



Oude Bogerd 40, 4834 AS Breda

Vraagprijs: € 450.000,- kk



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

Omschrijving

Oude Bogerd 40, 4834 AS Breda

Volledig gemoderniseerde en uitgebouwde tussenwoning gelegen in een rustige straat (bestemmingsverkeer) in de woonwijk Blauwe Kei. Deze instapklare en goed geïsoleerde woning (Energie label A+) beschikt over een ruime, uitgebouwde woonkamer met open keuken voorzien van keukeneiland, 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een gunstig op het zuidwesten gesitueerde achtertuin.

Bouwjaar: 1960 (2014 volledig gemoderniseerd)

Woonoppervlakte: 107 m²

Perceeloppervlakte: 157 m²

Inhoud: 370 m³

Energie label A+

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal voorzien van tegelvloer, trapopgang naar de 1e verdieping, trapkast met vernieuwde groepenkast (12 groepen, 3 fase voorbereid).

Deels betegelde toiletruimte met zwevend toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Ruime, lichte over de volle breedte uitgebouwde woonkamer met moderne open keuken. De woonkamer is geheel voorzien van een laminaatvloer, designradiatoren, glad gestuukte wanden en plafond met sierlijsten. De woonkamer is aan de achterzijde voorzien van een fraaie glazen achterpui met loopdeur en openslaande tuindeuren naar de op het zuidwesten gelegen achtertuin. De uitbouw is voorzien van een zonnenscherm met elektrische bediening.

Moderne open keuken met kookeiland en vaste kastenwand. De ruim opgezette keuken is voorzien van veel kastruimte en diverse lades. Het eiland beschikt over een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een rvs-spoelbak met plint boiler. De kastenwand in rechte opstelling is voorzien van diverse opbergruimte, een combi oven/magnetron, een vriezer en een koelkast.

1E VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping en voorts toegang tot een vaste kast, ruime inloopkast/wasruimte, 2 slaapkamers en de moderne badkamer.

Slaapkamer I (ca. 3.64x3.28m) gelegen aan de achterzijde van de woning met nette laminaatvloer, glad gestuukte wanden en plafond.

Slaapkamer II (ca. 2.63x3.48m) gelegen aan de voorzijde van de woning met idem afwerking.

Moderne, geheel betegelde badkamer met inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, een zwevend toilet, een duo ligbad met thermostatische inbouwkraan, een designradiator, een wastafelmeubel en glad gestuukt plafond met inbouwspots en mechanische ventilatie.

Ruime inloopkast voorzien van laminaatvloer, extra kastruimte en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

2E VERDIEPING

Ruime voorzolder met dakraam aan de voorzijde en dakkapel aan de achterzijde, extra bergruimte achter de knieschotten, wastafelmeubel en vaste kast met opstelling combi cv-ketel (Remeha Avanta CW5, 2014). Deze keurig afgewerkte voorzolder is door de ruimte en de diverse elektra/data aansluitingen goed te gebruiken als extra werkruimte. Vanuit de voorzolder toegang tot 2 slaapkamers.

Slaapkamer III gelegen aan de voorzijde met grote dakkapel, laminaatvloer, strak gestuukte wanden en strak gestuukt plafond met inbouwspots.

Slaapkamer IV gelegen aan de achterzijde met idem afwerking

ACHTERTUIN

Verzorgde achtertuin gesitueerd op het zuidwesten. De tuin is voorzien van een 2-tal terrassen, gazon, vaste beplanting, buitenkraan, pergola, achterom met dubbele poort en een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra. In de tuin zijn extra stopcontacten en tuinverlichting aanwezig. Via de achterom is er op ca. 25 meter een speeltuin en groot grasveld te bereiken.

VOORTUIN

De woning is aan de voorzijde voorzien van een privacy biedende voortuin met beukenhaag, bestrating, vaste beplanting en boompjes.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is in 2014 compleet verbouwd: o.a. nieuwe riolering, nieuwe elektra en groepenkast (12 groepen, 3-fase voorbereid), nieuwe CV-installatie met HR-ketel inclusief nieuwe radiatoren (met onderaansluiting/weggewerkte leidingen), badkamer, keuken, dakkapel achterzijde, tuin en stucwerk;
- Inloopkast met aansluiting wasmachine + droger (aansluitingen ook aanwezig op de voorzolder);
- Dakkapel voorzijde in 2022 geplaatst en realisatie 2 slaapkamers;
- De ruime voorzolder op de 2e verdieping is door aansluitingen van extra elektra en data tevens te gebruiken als werkplek;
- Kunststof kozijnen met HR++-glas;
- Vloer-, spouwmuur- en dakisolatie;
- De begane grond vloer betreft een betonnen draag/constructievloer;
- 9 zonnepanelen (450 WP per paneel met micro-omvormers) in 2023 geplaatst;
- Energielabel A+;
- Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

Deze gemoderniseerde woning is gelegen aan een rustige straat in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "Blauwe Kei". De wijk is ruimtelijk opgezet met veel groenvoorzieningen en speeltuinen. De woning is gelegen op korte afstand van het winkelcentrum 'De Burcht' en het Valkeniersplein met o.a. supermarkten en een diversiteit aan winkels. Basisscholen, sportaccommodaties, de Ginnekenmarkt, het Mastbos en het Ulvenhoutse bos zijn op fietsafstand. Bushaltes en uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen en met een kwartiertje fietsen staat u midden in de sfeervolle binnenstad van Breda.

KOOPOVEREENKOMST

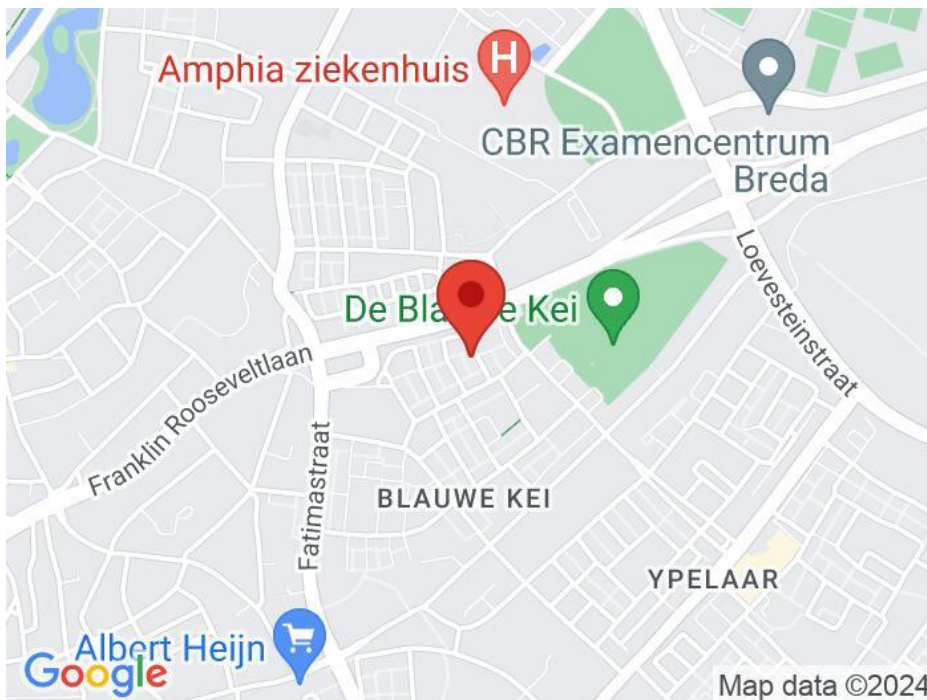
De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de 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.

Kenmerken

| | |
|---------------------|--|
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : Tussenwoning |
| Inhoud woning | : 370 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 157 m ² |
| Woonoppervlakte | : 107 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1960 |
| Ligging | : Aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin, voortuin |
| Hoofdtuin | : Achtertuin: 60 m ² |
| Garage | : Geen garage |
| Energielabel | : A+ |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie & HR++ beglazing |
| C.V.-ketel | : Remeha Avanta 35c CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom) |

Locatie

Oude Bogerd 40
4834 AS BREDA















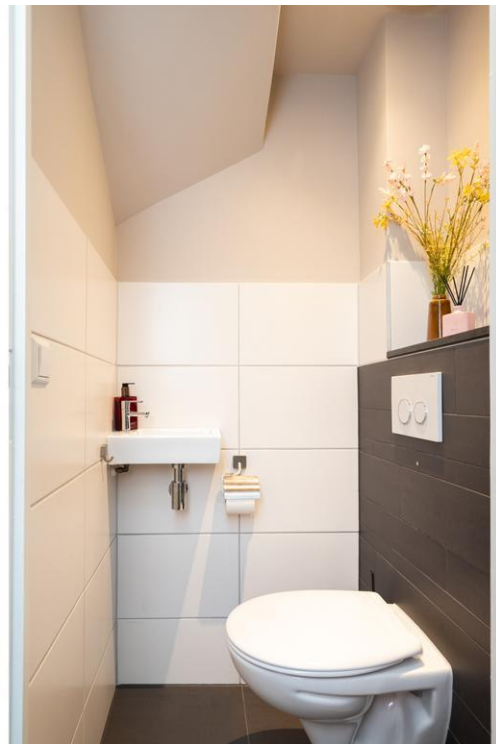






























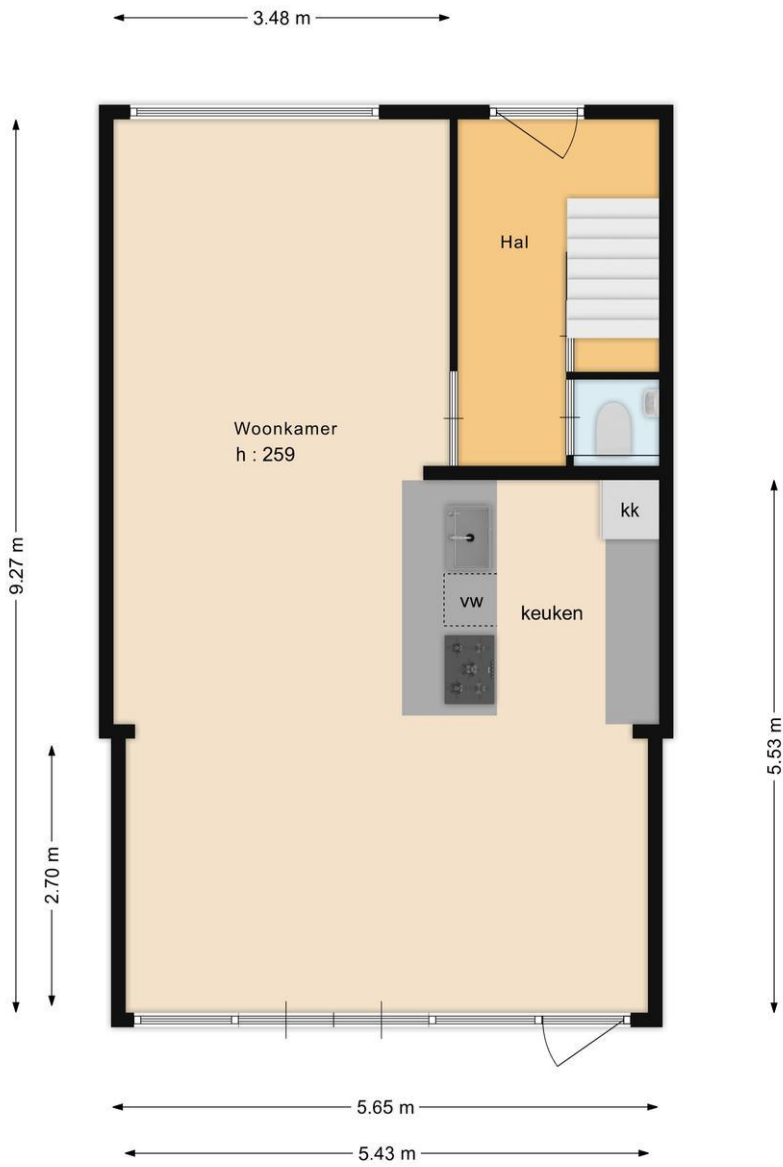








Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

