



Voltaweg 3, 4816 CE Breda
Vraagprijs € 325.000,- k.k.



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

Omschrijving

Voltaweg 3, 4816 CE Breda

Zeer goed geïsoleerde en onderhouden starterswoning met diepe achtertuin gelegen in het gewilde "Liniekwartier"! De in 2016 gemoderniseerde woning is instapklaar, voorzien van een gezellige een sfeervolle, lichte woonkamer, een moderne keuken en badkamer en 2 mooie slaapkamers.

De woning is gelegen aan een rustig en kindvriendelijk straatje op loopafstand van het NS Station en ook het historische stadscentrum, diverse scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Met de komst van de nieuwe spoorzone en de herontwikkeling van de wijk heeft de directe omgeving van de Voltaweg een zeer positieve impuls gekregen.

Bouwjaar: 1956

Woonoppervlakte: 66m²

Inhoud: 270m³

Perceeloppervlakte: 135m²

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk

INDELING

BEGANE GROND

Hal met pvc laminaatvloer, trapopgang naar de 1e verdieping, praktische proviand/kelderkast met groepenkast (6 groepen met aardschakelaar) en toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. De hal biedt toegang tot de keuken en de woonkamer.

Gezellige, lichte living voorzien van originele lamelparket vloer in visgraatmotief en de ruimte voor een zithoek en eettafel. De woonkamer is voorzien van een licht granol wandafwerking en gestuukt plafond.

De moderne, dichte keuken uit 2016 heeft voldoende opbergruimte, een fijne, frisse en mooie look in lichte kleurstelling met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en een ruime spoelbak met een extra hoge kraan en uittrekbare slang. De keuken heeft dezelfde mooie pvc laminaatvloer als de hal. Vanuit de keuken heb je middels een loopdeur toegang tot de diepe zonnige achtertuin met stenen berging en achterom.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met Frans balkon en toegang tot 2 slaapkamers die allemaal voorzien zijn van dezelfde laminaatvloer, de badkamer en een separate toiletruimte. Tevens toegang tot een ruime bergzolder middels vlizo trap.

Slaapkamer I (circa 3.47x3.41m) gelegen aan de achterzijde en voorzien van vaste kast. De wanden zijn gestukt.

Slaapkamer II (circa 3.47x2.36m) gelegen aan de voorzijde met vaste kast en voorzien van glasvlies behang..

Badkamer (circa 2.30x2.09m) uit 2016 is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en een functionele en mooie plek voor je wasmachine.

Toiletruimte uit 2016 met zwevend toilet.

BERGZOLDER

Vliering/Bergzolder met opstelling van HR combiketel Nefit in eigendom (bouwjaar 2016), dakraam en zeer veel ruimte voor opslag van je spullen. De hoogte is ca. 1.65 m.

TUIN:

De voortuin heeft sierbestrating, leuke planten en struiken waaronder een hortensia en een vlinderstruik. Daarnaast is er ruimte voor bankje.

De achtertuin ligt op het Noordwesten. Je denkt dan geen zon, maar dat is niet waar. Door de lage bebouwing en de diepte van de tuin (ca. 12 m) kan je heerlijk genieten van de zon bij de woning of het terras.

De tuin is ook zo ingedeeld dat je in de zomer de hele dag door kunt kiezen uit een terras in de zon of de schaduw.

De tuin heeft tevens een uitstortgootsteen met wateraansluiting, stenen berging met elektra en een achterom. De achterom geeft toegang tot een poort (afsluitbaar).

BIJZONDERHEDEN

- De woning is zeer goed onderhoud en vanaf 2016 nagenoeg volledig gemoderniseerd en geïsoleerd.
- Gelegen in superleuke, opkomende wijk nabij het Centraal Station en stadscentrum van Breda.
- De woning beschikt nog over de originele paneeldeuren en heeft ondanks de flinke modernisering een jaren '50 feeling behouden.
- Energielabel C!
- De woning beschikt in de woonkamer en op de 1e verdieping van nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- Energieverbruik op jaarbasis 1100 kwh, gasverbruik 875m³ op basis van 1 persoonshuishouding.
- Aanvaarding: op korte termijn mogelijk.

