



## Schaffelaarstraat 80, 4834 PM Breda

Vraagprijs € 399.500,- 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

**Schaffelaarstraat 80, 4834 PM Breda**

Deels uitgebouwde tussenwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde op groenstrook. De woning is in 2021 voorzien van een gloednieuwe moderne keuken van alle gemakken voorzien, heeft 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een keurig verzorgde achtertuin gesitueerd op het zuidoosten. De woning is geheel voorzien van onderhoudsvrije kozijnen met dubbele beglazing en is zeer gunstig gelegen in de wijk IJpelaar op korte afstand van winkelcentrum de Burcht en het "Valkeniersplein".

**Bouwjaar: 1968**

**Woonoppervlakte: 117m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte: 165m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 390m<sup>3</sup>**

**Aanvaarding: in overleg**

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast (8 groepen + 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de 1e verdieping, grotendeels betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en toegang tot de woonkamer/keuken.

Lichte, doorzon woonkamer met houten vloer voorzien van een geverfde geëgaliseerde vloer, strak gestuukte wanden en plafonds en middels in 2021 geplaatste openslaande stalen deuren toegang tot de achtertuin.

Uitgebouwde in 2021 compleet vernieuwde moderne KVIK keuken in rechte opstelling met diverse grote lades, een composieten werkblad, een vaatwasser, een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een spoelbak met Quooker kraan. Extra kastenwand met diverse kastruimte en extra inbouwapparatuur zoals een koelkast, een vriezer, een wijnkoeler, een combi stoomoven en een hetelucht oven. Tevens beschikt de keuken over een extra grote voorraadkast onder trapopgang.

## **1E VERDIEPING**

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 3.63x3.65m) gelegen aan de voorzijde van de woning met een fraai (vrij) uitzicht op voorgelegen groenstrook.

Slaapkamer II (ca. 3.66x3.31m) gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer III (ca. 2.33x2.33m) ook gelegen aan de achterzijde van de woning.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds.

Moderne, grotendeels betegelde badkamer gelegen aan de voorzijde van de woning met dubbel wastafelmeubel, zwevend toilet, grote inloopdouche met regendouche en extra handdouche voorzien van thermostaat kraan.

## **2E VERDIEPING**

Ruime voorzolder met opstelplaats combi cv-ketel (vaillant, 2005), aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur en extra dakraam aan de achterzijde.

Slaapkamer IV voorzien van extra bergruimte achter de schotten, groot dakkapel aan de achterzijde en een nette vloerbedekking.

## **TUIN**

Ca. 13 meter diepe achtertuin (gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel) gelegen op het zuidoosten. De keurig verzorgde achtertuin is voorzien van een terras, borders, vaste beplanting, kunstgras gazon, extra terras met houten vlonders en pergola, een stenen berging (v.v. elektra) en een overkapte achterom.

## **BIJZONDERHEDEN**

De woning beschikt aan de voorzijde over een verrassend ruime voortuin;

Tevens is de woning aan de voorzijde vrij gelegen met uitzicht op een grote groenstrook;

De gehele woning is voorzien van onderhoudsvrije kunststof kozijnen met dubbele beglazing;

De in 2021 geplaatste pui in de keuken betreft een stalen kozijn met HR++ beglazing voorzien van ingebouwde elektrische screens;

De woning is in 2021 deels uitgebouwd en voorzien van een nieuwe moderne keuken van alle gemakken voorzien.

De verzorgde achtertuin in recentelijk (deels) opnieuw aangelegd;

Aanvaarding in overleg.

## LIGGING EN LOCATIE

Deze woning is gelegen in de aangename en kindvriendelijke wijk IJpelaar. Op korte afstand zijn zowel het winkelcentrum 'De Burcht' als het 'Valkeniersplein' te bereiken. Binnen enkele minuten is de sfeervolle 'Ginnekenmarkt' te bereiken met diverse winkels en horecagelegenheden. Ook het bruisende stadshart van Breda is op korte afstand, deze biedt u verschillende mogelijkheden op het gebied van winkelen, uitgaan en cultuur. De woning is op enkele minuten afstand gelegen van de zuidelijke rondweg waardoor er een snelle verbinding richting de A16 en A27 is.

## 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.

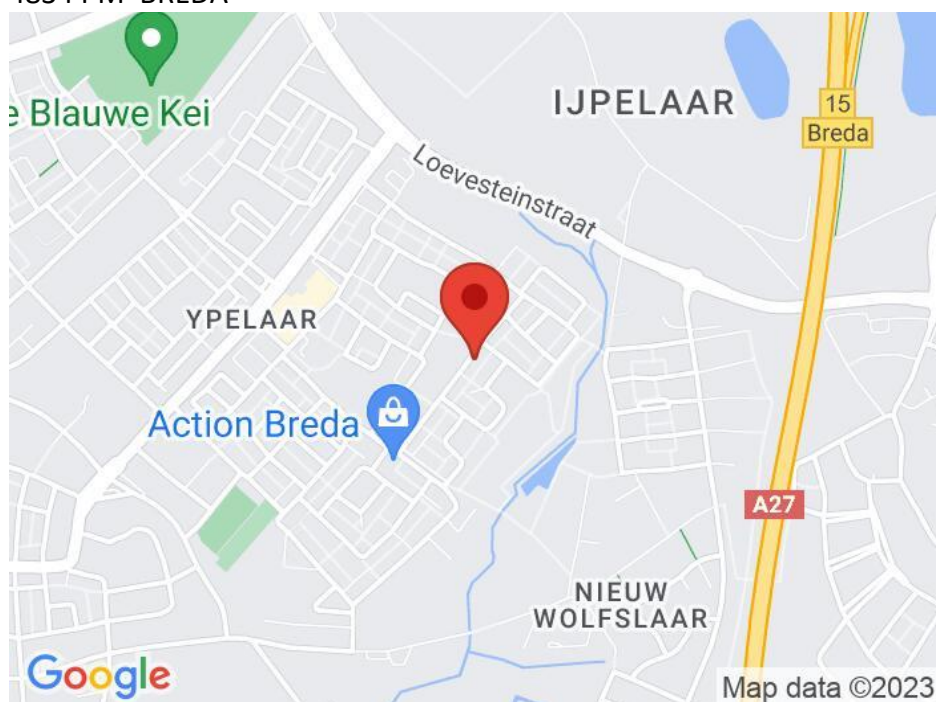
**Vraagprijs € 399.500,- k.k.**

## Kenmerken

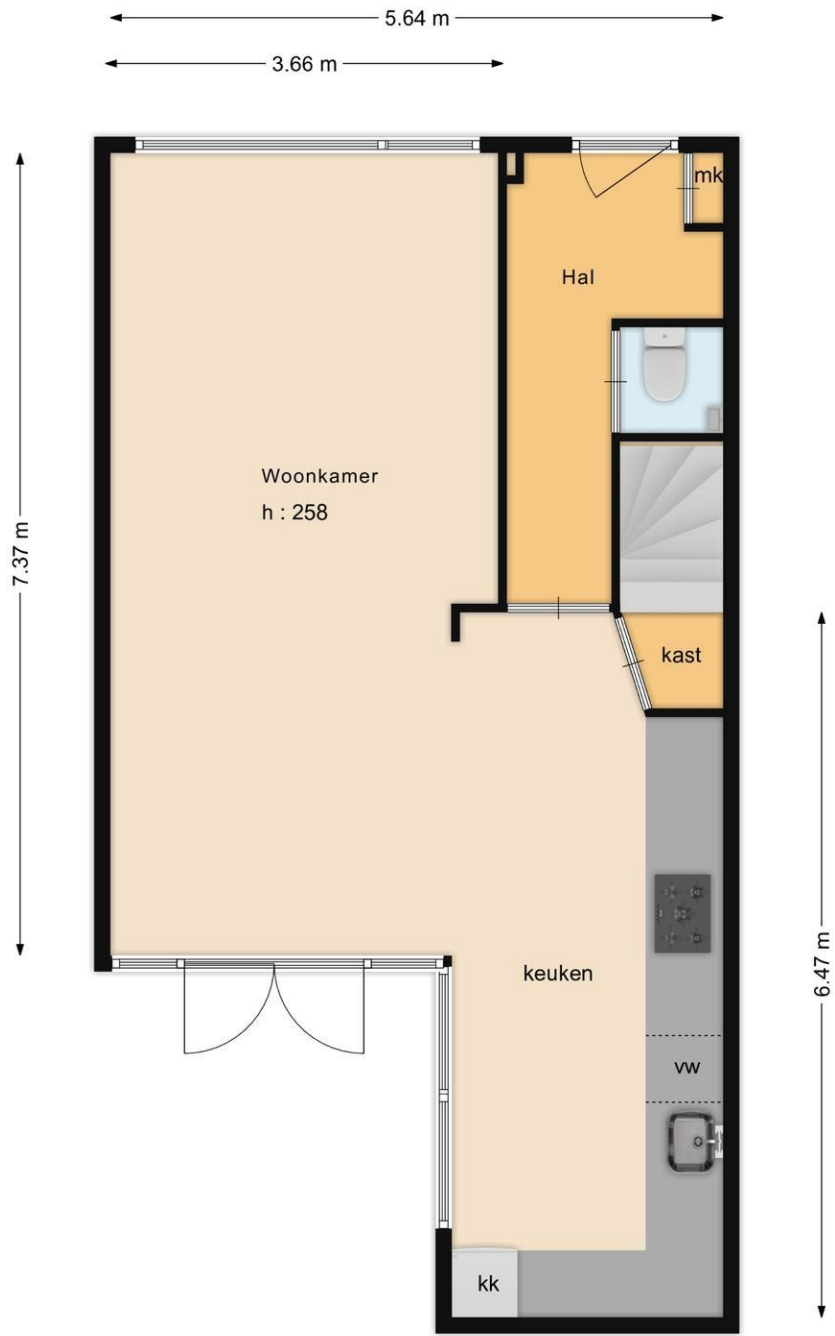
Vraagprijs	: € 399.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 390 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 165 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 117 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1968
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 78 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

