



**Nieuwe Boschstraat 15 A, 4811 CS Breda**  
Vraagprijs € 485.000,-



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

# Omschrijving

## Nieuwe Boschstraat 15 A, 4811 CS Breda

Charmante en karakteristieke bovenwoning gelegen aan de Nieuwe Boschstraat 15a in het centrum van Breda. De bovenwoning is verdeeld over 2 verdiepingen met op de 1e verdieping een heerlijke ruime woonkamer met hoge plafonds, een semi-open keuken uniek gesitueerd (op hoogte) met een leuk zicht op de woonkamer en met toegang tot het gezellige dakterras gelegen op het westen. De 2e verdieping is voorzien van 2 ruime slaapkamers en een toffe badkamer! Deze heerlijke woning ligt binnen de singels op loopafstand van het bruisende centrum van Breda, het Centraal Station, het Valkenberg park en gelegen nabij diverse uitvalswegen.

**Bouwjaar: 1895**

**Woonoppervlakte: 126m<sup>2</sup>**

**Inhoud 402m<sup>3</sup>**

**Energielabel C**

**Aanvaarding: in overleg / snelle levering mogelijk.**

### INDELING

#### BEGANE GROND

Via eigen karakteristieke voordeur komt u het appartement binnen met hier de meterkast (6 groepen + 2 aardlekschakelaars), trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot eigen berging in de kelder op de stahoogte.

#### 1E VERDIEPING

Overloop met ruime garderobe, toegang middels vaste trap naar de 2e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer bestaat uit een zit, eet- en werkgedeelte en is ruim en licht vanwege de vele ramen met kunststof kozijnen, waardoor het een perfecte plek is om te ontspannen. De woonkamer is voorzien van een lichte houten vloer, heeft een plafondhoogte van maar liefst 3.15m en de wanden zijn gestuct. Via een opgang heeft u toegang tot de hoger gelegen keuken met speels uitzicht over de woonkamer.

Deze keuken bestaat uit een inbouwkeuken in hoekopstelling met vaatwasmachine, 4-pits gasfornuis met afzuigkap en een oven. Verder is de keuken voorzien van diverse opberglades en kastruimte. Ook bevindt zich hier de toiletruimte met fonteintje. Via openslaande ramen bereikte u via een opstapje het gezellige terras gesitueerd op het westen.

## 2E VERDIEPING

Middels fraaie, originele trapopgang bereikt u de 2e verdieping met ruime overloop voorzien van 2 dakramen en toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

De Masterbedroom (gelegen aan de achterzijde van de woning) is echt een plaatje, door de 4 dakramen is er een prachtige lichtinval, de mooie balken in het zicht zorgen voor een karakteristieke uitstraling en de slaapkamer is zeer ruim opgezet met mooie houten vloer en gestuukte wand/plafondafwerking. Extra bergruimte is aanwezig middels 2 vaste kasten en een kleine bergvliering. In de vaste kast is de CV-ketel opgesteld.

Moderne badkamer met vrijstaand bad, een douchecabine met thermostaatkraan, duoblok toilet en de wastafel. De badkamer is voorzien van een met marmer betegelde vloer met vloerverwarming en gestuukte wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer II gelegen aan de voorzijde met idem afwerking; houten vloer en gestuukte wanden- en plafond. De slaapkamer is lekker ruim en daardoor voor meerdere doeleinden beschikbaar. Tevens bevindt zich in deze kamer de aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur.

## BIJZONDERHEDEN

- Verrassend ruime bovenwoning met karakteristieke uitstraling;
- Zeer fijne ligging nabij Centraal Station, Park en het stadscentrum van Breda;
- Het appartement is voorzien Energielabel C en beschikt over grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing en dakisolatie op de 2e verdieping;
- De woning beschikt over een gezellig dakterras gesitueerd op het westen;
- Het appartement beschikt over een kelder, praktisch als extra bergruimte (bereikbaar in de hal op de begane grond)
- De Vereniging van Eigenaren is een 'stille vereniging', die bestaat uit 2 leden en staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. De maandelijkse VVE bijdrage is € 35,-
- Aanvaarding in oveleg, de woning is echter per direct beschikbaar.

## LIGGING EN LOCATIE

De Nieuwe Boschstraat 15a is gelegen in een statige straat in het centrum van Breda, op loopafstand van de gezellige winkelstraten, nabij het Centraal Station en het stadspark Valkenberg met diverse groenvoorzieningen. Haal lekker een vers broodje bij de bakker aan de overkant en loop een rondje langs de singels van Breda. De ligging van de woning is gunstig ten opzichte van uitvalswegen en het openbaar vervoer, waardoor u snel en eenvoudig de rest van Breda en omgeving kunt verkennen.

## KOOPOVEREENKOMST:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke 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,-**



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 485.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 402 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	: 126 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1895
Ligging	: In centrum
Dakterras	: Zonneterras
Parkeren	Vergunning en/of betaald parkeren
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

## Locatie

Nieuwe Boschstraat 15 A  
4811 CS BREDA







































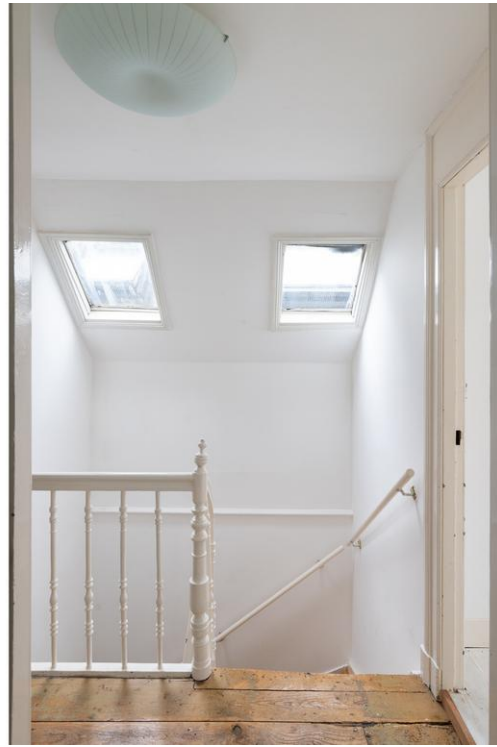






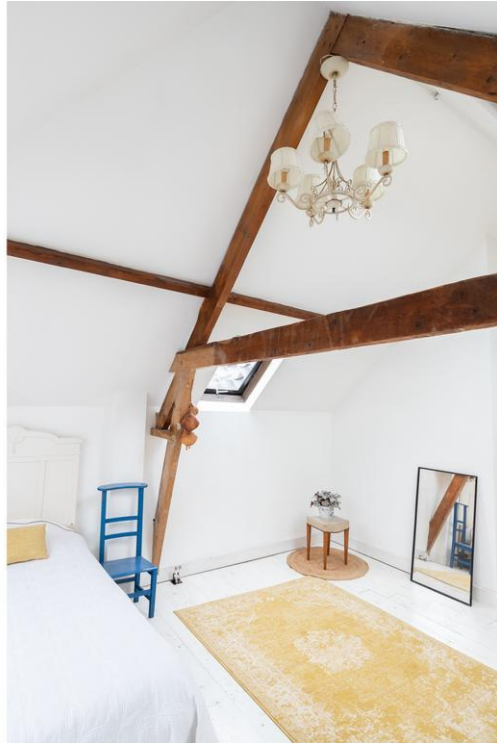
































# Plattegrond





# Plattegrond

