

TE KOOP



Brouwerijstraat 42, Wagenberg

Vraagprijs € 499.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
155 m²

Inhoud
565 m³

Energie label
B

> Omschrijving

Recent gerenoveerde en geïsoleerde (2023) royale hoogwaardig afgewerkte karakteristieke jaren 30 tussenwoning met energielabel B, kamer ensuite, luxe open keuken, aanpandige garage en overkapping. De woning is gelegen op een perceel van ca. 155 m² met de een privacy biedende achtertuin op het zuidoosten, nabij de bakker, de bushalte en uitvalswegen en op korte afstand gelegen van Breda. De ruime garage biedt mogelijkheid voor hobby/ praktijk aan huis.

De woning is gebouwd omstreeks 1932 en heeft een inhoud van ca. 565 m³ en een woonoppervlakte van ca. 130 m². De woning is opgetrokken in een traditionele bouwconstructie bestaande uit geïsoleerde metselwerk deels spouw- deels steens muren, een grotendeels geïsoleerde betonnen begane grondvloer, houten verdiepingvloeren, hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele (HR++) beglazing en het geïsoleerd zadeldak is gedekt met pannen en aan de voor- en achterzijde voorzien van een nieuwe dakkapel. In deze sfeervolle woning, welke in 2023 volledig is gerenoveerd en geïsoleerd, zijn diverse fraaie authentieke details bewaard gebleven, zoals o.a. glas-in-loodramen, paneeldeuren met architraven en plintneuten en houten spanten. De woning wordt verwarmd middels een Remeha Avanta35c HR cv-combiketel (bouwjaar 2019). De woning is op de gehele begane grond, op de garage na, voorzien van vloerverwarming.

Begane grond

De entree is afgewerkt met een Terrazzo vloer, pleisterwerk als wand- en plafondafwerking en glas-in-loodramen boven en naast de voordeur. De hal geeft toegang tot de kamer ensuite, het toilet, de aanpandige garage en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het toilet is afgewerkt met een Terrazzo vloer, structuurverf als wandafwerking en een stucwerk plafond en is voorzien van een hangend closet en een hoekfonteinje.

De kamer ensuite is afgewerkt met een duoplank vloer met eiken toplaag als vloerafwerking en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking. Het raam aan de voorkant van de woning heeft nog glas-in-lood aan de bovenkant. De kamer ensuite is voorzien van een sfeervolle houtkachel en vaste kasten in de ensuite.





De woonkamer is afgewerkt met een duoplank vloer met eiken toplaag als vloerafwerking en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking. De woonkamer heeft toegang tot de keuken. De royale raampartijen zorgen voor veel daglichttoetreding.

De luxe open keuken is afgewerkt met een Belgische hardstenen tegelvloer en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. De keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling met een houten aanrechtblad en een inductie kookplaat 4-pits, Bosch afzuigkap, Bosch oven, Bosch vaatwasser, Bosch koelkast en Bosch vriezer en gootsteen. Via de middelste kast in de keuken is er toegang tot de kelder op sta-hoogte. De keuken geeft toegang tot het eetgedeelte.

Het eetgedeelte is afgewerkt met een Belgische hardstenen tegelvloer en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking. Het eetgedeelte geeft toegang tot de aanpandige garage en middels openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar.

Garage

De aanpandige garage is voorzien van een betonnen vloer en een elektrische sectionaaldeur. In de garage bevindt zich meterkast (12x 220V automaat, 2x 380V en 2 aardlekschakelaars) en de opstelplaats voor de Remeha Avanta cv-combiketel.

Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een grenen houten vloer en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de gang naar de overige twee slaapkamers, het toilet en middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De gang is afgewerkt met een grenen houten vloer en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking. De gang is voorzien van een kast waarin zich de wasmachine- en drogeropstelling bevindt.

De master bedroom en overige drie slaapkamers zijn afgewerkt met een grenen houten vloer en pleisterwerk als wand- en plafondafwerking met houten spanten en nog in het zicht. De master bedroom is voorzien van een dakraam en dakkapel.

