



Bisschopshoeve 76, 4817 PW Breda
Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

Bisschopshoeve 76, 4817 PW Breda

Goed onderhouden en geïsoleerde eindwoning (energielabel B!) gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Heusdenhout. Deze verrassend ruime gezinswoning beschikt over een heerlijke ruime woonkamer met open keuken, een moderne in 2019 vernieuwde badkamer en maar liefst 5 ruime slaapkamers. Genieten van de zon in de tuin is hier ook perfect mogelijk, door de ligging op het westen heb je vanaf de middag tot het einde van de dag de zon in de tuin! De woning is gelegen aan een autovrij hofje op loopafstand van winkelcentrum Heusdenhout met een grote AH en diverse winkels & speciaalzaken.

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlakte: 128m²

Perceeloppervlakte: 173m²

Inhoud: 430m³

Energielabel B

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal voorzien van voorportaal met meterkast (8 groepen + 2 aardlekschakelaars, recentelijk vernieuwd).

Hal met toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping, ruime voorraadkast onder de trap en de geheel geheel betegelde en verruimde moderne toiletruimte (2021) met vrijhangend toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Ruime woonkamer (ca. 7.84x3.77m) met fraaie massief houten visgraat vloer, gestuukte wanden en plafond en airco-unit (voor verwarming & koeling). De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken aan de achterzijde.

Keuken in hoekopstelling (2015) voorzien van diverse kastruimte en lades, kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een zelfreinigende oven (2020), grote koelkast, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een combi oven/magnetron. Extra keukenblok met werkblad, lades en een vriezer. Middels loopdeur toegang tot de diepe achtertuin.

1E VERDIEPING

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 4.24x3.81/3.18m) gelegen aan de achterzijde voorzien van een laminaatvloer, airco-unit (voor verwarming en koeling) en gestuukte wanden en plafonds.

Slaapkamer II (ca. 2.81x3.24m) gelegen aan de achterzijde met idem afwerking.

Slaapkamer III (ca. 3.81x3.50) gelegen aan de voorzijde voorzien van een zeilvloerbedekking, wastafel en gestuukte wanden en plafonds.

Alle slaapkamers zijn voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing en elektrische rolluiken.

Moderne badkamer met ligbad/douche combinatie, zwevend toilet, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming.

2E VERDIEPING

Overloop met opstelling HR combi cv-ketel (intergas CW5, 2021). Vanuit de overloop toegang tot 2 slaapkamers en de praktische en ruim opgezette wasruimte.

Slaapkamer IV gelegen aan de achterzijde met grote dakkapel, extra bergruimte achter de knieschotten en gestuukte wanden en plafonds. Vanuit slaapkamer IV toegang tot slaapkamer V

Slaapkamer V gelegen aan de voorzijde met grote dakkapel en idem afwerking.

Praktische en ruime wasruimte met grote dakkapel, wastafelmeubel en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en droger.

ACHTERTUIN

Ca. 12,50 meter diepe achtertuin gesitueerd op het westen met bestrating/terras voorzien van elektrisch zonnescherm, extra houten overkapping, grote border met vaste beplanting, een stenen berging (ca. 4.52x2.11) met elektra en een achterom.

BIJZONDERHEDEN

- Naast de woning is er volop (gratis) parkeergelegenheid en mogelijkheid tot opladen van uw auto;
- Aan de voorzijde van de woning beschikt de woning over een privacy biedende voortuin;
- De woning beschikt over een energielabel B;
- De spouwmuren zijn na geïsoleerd met vochtwerende parels;
- In 2015 zijn er 2 grote dakkapellen aan de voor- en achterzijde geplaatst;
- Begane grond voorzien van houten kozijnen met dubbele en HR+ beglazing;
- De 1e & 2e verdieping zijn voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR+ beglazing & elektrische rolluiken;
- De CV-ketel (Intergas Xtreme, CW5) is in 2021 vernieuwd;
- De woning beschikt over 9 zonnepanelen (Maxeon, 2017) & 2 Airco units (woonkamer en ouderslaapkamer);
- De badkamer op de 1e verdieping is vernieuwd in 2019;
- De toiletruimte op de begane grond is vernieuwd en vergroot in 2021;
- Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

De Bisschopshoeve is gelegen in de wijk Heusdenhout. Het is een wijk met diverse woonerven waardoor de locatie zeer geschikt is voor gezinnen met kinderen. Het autoverkeer is zeer beperkt. De wijk Heusdenhout heeft prima verbindingen met de belangrijkste voorzieningen in de stad Breda. Op loopafstand is een kleinschalig winkelcentrum gelegen met winkels voor de dagelijkse boodschappen. De uitvalswegen rondom Breda zijn makkelijk en snel te bereiken. Er zijn twee basisscholen op loopafstand te bereiken. Hier zijn tevens naschoolse opvangmogelijkheden en een peuterspeelzaal.

KOOPOVEREENKOMST

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 430 m ³
Perceel oppervlakte	: 173 m ²
Woonoppervlakte	: 128 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 80 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas Xtreme (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

Bisschopshoeve 76
4817 PW BREDA















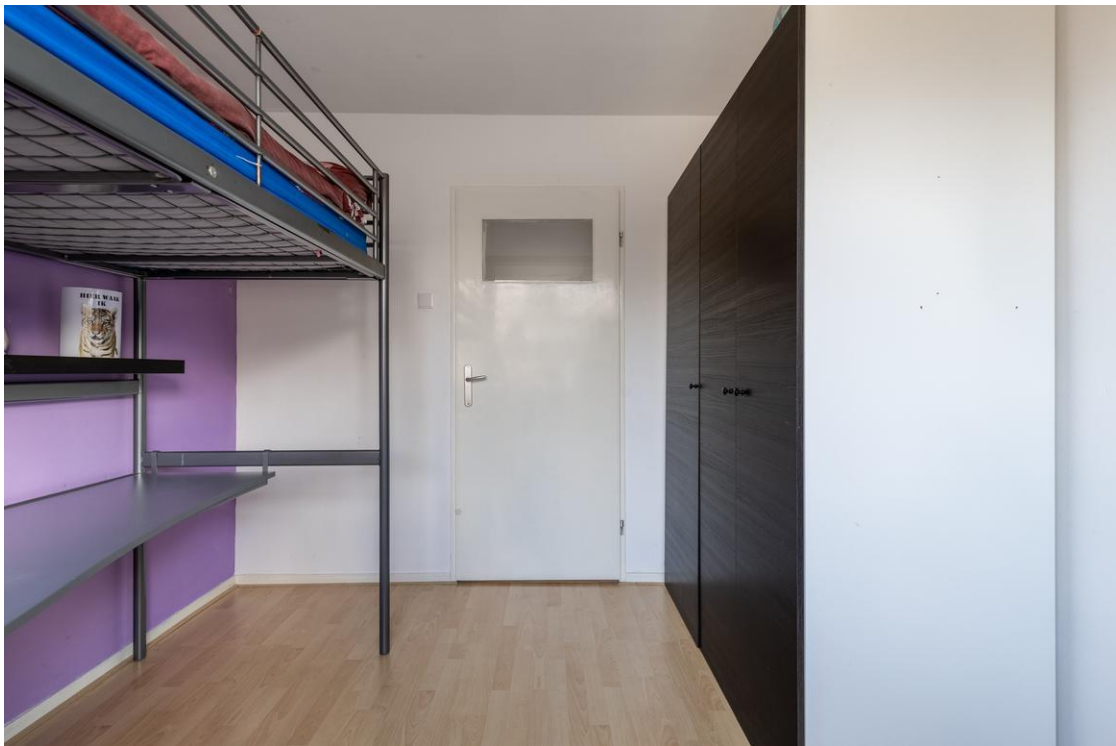






























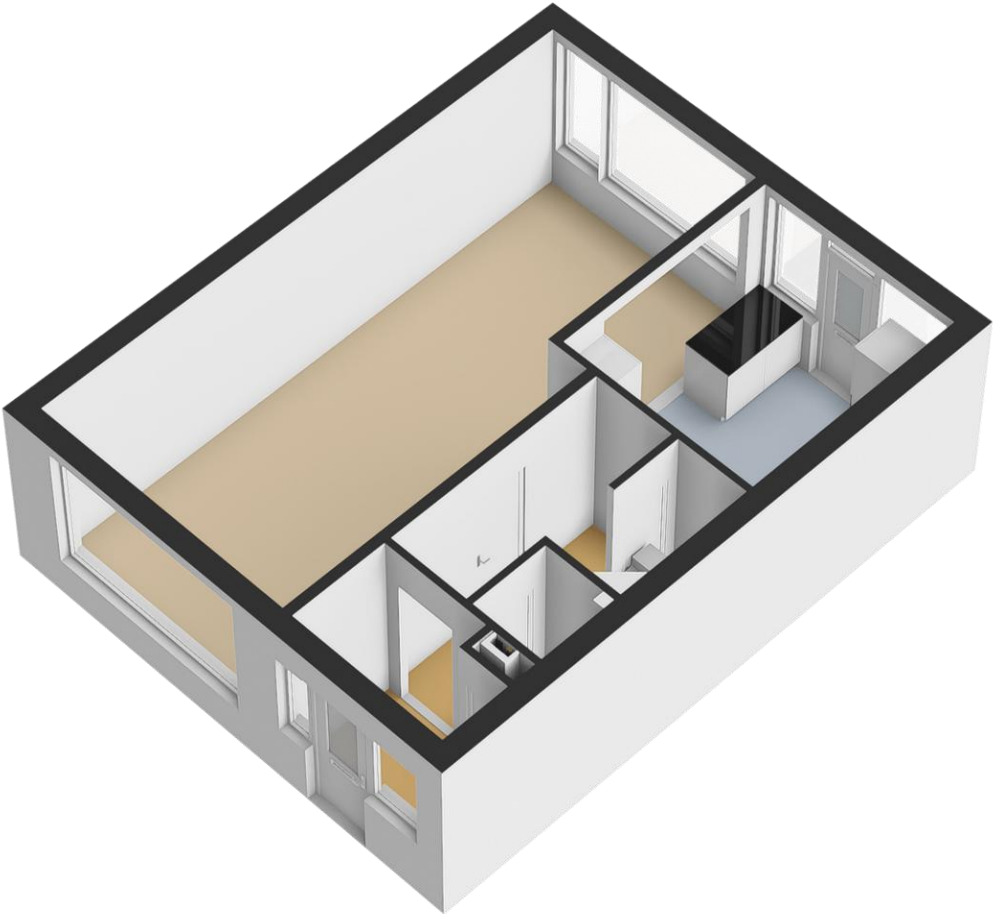


Plattegrond

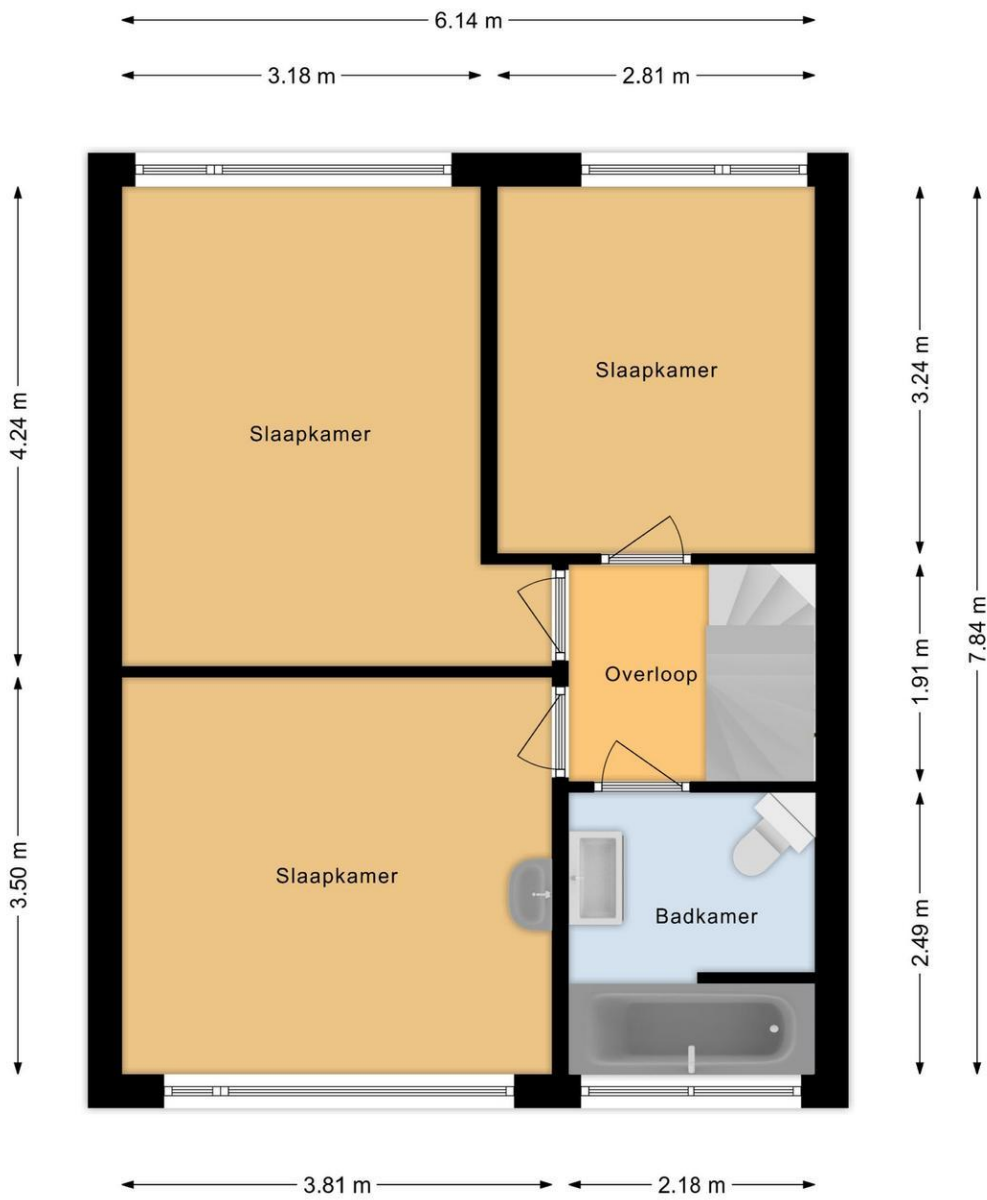


Bisschopshoeve 76 - Breda
Begane grond

Plattegrond

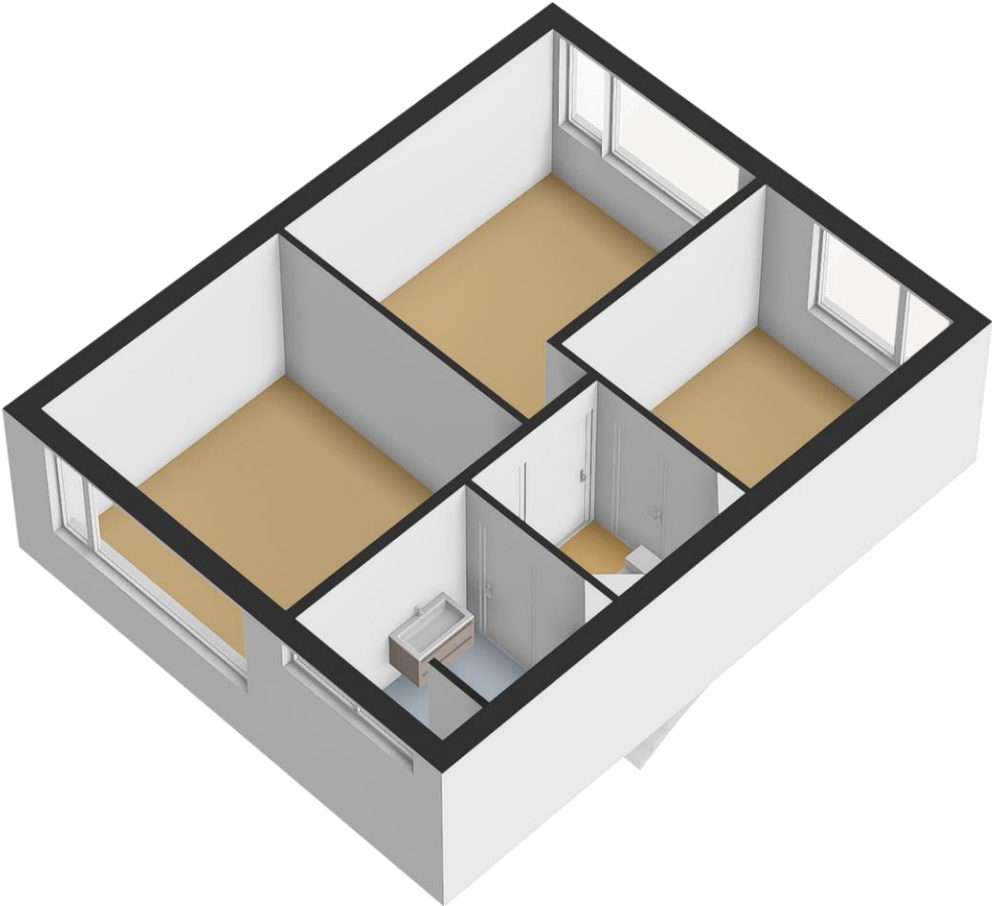


Plattegrond

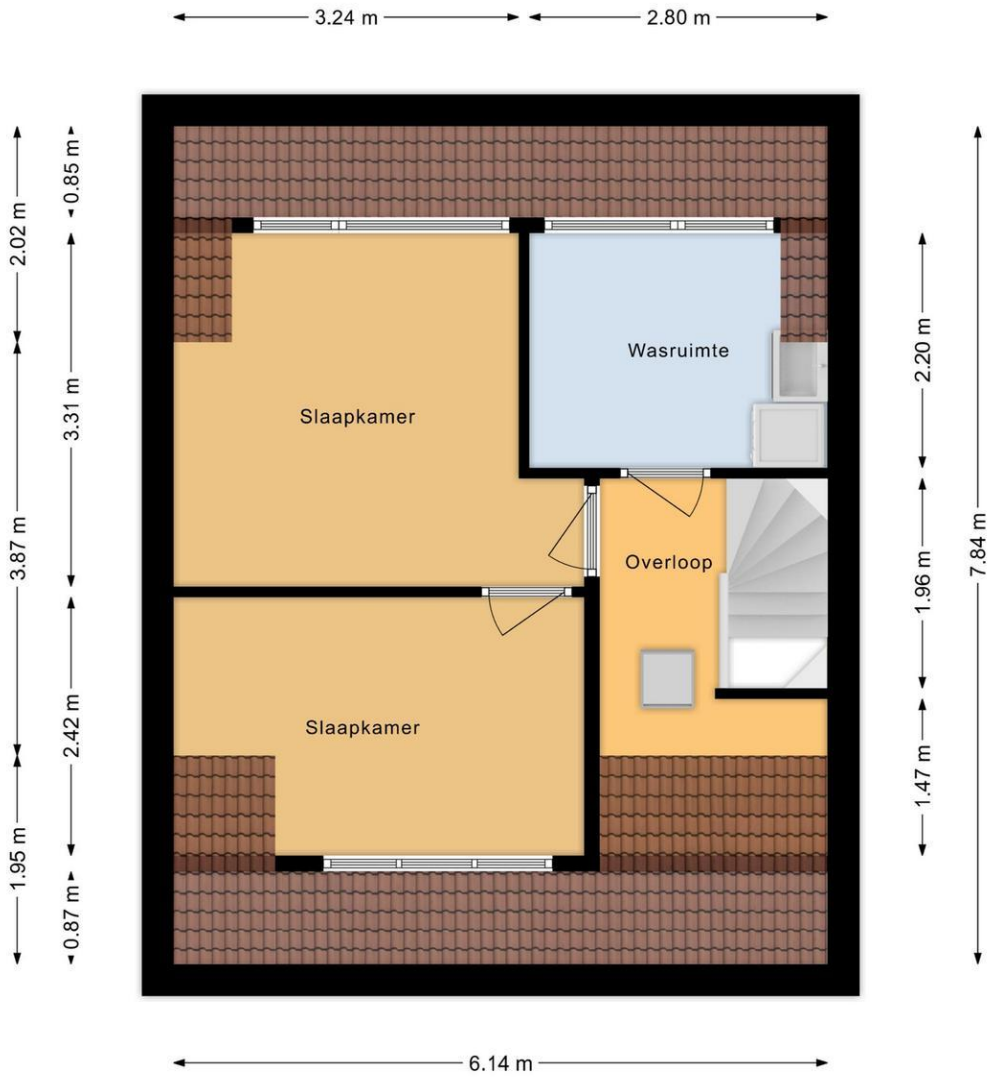


Bisschopshoeve 76 - Breda
Eerste verdieping

Plattegrond



Plattegrond

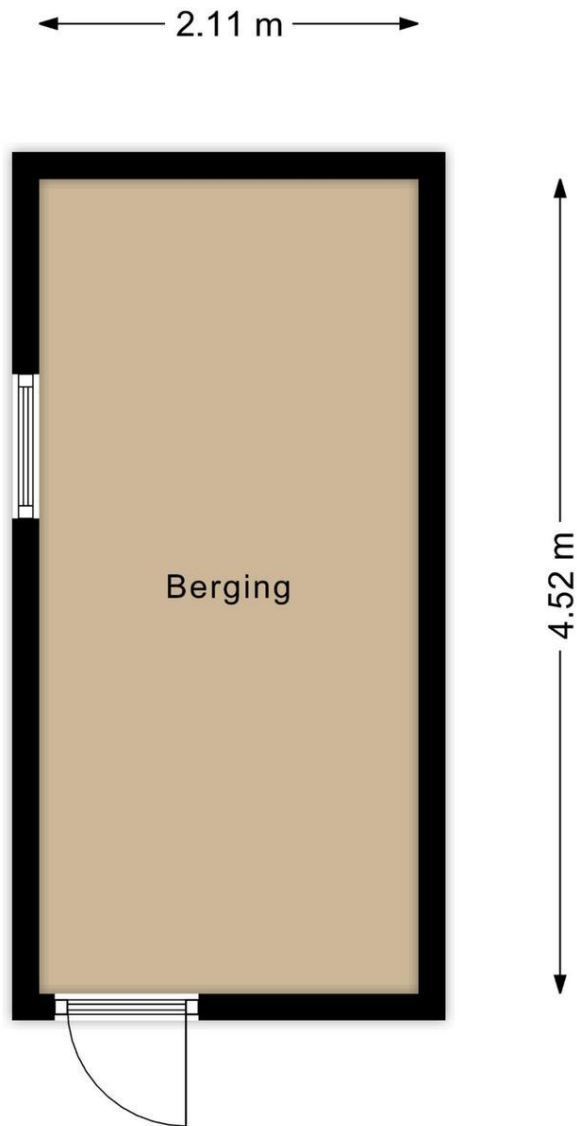


Bisschopshoeve 76 - Breda
Tweede verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Bisschopshoeve 76 - Breda Berging