

MAKELAARSHUYS
**JOHANNA
& GIJS**



Jasmijnstraat 30

4814 KK Breda

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorren 39
Wieringerland 1101
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uilenhout
Vierhout 4001 DC

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE

111 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

185 m²

INHOUD

383 m³

BOUWJAAR

1963

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

3

ALGEMEEN / LOCATIE

Ben je op zoek naar een instapklare tussenwoning met een moderne afwerking, energiebesparende voorzieningen en een fijne ligging dichtbij het centrum van Breda? Dan is deze goed onderhouden woning in de populaire wijk Tuinzigt absoluut een bezichtiging waard.

Sinds 2023 is de woning op meerdere punten gemoderniseerd. Zo is de woning voorzien van een nieuwe licht houten laminaatvloer, is het stucwerk op de begane grond doorgetrokken tot en met de overloop op de eerste verdieping, en zijn er in 2023 acht zonnepanelen geplaatst. Daarnaast beschikt de woning over kunststof kozijnen (met uitzondering van het kozijn bij de voordeur en de dakkapel), isolerende beglazing, rolluiken, een ruime woonkamer, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin met stenen berging.

De woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie in Tuinzigt. Voor de deur vind je voldoende parkeergelegenheid en een speeltuintje. Ook winkels, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Breda liggen op korte afstand.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de meterkast, een praktische kelderkast, de toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit

de hal stap je de woonkamer binnen.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De begane grond is de afgelopen jaren gemoderniseerd en voorzien van strak stucwerk en een fraaie licht houten laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde ligt de open keuken. Deze biedt veel werk- en bergruimte dankzij de vele kasten en lades en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de achtertuin.

De woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer, een aparte wasruimte en een extra (werk)kamer met vaste trap naar de tweede verdieping.

Ook deze verdieping is grotendeels vernieuwd. De overloop is doorgetrokken in hetzelfde stucwerk als de begane grond en het trapgat is strak afgewerkt. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een licht houten laminaatvloer. Alle slaapkamers beschikken over rolluiken.



De badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel, handdoekenradiator en comfortabele vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en praktische bergruimte achter de knieschotten.

De ruime zolderkamer beschikt over een grote dakkapel, veel bergruimte achter de knieschotten en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer.

TUIN

De achtertuin ligt op het noordwesten en is onderhoudsvriendelijk en groen aangelegd. Hier geniet je van een fijne buitenruimte met voldoende plek voor een gezellige zit- of eethoek. Achter in de tuin staat een stenen berging en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

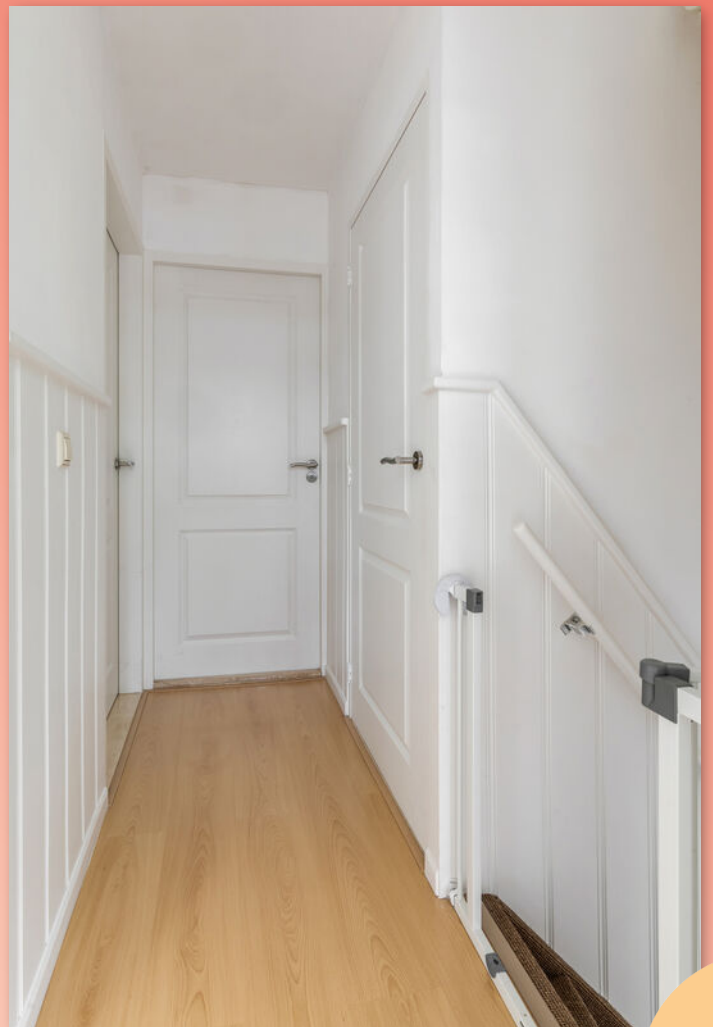
Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en ligt op het zuiden. De karakteristieke olijfboom en gezellige planten in de borders geven de woning direct een sfeervolle uitstraling.

KENMERKEN

- Instapklare en goed onderhouden tussenwoning
- Sinds 2023 verder gemoderniseerd
- Nieuwe licht houten laminaatvloer
- Begane grond, overloop en trapgat strak gestuct
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur en dakkapel)
- Geheel voorzien van isolerende beglazing
- Rolluiken rondom de woning
- Drie volwaardige slaapkamers + 1 werkkamer met vaste trap naar zolder
- Grote dakkapel op de tweede verdieping
- Vloerverwarming in de woonkamer en badkamer
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom
- Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje
- Op korte afstand van winkels, scholen, speeltuinen en het centrum van Breda













WONEN IN BREDA

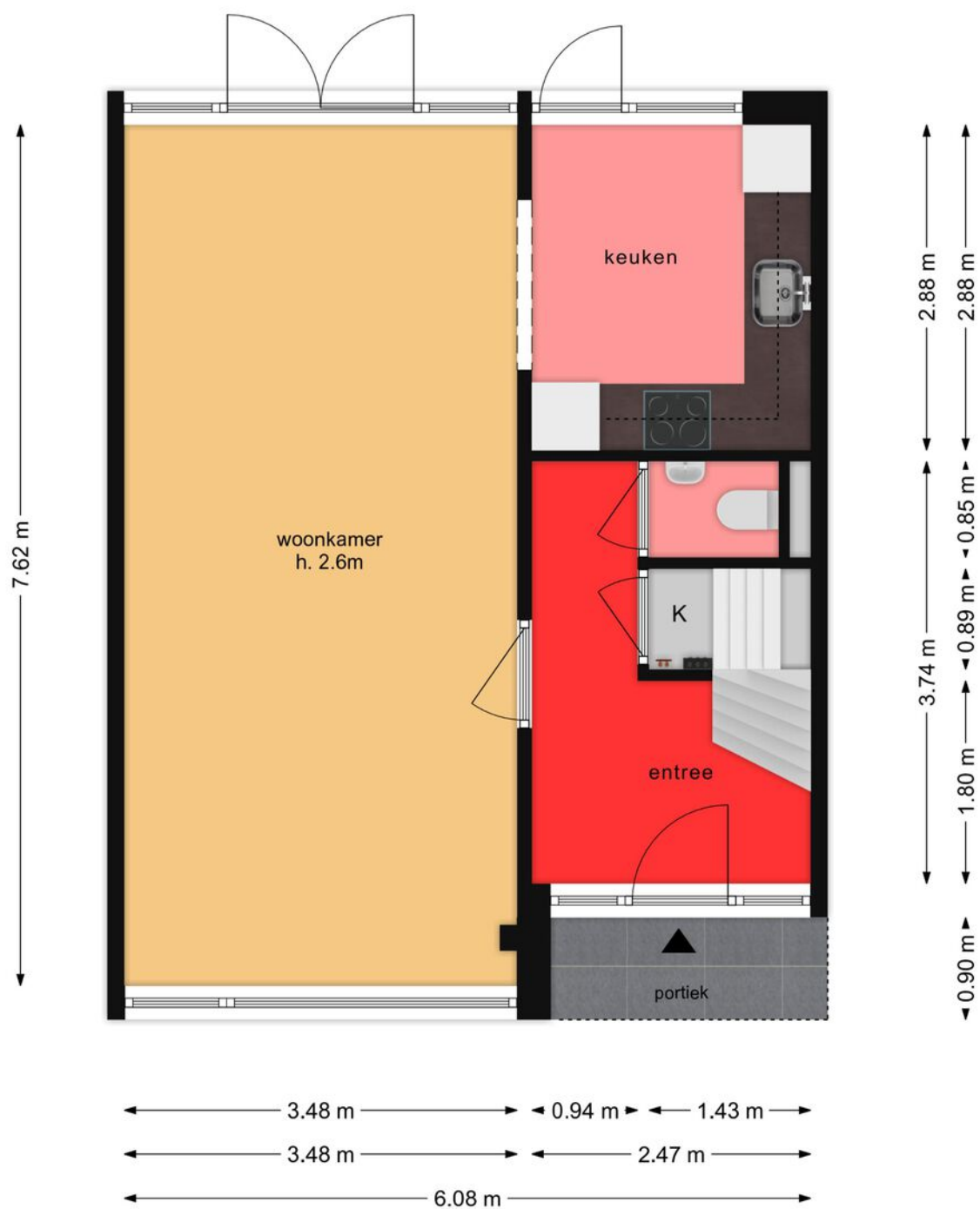


Wonen in Breda is wonen in een gezellige, bourgondische en culturele stad. De historische binnenstad beschikt over diverse restaurants, cafés en niet te vergeten een uitgebreid winkelaanbod. Cultuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij diverse interessante museums, het Chassé Theater en druk bezochte festivals zoals Breda Live en niet te vergeten het Jazz festival. Wil je een filmpje pakken? Ga dan naar de bioscoop Pathé of Kinopolis. Zoek je liever de rust op, ook dat kan. Loop eens door het Mastbos, wist je dat dit één van de oudste cultuurbossen in Nederland is. Binnen een aantal autominuten bereik je de diverse uitvalswegen richting de A58 (Bergen op Zoom), A27 (Utrecht) en de A16 (Rotterdam).

Breda beschikt tevens over een uitgebreid openbaarvervoer netwerk waaronder het reizen per bus alsmede per trein (Station Breda en Station Breda-Prinsenbeek). Breda beschikt over een ruime keuze aan kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen en hoger onderwijs.

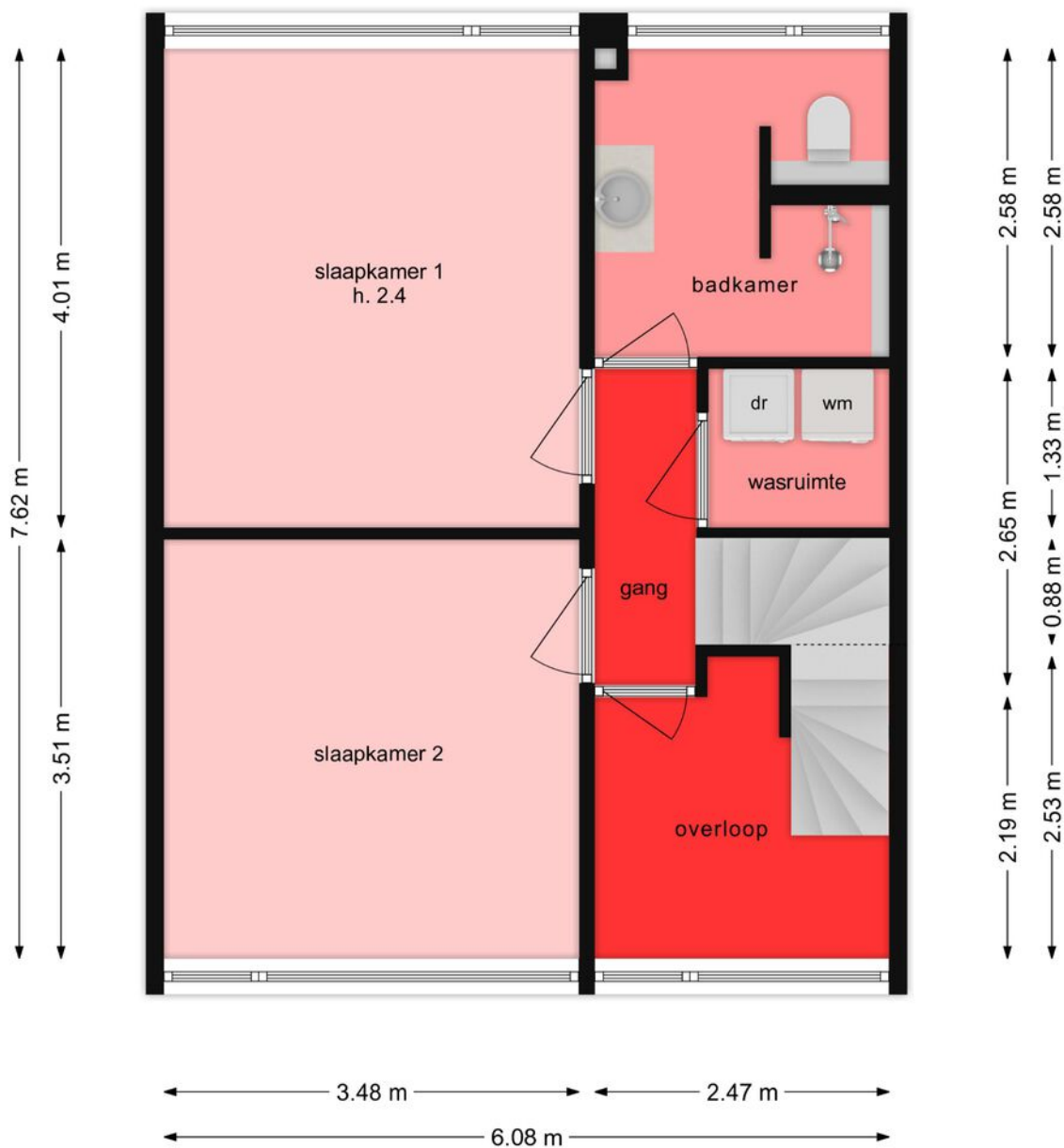


PLATTEGROND

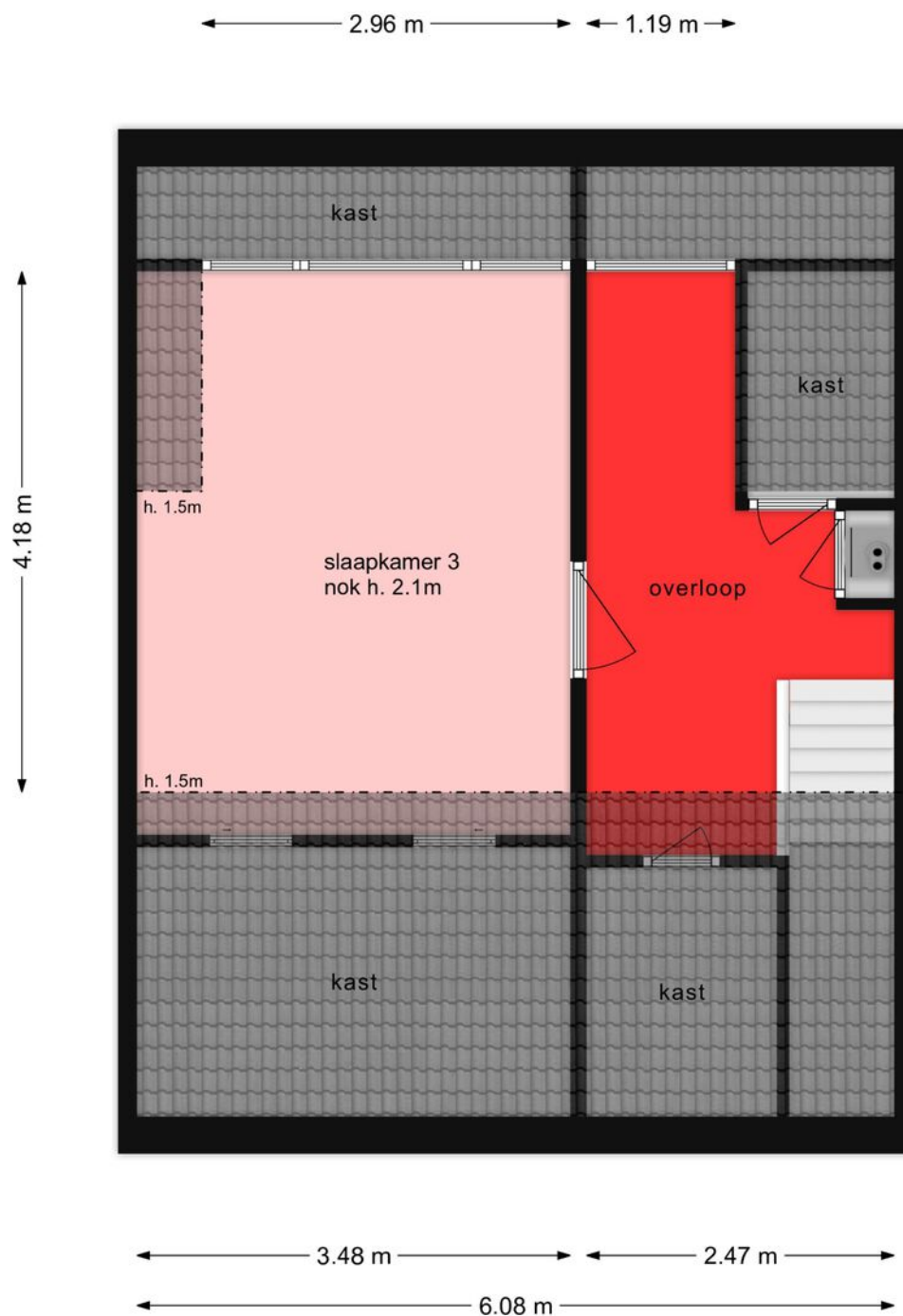


0m 5m
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

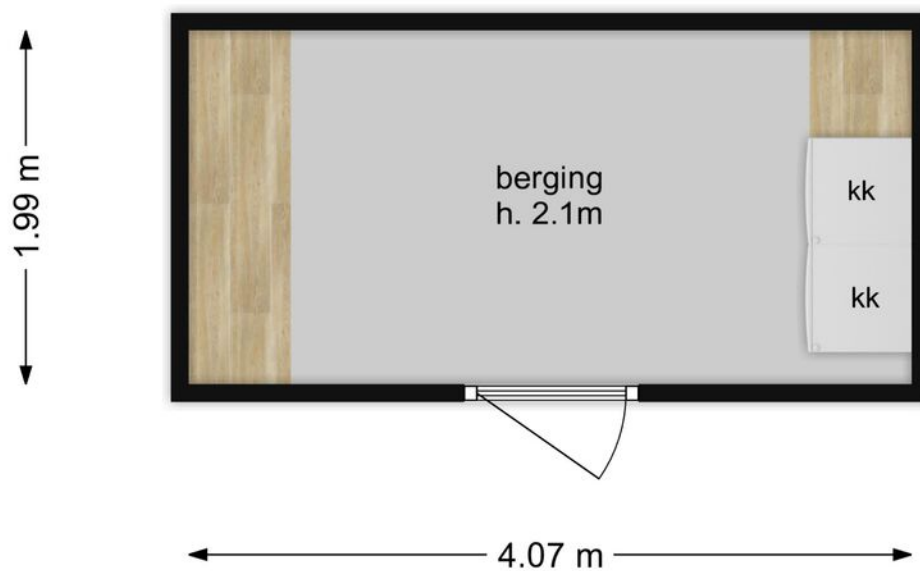


PLATTEGROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte plank slaapkamer tuinkant, 2 x bruine plank kinderkamer, witte kast kinderkamer, 2x stellingkast (voorzolder en werkkamer)	X		
- Witte kledingkast slaapkamer tuinkant, open kast (metaal) woonkamer,			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

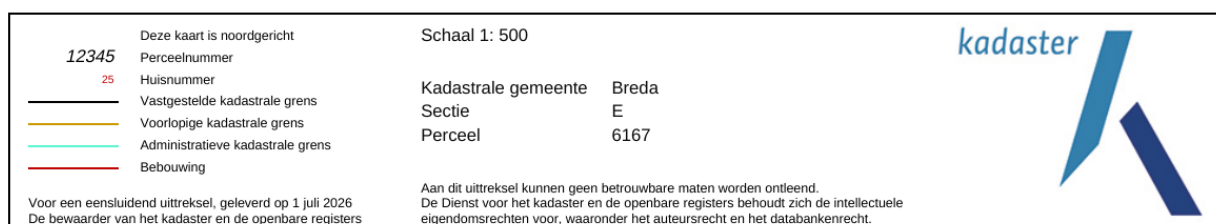
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

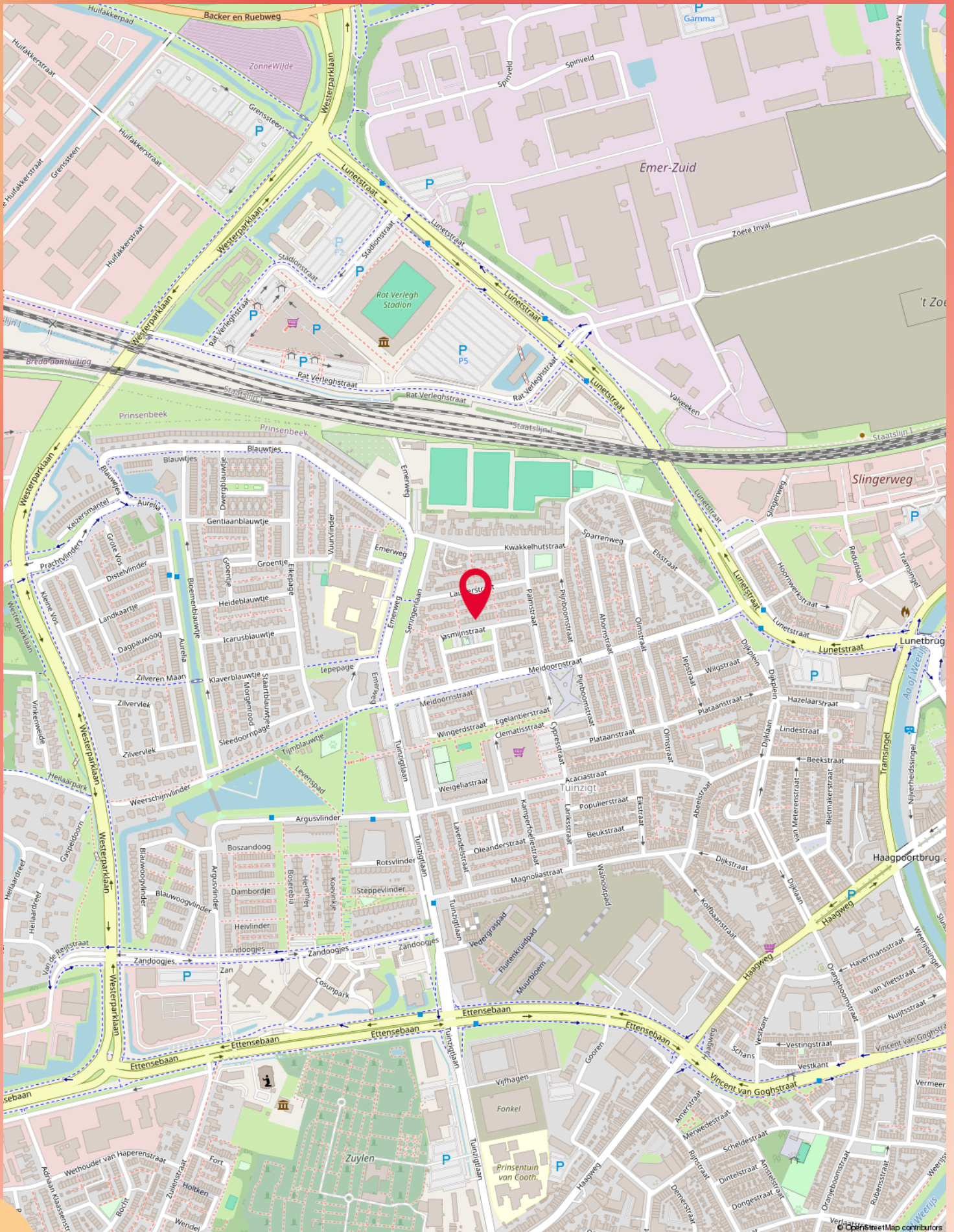
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jasmijn30



LOCATIE OP DE KAART



ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
06-23385345

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Lianne Wagenaar

info@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen wij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



AANTEKENINGEN

MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

