

TE KOOP



Klarenberg 13

Breda

€ 525.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Klarenberg 13 Breda

Instapklaar! Gemoderniseerde geschakelde 2-onder-1-kapwoning met oprit, berging (voorheen garage), extra werkkamer op de begane grond, luxe keuken, moderne badkamer, vier (slaap)kamers en zonnige tuin op het zuidoosten, gelegen aan een speelterreintje in een zeer kindvriendelijke woonomgeving.

De woning is vanaf 2022 grondig gemoderniseerd en verkeert in een verzorgde en eigentijdse staat van afwerking. Met name de begane grond is luxe uitgevoerd met een fraaie visgraat pvc-vloer, een moderne keuken met eiland en strak stucwerk. In 2024 is de badkamer vernieuwd en vergroot en ook de eerste verdieping is recent aangepakt. Hierdoor is dit een woning waar u zonder noemenswaardige werkzaamheden in kunt trekken.

Woonoppervlakte ca. 124 m²
Perceelgrootte 227 m²
Bouwjaar 1988

Begane grond

Entree/hal met meterkast (10 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars) en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is fraai afgewerkt met een visgraat pvc-vloer, strak gestucte wanden en plafonds en een moderne uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken met kook- en spoeliland, voorzien van een Bora-inductieplaat, composiet werkblad, Quooker, vaatwasser en zitbarretje met 2 barstoelen. Tegen de wand staat een kastenopstelling met coffee-corner, koel-vriescombinatie en combi-oven/magnetron.

Aansluitend bevindt zich de praktische werkkamer op de begane grond (ca. 4,70 x 2,57 m), ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Vanuit hier is de inpandige berging bereikbaar (ca. 4,00 x 2,70 m) met garagedeur.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het portaal

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en vergroot en uitgevoerd met:

- een modern vorm gegeven ligbad
- inloopdouche met regendouche en handdouche
- wastafelmeubel
- hangend toilet

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met moderne laminaatvloeren die zijn doorgelegd en stucwerk. Eén kamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel.

Tweede verdieping

Voorzolder met bergruimte achter de knieschotten, wasmachine-aansluiting en mechanische ventilatie (momenteel defect).

Aansluitend bevindt zich de zolderkamer met laminaatvloer en kunststof dakraam met dubbele beglazing.

Buitenruimte:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt daardoor vrijwel de gehele dag zon. In 2023 is een nieuwe schutting geplaatst.

De ligging aan een speelterreintje maakt deze woning bijzonder geschikt voor gezinnen met kinderen.

Bijzonderheden:

- Instapklare, gemoderniseerde woning
- Begane grond vernieuwd in 2022
- Luxe keuken met kook/spoeleiland
- Werkkamer op de begane grond
- Badkamer vernieuwd en vergroot in 2024
- Laminaat 1e verdieping vernieuwd in 2025
- Tuin op het zuidoosten
- Warmtewisselaar voor warmwater wordt gehuurd (€ 18,83 p/m)

Ligging – woonwijk Muizenberg

De woning ligt in de geliefde woonwijk Muizenberg in de Haagse Beemden. Deze wijk staat bekend om haar ruime opzet, groene karakter en kindvriendelijke woonomgeving. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en

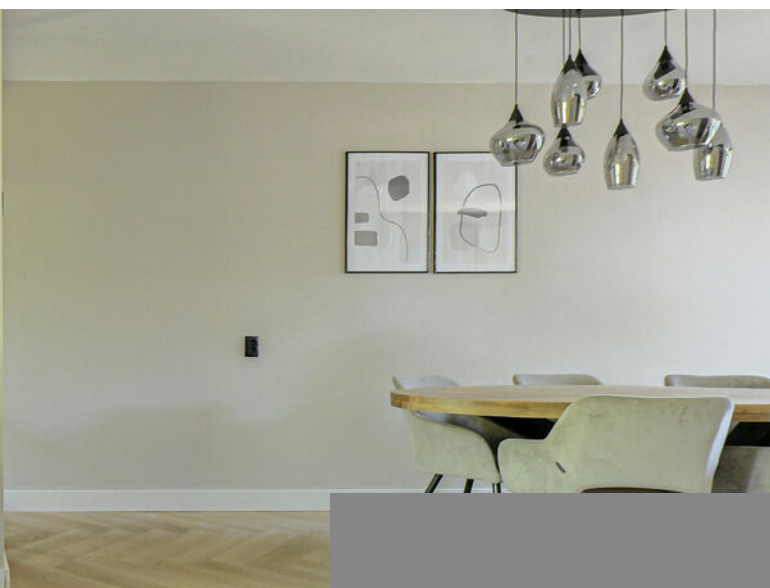
winkelcentrum Heksenwiel voor de dagelijkse boodschappen.

Ook recreatiegebieden zoals de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos liggen in de directe omgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting A16 en A27 goed bereikbaar, waardoor u snel in het centrum van Breda of richting Rotterdam, Tilburg of Utrecht rijdt.

Koopovereenkomst

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper 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. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. 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.



Kenmerken

€ 525.000 k.k.

Woonoppervlakte 124 m²

Perceeloppervlakte 227 m²

Inhoud 435 m³

Tuinoppervlakte 100 m²

Kamers 6

Slaapkamers 4

Bouwjaar 1988

Energie label B

Bouwjaar CV ketel Stadsverwarming

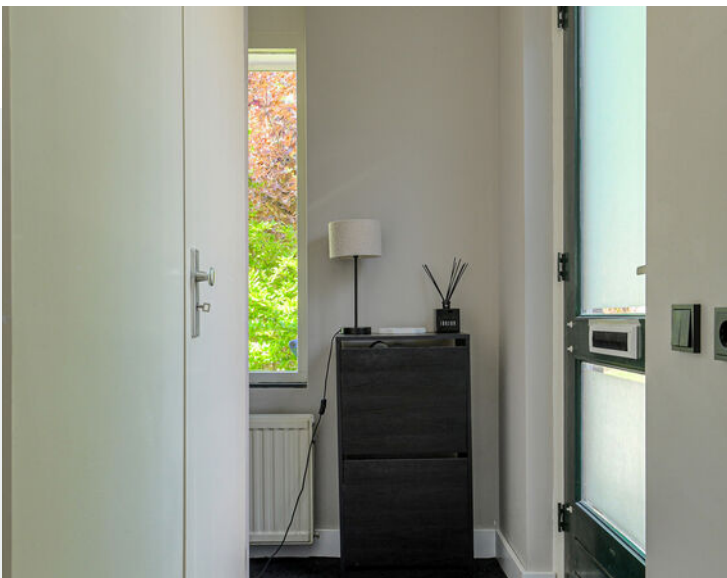
Overige inpandige ruimte 11 m²



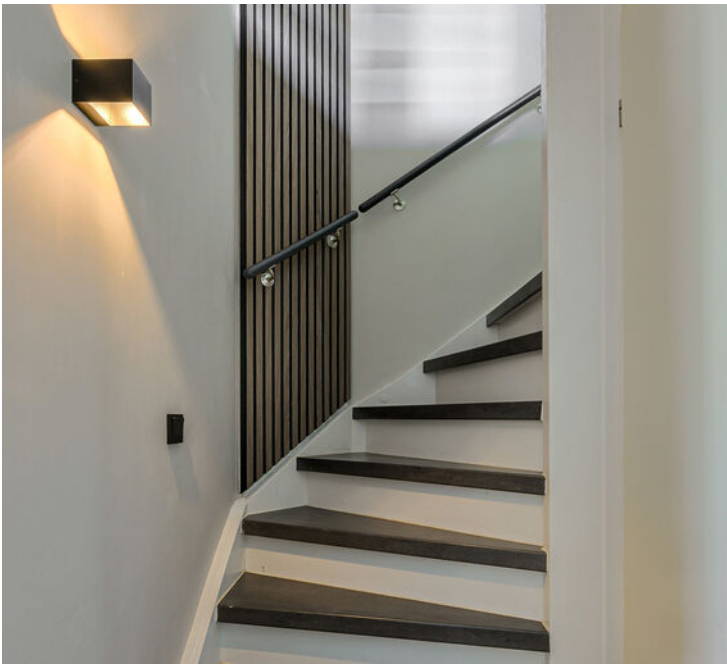
Begane grond



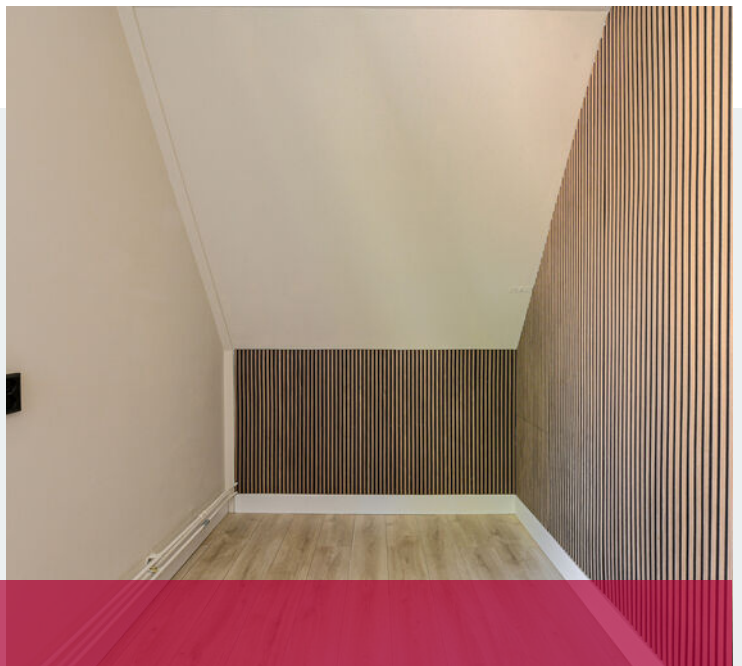
Begane grond



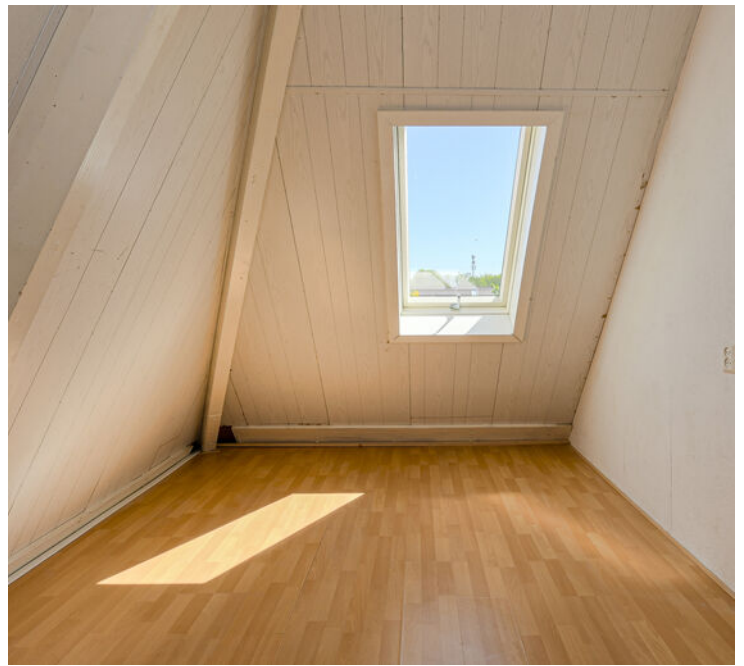
Begane grond



1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping



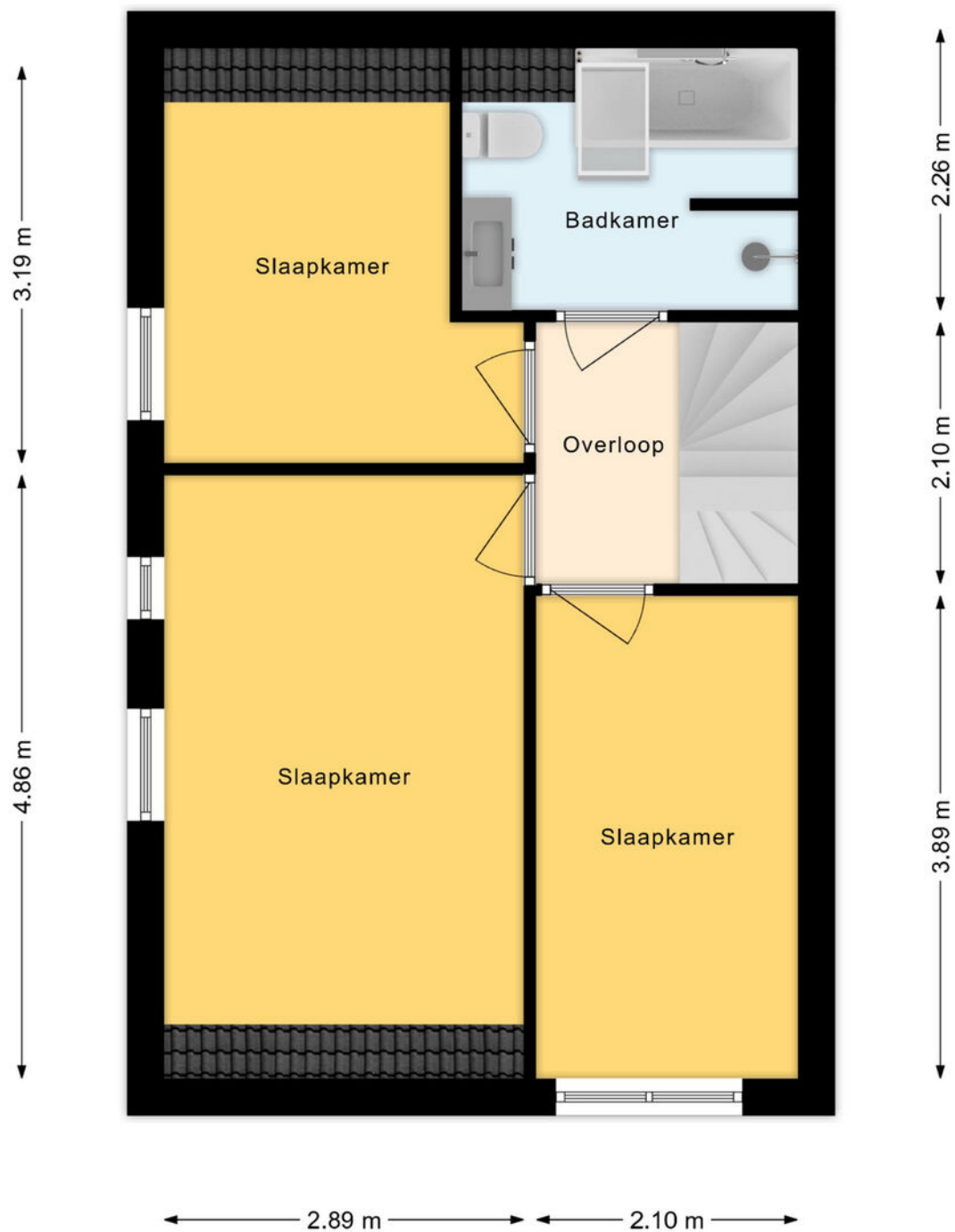
Achtertuint



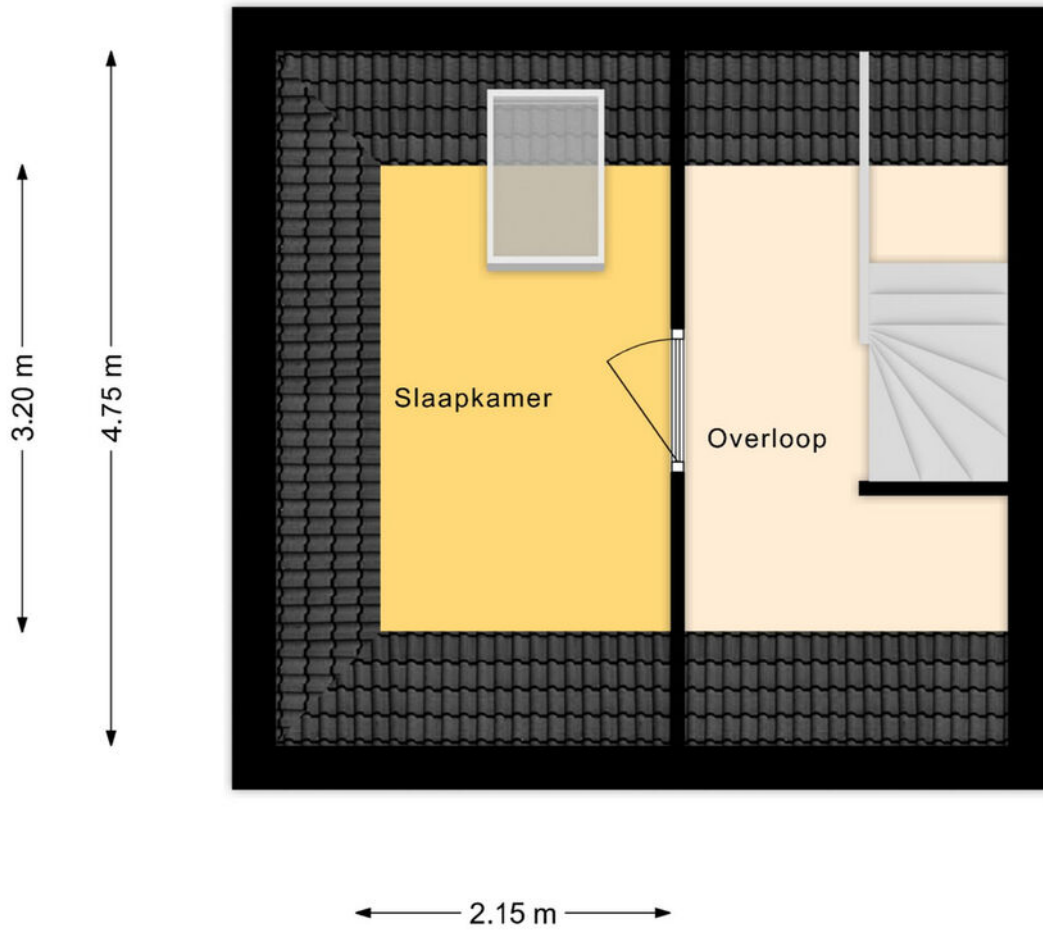
Omgeving



Plattegrond begane grond



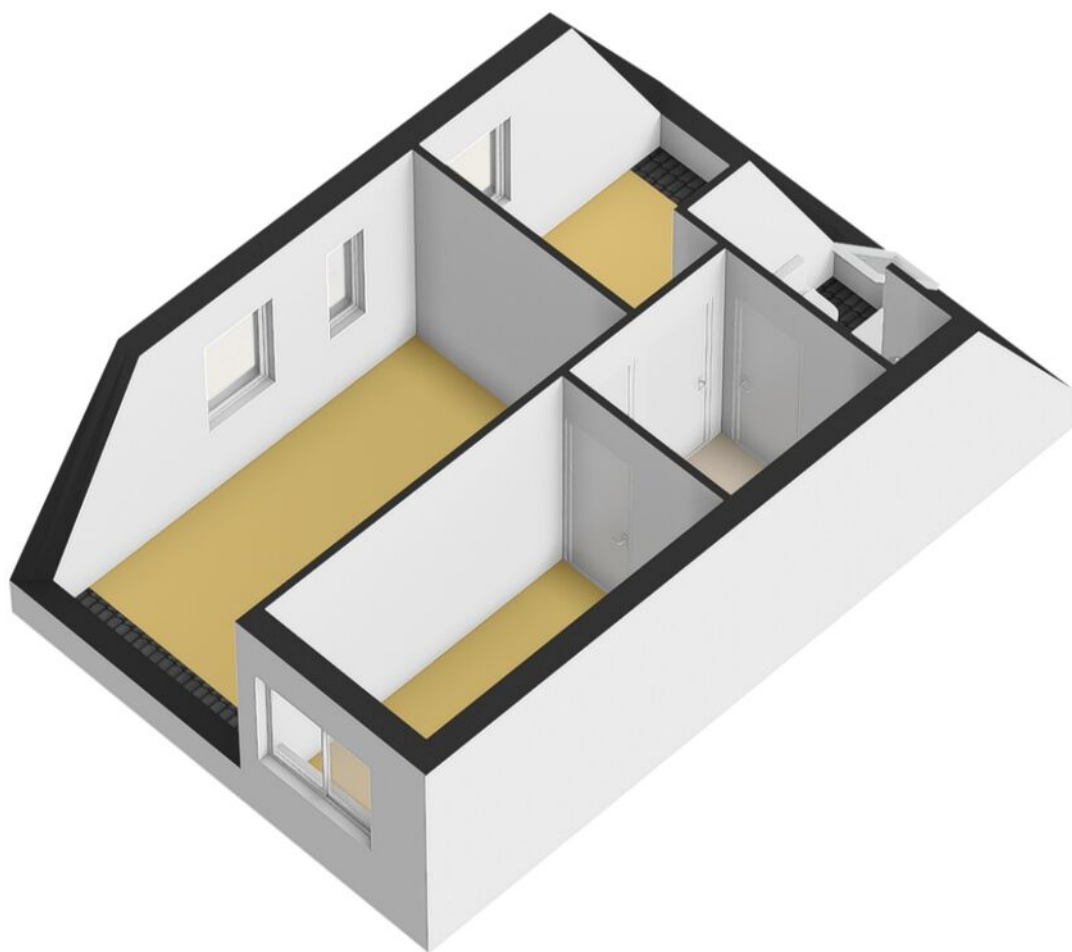
Plattegrond 1e verdieping



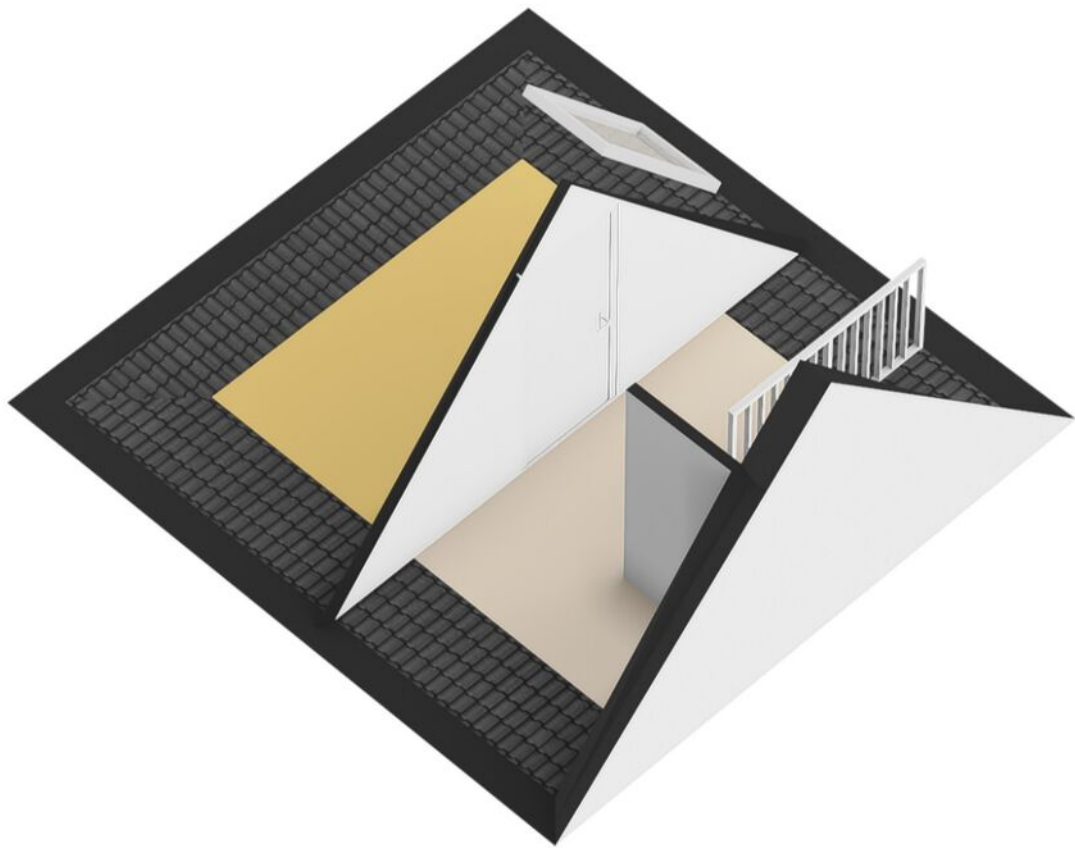
Plattegrond 2e verdieping



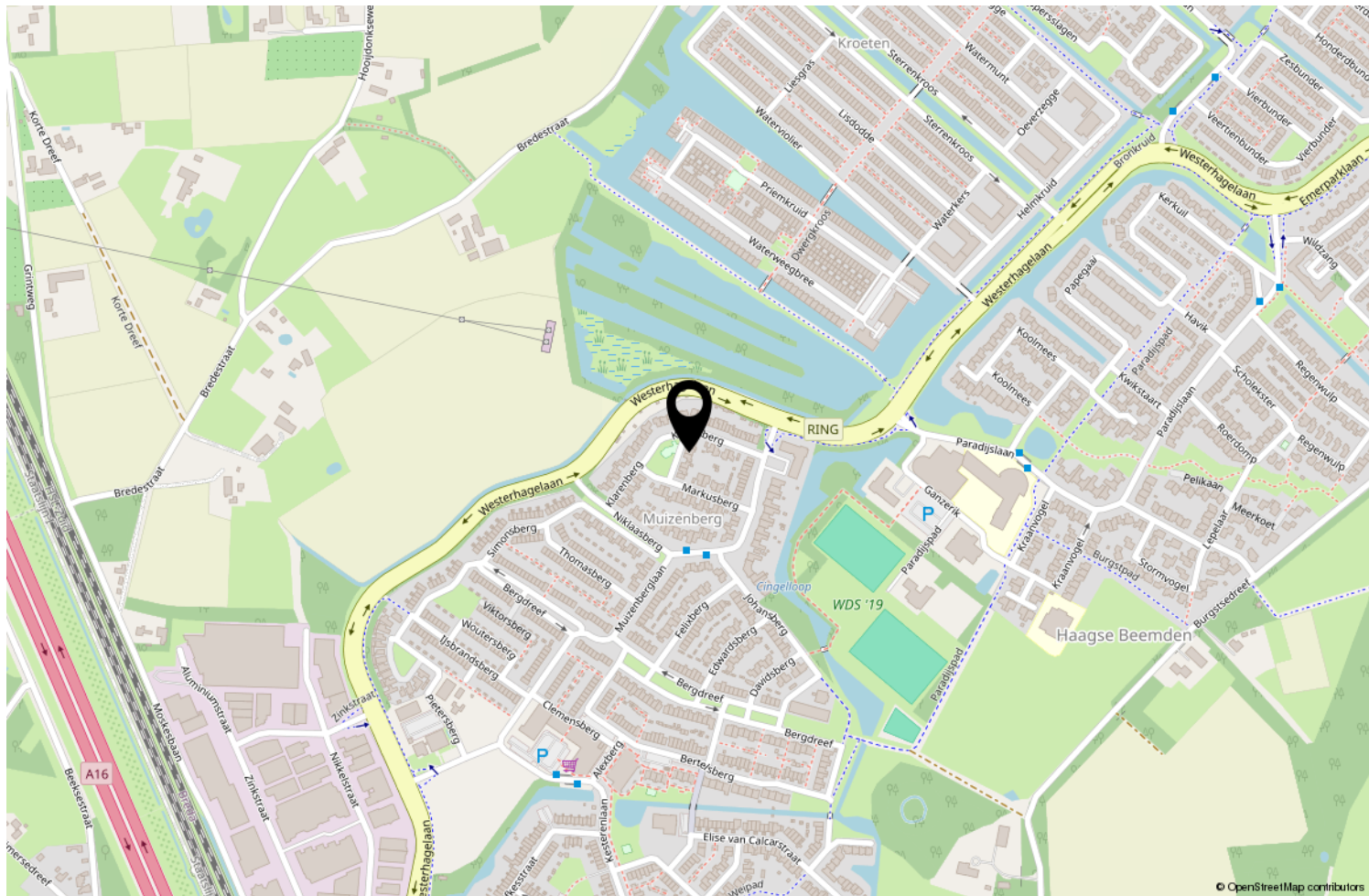
Plattegrond begane grond 3D



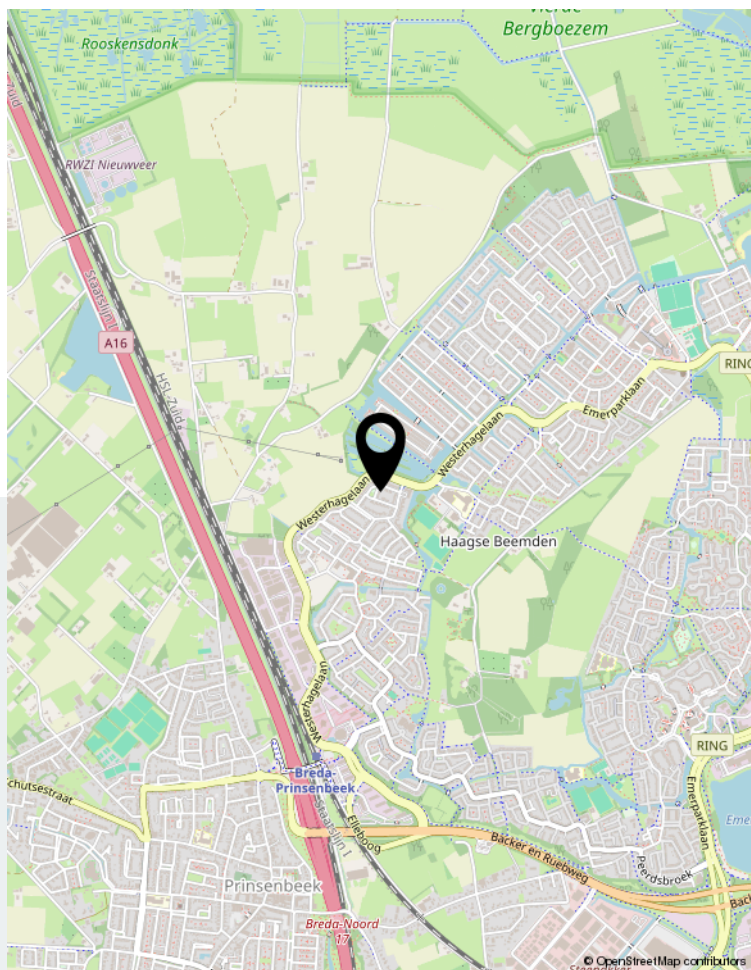
Plattegrond 1e verdieping 3D



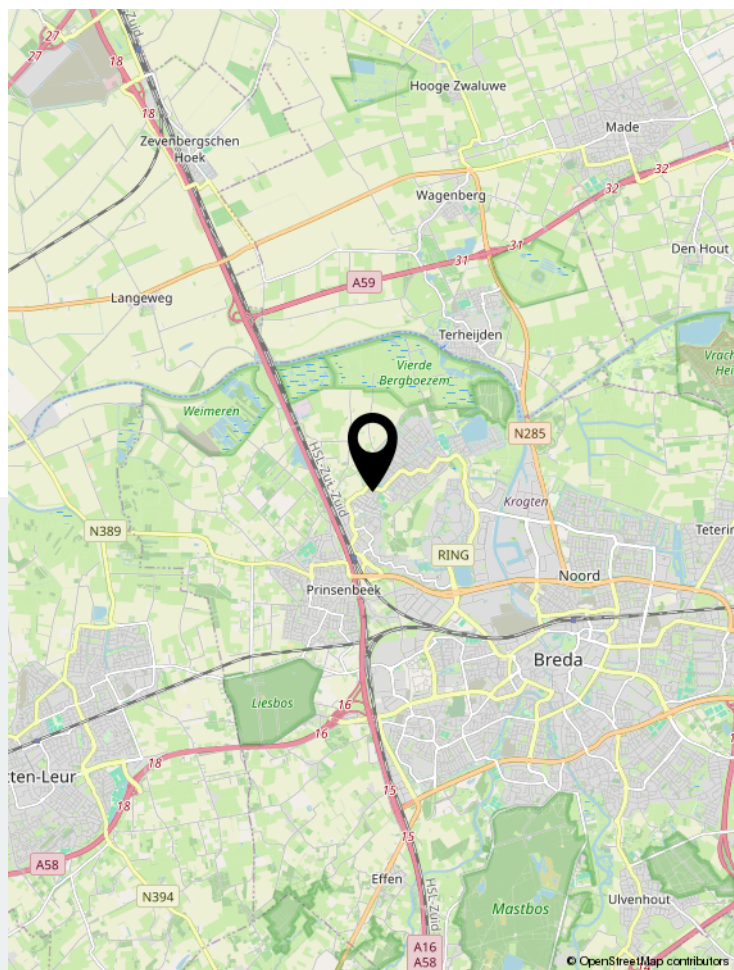
Plattegrond 2e verdieping 3D



© OpenStreetMap contributors

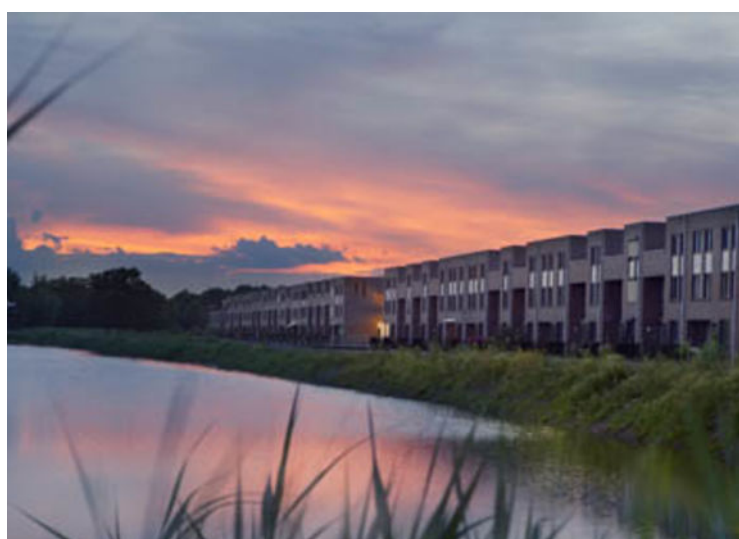


© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
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
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC visgraat vloer (beneden)	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Tv meubel			X	
- Lattenwanden (boven)				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			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Barkrukken			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt 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				
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

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Moet worden overgenomen

Zonnepanelen: Nee



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl