

Toplocatie voor jonge gezinnen en starters in Breda Oost!



Zeisstraat 44, 4818 EG Breda





KOM & KIJK en laat je verrassen door dit charmante jaren '30 woonhuis.

KARAKTERISTIEKE EN GOED ONDERHOUDEN JAREN '30 WONING IN BREDA OOST

RE/MAX Toonaangevend Makelaardij biedt een charmante eengezinswoning aan de Zeisstraat 44, ideaal voor jonge gezinnen.

Gebouwd in 1933 met energielabel C, omvat dit goed onderhouden huis een recent bouwkundig rapport, een zonnige tuin en een ruime garage.

De woning straalt warmte uit met authentieke glas-in-loodramen en paneeldeuren, in een kindvriendelijke wijk dichtbij scholen, winkels en openbaar vervoer.

Interesse? Dit is jouw kans op een unieke woning met karakter. Maak direct een afspraak voor een verrassende bezichtiging.







INDELING

BEGANEGROND

Vanaf het moment dat je de hal binnenstapt, ervaar je de warmte en gastvrijheid die deze woning uitstraalt. De karakteristieke tegels op de vloer en het kleurrijke glas-in-lood zorgen voor een charmante eerste indruk. Deze elementen weerspiegelen de uitnodigende sfeer die je in elk deel van het huis terugvindt.

In de woonkamer zorgen de erker met glas-in-lood en de knusse houtkachel voor een hartelijk en warm welkom. De lichte en luchtige kamer met openslaande tuindeuren naar het terras en de tuin is perfect voor ontspannen dagen en gezellige avonden.

De keuken combineert modern comfort met nostalgische charme, uitgerust met een stenen werkblad en geavanceerde apparatuur. De karakteristieke tegels lopen door in deze ruimte, wat zorgt voor een naadloze overgang en een uniforme stijl door het hele huis.

Achter het huis ligt een charmante stadstuin die een oase van rust biedt midden in de stad. Deze tuin is direct toegankelijk vanuit de keuken en via de openslaande deuren in de woonkamer, wat een vloeiende overgang creëert tussen binnen en buiten.

De tuin leidt naar een grote garage (ca. 28,7 m²), die via de tuin bereikbaar is. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor het opbergen van spullen, of te gebruiken als hobbyruimte of werkplaats.











INDELING

EERSTE EN TWEDE VERDIEPING

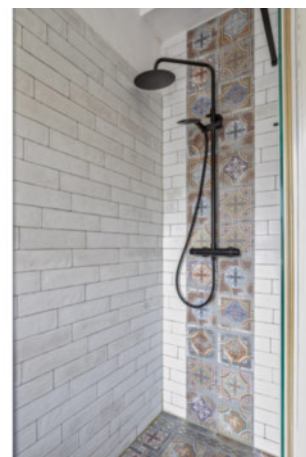
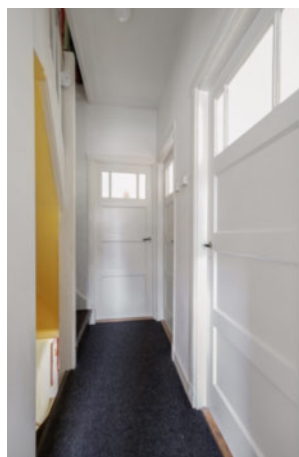
De eerste verdieping van de woning biedt twee ruime slaapkamers en een kleinere kamer die momenteel dienst doet als werkkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde, circa 11 m² groot, beschikt over een praktische inbouwkast en een sfeervolle erker.

Aan de achterkant vind je een andere slaapkamer van circa 12,5 m², eveneens met een inbouwkast. De derde kamer, circa 4,5 m², wordt nu gebruikt als werkkamer.

