

TE KOOP



Paradijslaan 86

Breda

€ 398.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Paradijslaan 86 Breda

Zeer keurig afgewerkte tussenwoning met een vernieuwde, moderne badkamer (medio 2023) en een nette, complete keuken, gelegen aan een groenstrook in de woonwijk Paradijs. De woning beschikt over een diepe achtertuin van ca. 15 meter, gunstig gelegen op het zuidoosten.

Aan de achterzijde van de woning is een aluminium overkapping geplaatst en de berging achter in de tuin is uitgebouwd tot een ruime berging met veel opbergmogelijkheden. De dakkapel aan de achterzijde van de eerste verdieping zorgt voor extra bruikbare woonruimte en veel lichtinval. Vrijwel alle binnenwanden zijn voorzien van glad stucwerk.

Woonoppervlakte ca. 100 m²

Bouwjaar 1989

Energie label A

Aanvaarding eerste week januari.

Indeling

Begane grond:

Via de entree/hal met meterkast en kast voor de stadsverwarming komt u in de woning. In de hal zijn het betegelde toilet met hangend closet en fonteintje, de garderobe en de trap naar de eerste verdieping aanwezig. De ruime, tuingerichte woonkamer heeft een moderne laminaatvloer, een trapkast en een deur naar de achtertuin. Aan de voorzijde ligt de open keuken met nette, complete L-opstelling, voorzien van een composiet werkblad met ingebouwde inductie kookplaat (mrt 2026), rvs afzuigkap, rvs spoelbak met eengreeps mengkraan, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser (2024 vervangen).

Tuin:

De achtertuin is ca. 15 meter diep en gunstig gelegen op het zuidoosten, zodat u er van 's ochtends vroeg tot in de avond kunt genieten van de zon. De aluminium overkapping aan de achtergevel biedt een heerlijke plek om ook bij minder mooi weer buiten te zitten. De tuin is deels betegeld met keramische tegels en moderne vierkante tuintegels,

is uitgebouwd en volop opslagruimte biedt. Via een deur aan de achterzijde is de "achterom" bereikbaar.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de trap naar de tweede verdieping en tot de slaapkamers: een slaapkamer aan de voorzijde, en een ouderslaapkamer en een tweede slaapkamer aan de achterzijde, beide met dakkapel. De eigentijdse, betegelde badkamer is voorzien van een inloofdouche met thermostatische mengkraan, hangend toilet en wastafelmeubel met handdoekenkast en grote spiegel. De overloop en de slaapkamers hebben moderne laminaatvloeren.

Tweede verdieping:

De voorzolder heeft een dakraam aan de achterzijde, een laminaatvloer en een half afgescheiden ruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er een ruime zolderslaapkamer met dakramen aan voor- en achterzijde, een laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden/algemeen:

- Keurig afgewerkte tussenwoning aan een groenstrook
- Vernieuwde, moderne badkamer met inloofdouche
- Nette, complete keuken met inbouwapparatuur
- Diepe achtertuin (ca. 15 m) op het zuidoosten
- Aluminium overkapping (eind 2024 geplaatst) en uitgebouwde stenen berging
- Dakkapel aan de achterzijde van de eerste verdieping
- Laminaatvloeren in de woonkamer, op de overloop, in de slaapkamers en op de zolder
- Warmtewisselaar = eigendom
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Energielabel A

Omgeving:

Wonen in Paradijs betekent wonen in een groene, kindvriendelijke wijk binnen Haagse Beemden. De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd en kenmerkt zich door een ruime opzet met veel groen, speelvoorzieningen en rustige straten. Voor de dagelijkse boodschappen en een gezellig winkelmoment is winkelcentrum Heksenwiel, met een groot en gevarieerd aanbod aan winkels en diverse supermarkten, op korte afstand gelegen. Ook scholen, sportvoorzieningen en overige voorzieningen zijn dichtbij. Wie graag naar buiten trekt, vindt in en rond de wijk volop mogelijkheden

om te wandelen, fietsen en hardlopen. Station Prinsenbeek ligt op korte afstand, en via de nabijgelegen A16 en A27 bent u vlot onderweg richting Rotterdam en Antwerpen, terwijl het bruisende centrum van Breda binnen een kwartier bereikbaar is. Daarmee is deze woning uitstekend en centraal gelegen ten opzichte van de regio.

Koopovereenkomst:

Koopovereenkomst De koop van een woning door een 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 voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, 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.

De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal tevens een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

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

€ 398.000 k.k.

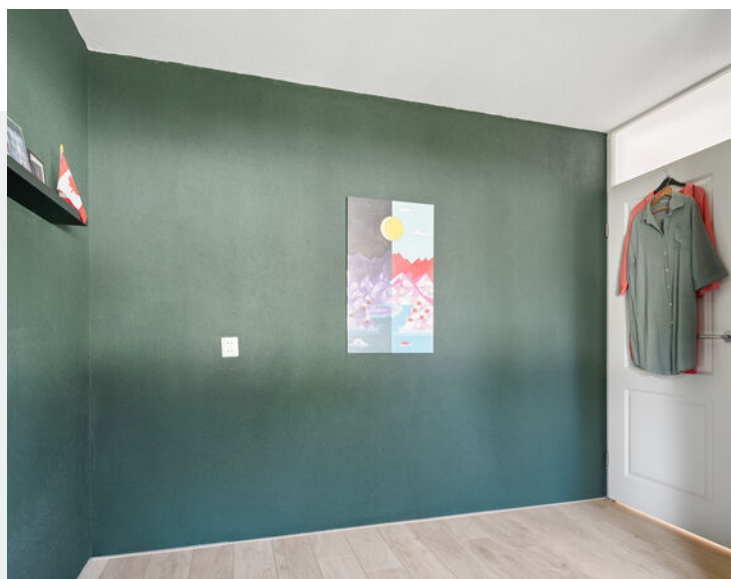
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	360 m ³
Tuinoppervlakte	82 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1989
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	10 m ²



