



ZY staat te koop

Valkhofstraat 50 D Breda

SMAAKVOL GEMODERNISEERD, LUXE 3-KAMERHOEKAPPARTEMENT MET BALKON OP HET ZUIDOOSTEN EN EEN RUIME BERGING IN HET SOUTTERRAIN, GELEGEN OP DE 4E VERDIEPING VAN EEN KLEINSCHALIG APPARTEMENTENCOMPLEX IN DE GEWILDE WIJK IJPELAAR (BREDA ZUID-OOST)

centraal gelegen

appartement

Dit geheel instapklare appartement is in 2022/2023 volledig gerenoveerd en is o.a. voorzien van een ruime woonkamer, luxe moderne keuken, twee slaapkamers, luxe badkamer, een separaat toilet en een zonnig balkon met prachtig uitzicht over de groene omgeving.

Het appartement is gelegen in de wijk IJpelaar, een mooie woonwijk met vele groen- en speelvoorzieningen en op loopafstand van o.a. het winkelcentrum "De Burcht", basisschool "De Burchtgaard", de gezellige en actieve "Tennisvereniging De IJpelaar", een bushalte en op 10 minuten fietsen van het Ginnekenmarktje of het bruisende stadscentrum van Breda. Ook ten opzichte van het wegennet is de Valkhofstraat in Breda heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en A27 richting Utrecht.





begane

grond

Centrale, ruime entree/hal met brievenbussen, bellentableau en toegang tot de lift, het trappenhuis en de bergingen in het souterrain.







vierde

verdieping

Entree/hal met meterkast en een vaste kast.

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, woonkamer met semi-open keuken, twee slaapkamers en de badkamer.

Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

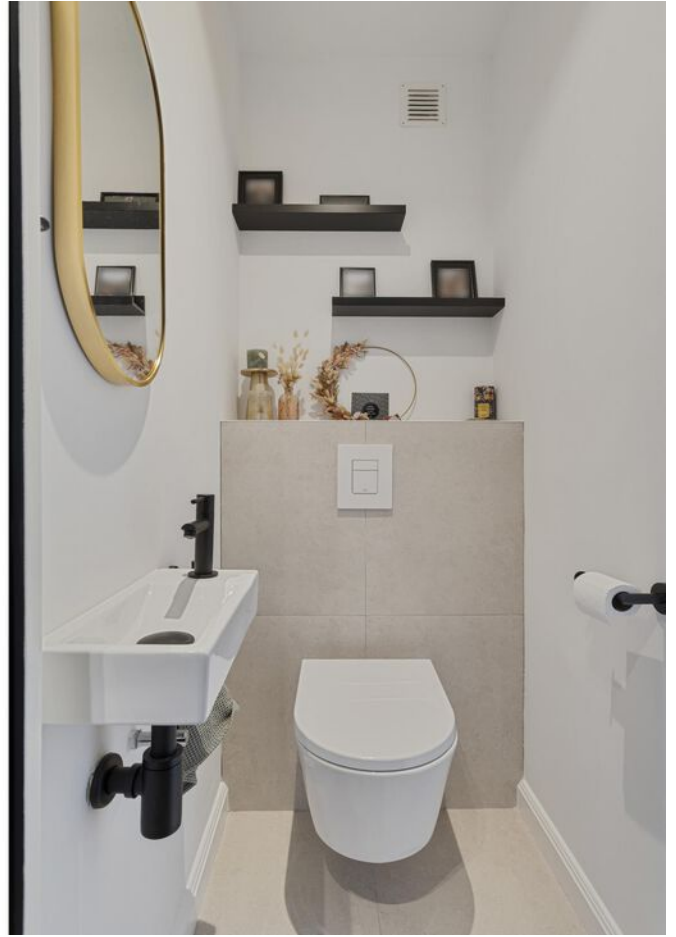
Lichte, ruime woonkamer (circa 33 m²) met roomdivider/televisiemeubel, radiatorombouw en twee grote ramen die een prachtig groen en weids uitzicht bieden.

De luxe keuken (circa 4.10 x 3.30 m) heeft een moderne keukeninrichting bestaande uit een wandmeubel in rechte opstelling en een kookeiland, beide met composiet aanrechtblad en inbouwapparatuur. Het wandmeubel is voorzien van een aanrecht met spoelbak en onderkasten, en heeft aan weerszijden een hoge kast. De inbouwapparatuur bestaat uit een combi-oven, vaatwasser en koelkast. Het kookeiland met bar en kastruimte is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging.

De schuifpui in de keuken biedt toegang tot het zonnige balkon (circa 4.10 x 2.07/1.40 m) met zonnescherm en een prachtig uitzicht over de groene omgeving.



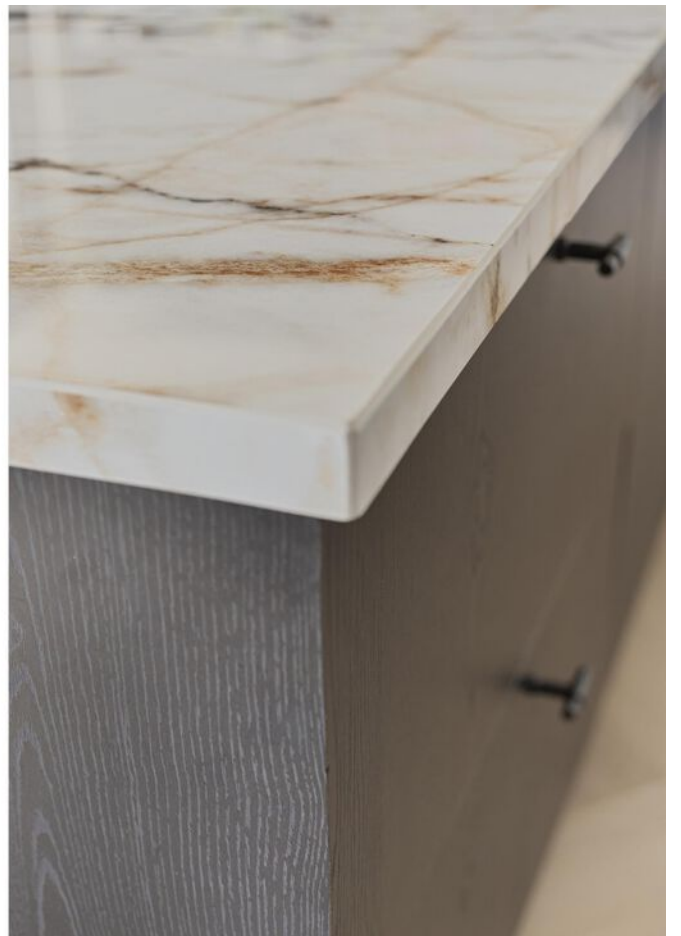


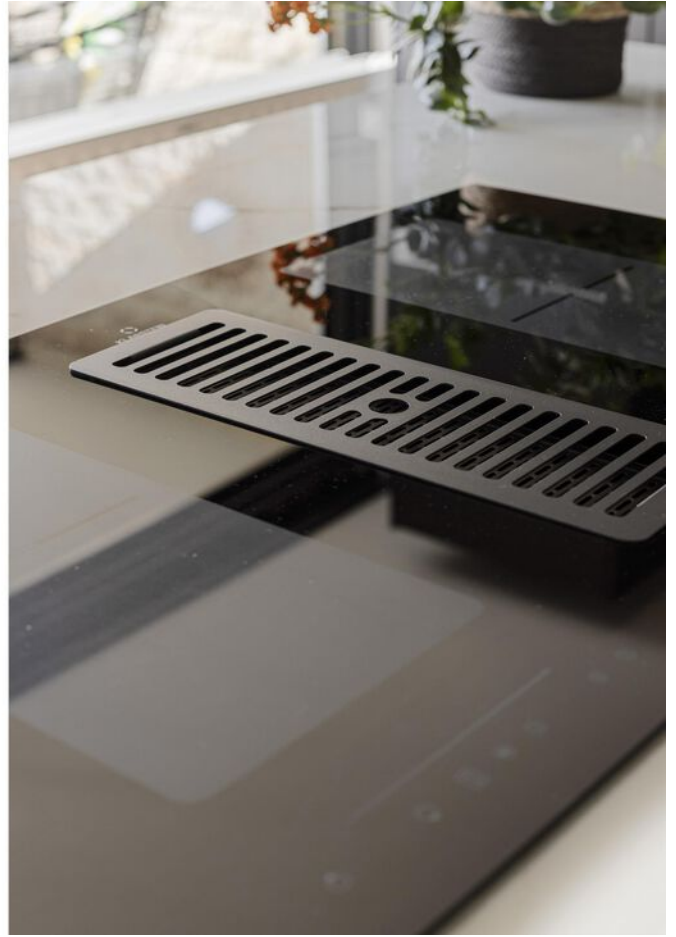


















slaapkamers

badkamer

Beide slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van het appartement.

Slaapkamer I met inloopkast (circa 4.90 x 4.55 m) is de master bedroom en heeft één wand met behangafwerking.

Slaapkamer II (circa 2.55 x 3.10 m) heeft een vaste kast en hier bevinden zich tevens de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine.

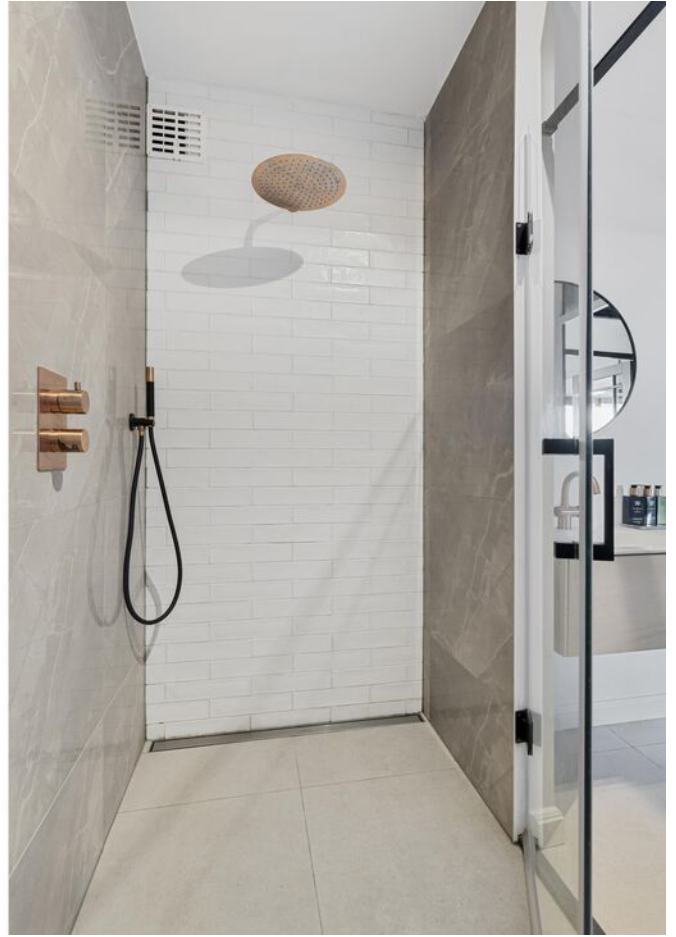
Deels betegelde, moderne badkamer (circa 2.55 x 3.10 m) voorzien van een royale inloofdouche met hand- en stortdouche, een radiator en een breed wastafelmeubel met lade.











