



KIEVITSTRAAT 19 BREDAS

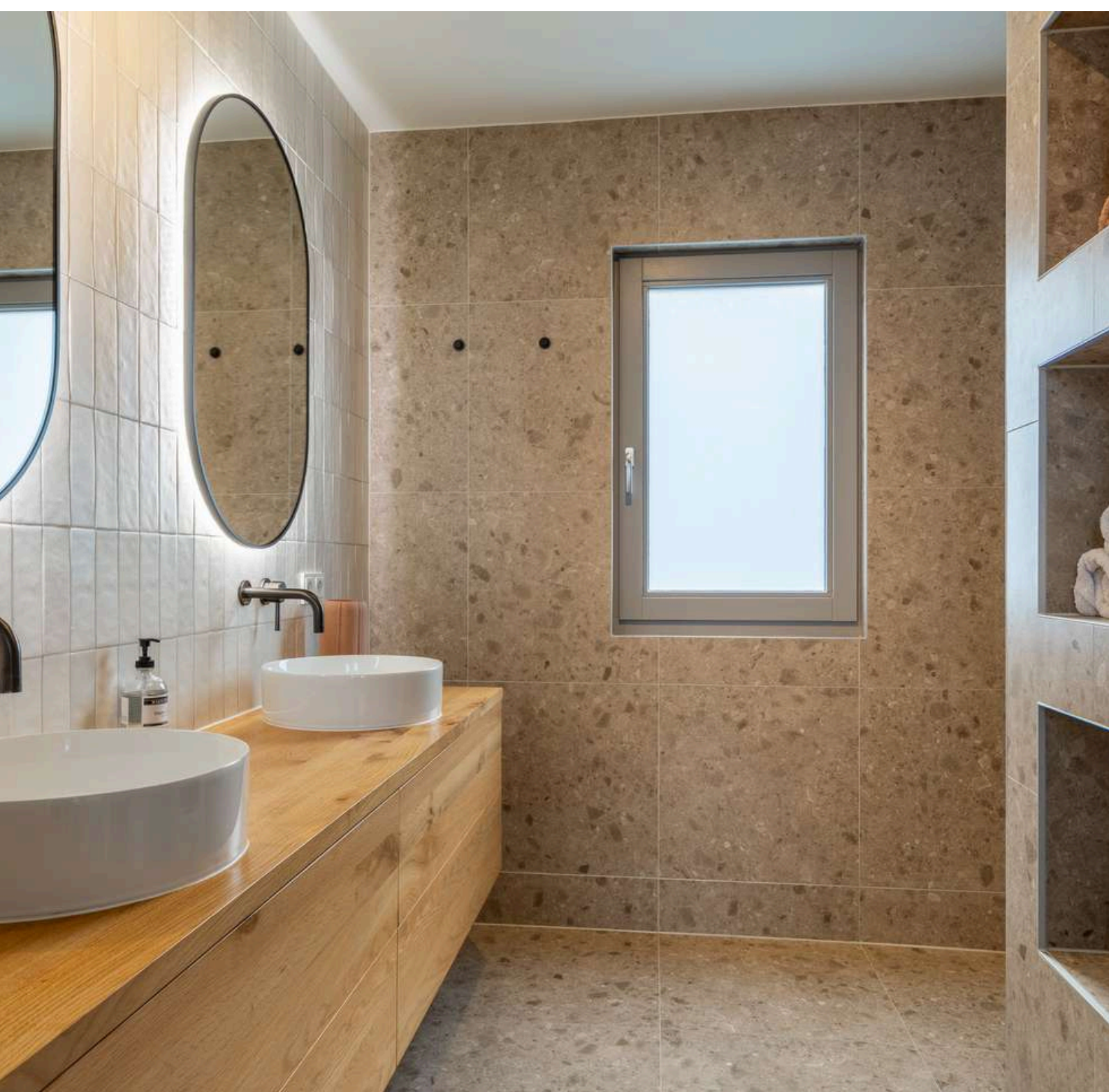
VRAAGPRIJS
€ 765.000,- K.K.



Een zeldzaam ruime, energiezuinige gezinswoning op loopafstand van het NS-station en de binnenstad met vijf slaapkamers, twee badkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Urban living in Breda! In de kindvriendelijke en populaire woonwijk Belcrum staat deze luxe afgewerkte stadsvilla op een hoek gelegen en met eigen parkeerplaats. De woning is in 2016 gebouwd wat zorgt voor modern wooncomfort en uitstekende isolatie (energielabel A). Dankzij de in 2022 gerealiseerde opbouw biedt de woning veel ruimte: maar liefst 5 slaapkamers, 2 moderne badkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond, perfect voor een praktijk aan huis, atelier of speelkamer.

Kortom, een ideale woning geschikt voor een (groot) gezin, voor het verwelkomen van logees of het huisvesten van een au pair. Om een indruk te krijgen van deze woning is een bezichtiging beslist de moeite waard!

*English text below



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 157m²
Gebruiksoppervlakte: ca. 174m²

Overige inpandige ruimte: ca. 6m²
Inhoud: ca. 634m³



5



2

Begane grond

De hal/entree met trapopgang, meterkast en toiletruimte geeft toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft veel lichtinval door haar grote raampartijen, zowel aan de voor- als achterzijde. De woonkamer beschikt over een trapkast.

De woonkamer geeft toegang tot een multifunctionele ruimte. Deze ruimte beschikt over airconditioning en geeft toegang tot de tuin middels een schuifpui. Deze kan afgesloten worden met een rolluik.

De open keuken met moderne inrichting is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koel/vriescombinatie, vaatwasser en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora). Vanuit de keuken is de tuin toegankelijk.

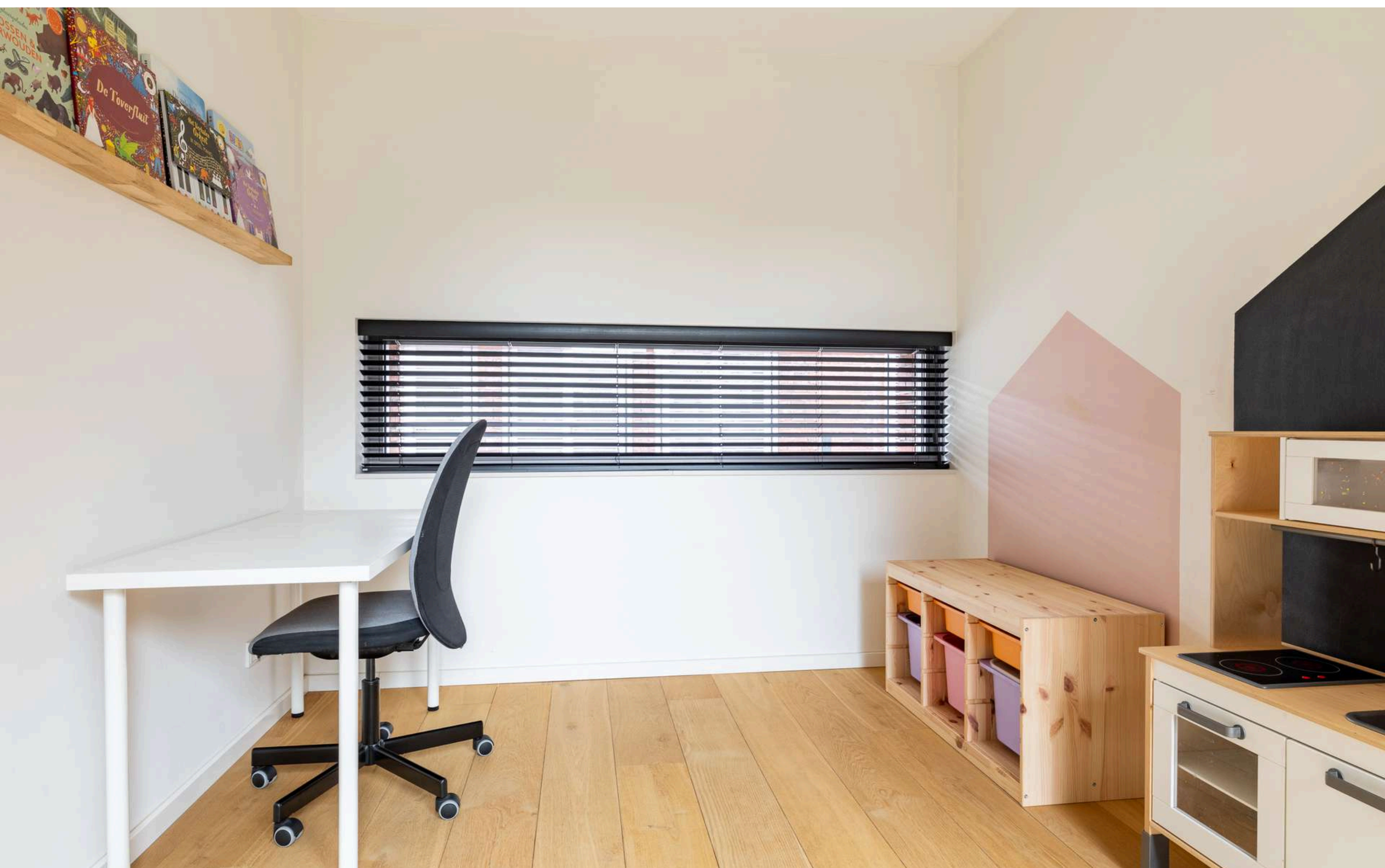
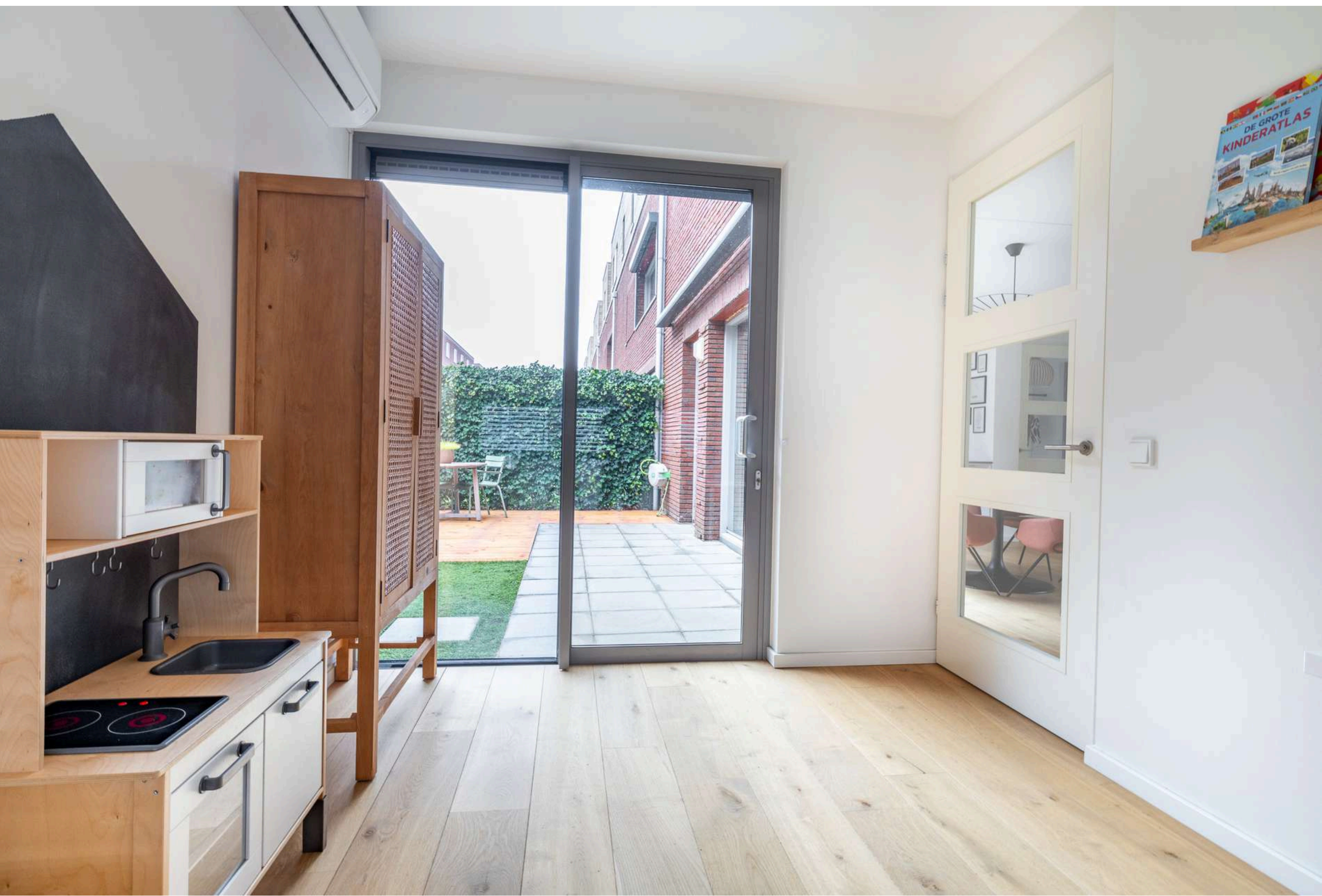
De woonkamer en keuken zijn voorzien van een houten parketvloer zonder dorpels.











Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping met uitzondering van de badkamer heeft een sfeervolle parketvloer.

De eerste slaapkamer (ca. 10m²) is aan de voorzijde gelegen.

De tweede slaapkamer (ca. 15m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een vaste kastenwand en airconditioning.

De derde slaapkamer (ca. 11m²) is tevens gelegen aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot een technische ruimte met opstelling van de CV-ketel, omvormer, mechanische ventilatie (Duco) en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur.

De badkamer (ca. 7m²) in lichte kleurstelling is voorzien van een ligbad, inloopdouche met handdouche, een wastafelmeubel, tweede toilet en wandradiator. Zowel het ligbad als de douche hebben een thermostaatkraan. Tevens heeft de badkamer vloerverwarming.







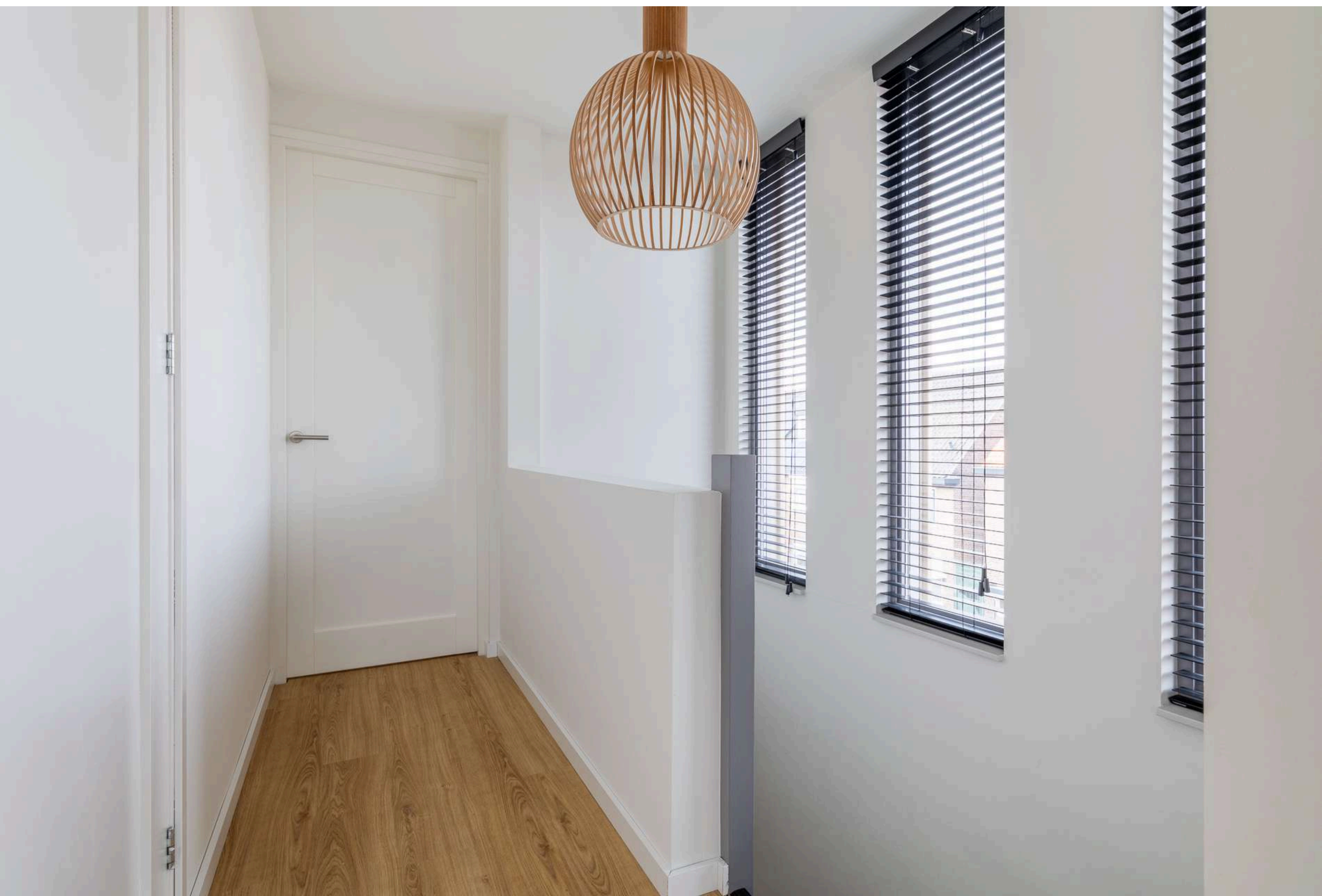


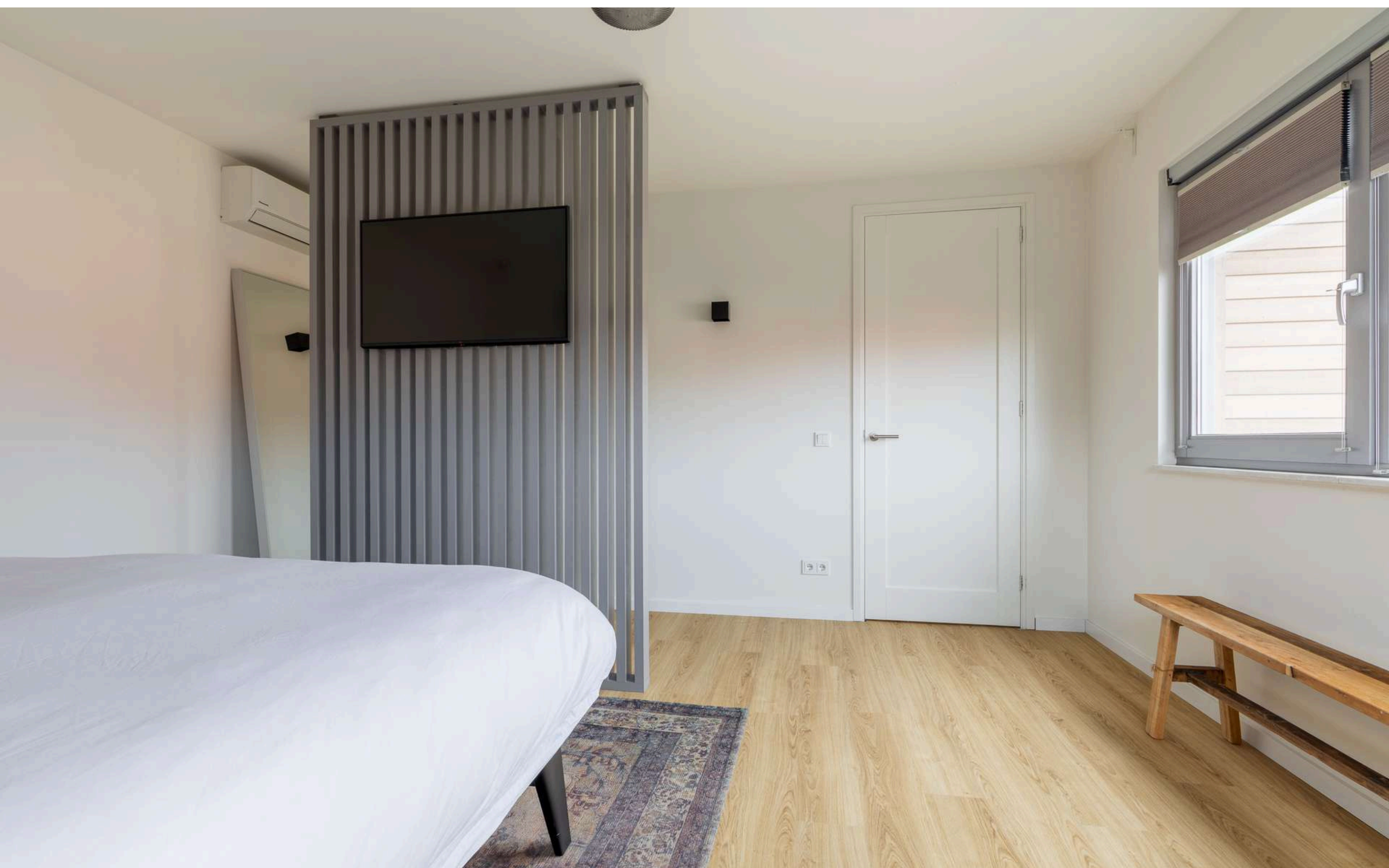
Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De verdieping is voorzien van een sfeervolle, duurzame kurkvloer.

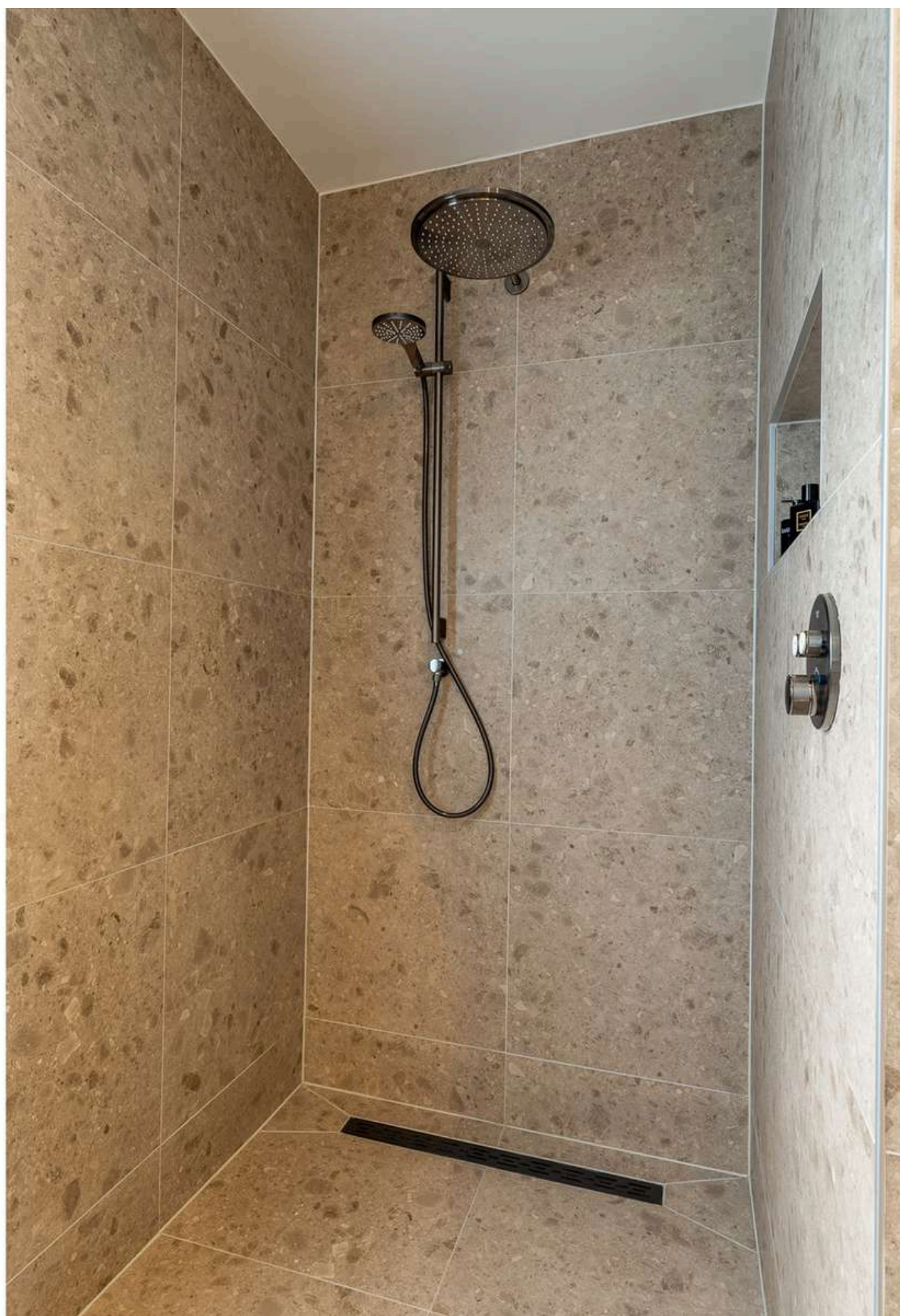
Beide ruime slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en zijn respectievelijk ca. 19m² en ca. 13m².

De luxe, hotel chique badkamer beschikt over een massief eikenhouten meubel met twee waskommen, derde toilet, inloopdouche met zowel handdouche als regendouche en een thermostaatkraan.





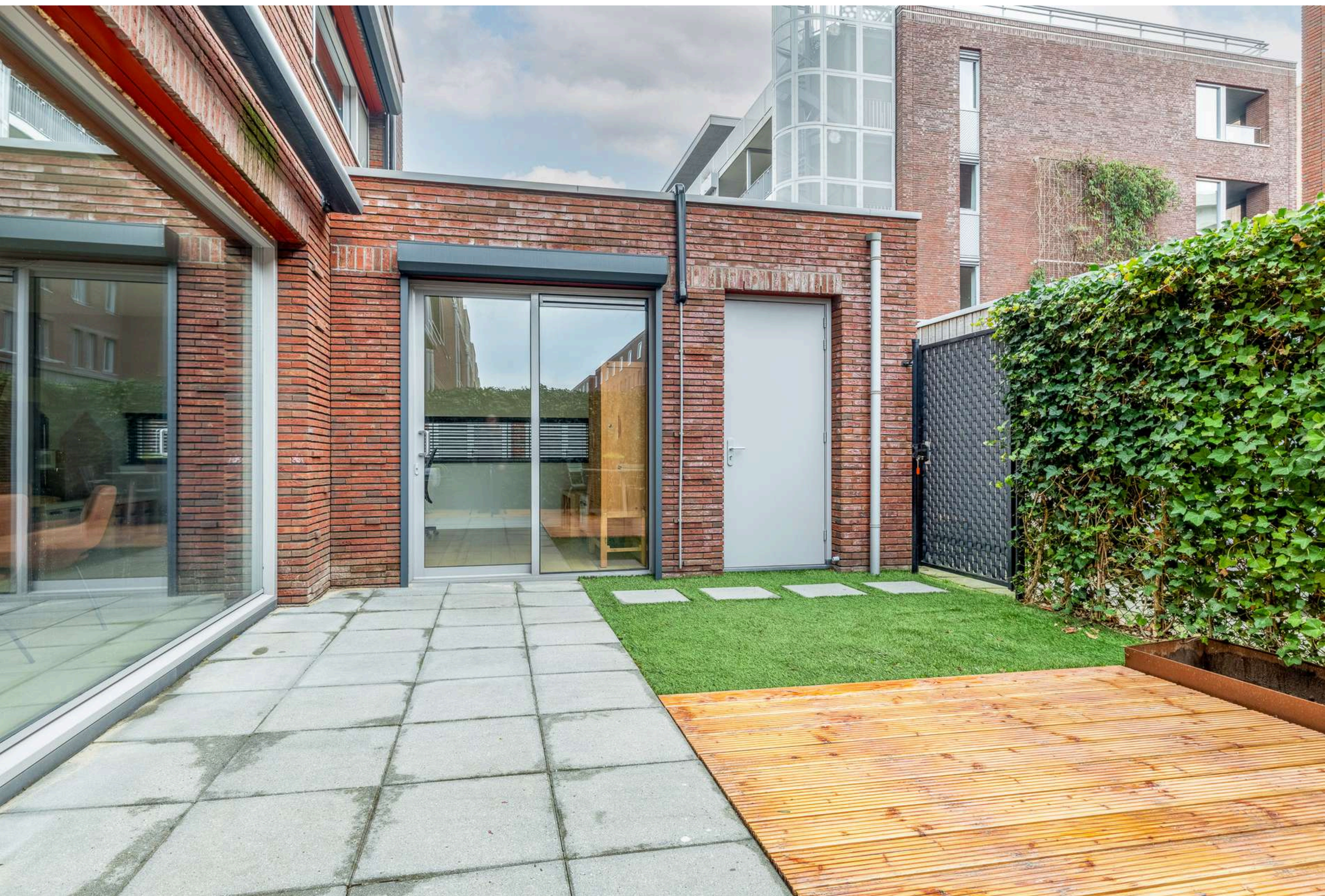




Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en is speels aangelegd met een betegeld terras en houten vlonder terras met een border van cortenstaal. De tuin geeft toegang tot een berging met elektra, en een achterom. De omheining is voorzien van een winterharde klimplant. De achtergevel heeft een elektrisch zonnescherm over de volledige breedte. Er is een waterpunt aanwezig in de tuin.





Locatie

De woning is gelegen op een aantrekkelijke en zeer centrale locatie in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk Belcrum in Breda. Deze karaktervolle woonwijk staat bekend om haar mix van sfeer, creativiteit en stedelijk comfort. Op steenworp afstand van het NS Station Breda is dit de ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met uitstekende verbindingen. Het bourgondische stadscentrum van Breda met het Valkenberg park en de Grote Markt ligt op loopafstand en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca, cultuur en ontspanning. Ook zijn er in de directe omgeving diverse voorzieningen aanwezig, zoals supermarkten, scholen, kinderdagverblijf, sportfaciliteiten en gezellige eetgelegenheden in de wijk. Op korte afstand is 't Zoet te vinden. Dit is in ontwikkeling tot de 'sweetspot' van Brabant. Een uniek stadsdeel aan de rivier de Mark, verbonden met de binnenstad van Breda. De bedoeling is dat wonen, werken en recreëren hier gecombineerd kunnen worden. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A16 en A27 snel en eenvoudig bereikbaar. Belcrum combineert het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad met de rust en het karakter van een prettige woonwijk. Een uitstekende locatie voor wie centraal, comfortabel en dynamisch wil wonen.



Algemeen

- Het bouwjaar van de woning is 2016;
- De woning heeft een energielabel A;
- De woning is voorzien van 10 stuks zonnepanelen (2016);
- De woning is opgebouwd met een tweede verdieping (2022);
- De woning beschikt over een eigen parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein. De maandelijkse VvE bijdrage is € 13,06;
- De hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing;
- De voortuin beschikt over een afsluitbare fietsenberging, die ook geschikt is voor een bakfiets;
- De multifunctionele kamer en slaapkamer aan de achterzijde op de eerste verdieping zijn voorzien van een rolluik;
- De woning beschikt over 4 airco's. Op de tweede verdieping dienen de airco's zowel voor koelen als verwarmen;
- De begane grond en badkamers zijn voorzien van vloerverwarming;
- De multifunctionele ruimte is voorzien van een sedum dak (2021).



English text

Luxury, Move-In Ready Family Home in Belcrum

This modern and spacious corner house is located in the highly desirable and family-friendly Belcrum district of Breda, just a short walk from Breda Central Station and the city center. Built in 2016 and extended in 2022, the property offers excellent insulation and an energy label A.

The home features five full-sized bedrooms, two luxury bathrooms, and a multifunctional room on the ground floor, ideal as a home office, guest room, or playroom. With air conditioning throughout, underfloor heating on the ground floor, and high-quality finishes, this property offers outstanding living comfort.

The sunny south-facing garden is stylishly landscaped with terraces, an electrically operated awning, a storage shed with electricity, and rear access. The property also includes a private parking space on a secured residents' parking area.

Belcrum combines urban living with a relaxed residential atmosphere. Daily amenities, schools, cafés, and restaurants are nearby, while major motorways (A16 and A27) provide excellent connections to Rotterdam, Antwerp, and beyond.

A spacious, sustainable, and luxurious home in a prime location – ready to move in.

The information provided has been compiled with care, however, no rights can be derived from its accuracy. All information provided should be considered an invitation to make an offer or to enter into negotiations.

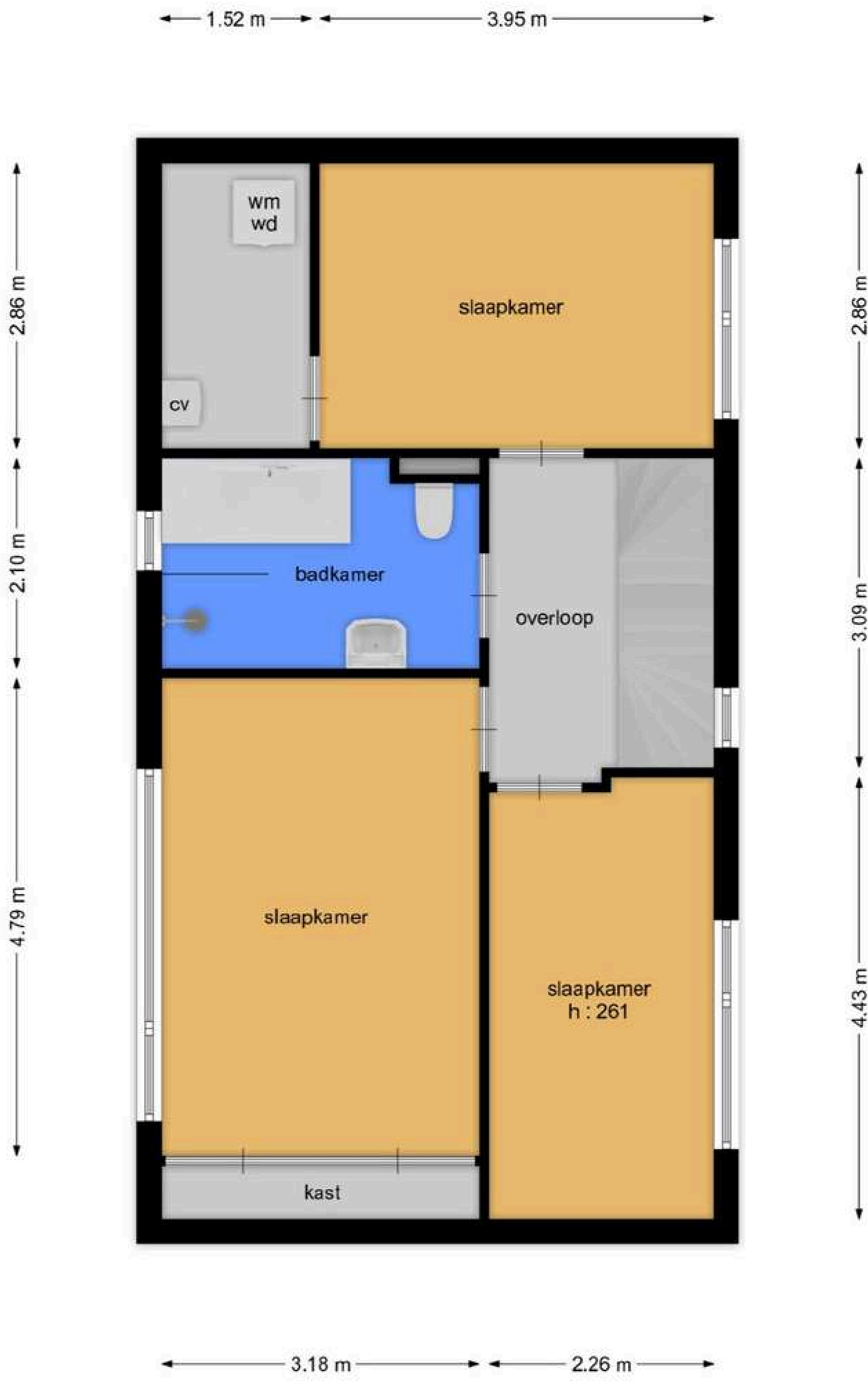
Verkopers vertellen:

