



Groene Woud 42
BREDA

Vraagprijs:
€ 379.000,= k.k.

E. info@goudmakelaardij.nl
T. +316 18 38 81 21

Schitterend wonen in Breda!

Prachtig gelegen tussenwoning in wijk de Blauwe Kei aan een rustig straatje aan de rand van een park en op loopafstand van de winkels aan het Valkeniersplein. De woning is gebouwd in 1970 en staat op een prettig perceel eigen grond van 136 m². De woning heeft openbare parkeerplaatsen direct voor de deur en een achterom. De woonkamer is een zogenaamde doorzon- woonkamer met een deur direct naar het ruime buitenterras. De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 102 m² en een inhoud van ca. 361 m³. Een ideale gezinswoning met 4 ruime slaapkamers en een grote zolder.



Entree woning

Via de voortuin en voordeur komt u in de ontvangsthal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang en de toegang tot het toilet, de keuken en de woonkamer.



Hal

De hal is prettig licht en heeft een voldoende ruime breedte. De plavuizen vloer is netjes dorpelvrij doorgelegd tot in de keuken.





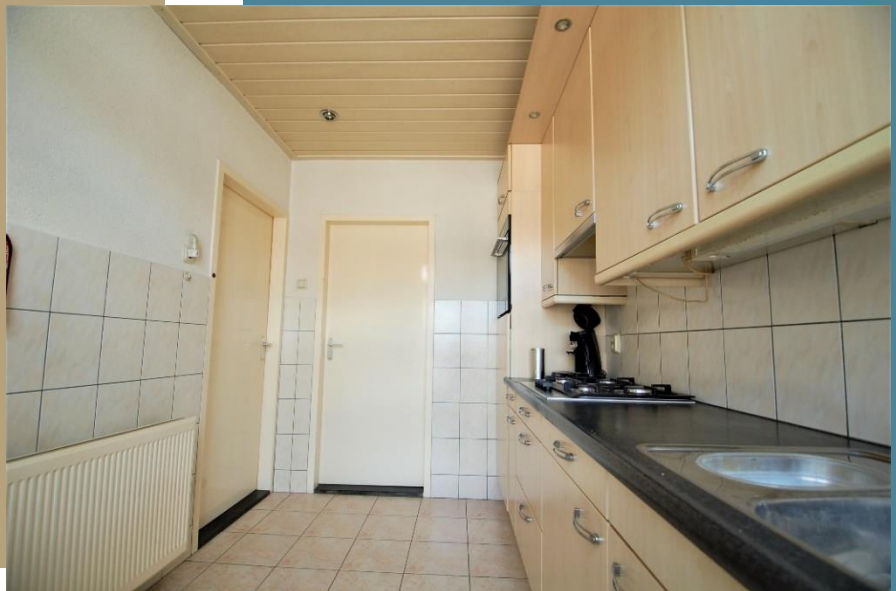
Woonkamer

De ruime woonkamer heeft grote ramen waardoor het binnen prettig licht is en ziet uit over zowel de voor- als de achtertuin. De woonkamer heeft een fraaie houten vloer met een motief en een schouw met sfeervolle openhaard. De woonkamer heeft een buitendeur waardoor u direct het buitenterras op kunt lopen en in de zomer het terras heel praktisch met de woonkamer wordt verbonden.



Keuken

De rechte keukenopstelling is netjes te noemen en heeft veel opbergruimte in de keukenkastjes. De keuken is voorzien van een combi magnetron, een koelkast en een 4-pits gasfornuis. Vanuit de keuken bereikt u via de achterdeur het achtererf met de berging.





Toilet

In de hal bevindt zich het toilet en een trapkast. Deze kast is te gebruiken als voorraadmast.

Via de trapopgang bereikt u de overloop op de 1^e verdieping.