LIGGING EN OMGEVING

De Voltaweg is een kindvriendelijk rustige straat met jonge gezinnen / alleenstaanden waarbij de woningen zijn gegroepeerd rondom een grasveld met speeltuin en een parkeerstrook. Vanaf 12 december 2022 zal betaald parkeren worden ingevoerd in de wijk, de eerste parkeervergunning wordt door de gemeente Breda gratis verstrekt, tevens is er een gunstige bezoekersregeling. Diverse winkels, (basis)scholen, voorgezet onderwijs, sportfaciliteiten en openbaar vervoer in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen fiets je in 3 minuten naar de Jumbo of in 4 minuten naar winkelcentrum Moerwijk in de Hoge Vucht. Rond het station en de Belcrum zijn meerdere leuke hotspots.

De woning gelegen op loopafstand van het stadscentrum van Breda en het vernieuwde NS-station Breda Centraal. De uitvalswegen naar de snelwegen A27, A58 en A16 zijn nabij gelegen waardoor er een vlotte verbinding is.

BOUWKWALITEIT

De woning is in 1956 gebouwd, echter vanaf 2016 nagenoeg volledig gemoderniseerd. De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing. De spouwmuren van de woning zijn na geïsoleerd met glaswolvlokken en tevens is de gehele gevel opnieuw gevoegd. Het dak van de woning is van binnen uit na geïsoleerd. Het buitenschilderwerk is in 2020 uitgevoerd.

Verwarming geschiedt middels gasgestookte CV-ketel van het merk Nefit, bouwjaar 2016. Intern is de woning in 2016 verbouwd en voorzien van een nieuwe keuken, badkamer en extra toiletruimte op de 1e verdieping.

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 € 325.000,- k.k.

