



**Te koop
Weerijssstraat 14
4811 RP BREDA**



Karakteristieke tussenwoning

Welkom bij Weerijssstraat 14, een sfeervolle karakteristieke tussenwoning met woonkamer-en-suite, keuken, tuinkamer, drie slaapkamers, achtertuin met berging en achterom. Gelegen in de zeer gewilde wijk "Oud-Boeimeer", dichtbij het stadscentrum van Breda.

Vraagprijs: € 485.000,-- k.k.

Perceel:	127 m²
Inhoud:	425 m³
Woonoppervlakte:	120 m²
Externe berguimte	5.80 m²
Bouwjaar:	1922
Aanvaarding:	In overleg
Energie label:	E

Begane grond

Gang

Bij binnenkomst betreedt u de gang met meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars), de trapopgang naar de eerste verdieping, een verdiepte trapkast, de toiletruimte en toegang tot de keuken en woonkamer-en-suite. Door de ruiten van het glas-in-lood in de entree valt het gekleurde licht mooi binnen. De vloer is de originele granito-vloer.

Toilet

De toiletruimte heeft een hangend toilet met inbouwreservoir.

Woonkamer

De woonkamer-en-suite is ca. 9,20 x 3,80 m. en is voorzien van een kastenwand met schuifdeuren met blank glas-in-lood. Zowel het eetgedeelte als het zitgedeelte van de woonkamer zijn voorzien van een houten vloer en gestucte muren.

Aan de voorzijde van de woning valt het licht schitterend en kleurrijk binnen via de bovenlichten van gekleurd glas-in-lood.

De achterkamer heeft een authentiek marmeren schouwte. Vanuit de eetkamer kunt u naar de tuinkamer/serre en de gang.

Tuinkamer / serre

De tuinkamer (1,65 x 5,85 m) is over de volle breedte van de woning. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De tuinkamer heeft veel lichtinval en leent zich uitstekend voor een extra zit- of eethoek.

Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Via de keuken is er toegang tot de serre en de gang. De keuken beschikt over een eenvoudig RVS-keukenblok. De originele schouw zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De vloer is voorzien van tegels.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de ruime badkamer

Overloop

Vanuit de overloop heeft u toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast.

Slaapkamer I

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een slaapkamer van ca. 3,80 x 4,55 m. Deze ruime kamer heeft een mooi marmeren schouwte en een inbouwkast.

Slaapkamer II

De grootste slaapkamer (3.80 x 4.85 m) bevindt zich aan de achterzijde van de woning, deze kamer heeft twee inbouwkasten.

Slaapkamer I en II zijn via een vaste kastwand met schuifdeur van elkaar gescheiden.

Slaapkamer III

Deze slaapkamer is ca.1,90 x 3,10 m., een leuke derde kamer.

Badkamer

De nette lichte badkamer (1,86 x 3,21 m.) is ingericht met separate douche, wastafel, ligbad en vaste kast. De badkamer is grotendeels betegeld. Ventilatie kan geschieden via de mechanische ventilatie of via het grote raam aan de achterzijde.

Vaste kast

Op de overloop bevindt zich een vaste kast t.b.v. bergruimte en de plaats voor de cv-ketel (Kombi Kompakt HR 28 G25 uit 2008).

De drie slaapkamers en de badkamer beschikken over grote ramen, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Op de vloer ligt de originele houten vloer en de wanden zijn strak afgewerkt. De gestukte plafonds zijn afgewerkt met sierlijsten.

Achtertuint

De tuin is ca. 10 meter diep en 5,85 m. breed en is op het westen gelegen. Door de ligging is er bij mooi weer altijd wel een zonnig plekje te vinden. De gezellige tuin heeft hoogteverschil en is een combinatie van groen en bestrating. Een mooie vijgenboom maakt de tuin af. De achtertuin beschikt over een praktische houten berging en een goed bereikbare achterom. Deze brandgang is middels een poort afgesloten.

Berging

De houten berging in de achtertuin is ca. 3 x 2 m en biedt ruimte voor extra opslag.

Bijzonderheden

- De woning heeft mooie karakteristieke elementen, waaronder glas-in-lood, paneeldeuren, schuifdeuren, vaste kasten, granito-vloer, originele planken vloeren en marmeren schouwtes;
- Door de hoogte van de woning (3,00 m. op de begane grond en 2,80 op de verdieping voelt deze ruime woning nog ruimer en lichter aan;
- De voorgevel is gemetseld in siermetselwerk;
- In 2008 is de woning geheel gerenoveerd, waaronder een compleet nieuwe elektra-installatie/-bedrading en verwarmingssysteem;
- Op de kamers zijn stucplafonds met sierlijsten te vinden;
- De woning biedt de mogelijkheid een zolderetage over de volle diepte en breedte van de woning op te bouwen;
- Het parkeren in de straat gebeurt middels parkeervergunningen. De eerste vergunning voor de eerste auto is gratis, de tweede vergunning kost € 96,- per jaar (<https://www.breda.nl/parkeervergunning-bewoners>).

Ligging en omgeving

De Weerijstraat 14 is gelegen in de wijk Oud-Boeimeer, een aantrekkelijke buurt, aan de rand centrum van Breda. De straat is rustig gelegen in een wijk die bekend om haar groene karakter en de gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum, de stadsparken en de singel van Breda.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels voor dagelijkse boodschappen. Ook zijn er meerdere scholen in de buurt, wat de locatie erg geschikt maakt voor gezinnen.

Op 10 minuten fietsen bevindt zich het station van Breda en op slechts 4 minuten lopen bevindt zich een bushalte. Kortom, wonen aan de Weerijssstraat 14 betekent genieten van een rustige, groene omgeving met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik en een uitstekende verbinding met het bruisende stadsleven van Breda.

Bent u op zoek naar een leuke woning dicht bij het centrum van de stad in een kindvriendelijke buurt? Dan is de Weerijssstraat 14 iets voor u! Neem contact op voor een bezichtiging.















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

