

Lous van Beusekomlaan 55, 4816 BT Breda

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



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

Omschrijving

Moderne, gasloze ruime gezinswoning met volop uitbreidingsmogelijkheden in Drie Hoefijzers. Gelegen op een centrale en kindvriendelijke locatie in de populaire wijk Liniekwartier vindt u deze ruime, uitgebouwde en moderne tussenwoning, bij uitstek geschikt voor (jonge) gezinnen die comfortabel én toekomstgericht willen wonen.

Deze fraaie woning uit 2021 combineert het wooncomfort en de energiezuinigheid van een recente nieuwbouwwoning met de royale maatvoering en uitstraling van een klassiek herenhuis. De uitbouw op de begane grond, de hoge plafonds, de extra hoge binnendeuren en een hoog afwerkingsniveau zorgen voor een lichte, rustige en luxe woonbeleving.

Momenteel beschikt de woning over drie slaapkamers, waaronder twee ruime kamers op de eerste verdieping en een royale open zolder. De zolder is reeds voorbereid om eenvoudig te worden ingedeeld in meerdere kamers, waardoor het totaal aantal slaapkamers kan worden uitgebreid naar vier of zelfs vijf. Zo groeit de woning moeiteloos mee met de gezinssituatie.

Woonoppervlakte: 158 m² + kelder: 10 m²

Inhoud: ca. 635 m³

Bouwjaar: 2021

Energie label: A

Aanvaarding: in overleg / per direct mogelijk

INDELING

BEGANE GROND

De ruime entree/hal is afgewerkt met een stijlvolle gietvloer en voorzien van een maatwerk kastenwand met daarin de groepenkast en de unit voor stadsverwarming en extra opbergmogelijkheden, twee schoenenplanken en een kledingrek.

Vanuit de hal is er toegang tot het moderne, deels betegelde toilet met zwevend closet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ca. 1.5 meter uitgebouwde woonkamer is royaal, licht en biedt een plafondhoogte van ca. 3,05 meter met grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van een fraaie gietvloer met vloerverwarming en biedt via een loopdeur direct toegang tot de achtertuin. Bovendien is er toegang tot de verrassend ruime kelder met elektra en lichtpunt, multifunctioneel te gebruiken als hobbyruimte, wijnkelder of opslag.

De moderne open keuken aan de voorzijde van de woning is uitgevoerd in een stijlvolle dubbele wandopstelling. De luxe keuken beschikt over ruime kastruimte, praktische lades, een composiet werkblad en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is de keuken uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur: oven, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken is boven het werkblad tevens voorzien van inbouwspots.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers en de moderne badkamer, en biedt tevens de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Master bedroom (achterzijde): voorzien van maatwerk kastenwanden, designradiator, moderne gietvloer en strakke wandafwerking. Één van de kastenwanden is voorzien van inbouwverlichting. De ramen zijn voorzien van moderne Fractions. Dankzij deze Fractions regelt u moeiteloos licht en privacy: opengeklapt zorgen ze voor een lichte en ruimtelijke beleving, deels opengeschoven creëren ze een zachte, sfeervolle lichtinval in de slaapkamers en volledig gesloten bieden ze rust en privacy

Slaapkamer II (voorzijde): afgewerkt in dezelfde stijl, met een kamerhoge raampartij die veel licht binnenlaat.

Badkamer: modern en ruim, met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel met spiegel voorzien van verlichting, designradiator en vrijhangend toilet.

TWEEDE VERDIEPING

De ruime overloop biedt toegang tot de technische ruimte met WTW-unit, omvormer voor zonnepanelen en aansluitingen voor wasapparatuur.

De zolder is momenteel één grote, lichte en multifunctionele ruimte met een fraaie gietvloer. Dankzij de praktische indeling is deze verdieping ideaal om eenvoudig meerdere kamers te creëren, zoals twee extra slaapkamers of twee slaapkamers met een tweede badkamer. Zo kan deze woning moeiteloos meegroeien met de gezinssituatie. Er zijn reeds 2 designradiatoren aanwezig. Ook deze verdieping is voorzien van de luxe Fractions

TUIN

De achtertuin (ca. 11,00 x 5,40 m) is rustig gelegen en verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, een gazon, sierbestrating en fraai aangelegde borders. De tuin biedt veel privacy door nette schuttingen en beschikt over een achterom en een vrijstaande houten berging met extra elektrapunten ten behoeve van elektrische fiets of extra koelkast/vriezer. Tevens is er een buitenkraan en een extra buitenstopcontact aanwezig.

Via de achterom is het achtergelegen parkeerterrein bereikbaar met de bijbehorende vaste parkeerplaats.

BIJZONDERHEDEN

Jong en modern gebouwd (2021)

De woning is op de begane grond 1,5 meter uitgebouwd en voorzien van 2 lichtaansluitingen.

Volledig gasloze woning, klaar voor de toekomst

Begane grond met stijlvolle gietvloer en comfortabele vloerverwarming

De 1^e & 2^e verdieping zijn voorzien van designradiatoren

De gehele 1^e verdieping is voorzien van luxe Fraction raambekleding

Energiezuinig wonen met volledige isolatie en energielabel A

Uitermate geschikt voor (jonge) gezinnen

Tweede verdieping met volop mogelijkheden: extra slaapkamers en/of tweede badkamer

Flexibel in te delen en uitbreidbaar naar 4 / 5 slaapkamers

Hoogwaardig afwerkingsniveau met oog voor detail

Hoge plafonds en extra hoge binnendeuren voor een ruimtelijk gevoel

Karaktervolle herenhuis-uitstraling

Praktische kelder aanwezig

Eigen parkeerplaats

Centrale ligging op loopafstand van station en het bruisende centrum van Breda

LIGGING EN LOCATIE

De woning is gelegen in het hart van het hippe en karaktervolle gebied van de voormalige Drie Hoefijzers-brouwerij. Dit historische terrein, aan de rand van het stadscentrum, is getransformeerd tot een bruisend woongebied met een eigentijdse, stedelijke uitstraling. De woning bevindt zich te midden van charmante monumentale panden, waaronder het voormalige hoofdkantoor van de brouwerij. Met winkels, supermarkten (o.a. Jumbo en Albert Heijn), horeca en diverse voorzieningen op loopafstand, biedt deze locatie een levendige woonomgeving met volop sfeer.

De centrale ligging zorgt ervoor dat zowel het stadscentrum als het centraal station binnen enkele minuten te voet bereikbaar zijn. Ook zijn de uitvalswegen eenvoudig te bereiken, wat het een ideale plek maakt voor mensen die houden van comfortabel en centraal wonen. De nabijgelegen St. Josephschool maakt de wijk extra aantrekkelijk voor jonge gezinnen, maar ook stedelijke professionals en actieve senioren zullen zich hier snel thuis voelen.

BOUWKWALITEIT

Het woonhuis is op degelijke wijze, met kwalitatief goede materialen en onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling gebouwd en zeer goed geïsoleerd. De buitenkozijnen zijn in hardhout uitgevoerd met gebruikmaking van HR++ beglazing en in de gehele woning zijn draai-/kiepramen aanwezig. De woning wordt verwarmd doormiddel van stadsverwarming met vloerverwarming op de begane grond.

Tevens wordt de woning permanent geventileerd middels een warmte-terugwin installatie. Op het dak bevinden zich vier zonnepanelen die ervoor zorgen dat de elektriciteitskosten laag uitvallen.

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 € 775.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 775.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 635 m ³
Perceel oppervlakte	: 124 m ²
Woonoppervlakte	: 158 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 58 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

Lous van Beusekomlaan 55
4816 BT BREDA













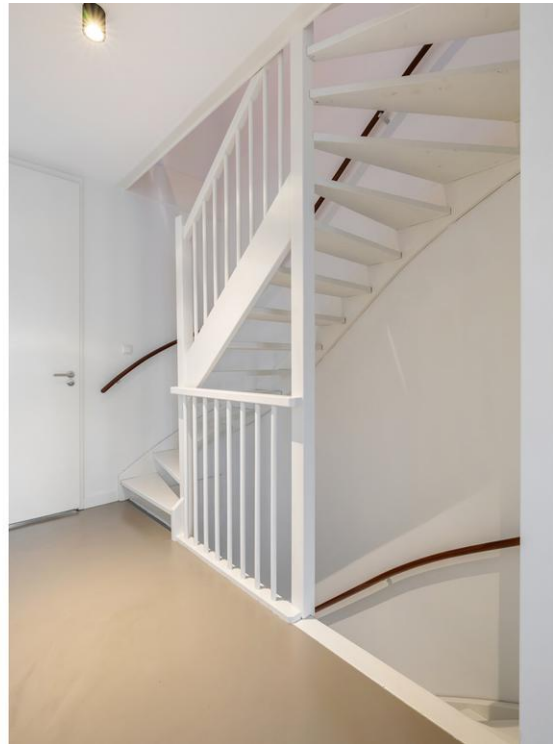






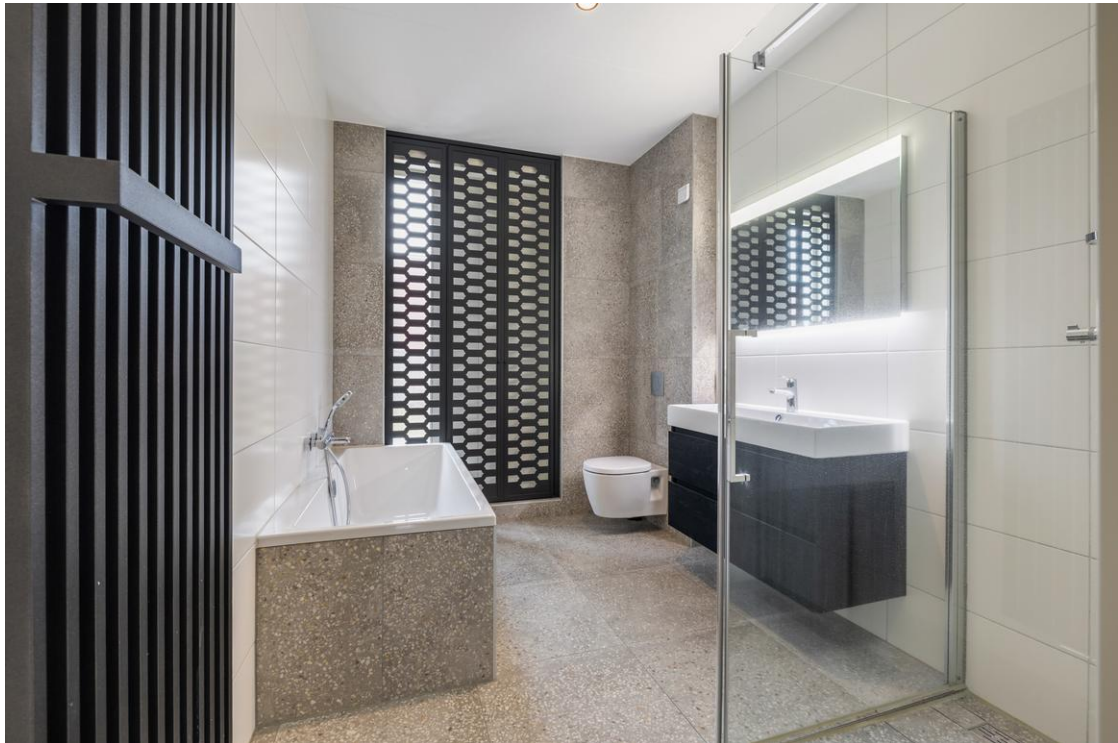






















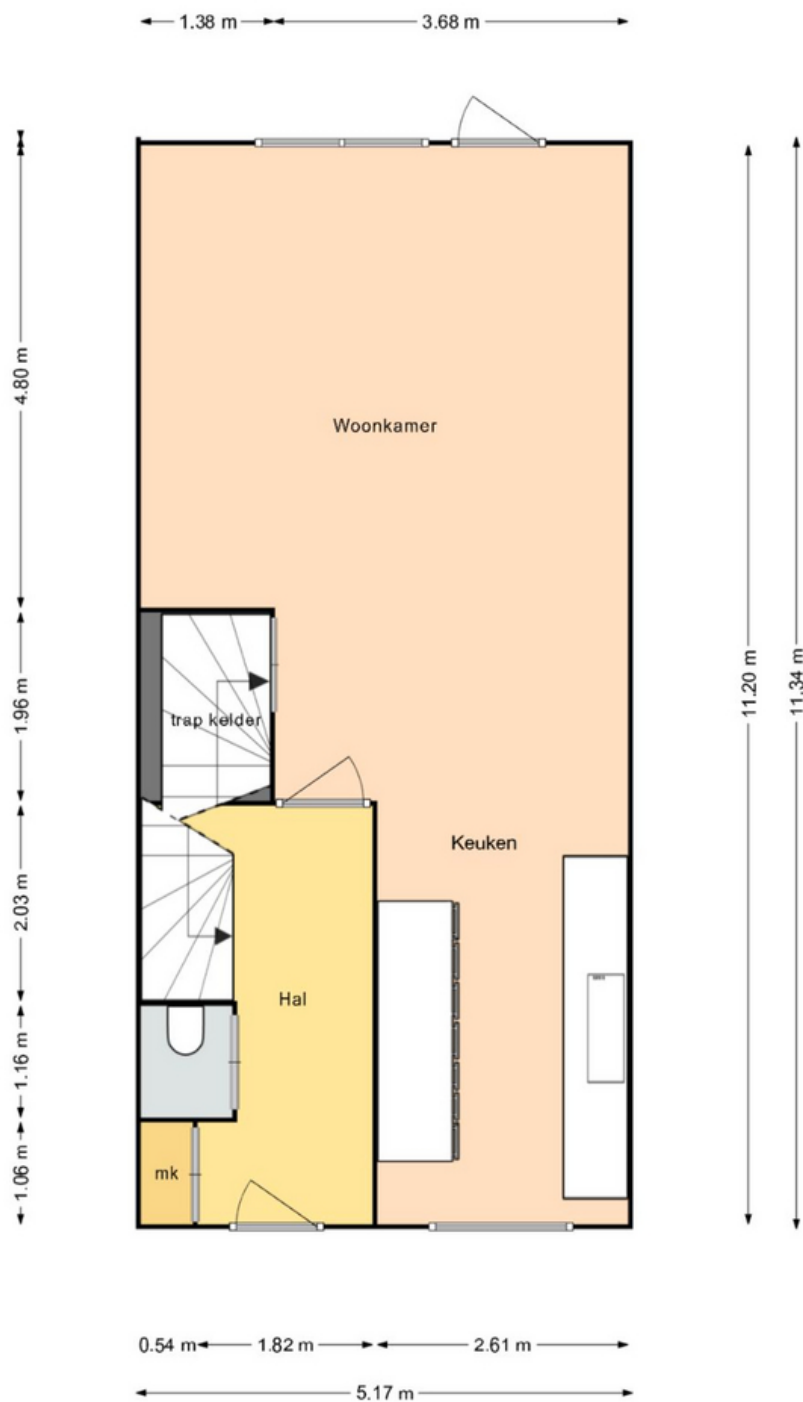






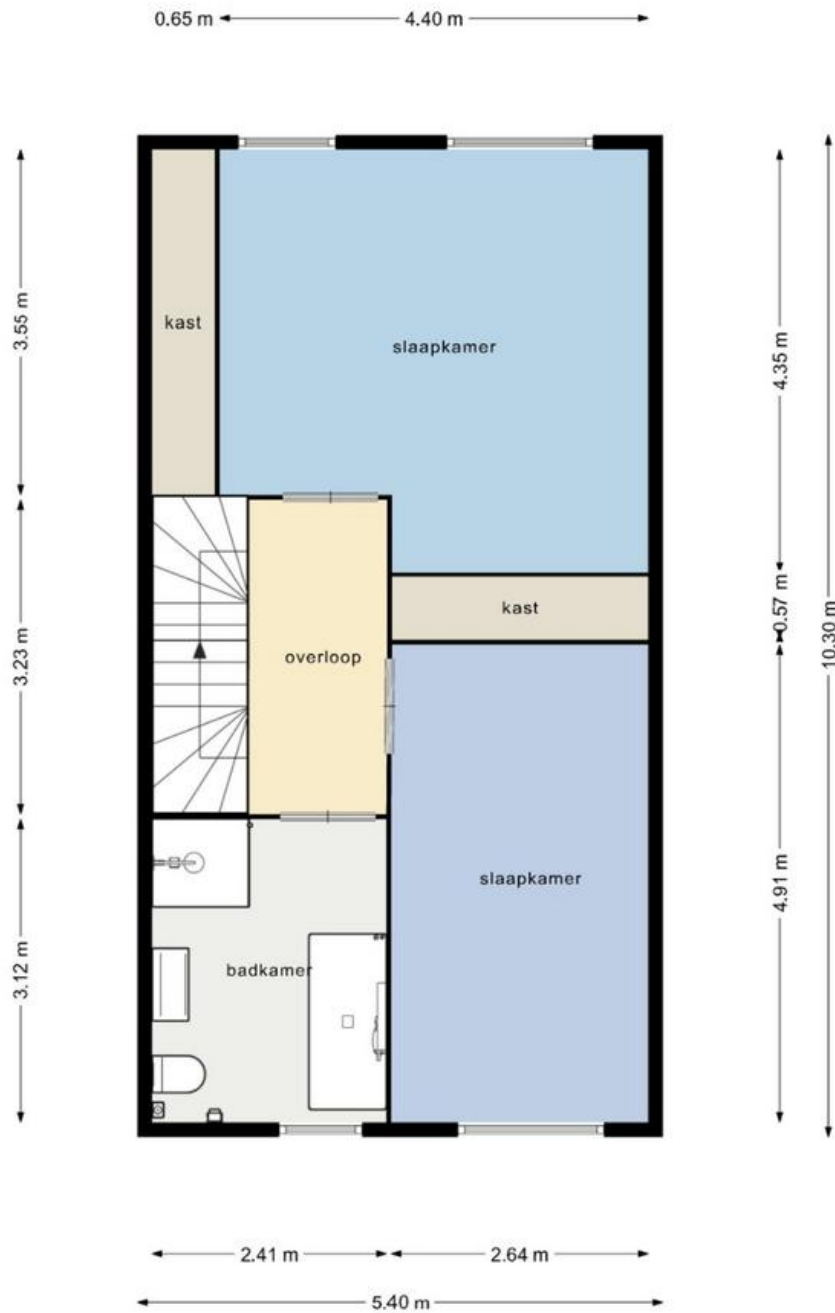


Plattegrond



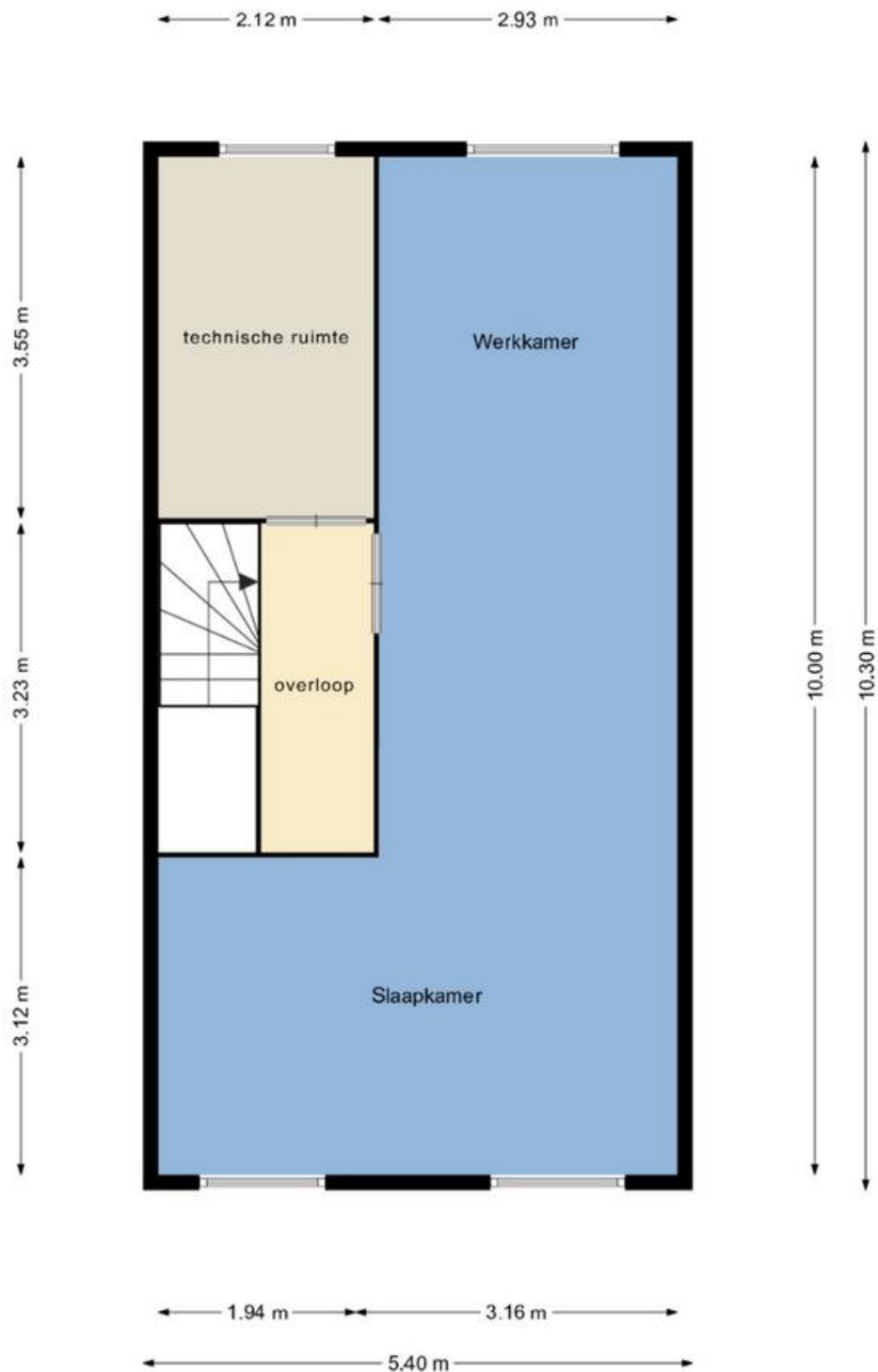
BEGANE GROND

