



Blauwoogvlinder 61, 4814 ST Breda

Vraagprijs € 485.000,- k.k.



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

Omschrijving

Blauwoogvlinder 61, 4814 ST Breda

Deze instapklare tussenwoning in de geliefde wijk Westerpark is ideaal voor gezinnen! Met 3 ruime slaapkamers en een extra slaap/werkkamer biedt deze woning volop ruimte om te wonen en te werken. De moderne keuken, in 2021 volledig vernieuwd, is van alle gemakken voorzien. De woning is uitgerust met 6 zonnepanelen en heeft het energielabel A, wat zorgt voor lage energiekosten. De tuin op het zuiden is een echte plus, perfect om te genieten van de zon. Daarnaast is er volop gratis parkeergelegenheid in de buurt. Kortom, een perfecte woning voor wie zoekt naar comfort, ruimte en energiezuinig wonen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Bouwjaar: 1998

Woonoppervlakte: 117m²

Perceeloppervlakte: 122m²

Inhoud: ca. 434m³

Energielabel A.

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

De ruime entree/hal is voorzien van fraaie Portugese tegels, een meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de gemoderniseerde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

De lichte woonkamer heeft gestuukte wanden en een massief houten vloer en staat in open verbinding met de moderne keuken (2021). Vanuit de woonkamer toegang tot de op het zuiden gesitueerde achtertuin.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, een luxe stoomoven, vaatwasser, koelkast, diverse kastjes en lades. Het composieten werkblad met RVS spoelbak geeft de keuken een chique uitstraling.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken, die is voorzien van Portugese tegels, een wasmachineaansluiting, extra berging en een loopdeur naar de voortuin.

1E VERDIEPING

De overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot 2 slaapkamers, een vaste kast en de badkamer.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een nette laminaatvloer, gestuukte wanden en spuitwerk plafondbewerking.

De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een vrijhangend toilet, hoekligbad, wastafelmeubel, designradiator en inloopdouche.

De vaste kast biedt ruimte voor de wasmachineaansluiting, de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2011) en de unit mechanische ventilatie.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde (ca. 3.74x5.10m), heeft dezelfde nette afwerking als de andere ruimtes en is voorzien van een ruime inbouwkastenwand.

2E VERDIEPING

Ruime, lichte voorzolder/overloop met dakraam, extra bergruimte achter de knieschotten en toegang tot ruime slaapkamer III en extra werk/slaapkamer.

Slaapkamer III gelegen aan de achterzijde, zeer ruime en voorzien van strak gestuukte wanden, nette laminaatvloer en 2 dakramen. Vanuit deze kamer is middels een luik toegang tot extra bergzolder.

Werk/slaapkamer IV gelegen aan de voorzijde met idem afwerking en extra dakraam.

ACHTERTUIN

De ca. 10 meter diepe achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is perfect om van de zon te genieten. De tuin is voorzien van sierbestrating, borders en een grote houten berging. Deze berging met extra brede deur is ideaal voor het plaatsen van uw bakfiets / motor en/of andere opslagbehoeften.

BIJZONDERHEDEN

De woning beschikt over 6 zonnepanelen;

De woning heeft een energielabel A;

In 2021 is er een luxe nieuwe keuken geplaatst in de woning;

De woning is nagenoeg geheel voorzien van strak gestuukte wanden;

Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

De woning is gelegen in een zeer kindvriendelijke omgeving. De straat is erg rustig te noemen en heeft alleen bestemmingsverkeer met op loopafstand het fraai aangelegde park van Westerpark de "Westertuin". In de wijk is er een basisschool "de Boomgaard" en de mogelijkheid van sport- en recreatievoorzieningen. Op fietsafstand zijn gelegen de Haagse markt in Princenhage, Stada stores (Jumbo foodmarkt), de woonboulevard, het Liesbos en de beste binnenstad van Nederland namelijk Breda. Via de Ettensebaan en de Westerhagelaan heeft u een snelle verbinding met de uitvalswegen naar de snelwegen rond de stad van Breda.

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 € 485.000,- k.k.

