

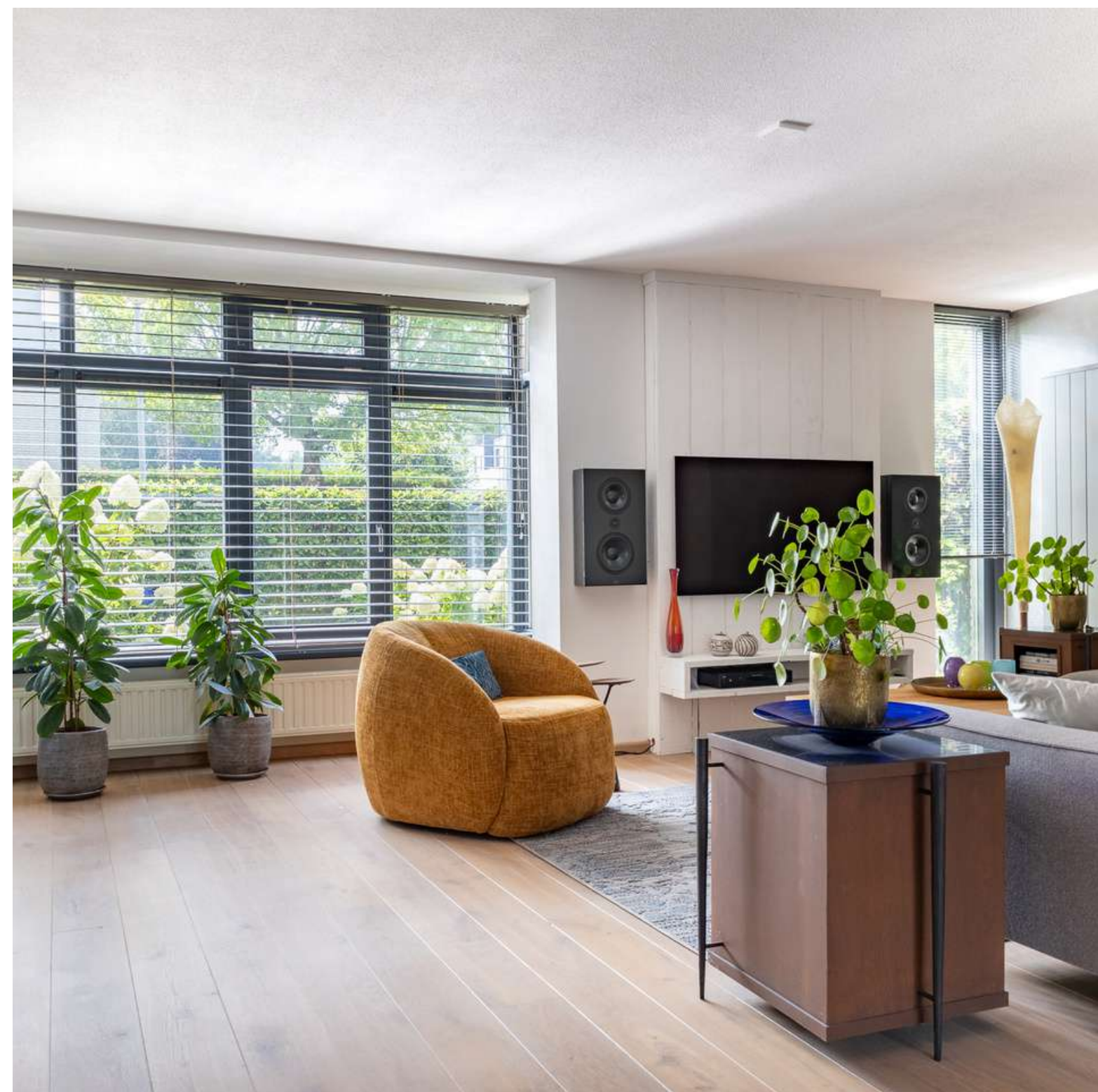


KLAVERBLAUWTJE 4 BRED A

VRAAGPRIJS
€ 695.000,- K.K.



Deze moderne en verzorgde woning aan het Klaverblauwtje is gelegen in de wijk Westerpark te Breda. De woning biedt een optimale combinatie van comfort, licht, ruimte en functionaliteit. De woning is goed onderhouden en instapklaar, met een praktische indeling, hoogwaardige afwerking en een zonnige achtertuin. De rustige, kindvriendelijke woonwijk zorgt voor een aangename leefomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Wilt u de woning ervaren tijdens een bezichtiging? Plan een bezichtiging in met ons kantoor.



Specificaties:

Perceeloppervlakte: ca. 293m²
 Gebruiksoppervlakte: ca. 150m²
 Inhoud: ca. 497m³

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 12m²
 Externe bergruimte: 19m²



4

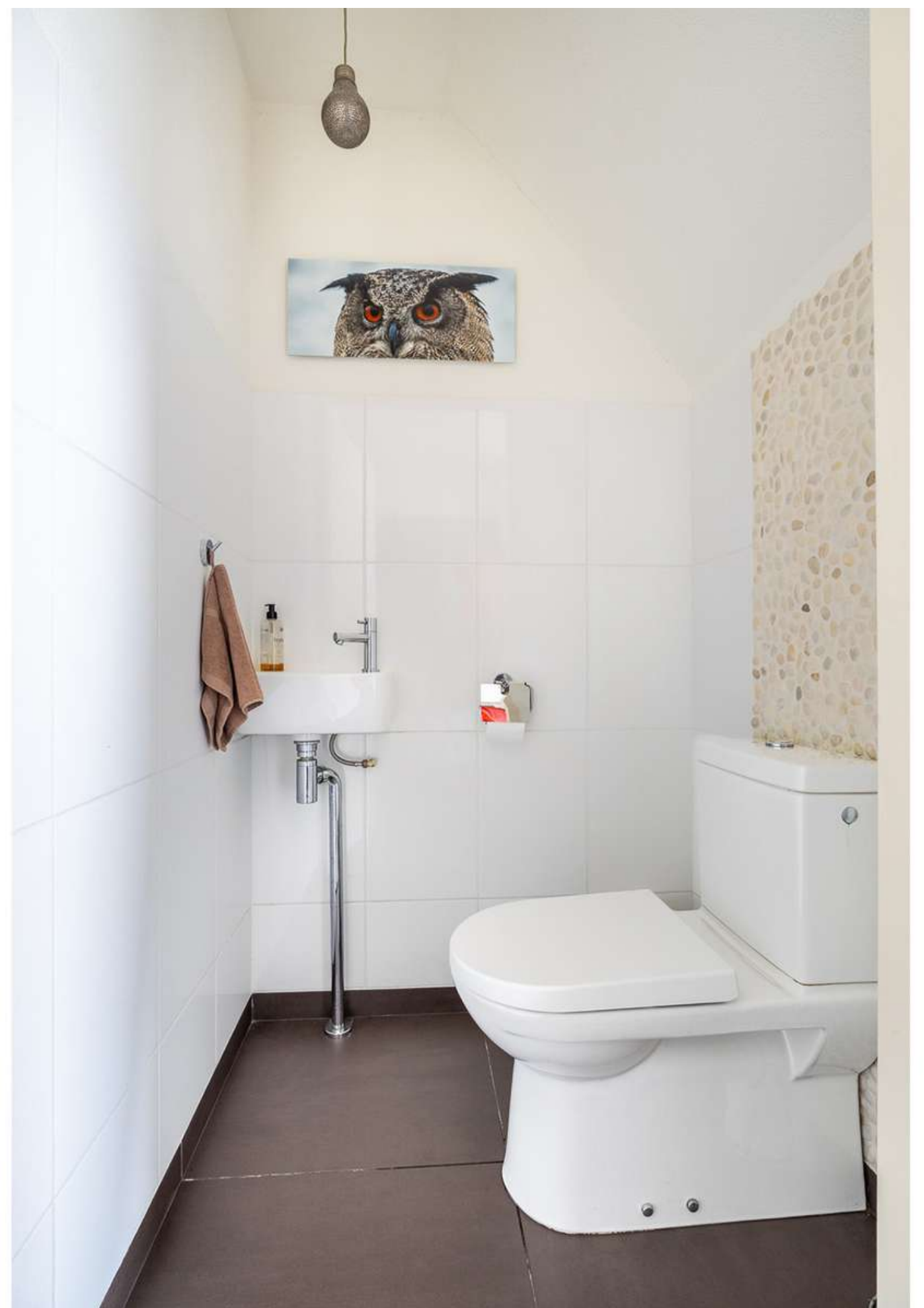


1

Begane grond

De hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte geeft toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen is er een uitstekende natuurlijke lichtinval, waardoor de ruimte een open en aangename uitstraling krijgt. De neutrale afwerking en strakke wand- en vloerafwerking bieden flexibiliteit om het volledig naar eigen wens in te richten. De woonkamer heeft een ideale indeling waardoor je de comfortabele zithoek kan scheiden van de eetkamer en keuken maar tegelijkertijd in verbinding staat. Ideaal voor ontspannen momenten en het ontvangen van gasten. De zonnige tuin is een verlengstuk van de woonkamer door de openslaande deuren.

De moderne open keuken is praktisch en stijlvol ingericht, voorzien van voldoende werk- en bergruimte, een 5-pits gasfornuis, combi-oven, koelkast en vriezer. De keuken kijkt uit op de woonkamer, waardoor koken een sociale bezigheid wordt. De keuken is voorzien van hoogwaardige materialen en afwerkingen. Door de aanbouw van de serre is er door zowel het plafond als de volledige pui van glas veel natuurlijk lichtinval. Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk, van waaruit een loopdeur naar de achtertuin aanwezig is.















Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en stookruimte met opstelling van de CV-ketel en en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur. Tevens is de tweede verdieping bereikbaar middels een vaste trapopgang.

De eerste slaapkamer (ca. 11m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De tweede slaapkamer (ca. 16m²) is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en heeft een vaste kastenwand met schuifdeur.

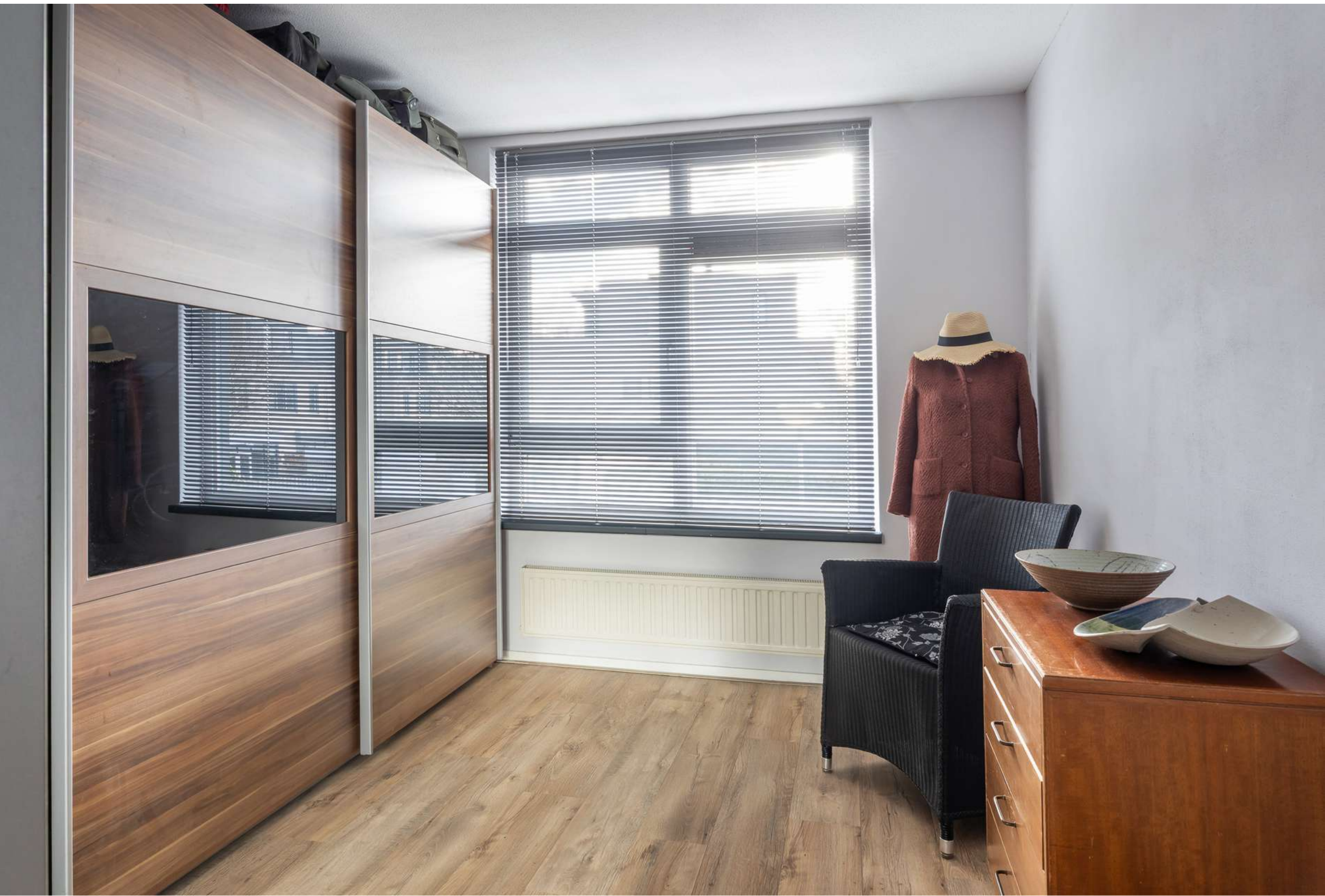
De derde slaapkamer (ca. 11m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze is tevens voorzien van een kast met schuifdeuren.

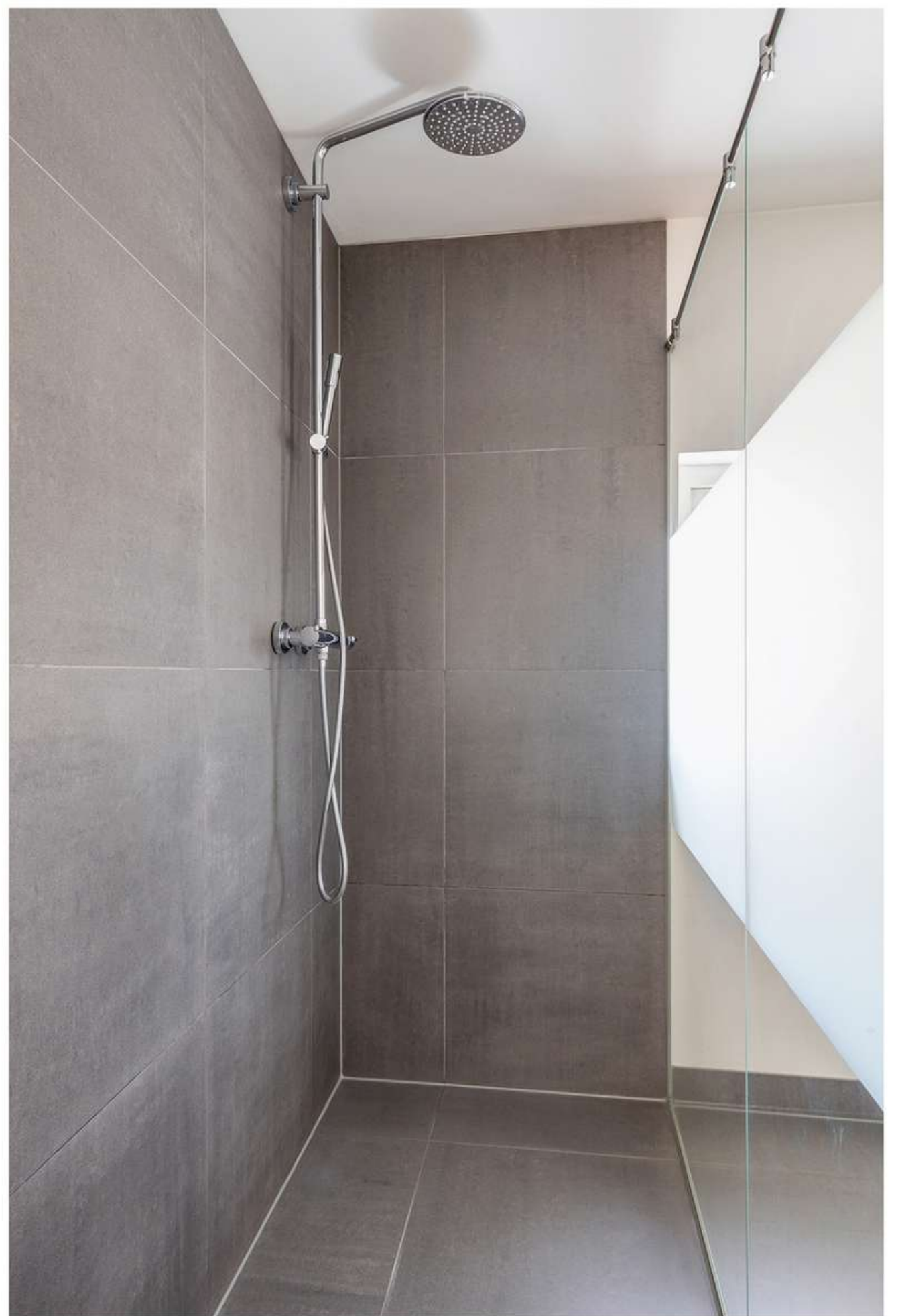
De badkamer is voorzien van een toilet, inloopdouche met zowel een hand- als regendouche en een dubbele wastafel.











Tweede verdieping

De zolderverdieping biedt een ruime vierde slaapkamer met openslaande deuren naar het dakterras. Er is airconditioning aanwezig. Het dakterras is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

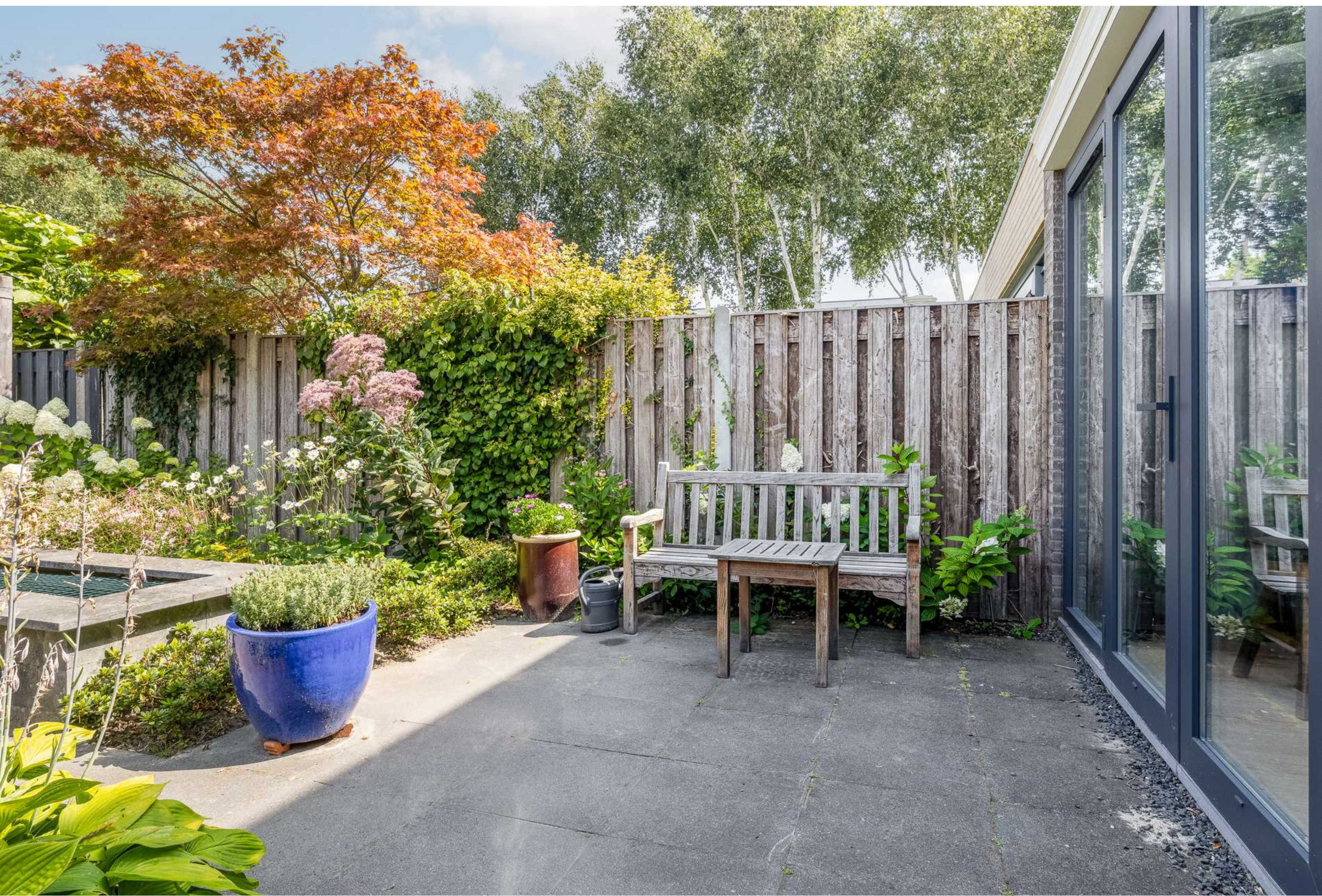




Tuin

Door de openslaande deuren van de serre is de zonnige achtertuin een verlengstuk van de woonkamer. De groene tuin biedt een optimale balans tussen privacy en gebruiksgemak. Er is voldoende ruimte voor een lounge set, eettafel of andere buitenmeubelen. Hierdoor is het een ideale plek om te genieten en te ontspannen. De ligging en de indeling van de tuin maakt het mogelijk om gedurende de dag van de zon en schaduw te genieten. Er zijn diverse zitmogelijkheden gecreëerd om de tuin optimaal te kunnen gebruiken. Middels een loopdeur is de garage toegankelijk. De garage is voorzien van een kanteldeur aan de voorzijde waardoor de carport toegankelijk is. De tuin biedt tevens toegang tot de carport middels de zij ingang. De carport heeft een loopdeur naar de oprit.







Locatie

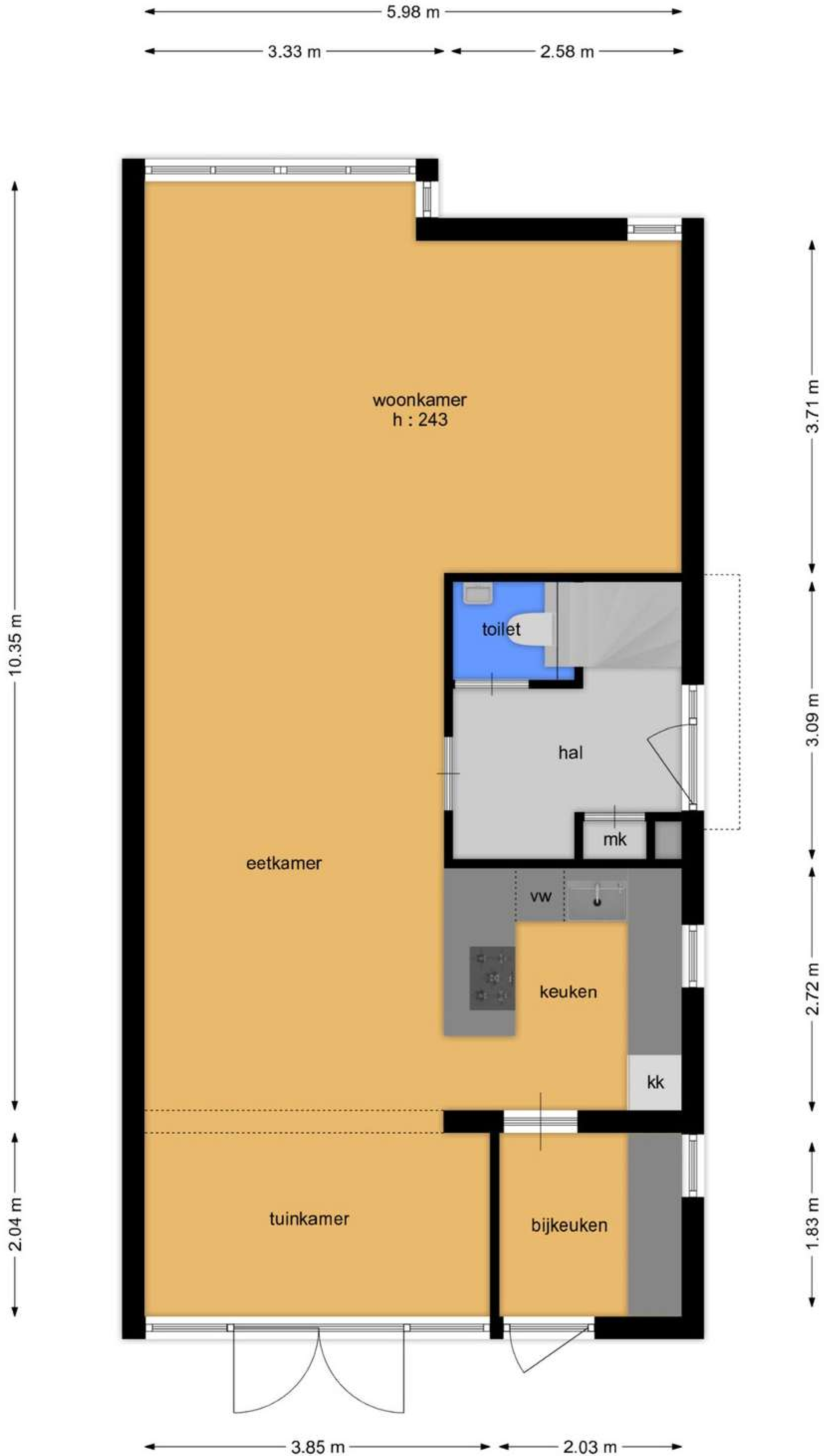
Deze fraaie woning is gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Westerpark, aan de westzijde van Breda. Westerpark staat bekend om zijn rustige woonstraten, uitstekende voorzieningen en de ideale combinatie van stads wonen met veel ruimte en natuur in de directe omgeving. De straat Klaverblauwtje is ruim opgezet. De ligging is bijzonder aantrekkelijk: op loopafstand bevinden zich diverse parken, speelvoorzieningen. Ook scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten liggen binnen handbereik, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen. Westerpark heeft een uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen A16 en A27, waardoor steden als Rotterdam, Antwerpen en Utrecht snel te bereiken zijn. Ook het gezellige en historische centrum van Breda ligt op korte fietsafstand. De bushalte bevindt zich eveneens in de nabijheid, met snelle verbindingen richting het station en het stadscentrum.

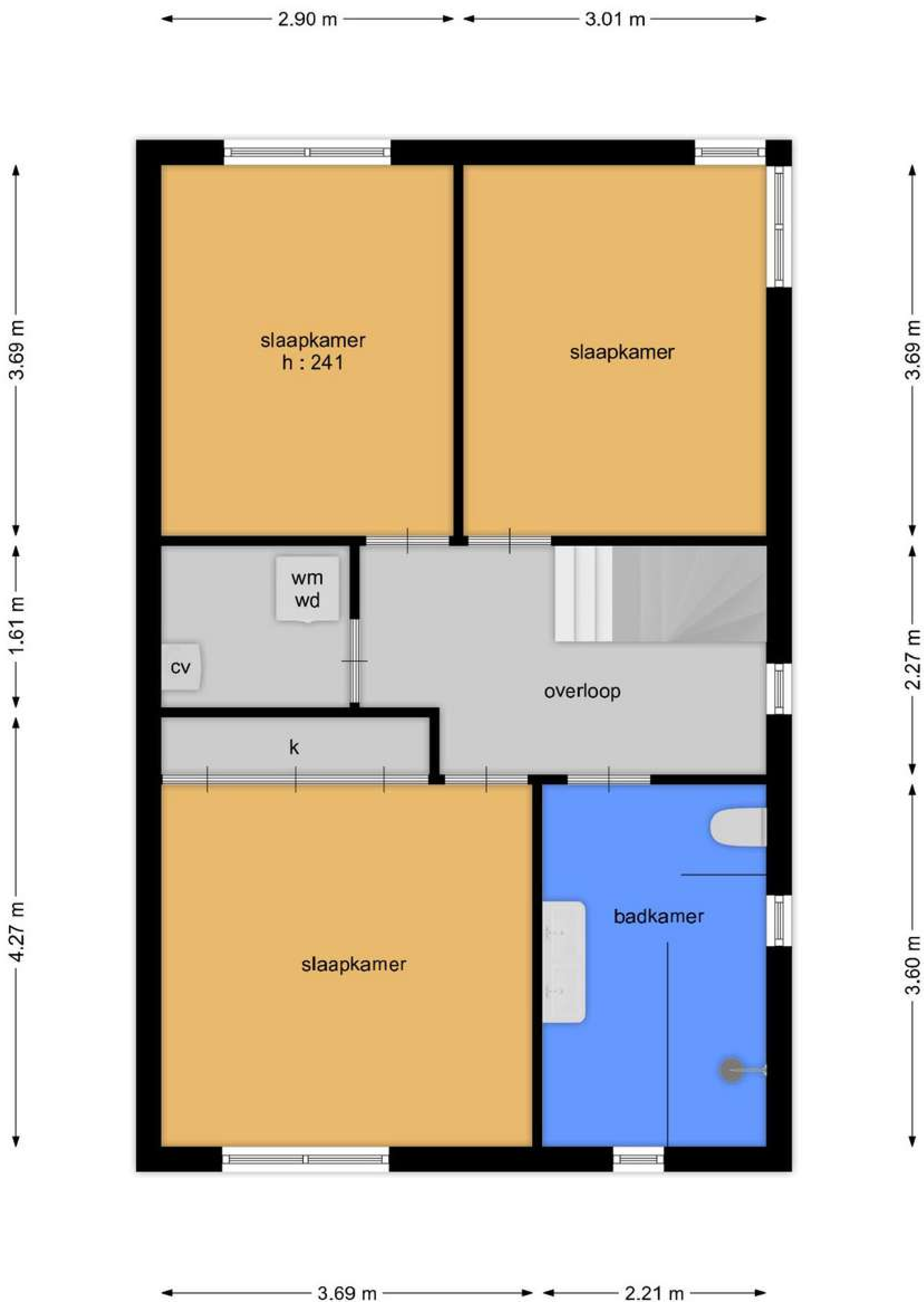


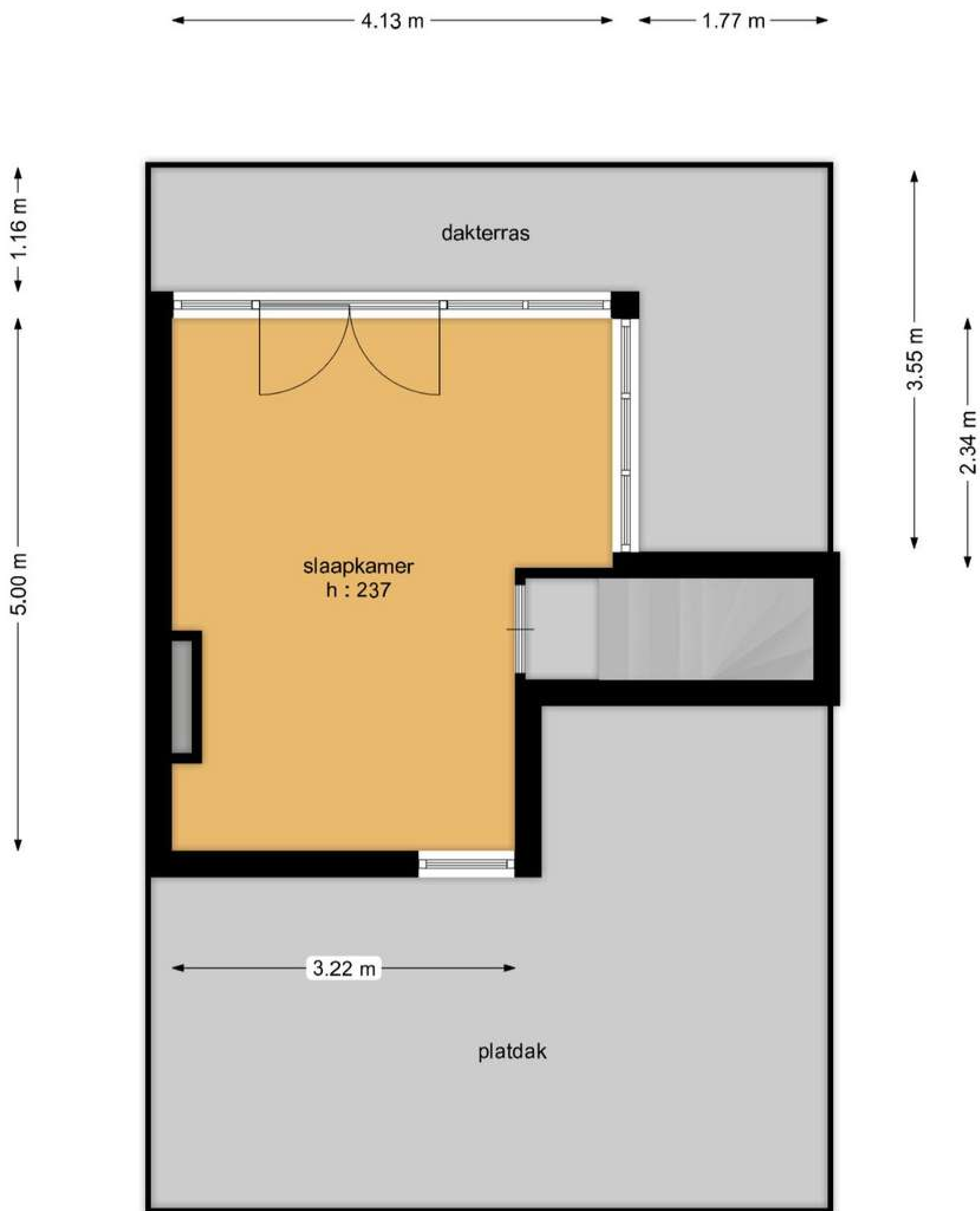
Algemeen:

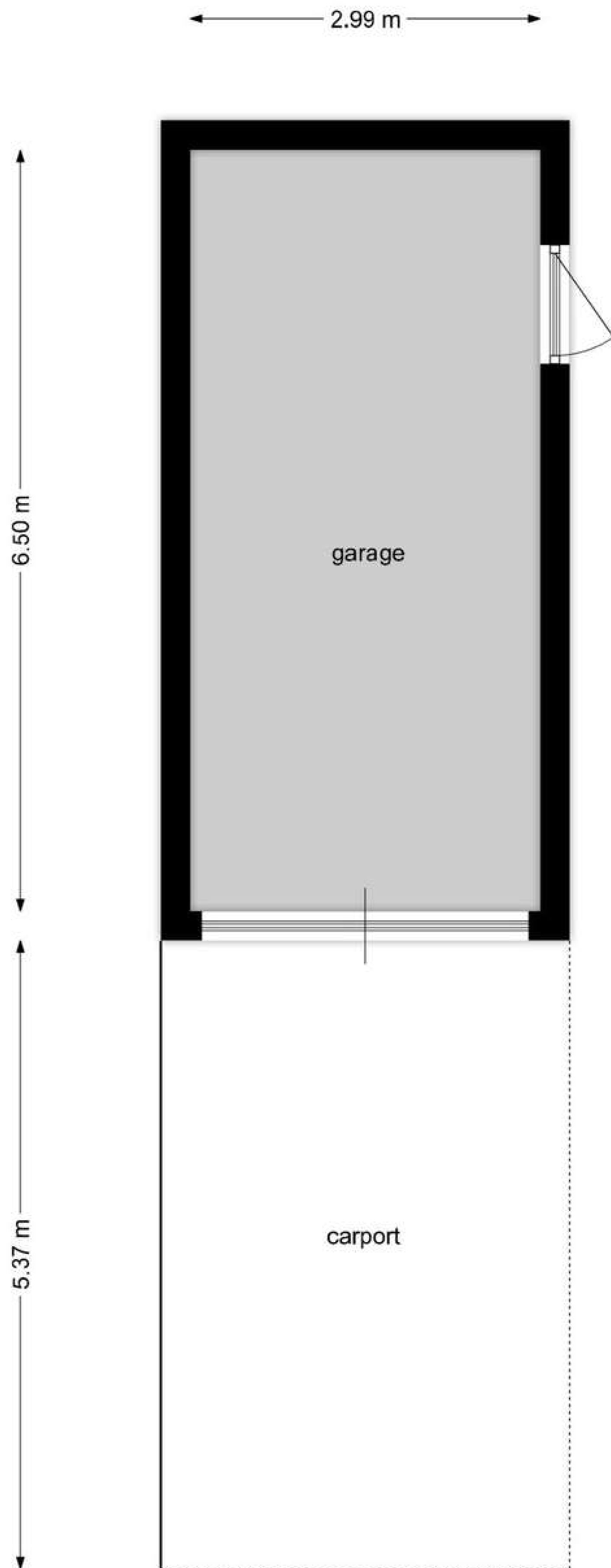
- Het bouwjaar van de woning is 1998;
- De woning heeft een energielabel A;
- De woning heeft dubbel glas met houten kozijnen;
- De achtergevel op de begane grond heeft kunststof kozijnen;
- In 2024 is schilderwerk verricht aan de houten kozijnen;
- De woning is voorzien van een CV-ketel (Intergas, februari 2025);
- De woning heeft 6 zonnepanelen (Longi Solar, 435Wp per paneel);
- Het dak van het dakterras is vernieuwd (2025);
- Airconditioning op de tweede verdieping aanwezig;
- De deuren naar het dakterras zijn vernieuwd.

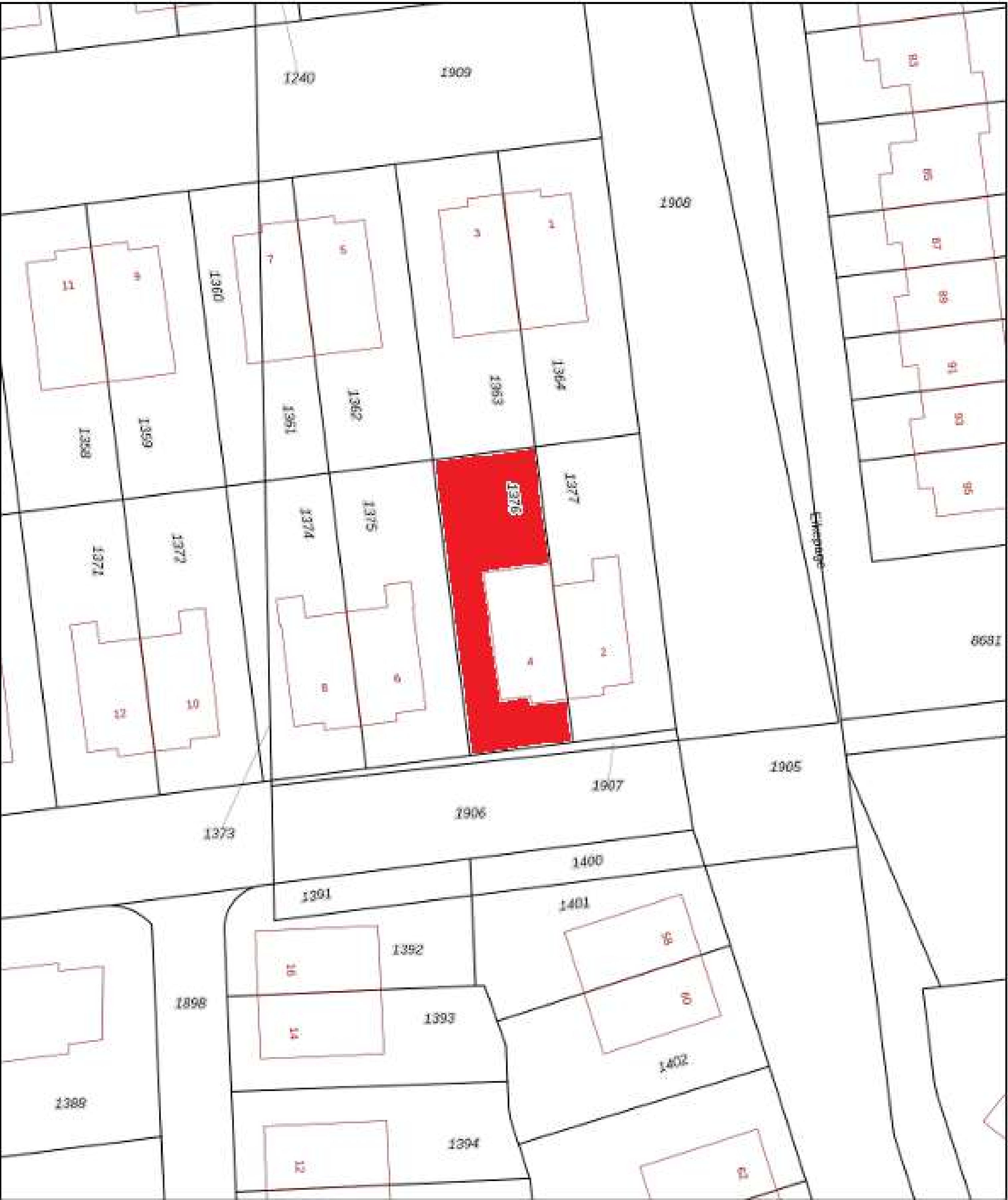












12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Princenhage

P

1376

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare afmetingen worden ontleend.

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

kadaster

UW (TOEKOMSTIGE) WONING

Meer informatie over deze woning vindt u via Move.nl

move.nl

U ontvangt een mail met uw Move dossier zodat u alle documenten van de woning kunt inzien.

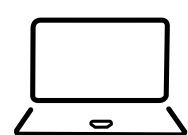
Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via Move.nl!



076 - 522 3928



BREDA@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,
4851 CJ ULVENHOUT

CONTACTPERSOON



Carolien Worst

06 - 14 24 25 67

Voor meer informatie over onze woningen kunt u ook kijken op onze internetsites:

www.tqmakelaars.nl

www.makelaarsbreda.nl

www.funda.nl

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u enig recht kunt ontlenen. Voor overige informatie en afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook verstrekken wij gratis en deskundig advies omtrent hypotheken en taxaties.

De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de wet koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Wanneer de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Tevens nemen we in de koopovereenkomst een 'ouderdomsclausule' op.

Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een 'niet bewoond clause' in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in: verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Indien de woning gebouwd is in de periode voor 1994 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van de asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580/ Branche brede meetinstructie (BBMI). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zien24, Zibber, Boykeys of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluiten verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: 'wat u ziet is wat u koopt' en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper wordt in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

SVEN & KATJA.

VERZEKERINGEN HYPOTHEKEN

Dorpstraat 88
4851 CN Ulvenhout
076 303 29 29

SVEN MELIS

VERZEKERINGS ADVISEUR

SVEN@SVENENKATJA.NL

06 553 854 79

KATJA HUIJBREGTS

FINANCIEEL ADVISEUR

KATJA@SVENENKATJA.NL

06 538 756 64

LARS MELIS

FINANCIEEL ADVISEUR

LARS@SVENENKATJA.NL

06 215 058 79

NEEM CONTACT
MET ONS OP VOOR
VRIJBLIJVEND
HYPOTHEEK ADVIES



SVENENKATJA.NL