Plattegrond



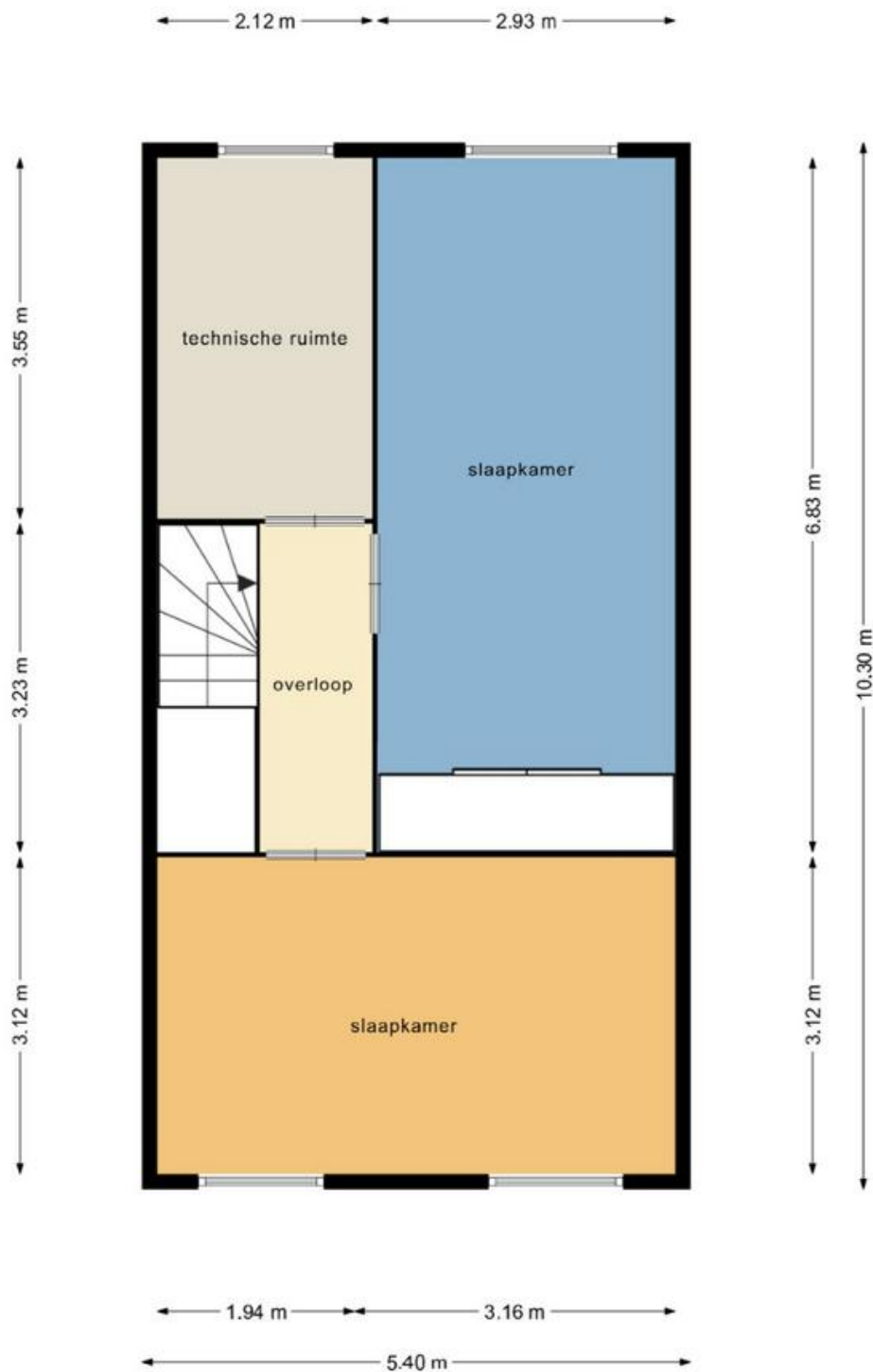
1E VERDIEPING

Plattegrond



2E VERDIEPING

Plattegrond



2E VERDIEPING
NIEUWE INDELING

Plattegrond

