



**Curacaostraat 13, 4812 CA Breda**  
**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**



Charles Nagelkerke Makelaardij  
Mauritsstraat 3  
4811 EN, BREDA  
Tel: 076-5656750  
E-mail: [info@makelaarinbreda.nl](mailto:info@makelaarinbreda.nl)  
[www.makelaarinbreda.nl](http://www.makelaarinbreda.nl)

# Omschrijving

**Curacaostraat 13, 4812 CA Breda**

Verrasend leuke woning (type Maisonnette) met eigen parkeerplaats in ondergrondse parkeergarage, lichte woonkamer, open keuken, 2 ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De woning is optimaal geïsoleerd en zeer energiezuinig, energielabel A!! De woning heeft een bijzondere architectonische uitstraling (onderdeel van complex WSSt) en is gelegen op 5 fietsminuten van het bruisende stadscentrum van Breda aan de rand van de vernieuwende wijk Heuvel en Boeimeer, tevens gunstig gelegen ten opzichte van het vernieuwde Dr. Struyckenplein met diverse winkels, openbaar vervoer en scholen. De verbinding naar de A16 richting Rotterdam, Tilburg en Antwerpen is uitstekend te noemen.

**Bouwjaar: ca. 2008**

**Woonoppervlakte: ca. 84 m<sup>2</sup>**

**Zonneterras: ca. 9m<sup>2</sup>**

**Inhoud: ca. 301 m<sup>3</sup>**

**Parkeren: 1 ondergrondse parkeerplaats**

**Energielabel A**

**Aanvaarding: Begin augustus 2024**

## INDELING:

### BEGANE GROND

Entree door middel van een verhoogd bordes aan de Curacaostraat

Ruime hal met meterkast (7 groepen + 2 aardlekschakelaars) trapkast met opstelplaats van CV-ketel en mechanische ventilatie-unit, trapopgang naar de 1e verdieping en de toiletruimte.

Deels betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Woonkamer met laminaatvloer en aan voorzijde openslaande deur naar bordes. Aan achterzijde van de woonkamer is de open keuken. Vanuit de woonkamer is er tevens een praktische bijkeuken annex wasruimte ( ca. 1.27 x 1.35 m.) te bereiken.

De nette open keuken is uitgerust met ruimvoldoende onder- en bovenkasten en diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat + afzuigschouw, een koelkast, een combi-oven en een in 2021 vernieuwde vaatwasser.

Werk/Slaapkamer 1 (ca. 2.79 x 4.47 m.) met openslaande deuren tot een overdekte houten veranda.

## ZONNETERRAS / BINNENPLEIN

Het appartement heeft zijn eigen terras grenzend aan de werk/slaapkamer. Dit terras is overdekt en geeft een prachtig zicht over het binnenplein. Op de terrassen en voor de huizen die grenzen aan het binnenplein liggen houten vlonders en er is beplanting op het binnenplein waardoor het een mooie, natuurlijke en kindvriendelijke plek is.

## 1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot de badkamer en slaapkamer II.

Geheel betegelde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Slaapkamer 2 afgewerkt met behang op de muren, spuitwerk plafond en vloerbedekking. Deze ruime slaapkamer was voorheen verdeeld in 2 (slaap)kamers. Het is weer mogelijk deze indeling terug te brengen zodat er een extra (slaap)werkkamer ontstaat van ca. 1.58 x 2.92 m. Dit gedeelte is momenteel in gebruik als inloopkast bij de hoofdslaapkamer.

## BIJZONDERHEDEN:

- De woning is op loopafstand gelegen van het compleet vernieuwde Dr. Struyckenplein met 2 supermarkten, bakker, Primera, Kruidvat enz.;
- Het appartement beschikt over een gunstig energielabel A en een nieuwe HR-combi-ketel. Het huidige maandelijkse voorschot gas en elektra bedraagt € 93,- per maand;
- In de afgesloten parkeerkelder, direct onder het wooncomplex, is een eigen parkeerplaats en separate berging gelegen;
- Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. De servicekosten bedragen € 161,00 per maand. Hierin zijn onder andere de opstalverzekering, reservering voor groot en klein onderhoud, de schoonmaakkosten en elektra van de algemene ruimten opgenomen.
- Aanvaarding in overleg

## WSST

WSSt is een prachtig complex met in totaal 60 woningen voor verschillende mensen. De huizen en appartementen zijn zowel koop- als huurwoningen. Het gebouw heeft een bijzondere architectonische uitstraling, geïnspireerd op de bekende Bredase kazernes. Er is gebruik gemaakt van schoon en siermetselwerk in terracotta baksteen, de huizen en galerijen zijn aan de pleinzijde wit geschilderd. Op de terrassen en voor de huizen die grenzen aan het binnenplein liggen houten vlonders. Er is beplanting op het binnenplein waardoor het een mooie, natuurlijke plek wordt. Er wonen tweeverdieners maar ook jonge gezinnen en ouderen.

## **LIGGING EN LOCATIE:**

WSSt ligt aan de rand van de wijk Heuvel en de wijk Boeimeer. Het centrum van Breda is snel en eenvoudig te bereiken. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen gelegen als winkels, openbaar vervoer en scholen. De verbinding ten opzichte van de diverse uitvalswegen is uitstekend te noemen. Binnen enkele minuten bent u op de A16 richting Rotterdam, Tilburg en Antwerpen.

## **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.

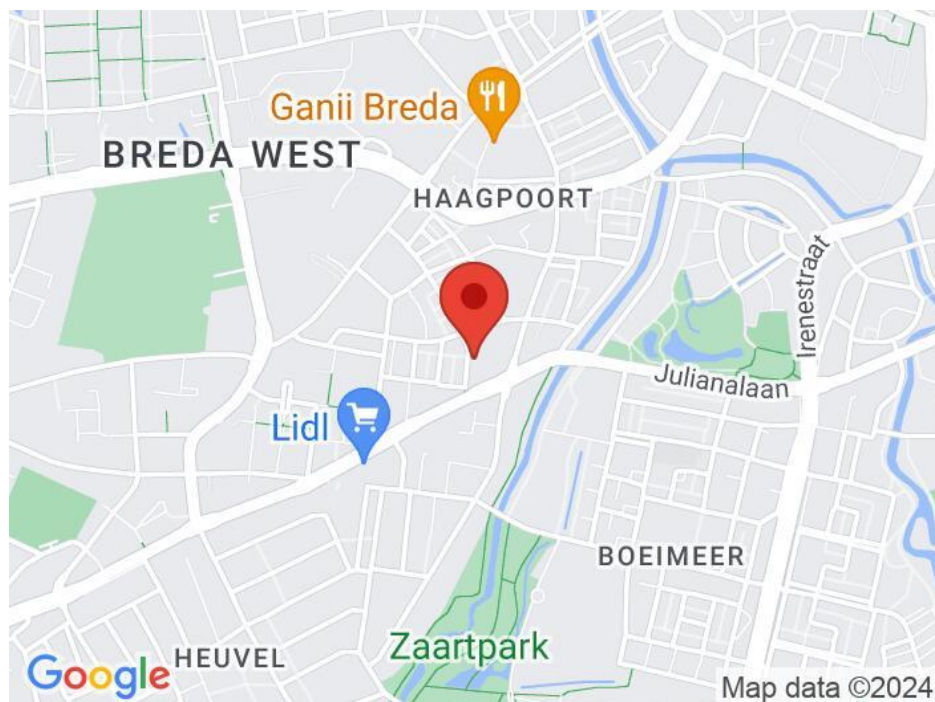
**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 301 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	: 84 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 10 m2
Garage	: Parkeerplaats in parkeerkelder van 13 m <sup>2</sup> (500 bij 250 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra CW4 (hybride ready) (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Curacaostraat 13  
4812 CA BREDA













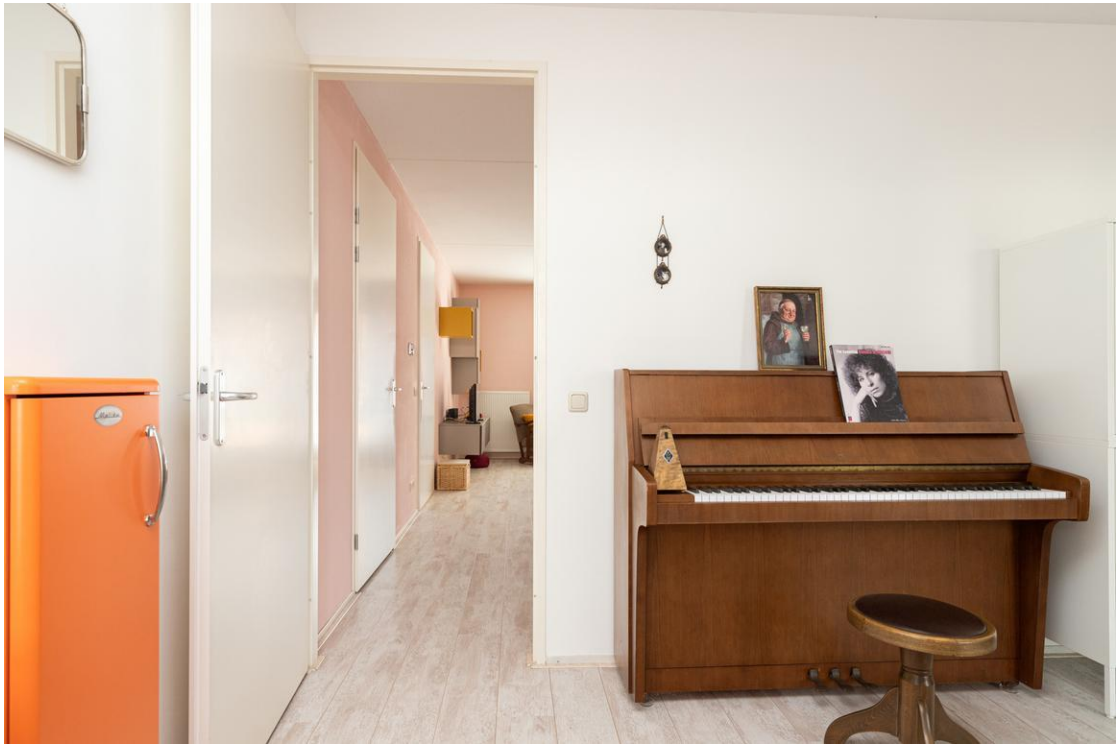




































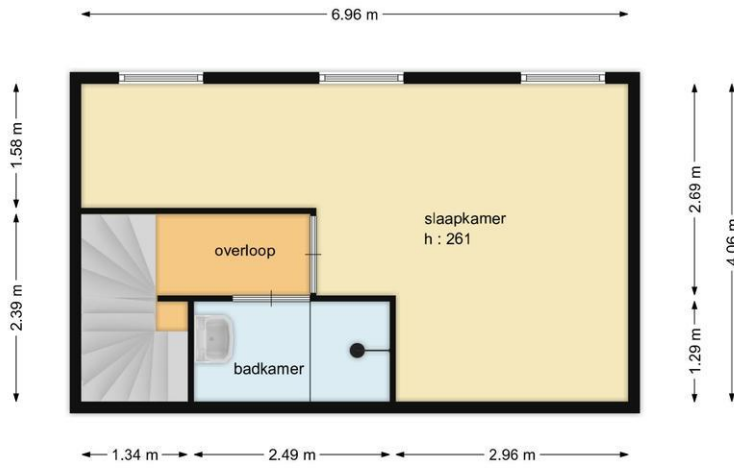




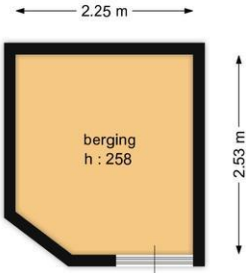
# Plattegrond



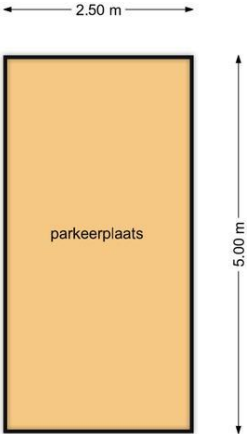
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



---