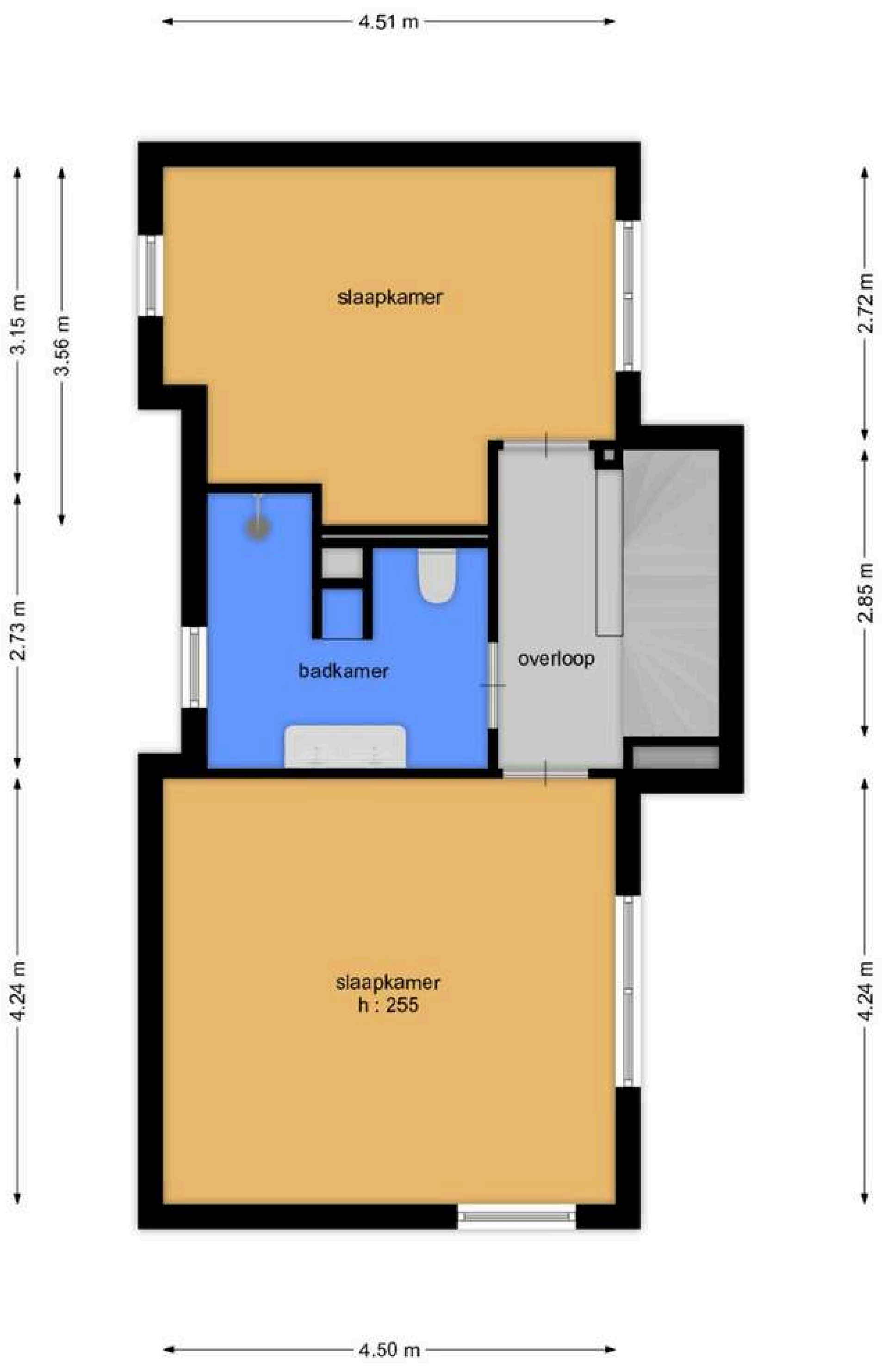
Wij zijn hier in 2021 komen wonen na een periode in de Randstad en het buitenland. Belcrum voelde direct als thuis, en dat is vooral te danken aan de mensen. De buurt is betrokken en ondernemend, met een open en vriendelijke sfeer. Door het jaar heen worden er regelmatig activiteiten georganiseerd, zoals Halloween, Sinterklaas, carnaval en het zomerfeest.

Seller's statement:

We moved her in 2021 after spending time living in the Randstad and abroad. Belcrum immediately felt like home, largely thanks to the people. The neighbourhood is engaged and entrepreneurial, with an open and friendly atmosphere. Throughout the year, various community activities are organised, such as Halloween, Sinterklaas, carnival and the annual summer festival.









Schaal 1: 500	
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	C
Perceel	2798

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kassieren en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

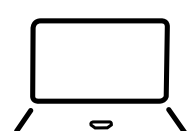
Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via Move.nl!



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 bestaande eengezinswoning (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 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 overeengekomen 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