



Lous van Beusekomlaan 61, 4816 BT Breda

Vraagprijs € 675.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

Lous van Beusekomlaan 61, 4816 BT Breda

Moderne hoekwoning met luxe afwerking, multifunctionele kelder en vier slaapkamers op een toplocatie in De Drie Hoefijzers

Op een prachtige locatie, aan de rand van de binnenstad en de geliefde wijk Belcrum, staat deze uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2020. De woning is gelegen in de jonge woonwijk ****De Drie Hoefijzers****, een eigentijdse en levendige woonomgeving waar stedelijk wonen en comfortabel wonen op fraaie wijze samenkomen.

Met een woonoppervlakte van circa 147 m², een luxe keuken met kookeiland, een volledig geïsoleerde multifunctionele kelder, vier ruime slaapkamers (met de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer), een verzorgde achtertuin en diverse duurzame voorzieningen biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

De ligging is bijzonder gunstig. Op loopafstand bevinden zich het bruisende stadscentrum van Breda, de gezellige Belcrum met haar horeca en creatieve hotspots, station Breda Centraal, supermarkten, scholen en diverse sportvoorzieningen. Ook de uitvalswegen richting de A16 en A27 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Bouwjaar: 2020

Woonoppervlakte: 147m²

Inhoud: 519m³

Perceeloppervlakte: 126m²

Energielabel A

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree kom je in de hal met meterkast, modern toilet en trapopgang. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en valt direct op door de royale plafondhoogte van circa drie meter en de grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. De extra zijramen geven de woning bovendien een aangenaam open karakter. Via de tuindeur sta je direct in de fraai aangelegde achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken. Het royale kookeiland vormt het centrale punt van de ruimte en nodigt uit om uitgebreid te koken of gezellig aan te schuiven. De keuken is



uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi(stoom)oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Vanuit de woonkamer is de volledig geïsoleerde en geventileerde kelder bereikbaar. Deze multifunctionele leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte, fitnessruimte of extra bergruimte.

1E VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en genieten van een prettige lichtinval.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel, designradiator en een tweede toilet.

2E VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich de overloop, een praktische wasruimte/berging en een royale vierde slaapkamer. Dankzij de afmetingen is deze kamer desgewenst eenvoudig op te splitsen, waardoor een vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Op de overloop is bovendien een wastafel aanwezig, waardoor ook het creëren van een tweede badkamer tot de mogelijkheden behoort.

TUIN

De verzorgde achtertuin is een fijne plek om buiten te genieten. De tuin is aangelegd met een terras direct aan de woning, een gazon, groene borders en een houten berging. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning ligt een groen speelveldje waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Op het vaste bankje voor de woning is het bovendien prettig genieten van een zonnige middag of een gezellig praatje met de buren.

DUURZAAM EN CONFORTABEL

Bij de bouw is veel aandacht besteed aan comfort en energiezuinigheid. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, mechanische ventilatie, rolluiken op de eerste verdieping en vijf zonnepanelen, wat resulteert in een energiezuinige woning met lage energielasten.

LIGGING EN LOCATIE

De woning is gelegen in het hart van het hippe en karaktervolle gebied van de voormalige Drie Hoefijzers-brouwerij. Dit historische terrein, aan de rand van het stadscentrum, is getransformeerd tot een bruisend woongebied met een eigentijdse, stedelijke uitstraling. De woning bevindt zich te midden van charmante monumentale panden, waaronder het voormalige hoofdkantoor van de brouwerij. Met winkels, supermarkten (o.a. Jumbo en Albert Heijn), horeca en diverse voorzieningen op loopafstand, biedt deze locatie een levendige woonomgeving met volop sfeer.

De centrale ligging zorgt ervoor dat zowel het stadscentrum als het centraal station binnen enkele minuten te voet bereikbaar zijn. Ook zijn de uitvalswegen eenvoudig te bereiken, wat het een ideale plek maakt voor mensen die houden van comfortabel en centraal wonen. De nabijgelegen St. Josephschool maakt de wijk extra aantrekkelijk voor jonge gezinnen, maar ook stedelijke professionals en actieve senioren zullen zich hier snel thuis voelen.

BIJZONDERHEDEN

- * Moderne hoekwoning (bouwjaar 2020)
- * Woonoppervlakte circa 147 m²
- * Perceel circa 123 m²
- * Energielabel A (nieuw label naar verwachting A++)
- * Volledig geïsoleerd
- * Airconditioning
- * Vijf zonnepanelen
- * Vloerverwarming op de begane grond
- * Luxe leefkeuken met kookeiland
- * Multifunctionele, volledig geïsoleerde kelder
- * Vier ruime slaapkamers met mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer
- * Verzorgde achtertuin met houten berging en achterom
- * Op loopafstand van het centrum, de Belcrum en station Breda Centraal

KOOPOVEREENKOMST

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt 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. 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

Vraagprijs	: € 675.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 519 m ³
Perceel oppervlakte	: 126 m ²
Woonoppervlakte	: 147 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 51 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Lous van Beusekomlaan 61
4816 BT BREDA











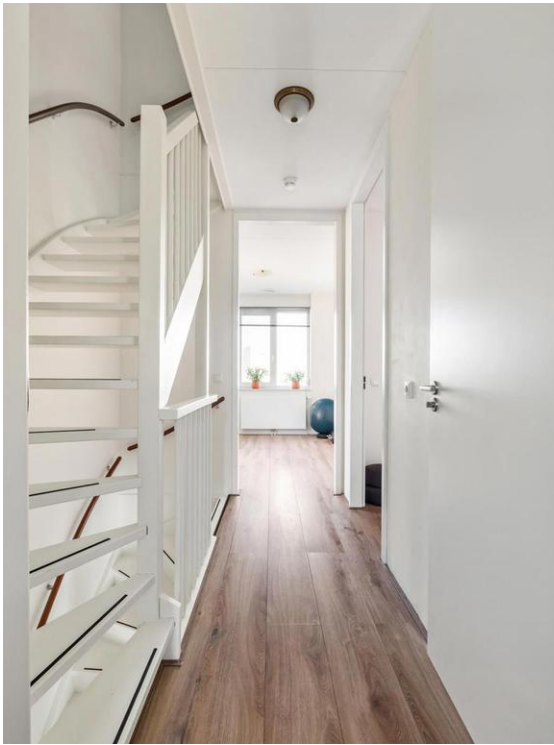




















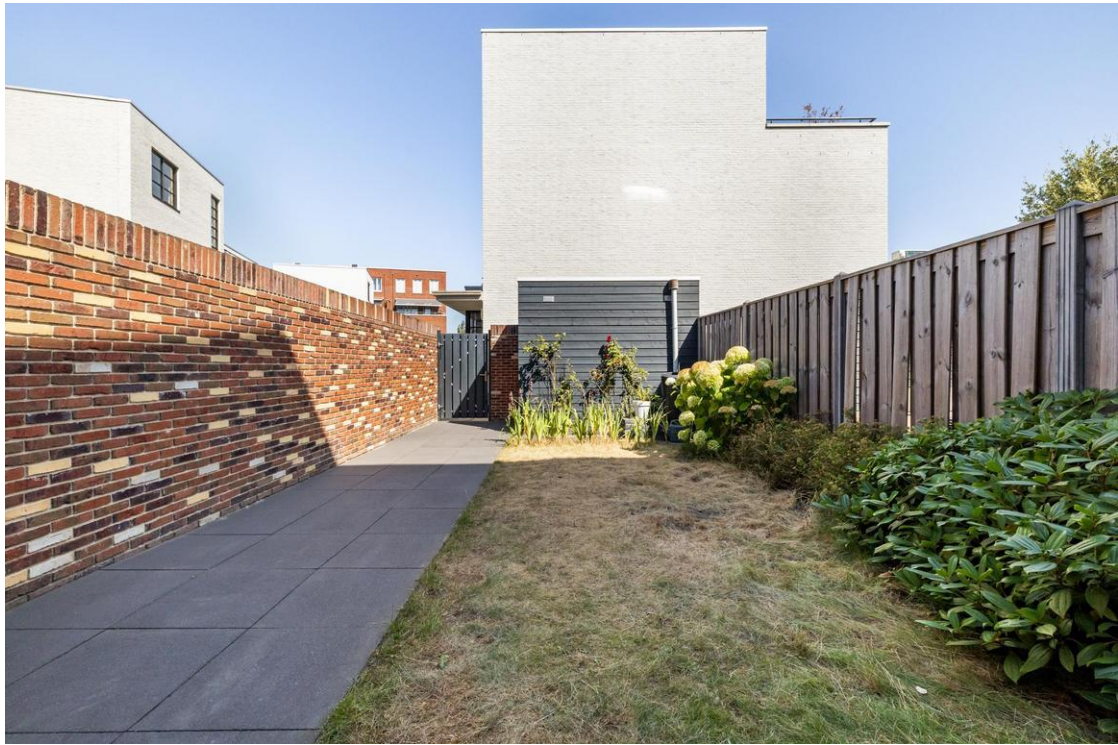




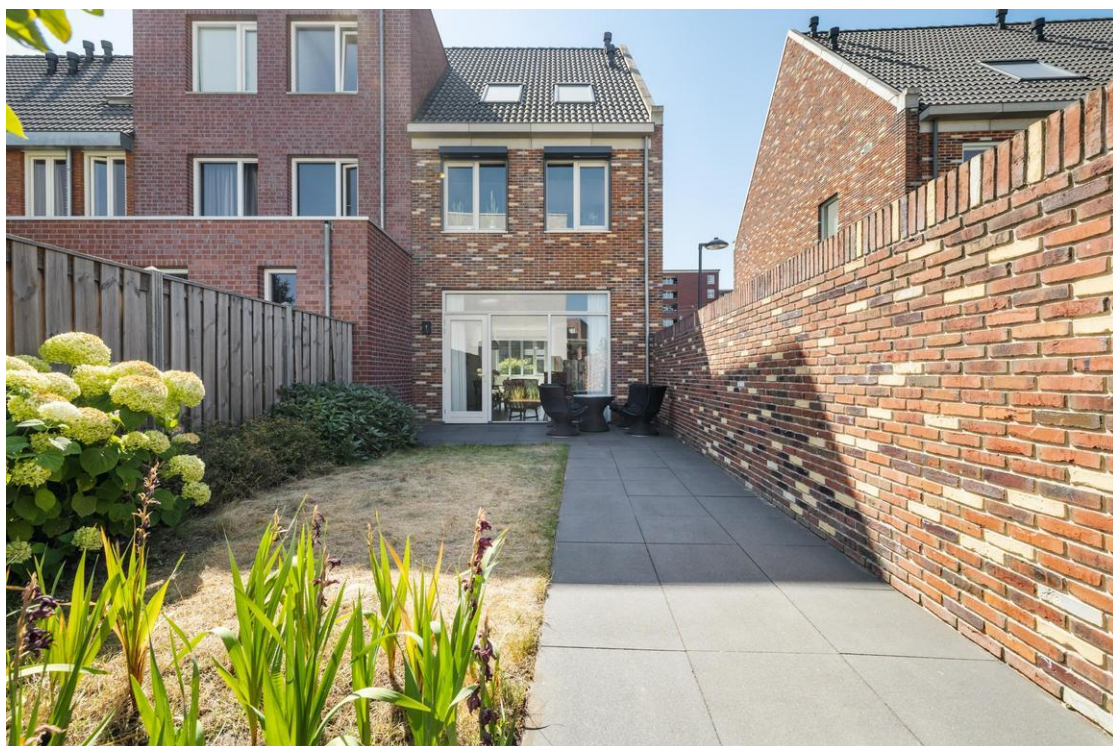








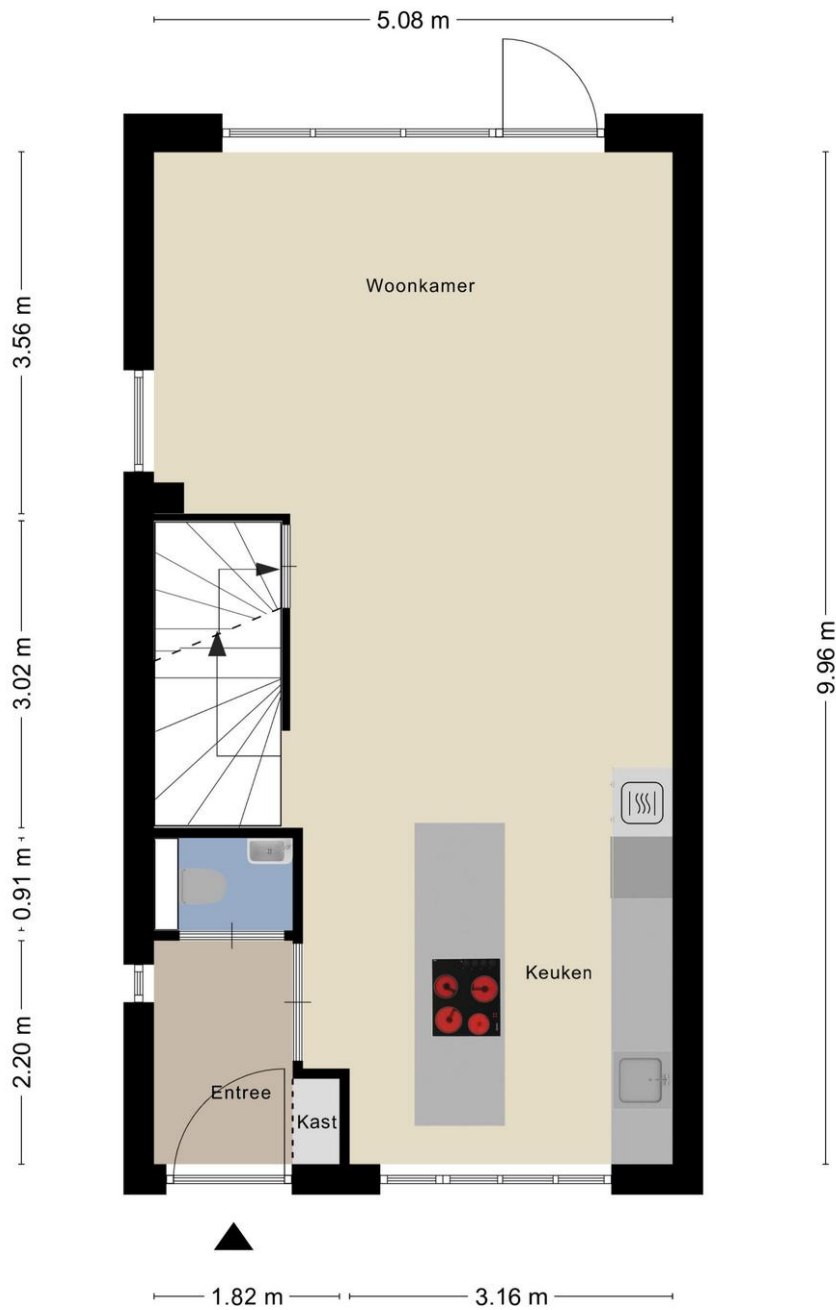






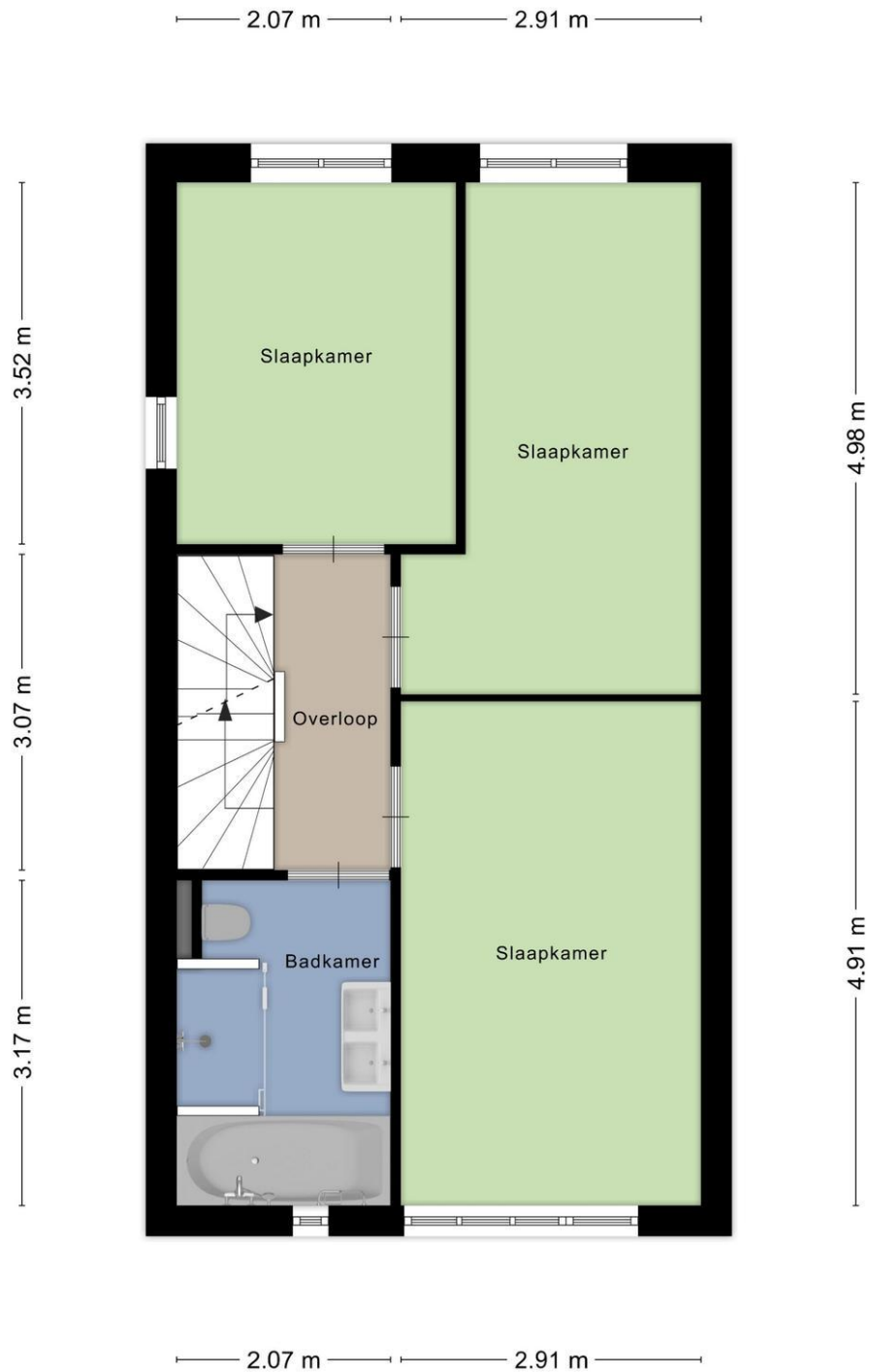


Plattegrond

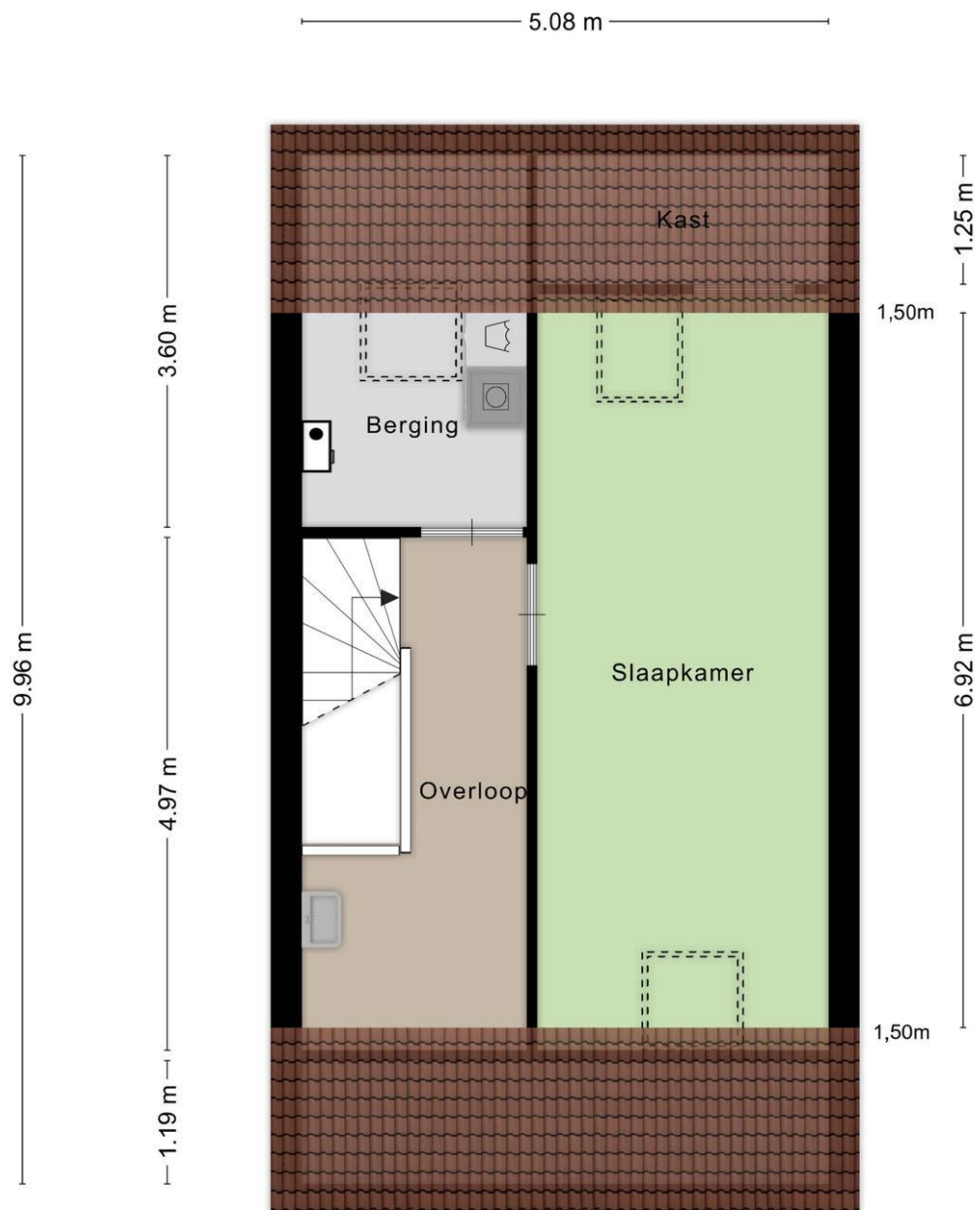


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

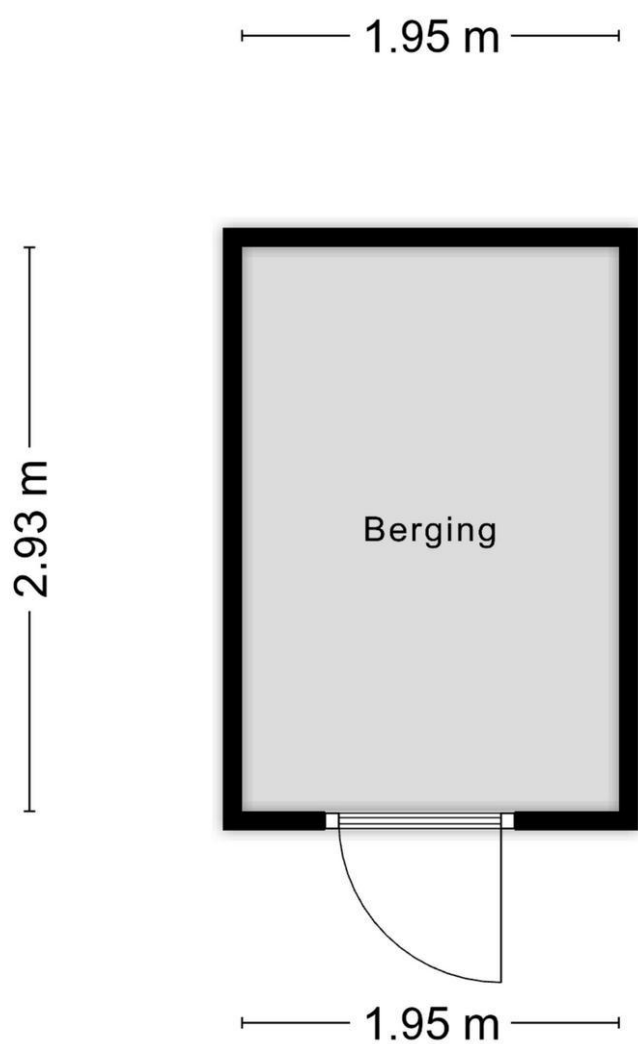


Plattegrond



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

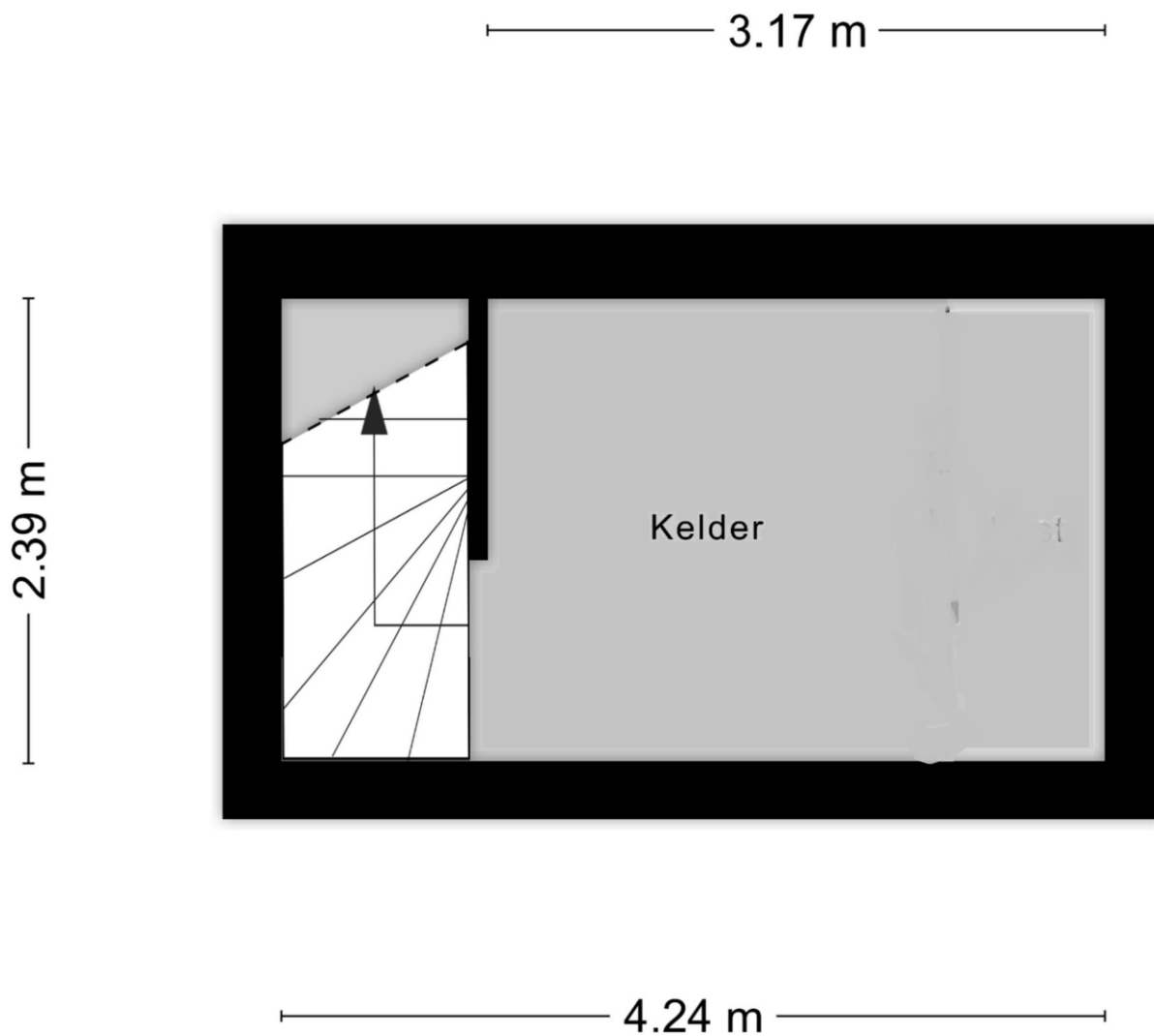
Plattegrond



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

Plattegrond





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