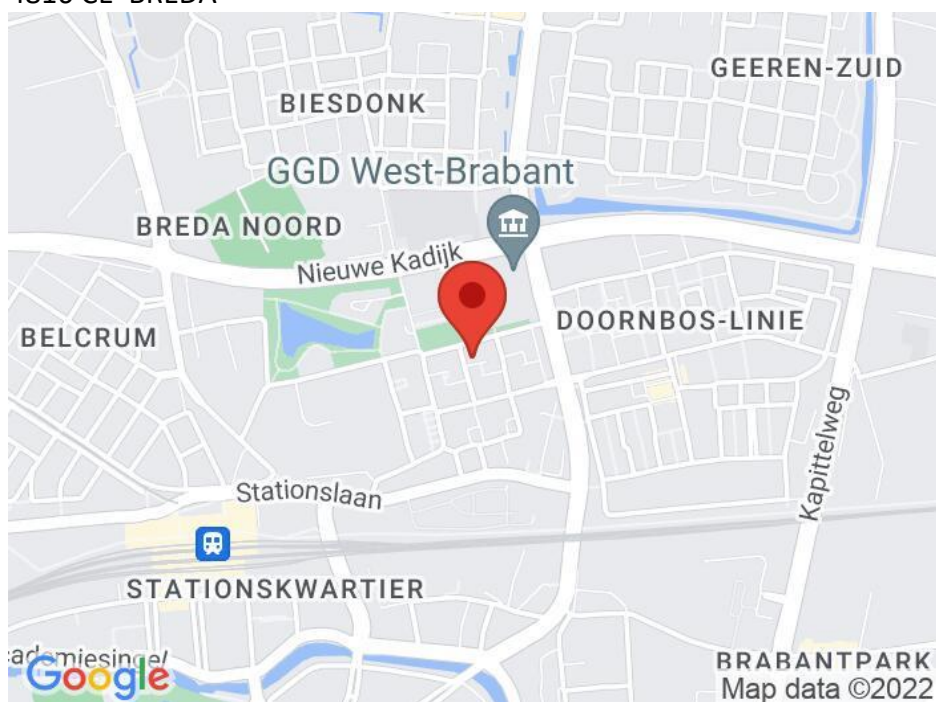


Kenmerken

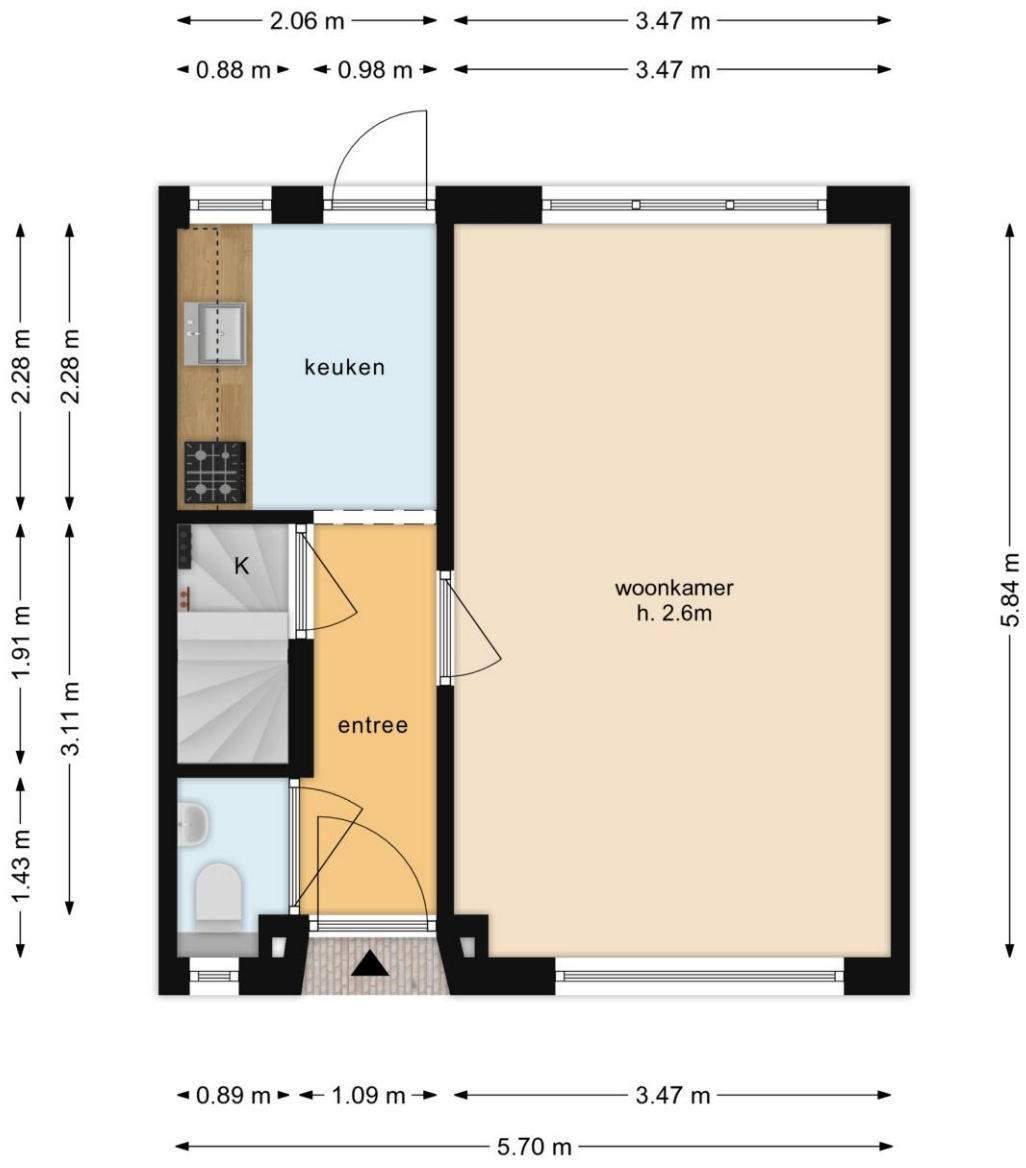
Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 270 m ³
Perceel oppervlakte	: 135 m ²
Woonoppervlakte	: 66 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 72 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Voltaweg 3
4816 CE BREDA



