



Rietsemalaan 10, 4817 KX Breda

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



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

Omschrijving

Rietsemalaan 10, 4817 KX Breda

Sfeervolle en uitgebouwde hoekwoning met zonnige tuin op toplocatie in Breda!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige en centrale plek in Breda? Dan is deze charmante en goed onderhouden hoekwoning in de geliefde wijk Brabantpark zeker het bekijken waard!

Deze leuke woning biedt een lichte, uitgebouwde L-vormige woonkamer, drie fijne slaapkamers en een eenvoudige keuken en badkamer. Dankzij de recente verduurzamingen beschikt de woning over een energielabel B

Genieten doe je volop in de zonnige achtertuin op het zuiden. De ligging is ideaal: op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Breda, het Centraal Station en diverse uitvalswegen, winkels en scholen.

Bouwjaar: 1955

Woonoppervlakte: 98m²

Perceeloppervlakte: 224m²

Inhoud: 395m³

Energielabel B

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal met tegelvloer, trapopgang naar de 1e verdieping, toegang, vernieuwde groepenkast met 10 groepen waarvan 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars en toegang tot de toiletruimte, keuken en woonkamer.

Deels betegelde toiletruimte met duoblok.

Gezellige, uitgebouwde woonkamer voorzien van laminaatvloer, deels behang wandafwerking en deels schoon metselwerk, balkenplafond en toegang tot de open keuken. De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en geeft middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Open keuken, gedateerd afgewerkt met diverse onder- en bovenkasten, barretje en middels loopdeur toegang tot eerder genoemde hal.

1E VERDIEPING

Overloop voorzien van laminaatvloer met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 3.63x2.89m) gelegen aan de voorzijde en voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden. Middels luik toegang tot de bergzolder.

Slaapkamer II (ca. 3.01x2.47m) gelegen aan de achterzijde en voorzien van idem afwerking, inbouwkast en middels schuifdeur toegang tot plat dak.

Slaapkamer III (ca. 4.01x3.15m) gelegen aan de achterzijde met idem afwerking.

Eenvoudig badkamer, geheel betegeld en voorzien van douche, wastafel en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

ZOLDERVERDIEPING

Bereikbaar per vlizotrap vanuit slaapkamer I met opstelling cv-ketel en wtw-installatie. De zolder is volledig geïsoleerd en ideaal te gebruiken als berging. Er bestaat de mogelijkheid de zolderverdieping te betrekken bij de woning, de zolder heeft een nokhoogte van 2.32m.

TUIN

De achtertuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van een groot terras, borders met vaste beplanting, een praktische zijtuin en een stenen berging.

BIJZONDERHEDEN

De woning is goed onderhouden, het pannendak is in 2021 geheel vervangen;

De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;

De schuifpuien op de slaapkamers zijn voorzien van lamelhorren, de draai/kiepramen zijn voorzien van inzethorren;

De woning is voorzien van spouwmuur nisolatie en ook de vloer is nageïsoleerd;

De woning beschikt over 11 zonnepanelen;

De zolderverdieping is middels een vaste trap te betrekken bij de woning; doet nu dienst als bergzolder bereikbaar per uitschuifbare vlizotrap;

De woning is over de volle breedte uitgebouwd;

Heerlijk gelegen op korte afstand van het Centraal Station en het bruisende centrum van Breda;

De woning is gelegen in een zeer rustige straat waar geparkeerd kan worden met een parkeervergunning of betaald parkeren. (eerste vergunning is gratis).;

Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

De Rietsemalaan is gesitueerd aan de rand van de wijk Brabantpark net buiten de singels en is gelegen op korte afstand van het historische stadscentrum en het centraal station. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum 'Brabantplein' met een grote diversiteit aan winkels op korte afstand gelegen en ook diverse scholen (BUas, Avans), openbaar vervoer, NS station en sportaccommodaties vinden we op korte afstand van de woning.

De uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden zijn vanaf deze locatie uitstekend bereikbaar.

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.

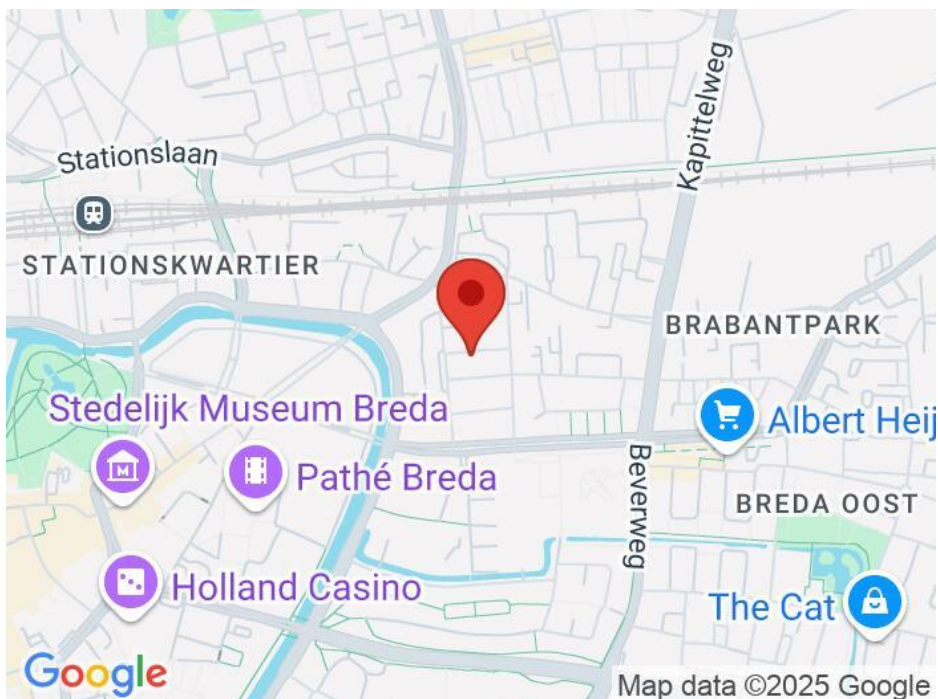
Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Inhoud woning	: 395 m ³
Perceel oppervlakte	: 224 m ²
Woonoppervlakte	: 98 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 70 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming / Ventilatie	: C.V.-Ketel & Balansventilatie WTW
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2003, eigendom)

Locatie

Rietsemalaan 10
4817 KX BREDA





































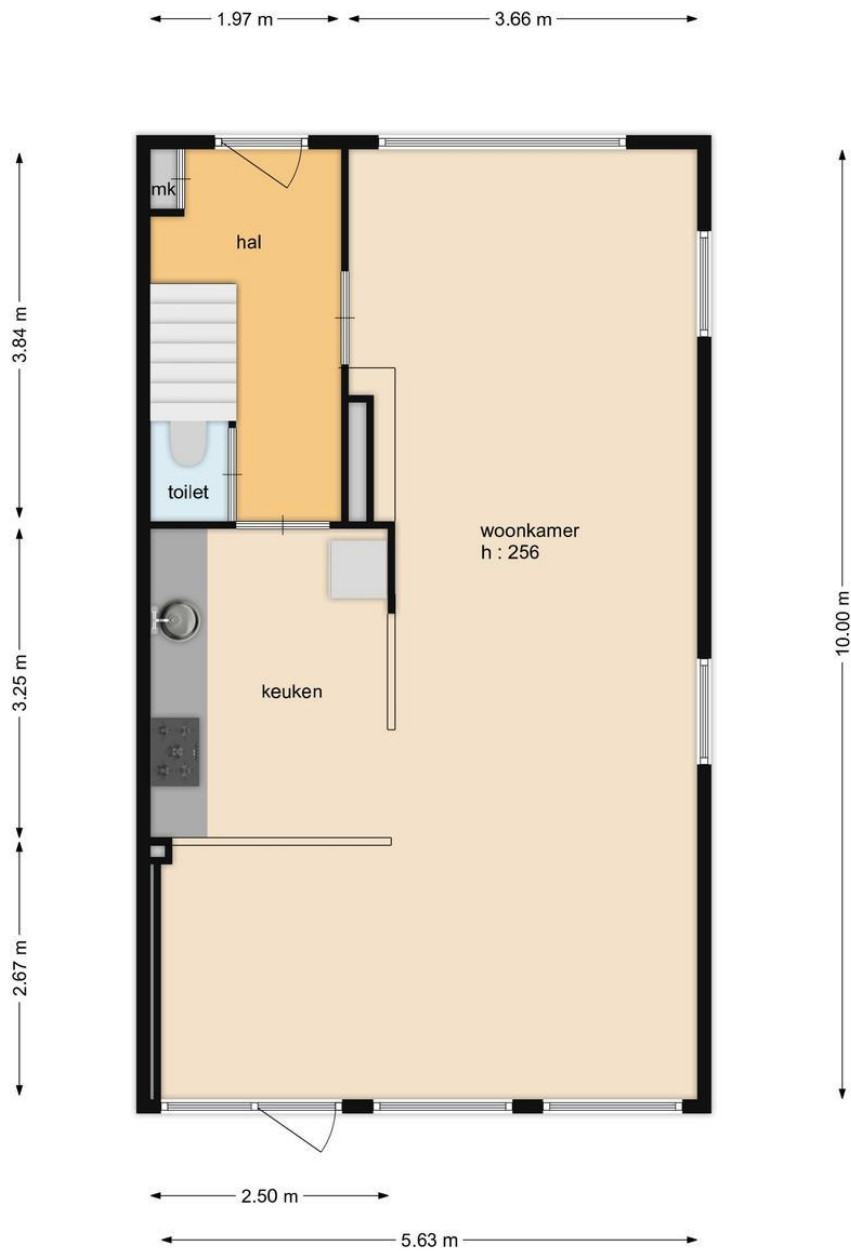




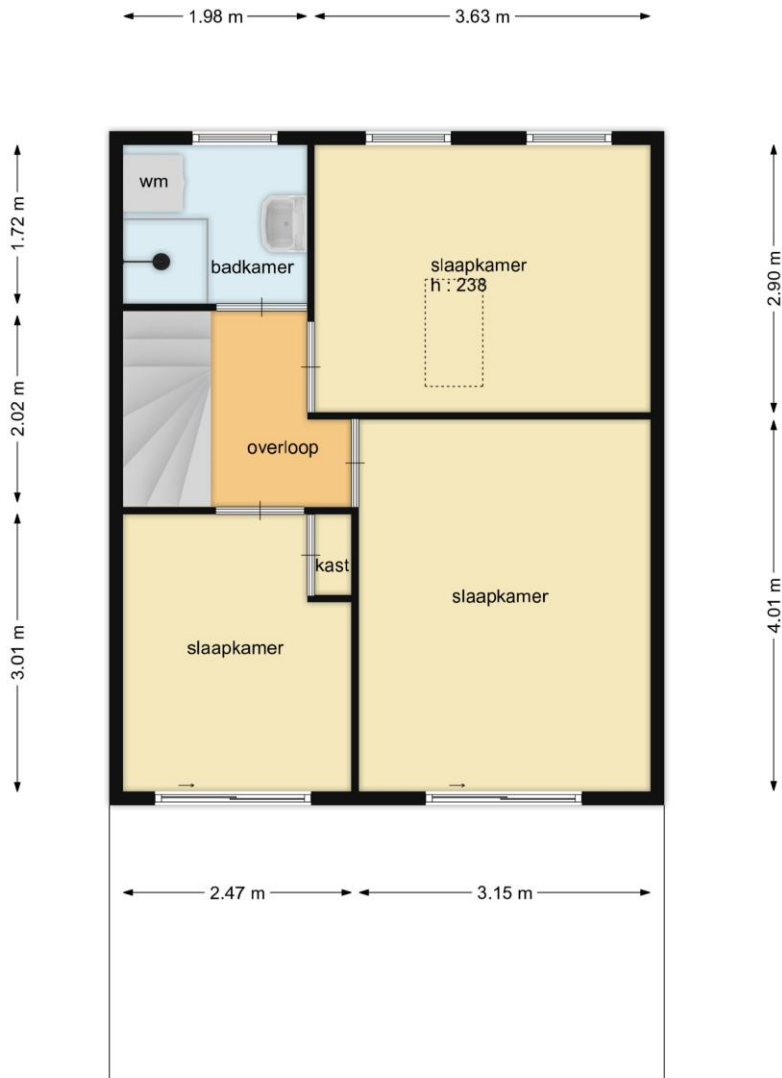




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