De slaapkamer achter samen met de badkamer zijn voorzien van een dakkapel. De grootste slaapkamer voor samen met de overloop is tevens voorzien van een dakkapel. De slaapkamer voor is voorzien van een dakraam.

De badkamer is afgewerkt met een tegelvloer, tegels met daarboven stucwerk als wandafwerking en een stucwerk plafond met spotverlichting. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, een ligbad en een wastafelmeubel met twee wasbakken.

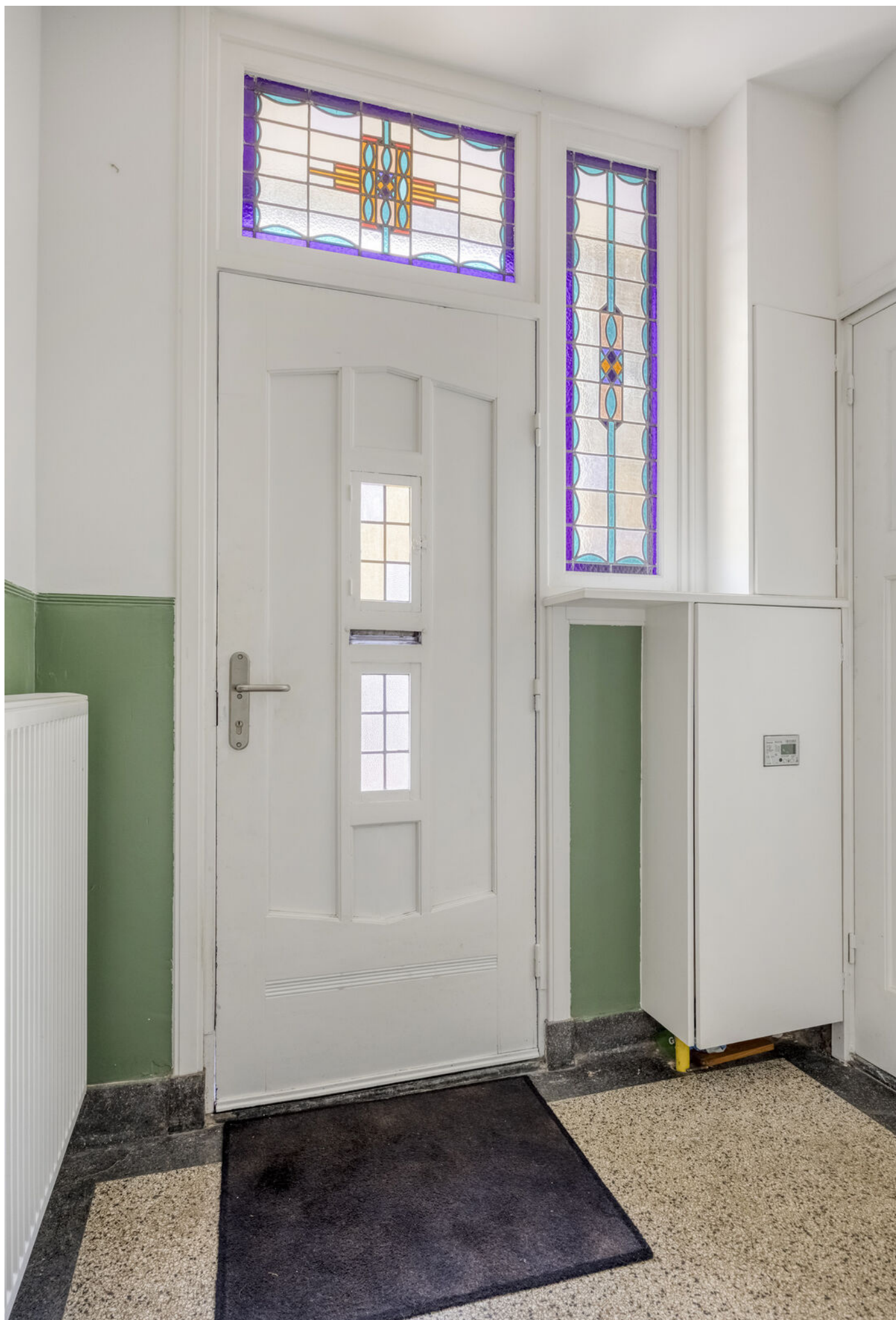
Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, tegels met daarboven stucwerk als wandafwerking en een stucwerk plafond en is voorzien van een hangend toilet.

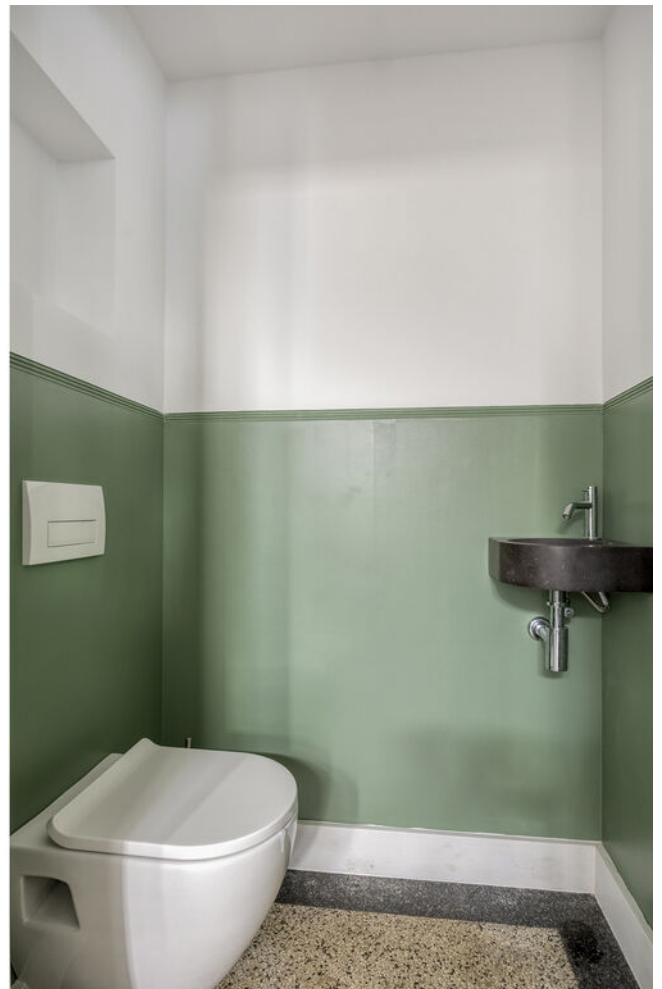
Tuin

De beschutte achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van sierbestrating en meerjarige beplanting. De buitengevel van de woning is opnieuw gestuct en de woning is voorzien van nieuwe HWA's en goten en Belgische hardstenen raamdorpels. De achtertuin beschikt over een overkapping voorzien van een geïsoleerde betonnen vloer en houtkachel (ter overname). De achtertuin is te ontsluiten middels een poort naar de Parallelweg.

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze 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 ontlelen.
- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





















































> Plattegrond

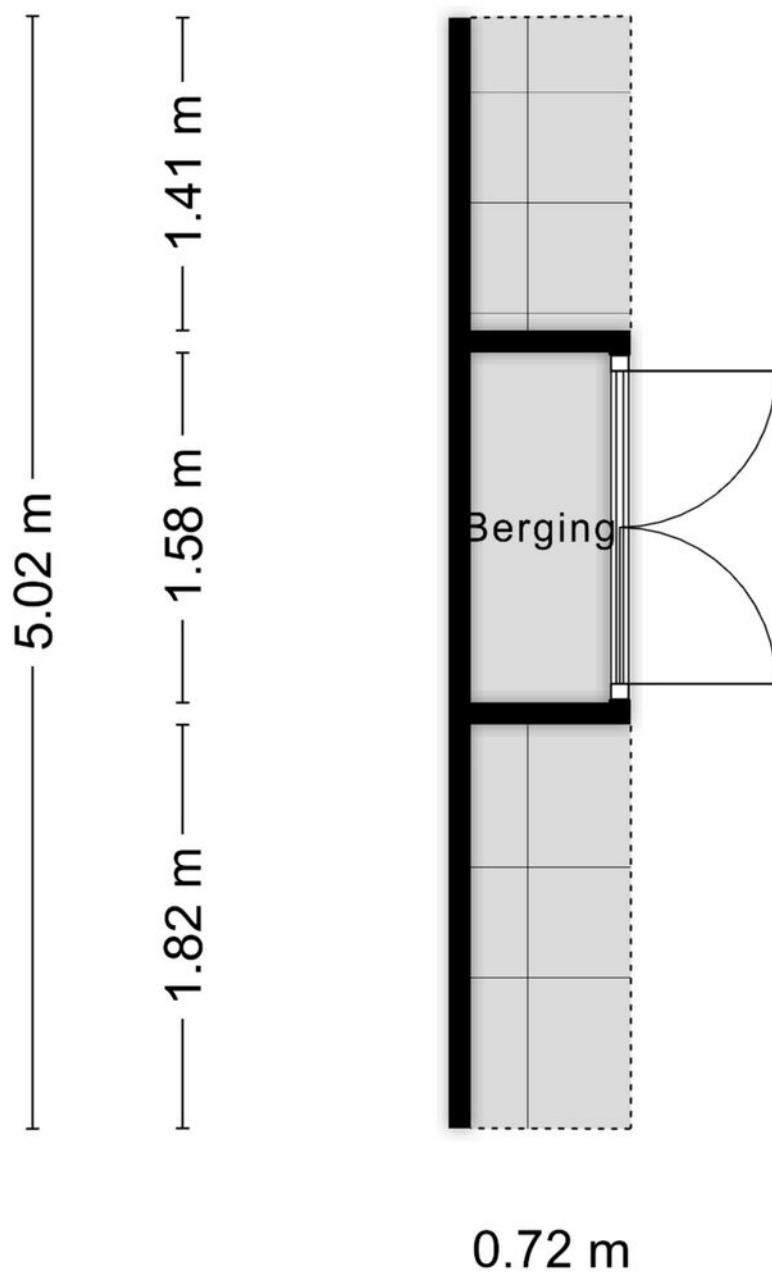
Ontdek de...



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

> Plattegrond

Ontdek de...



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

> Plattegrond

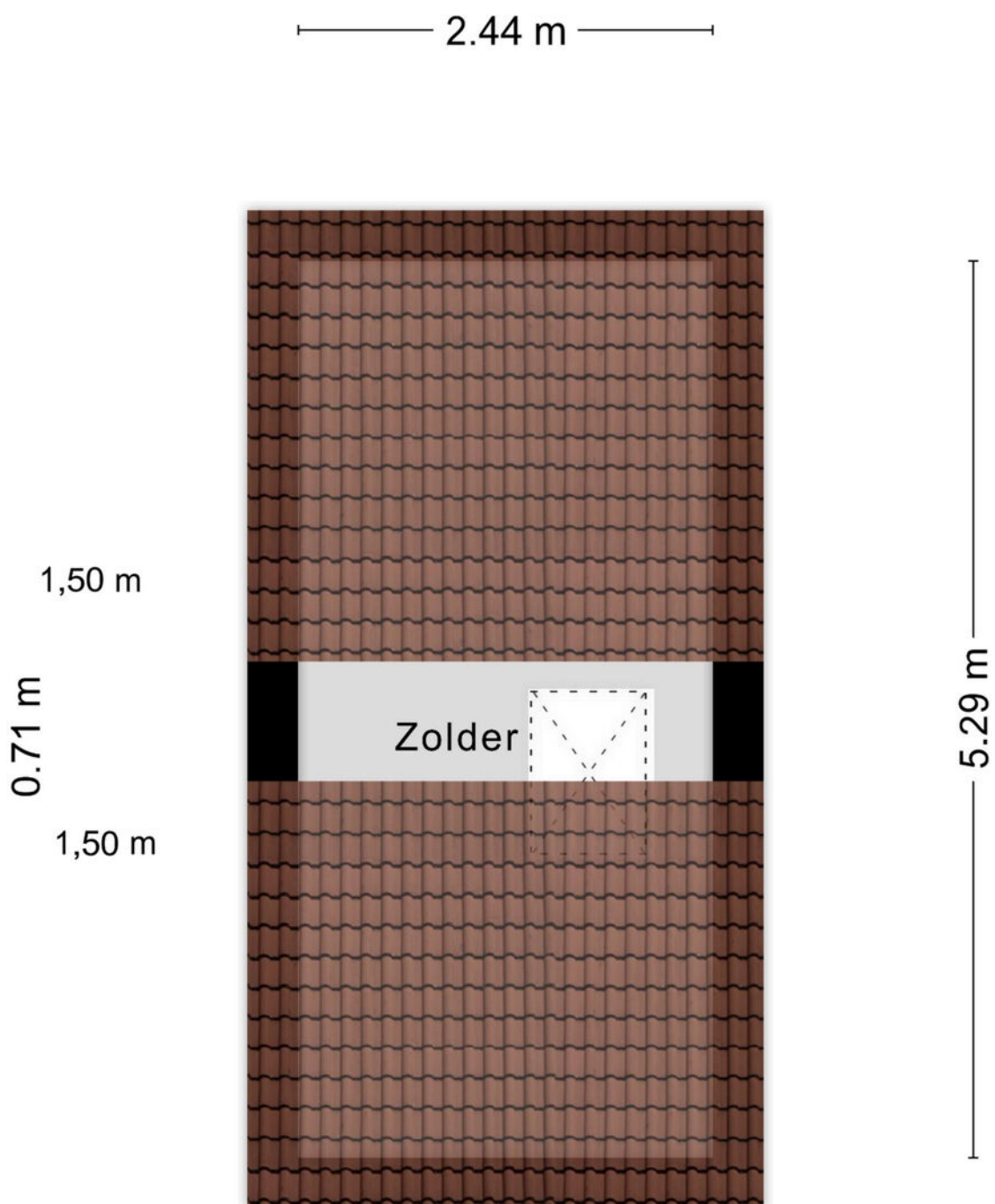
Ontdek de...



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

> Plattegrond

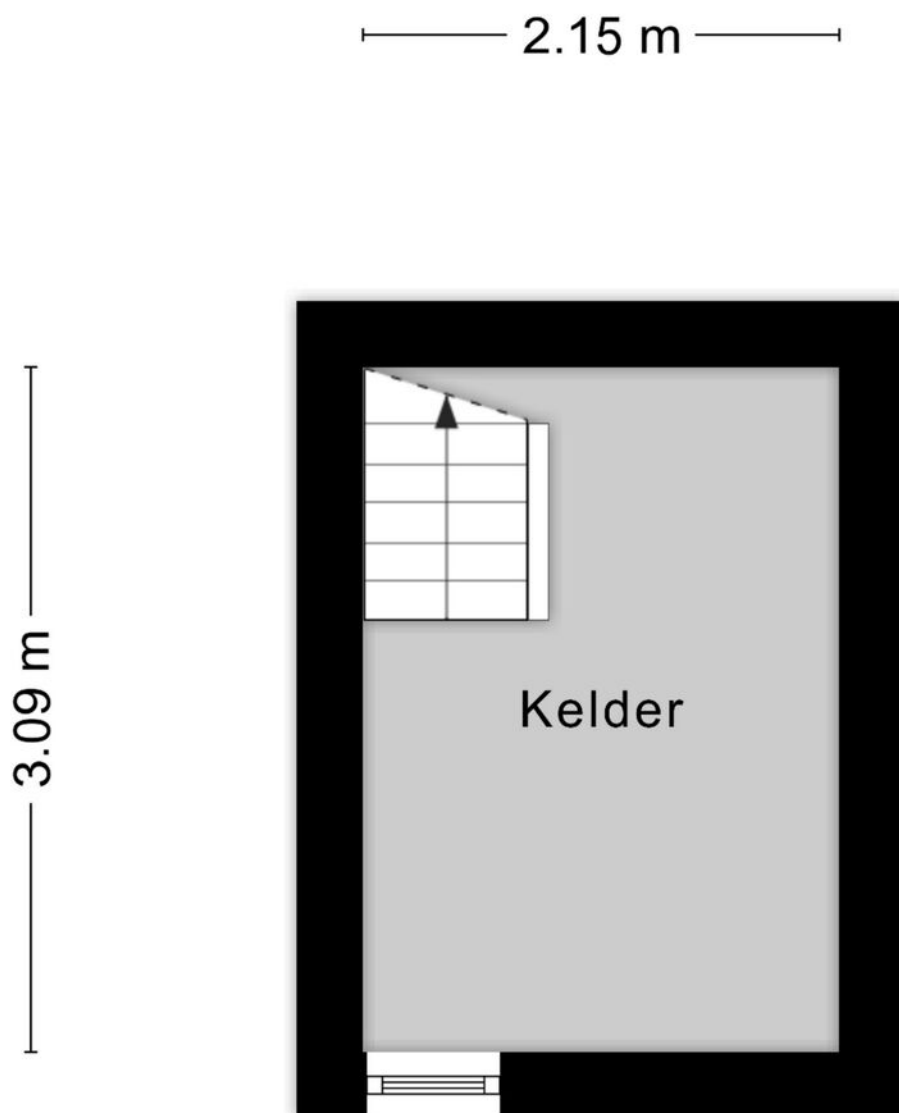
Ontdek de...



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

> Plattegrond

Ontdek de...

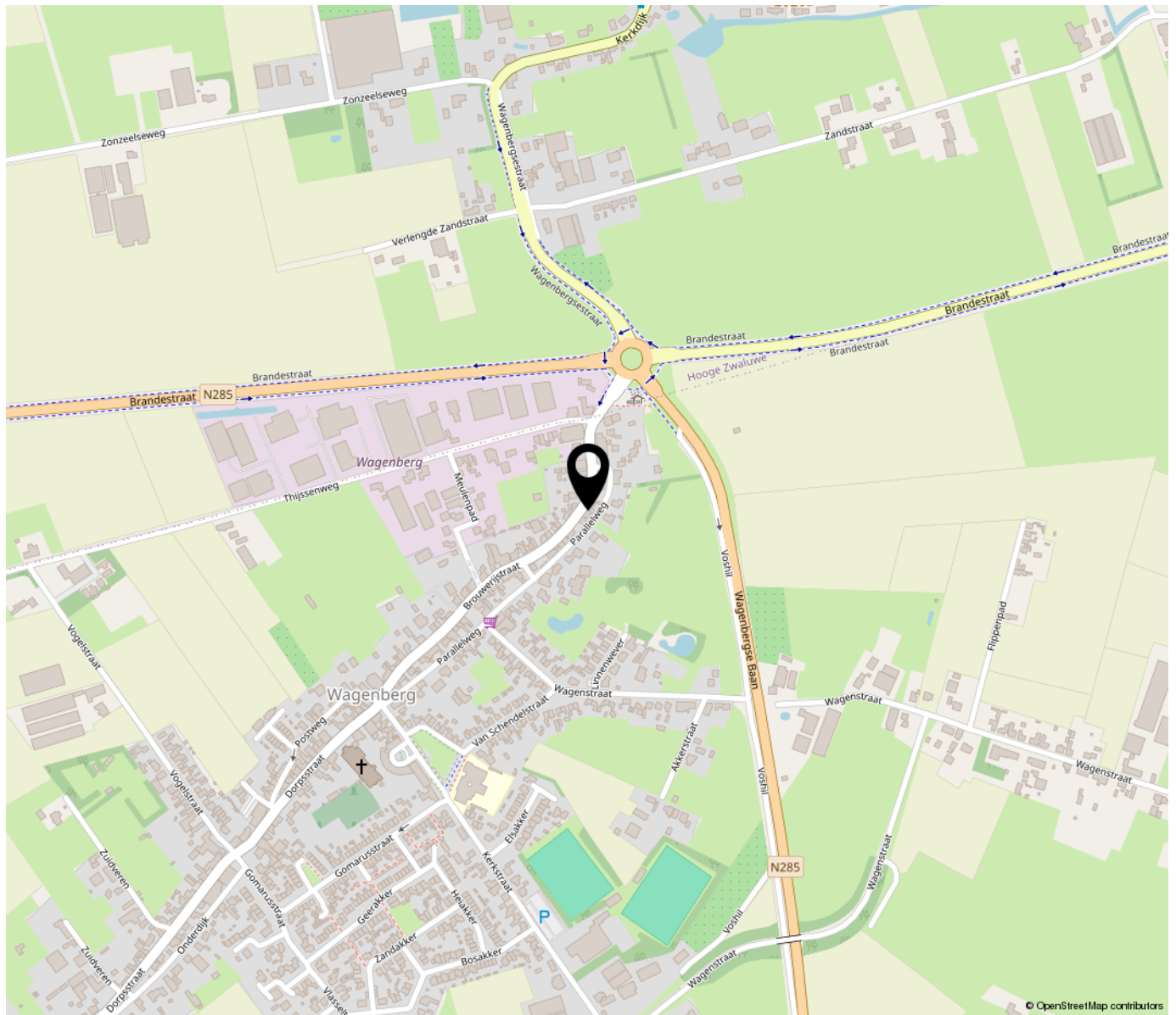


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

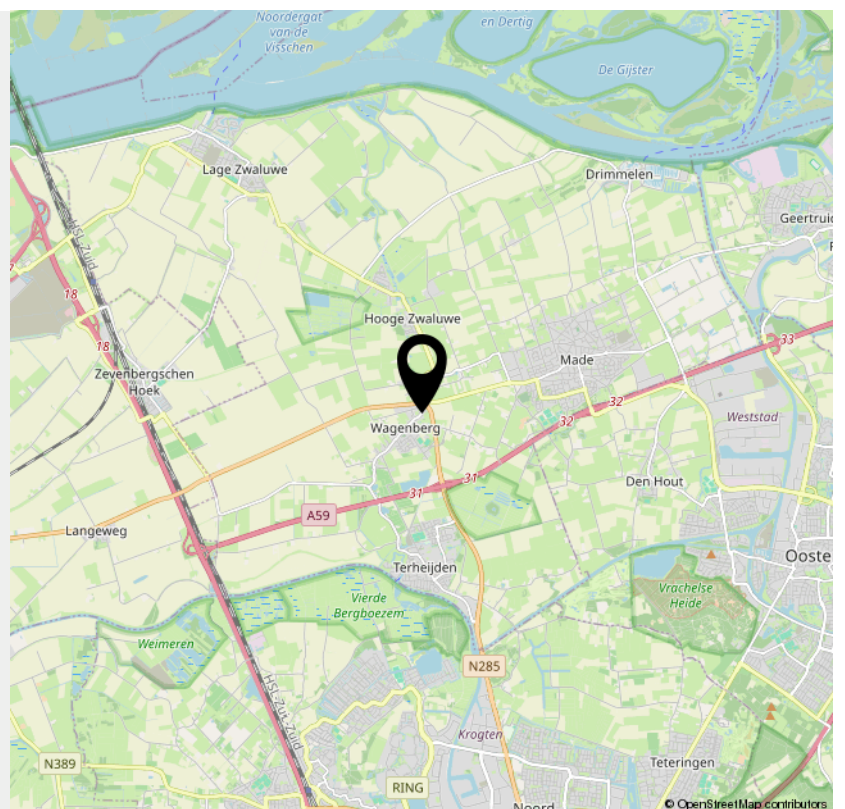
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Brouwerijstraat 42





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oploadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wageningen

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl

