



Spechtstraat 13, 4815 AS Breda
Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Omschrijving

Spechtstraat 13, 4815 AS Breda

Charmante Jaren '30 Eindwoning in het Hart van Belcrum, Breda!

Welkom in deze zeer goed onderhouden en uitgebouwde eindwoning aan de Spechtstraat 13 in Breda! Gelegen in de gewilde en bruisende woonwijk Belcrum.

Met zijn diepe, verzorgde achtertuin kun je heerlijk genieten van privacy en rust, terwijl je toch in het hart van de stad woont. De woning beschikt over een lichte, ruime L-vormige woonkamer en een uitgebouwde keuken, perfect voor zowel gezellig samenzijn als rustige momenten. De eerste verdieping heeft twee slaapkamers en een nette badkamer. Via een vaste trap bereik je de ruime zolderkamer met dakkapel, die ideaal is voor een thuiswerkplek of extra slaapkamer.

De huidige eigenaren hebben de woning goed verduurzaamd, met onder andere extra spouwmuurisolatie, HR++ beglazing, vloerisolatie en dakisolatie, wat resulteert in een gunstig energielabel C. Hierdoor kun je niet alleen genieten van comfort, maar ook van lagere energiekosten!

De woning is gelegen op een kindvriendelijke locatie, vlakbij een grote speeltuin en het vernieuwde NS station, waardoor je snel en gemakkelijk in en uit de stad kunt reizen. De wijk Belcrum is bijzonder in trek bij jonge gezinnen en starters, wat de sfeer in de buurt aangenaam en levendig maakt.

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlakte: 71m²

Overige inpandig (2e verdieping): 11m²

Perceeloppervlakte: 138m²

Energielabel C

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal met karakteristieke voordeur met glas-in-lood zijraam, de hal is netjes betegeld en geeft toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping, de toiletruimte en de woonkamer.

Moderne, grotendeels betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

Lichte woonkamer met fraaie erker aan de voorzijde, airconditioning en 2.73m hoge plafond. De woonkamer is keurig afgewerkt met een nette laminaatvloer, gestuukte wanden en een houten kraaldelen plafond. Vanuit de woonkamer middels loopdeur toegang tot de dichte & aangebouwde keuken.

Ruim opgezette keuken in hoekopstelling met diverse onder- en bovenkasten en diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser (2021), een gaskookplaat met afzuigkap, een combi oven/magnetron, een koelkast en een vriezer. Door de grote raampartijen en de extra lichtkoepels in het dak is het een heerlijke lichte keuken. Middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

1E VERDIEPING

Overloop met vaste (wentel) trap naar de 2e verdieping en toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 3.33x2.94m) gelegen aan de voorzijde, voorzien van grote inbouw kledingkast, airconditioning nette vloerbedekking en gestuukte wand- en plafondafwerking.

Moderne, grotendeels betegelde badkamer met ligbad/douche combinatie met spatscherm en thermostaatkraan, wastafel, toilet en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Slaapkamer II gelegen aan de achterzijde van de woning met vloerbedekking en gestuukte wanden en kraaldelen plafond.

2E VERDIEPING

Open, geheel geïsoleerde zolderkamer (ca. 11m²) met dakkapel.

Door de hoogte van 1.98m is deze ruimte niet meegenomen in het woonoppervlakte. De ruimte is echter geschikt voor meerdere doeleinden zoals eventueel een extra slaapkamer.

In deze ruimte bevindt zich tevens de HR combi ketel, Trendline CW5, 2017.

TUIN

Verrassend diepe achtertuin van ca. 16,5 meter gesitueerd op het noordwesten met gunstige zonligging.

De tuin is voorzien van een extra overkapping, diverse vaste beplanting, kleurige bloemen, borders, 2 terrassen en een stenen berging met achterom. Tevens is er vanuit de achterzijde geen inkijk!

BIJZONDERHEDEN

- De woning is goed onderhouden;
- De woning beschikt aan de voorzijde over een verzorgde voortuin;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd;
- De woning betreft een karakteristieke erkerwoning gelegen in gewilde wijk Belcrum;
- De woning beschikt over een grote berging aan de achterzijde;
- In de woonkamer en hoofdslaapkamer is airco aanwezig (geplaatst in 2023);
- Energielabel C, lage maandlasten (gas & elektra) € 94,- per maand;
- Aangezien de woning ouder is dan 80 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

Deze uitgebouwde erkerwoning is gelegen in het hart van de geliefde wijk "Belcrum" op een rustige en kindvriendelijke locatie nabij een grote speeltuin. Tevens zijn het gezellige stadshart van Breda, het NS station en de uitvalswegen binnen handbereik. De woonwijk wordt gekenmerkt door voornamelijk vooroorlogse woningen en is erg in trek bij jonge mensen. Het centraal station is recentelijk volledig vernieuwd en aan de rand van de wijk zal in de komende jaren nog nieuwbouw gerealiseerd worden. Deze positieve ontwikkelingen zullen de courantheid van de woning in de toekomst extra ten goede komen.

PARKEREN

Parkeren is mogelijk op de openbare weg voor de woning. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Hiervoor kan een parkeervergunning aangevraagd worden bij de gemeente Breda, de eerste vergunning is gratis en € 96,00 voor een tweede auto. Er geldt ook een bezoekersregeling voor € 0,25 per uur (maximaal 40 uur per maand). Het is mogelijk om meerdere bezoekers tegelijk te laten parkeren.

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 € 425.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 302 m ³
Perceel oppervlakte	: 138 m ²
Woonoppervlakte	: 71 m ² (exclusief 2 ^e verdieping: 11m ²)
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 82 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
C.V.-ketel	: Trendline HRC30 CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Spechtstraat 13
4815 AS BREDA

























