



DE
ZEEUW
makelaars



funda

BREDA
Maria Koijenhof 43

088 - 5 300 600 | koen@dezeeuwmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1985

Soort:
eengezinswoning

Slaapkamers:
4

Inhoud:
391 m³

Woonoppervlakte:
107 m²

Perceeloppervlakte:
144 m²

Overige inpandige ruimte:
4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
1 m²

Externe bergruimte:
16 m²

Verwarming:
stadsverwarming

Omschrijving

Laat u verrassen door de ruimte en praktische indeling van deze sfeervolle modern afgewerkte hoekwoning. De woning ligt aan een autoluw hofje met veel groen, biedt 4 ruime slaapkamers, een royale tuin op het Zuidwesten georiënteerd en modern sanitair. Tevens beschikt de woning over een label A! Kortom een moderne goed onderhouden gezinswoning

KERNGEGEVENS

Bouwjaar: 1985
Woonoppervlakte: ca. 107m²
Perceelsoppervlakte: 144m²
Energie label A
Aanvaarding in onderling overleg

LIGGING EN OMGEVING

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. De straat is autoluw en heeft vooral woningen uit de jaren '80, waardoor de buurt een gezellige, vertrouwde uitstraling heeft. In de directe omgeving vind je voornamelijk soortgelijke rij- en hoekwoningen met groenstroken en speelplekken tussendoor.

De dagelijkse voorzieningen liggen allemaal dichtbij. Een supermarkt en diverse winkels zijn binnen enkele minuten bereikbaar, net als basisscholen en sportvoorzieningen. Ook huisarts, apotheek en andere zorgaanbieders zijn op korte afstand aanwezig. De wijk staat bekend om het ruime aanbod aan groen en wandelmogelijkheden.

De bereikbaarheid is prettig: er zijn goede busverbindingen richting het centrum en station, en met de auto zit je binnen enkele minuten op de noordelijke rondweg en de A16/A27. De binnenstad van Breda is eenvoudig te bereiken per fiets of openbaar vervoer.

INDELING

Begane grond

Entree/hal met meterkast ruime woonkamer met grote raampartijen waardoor je veel licht inval hebt, ook is de woonkamer voorzien van een vaste kast, hal met trapopgang naar de 1e verdieping. Moderne toilet ruimte (2017) en open keuken met keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur met o.a. een inductie kookplaat, combi-magnetron, afzuigkap en vaatwasser vanuit de keuken heeft u toegang tot tuin door middel van enkele deur.

1e verdieping

Overloop, met een vaste trap naar 2e verdieping, Slaapkamer 1, voorzien van twee dakramen. Slaapkamer 2. Moderne luxe badkamer (2017), voorzien van douche, ligbad en dubbel wastafelmeubel.

2e verdieping

Slaapkamer 3. Deze ruimte heeft airconditioning. Slaapkamer 4, voorzien van inbouwkast.

Buiten

Verzorgd aangelegde tuin (voortuin/achtertuin) met achterom. Verder een vrijstaande berging in de achtertuin en een aangebouwde stenen berging.

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

- Aangezien de woning meer dan 40 jaar oud is, zal de NVM ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen worden in de koopakte.

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Plattegrond



Plattegrond















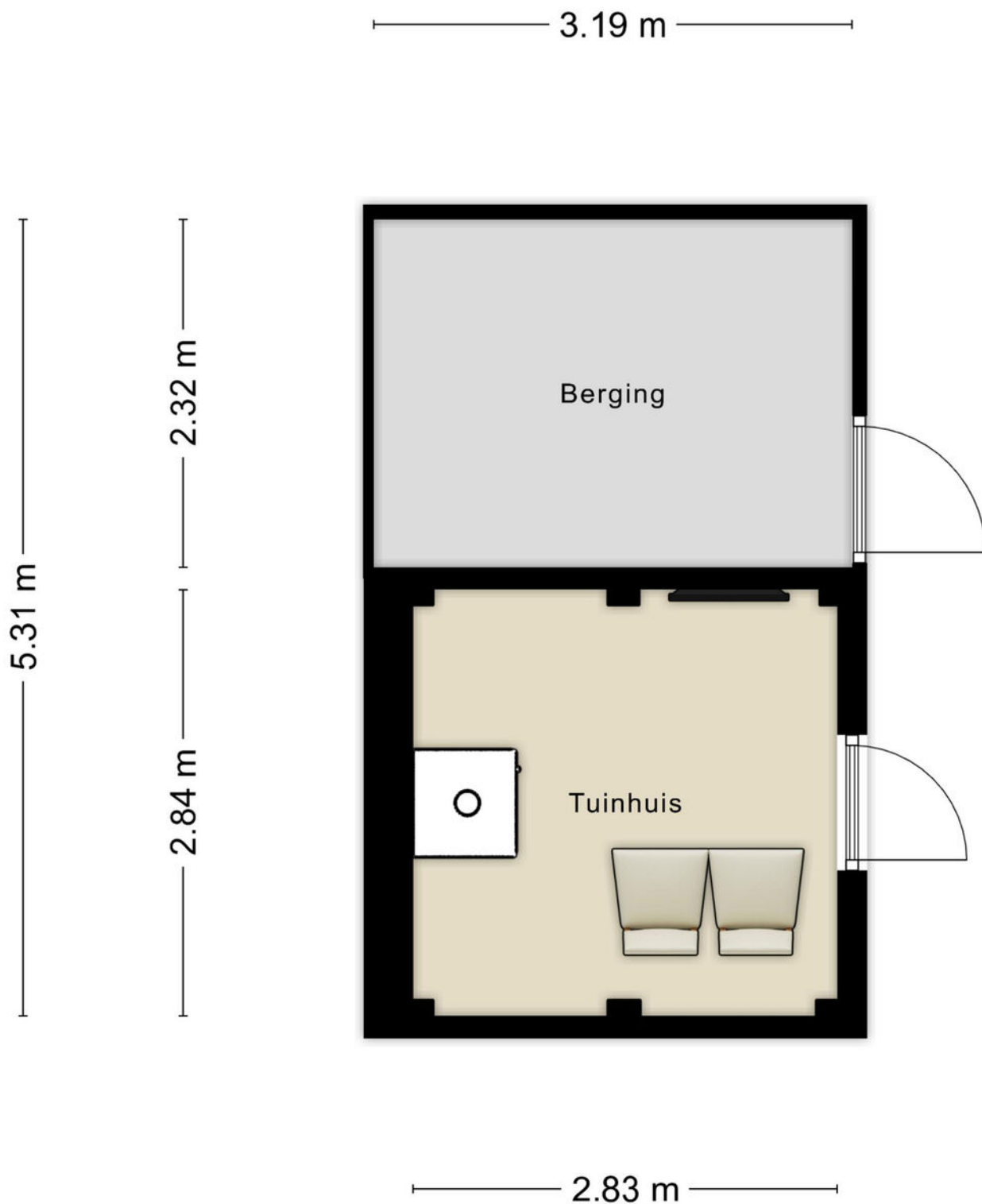








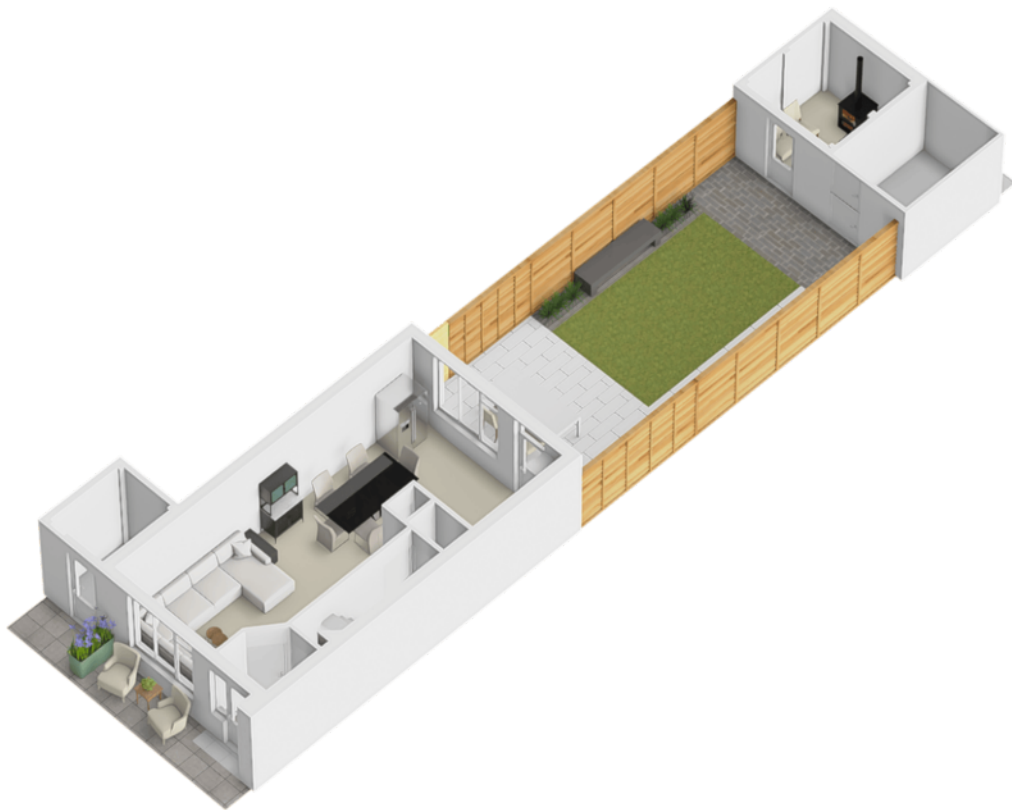
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



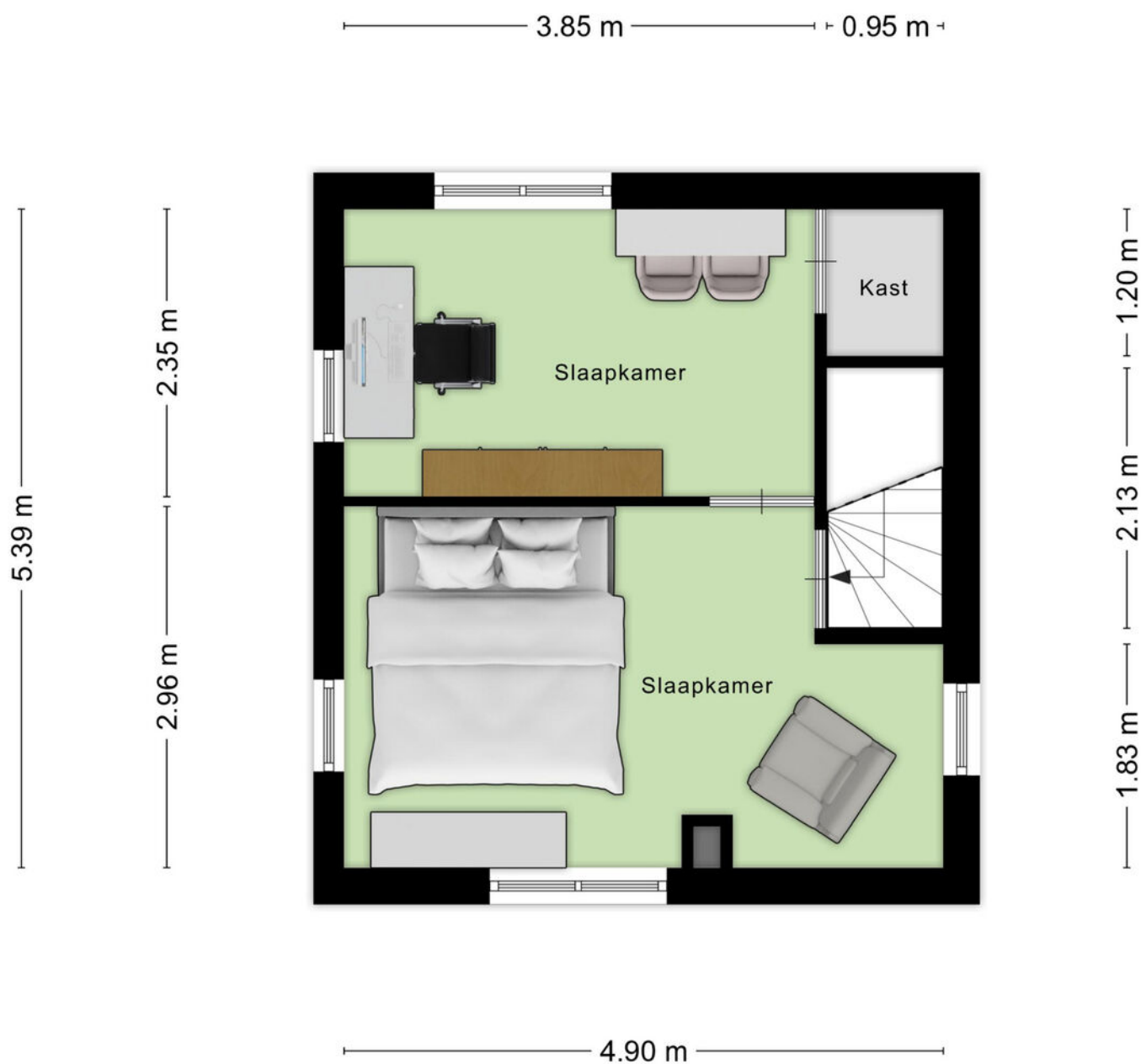






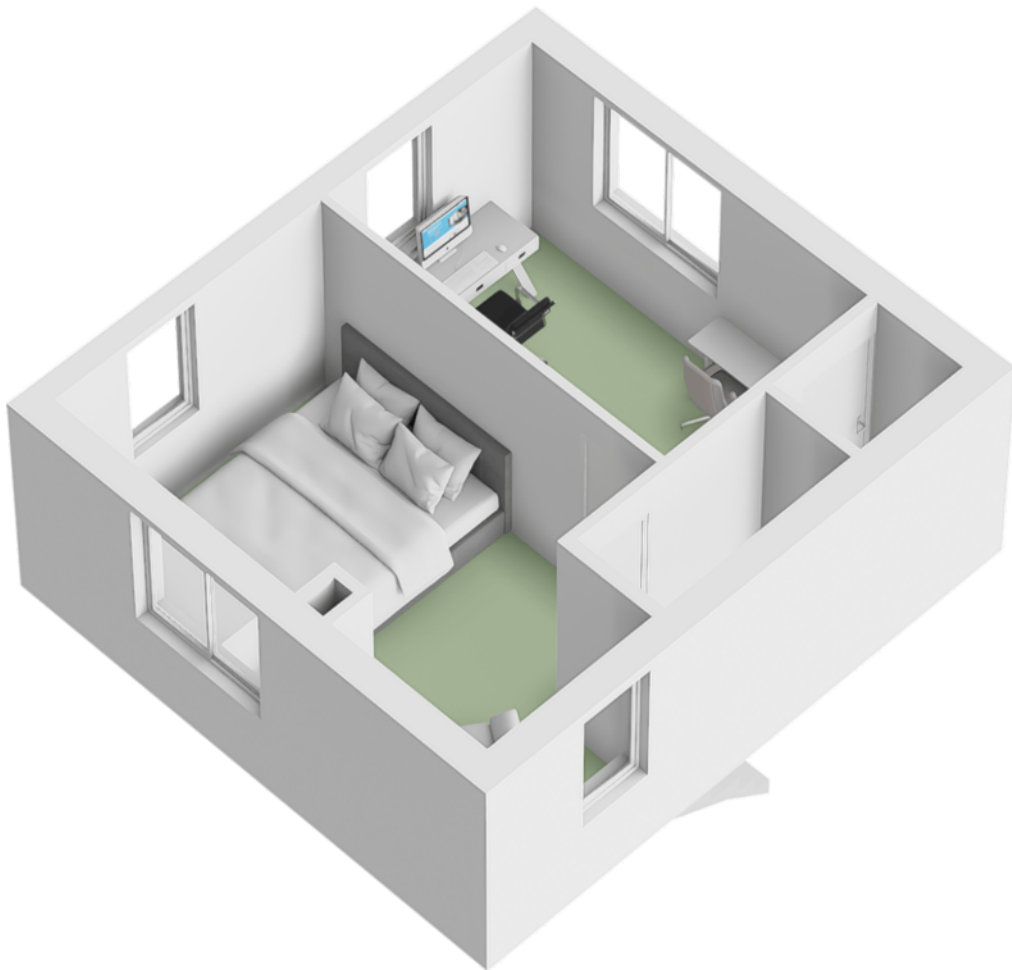


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

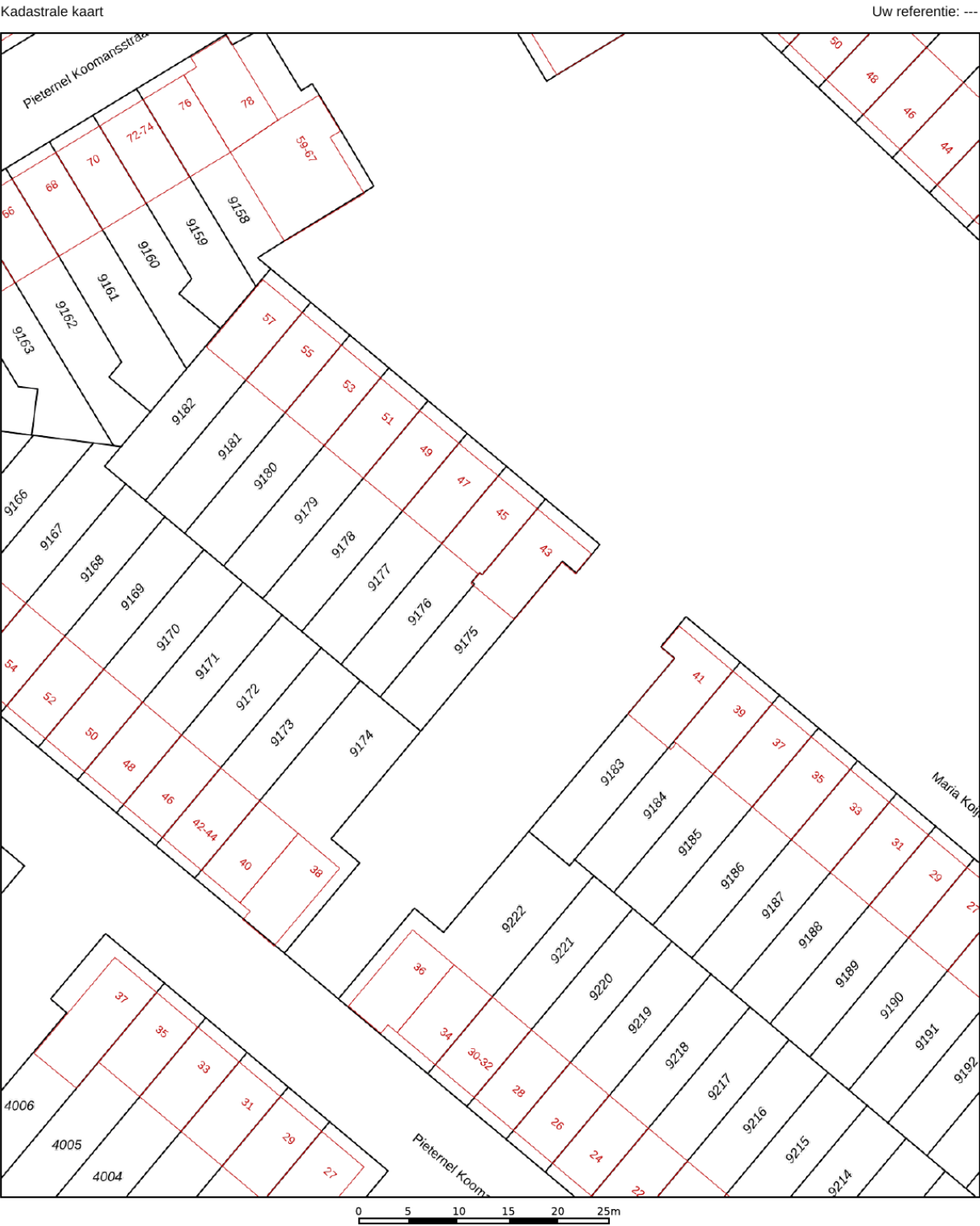
Plattegrond







Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie H

Perceel 9175

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

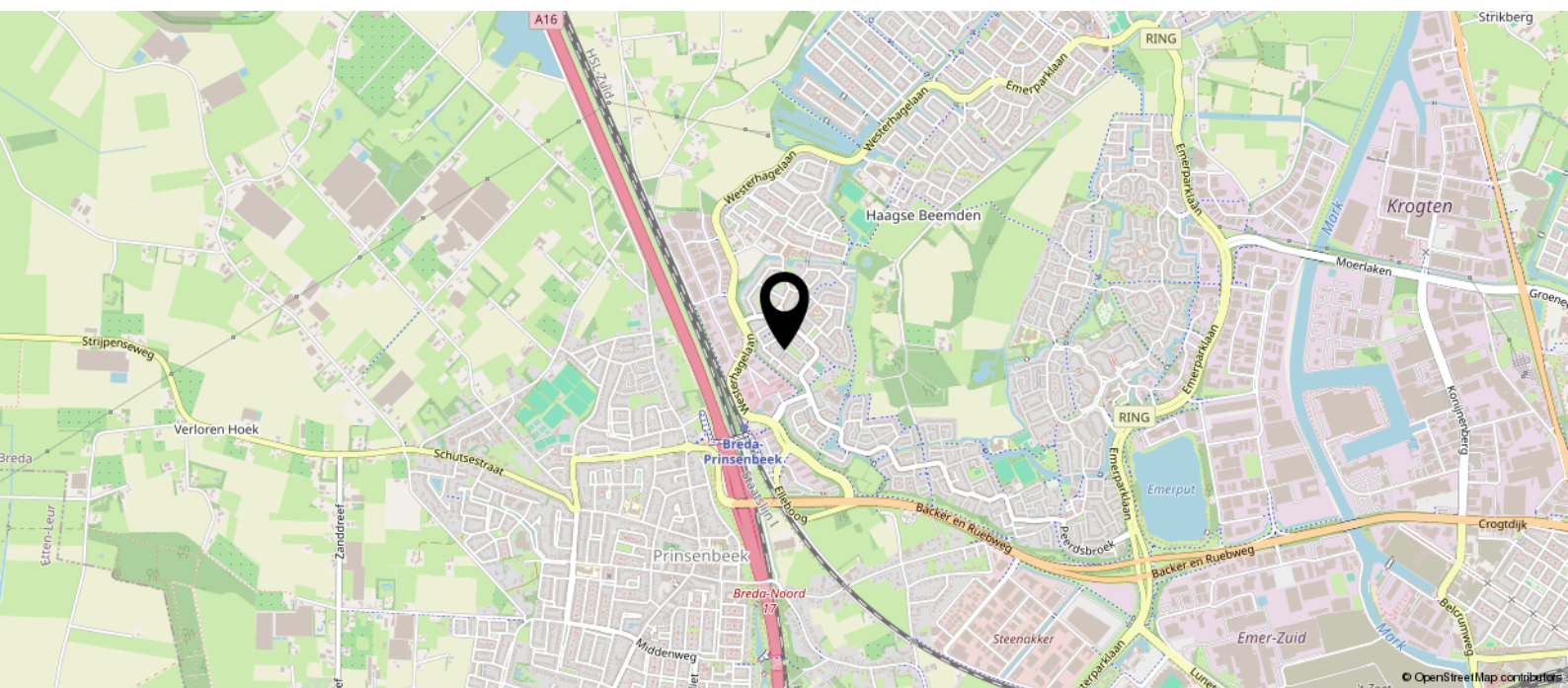
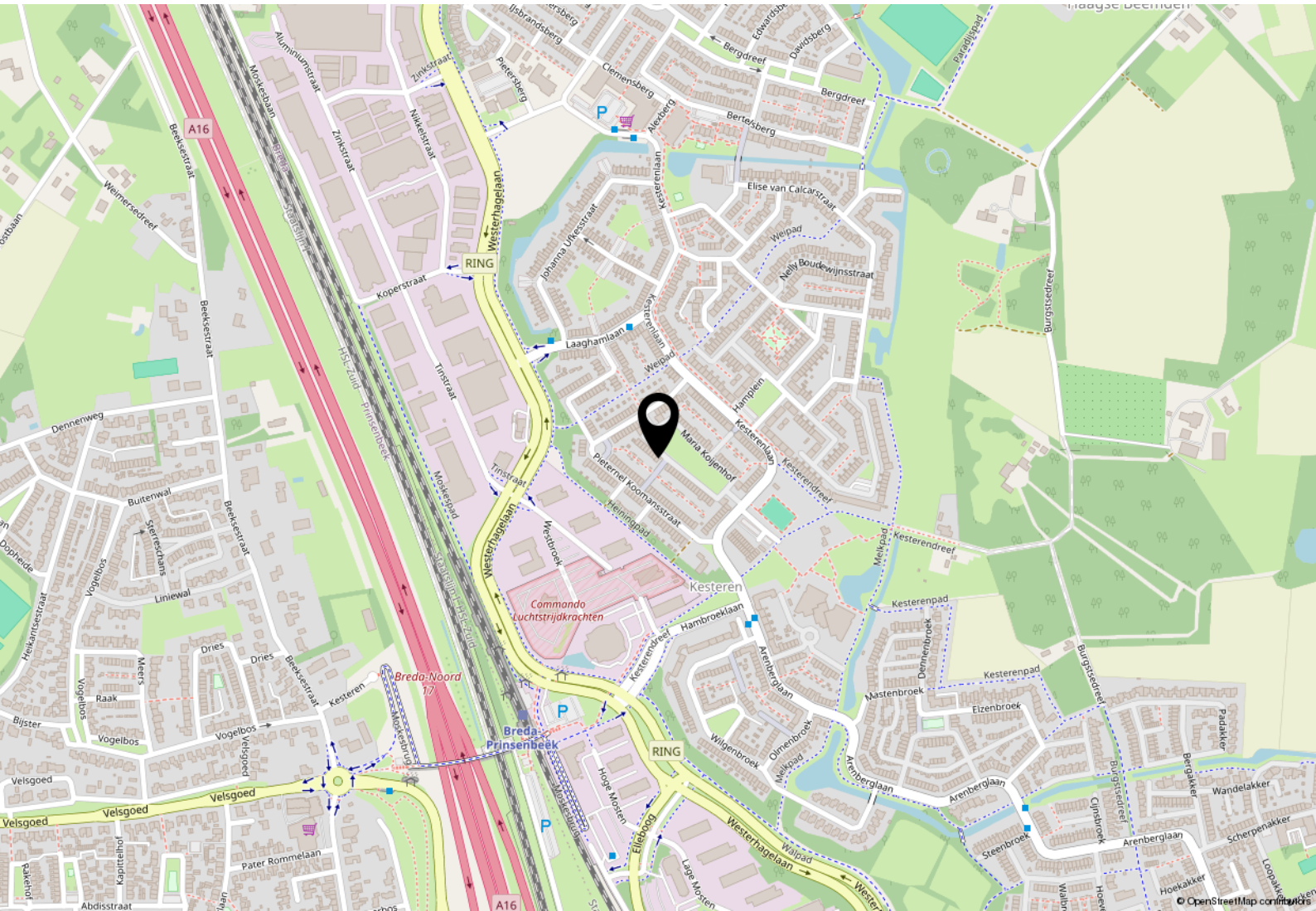
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Hoeveneind 15
4847 AJ Teteringen
088 - 5 300 600
koen@dezeeuwmakelaars.nl

