

Welkom thuis!



Ampèreweg 2

Breda

van
goedehuizen
makelaar



Ampèreweg 2

Breda

€ 549.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 175 m²

Circa 625 m³

-

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Hoekwoning | Eengezinswoning

1955

Traditioneel uit metselsteen opgetrokken

Beton

Zadeldak met pannen bedekt

Hout en kunststof

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel Remeha Tzerra (2016)

Via combiketel

10 groepen + Kookgroep | 3 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ HR++ Beglazing
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Muurisolatie

Omschrijving

Fantastisch familiehuis op toplocatie in Breda!

Check deze blikvanger in Breda, een echte gezinswoning van formaat! Gevestigd aan de Ampèreweg 2 in het bruisende Breda, vinden we deze parel van een hoekwoning uit 1955.

Laat je verbazen door de charme van deze voormalige appartementen die zijn omgetoverd tot een ware hoekwoning verdeeld over maar liefst 4 woonlagen. Wat een ruimte heeft dit huis! Leuke details van de voormalige indeling zijn behouden wat de sfeer alleen maar ten goede komt. Iedere woonlaag heeft zijn eigen functie wat het niet alleen speels, maar ook erg praktisch maakt. In de ruim opgezette keuken kun je met het gezin of vrienden genieten van de heerlijkste maaltijden. Dat kan ook niet anders met deze keuken die van alle gemakken is voorzien. De woonverdieping geeft je alle privacy die je wilt met het gezin. De kinderen kunnen lekker spelen terwijl jij bij de houtkachel je favoriete film aan het kijken bent. Misschien speel je daarna de mooie scene van Romeo en Julia wel na met de aanwezige balkons.

Met vier slaapkamers, verdeeld over twee woonlagen, heeft de woning echt meer dan genoeg ruimte voor een groot gezin. Alle kamers zijn perfect van formaat. Ook de badkamer mogen we zeker niet vergeten! Hier kom je heerlijk tot rust na een dag hard werken. Neem een verkwikkende douche of kom tot rust in het ligbad. Het afwerkingsniveau van de woning is zeker hoog te noemen, waarbij je de vierde woonlaag nog naar eigen smaak kunt afwerken. De basis is alvast voor je gelegd. Heel praktisch is dat (vrijwel) alle verdiepingen zijn voorzien van een toilet en het trappenhuis blijft geweldig en uniek.

Ook de tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij deze woning. De voortuin tover je om tot een eigen moestuin en in de gezellige achtertuin kunnen de kinderen heerlijk ravotten terwijl jij geniet van het zonnetje. Laat de zomer maar komen en steek de barbecue maar aan! Ben jij vervend motorrijder of hobbyklusser? Dan vind je de berging/garage helemaal top.

Het is echt te merken dat de huidige bewoners de woning enorm goed hebben aangepakt wat niet alleen voor een sfeervolle woning heeft gezorgd. Wat dacht je ervan dat dit juweeltje ook nog eens een Energielabel A heeft? Supergunstig voor je portemonnee én het milieu! Hier hoeft je geen zorgen te maken om torenhoge energierekeningen terwijl je lekker geniet van je nieuwe stekkie. De hoekwoning maakt deel uit van een appartementencomplex en de Vereniging van Eigenaren is gezond. Dat zorgt dat het schilderwerk en het onderhoud aan de buitenzijde van de woning geregeld is via de V.v.E. Wel zo handig.

Alle voorzieningen, zoals een supermarkt en winkels zijn allemaal op loopafstand te bereiken. Breda heeft een super levendige binnenstad, waar er altijd leven in de brouwerij is. Gelukkig is dat allemaal op fietstafstand te bereiken. Ook de uitvalswegen zijn allemaal goed aan te rijden richting Rotterdam, Antwerpen en Utrecht.



Pluspunten

- ✓ **Unieke woning in Breda!**
- ✓ **4 ruime slaapkamers met mogelijkheid tot 5!**
- ✓ **In-Stap-Klaar!**
- ✓ **Royaal wonen met alles om de hoek!**

Begane grond

Entree/hal:

Een indrukwekkende entree zo in het trappenhuis. De sfeer en het originele karakter van het complex is mooi behouden terwijl het in de afgelopen jaren mooi is opgeknapt. De hal geeft toegang tot de kookverdieping, met keuken en bijkeuken, een toilet, de meterkast, ruime kelderkast en via het trappenhuis is er toegang tot alle overige verdiepingen.

De ruimte is afgewerkt met een gietvloer, schoonmetselwerk en een spuitwerkplafond.

Keuken:

Stijlvolle en praktische keuken met een frisse uitstraling. Met de aanwezige vloerverwarming zul je geen last krijgen van koude voeten. De keuken biedt volop kastruimte, waardoor er voldoende opbergmogelijkheden zijn voor servies, kookgerei en voorraad. Naast de functionele opstelling is er ook ruimte voor een royale eettafel. Hoe gezellig is dat! De keuken geeft toegang tot de voortuin en de achtertuin. Handig om je verse kruiden zo uit eigen tuin te halen. De keuken met kookeiland en kastenwand is voorzien van:

- + 5 zone inductiekookplaat
- + Enkele spoelbak
- + Afzuigkap
- + Stoomoven
- + Kokend waterkraan (Quooker)
- + Koelkast
- + Vaatwasser
- + Vriezer

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Bijkeuken:

Praktische bijkeuken waar de wasmachine, droger en wellicht een extra vriezer kunnen worden geplaatst. In de stoere vaste kast is er lekker veel bergruimte voor het wasmiddel, de strijker en knijpers. Het raam zorgt buiten het daglicht ook voor de natuurlijke ventilatie.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Prachtige toiletruimte voorzien van een mooie nis, zwevend toilet, wastafel en inbouwspots.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.





Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

De overloop geeft het gevoel dat je meerdere woningen bezit, maar het is er toch echt ééntje. De overloop biedt toegang tot een voormalige meterkast en via de voormalige voordeur richting het woonkamergedeelte. De ruimte is afgewerkt met een gietvloer, schoonmetselwerk en spuitwerkplafond.

Gang:

Binnengekomen in het woonkamergedeelte stap je eerst het praktische gangetje in. Via de gang is er toegang tot de woonkamer en een toilet. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Keurige in warme tinten afgewerkt toiletruimte, welke voorzien is van een zwevend closet en fonteintje. Via het raampje kan er worden geventileerd. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Een indrukwekkende, ruime woonkamer met een overvloed aan licht dankzij de terrasdeuren en de raampartijen. Door de L-vormige indeling is er een leuke speelhoek ontstaan of wat dacht je van een praktisch pantry voor een koffieautomaat en een wijnklimaatkast. De houtkachel is absoluut een blikvanger. Buiten het gezellige sfeertje van het knisperende hout, helpt het ook tegen een hoge gasrekening. Het Franse-balkon aan de achterzijde zorgt dat je mooi zicht hebt op de achtertuin terwijl de terrasdeuren toegang geven richting het balkon aan de voorzijde. Koude voeten zul je niet krijgen door de aanwezige vloerverwarming. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.







Tweede verdieping

Overloop:

Het blijft leuk de trapopgang/overloop. Door de ramen kan het daglicht goed binnenkomen, wat het ook een fijne ruimte maakt om van vertrek naar vertrek te gaan. Deze overloop geeft toegang tot een voormalige meterkast en via de voormalige voordeur richting twee slaapkamers en de badkamer.

De ruimte is afgewerkt met een gietvloer, schoonmetselwerk en spuitwerkplafond.

Gang:

De gang zorgt dat de warmte van de slaapkamers op de verdieping blijft net als de geluiden. Handig als er beneden iemand een spannende film kijkt terwijl jij wilt slapen. De gang geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een apart toilet.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

De aan de achterzijde gelegen hoofdslaapkamer is ruim van opzet waardoor er een royaal tweepersoonsbed kan worden geplaatst en in de handige nis plaats je de kleding kast. Het Franse-balkon zorgt buiten het daglicht ook voor een mooi uitzicht op de achtertuin.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

Gezellige slaapkamer met een eigen balkon! Menig tiener zal dit geweldig vinden. Een eigen buiten chill-plek bij de slaapkamer. Met ruim 13 m² is er veel plek om een bed, kledingkast en bureau te plaatsen.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

De moderne badkamer is echt een plaatje en voorzien van alles wat je maar wilt. Het daglicht kan goed binnenstromen, wat niet alleen praktisch is maar ook de badkamer extra fijn doet aanvoelen. Je merkt het hoge afwerkingsniveau en leuke details zoals de kranen en bediening die verwerkt zijn in de wand.

De badkamer is voorzien van:

+ Badkamer meubel met dubbele waskom

+ Royale inloopdouche met regendouche

+ Ligbad

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Wederom een praktisch toilet op de slaapverdiepingsvloer die gescheiden is van de badkamer. De bad-eentjes hebben hun sporen op de wand al achtergelaten, wat een leuk speels detail is van het toilet met zwevend closet en fonteintje.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.



Welterusten!





Derde verdieping

Overloop:

Deze overloop geeft toegang tot de 2 extra slaapkamers. Waardoor de woning in totaal 4 slaapkamers heeft. De ruimte is afgewerkt met een gietvloer, schoonmetselwerk en spuitwerkplafond.

Slaapkamer 3:

Deze kamer leent zich uitstekend als een werkkamer. Zo kun je in alle rust je werk doen terwijl het gezin de rest van de woning kan gebruiken, zonder dat jij wordt gestoord. Het dakkapel is absoluut een extra pluspunt van deze verdieping. Je tref hier ook de combiketel.

De ruimte is afgewerkt met gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 4:

Super royale slaapkamer die via het dakkapel en het dakraam wordt voorzien van veel daglicht. Als je een hele verdieping voor jezelf wilt? Dan tover je deze ruimte om tot een masterbedroom met inloopkast en maak je van de derde slaapkamer een eigen badkamer. Of splits de kamer in tweeën, waardoor er maar liefst 5 slaapkamers ontstaan. Je merkt het al, er zijn volop mogelijk (ook voor de toekomst).

De ruimte is afgewerkt met gestuukte wanden en een gestuukt plafond.





Tuin

Voortuin:

De voortuin zo grenzend aan de keuken is bij uitstek de ideale moestuin. Plant hier je eigen kruiden, tomaatjes en wat al niet meer dat je wilt kweken. Op het verhoogde terras plaats je een leuk zitje, zodat je met een kopje thee kunt genieten van je tuintje. De beukenhaag zorgt voor de nodige privacy. (Kleine opmerking de voortuin behoort niet tot de woning, maar er is wel een exclusief gebruiksrecht welke via de V.v.E. is geregeld.)

Achtertuin:

Sfeervolle achtertuin met een speelse indeling. Verleng je eetkamer met het verhoogde terras zo grenzend aan de woning. De huidige bewoners zijn echte tuin en dierliefhebbers. Buiten de ruime buitenren voor de konijntjes is er meer dan voldoende ruimte voor het speelgazon en onder de houten pergola plaats je de eettafel om lekker te genieten met de familie en vrienden van een gezellig barbecue. De achtertuin heeft een achterom en geeft toegang tot de royale stenenberging.