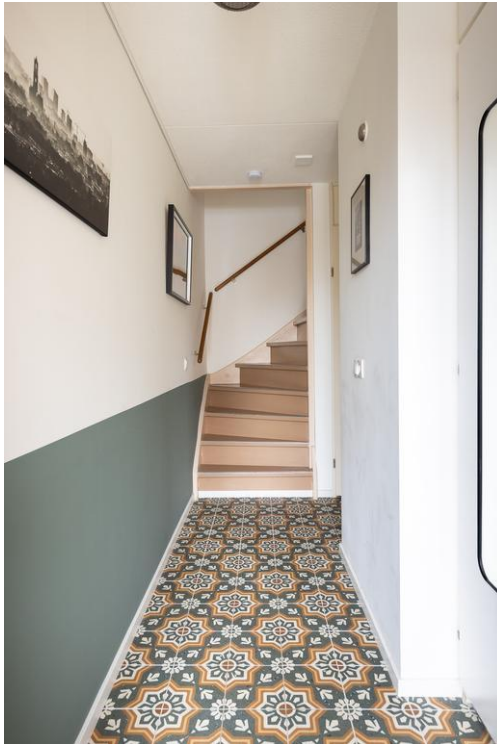
Kenmerken

Vraagprijs	: € 485.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 434 m ³
Perceel oppervlakte	: 122 m ²
Woonoppervlakte	: 117 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 54 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

Blauwoogvlinder 61
4814 ST BREDA

































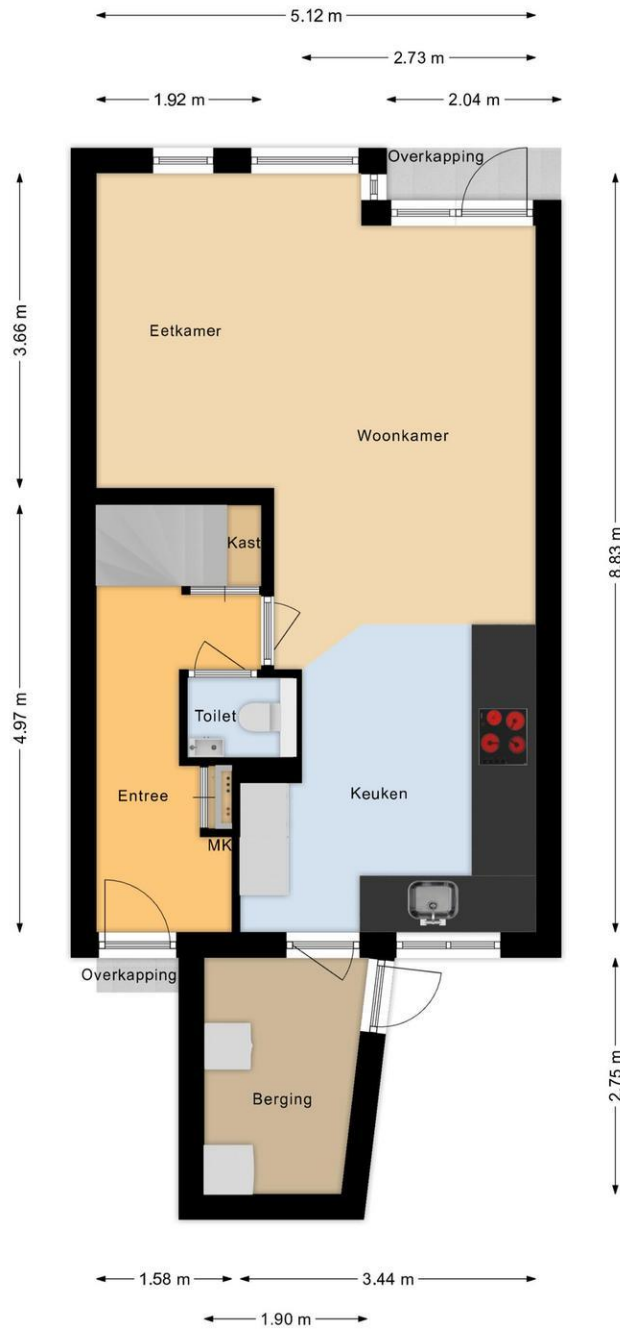






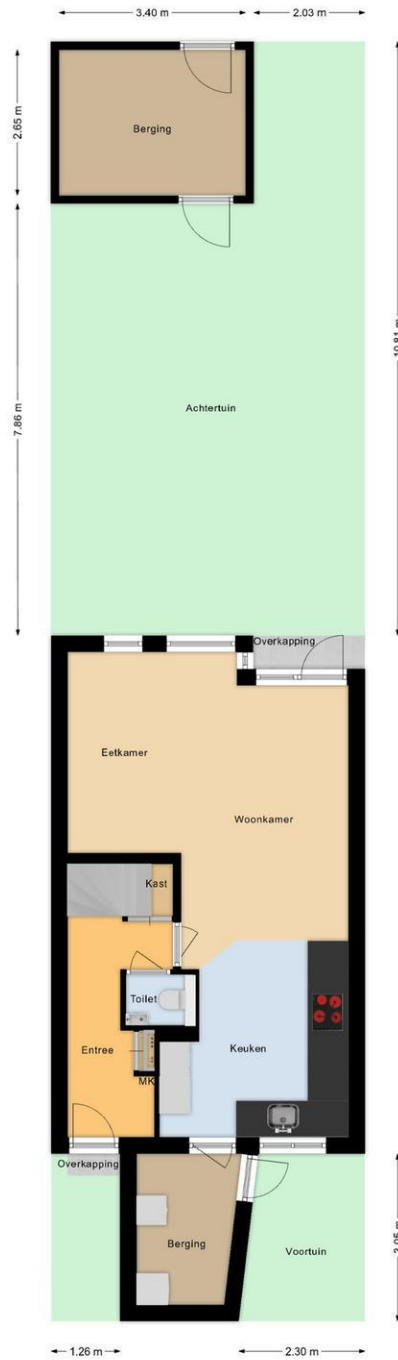


Plattegrond



