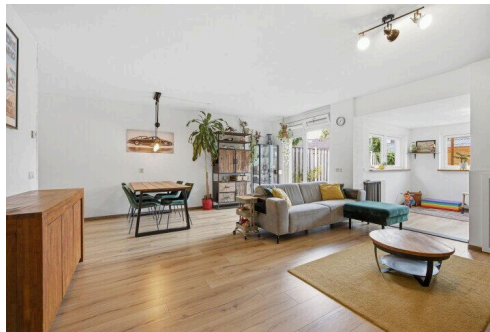
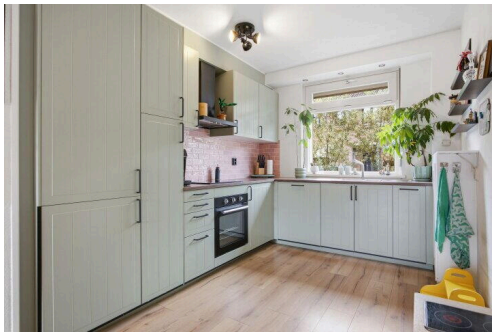


Breda

Wandelakker 13 | Vraagprijs € 375.000 k.k.

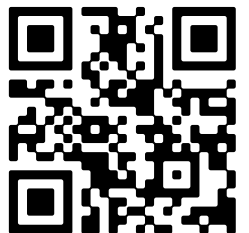
BESCHIKBAAR

WWW.WANDELAKKER13.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1981
Woonoppervlakte: 92 m²
Perceeloppervlakte: 181 m²
Inhoud: 319 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.wandelakker13.nl

 **By Casper**
Makelaardij



www.bycasper.nl | (+31)6-82867936

Omschrijving

Wandelakker 13, 4824 SH Breda

Uitgebouwde en instapklare tussenwoning met zonnige tuin op het zuidwesten, gasloos en op een rustige en kindvriendelijke locatie.

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning waar je direct kunt intrekken? Dan is deze verzorgde tussenwoning zeker een bezichtiging waard. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde beschikt de woning over een fijne en lichte leefruimte op de begane grond. Verder vind je hier een moderne open keuken (2025), twee slaapkamers, een complete badkamer en een zonnige achtertuin op het zuidwesten met twee bergingen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is de combinatie van wooncomfort, duurzaamheid en een prettige ligging. De woning is gasloos en ligt aan een rustige straat. Scholen, speeltuinen, winkelcentrum Donk, Stada en Heksenwiel maar ook sportvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse groenvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook de binnenstad van Breda en de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar een comfortabele woning op een rustige woonlocatie.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de meterkast (voorzien van glasvezel), ruimte voor een garderobe, en een trapkast waarin het doorstroomtoestel (eigendom) geplaatst is. In de trapkast is tevens ruimte voor opslag. Vanuit de hal zijn het toilet en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de uitbouw aan de achterzijde. Hierdoor is een fijne extra leefruimte ontstaan die uitstekend geschikt is als speelhoek, werkplek of hobbyruimte. Via de woonkamer loop je direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, die in 2025 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast/vriezer, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast is er volop werk- en kastruimte aanwezig, waardoor koken hier een plezier is.

De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

De badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, wastafelmeubel, aansluitingen voor de wasmachine en droger en mechanische ventilatie.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Vanuit de hoofdslaapkamer is toegang tot de opslagruimte die zich onder het dak bevindt.

De tweede slaapkamer is eveneens een volwaardige slaapkamer en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating, beplanting en praktische ruimte voor het stallen van fietsen en de containers.

De diepe zonnige achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is sfeervol ingericht met twee terrassen, een zonnescherm, een gazon en fraai aangelegde borders met beplanting. Achterin bevinden zich twee bergingen, waarvan één extra groot is en uitstekend geschikt is voor het stallen van motoren, fietsen of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom voorzien van afsluitbare poorten waarbij enkel aangrenzende woningen de sleutel van hebben.

Ligging

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Gageldonk, onderdeel van de populaire Haagse Beemden. Hier woon je in een groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuinen, sportverenigingen en winkelcentrum Heksenwiel voor de dagelijkse boodschappen.

Daarnaast zijn het Haagse Beemdenbos en recreatiegebied de Asterdplas eenvoudig bereikbaar voor een wandeling of een sportieve activiteit. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen (A16 en A59), openbaar vervoer en station Breda-Prinsenbeek zijn zowel Breda als omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- Gasloze woning.
- Uitgebouwde woonkamer.
- Moderne open keuken geplaatst in 2025.
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten.
- Twee bergingen in de tuin.
- Achterom aanwezig.
- Grotendeels kunststof en deels houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Betonnen verdiepingsvloer.
- Diverse rolluiken aanwezig.
- In september / oktober wordt aan de linkerkzijde een nieuwe schutting geplaatst.
- Energielabel A

Interesse?

Dit is zo'n woning waar je je vanaf het eerste moment thuis voelt. De sfeervolle afwerking, de verrassende leefruimte, de zonnige tuin en de rustige ligging zorgen samen voor een heerlijk wooncomfort.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten je deze woning graag persoonlijk ervaren. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	92 m²
Perceeloppervlakte:	181 m²
Inhoud:	319 m³
Externe bergruimte:	16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas en muurisolatie
Verwarming:	Stadsverwarming
Warm water:	Stadsverwarming

Buitenruimte

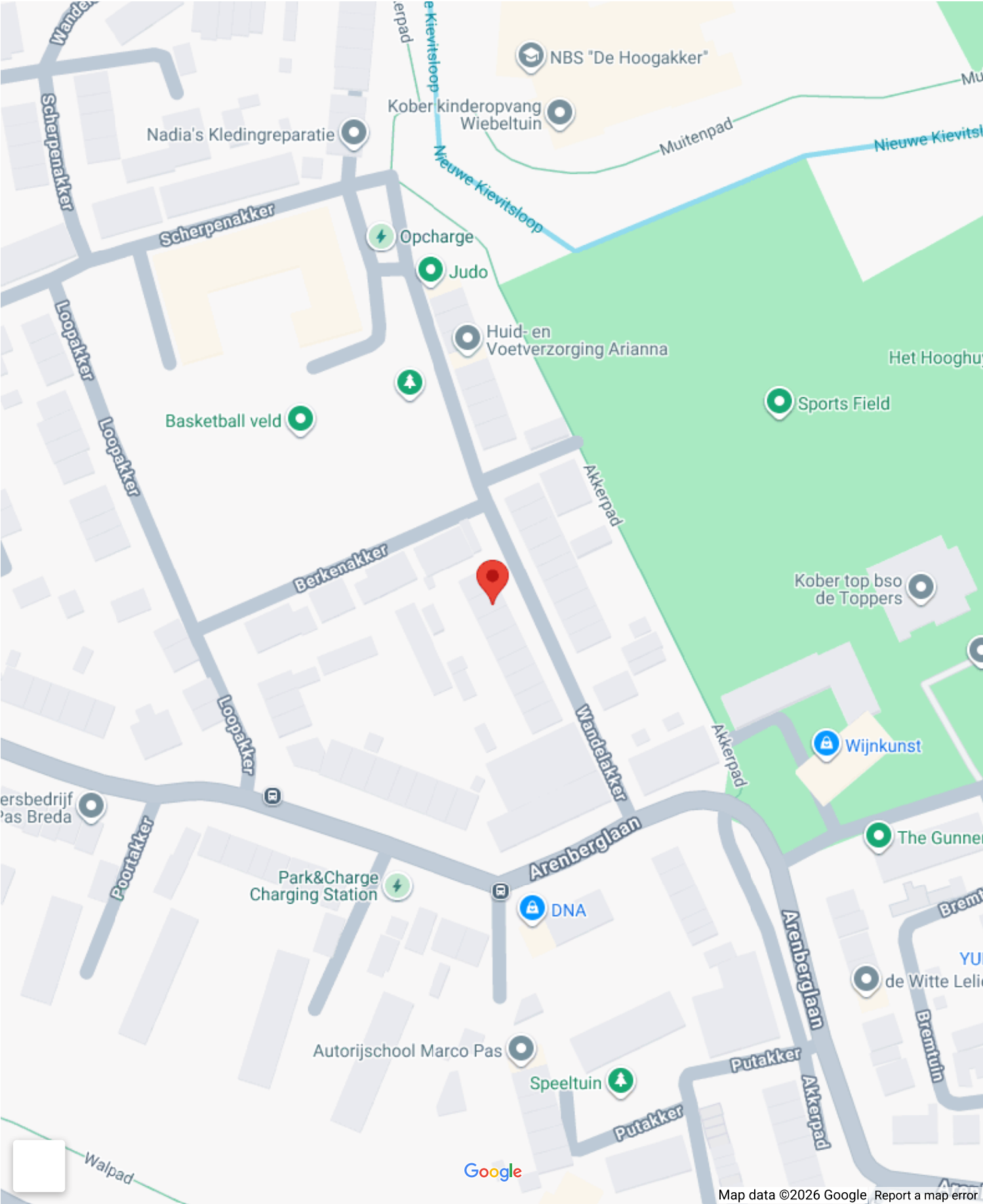
Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin

Achtertuint:	84 m² (14,00 meter diep en 6,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

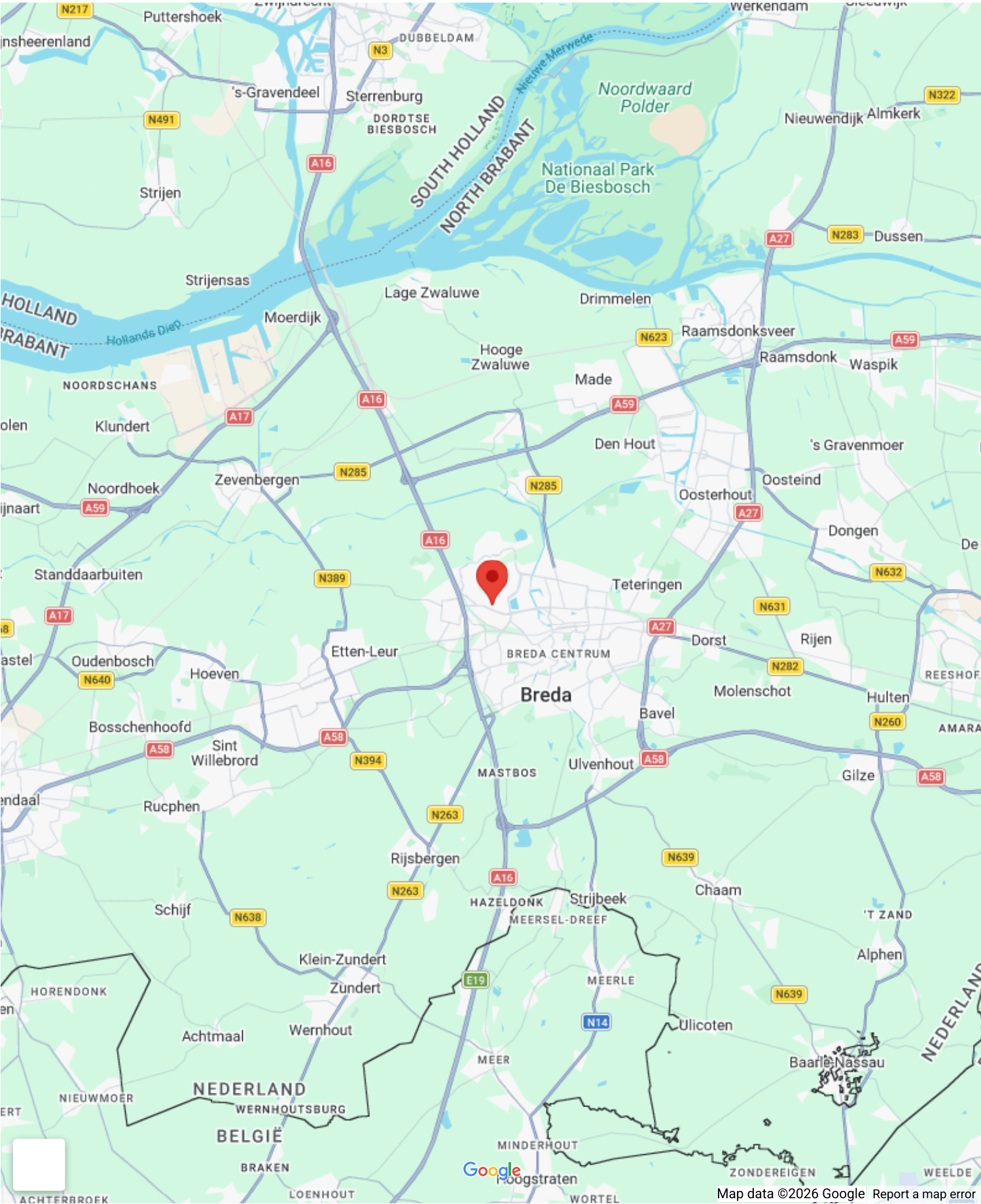
Bergruimte

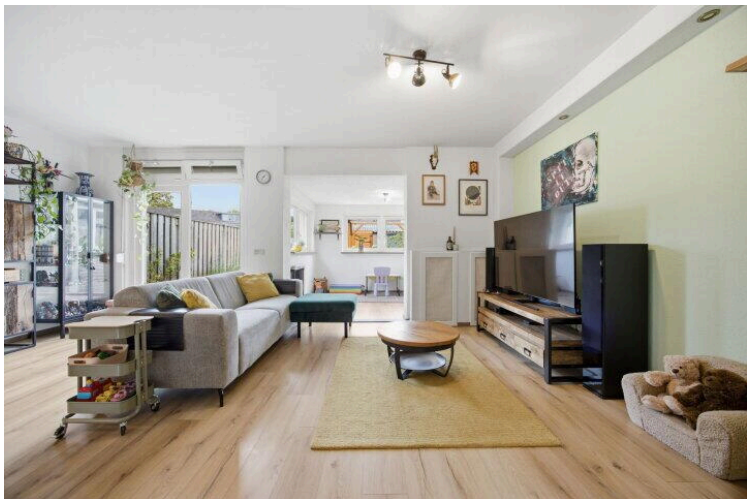
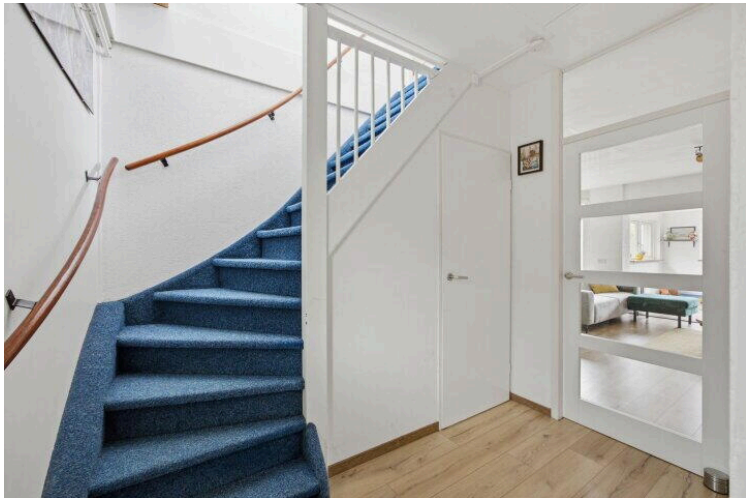
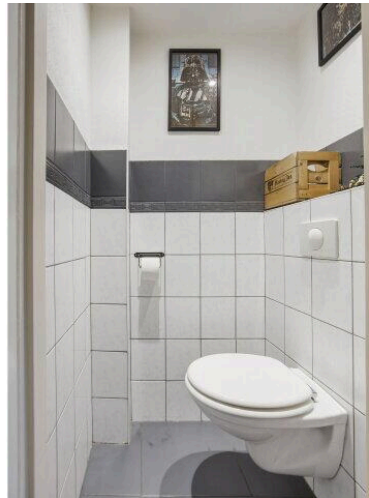
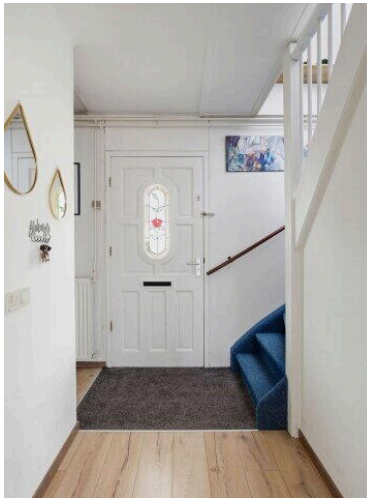
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