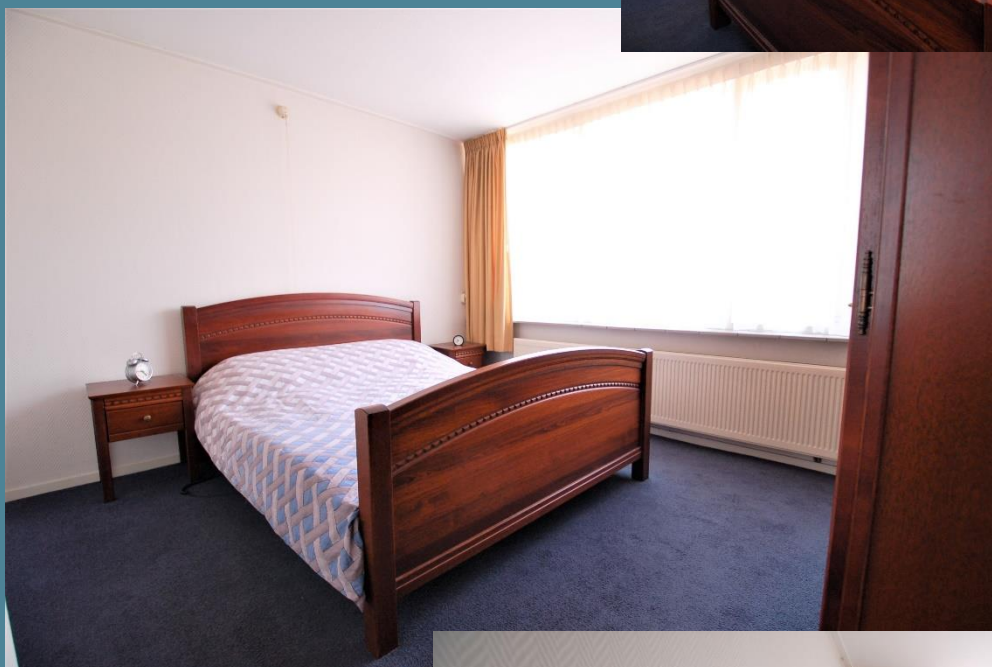
Badkamer

De badkamer is netjes en heeft een groot badkamermeubel en een inloopdouche.



Maar liefst 4 slaapkamers op de eerste verdieping

De woning heeft vier prima bemeten slaapkamers op de eerste verdieping. Deze hebben afmetingen van ca. 12,3 m², 9,2 m², 5,5 m² en nogmaals 5,5 m²



De grote slaapkamer

Deze is gelegen aan de voorzijde van de woning.

slaapkamer 2

Gelegen aan de voorzijde van de woning.





Slaapkamer 3 en 4

Gelegen aan de
achterzijde van de
woning.





Zolderkamer of werkkamer

De tweede verdieping is uitstekend bereikbaar met een vaste trap. Hier bevindt zich de CV-installatie. Ook is er nog een riante kamer, die als werkkamer (thuiswerkplek) of als extra slaapkamer kan worden gebruikt. Er is voldoende daglichtintrede en veel bergruimte onder het schuine dak.



Tuin en terras

Het zonnige achtererf ligt op het oosten en is bijna geheel bestraat. Hierdoor is er een prettig groot buiten-terras mogelijk. Door de diepte van het achtererf, is daar ook nog zon in de avond.



Perceel

De woning is gelegen op een grondstuk van 136 m²

Achter de woning staat een stenen berging voorzien van elektra. Er is een achterom om rechtstreeks op het achtererf te kunnen komen.

Berging

De berging heeft een loopdeur en goede afmetingen om diverse spullen te kunnen stallen of op te slaan.



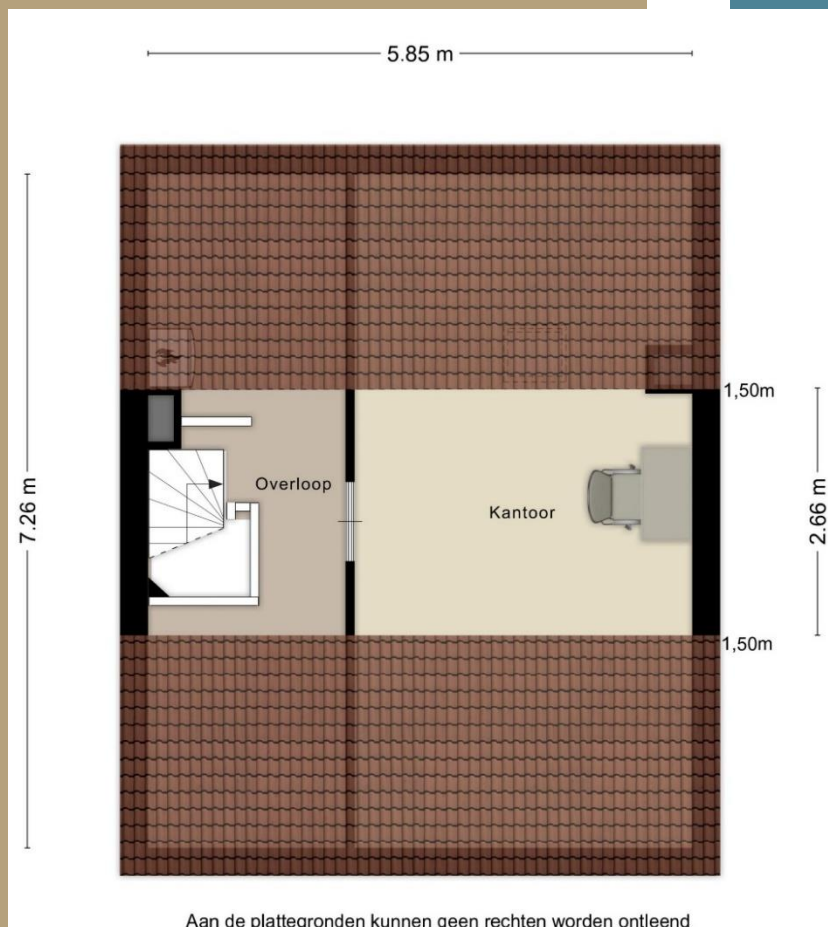
Begane grond



Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Tweede Verdieping

De tweede verdieping heeft veel mogelijkheden om de woning helemaal naar uw eigen wens in te richten. Een thuiswerkplek op deze kamer of een extra slaapkamer. Het is allemaal mogelijk.

Heerlijk wonen

De woning is schitterend gelegen aan de rand van een park, maar ook op loopafstand van winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het centrum van Breda is slechts 10 minuutjes fietsen.



Kadaster:



Kadastrale kaart

Lw referentie: 4834BC 42



<p>12345</p> <p>—+—</p> <p>—+—</p> <p>—+—</p> <p>—+—</p> <p>—+—</p>	<p>Dere kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Secție I</p> <p>Perceel 8785</p>	
---	---	--	---

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Deze woning heeft energielabel **D**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja		
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee	ja		
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja		
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja		
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.		
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja		

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Groene Woud 42
4834BC Breda
BAG-ID: 0758010000022525

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,52
Vloeroppervlakte 101 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J.B.J. Hoebe

Examnummer

2200005

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB.012505

KvK-nummer

80623581

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Bijkomende zaken om te weten:

- De koper dient, tenzij uitdrukkelijk anders is overeen gekomen, bij het tot stand komen van een onvoorwaardelijke koopovereenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening derdengelden notaris of een bankgarantie af te geven.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, plattegronden en oppervlakten zijn indicatief.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname inclusief een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van hout-aantastende insecten, zoals houtworm, valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek-plicht van kandidaat-kopers. Als u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor contact met ons opnemen.
- De kopende partij is pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.
- Een verkoper kan de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. U wordt dus geen koper als u de vraagprijs biedt.
- Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Wilt u een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.
- Vaak worden er nog aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, bv. de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Gedurende deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.
- Is de koop rond, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris. GOUD Makelaardij vraagt de koper altijd een aanbetaling van 10% te storten bij de notaris of een bankgarantie te regelen.
- Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

Let op! Aan de inhoud van bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is slechts informatief. Hebt u nog vragen? Neem contact met ons op, wij helpen u graag verder!

De wijk Blauwe Kei:

Dat is wonen op een prachtlocatie tussen het Ginneken en het bruisende stadscentrum van Breda. De woning in de leuke kindvriendelijke wijk Blauwe Kei in Breda-Zuid ligt op loopafstand van de lagere school. In de directe omgeving zijn er ook meerdere middelbare scholen. De auto kunt u hier nog altijd gratis openbaar parkeren bij de woning.



Speelveld:

In het zijstraatje van het Groene Woud (Delbergen) ligt een groot speelveld, wat ideaal is om te spelen voor kinderen.

Winkelcentrum:

Bij het Valkeniersplein vindt u vele winkels voor uw dagelijkse boodschappen op loopafstand. Er is daar tevens voldoende ruimte om te kunnen parkeren.



Omgeving:

Op loop- c.q. fietsafstand liggen het prachtige mastbos, het Ulvenhoutse bos, zwembad Wolfslaar, het Markdal, de kinderboerderij en speeltuin “de ploegstraat”. De gezellige Ginnekenmarkt met cafés, winkels, eetgelegenheden is eveneens gelegen op korte afstand van de woning.

Dit maakt de wijk Blauwe kei tot een geliefde plaats in een prachtige wandel- en fietsomgeving



Bereikbaarheid:

De verbinding ten opzichte van diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden is uitstekend. De woning ligt dichtbij de zuidelijke rondweg met een goede aansluiting op de A16, A58 en A27.

Het openbaar vervoer naar de aangrenzende woonwijken en het Centraal Station is gunstig.





Dhr. Boogaarts
Makelaar



Alle voor Goud Makelaardij
werkende makelaars en
taxateurs zijn allen verplicht
lid van de branchevereniging
VastgoedPro

Waarom Goud Makelaardij?

Bij het kopen en verkopen van een huis komt veel meer kijken dan wat vaak gedacht wordt. Juist in de huidige huizenmarkt zoek je een makelaar die nog echt voor u klaar staat en die begrijpt wat er allemaal bij komt kijken als u wilt gaan veranderen van woning. Wij bieden u een deskundig advies op maat en begeleiden u daarbij ook nog tot na de overdracht bij de notaris.

Met zijn 25 jaar ervaring als bouwdeskundige, heeft onze makelaar 8 jaar geleden voor de makelaardij gekozen. Als technisch ingenieur en gediplomeerd vastgoeddeskundige weet onze makelaar, wat erbij komt kijken om een woning onbezorgd van eigenaar te laten wisselen. Wij weten hoe huizen exact in elkaar zitten en welke juridische aspecten daarbij eveneens van belang zijn. Met ons team van GOUD zorgen we er voor dat elke stap in het proces voor u zorgeloos verloopt. Daarbij is in onze ogen ervaring en inhoudelijke deskundigheid een absolute vereiste.

Als klant krijgt u bij onze makelaardij nog echt persoonlijke aandacht. Goed contact en tijd nemen voor onze klanten is voor ons vanzelfsprekend. Gedurende het gehele traject hechten wij er grote waarde aan om een professionele kwaliteit te leveren. Daarmee gaan wij van meerwaarde zijn voor onze klanten. Een bezichtiging van een half uur of nog minder, is bij ons dus ook geen zorgvuldige bezichtiging.

Luisteren naar de wensen van de klant staan bij ons team voorop. De naam van ons kantoor moet u daarom ook in één keer alles vertellen, wat u als klant van onze makelaardij kunt verwachten. Ga voor kwaliteit en deskundig advies! Ons hele **Team van GOUD** staat voor u klaar om te zorgen dat we er voor onze klanten een succes van maken.

U kunt bij ons terecht van maandag t/m vrijdag van 9:00 tot 17:00 uur. Ook buiten deze uren en in de avond, maar ook op zaterdagen kunt u bij ons terecht. Maak hiervoor met ons een nadere afspraak.

In zee gaan met ons kantoor, is voor u in alles een **GOUDEN** keuze. **Ga voor kwaliteit!**



info@goudmakelaardij.nl
of bel: 06-18 38 81 21

www.goudmakelaardij.nl

Smaelweer 1, DUSSEN

Dé vakbekwame bouwkundige makelaardij !!