



ZY staat te koop

Oude Bogerd 13 Breda

GOED ONDERHOUDEN, SFEERVOLLE TUSSENWONING MET BERGING EN ZONNIGE ACHTERTUIN, GELEGEN OP EEN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE LOCATIE IN DE GEWILDE WIJK "BLAUWE KEI" IN BREDA ZUID-OOST

centraal gelegen

tussenwoning

Deze leuke gezinswoning heeft o.a. een lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren en een semi-open keuken, op de eerste verdieping 2 slaapkamers, een royale moderne badkamer en een aparte wasruimte, op de tweede verdieping een 3e slaapkamer met dakkapel van circa 16 m² is totaal circa 88 m² (welke, gezien de plafondhoogte, wordt meegerekend als overige inpandige ruimte) en een privacy biedende achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom. Dit alles gelegen op een perceel van circa 134 m² eigen grond.

In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, onderwijsinstellingen, winkelcentra, verschillende sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Het bruisende centrum van Breda is op 10 fietsminuten te bereiken en de gezellige Ginnekenmarkt zelfs binnen 5 minuten. Ook ten opzichte van het wegennet is de woning gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en de A27 richting Utrecht.





begane

grond

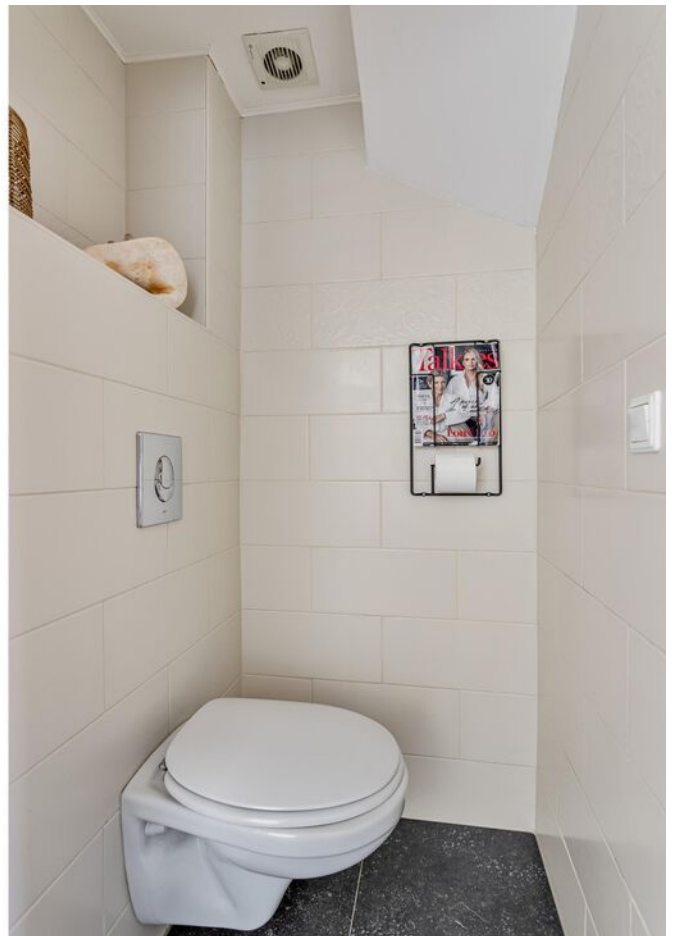
Entree/hal met tegelvloer, trapopgang naar eerste verdieping, verdiepte trapkast met meters, toiletruimte en door middel van een houten schuifdeur toegang tot de woonkamer.

Volledig betegelde toiletruimte met wandcloset.

Lichte, sfeervolle woonkamer (circa 3.50 x 6.35 m) voorzien van een houten parketvloer, houtkachel op tegelplateau en openslaande deuren naar de achtertuin.

Semi-open keuken (circa 2.20 x 2.65 m) met tegelvloer en tegelwerk boven het aanrecht en het fornuis, inbouwspots en een U-vormige keukeninrichting met kunststof houtlook aanrechtblad, rvs spoelbak, rvs afzuigkap, 6-pits gasfornuis met oven, een apothekerskast en diverse lades.



















eerste

verdieping

De overloop met laminaatvloer biedt toegang tot de badkamer, twee slaapkamers en een aparte wasruimte (voormalige badkamer).

Geheel betegelde complete badkamer (circa 2.20 x 3.30/2.60 m) met inbouwspots, ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel (2025) met dubbele natuurstenen wastafel, twee mengkranen en twee grote lades, spiegelkast, 2 handdoekenradiatoren en een matglas raam met bovenlicht voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

Slaapkamer I (circa 3.30 x 3.65 m), de master bedroom, is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een houten mozaïek parketvloer en een airco-unit.

Slaapkamer II (circa 3.50 x 2.65 m) is gelegen aan de voorzijde, afgewerkt met een laminaatvloer en momenteel in gebruik als kleedkamer.

Geheel betegelde praktische wasruimte (circa 2.05 x 1.05 m) met vinylvloer, houten schroten plafond, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een uitstortbak met warm- en koudwaterkraan en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.











tweede

verdieping

Aan de achterzijde bevindt zich over de gehele breedte een kunststof dakkapel met hor en elektrisch bedienbare rolluiken.

Voorzolder met laminaatvloer, opstelplaats van de cv combi-ketel (Remeha Tzerra, 2016) en aan de voorzijde een klein dakraam. De voorzolder biedt toegang tot de zolderkamer.

Slaapkamer III (circa 3.30 x 3.15 m) is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van bergruimte achter de knieschotten.







tuin

berging

De woning heeft een voor- en achtertuin.

Kleine voortuin met border, voorzien van meerjarige beplanting.

De zonnige achtertuin (circa 15 x 5.80 m) is gelegen op het zuidwesten en is, grenzend aan de achtergevel, voorzien van een betegeld terras met over de gehele breedte een elektrisch bedienbaar zonnescherm, gazon, leibomen, borders met meerjarige beplanting, een houtopslag, sierbestrating, elektra, een buitenkraan, een houten poort naar de achtergelegen brandgang en een stenen berging.

De berging (circa 2.00 x 3.00 m) is voorzien van een zadeldak met pannen gedekt, een tegelvloer en elektra.









parkeren

Er is voldoende gratis openbare parkeergelegenheid voor de woning, in de straat en in de direct omgeving.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 72 m²
(exclusief verlaagde slaapkamer op 2e verdieping)
Overige inpandige ruimte: circa 16 m²
Externe bergruimte: circa 6 m²
Inhoud: circa 305 m³
Perceel: circa 134 m²



