



Blauwtjes 45

BREDA

Omschrijving

Riante, volledig gemoderniseerde woning met vrijstaande garage en brede oprit met carport (plaats voor 3 auto's) en fraaie voortuin op het zuiden. De woning is recent volledig gemoderniseerde en gelegen aan de rand van de gewilde wijk Westerpark. De woning heeft een luxe en moderne keuken en badkamer. Het sfeervolle woongedeelte op de eerste verdieping heeft toegang tot een ruim balkon op het zuiden.

Bouwjaar 1997

Woonoppervlakte ca. 130 m²

Perceeloppervlakte 269 m²

Garage 18 m²

Carport 21 m²

LIGGING EN OMGEVING

Deze fraaie woning is gelegen aan de rand van de jonge en gewilde woonwijk Westerpark in een brede woonstraat met veel groen. Op loopafstand bevindt zich een overdekt winkelcentrum en enkele (basis)scholen. Het bruisende stadscentrum van Breda is eveneens vlot bereikbaar en hier vindt u o.a. het fraaie, historische centrum met de Grote Markt, winkelstraten en gezellige uitgaansgelegenheden. Diverse (basis)scholen zijn eveneens op loopafstand in de wijk gelegen. Via nabij gelegen uitvalswegen heeft u binnen 5 tot 10 minuten toegang tot de snelwegen A16, A27, A58 en A59.

BOUWKWALITEIT

De woning is volledig geïsoleerd door de volledig aanwezige dak-, muur- en vloerisolatie. Het energielabel is A. De buitenkozijnen zijn vervangen door onderhoudsvriendelijk kunststof met HR++ beglazing (in 2016 en 2022). In verwarming en warmwater wordt voorzien via de hoog-rendement cv-ketel (merk Intergas, bouwjaar 2024). De dakbedekking van de woning is volledig vernieuwd in 2016 en van het balkon in 2024. Nagenoeg het gehele interieur is in 2022 gestukt (glad stucwerk) en voorzien van een fraaie pvc vloer. Van de garage naar de

woning loopt een ondergrondse leiding om de garage te voorzien van zonnepanelen. De woning wordt permanent geventileerd via de mechanische ventilatie unit. De mogelijkheid is aanwezig om een 2e verdieping op de woning te bouwen waardoor ruimte ontstaat voor 2 extra kamers en een badkamer.

ONDERHOUDSKOSTEN WAL

Aan de achterzijde van deze woning ligt een wal die onderhouden wordt. De bijdrage in de kosten hiervoor bedragen ca. € 120 per jaar.

INDELING

BEGANE GROND

Hal met entree, meterkast en grote inloopbergkast (ca. 2.15 x 1.05 m); slaapkamer I aan de voorzijde (ca. 5.45 x 2.50 m); slaapkamer II aan de voorzijde (ca. 4.40 x 2.05 m); slaapkamer III aan de voorzijde (ca. 5.45 x 2.90 m); grote luxe en moderne badkamer met ruime inloopdouche met wandkranen, regen- en handdouche, breed wastafelmeubel, wandcloset en design radiator (ca. 3.90 x 2.15 m); tussenhal met trapopgang naar de 1e verdieping en de bijkeuken met de cv-ketel, wastafel en aansluiting wasapparatuur (ca. 2.15 x 1.10 m).

TUIN, CARPORT EN GARAGE

De fraaie tuin is in 2023 volledig opnieuw aangelegd en biedt veel privacy en rust. De tuin is via de oprit te bereiken. De brede oprit biedt plaats aan twee auto's waarvan één onder de carport kan staan. De ruime garage (5.90 x 3.00 m) heeft een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Op de garage kunnen nog ca. 10 zonnepanelen gelegd worden.

1e VERDIEPING

Overloop met lichtkoepel waardoor er veel daglicht is, moderne toiletruimte met wandcloset en fontein; het sfeervolle en lichte leefgedeelte bestaande uit de woonkamer en open keuken is maar liefst circa 50 m² groot; woonkamer met toegang tot het balkon (ca. 40 m², 5.20 x



5.10 m en 4.10 x 3.05 m, balkon ca. 2.50 x 3.70 m); open keuken met lichtkoepel en luxe keukeninrichting met veel kastruimte en voorzien van 5 pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasmachine (ca. 5.05 x 2.50 m). Er is ruimte voor een aparte koelkast en vrieskast.



Kenmerken

Overdracht

Status

Beschikbaar

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 500.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1997

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

130 m²

Perceel oppervlakte

269 m²

Aantal kamers

4



Energie

Soorten verwarming

CV ketel

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Voortuin, Zonneterras

Ligging

In woonwijk, Vrij uitzicht

Parkeergelegenheid

Soorten

Vrijstaand steen, Carport, Parkeerplaats

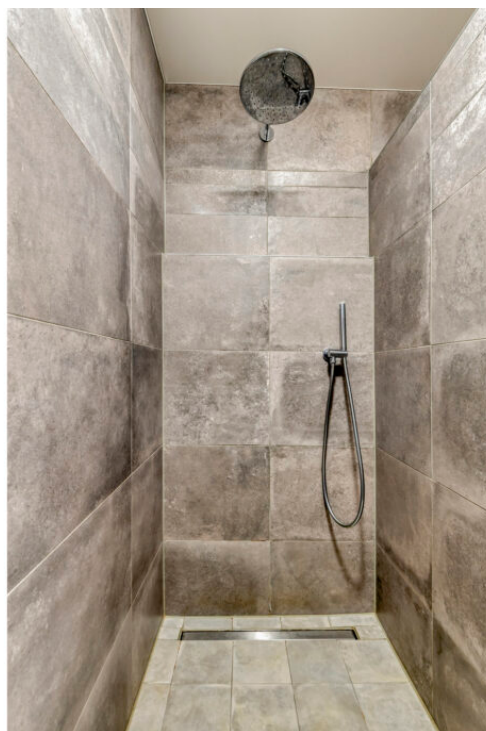


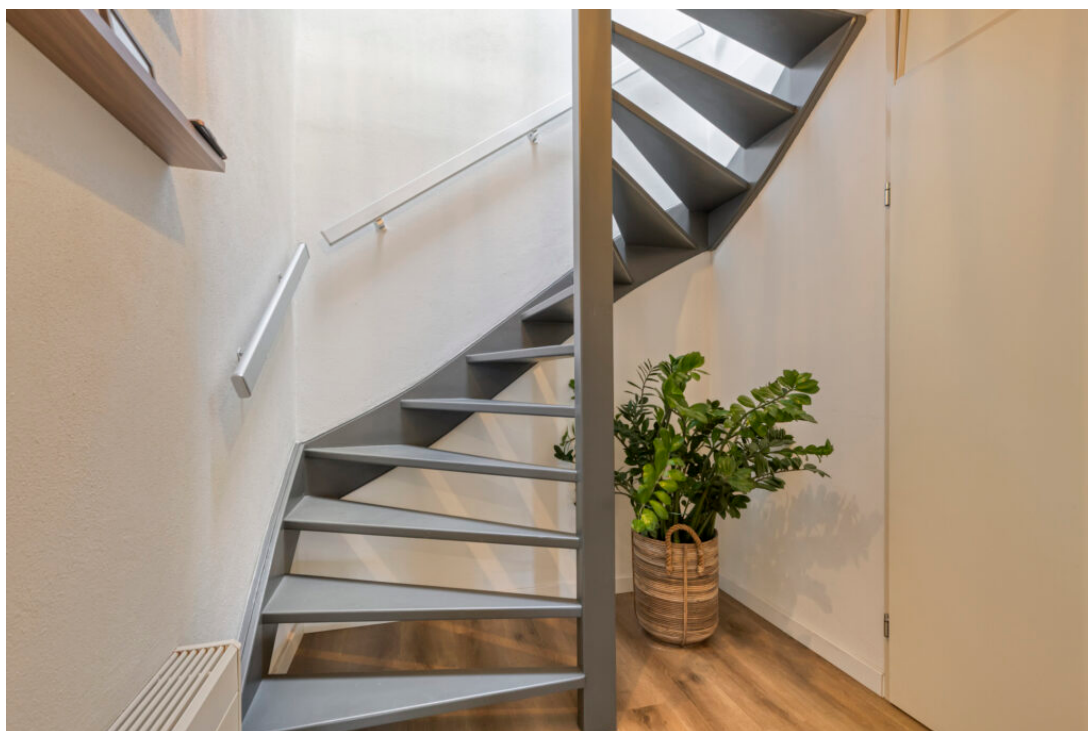


























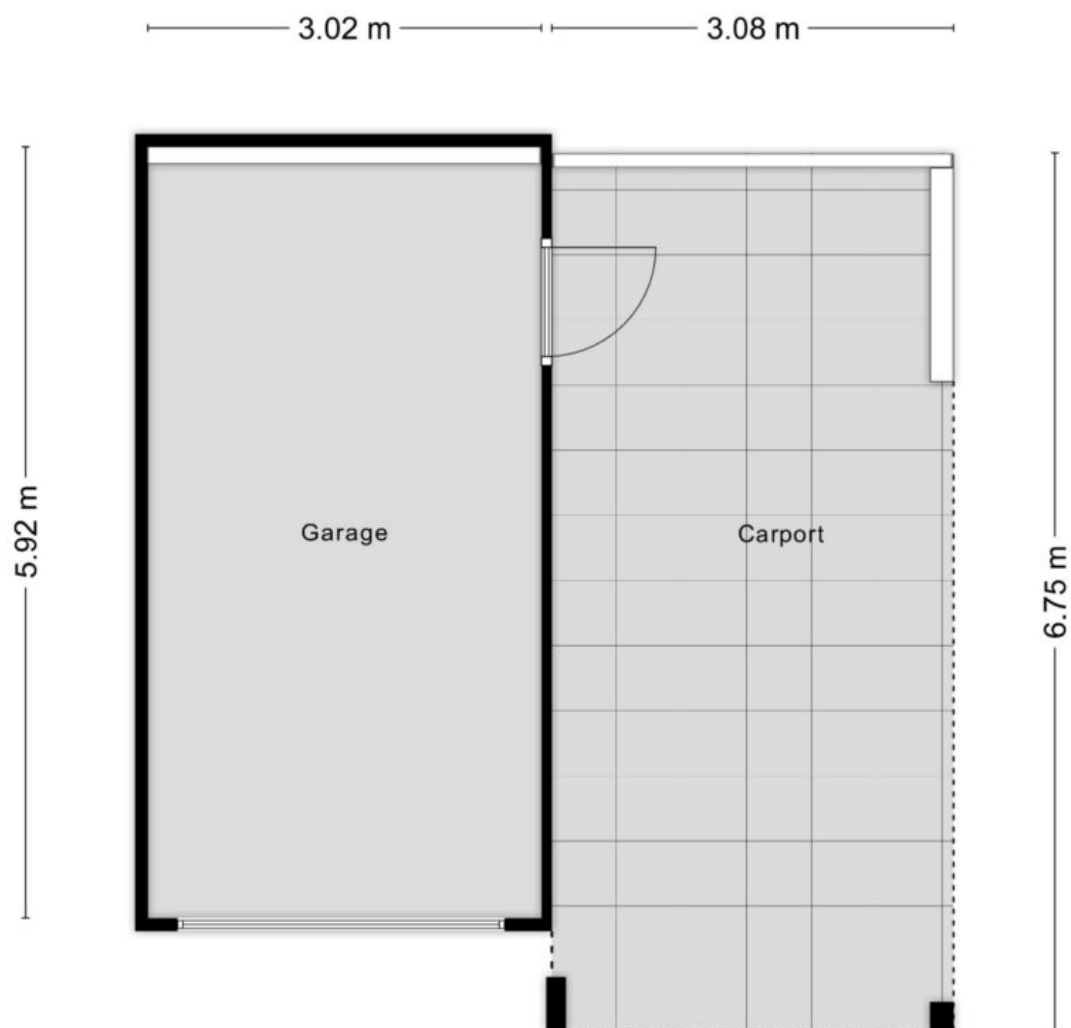




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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