Ook tref je hier een luxe afgewerkte badkamer aan die in 2021 is gerenoveerd, uitgerust met een inloopdouche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Een vaste trap leidt naar de ruime zolderslaapkamer van circa 9 m², voorzien van een klampaam en een inbouwkast, die extra privacy en rust biedt



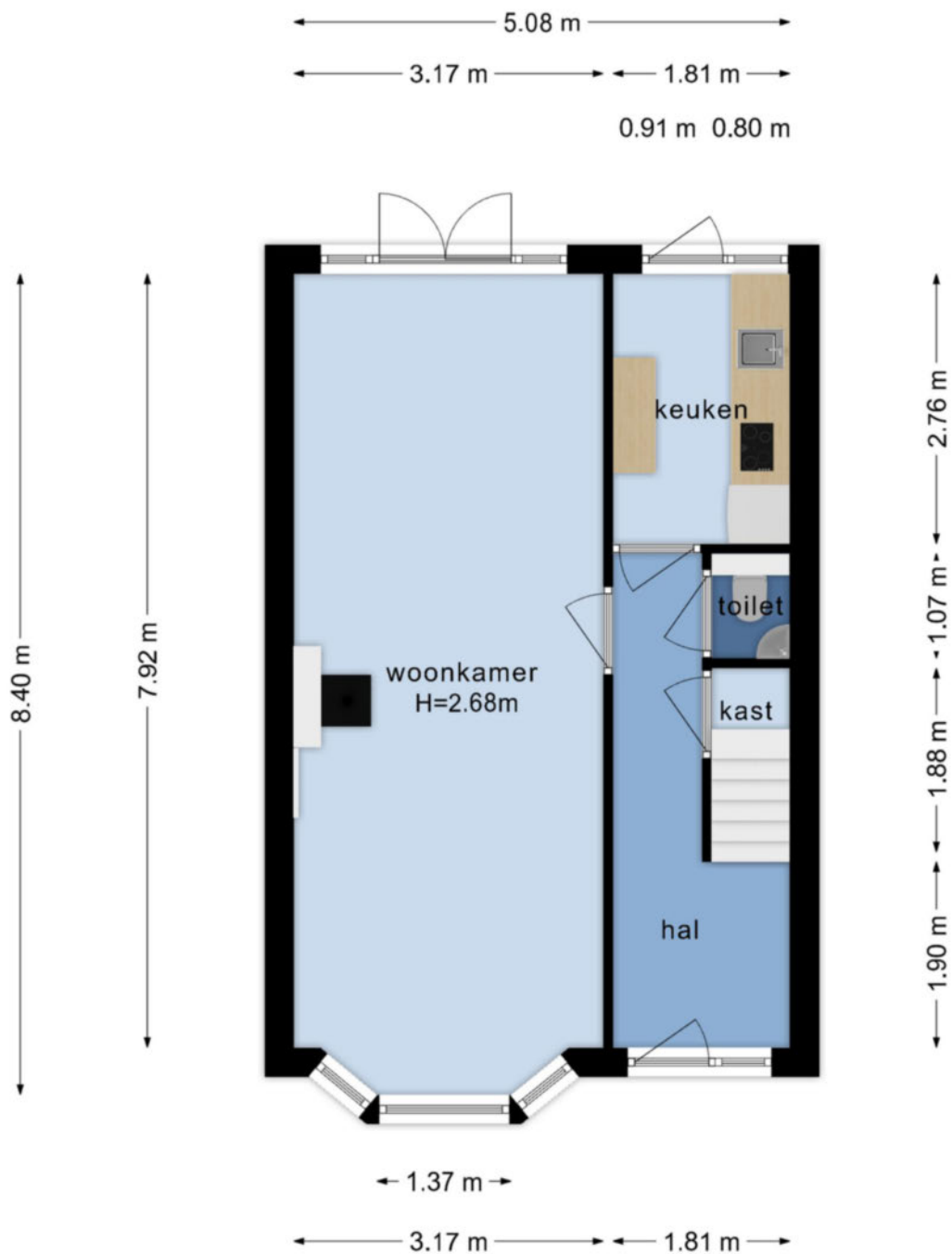


INDELING

ACHTERTUIN EN GARAGE

Geniet van de rustgevende stadstuin, toegankelijk via de keuken en woonkamer. De tuin, een naadloze overgang tussen binnen en buiten, leidt naar een grote garage/berging van ruim 28 m². Deze ruimte is ideaal voor opslag of als hobbyruimte en versterkt het buitenleven in de stad.

