

TE KOOP



Lage Kant 34

Breda

Ben jij op zoek naar een sfeervolle woning met drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een zonnige tuin met overkapping? Lees dan verder!

Vraagprijs

€ 385.000 K.K.



Claudia Makelaardij
Uw makelaar in Noord-Brabant!

0630285905
info@claudiamakelaardij.nl
claudiamakelaardij.nl



Lage Kant 34 Breda

LIGGING EN OMGEVING

Dit leuke huis is gelegen in de woonwijk Brabant Park. Op korte afstand bevinden zich o.a. diverse (basis-)scholen, een speeltuin, sportvelden en winkelcentra zoals Brabantplein, Bisschopshoeve en De Burcht (Ijpeelaar). Het bruisende stadscentrum van Breda is binnen slechts 10 minuten fietsen te bereiken! Daarnaast zijn diverse uitvalswegen gemakkelijk en snel te bereiken met zowel de auto als het openbaar vervoer.

BOUWKWALITEIT

Deze tussenwoning is gebouwd omstreeks 1958 en heeft een met pannen gedekt geïsoleerd dak. De gevels zijn opgetrokken in spouw en voorzien van spouwmuurisolatie. Alle kozijnen van deze woning zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR+ beglazing. De verdiepingvloeren van deze woning zijn uitgevoerd in beton (m.u.v. vloer woonkamer) welke de geluidsoverdracht ten goede komt. De

woning kan worden geventileerd via natuurlijke ventilatie. De badkamer en wasruimte worden geventileerd via een mechanisch ventilatiesysteem. In warm water en verwarming wordt voorzien middels een hoog-rendement cv-ketel (huur), merk: Nefit Proline, bouwjaar: 2025.

Bijzonderheden vanuit eigenaar:

- 2020: nieuwe keuken frontjes en apparatuur
- 2020/2021: dakisolatie en nieuwe goten
- 2020/2021: spouwmuurisolatie
- 2020/2021: HR+ beglazing
- 2021: maatwerk tv-meubel woonkamer
- 2021: nieuw toilet begane grond
- 2025: nieuwe badkamer
- 2025: nieuwe cv-ketel
- 2026: maatwerk wasmeubel 1e verdieping



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 88m ²
Perceeloppervlakte	135m ²
Inhoud	ca. 351m ³
Bouwjaar	1958
Energie label	B

Vraagprijs

€ 385.000 K.K.



Lage Kant 34 Breda

Begane grond

Hal/entree met toiletruimte met wandcloset, meterkast, trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot woonkamer.

De woonkamer bestaat uit een gezellige zithoek en separate eethoek en kijkt uit over de achtertuin. In de woonkamer is een op maat gemaakte kastenwand inclusief tv-meubel gemaakt. Ook is er een vaste (opberg-)kast aanwezig. Ook is er ter plaatse van de woonkamer een rolluik aanwezig.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een L-opstelling. De keuken is voorzien van onder- en bovenkasten, oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Ook is er in de keuken een vaste kast aanwezig, hier bevindt zich de toegang tot de kruipruimte.

De eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning.









Lage Kant 34 Breda

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken en luik met vlizotrap om tweede verdieping te bereiken.

Slaapkamer I bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast.

De badkamer bevindt zich tevens aan de voorzijde van de woning en is luxe afgewerkt. Er is een douche met thermostatische kraan en stortdouche aanwezig, een wandcloset, een wastafelmeubel met verwarmde spiegel met verlichting en een design radiator.

Slaapkamer II en slaapkamer III bevinden zich aan de achterzijde van de woning en beschikken beiden over een vaste kast.

Vanuit de overloop is ook de wasruimte te bereiken. Hier is een op maat gemaakte kastenopstelling gerealiseerd zodat spullen handig kunnen worden opgeborgen en

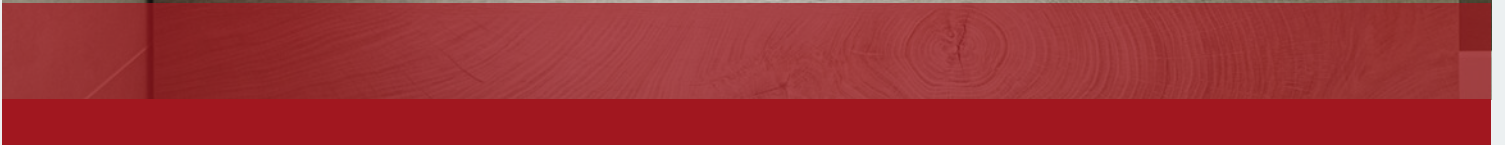
wasapparatuur netjes is ingebouwd. Deze ruimte is afsluitbaar en wordt geventileerd via een mechanisch ventilatiesysteem.

Tweede verdieping

De tweede verdieping van deze woning is bereikbaar via een vlizotrap. Op deze verdieping (stahoogte) is een kunststof dakraam aanwezig. Ook staan hier de cv-ketel en mechanische ventilatie-unit opgesteld.











Lage Kant 34 Breda

Zowel in de woonkamer als de eethoek bevindt zich een loopdeur via welke de zuid georiënteerde achtertuin bereikbaar is. Aan de woning is een overkapping gebouwd met ruimte voor een grote tafel of gezellige lounge set! De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras en diverse plantenborders. Er is een buitenkraantje en een achterom aanwezig.

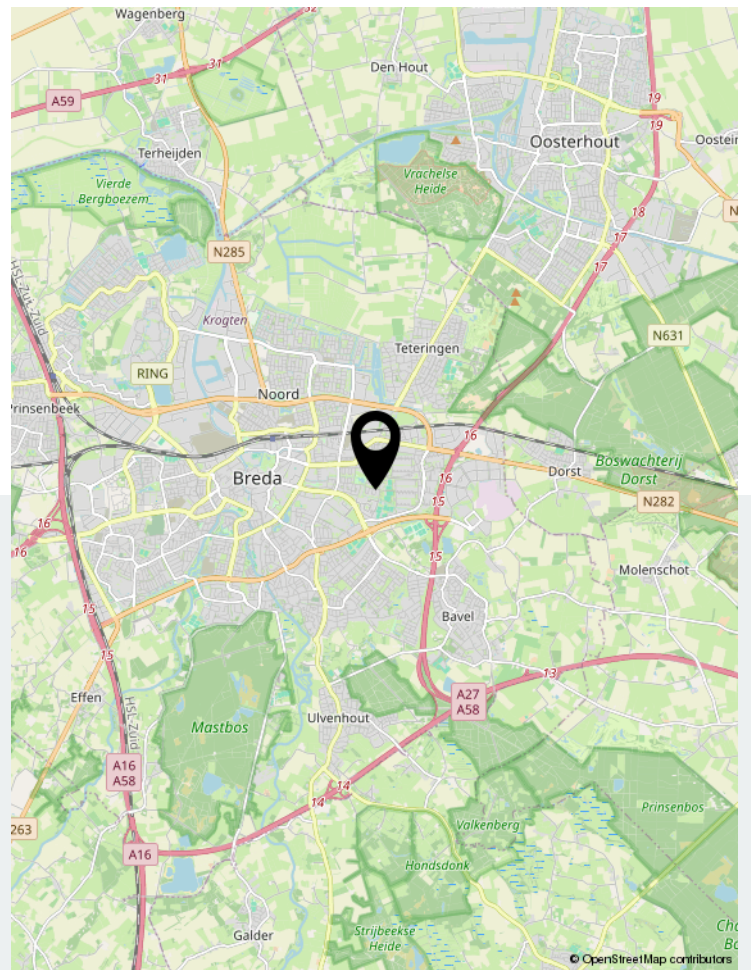
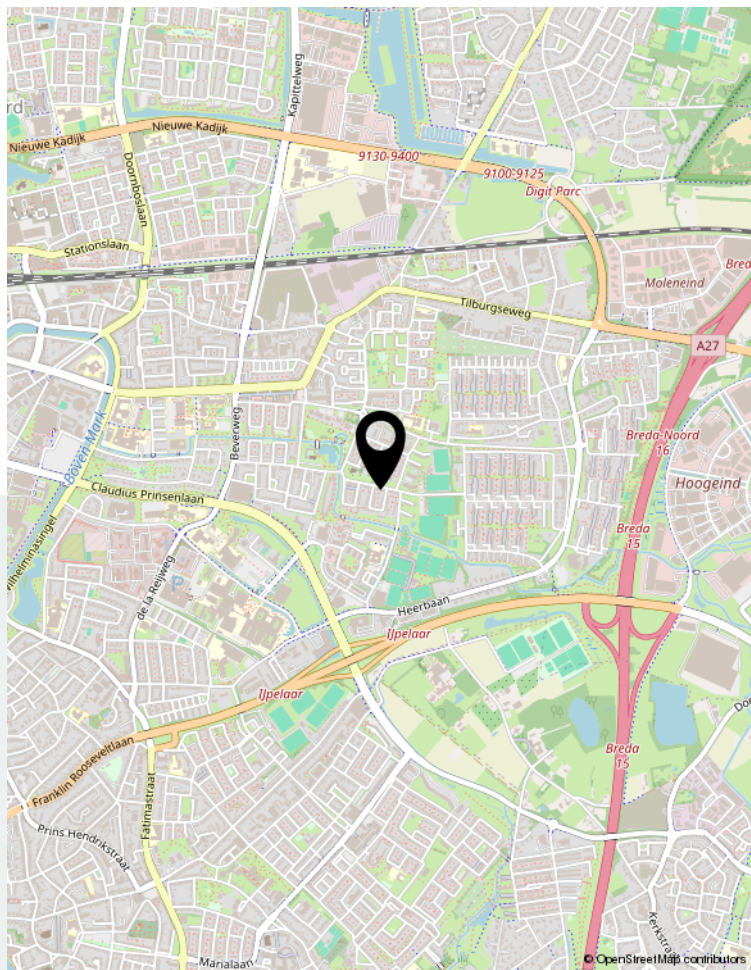
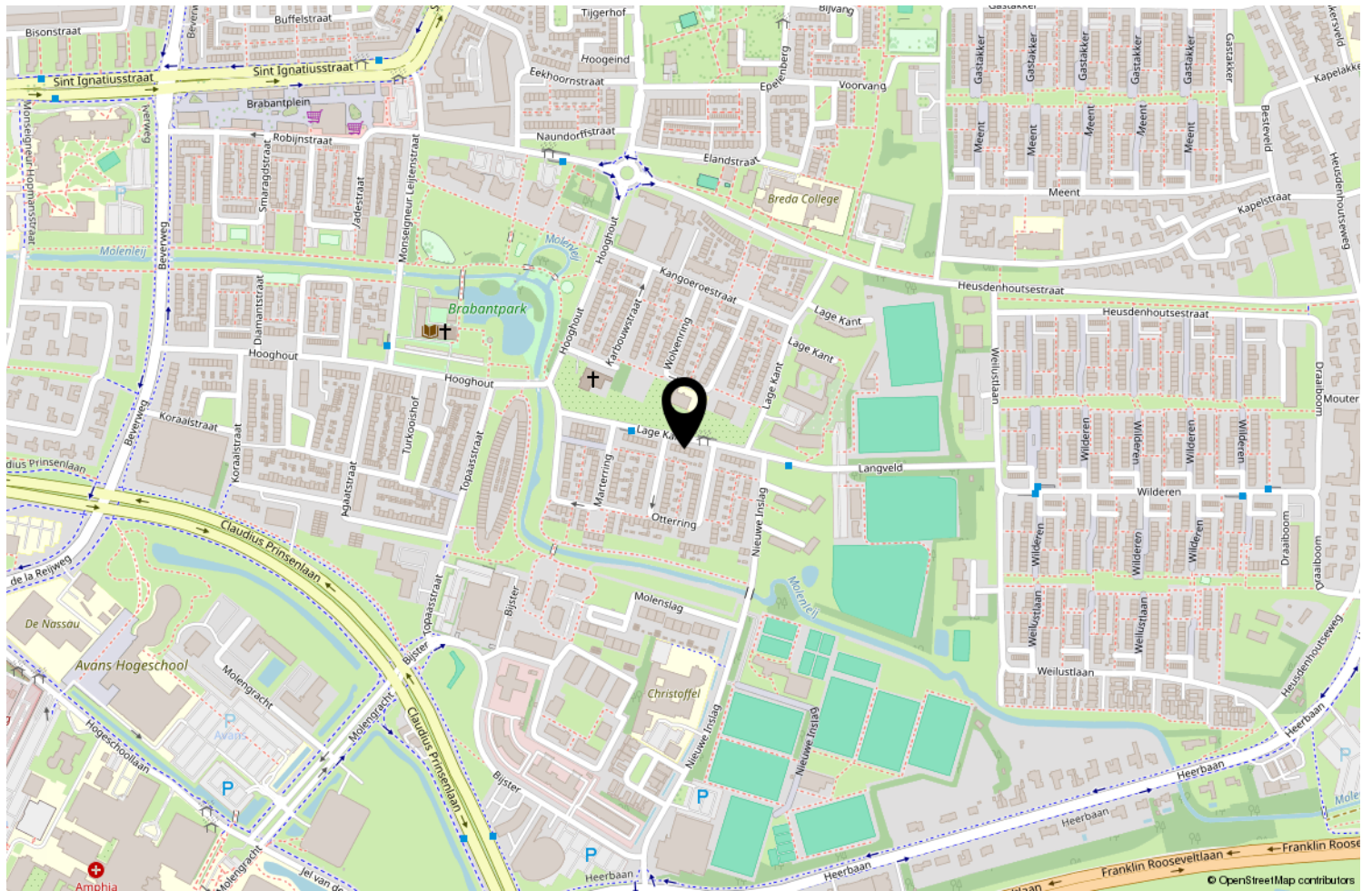
Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, deze is voorzien van elektra.

BIJZONDERHEDEN

- Keurig afgewerkte en onderhouden tussenwoning;
- Dak- en spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met HR+ glas;
- Moderne keuken en badkamer;
- Energielabel B;
- Gelegen op steenworp afstand van het stadscentrum van Breda.







Locatie op de kaart



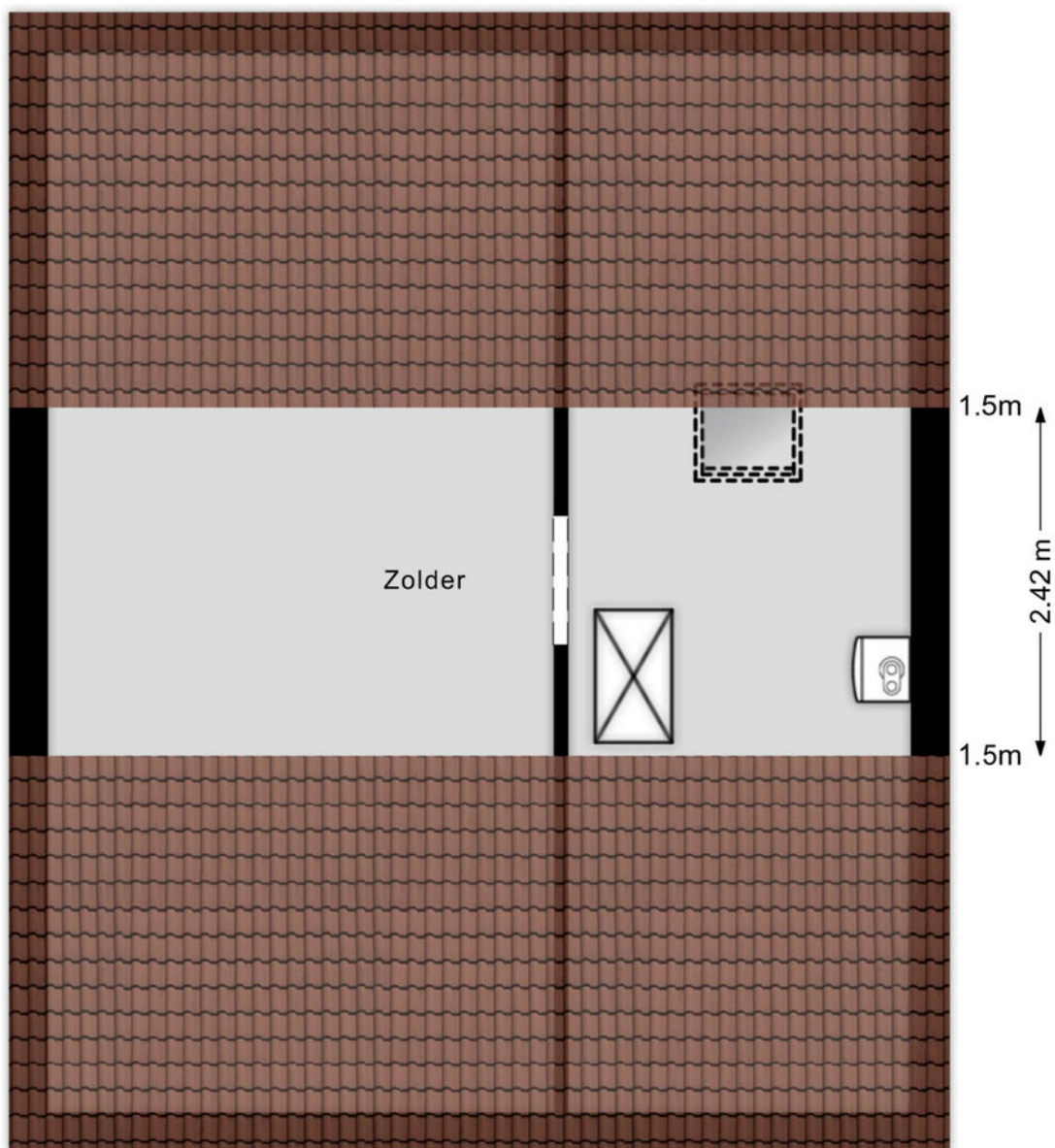
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Brikkkr Vastgoedpresentaties
 www.brikkkr.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Brikk Vastgoedpresentaties
 www.brikk.nl

Plattegrond



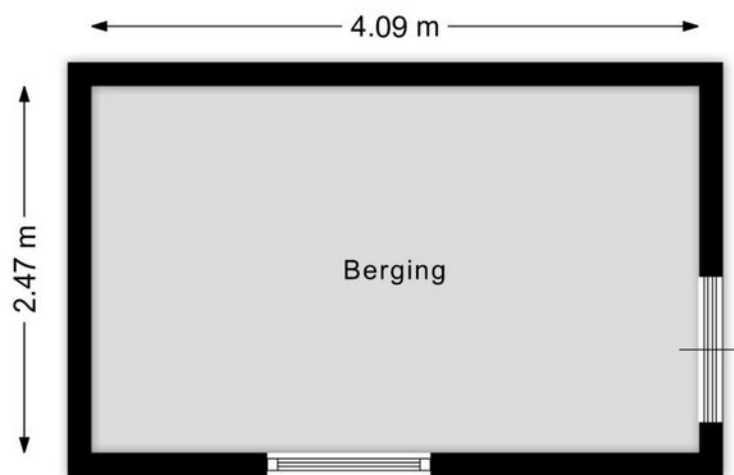
← 3.51 m → ← 2.38 m →

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© BrikkR Vastgoedpresentaties

www.brikkR.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkrr Vastgoedpresentaties
www.brikkrr.nl

Plattegrond



Uw makelaar

Wil jij wonen op steenworp afstand van het bruisende stadscentrum van Breda? Maak dan een afspraak om dit leuke huis te komen bezichtigen!

CLAUDIA MAKELAARDIJ

Voor verkoop van bestaande woningen en advies en begeleiding bij de aankoop van een woning.



Claudia Makelaardij

Uw makelaar in Noord-Brabant!

Concordialaan 259 | 4871 ZB Etten-Leur
06-30285905 | info@claudiamakelaardij.nl | claudiamakelaardij.nl