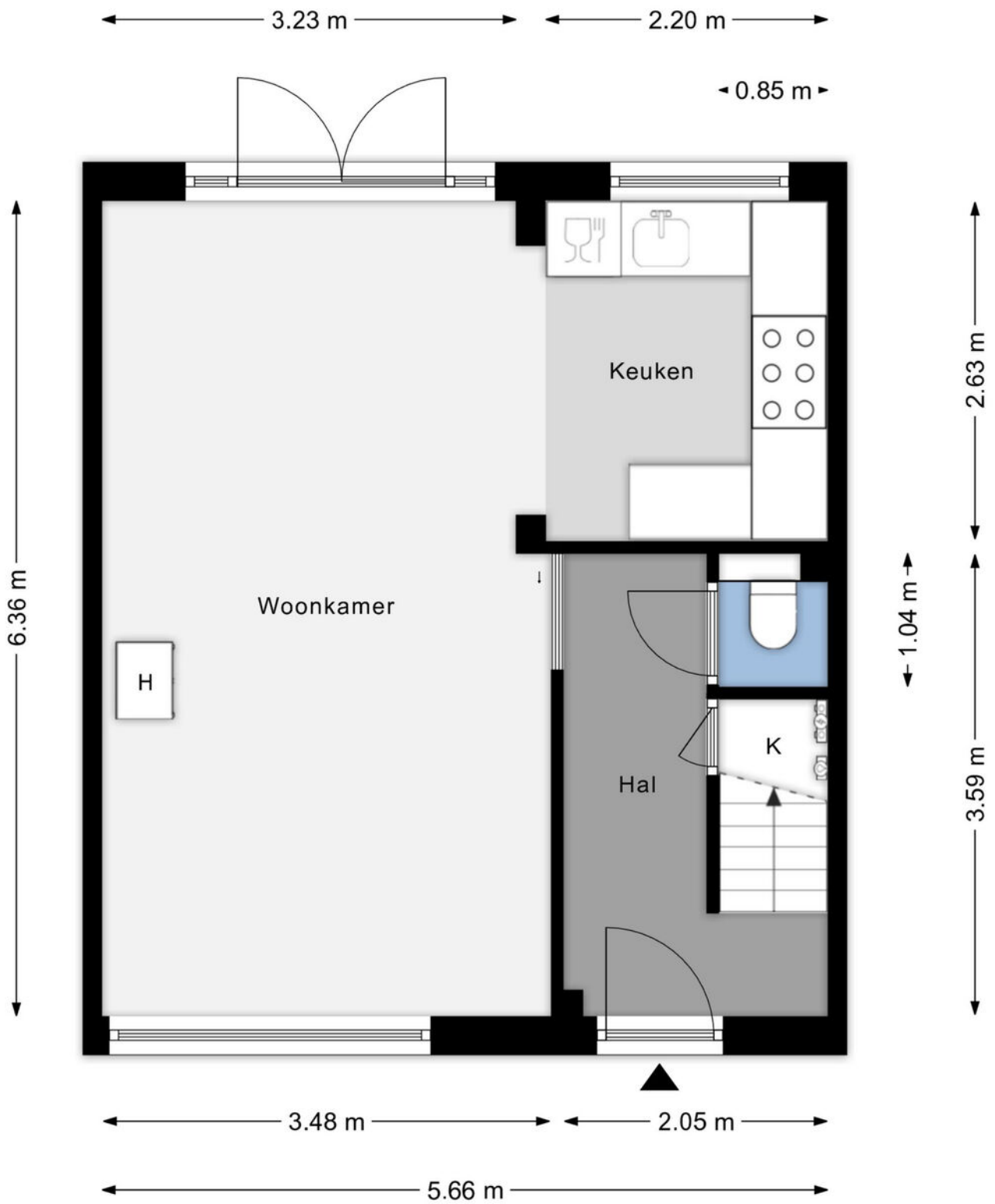


bijzonderheden

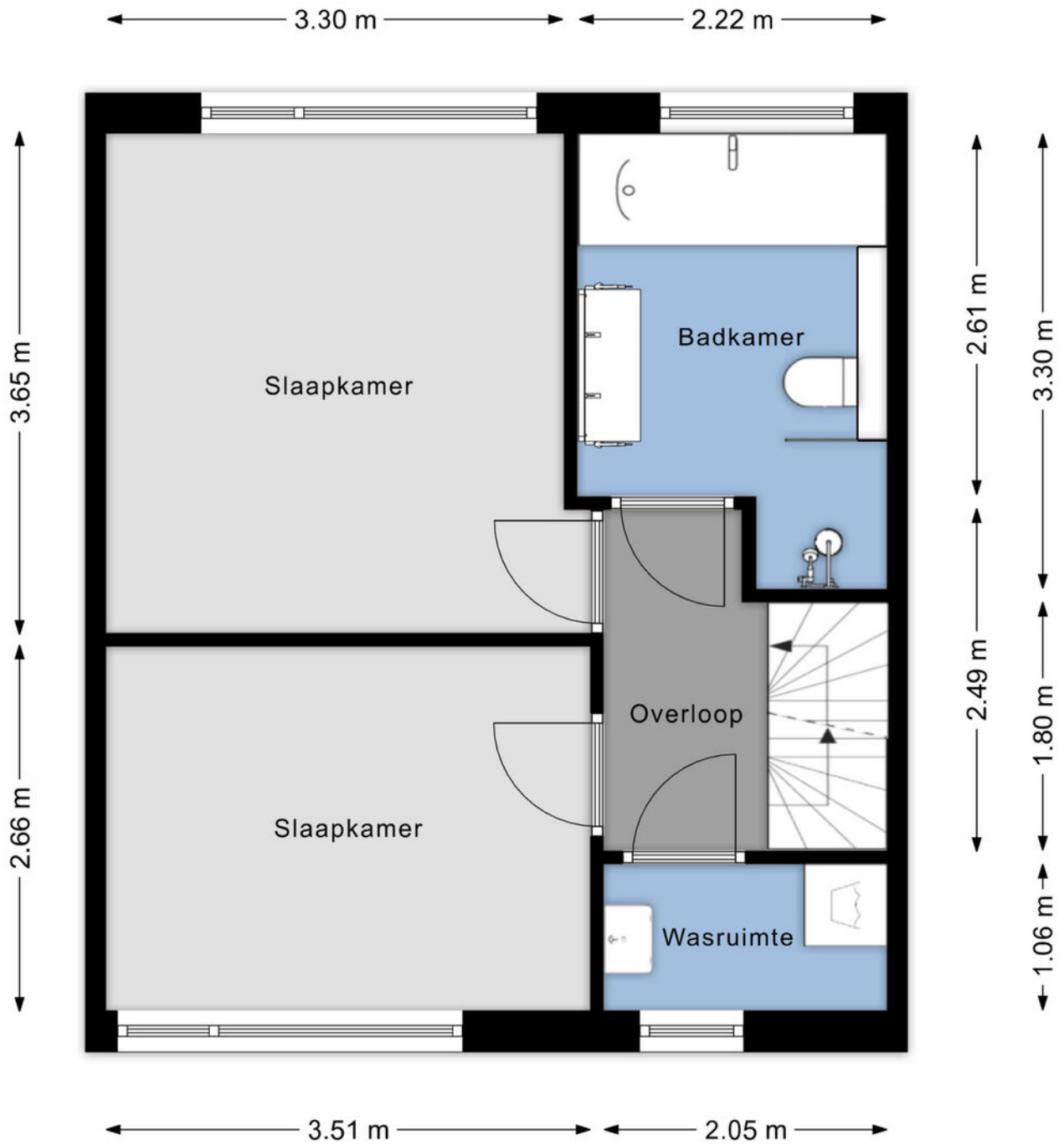
- instapklare tussenwoning met berging en achterom;
- in de woonoppervlakte van 72 m² is de verlaagde slaapkamer op de tweede verdieping niet meegenomen;
- bouwjaar 1966;
- moderne keuken en badkamer;
- 3 slaapkamers, waarvan 1 met airco-unit;
- grotendeels stucwerk wand- en plafondafwerking;
- diverse soorten vloerafwerking;
- houten kozijnen met dubbelglas, m.u.v. het badkamerraam (matglas) en het kleine dakraam op zolder;
- grotendeels voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar;
- breed zonnescherm aan de achtergevel;
- zonnige, privacy biedende achtertuin op het zuidwesten met achterom;
- kortom: een fijne gezinswoning op een mooie locatie!



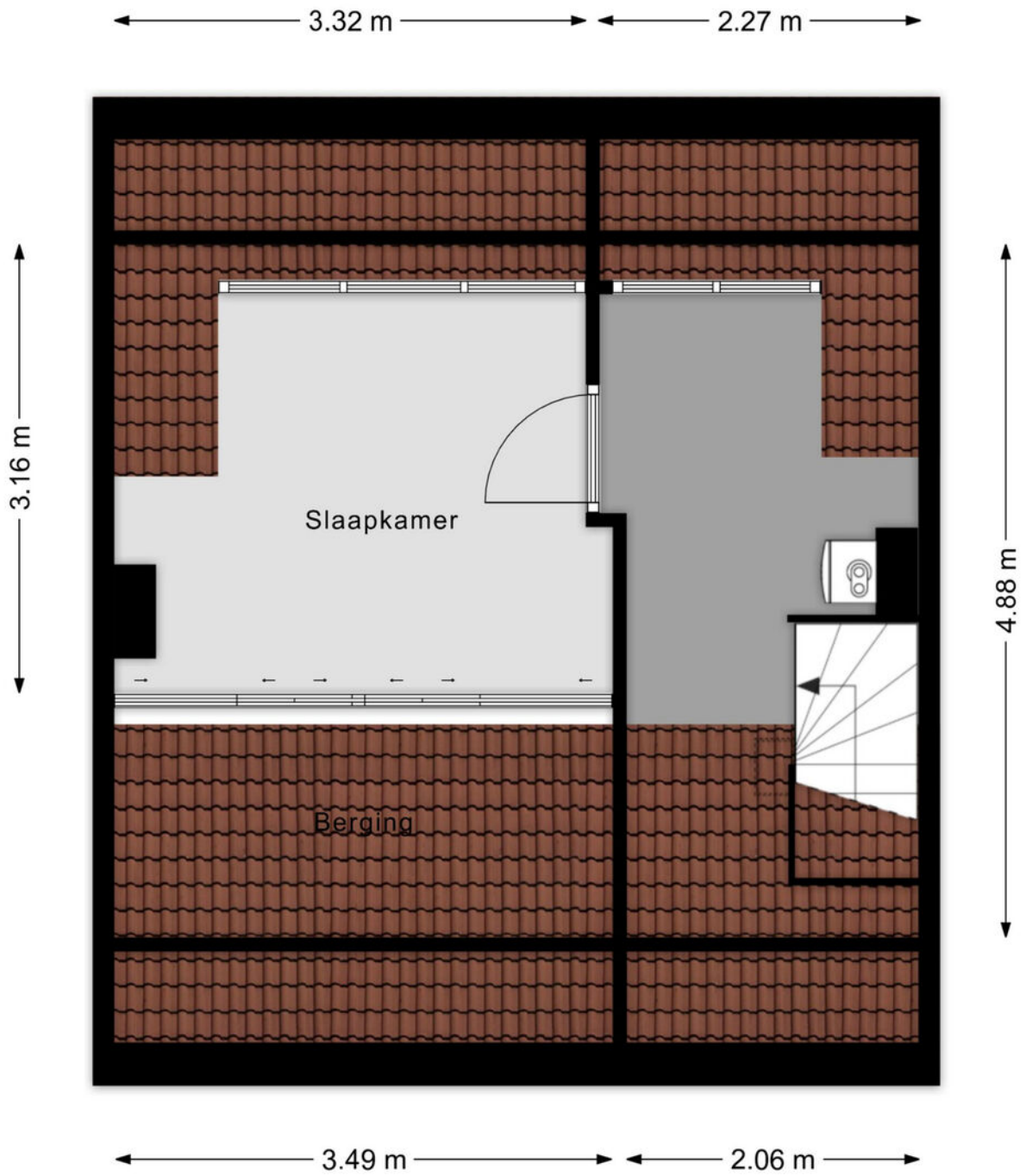
begane grond



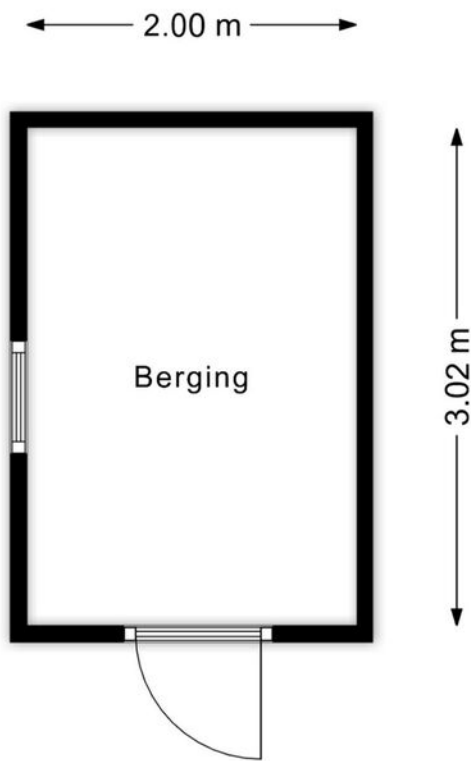
eerste verdieping



tweete verdieping



berging



algemeen

- De ouderdoms- en asbestclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 60 jaar oud is.

- Toelichtingsclausule NEN2580:

Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. 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. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl

+31 (0)6 3814 5084