BEGANE GROND



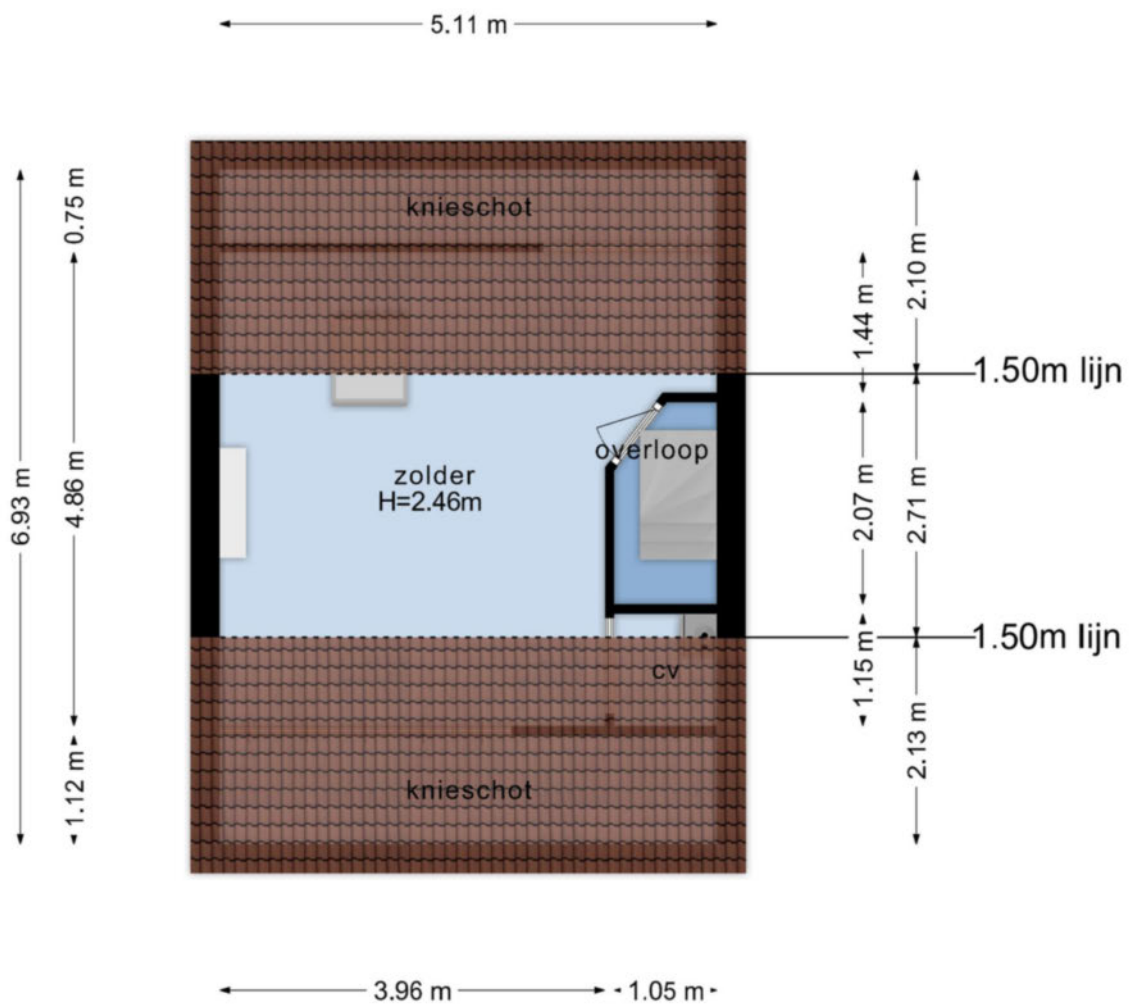
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

EERSTE VERDIEPING



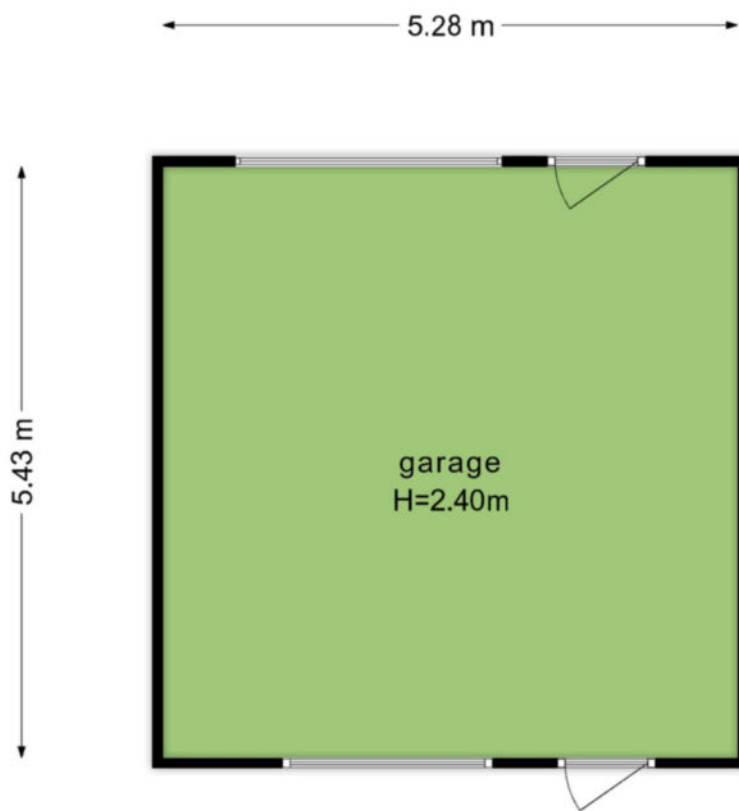
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

TWEEDE VERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

GARAGE EN BERGING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



ALGEMEEN

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een kindvriendelijke locatie;
- Aantrekkelijke en sfeervolle eengezinswoning;
- Woonkamer met veel lichtinval;
- Keuken, toilet en badkamer Bj. 2021;
- 4 slaapkamers;
- Comfortabele badkamer op eerste verdieping;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- Grote garage;

Wacht niet langer en plan nu een bezichtiging in, voordat deze geweldige kans aan je voorbijgaat! Maak nu een afspraak met Mario Polderdijk RE/MAX TOONaangevend Makelaardij.

Ook voor het aankoopbemiddeling ben je bij ons op het juiste adres.

Wil je meer weten over onze actieve aanpak voor het aankopen van jouw droomwoning?

Neem dan contact op met ons team en wij helpen je graag verder in je zoektocht naar jouw droomhuis.

Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen bij Zeisstraat 44 te Breda.

Opsomming Object Specificaties

ALGEMENE INFORMATIE

Type woning	Eensgezinswoning
Woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1933
Bruto Inhoud	340,36 m ³
Gebruiksoppervlak wonen	96,10 m ²
Bruto vloeroppervlak woning	134,30 m ²
Garage	28,7 m ²
Kindvriendelijke buurt	Ja
Nabij uitvalswegen	Ja
Nabij Openbaar vervoer	Ja
Nabij winkels	Ja

ENERGIELABEL INFORMATIE

Soort verwarming	CV-Ketel
Bouwjaar Ketel	2015
Energielabel	C
Dubbel glas	Ja

NOG EVEN DIT...

Namens de verkopers dank ik je hartelijk voor je belangstelling. Deze periode is ook voor de verkopers spannend en zij zijn erg benieuwd naar je reactie. Gelieve deze (positief of negatief) aan mij door te geven. Mocht je momenteel een eigen woning bezitten, dan bied ik je graag een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling aan, samen met inzicht in de verkoopmogelijkheden van je woning. Ontdek hoe mijn unieke werkwijze zich onderscheidt!

EXTRA INFORMATIE

Alle door RE/MAX TOONaangevend Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden aangezien als uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijkheidsvereiste: Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Erfdienstbaarheden: Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichten en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Ontbindende voorwaarden: Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie: De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Koopakte: Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Meetrapport: Er is een meetrapport opgesteld conform de NEN 2580 norm voor het meten van oppervlakten en inhouden van gebouwen. Dit rapport detailleert de gebruiksoppervlaktes per woonlaag en specifieke ruimten, volgens de meest recente Meetinstructies voor Gebruiksoppervlakte en Bruto Inhoud van Woningen. Het rapport houdt rekening met de richtlijnen NEN 2580:2007 NL en het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 05-04-2024 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.



Neem contact met ons op **RE/MAX Toonaangevend Makelaardij**

RE/MAX TOONaangevend zijn de lokale experts. Wij kennen Tilburg, Breda, Eindhoven, onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Bent u op zoek naar een organisatie die niet 'pand maar klant' gericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot en met de overdracht bij de notaris. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



Mario Polderdijk

Makelaar

M +31 6 22 13 21 31

E mariopolderdijk@remax.nl

RE/MAX Toonaangevend Breda

Overakkerstraat 2

4834 XN Breda

E toonaangevend@remax.nl

RE/MAX

Toonaangevend Makelaardij Breda

