

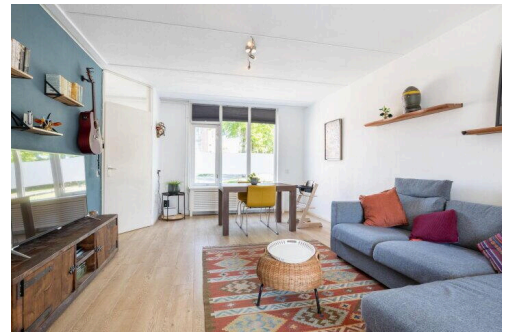
Breda

Maria Koijenhof 55 | Vraagprijs € 295.000 k.k.

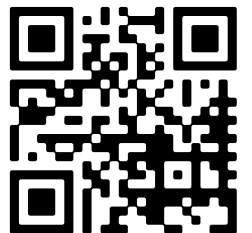


BESCHIKBAAR

WWW.MARIAKOIJENHOF55.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1982
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	132 m ²
Inhoud:	258 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.mariakoijenhof55.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

Maria Koijenhof 55, 4822 WE Breda

Deze ideale starterswoning is gelegen op een rustige en groene woonlocatie in de wijk Kesteren. De woning is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken, bijkeuken, moderne toiletruimte, 2 ruime slaapkamers, badkamer, berging en een heerlijke achtertuin met berging en achterom. De achtertuin is maar liefst 15 meter diep, fluisterstil en perfect gelegen op zuidzuidwesten.

De woning is gelegen op een gewilde woonlocatie met voldoende parkeergelegenheid en grenzend aan een groot grasveld met een volwassen bomenstand en speelgelegenheid voor kinderen. In de directe omgeving vinden we een winkelcentrum (De Berg), (basis)scholen, station Breda-Prinsenbeek en diverse sport- en recreatiefaciliteiten. De verbinding ten opzichte van het centrum van Breda en de uitvalswegen A16 en A27 is uitstekend.

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

Bouwjaar : ca. 1982

Woonoppervlakte : ca. 76m²

Inhoud : ca. 258m³

Perceeloppervlakte : ca. 132m²

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

Hal/entree met plaats voor de jassen, een trapkast voorzien van de meters en het doorstroomapparaat (huur, ca. € 29,61 per maand) ten behoeve van de stadsverwarming. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De verrassend ruime woonkamer (ca. 8.41 x 3.85m) is voorzien van een nette laminaat vloerafwerking, een vaste kast en kent door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde op elk moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

Vanuit de woonkamer is er middels tussenhal toegang tot de trapgang naar de eerste verdieping en de halfbetegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir en een hoekfonteintje. De open keuken (ca. 2.95 x 1.50m) in wandopstelling beschikt over diverse onder- en bovenkastruimte en inbouwapparatuur waaronder een 4-pits keramische kookplaat, rvs afzuigkap, koelkast, vrieskast, vaatwasser en een spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken (ca. 2.00 x 2.00m) met veel bergruimte, de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 4.23 x 2.72m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 4.90 x 2.82m) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van 2 dakramen. De slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De geheel betegelde badkamer (ca. 2.10 x 1.84m) beschikt over een douchecabine, een hangend closet met inbouwreservoir, wastafel in meubel en een designradiator.

TUIN

De bijzonder ruime en heerlijk stille achtertuin is ca. 15.0 meter diep en 5.1 meter breed. Deze tuin is ideaal gelegen op het zuidwesten en hier kan tot in de late uurtjes heerlijk van de zon worden genoten.

De tuin is grotendeels betegeld met diverse zitmogelijkheden en voorts voorzien van een achterom, een pergola, schutting, borders met beplanting, plaats voor de klike's, een groot zonneschermbord tegen de achtergevel en een vrijstaande houten berging (ca. 2.21 x 2.21m).

BIJZONDERHEDEN

- Heerlijk rustig gelegen grenzend aan- en uitkijkend over een groenvoorziening met speelgelegenheid voor kinderen;
- Verrassend ruime woonkamer met een fijne lichtinval;
- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing;
- De woning is voorzien van 2 ruime slaapkamers;
- De diepe achtertuin is ideaal gelegen op het zuidwesten;
- De stadsverwarmingsunit wordt gehuurd. De kosten bedragen ca. 29,61 per maand. Deze overeenkomst is ter overname voor koper;
- Winkelcentrum De Berg met een gevarieerd winkelaanbod waaronder een Albert Heijn is op korte afstand gelegen;
- Traditioneel gebouwd in spouw en met een betonnen begane grond- en verdiepingvloer;
- De woning is op korte afstand gelegen van een basisschool, sportfaciliteiten en een kinderspeelplaats. Tevens is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de Bredase binnenstad, NS station Breda-Prinsenbeek en diverse in- en uitvalswegen (A16 en A58).

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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 295.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (op korte termijn mogelijk)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1982
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	76 m²
Perceeloppervlakte:	132 m²
Inhoud:	258 m³
Externe berguimte:	4 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, buitenzonwering, glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Stadsverwarming
Warm water:	Centrale voorziening

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	8 m² (1.5 meter diep en 5.1 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

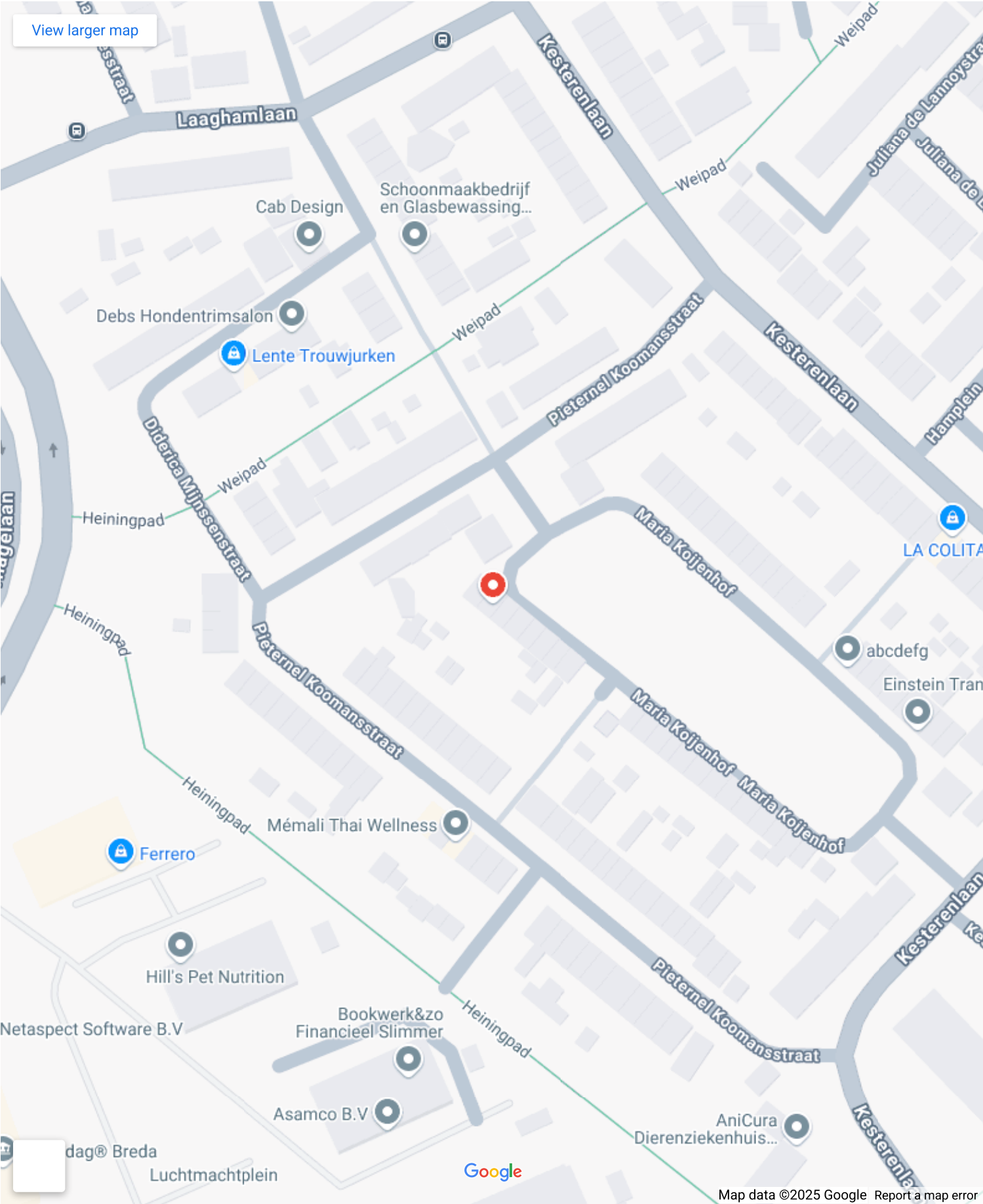
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

Garage

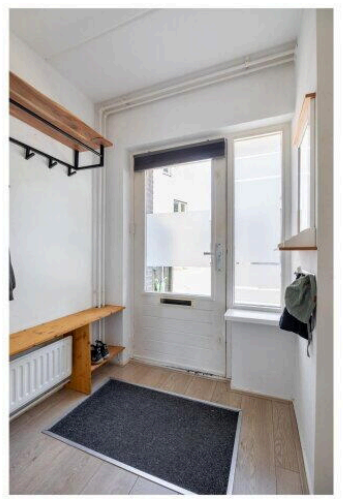
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

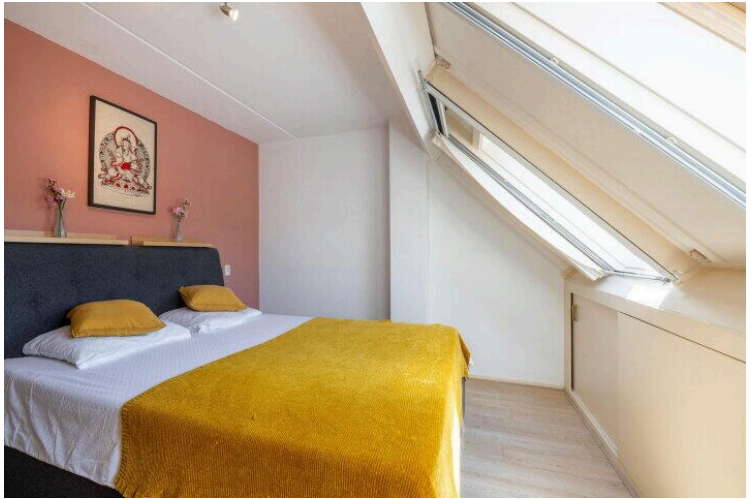
Op de kaart



A detailed map of the Breda area in the Netherlands. The map shows the city of Breda, including the Breda Centrum and various districts like Prinsenbeek, Etten-Leur, and Rijsbergen. A red dot marks the location of Maria Koijenhof 55. The map also shows the surrounding region, including the Noordwaard Polder and the National Park De Biesbosch. Major roads and highways are labeled, and the map includes a scale bar and a compass rose.

Maria Koijenhof 55
Maria Koijenhof 55, 4822 WE Breda
[Directions](#)
[View larger map](#)



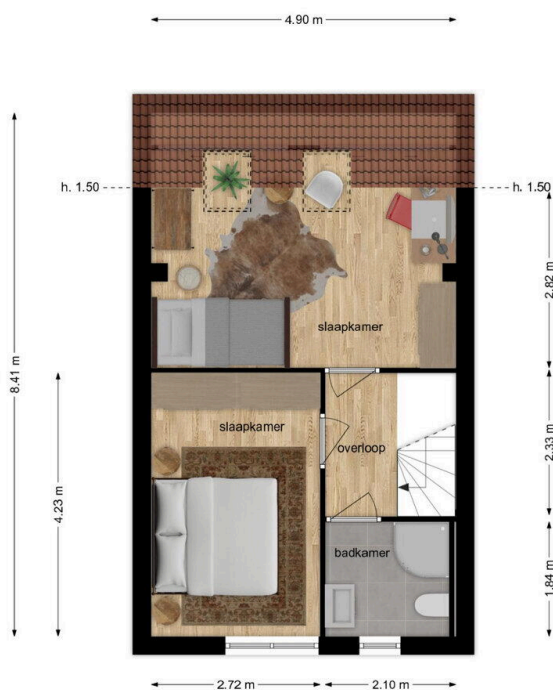






Alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





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





Alle maten, verhuurders en badkamer zijn inclusief.
Het balkon, glas, houten en witte meubels.



Lijst van Zaken

Betreft: Maria Koijenhof 55

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	☐	☐	☐	☒
Kledingkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Planken bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Schoenen plank entree	☒	☐	☐	☐

	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	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
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	☐	☐	☒	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(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	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Pergola	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Maria Koijenhof 55

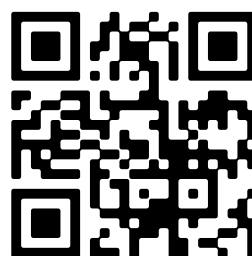
www.mariakoijenhof55.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!