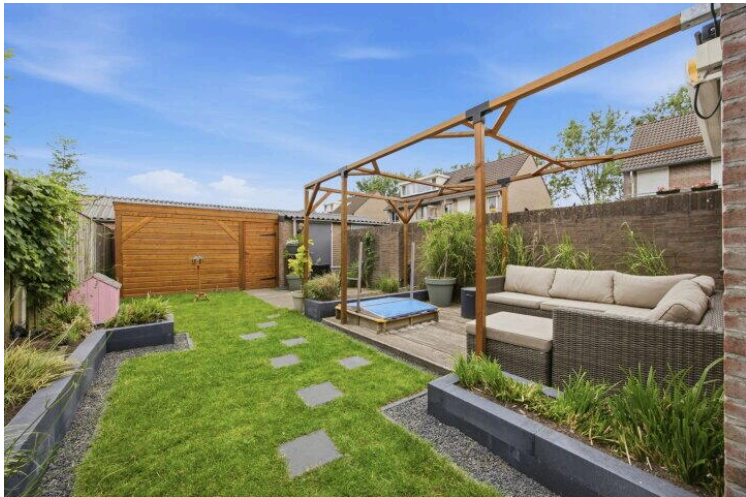
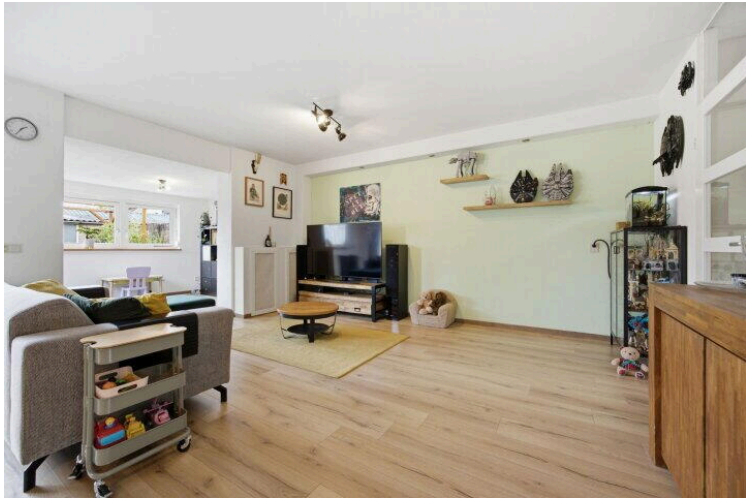
Op de kaart

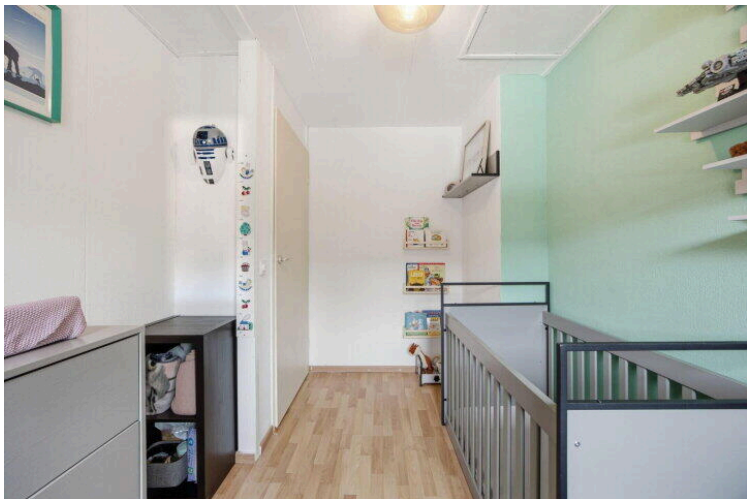
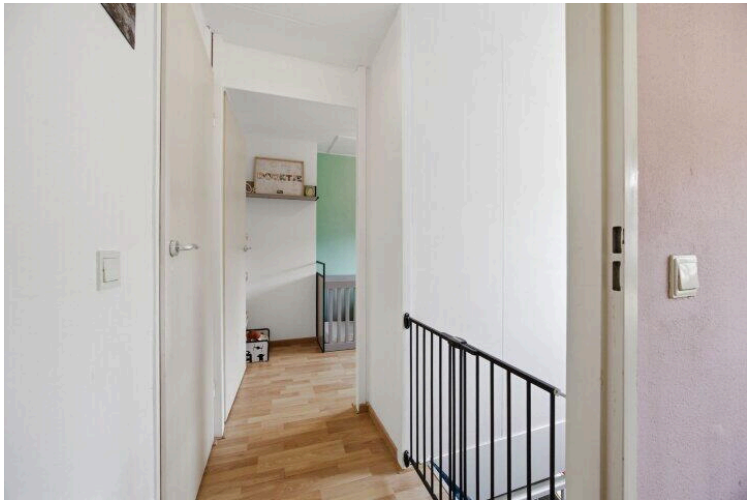
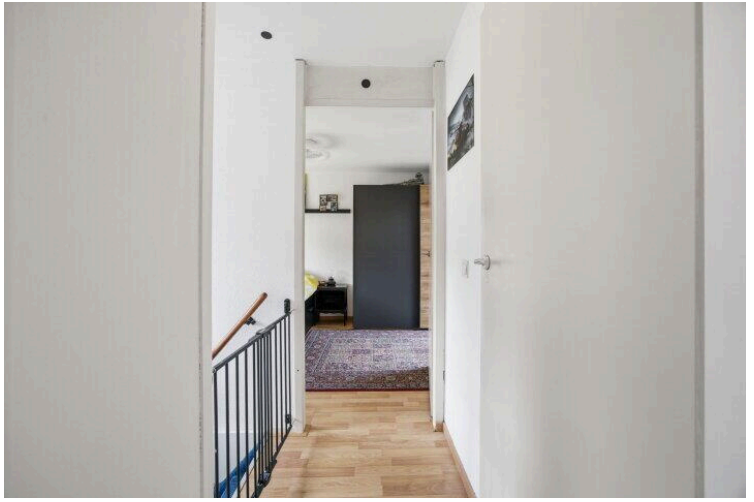


Op de kaart

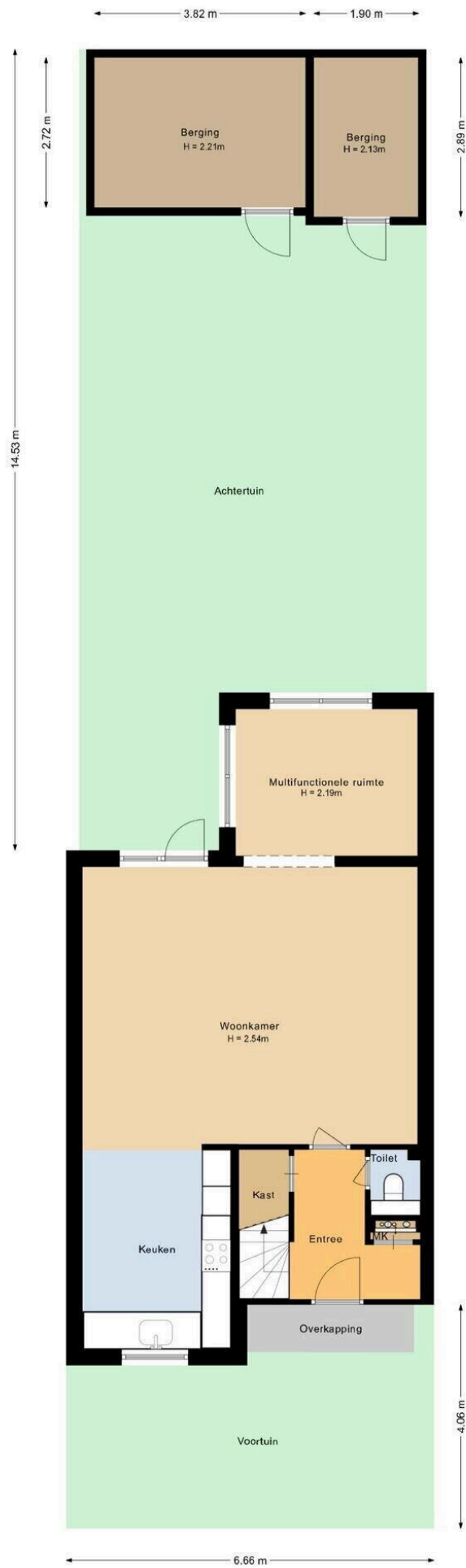


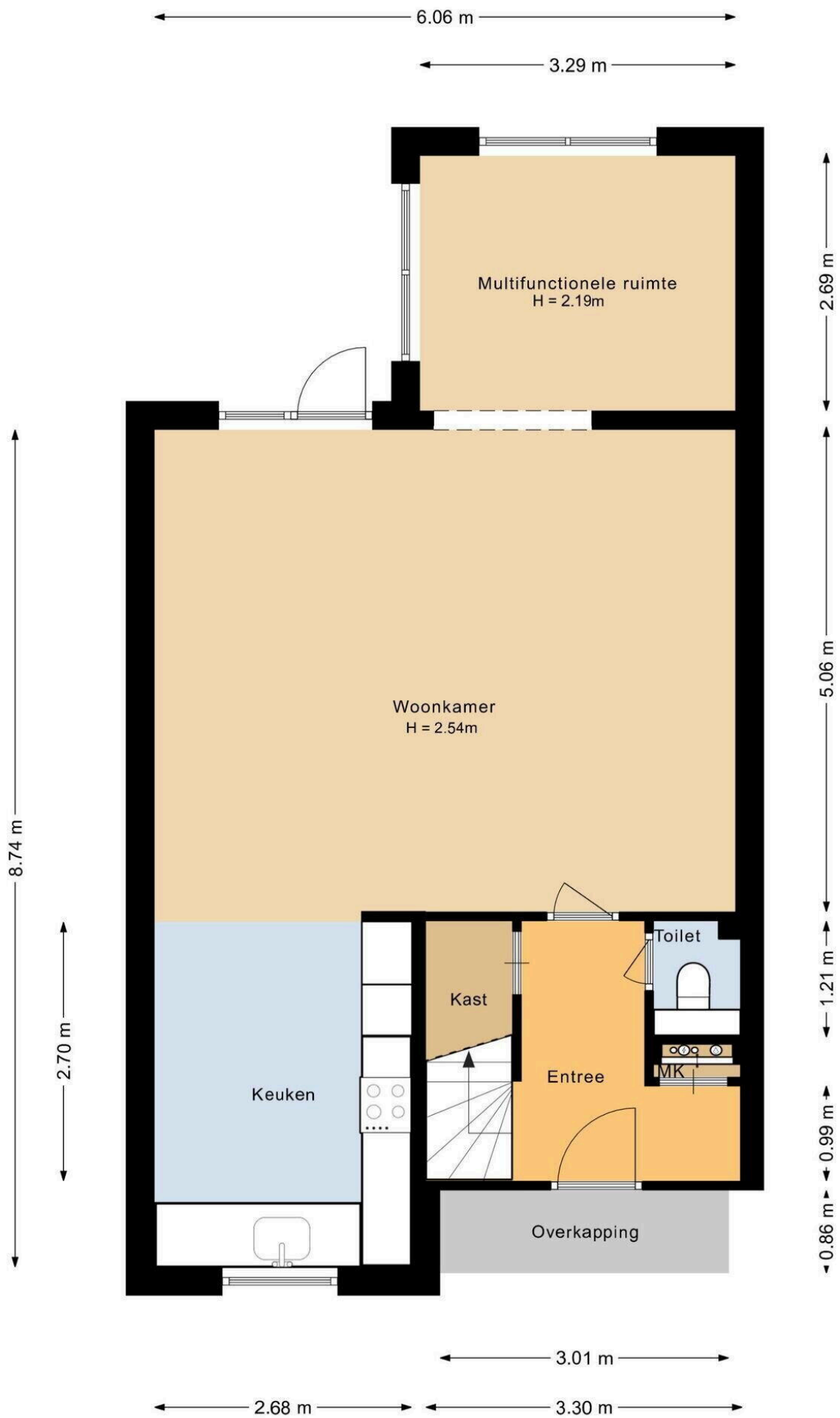














Wandelakker 13

www.wandelakker13.nl



By Casper Makelaardij

Weerijstraat 30
4811RP, Breda