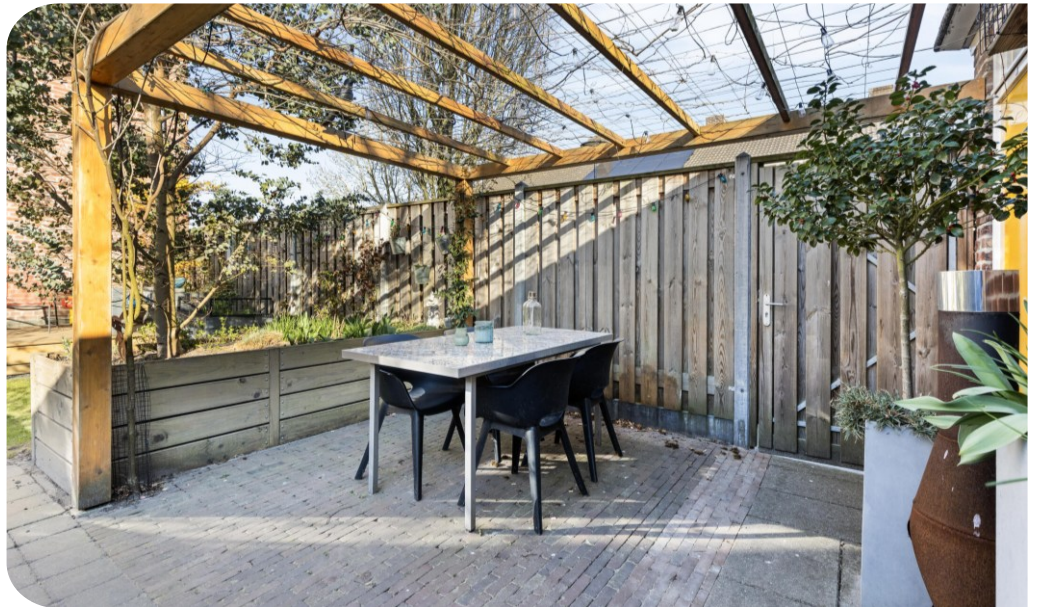
Berging/garage:

Menig klusser zal hier blij mee zijn. De royale stenenberging is bij uitstek de plek om de mooiste dingen te creëren of misschien wel om te sleutelen aan de motor. De berging is niet toegankelijk voor een auto. Maar door de garagedeur wel uitstekend voor de motoren.





Lekker genieten!





Plattegrond

Situatie plattegrond



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

* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Derde verdieping

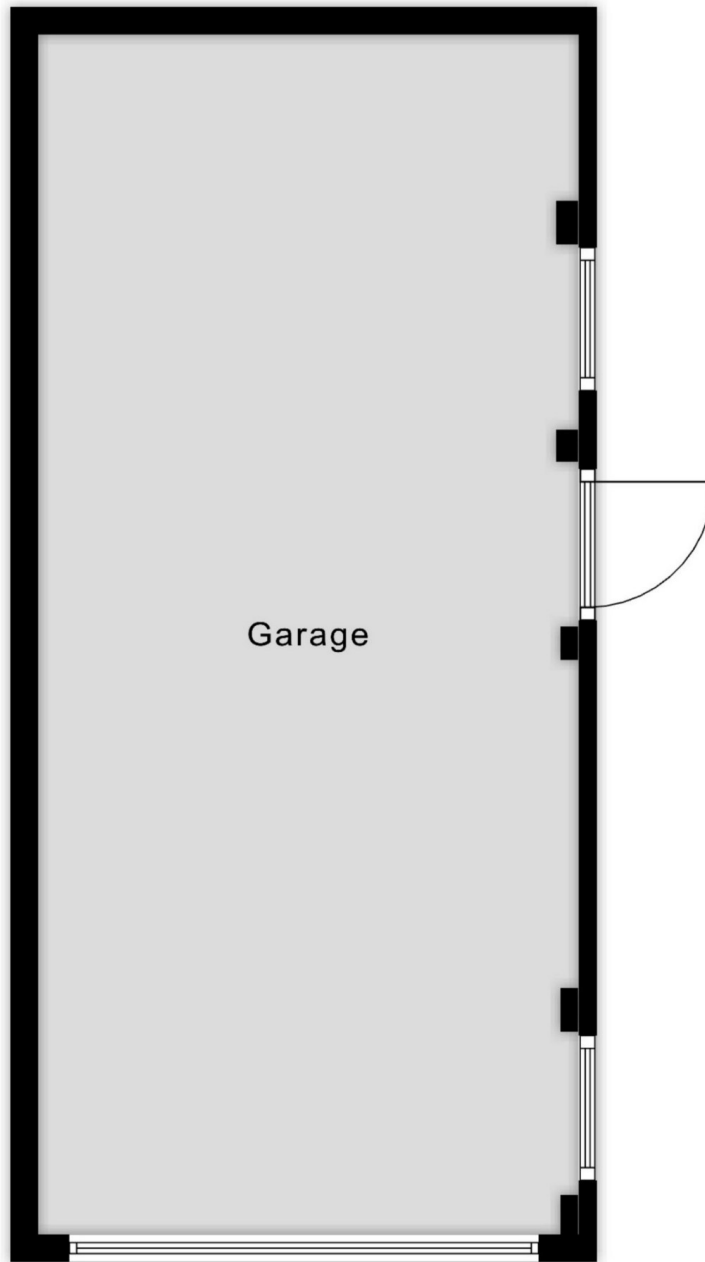


* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Berging / Garage

6.57 m



2.96 m

** Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Goede Huizen Mak



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Breda	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie D	
— Bebouwing		Perceel 11008	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025
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 databankenrecht.

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Welkom thuis bij **Van Goede Huizen Makelaar**, jouw vertrouwde partner in de wereld van vastgoed. Met jarenlange ervaring en een passie voor huizen helpen wij je bij een van de belangrijkste stappen in jouw leven: het kopen, verkopen of taxeren van jouw woning.

Ons kantoor onderscheidt zich door persoonlijke service, eerlijk advies en een diepgaande kennis van de lokale markt. Wij begrijpen dat ieder huis een uniek verhaal heeft en elke klant unieke wensen. Daarom nemen we de tijd om naar je te luisteren en jouw doelen centraal te stellen.

Bij Van Goede Huizen Makelaar combineren we een eigentijdse aanpak met traditionele waarden. We maken gebruik van moderne marketingtools, zoals professionele fotografie en online zichtbaarheid, om jouw woning optimaal te presenteren. Tegelijkertijd hechten we waarde aan transparantie en betrokkenheid, zodat je altijd weet waar je aan toe bent.

Onze missie is eenvoudig: het proces van kopen of verkopen voor je zo soepel en succesvol mogelijk maken. Of je nu op zoek bent naar jouw eerste woning, een nieuw thuis voor jouw gezin, of een passend advies over jouw vastgoedwaarde, ons team staat klaar om je te ondersteunen.

Waarom kiezen voor Van Goede Huizen Makelaar?

- ✓ Persoonlijke en professionele begeleiding
- ✓ Uitgebreide kennis van de lokale markt
- ✓ Heldere communicatie en eerlijk advies
- ✓ Betrouwbare taxaties en scherpe onderhandelingen

Bij Van Goede Huizen Makelaar gaat het niet alleen om stenen, maar om mensen. Wij staan voor je klaar om jouw woonwensen te realiseren.

Neem gerust contact met ons op. Samen maken we jouw volgende stap een succes!



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** begrijpen we dat de verkoop van je woning een belangrijke stap is. Met onze jarenlange ervaring, persoonlijke aanpak en uitgebreide kennis van de markt zorgen we voor een zorgeloos verkoopproces.

Van het bepalen van de juiste vraagprijs tot professionele presentatie en slimme onderhandelingen: wij staan aan jouw zijde. Ons doel? Jouw woning snel en tegen de beste prijs verkopen, terwijl jij nergens zorgen over hoeft te maken.

GRATIS
Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor ons voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop, verbouwing of voor financieringsdoeleinden, wij leveren een nauwkeurig en deskundig rapport die voldoet aan alle eisen. De rapporten zijn zelfs gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs kennen de lokale markt door en door en bieden je een helder, onderbouwd taxatierapport. Zo sta je sterk bij jouw volgende stap, met een waardeverklaring waarop je kunt vertrouwen.



van
goedehuizen
makelaar

Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl