

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

Neubourgstraat 7 | Breda

Luxueuze 2-onder-1-kapwoning
€ 695.000,- k.k.





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Kamers	5
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	261 m ²
Inhoud	590 m ³
Overige inpandige ruimte	7 m ² (inpandige berging)
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

BEKIJK DEZE WONING ONLINE

neubourgstraat7.nl



WILLEMS MAKELAARS

Neubourgstraat 7, Breda



**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



Luxueuze geschakelde tweekapper

Welkom bij de woning aan de Neubourgstraat 7 in Breda! Deze luxueuze geschakelde twee-onder-een-kapwoning is gelegen in de rustige woonwijk IJpelaar en biedt alles wat jij je als stel of gezin kunt wensen. Het huis beschikt over ruime woonoppervlaktes, een goed onderhouden tuin op het noordwesten en vier slaapkamers. Het is gebouwd in 1972 en heeft een hoogwaardige afwerking met onder andere zonnepanelen en dubbele beglazing. De geweldige locatie en de unieke kenmerken van deze woning maken dit de ideale plek voor doorstromers, stellen en gezinnen.

Locatie & Omgeving

Breda, de stad van gezelligheid en levendigheid. De Neubourgstraat is een rustige straat met alle faciliteiten binnen handbereik. Supermarkten, scholen en belangrijke uitvalswegen zijn dichtbij. IJpelaar is een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het zuidoosten van de stad en dat zorgt voor een zeer aangename leefomgeving.

Algemene kenmerken van de woning

We gaan verder met de algemene kenmerken van deze prachtige woning. Het totale woonoppervlak bedraagt 163 m² en het totale perceel bestrijkt 261 m². De woning, gebouwd in 1972, heeft een zeer luxueuze uitstraling. Met een prachtige halfopen keuken van 14 m², een heerlijk ruime woonkamer van 56 m², en als kers op de taart: vier slaapkamers. De energieklassering van de woning is B, wat betekent dat het huis energiezuinig is. De HR-ketel uit 2022 en de zonnepanelen dragen hier zeker aan bij. Dit maakt het huis ook zeer milieuvriendelijk. De luxe van deze woning is doorgetrokken naar de onderhoudsstaat. Zowel de binnen- als buitenkant van de woning zijn in goede tot uitstekende staat.

Begane grond

Het woongenot begint al op de begane grond, die bestaat uit een zeer ruime woonkamer met vloerverwarming en een ruime halfopen keuken met inbouwapparatuur. De woonkamer, met een oppervlakte van 56 m², biedt een geweldige ruimte voor ontspanning en gezelligheid. Vanuit de woonkamer heb je via een schuifdeur en een loopdeur toegang tot de achtertuin. De keukeninrichting bestaat uit een tweetal blokken met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, oven, magnetron, grote diepvries en grote koelkast.

Verdiepingen & indeling

Dit huis is zeer royaal als het gaat om slaapruijnte, met in totaal vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een luxe badkamer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een 2e toilet, wastafelmeubel, inloepdouche, designradiator en vloerverwarming; ook is hier het aansluitpunt van de wasmachine. De tweede verdieping heeft een overloop en een slaapkamer, beide met een dakkapel. De omvormer van de zonnepanelen en de cv-ketel bevinden zich op de overloop.

Buitenruimte & tuin

De goed onderhouden tuin op het noordwesten met berging is een paradijs voor tuinliefhebbers. Met een oppervlakte van 100 m² is er genoeg ruimte om te genieten van de zon en buiten te zijn.

Parkeren & extra voorzieningen

Geen zorgen over parkeren: openbaar parkeren en parkeren op eigen terrein is mogelijk. Daarnaast is er een elektrische laadpaal in de straat tegenover de woning.

Woonkamer en keuken samen ca 70 m²

Bijzonderheden & extra informatie

- Dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbele beglazing
- Oppervlakte woonkamer met keuken is maar liefst 70 m²
- Vier slaapkamers
- Tuin op het noordwesten
- Energieklasse B
- Inpandige berging
- Verwarming en warmwater: HR-combiketel uit 2022
- 12 Zonnepanelen

We kijken uit naar je bezoek en zijn ervan overtuigd dat je meteen verliefd wordt op de kwaliteiten van dit huis. Aarzel niet en neem contact op voor een bezichtiging. Dit zou wel eens je toekomstige droomhuis kunnen zijn. Maak snel een afspraak, we zien je graag bij Neubourgstraat 7 in Breda! De vraagprijs is € 695.000, - k.k.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

































Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters slaapkamers en zolder			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegronden

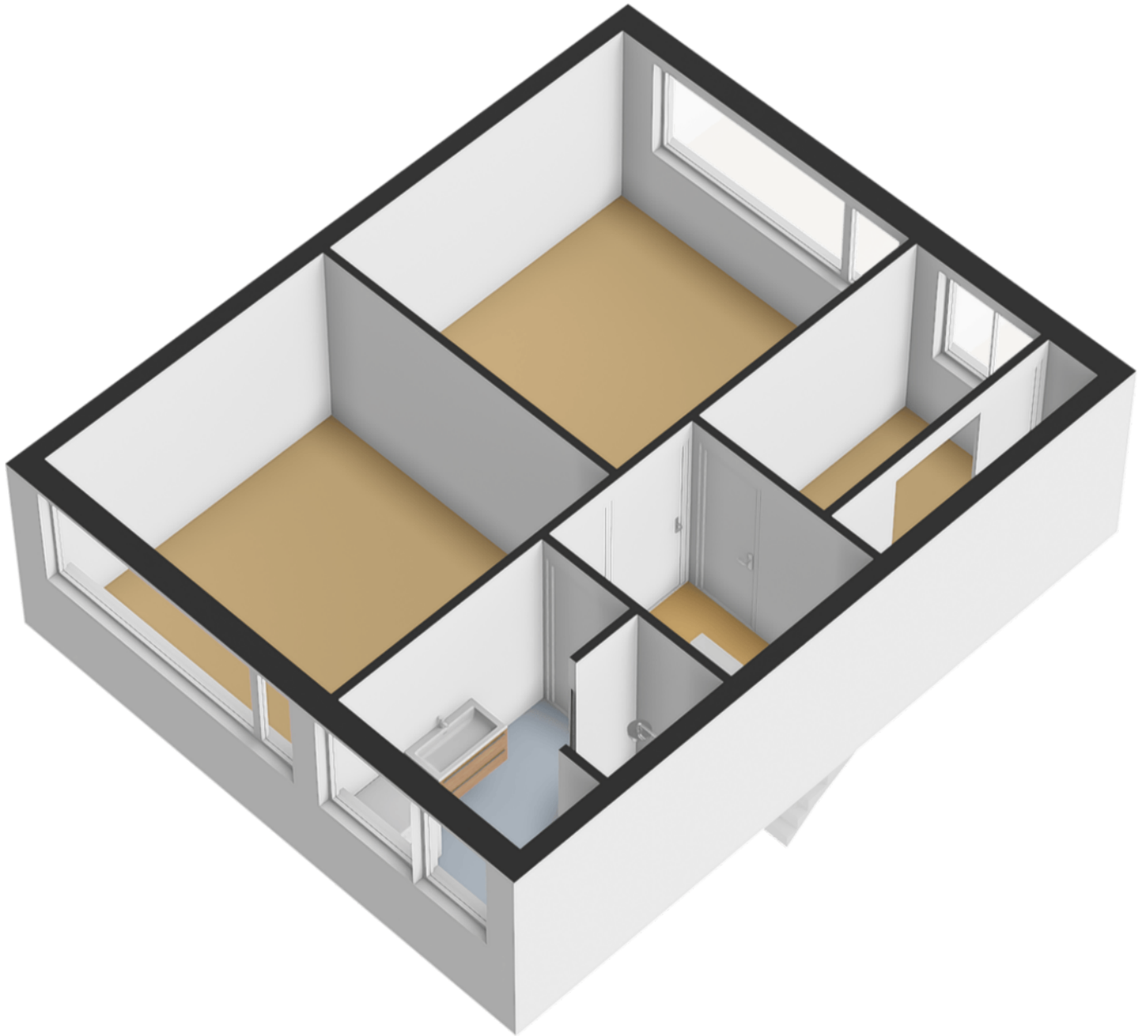


Plattegronden

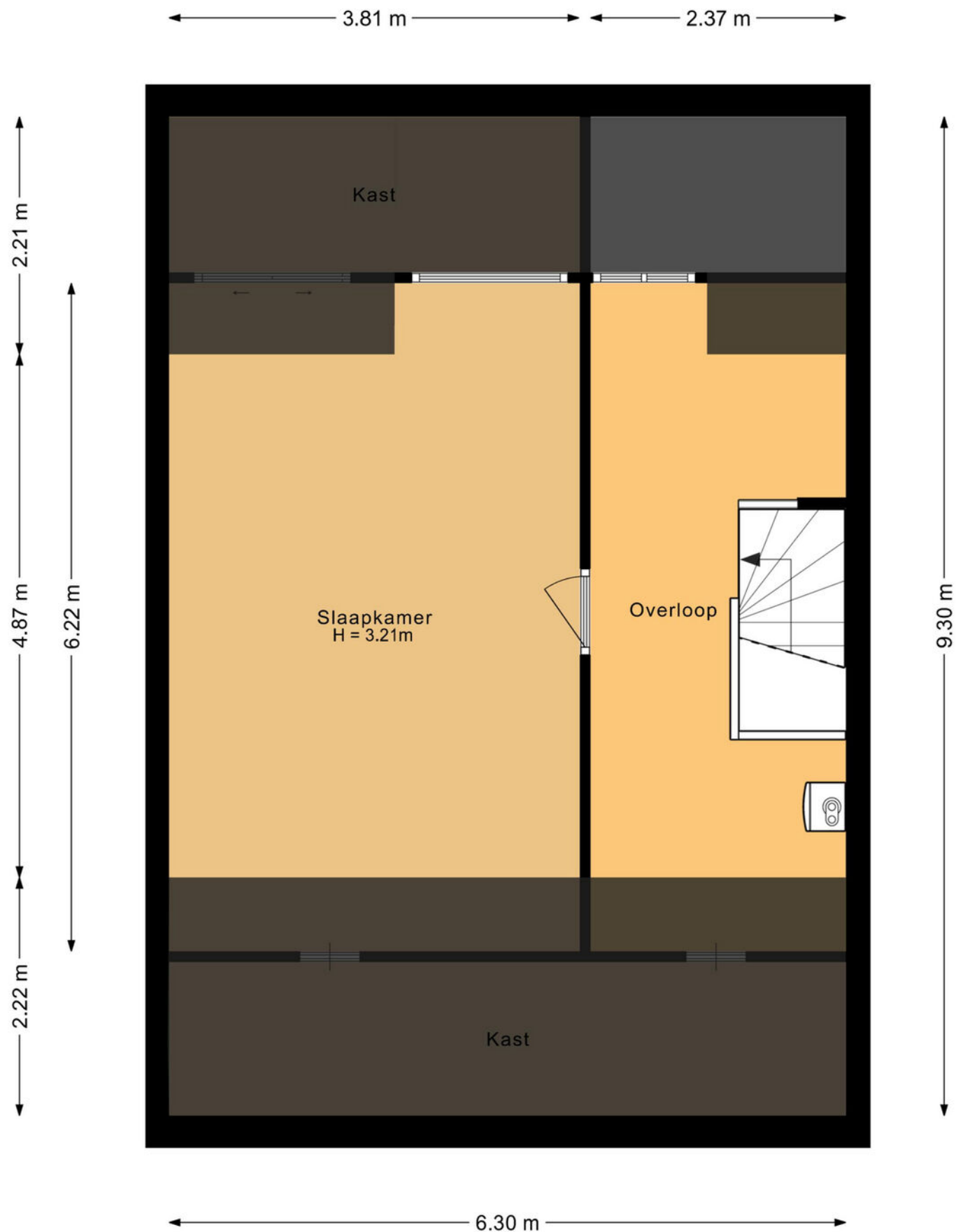


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegronden



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegronden



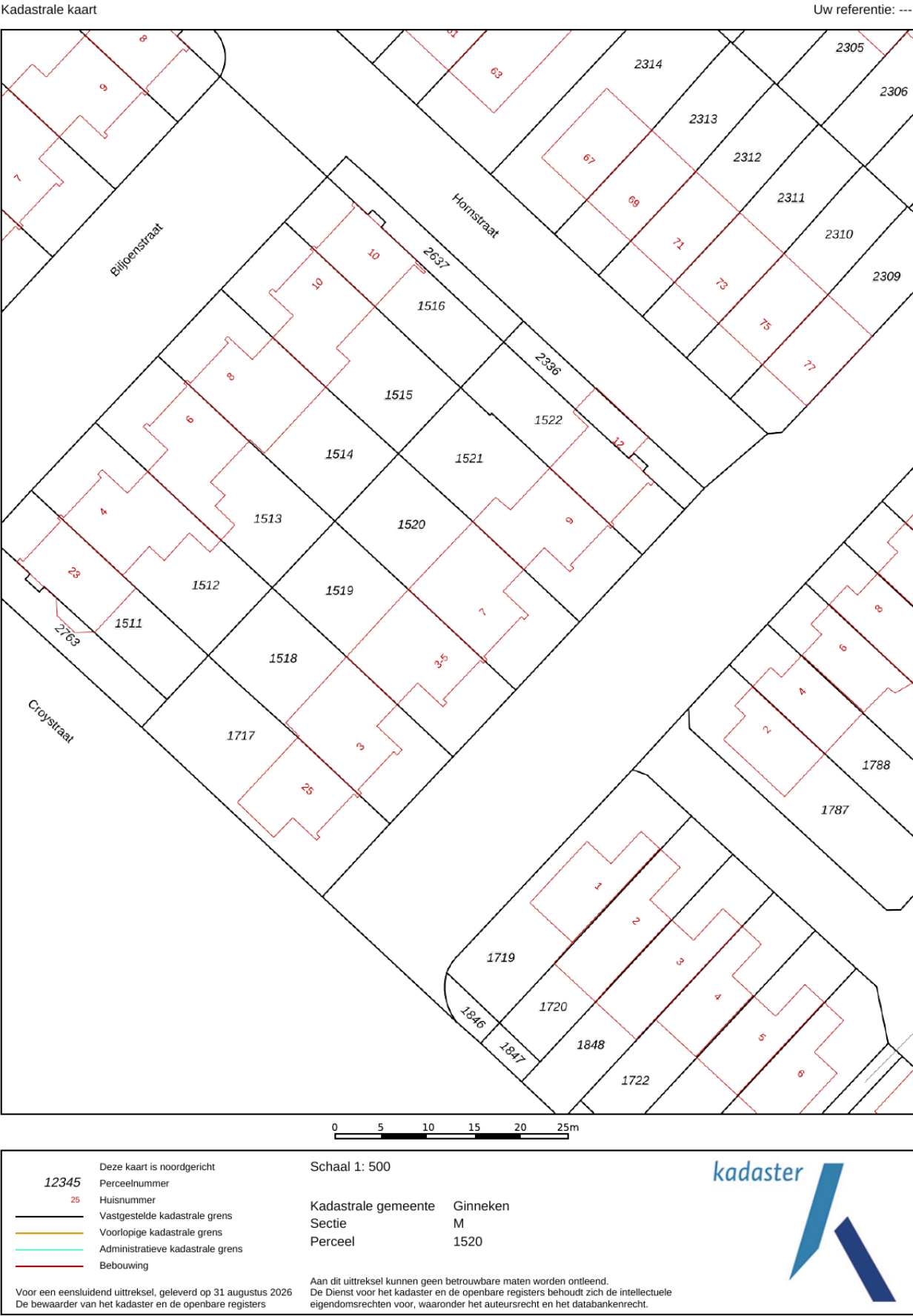
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



DICHTBIJ HUIS

**076
531
0900**



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak
