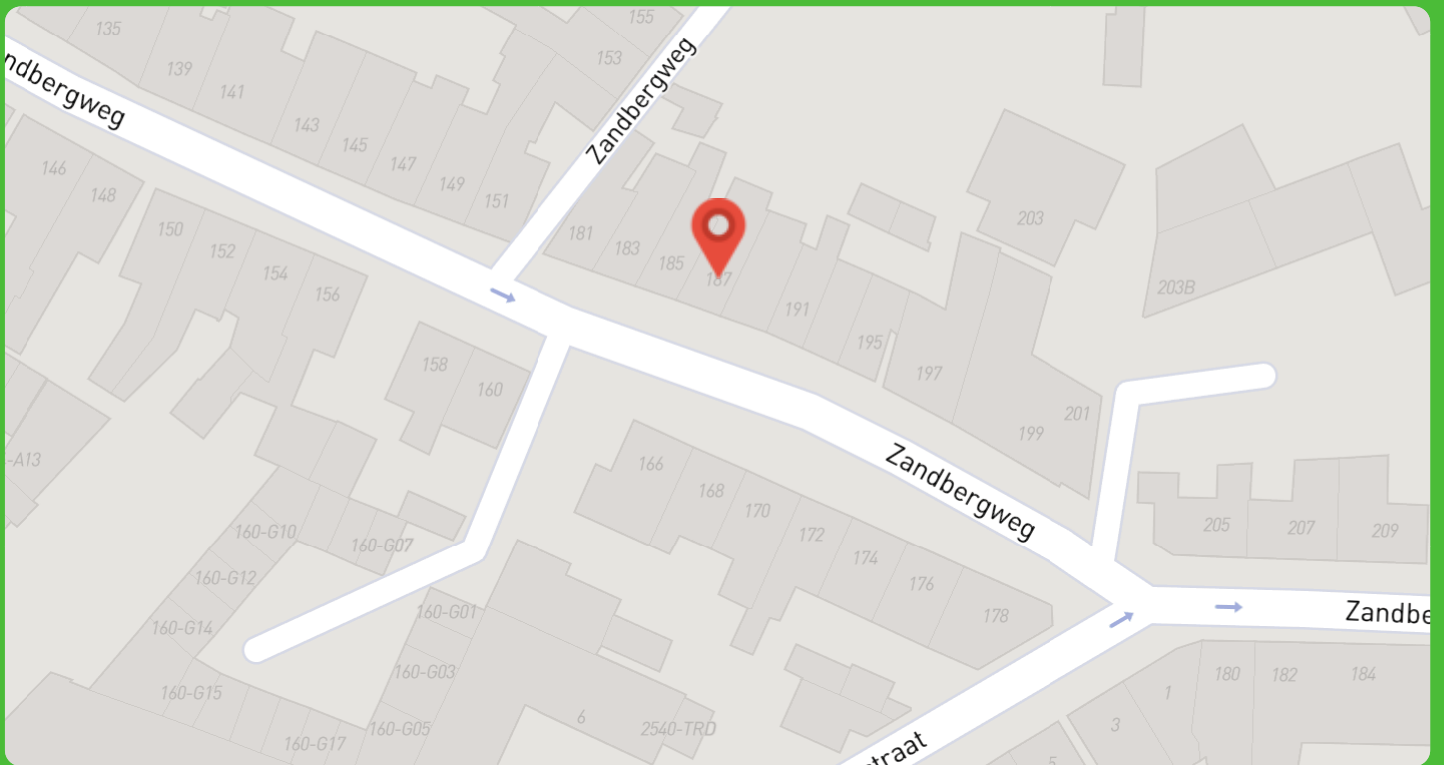


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)





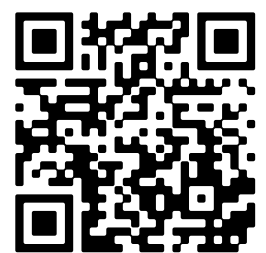
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

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



Scan Mij!