



Te koop

Sluissingel 13

4811 TA BREDA



Instapklare hoekwoning met vier slaapkamers

Welkom bij Sluissingel 13, een instapklare onderhoudsarme hoekwoning met vier slaapkamers, leuke achtertuin met berging, veranda en achterom. Gelegen op een rustige locatie met een vrij uitzicht over de singel van Breda.

Vraagprijs: € 410.000,-- k.k.

Perceel:	131 m²
Inhoud:	355 m³
Woonoppervlakte:	99,1 m²
Externe berguimte	6,22 m²
Bouwjaar:	1982
Aanvaarding:	22 augustus 2025
Energie label:	B (755728452)

Begane grond

Entree

Bij binnenkomst betreed je de entree. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast (zeven automatische groepen, een aardlekschakelaar, gas-, water- en elektrameter), het toilet en de woonkamer.

Toilet

In de hal bevindt zich de toiletruimte. De toiletruimte beschikt over een fonteintje en hangend toilet met inbouwreservoir. De vloer en de wanden zijn geheel betegeld.

Woonkamer

De gezellige woonkamer is 6,82/4,30 bij 4,28 m. en is aan de achterzijde van de woning gelegen, zodat je makkelijk toegang hebt tot en uitkijkt over de achtertuin. In de woonkamer is de trapopgang naar de eerste verdieping.

Trapkast

Onder de trap zit een praktische bergkast met hierin de pomp voor de vloerverwarming.

Keuken

De keuken (2,79 bij 4,28 m., aan de voorzijde van de woning) beschikt over een praktische hoekkeukenopstelling (in 2024 nog gewrapped) met onder- en bovenkasten, Le Mans hoekkast, lades, een apothekerskast en een natuurstenen blad. Koken mag op een losstaand 90 cm breed 6-pits gasfornuis en een oven (SMEG). Boven het gasfornuis hangt een brede RVS afzuigkap. In 2024 is er een Quooker ingebouwd.

Op de vloer van de entree, woonkamer en keuken liggen PVC-tegels met vloerverwarming. Ook het toilet is voorzien van vloerverwarming.

Onder de begane grond is een -vanuit de hal bereikbare- kruipruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden.

Overloop

De overloop is gestuct.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer is 1,97 bij 3,45 m.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (3,42 bij 2,21 m.) ligt ook aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft een schuine wand met veluxraam.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is de masterbedroom (2,92 bij 4,28 m.). Deze kamer ligt aan de voorzijde van de woning, zodat u een schitterend uitzicht heeft over de singel.

De vloeren van de slaapkamers zijn afgewerkt met doorlopend laminaat.

Badkamer

De praktische, geheel betegelde badkamer (2,21 bij 2,09 m) is ingedeeld met en een glazen douchecabine (met raindance douche, handdouche en thermische kraan) een hangend toilet en wastafel met meubel.

Zolder

Via een trap komt u op de tweede verdieping op de voorzolder.

Voorzolder

Op de zeer ruime voorzolder (achterzijde woning) hangt de CV-ketel van ATAG (P serie). De wasmachine-aansluiting en ruimte voor een eventuele droger bevinden zich in een afgesloten kast met schuifdeuren. In het knieschot is extra bergruimte gecreëerd. De geplaatste dakkapel zorgt voor veel ruimte en daglicht. De voorzolder heeft een afmeting van 4,28 bij 2,63 m. Vanuit de dakkapel heb je zicht over de trots van Breda, de Grote Kerk.

Slaapkamer IV

De zolderslaapkamer (2.54 bij 4.28 m.) is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft extra ruimte dankzij de geplaatste dakkapel. De kamer is voorzien van inbouwspots, bergruimte in het knieschot en een prachtig uitzicht over de groene singel.

Op de vloer van de vierde slaapkamer en de voorzolder ligt laminaat.

Bergzolder

Vanuit de voorzolder is -via een vlizotrap- de bergzolder bereikbaar. Op dit zoldertje is de mechanische ventilatie-unit gesitueerd en vind je bergruimte.

Tuin

De gezellige achtertuin is ca 7,77 diep en 4,88 m breed en is gelegen op het oosten. De tuin heeft twee ruime terrassen, een mooie plantaan zorgt voor de eventuele schaduw. De tuin is extra gezellig door vaste en kleurrijke beplanting in de borders. De tuin heeft een goed bereikbare achterom en is te bereiken via extra brede poort, zodat je makkelijk met je motor, je bakfiets of je sup de tuin kunt bereiken.

In de voortuin is het mogelijk om een bankje te plaatsen, zodat je kunt genieten van het mooie uitzicht. Hier is ook een watertappunt, ideaal voor het wassen van je auto.

Berging en veranda

In de achtertuin staat een stenen berging (2,07 bij 3,01 m.) met een aangrenzende veranda (2,51 bij 3,01). Zowel de berging als de veranda zijn voorzien van verlichting/elektra. Het dak van de berging en veranda is een mooi groen dak. Voor het gemak is op dit dak een bewateringssysteem geïntegreerd.

Bijzonderheden

De huidige eigenaren hebben de laatste jaren flink geïnvesteerd om de woning praktisch, onderhoudsarm en energiezuinig te maken:

- De gehele woning is voorzien van kunststoffen kozijnen (m.u.v. het veluxraam) met HR++-glas (2022), de kozijnen hebben een draai-/kiepstand;
- Alle draai-/kiepramen zijn voorzien van horren;
- Veluxraam geplaatst in 2024

- Op de begane grond is vloerverwarming en liggen PVC-tegels uit 2022;
- De dakkapellen zijn uit 2024;
- Extra isolatie van de zolder en voorzolder is in 2024 aangebracht;
- De woning en berging zijn voorzien van zinken regenpijpen (2022);
- Het platte dak van de uitbouw 1^e verdieping is van 2022;
- Het platte dak met groen dak van de berging en veranda is uit 2020;
- De beplating en boeiboorden zijn voornamelijk van onderhoudsarm materiaal;
- De ATAG-cv-ketel is uit 2022 en is reeds hybride-ready;
- De bergzolder is in 2024 gecreëerd;
- De meest wanden zijn recent strak gestukt. De slaapkamers op de eerste verdieping hebben spachtelputz of zijn voorzien van behang;
- Het toilet en de badkamer worden mechanisch geventileerd.

Ligging en omgeving

Sluissingel 13 is gelegen aan de rand van het centrum van Breda, met een uniek uitzicht over singels met groen. Vanuit de woning stap je zo op de singel om bijvoorbeeld te kanoën of suppen. De woning is gelegen aan een rustige fietsstraat. Op loopafstand zijn er diverse winkels, restaurants en culturele voorzieningen. Ook het Valkenbergpark en de Grote Markt zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Het op loopafstand gelegen voormalige Seelig-kazerne-terrein wordt herontwikkeld tot een groen en gastvrij stadspark (<https://www.breda.nl/nieuws/seelig-zuid-kan-definitief-nieuw-bredaas-park-worden>). Dankzij de fijne mix van rust en stedelijke voorzieningen is dit een geliefde woonlocatie.

Bereikbaarheid en Voorzieningen

Sluissingel 13 biedt een uitstekende bereikbaarheid en diverse voorzieningen in de directe omgeving:

- * **Openbaar Vervoer:** Bushaltes op loopafstand bieden snelle verbindingen naar het centraal station en andere delen van Breda;
- * **Parkeren:** De eerste parkeervergunning is gratis en voor een eventuele tweede parkeervergunning betaal je 96 euro per jaar. Zowel aan de singelzijde als aan de achterzijde van de woning, op de parkeerplaats is voldoende parkeergelegenheid. Ook voor de bezoekers is er een gunstige regeling;
- * **Winkels en Supermarkten:** Supermarkten zijn op korte afstand gelegen, ideaal voor de dagelijkse boodschappen.
- * **Onderwijsinstellingen:** Diverse basisscholen en middelbare scholen bevinden zich in de buurt, wat de locatie zeer geschikt maakt voor gezinnen.
- * **Groen en ontspanning:** De singels van Breda nodigen uit tot een mooie wandeling of een tochtje met een bootje. Ook het nabijgelegen Mastbos biedt volop recreatiemogelijkheden.
- * **Uitvalswegen:** Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel op de A16 en A27, waardoor steden als Rotterdam en Tilburg goed bereikbaar zijn.







Bent u op zoek naar een keurige instapklare woning dichtbij het centrum van Breda? Dan is de Sluissingel 13 zeker de moeite waard om te komen bezichtigen! Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

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