parkeren

Gratis parkeren op de openbare parkeerplaats, in de straat of in de directe omgeving.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 92.40 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 6.50 m²
Externe bergruimte: circa 13.80 m²
Inhoud: circa 305.25 m³







bijzonderheden

- modern, luxe afgewerkt appartement met zonnig balkon en ruime berging;
- oorspronkelijk bouwjaar 1966;
- volledig verbouwd in 2022: nieuwe keuken (inclusief apparatuur), toilet, meterkast en elektra;
- geheel voorzien van een pvc visgraatvloer (2022), met uitzondering van de sanitaire ruimtes;
- badkamer en toilet vernieuwd in 2023;
- stucwerk wanden en plafonds;
- aluminium kozijnen;
- binnenkozijnen, ramen en deuren geschilderd in 2023;
- blokverwarming;
- energielabel B;
- ideaal gelegen op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen;
- geheel instap klaar!
- door het kopen van dit appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse bijdrage aan de VvE voor servicekosten bedraagt € 252,24 (bestaande uit € 235,- voor het appartement en € 17,24 voor de berging), dit bedrag is exclusief voorschot stookkosten ad € 167,54 per maand. In de servicekosten zijn onder andere opgenomen de opstalverzekering, verlichting en schoonmaakkosten van de algemene ruimten en reservering groot en klein onderhoud.



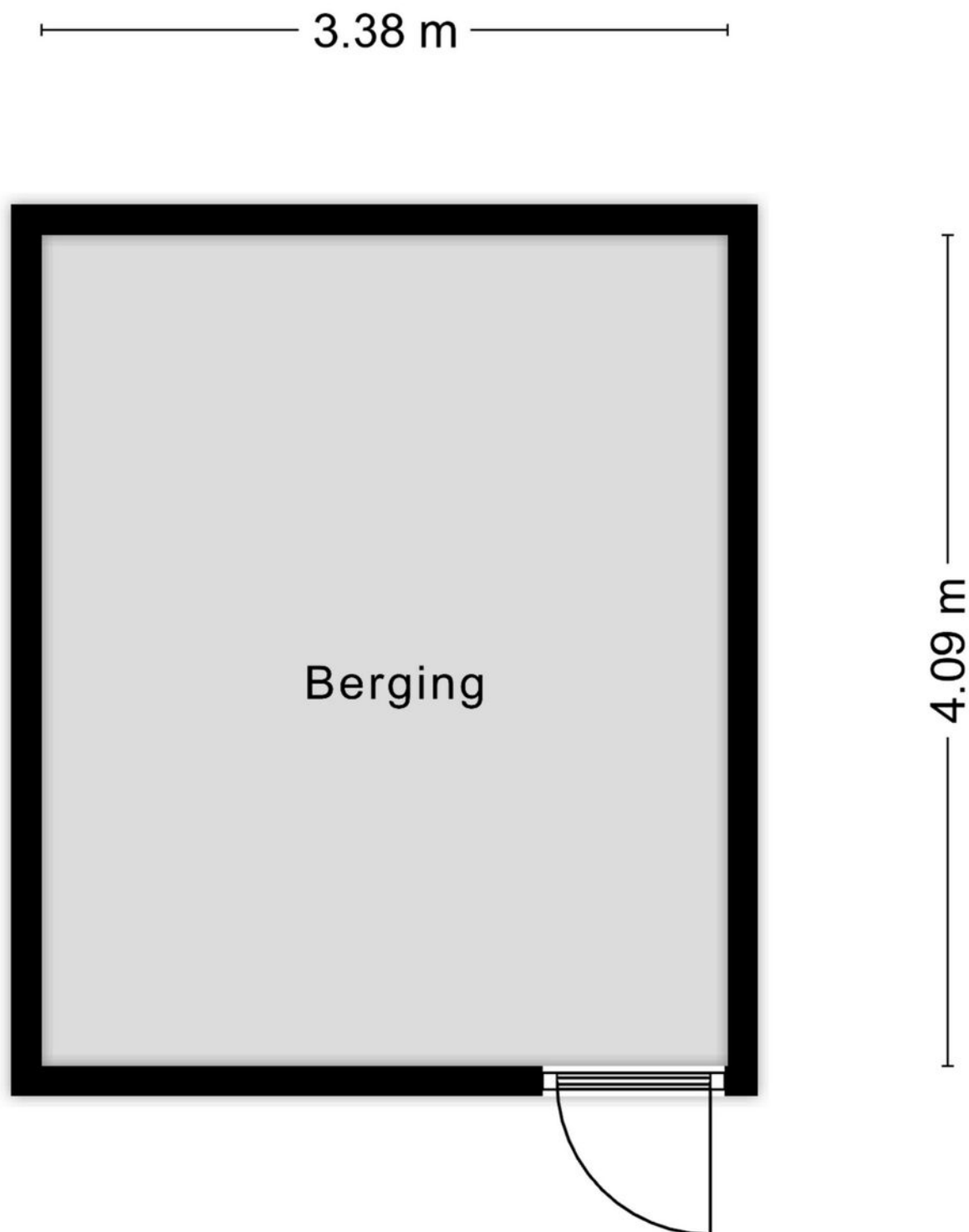
appartement



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



berging

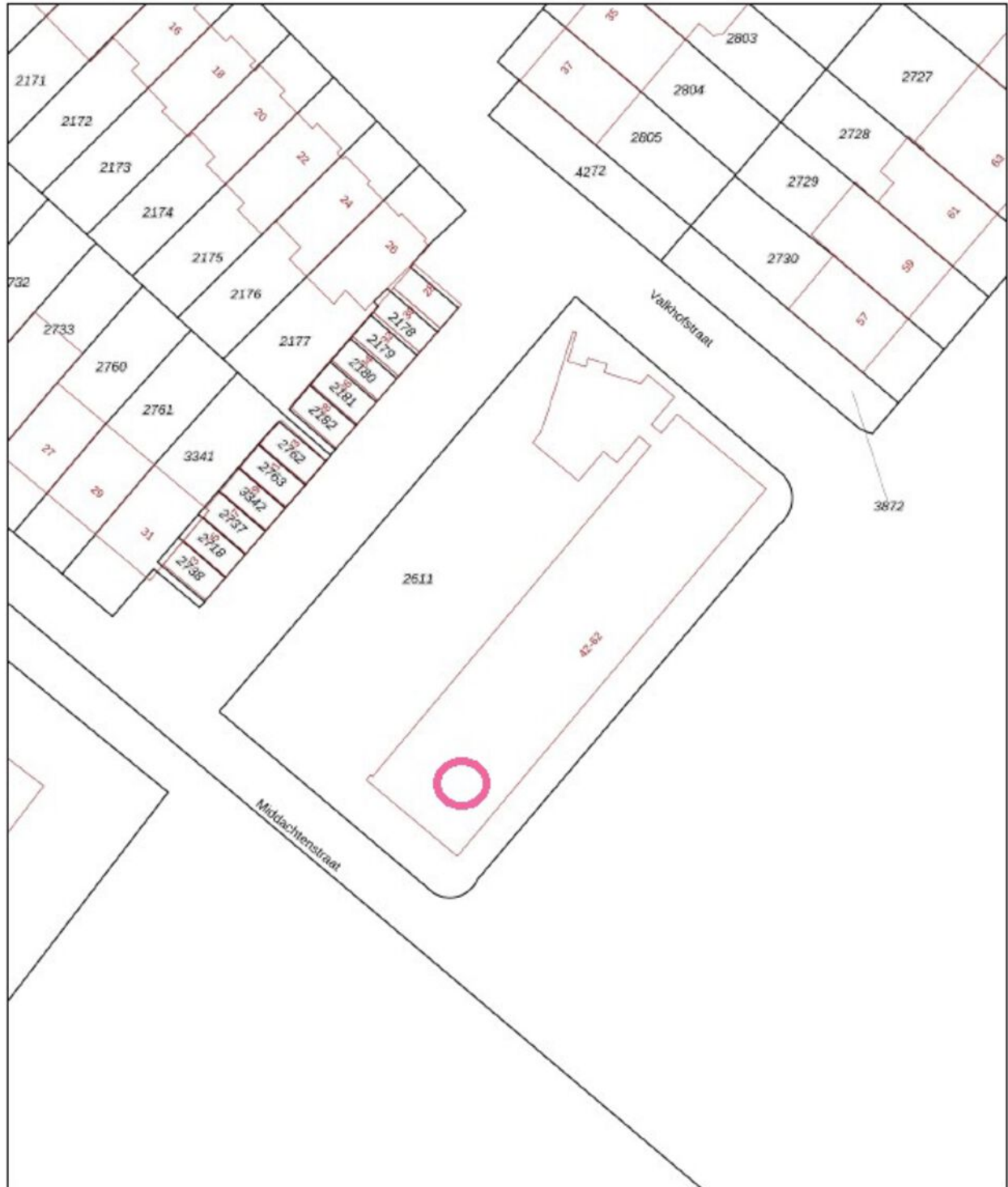


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ginneken
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2611
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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