



Te koop

Kwakkelhutstraat 98

4814 KR BREDA



Vrijstaande woning met dubbele garage en ruime tuin

Welkom bij Kwakkelhutstraat 98, een vrijstaande woning met drie slaapkamers, een dubbele garage, twee bergingen en een ruime voor-, zij- en achtertuin. Deze keurig onderhouden woning biedt volop ruimte en mogelijkheden voor comfortabel wonen.

Vraagprijs: € 550.000,-- k.k.

Perceel:	450 m²
Inhoud:	390 m³
Woonoppervlakte:	105 m²
Externe berguimte	46 m²
Bouwjaar:	1964
Aanvaarding:	Op korte termijn mogelijk
Energie label:	G

Begane grond

Hal

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal (0.98 x 3.9 m.) met een marmerenvloer, witbakstenen muren en een strak gestuct plafond. De marmervloer loopt door een deel van de woonkamer verder door in de keuken. In de hal bevinden zich het toilet en een handige kelderkast voor extra opbergruimte. De trap naar de eerste verdieping is eveneens in de hal gesitueerd.

Toilet

Het toilet is voorzien van een tegelvloer, betegelde muren en een gestuct plafond. Natuurlijke ventilatie kan via het aanwezige raam.

Kelderkast

Praktische opbergruimte met planken, waar ook de eenvoudige groepenkast en de gasmeter zich bevinden. De kelderkast beschikt over een raam voor eventuele ventilatie.

Woonkamer

De ruime woonkamer is 6,12 bij 3,50 en 2,06 bij 2 m. Het gestucte plafond met ornamenten en een sierlijst voegt een klassieke charme toe, terwijl de grote ramen zorgen voor natuurlijk licht. De ruimte biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Het uitzicht op de groene voortuin en een blikvangende spar draagt bij aan het rustgevende karakter van de woning. De Kwakkelhutstraat is een mooie straat met veel groen en grote bomen.

De woning beschikt grotendeels over hardhouten kozijnen.

Eetkeuken

De eetkeuken (5.58 bij 3.06 m) is een combinatie van functionaliteit en ruimtelijkheid. De keuken beschikt over een inductiekookplaat (ATAG), een kraan en een praktische werkruimte met marmeren werkblad aan beide zijden. Beide zijden beschikken over genoeg onder- en bovenkastruimte.

- **Zijde 1:** voorzien van een inductiekookplaat (ATAG), afzuigkap, een dubbele spoelbak en een achterwand van spiegglas. Boven- en onderkastruimte inclusief lades.
- **Zijde 2:** beschikt over een oven (Bosch), een koelkast (Bosch) en veel opbergruimte. De achterwand aan deze zijde is van marmer.
- Een glazen kast biedt extra ruimte voor glaswerk.

De keuken is verbonden met de woonkamer via een raam, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. De keuken heeft net zoals de hal en (een deel van de) woonkamer een marmeren vloer. Het plafond van kunststofdelen en de natuurlijke lichtinval vanuit de achtertuin zorgen voor een warme en lichte sfeer. Verder zijn er goedwerkende elektrische rolluiken voor extra comfort en veiligheid.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een beklede trap. In het trappengat vindt u ook hier een raam, wat zorgt voor natuurlijke verlichting.

Overloop

De overloop is ruim en voorzien van tapijt, gestucte muren en een Spachtelputz plafond. Een raam zorgt voor extra licht op de overloop.

Slaapkamer I: Gelegen aan de achterzijde van de woning (3,4 x 3,51 m), voorzien van twee ramen met rolluiken. De rolluiken zijn handmatig te bedienen.

Slaapkamer II: Gelegen aan de voorzijde van de woning (2.67 x 3.51 m).

Badkamer

De badkamer (1.92 bij 2.37 m) is praktisch ingedeeld met een harmonicadeur naar de badkamer, een ligbad en douche in één (met glazen klapwand), een dubbele wastafel met meubel. Het badkamermeubel heeft veel opbergruimte en een spiegel met werkende verlichting.

Balkon

Via de deur in de badkamer komt u op het ruime balkon. Deze deur is ook voorzien van een handmatig rolluik. Vanaf het balkon heeft u uitzicht op de Geel-Zwarte trots van Breda, het Rat Verlegh Stadion van de voetbalvereniging NAC. U kunt van de zangkoren genieten, maar heeft geen overlast in de straat van parkerende bezoekers of ander hinder.

Zolder

De zolder biedt veel extra ruimte en mogelijkheden. De ruime voorzolder (3.20 bij 2.28 m.) is voorzien van een nette vloerbedekking en heeft voldoende ruimte voor extra opslag achter het knieschot aan beide zijdes.

Verder bevinden zich op de voorzolder de CV-ketel (Intergas VR) en de geizer (Vaillant) netjes weggewerkt in een aparte hoek, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden en er mogelijkheid is tot een werkruimte.

Slaapkamer

De zolder beschikt over een aparte slaapkamer (3.20 bij 3.15 m) plus de ruimte onder het schuine dak.

Deze verdieping biedt veel potentie en kan eenvoudig worden aangepast naar een extra werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Achtertuint

De ruime achtertuin (circa 12 diep en 8 m breed) ligt op het noorden. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten -in de zon of schaduw -van de privacy die de tuin biedt. De tuin is grotendeels betegeld en beschikt daarnaast over een border met vaste planten. De opzet van de tuin biedt voldoende ruimte voor een terras, een moestuin of een speelplek voor kinderen.

De achtergevel van het pand beschikt over een watertappunt, elektra en een werkend zonnescherm. Daarnaast is er een schroobput.

Garage/schuur

Verder is er een dubbele garage (5.95 bij 5.23 m), een schuur (4.18 breed) en een tuinhuis (2.46 m breed). Allen beschikken over elektra, wat de ruimtes multifunctioneel maakt. Alle drie de ruimtes zijn keurig afgewerkt en bijgehouden. De garage beschikt over twee stoere, openslaande, houten deuren en zowel de schuur als de garage zijn net als het grootste gedeelte van het huis afgewerkt met hardhouten kozijnen.

Via de ruime oprit (bijna 24 meter diep en 6,5 meter breed) heeft u toegang tot de dubbele garage en de achtertuin.

In de koopovereenkomst wordt een extra bepaling opgenomen i.v.m. het feit dat verkopers de woning niet hebben bewoond: 'Verkoper heeft niet in Registergoed gewoond'. Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van Koper.

Ligging en omgeving

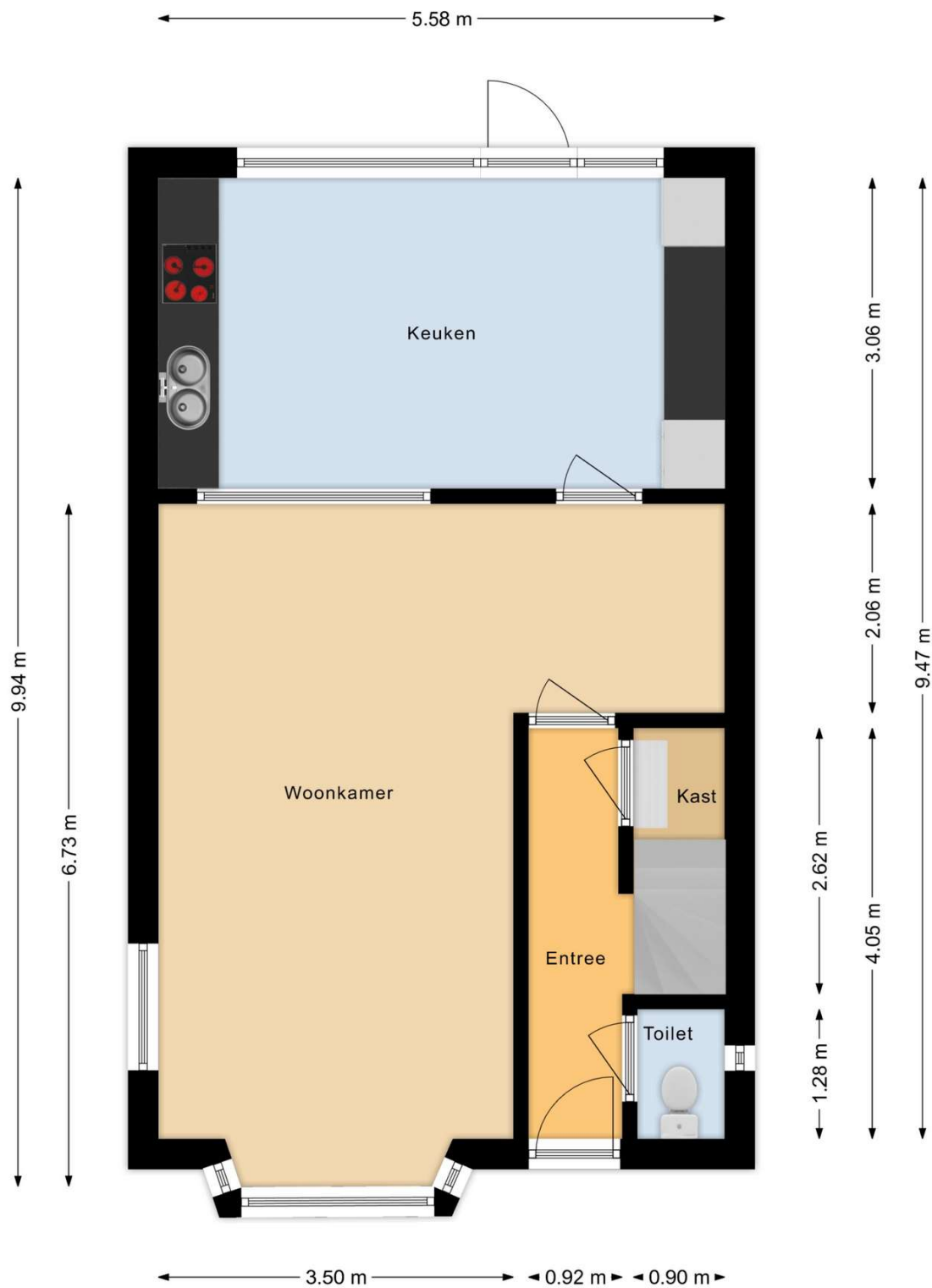
De Kwakkelhutstraat ligt in de wijk Tuinzigt, aan de westkant van Breda. De buurt is kindvriendelijk en biedt een fijne combinatie van rust en stedelijke voorzieningen. Op korte afstand vind je sportcomplexen, speeltuinen, scholen en winkels. Het stadscentrum en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Dankzij de gevarieerde bebouwing en de groene omgeving is het een aantrekkelijke plek om te wonen.

Bereikbaarheid en Voorzieningen

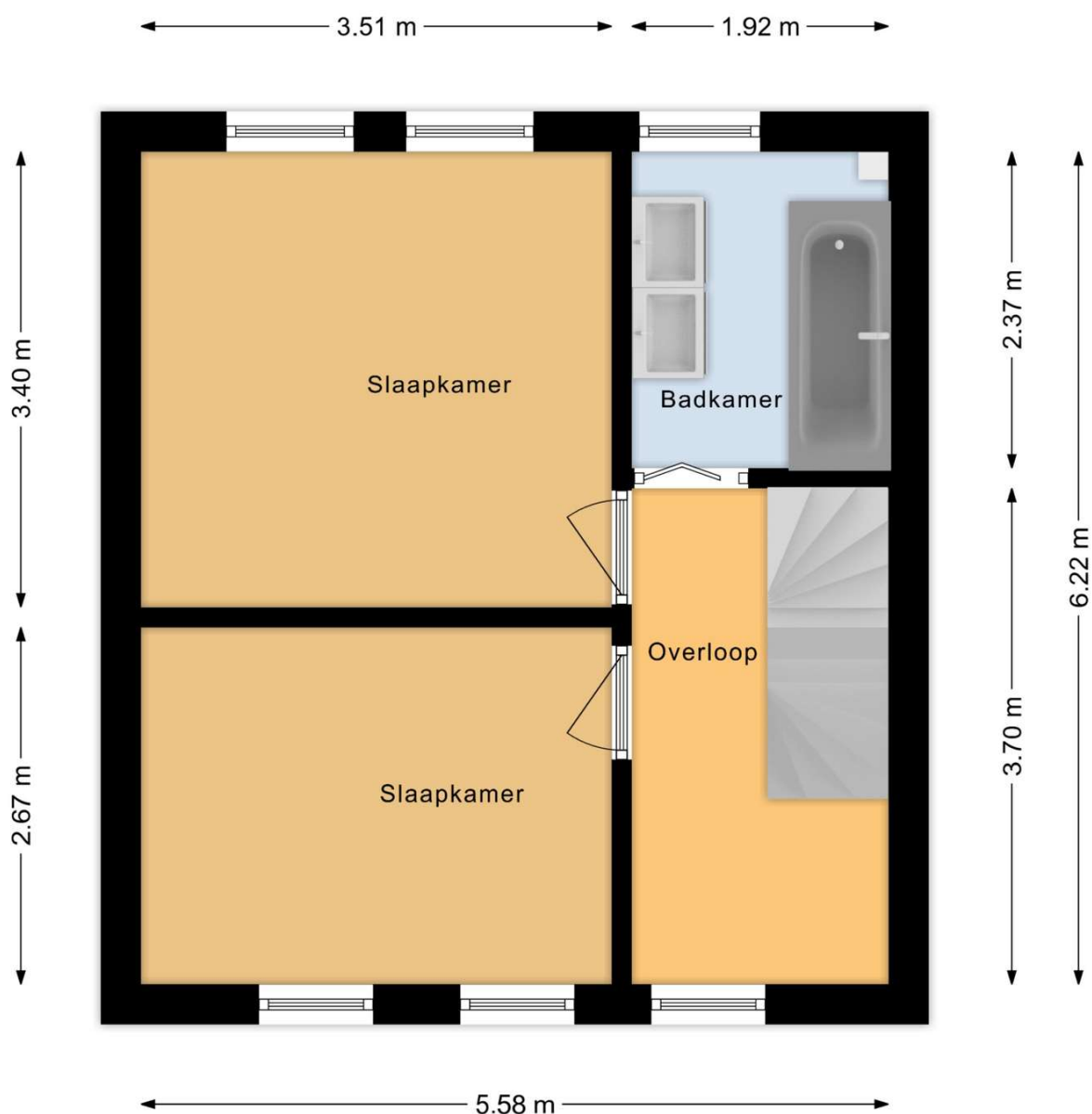
De Kwakkelhutstraat biedt een uitstekende bereikbaarheid:

- **Openbaar Vervoer:** Bushaltes op korte loopafstand zorgen voor snelle verbindingen naar het stadscentrum en omliggende wijken.
- **Winkels en Supermarkten:** Een supermarkt bevindt zich op slechts op een kleine 400 meter afstand, wat dagelijkse boodschappen uiterst gemakkelijk maakt.
- **Onderwijsinstellingen:** In de nabije omgeving zijn diverse basisscholen en middelbare scholen te vinden, waardoor gezinnen met kinderen ruime keuze hebben.
- **Sportvoorziening Kwakkelhutstraat:** Dit sportcomplex is de thuisbasis van TVC Breda en beschikt over meerdere natuurgras- en kunstgrasvelden.

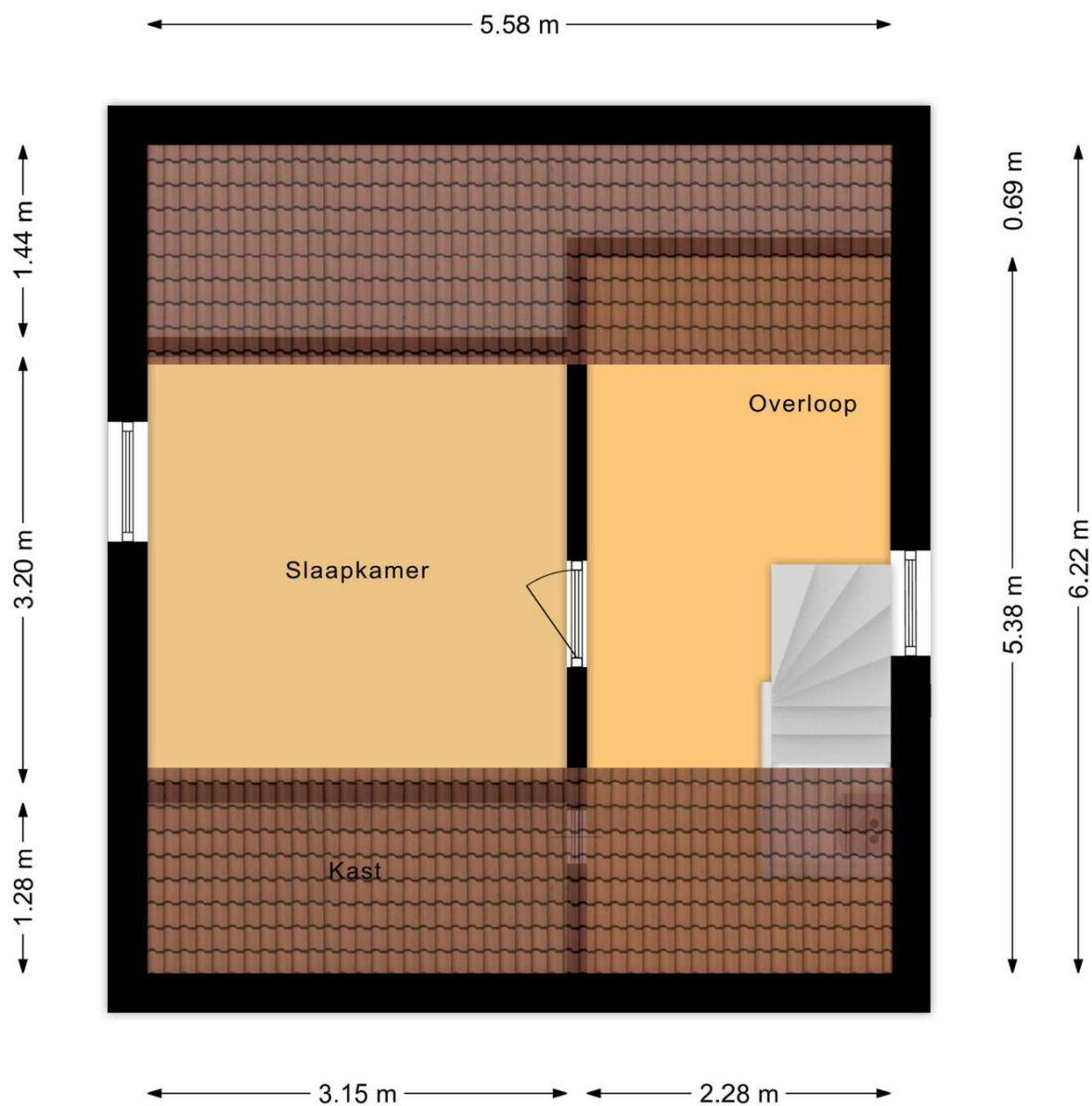
Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte, een dubbele garage, twee schuren en een riante tuin? Dan is Kwakkelhutstraat 98 de ideale woning voor u! Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.



Kwakkelhutstraat 98 Breda
Begane grond



Kwakkelhutstraat 98 Breda
Eerste verdieping



Kwakkelhutstraat 98 Breda
Tweede verdieping



Kwakkelhutstraat 98 Breda
Situatie









ALGEMEEN

Deze verkoopbrochure is in opdracht van de verkoper zo nauwkeurig mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen in teksten, plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen etc. zijn bij benadering en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper heeft de mogelijkheid gehad om de maten op/na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer achteraf blijkt dat de maatvoering afwijkt van de werkelijkheid. Aan verkopers is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid/verwijderen van asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien. De verkopend makelaar streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, toch zijn deze gegevens slechts indicatief. De koper heeft een onderzoek plicht naar de zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten, welke hij zelf had kunnen onderzoeken/waarnemen of die op te zoeken zijn in openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Verkopend makelaar adviseert u te allen tijden een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en om u bij te laten staan door een aankopend makelaar.

Mariska Franken Vastgoed

Voor meer informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Mariska Franken Vastgoed

Haagweg 392-A1

4813 XG Breda

telefoon: 076-5217010

e-mail: mariska@mfvastgoed.nl

www.mfvastgoed.nl