## Locatie

Schaffelaarstraat 80  
4834 PM BREDA

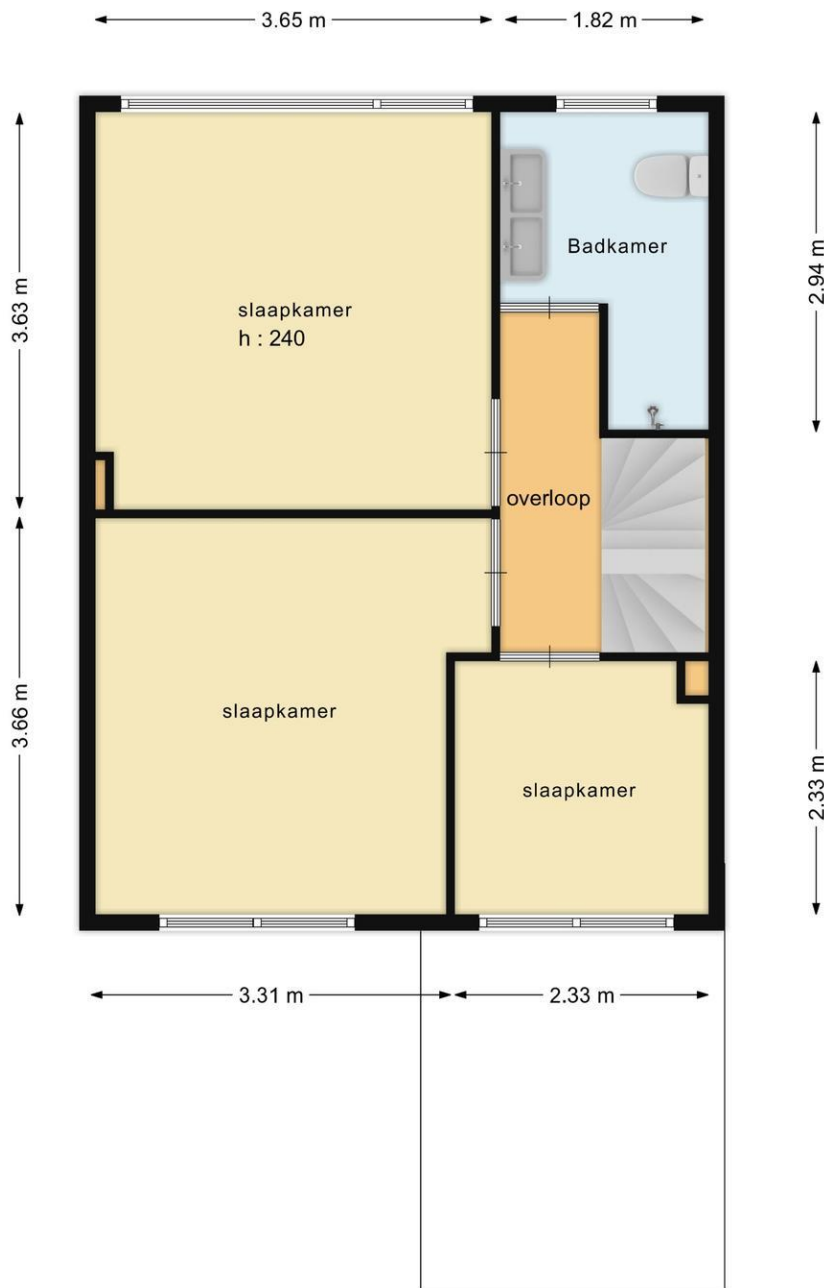


# Plattegrond



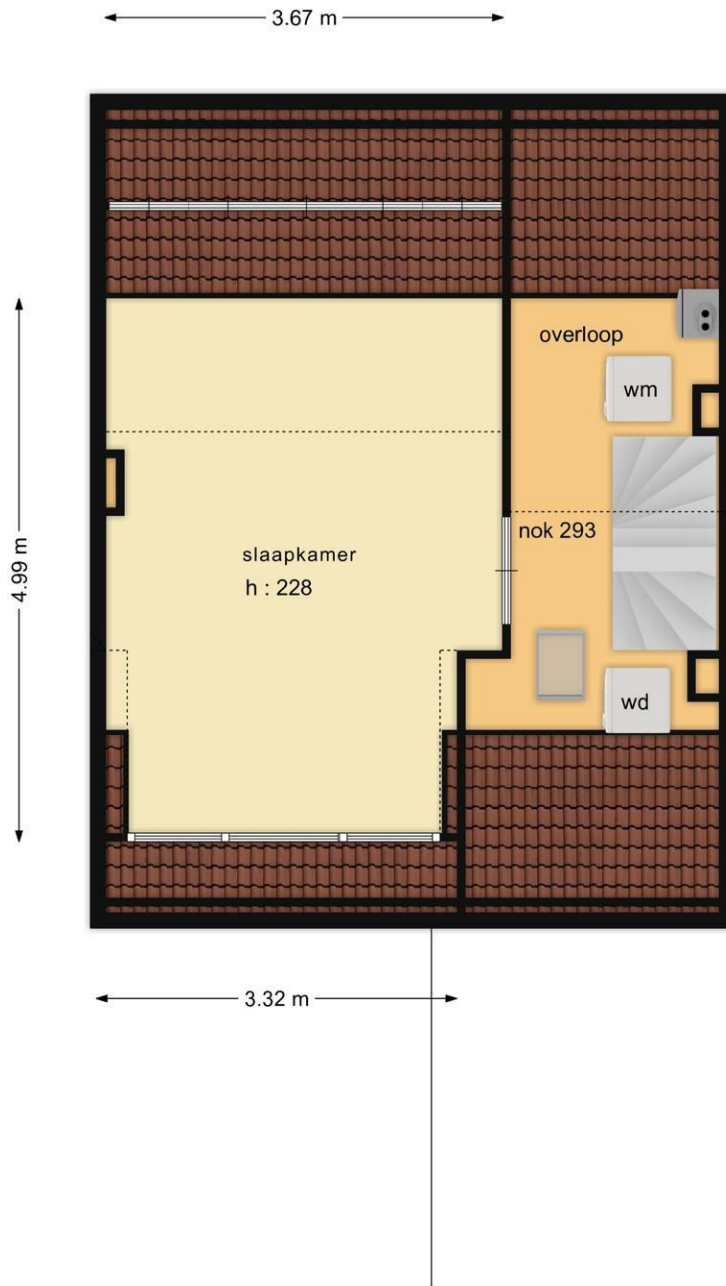
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

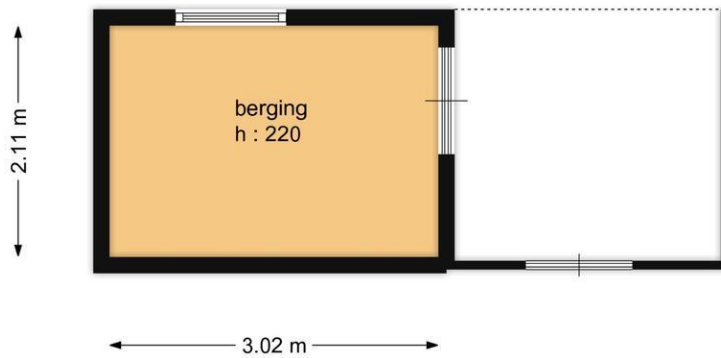
# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