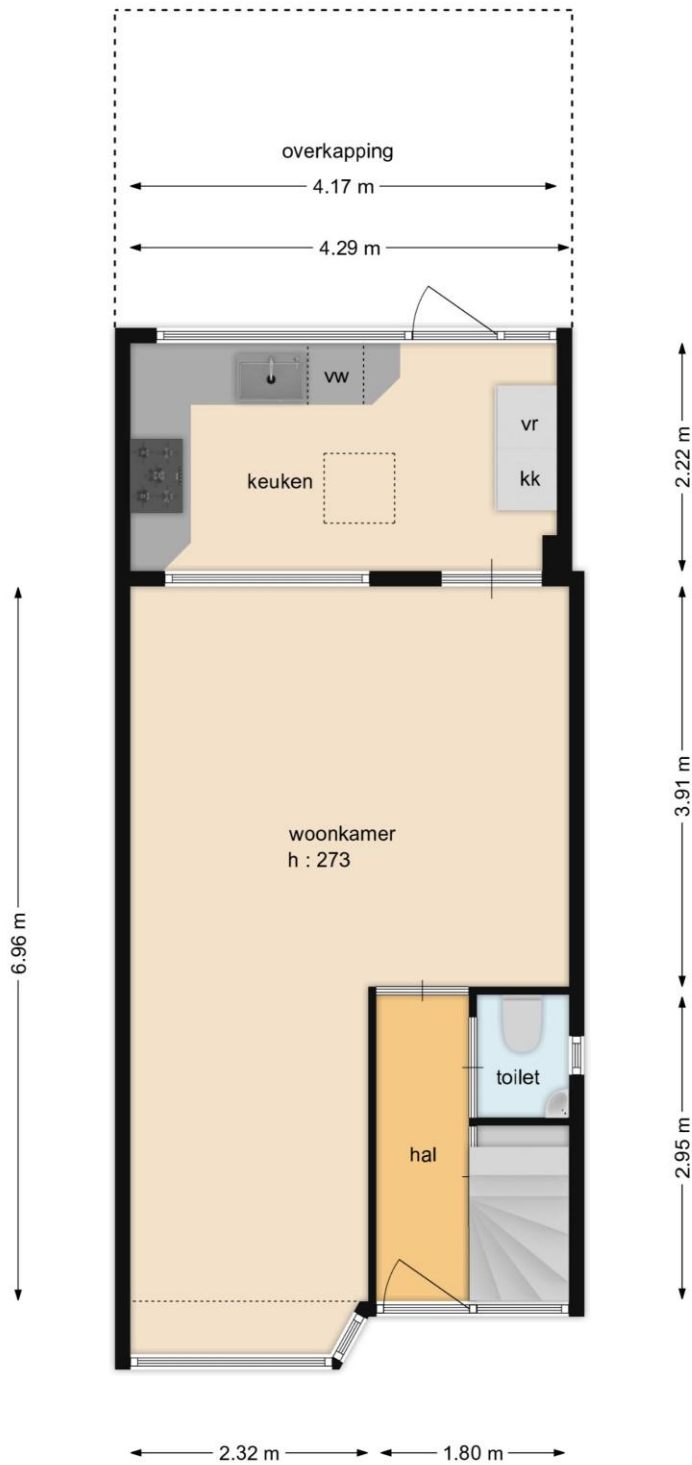




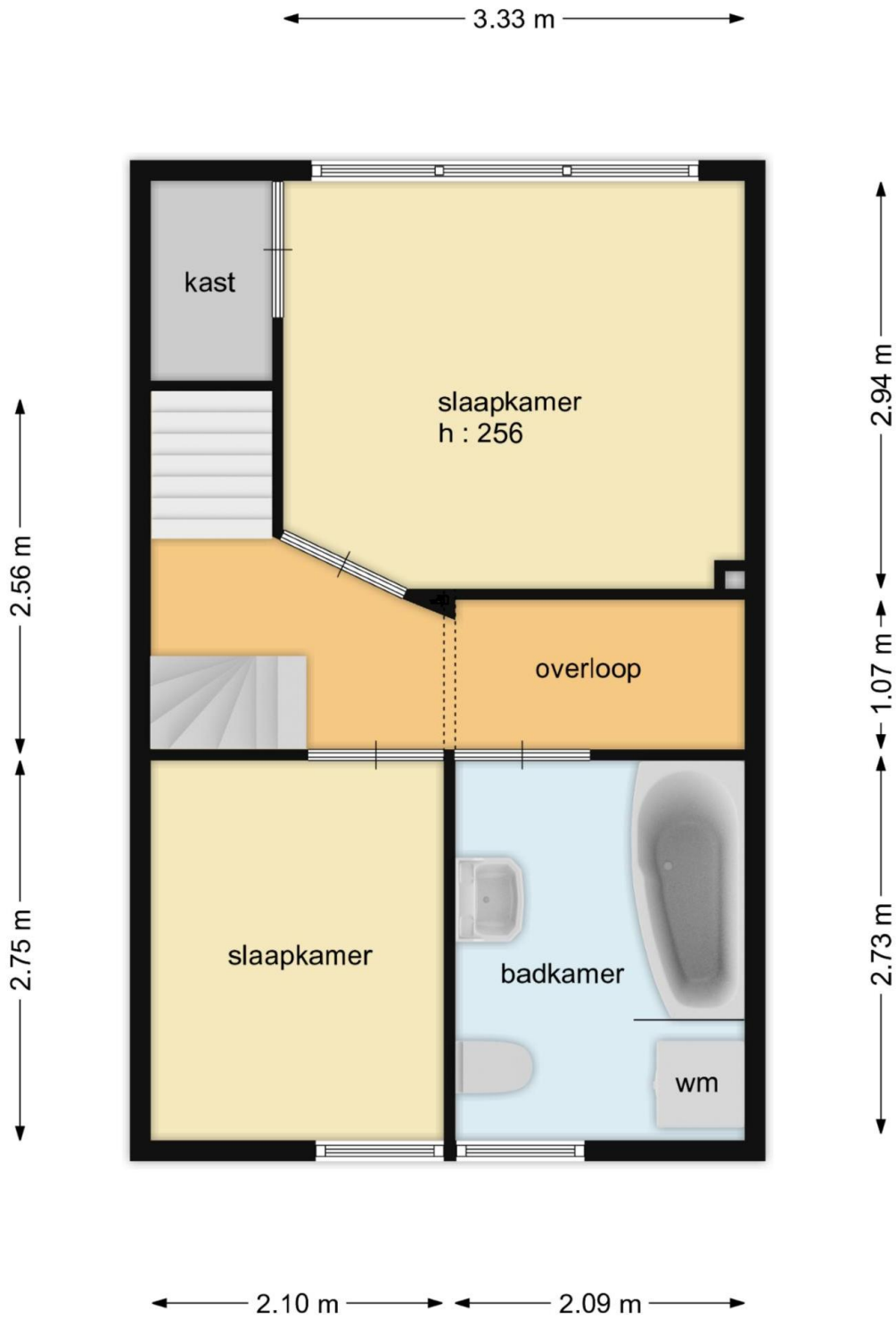




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