Begane grond



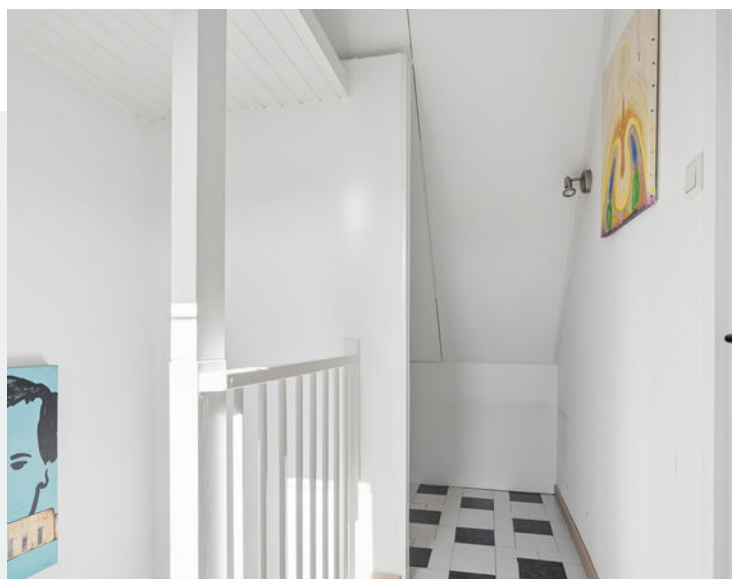
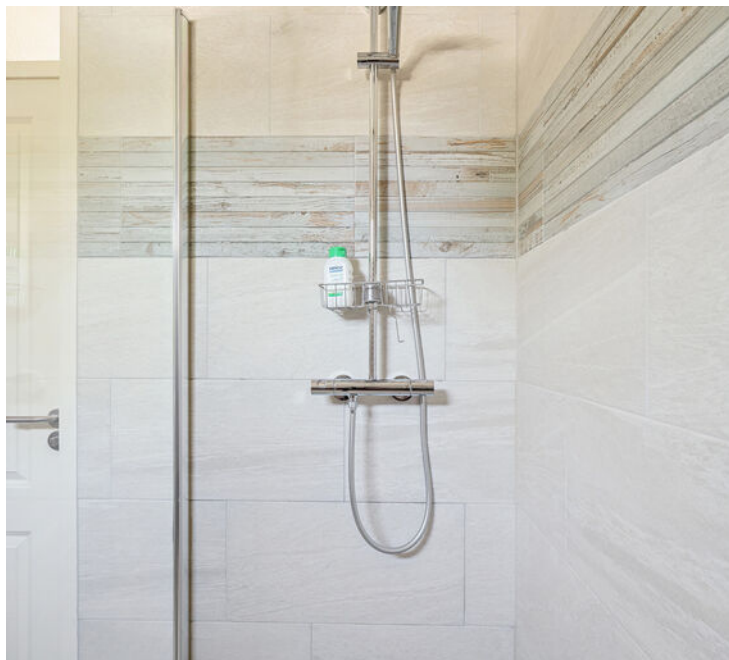
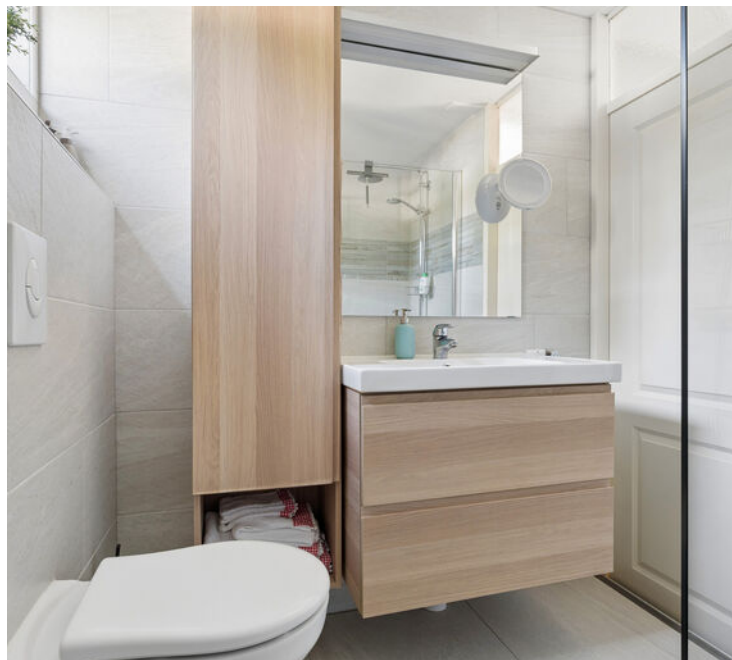
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



1e verdieping & 2e verdieping



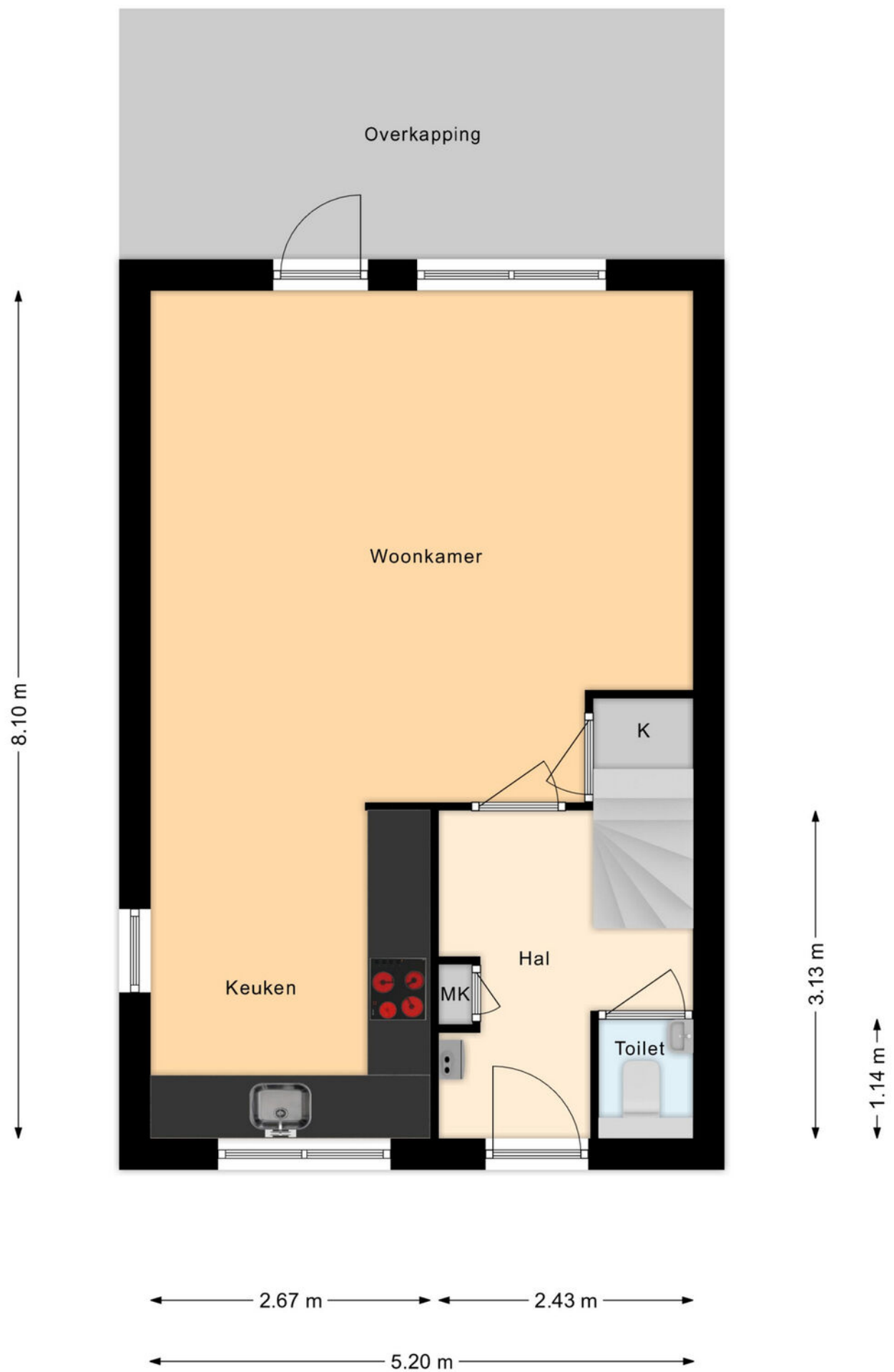
2e verdieping & achtertuin



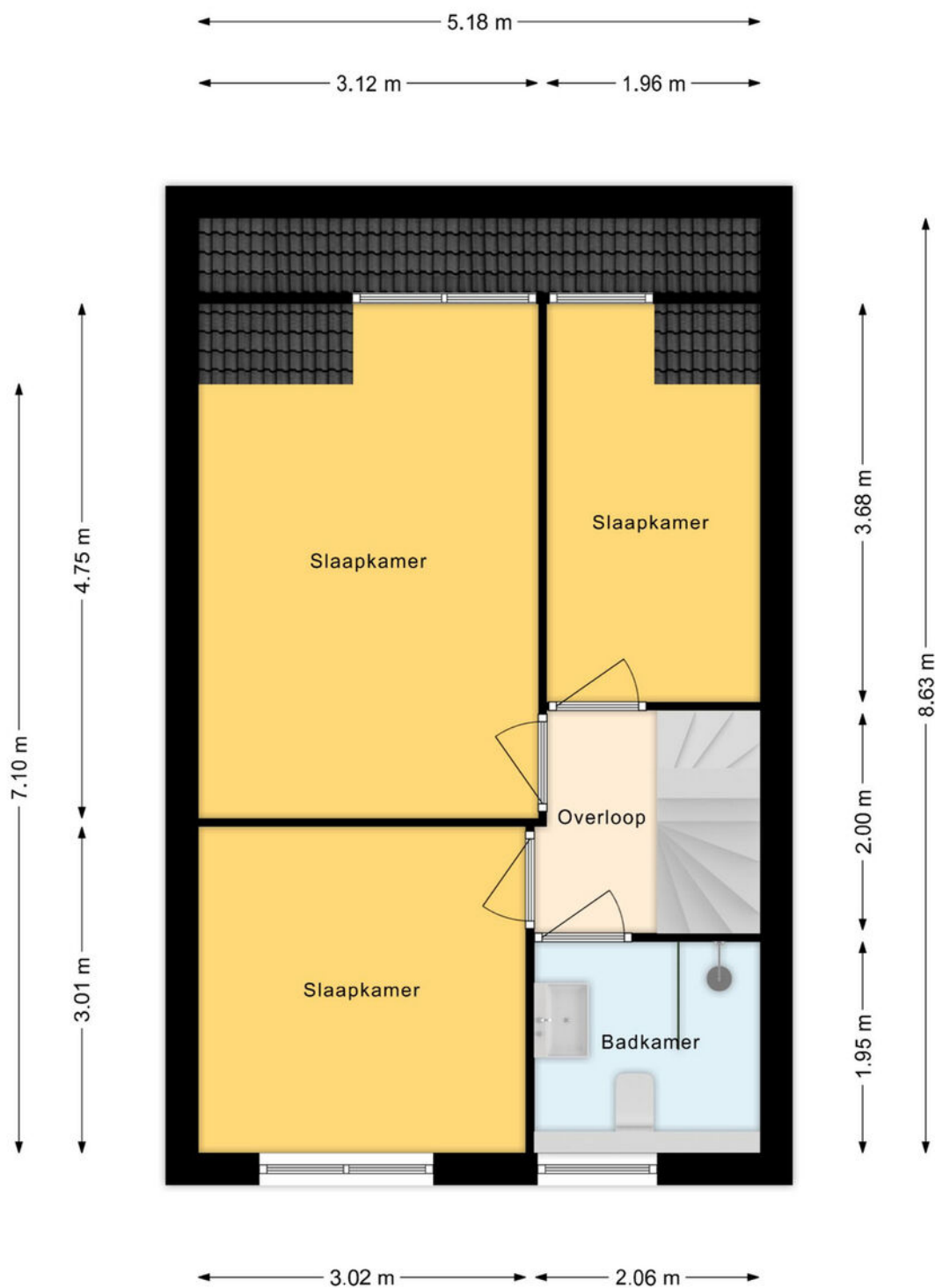
Achtertuin & vooraanzicht