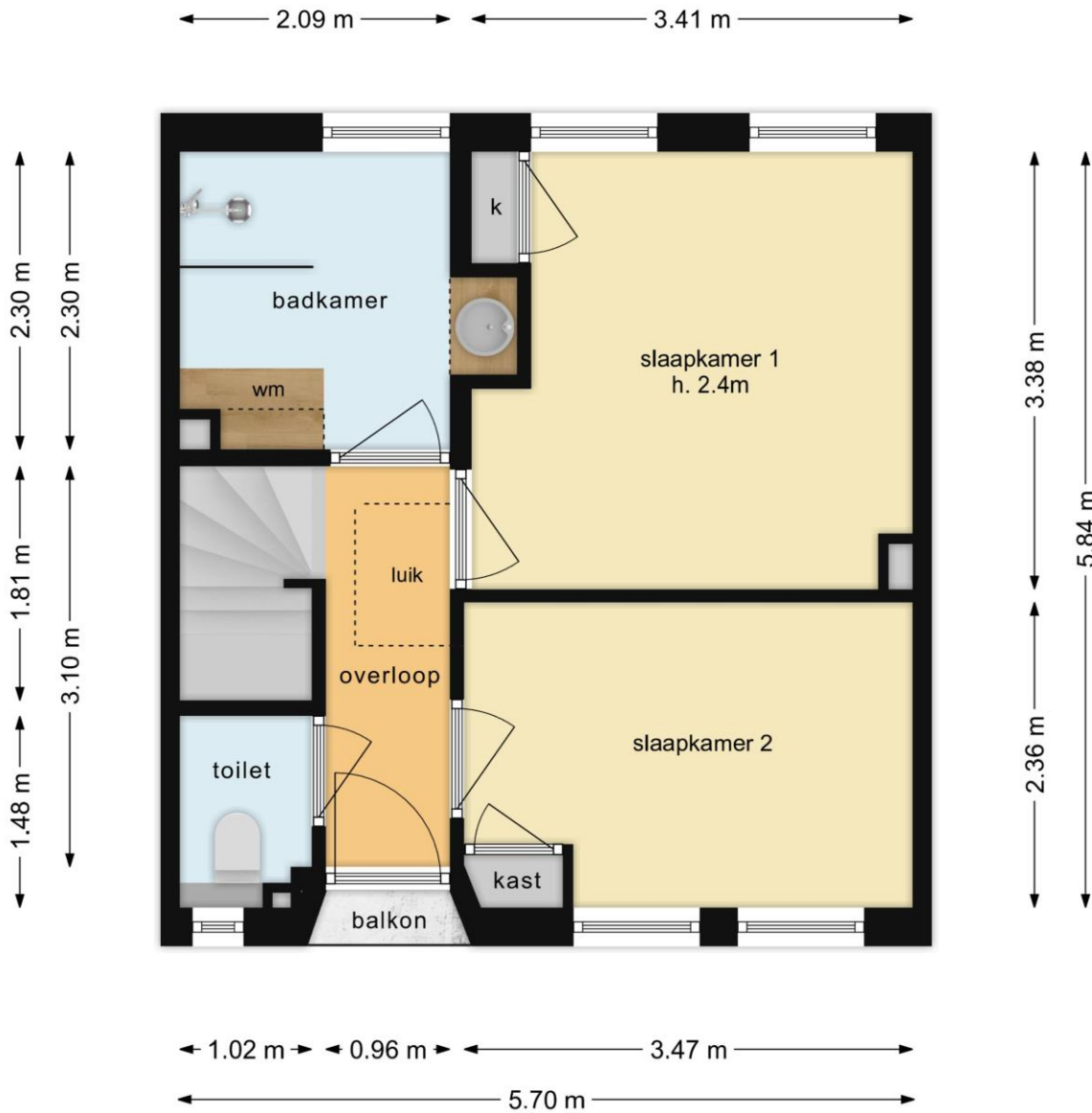
Plattegrond



0m 5m
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

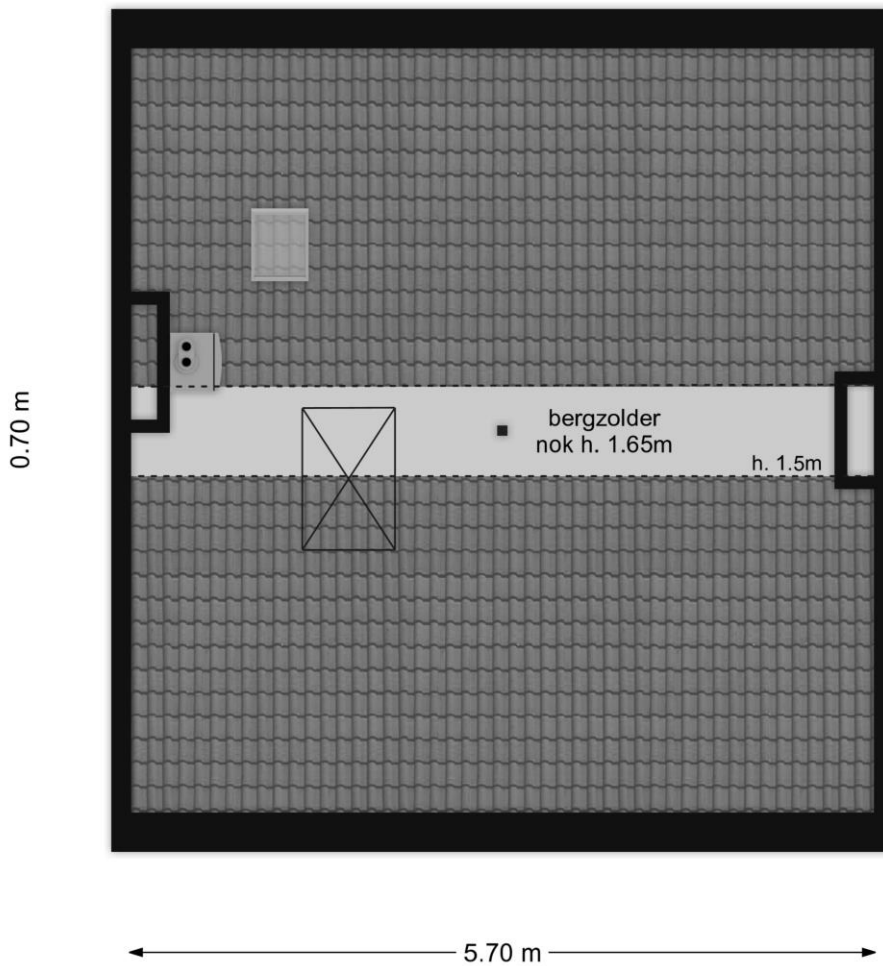


Plattegronden



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

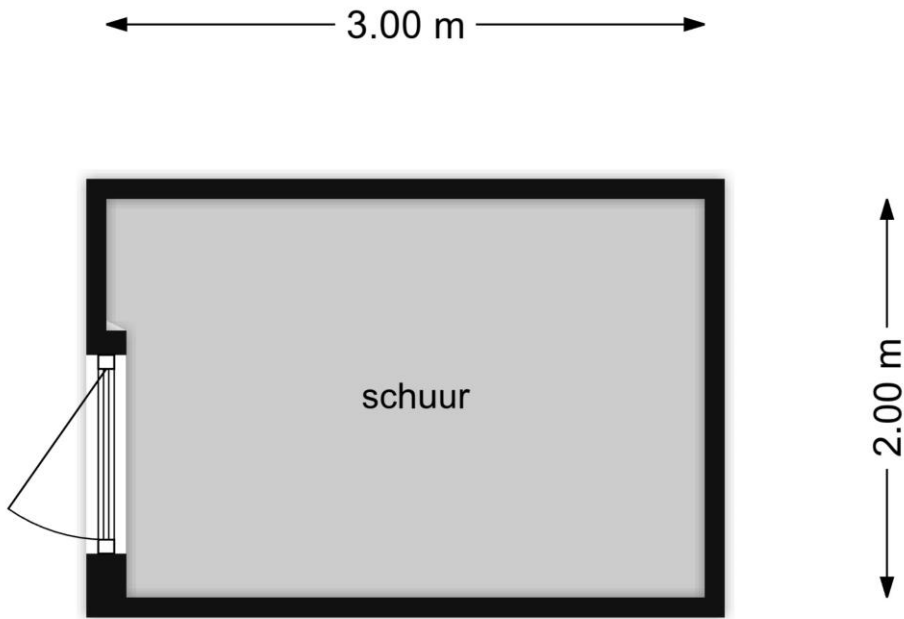
Plattegronden



0m 5m

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

Plattegrond berging



0m 5m
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.