**Blauwoogvlinder 61 Breda
Begane grond**

Plattegrond

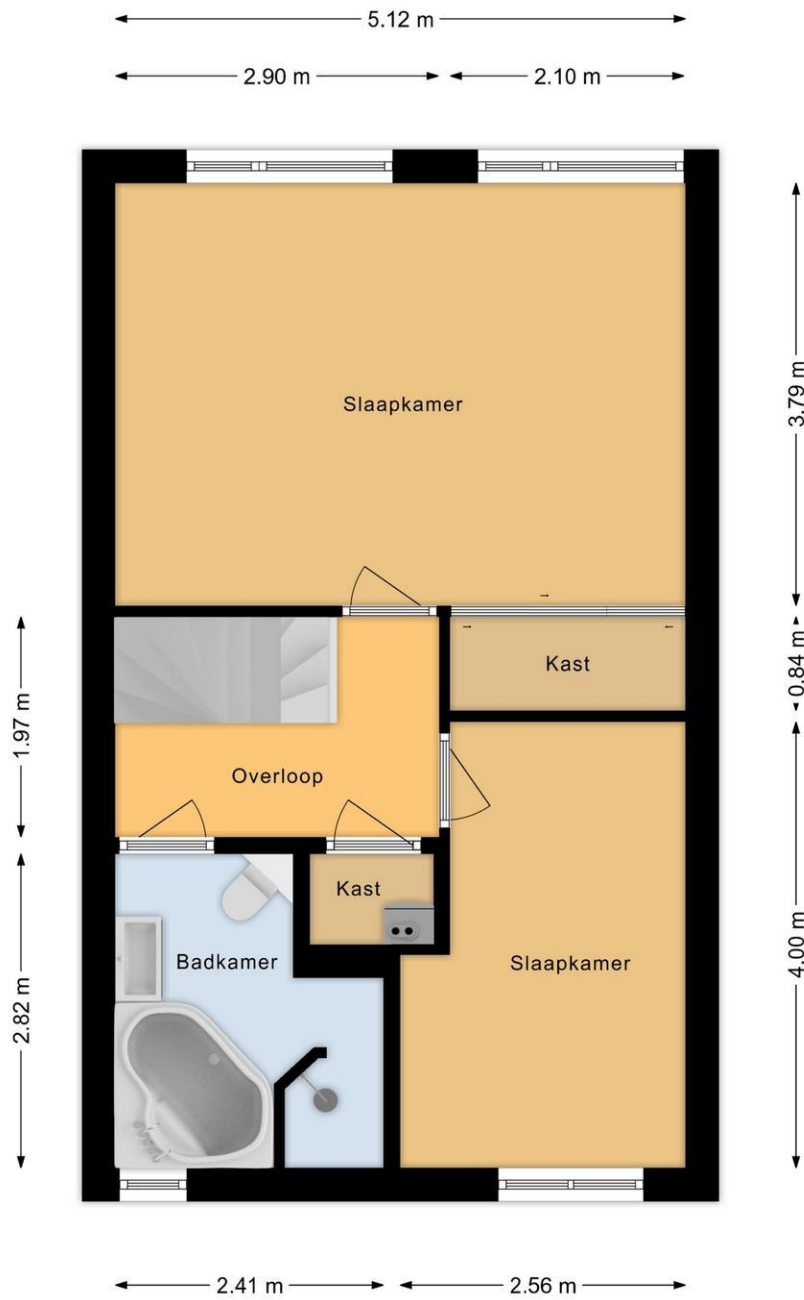


Blauwoogvlinder 61 Breda
Situatie

Plattegrond

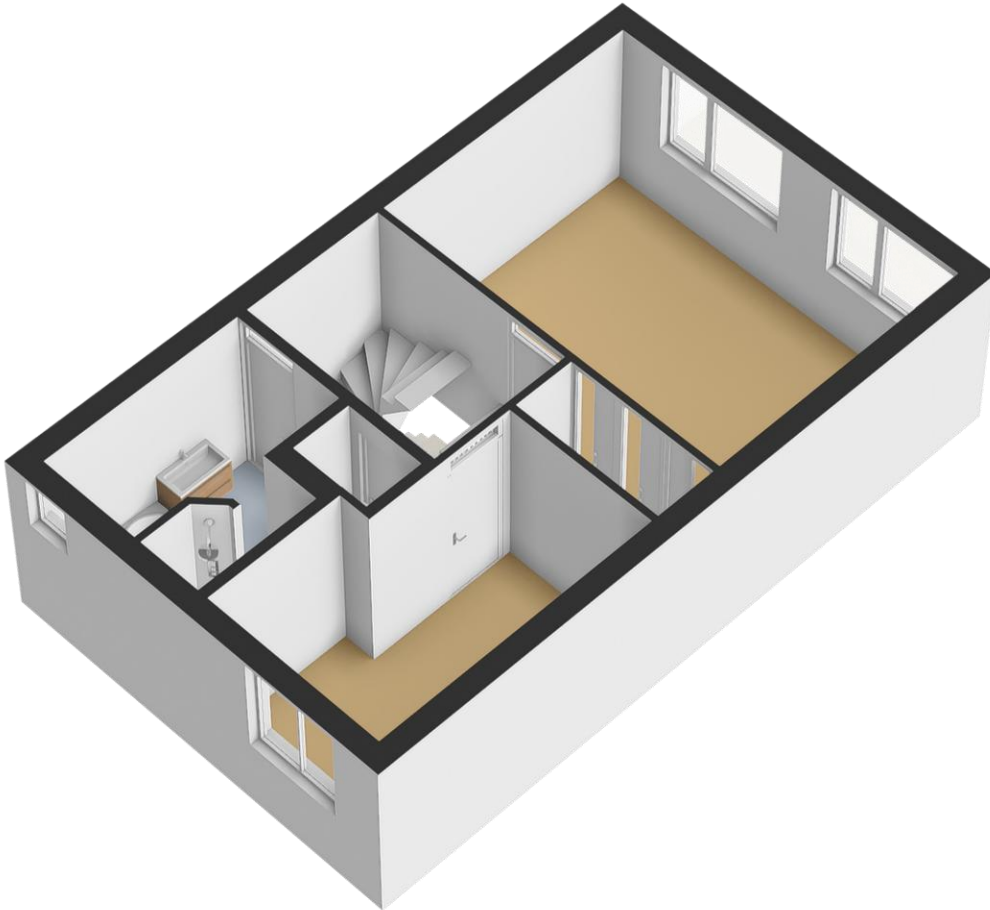


Plattegrond

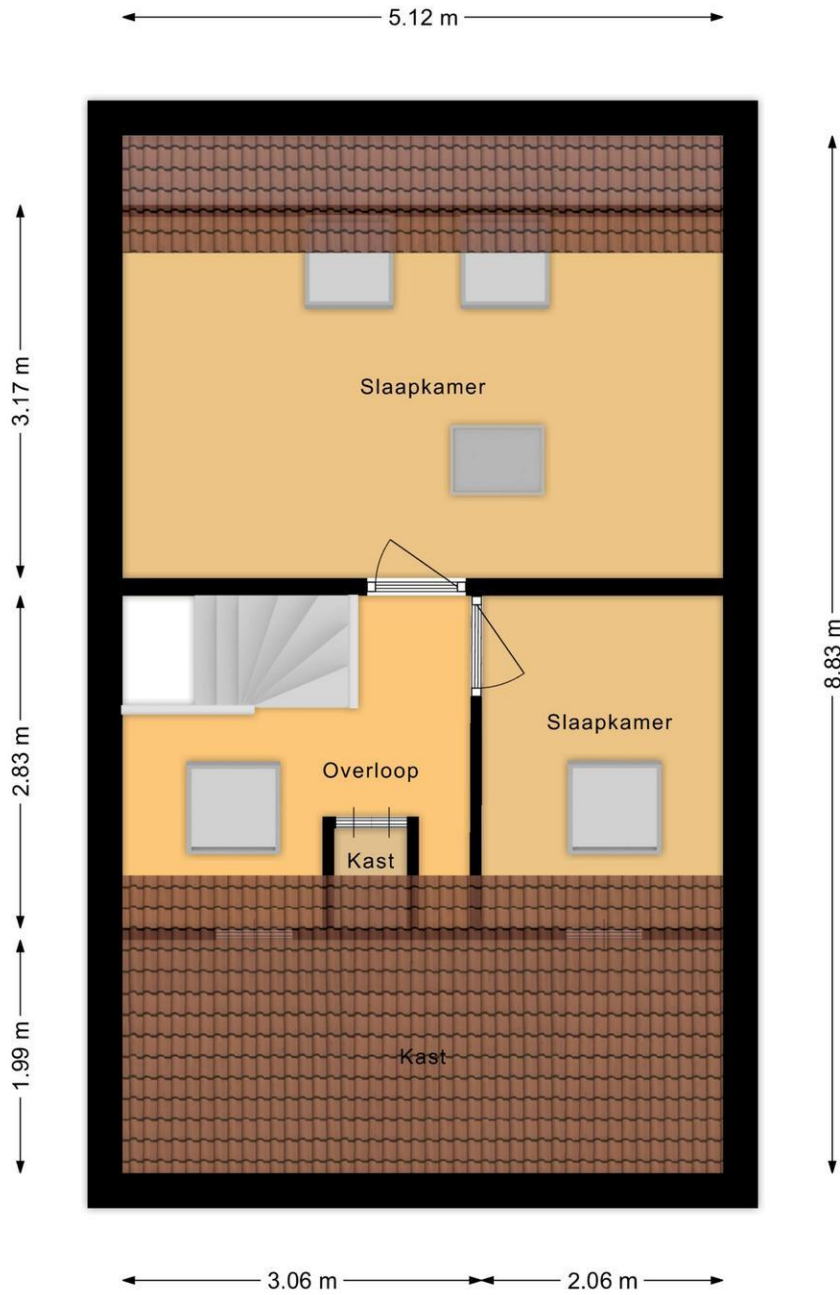


Blauwoogvlinder 61 Breda
Eerste verdieping

Plattegrond



Plattegrond



**Blauwoogvlinder 61 Breda
Tweede verdieping**

Plattegrond