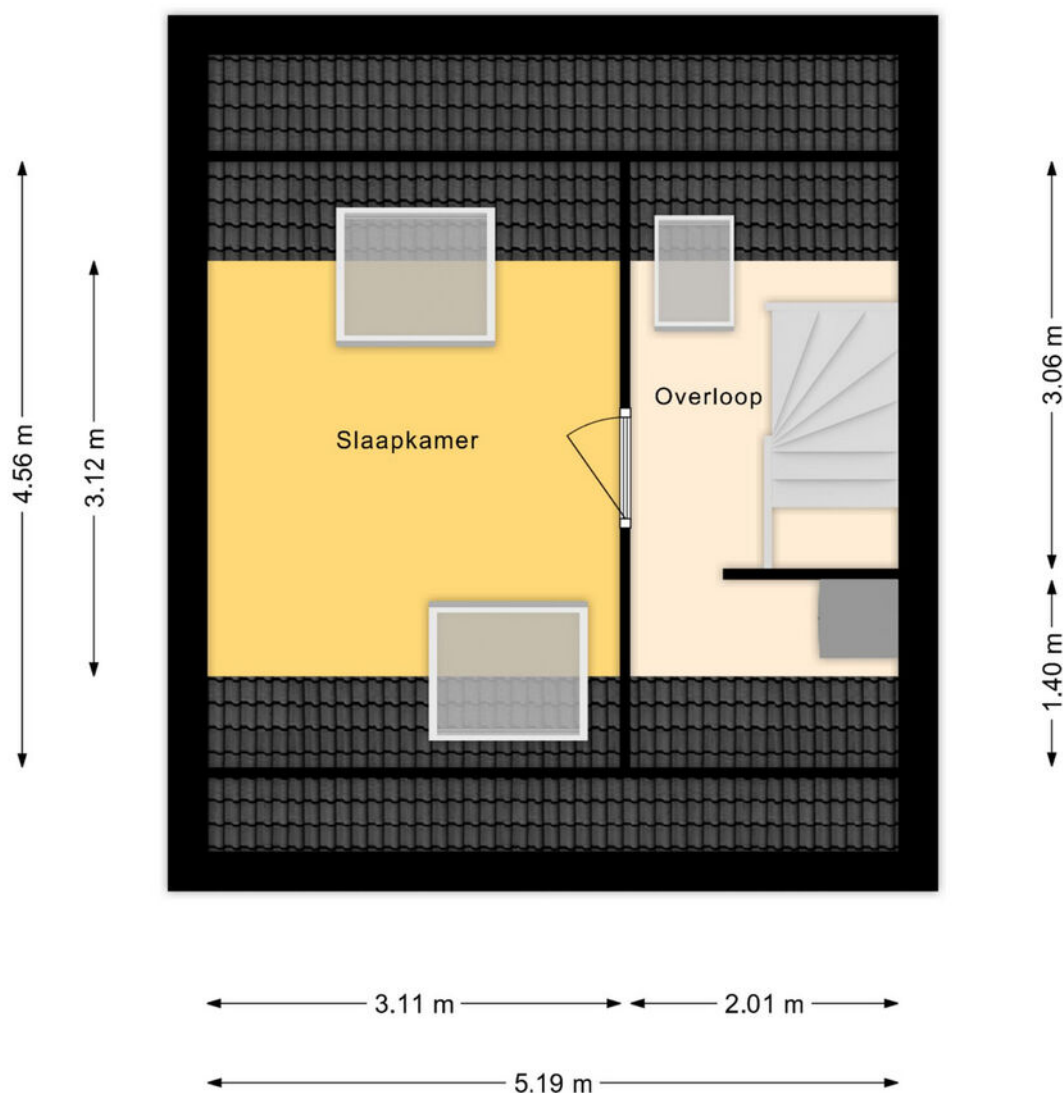
Vooraanzicht & straatbeeld



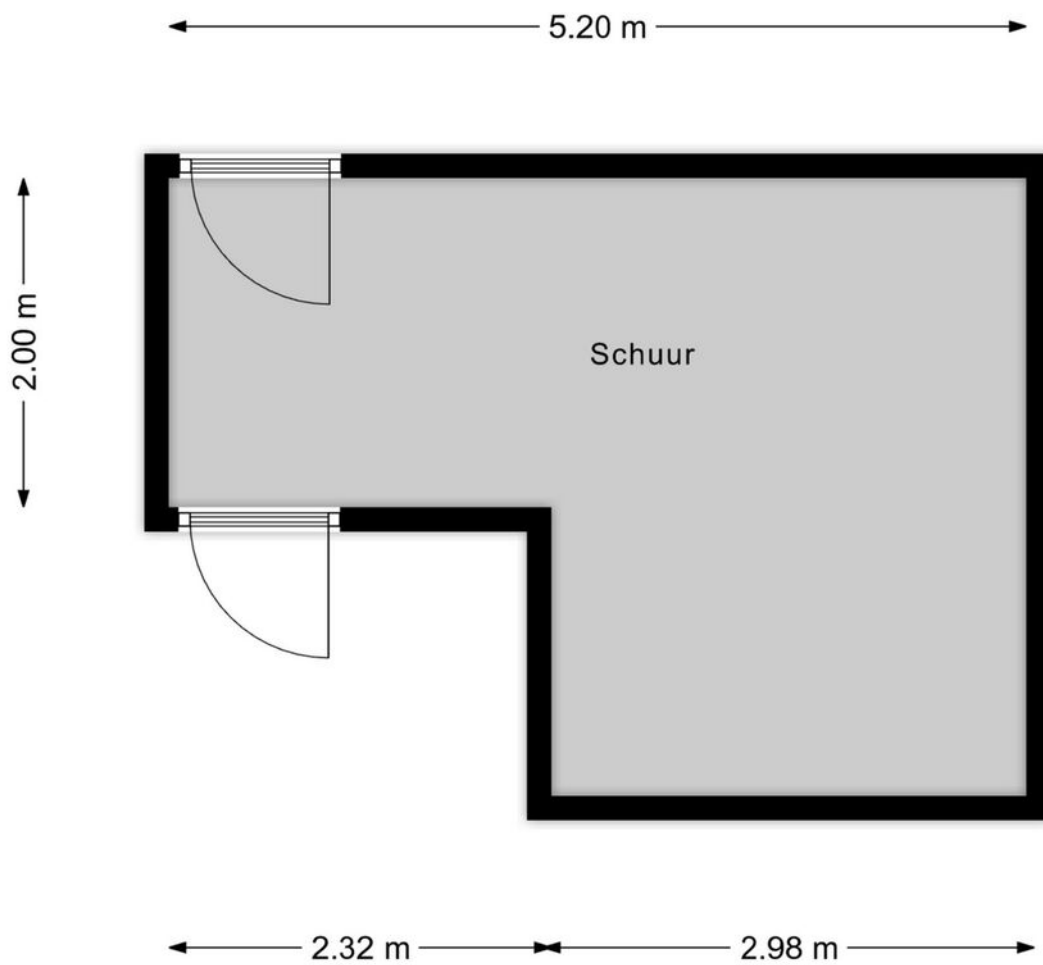
Plattegrond begane grond



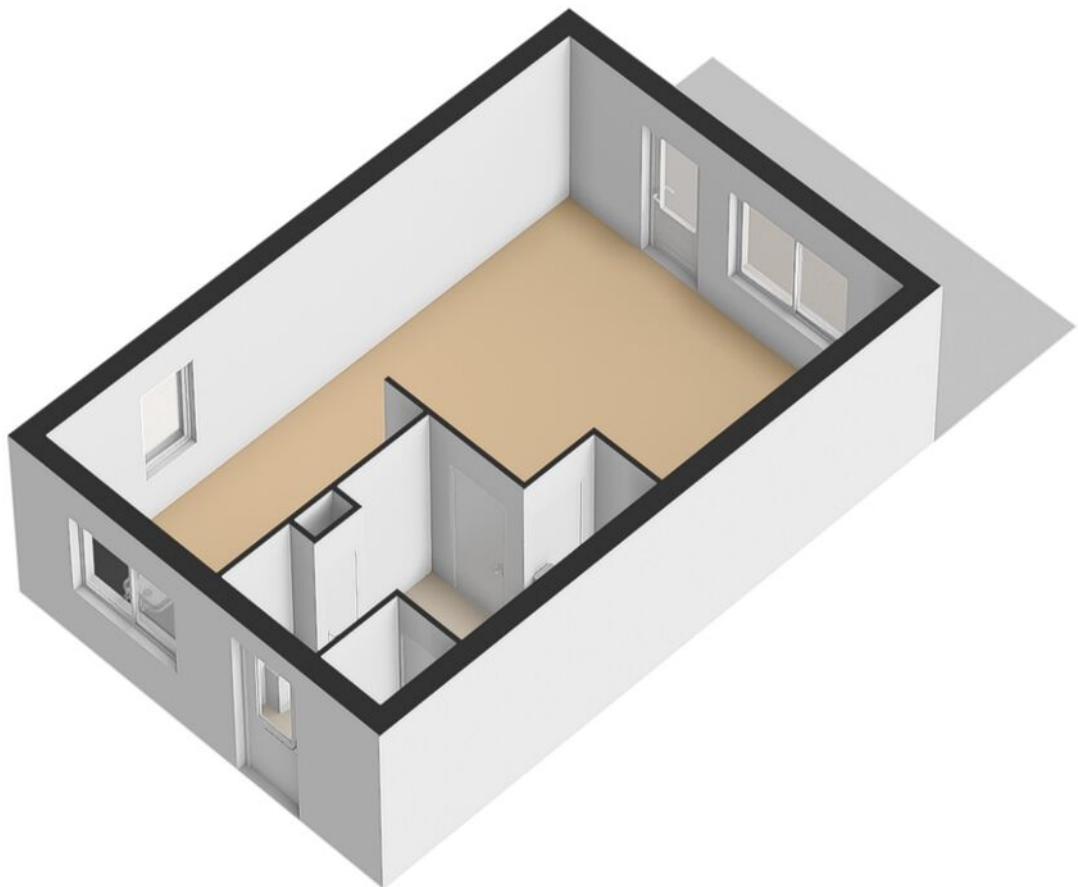
Plattegrond 1e verdieping



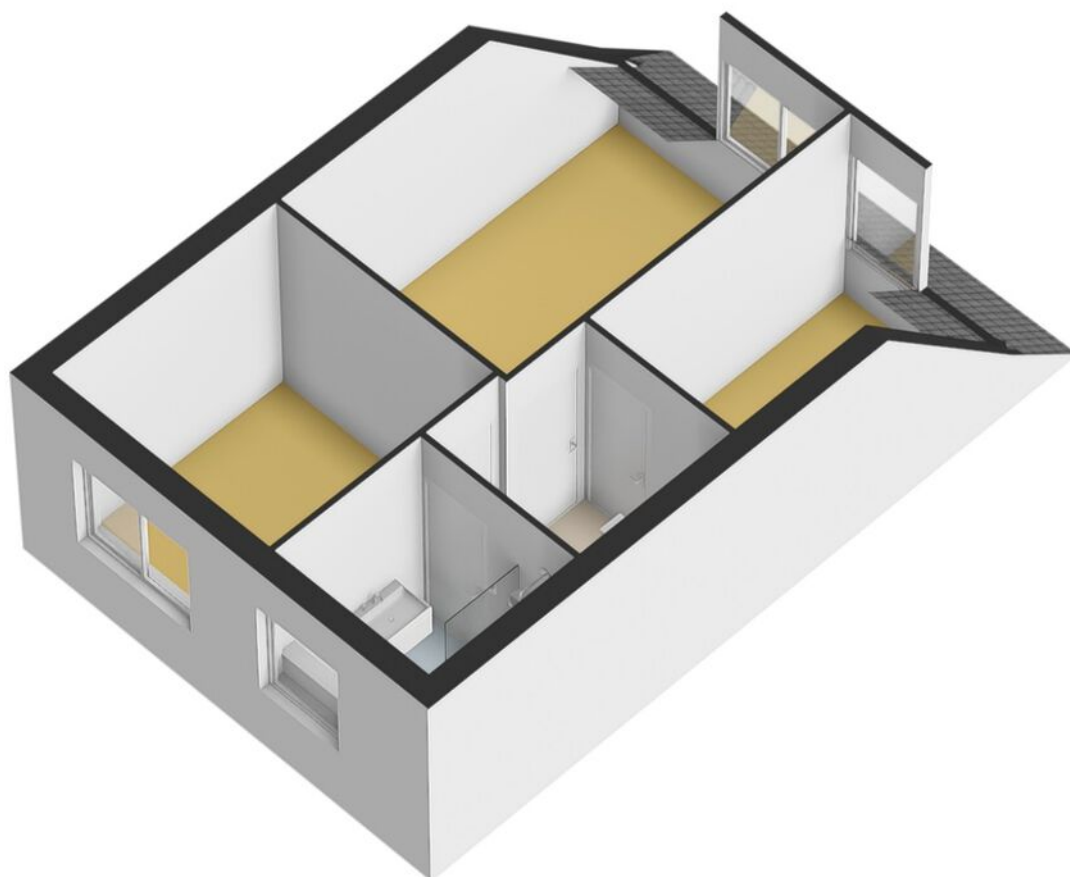
Plattegrond 2e verdieping



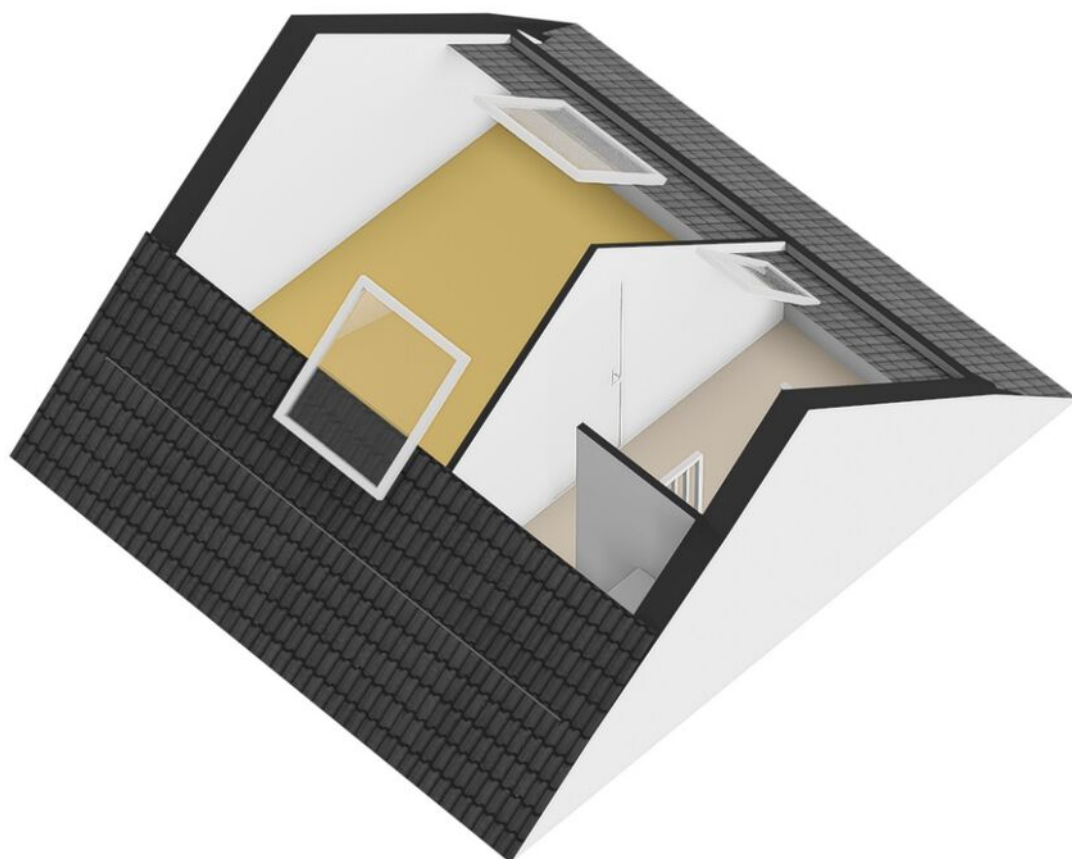
Plattegrond schoor



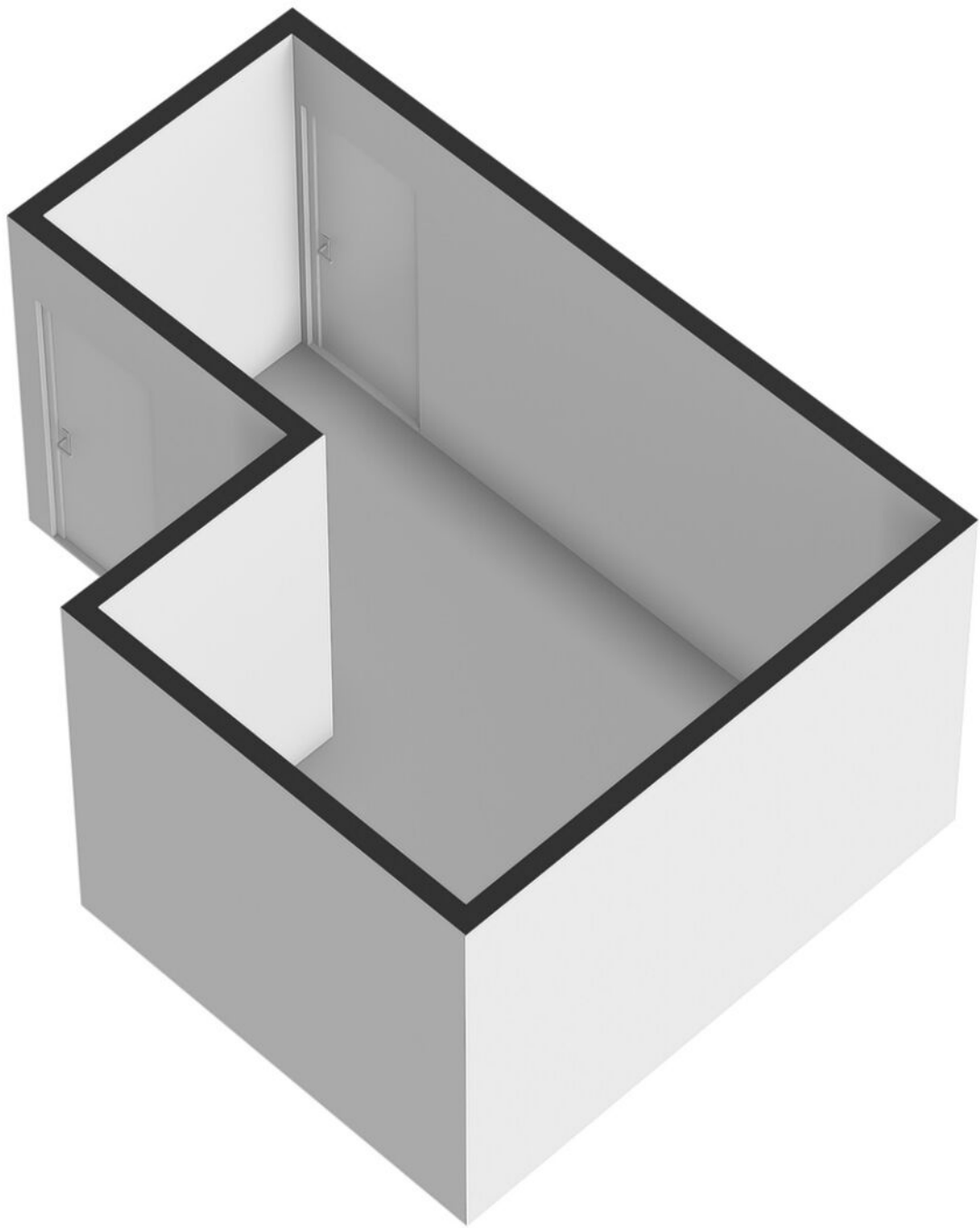
Plattegrond begane grond



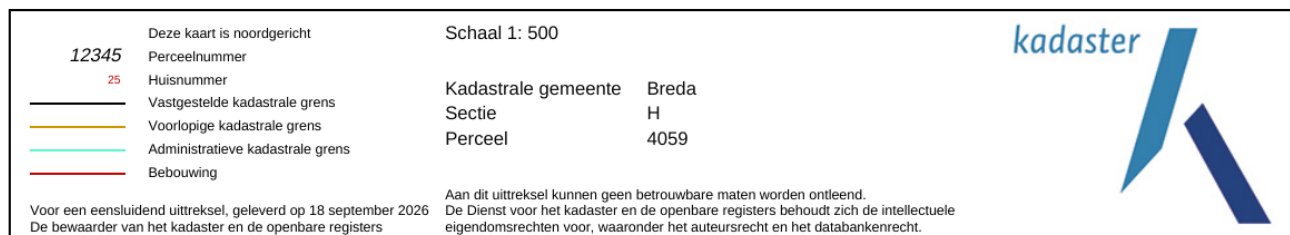
Plattegrond 1e verdieping



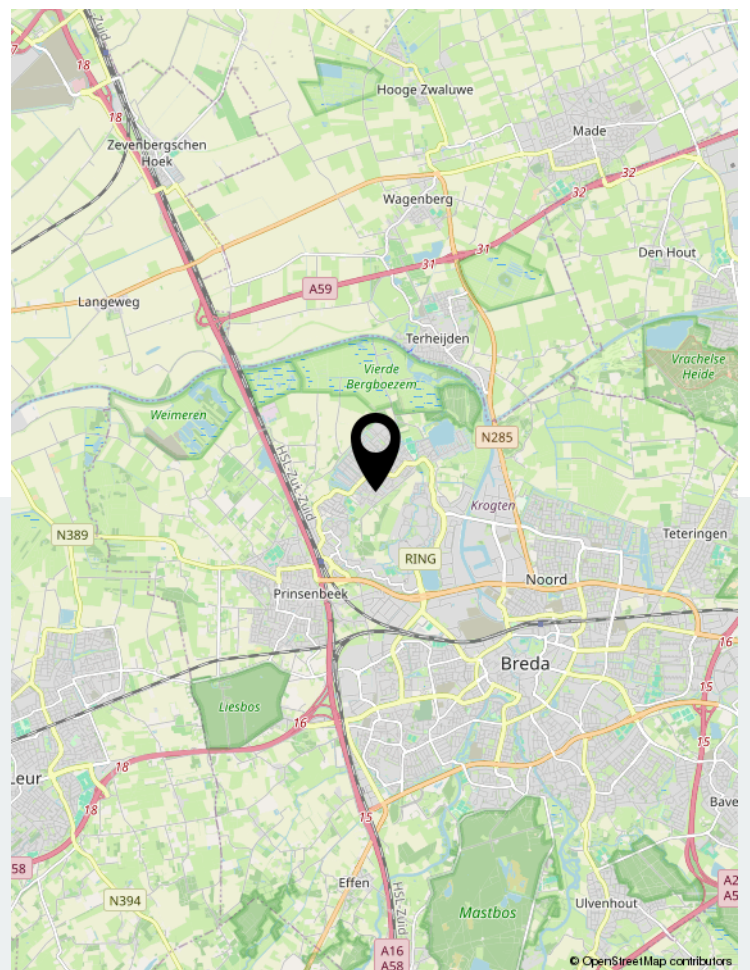
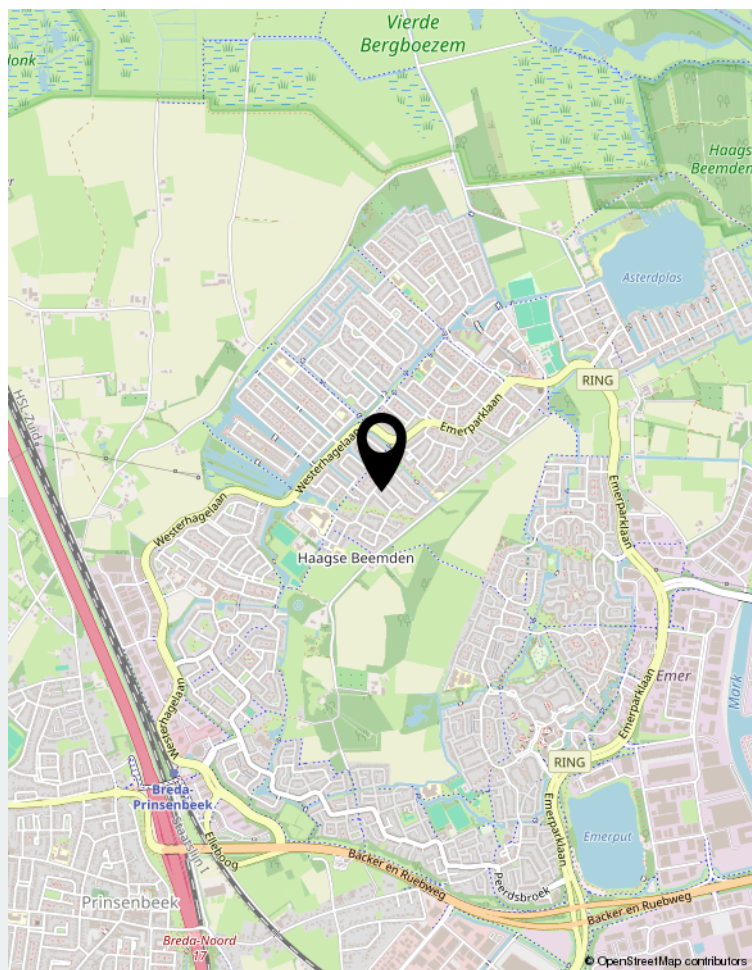
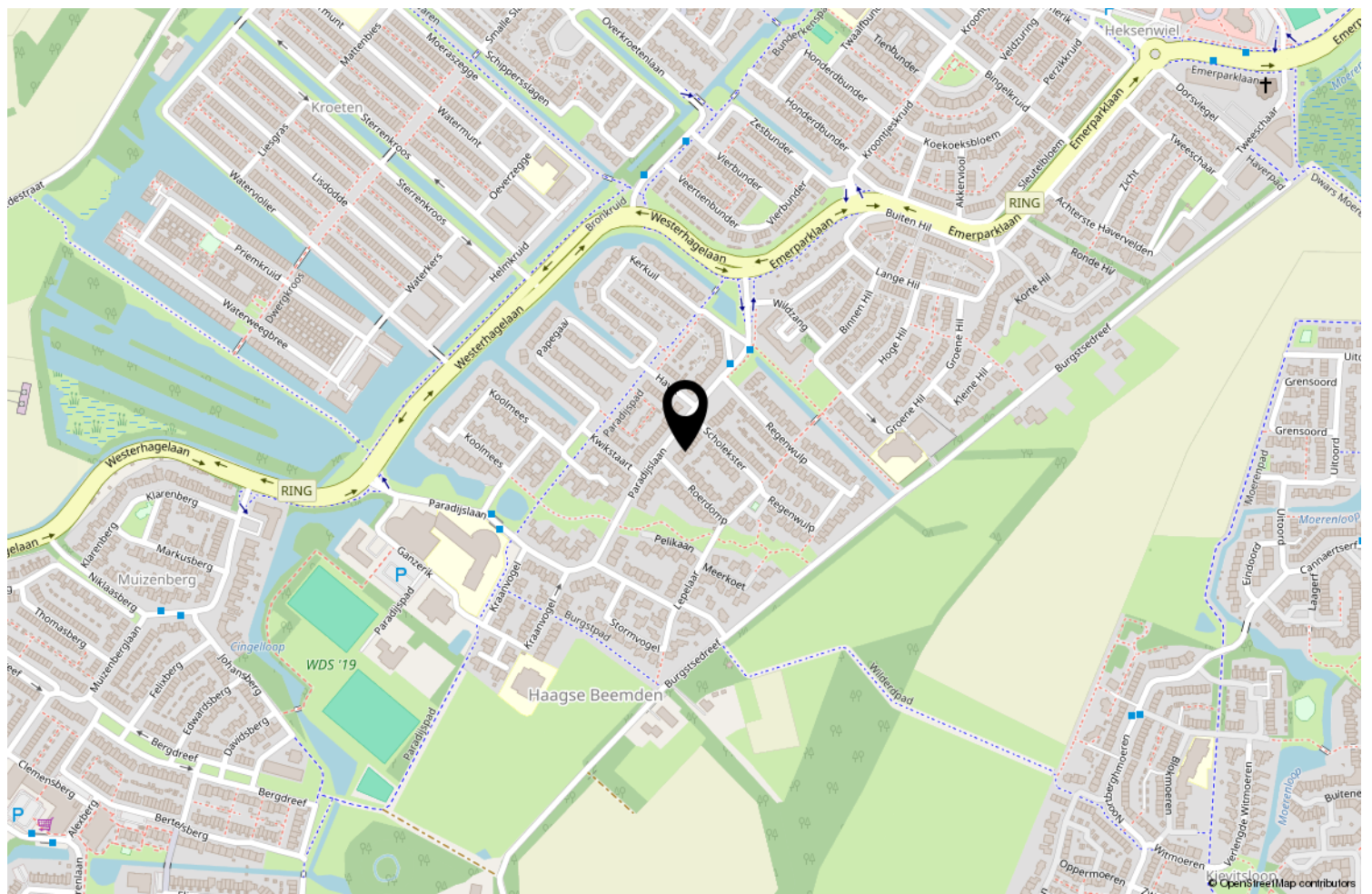
Plattegrond 2e verdieping



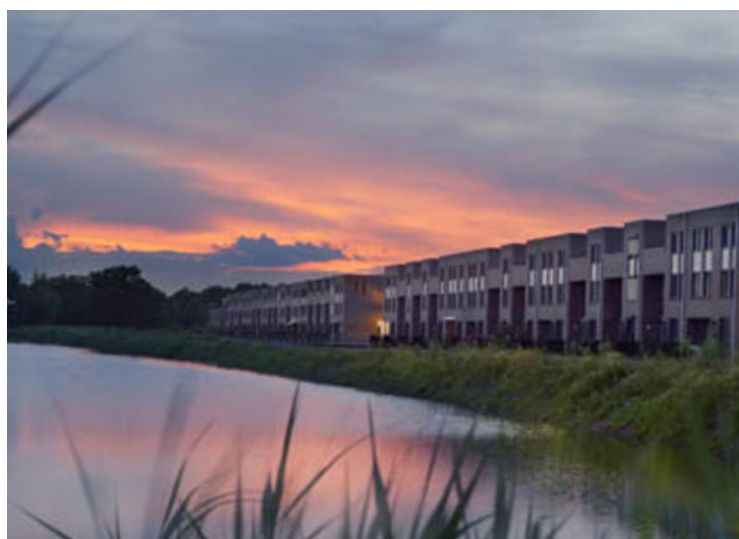
Plattegrond begane grond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X

--

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl