



**Mgr. Leijtenstraat 39, 4817 JA Breda**  
**Vraagprijs € 317.500,- 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

**Mgr. Leijtenstraat 39, 4817 JA Breda**

Keurig en modern 3-kamerappartement met ruim balkon, berging en eigen parkeerplaats. Mooi gelegen aan een park in een modern appartementencomplex "Leyzicht" in de woonwijk Brabantpark. Dit comfortabele, sfeervolle appartement heeft een mooie living met grote raampartijen, complete keuken in hoekopstelling, 2 slaapkamers en een badkamer met douche en ligbad. In de directe omgeving bevinden zich alle voorzieningen, zoals winkelcentrum 'Brabantpark' met een goed en breed aanbod aan winkels o.a. Albert Heijn. Het openbaar vervoer, bibliotheek, sportmogelijkheden ed. zijn op loop- c.q. fietsafstand gelegen. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

**Woonoppervlakte ca. 71m<sup>2</sup>**

**Energie label A**

**Inhoud 244m<sup>3</sup>**

**Bouwjaar 2009**

**Aanvaarding in overleg**

## INDELING

### BEGANE GROND

Centrale hal met entree, toegang tot de lift en het trappenhuis; eigen afsluitbare berging v.v. elektra (ca. 1.39x3.72m); eigen overdekte parkeerplaats; gezamenlijke fietsenberging; gezamenlijke stortruimte voor afval.

### 1E VERDIEPING

Hal met entree voorzien van meterkast (7 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars), video-intercom en toegang tot 2 slaapkamers, badkamer, toiletruimte, technische ruimte en de woonkamer.

Nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Lichte en nette woonkamer van. ca. 20m<sup>2</sup> voorzien van laminaatvloer, middels schuifpui toegang tot het balkon (ca.2.60x2.19m) met een fraai vrij uitzicht over het park.

Moderne open keuken met complete inrichting zoals onder- en bovenkasten, laden, spoelbak inductie kookplaat, rvs afzuigschouw, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine (ca. 2.85 x 1.80m). De apparatuur is van het merk Etna.

Slaapkamer I (ca. 3.65x2.96m) gelegen aan de voorzijde van het appartement met nette laminaatvloer en grote kastenwand.



Slaapkamer II (ca. 3.06 x 2.95m) met idem afwerking.

Moderne badkamer welke is voorzien van ligbad met thermostatische douchekraan, douchecabine met thermostatische kraan, handdouchekop en zgn. 'regendouche', wastafelmeubel met spiegel met ingebouwde verlichting en design radiator (ca. 2.90 x 1.85m)

Ruime technische ruimte met aansluitingen voor was- en droogapparatuur, opstelplaats van de hoog-rendement CV-apparatuur en unit mechanische ventilatie (ca. 2.95 x 1.85/1.50m).

## **BIJZONDERHEDEN**

- Eigen parkeerplaats & berging op de begane grond
- Het appartement is goed geïsoleerd en voorzien van een energielabel A;
- Het voorschot gas & elektra, € 130,- per maand gebaseerd op 1 persoons huishouden;
- De maandelijkse VVE bijdrage is € 171,-, het betreft een gezonde VVE, VVE stukken worden toegestuurd bij het inplannen van de bezichtiging via [move.nl](http://move.nl);
- De verkopers hebben de woning/appartement zelf niet bewoond, er zal daarom in de koopovereenkomst een "niet bewoningsclausule" worden opgenomen.
- Aanvaarding in overleg, per direct beschikbaar.

## **PARKEREN**

Het appartement beschikt over een eigen, overdekte parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein. Rondom het complex op eigen terrein zijn ruimvoldoende parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers (betaald parkeren).

## **LIGGING EN LOCATIE**

Het appartement is gunstig gelegen in de wijk 'Brabantpark' en daardoor op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Breda gelegen (4 tot 5 fiets- of autominuten). Op steenworp afstand van het complex bevinden zich diverse winkels van het 'Brabantplein'. Het complex is verder omgeven door een klein park waarop vanuit het appartement uitzicht is. Via goed bereikbare uitvalswegen is er een vlotte verbinding met de snelwegen A27 en A58.

## **BOUWKWALITEIT**

Het appartement is in 2009 op degelijke wijze en met goede materialen gebouwd. Zowel het woonappartement als het complex is volledig geïsoleerd, dus inclusief dubbele beglazing. De buitenkozijnen zijn in hardhout uitgevoerd en van het type 'draai/kiep'. De plafondhoogte zorgt met zijn 2.60m voor een ruimtelijke sfeer en meer lichtinval door de hogere ramen. Alle wanden zijn glad afgewerkt. Verder zijn in het appartement ook rookmelders aanwezig. Het appartement beschikt over zijn eigen hoog-rendement CV-ketel (merk Intergas, bouwjaar 2009) en een mechanische ventilatie-unit.

## 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 € 317.500,- k.k.**



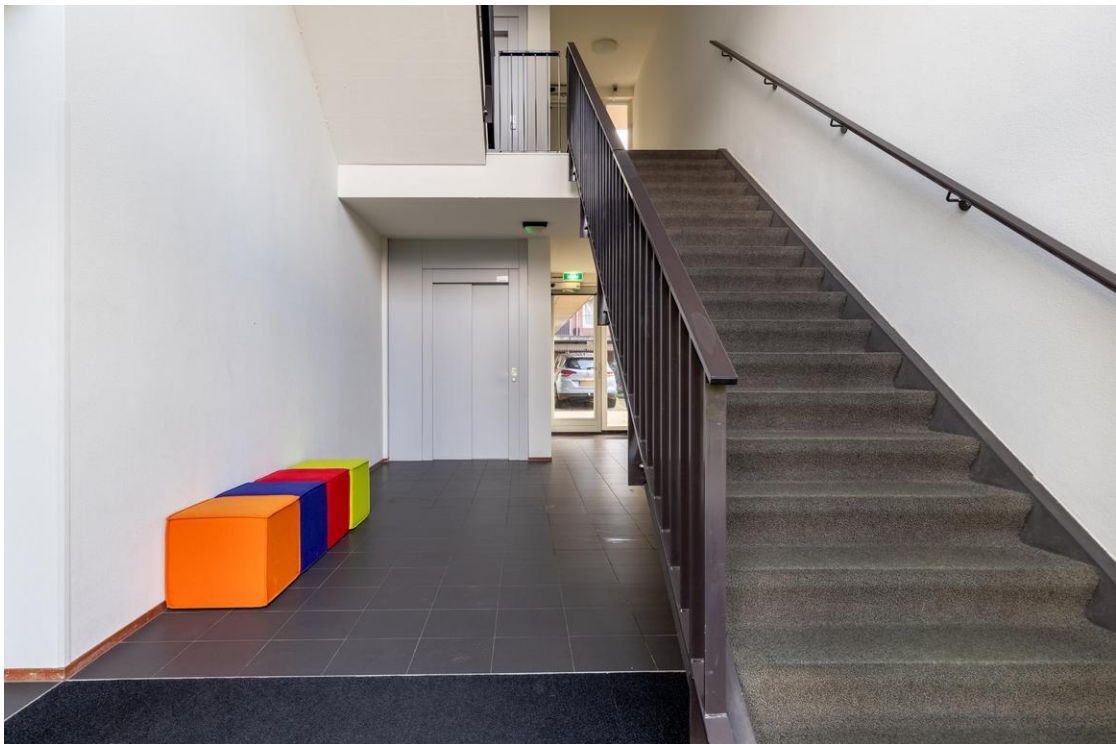
## Kenmerken

Vraagprijs	: € 317.500,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 244 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	: 71 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

## Locatie

Mgr. Leijtenstraat 39  
4817 JA BREDA



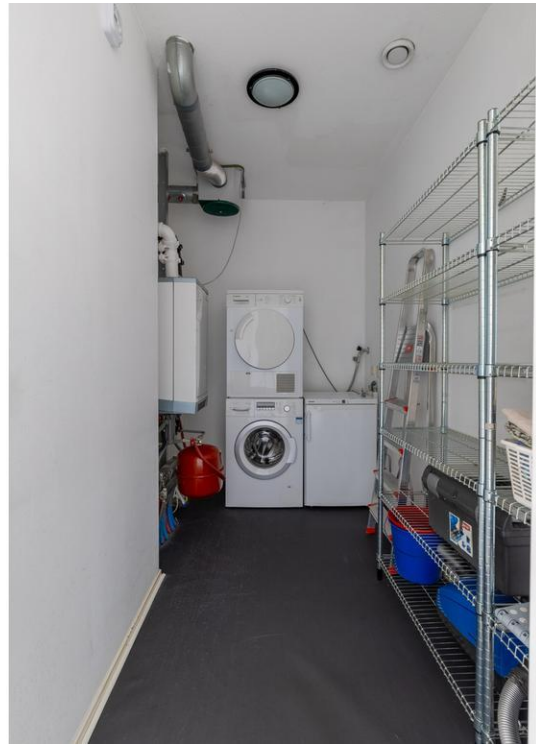


















































# Plattegrond



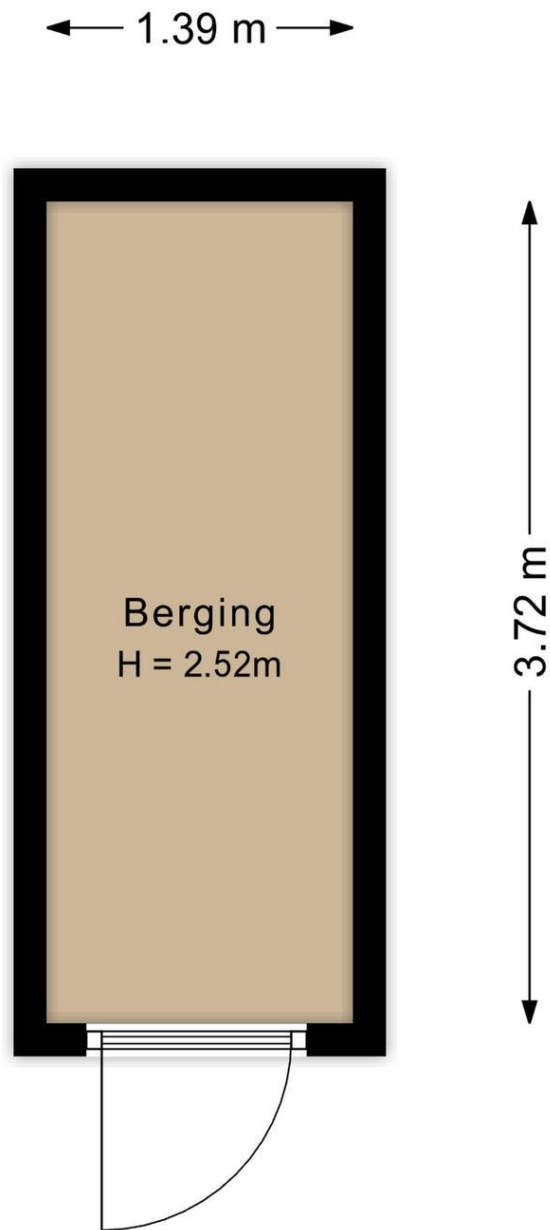
Mgr. Leijtenstraat 39, 4817 JA  
Tweede verdieping



# Plattegrond



# Plattegrond



**Mgr. Leijtenstraat 39, 4817 JA  
Berging**