



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Priemkruid 39
4823 NA Breda
€ 699.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Priemkruid 39



Woonoppervlakte: 208 m²



Perceeloppervlakte: 149 m²



Inhoud: 737 m³



Bouwjaar: 2002



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 699.000 k.k.



Omschrijving Priemkruid 39

Zoekt u een riante/luxe, instapklare hoek-/patiowoning (ca. 208 m²) met een compleet achterhuis, een dubbele parkeerplaats (naast elkaar), op een aantrekkelijke locatie, in de gewilde woonwijk Kroeten eiland en nabij de natuur? Dan bent u hier aan het juiste adres!

LIGGING

Deze unieke parel ligt op een kindvriendelijke van de locatie. Op korte afstand zijn het uitgebreide winkelcentrum, de Asterdplas, diverse scholen, openbaar vervoer en speel-/sportmogelijkheden bereikbaar. De woonomgeving is hierdoor ook ideaal voor gezinnen met kinderen. De verbindingen (o.a. snelfietspaden) naar het centrum van Breda en het station (Prinsenbeek - Breda) zijn uitstekend. Dit geldt ook voor de aansluitingen op het centrale wegennet.

BEGANE GROND

Via de ruime entree is de hal met een praktische schuifkastenwand bereikbaar. Vanuit de halfopen hal zijn de praktische berging, het vrijhangend toilet met design fonteintje en de aantrekkelijke zithoek te bereiken. De inpandige berging, ca. 2.52x3.96 m, heeft een warmtepomp (2020) en een elektrische boiler (2021) van 375 liter.

De sfeervolle zitkamer heeft een fraai liggend raam, een royale trap annex bergkast, een airco, een verrassende, strakke elektrische "vuurhaard", dubbele openslaande tuindeuren naar de patiotuin en staat in semi-open verbinding met een bijzondere glazen doorgang.

De patiotuin, ca. 3.37x5.93 m, is geheel betegeld en de privacy is goed. Vanuit de patiotuin is er visueel contact met de woonkamer, de doorloop en de leefkeuken.

De aantrekkelijke woon-/leefkeuken, ca. 4.10x4.10/5.10 m, ligt in het "achterhuis", heeft een eigentijds spoel-/eet-/kookeiland, een handige trapkast, een loopdeur naar de achterzijde (soort hofje), een vaste trap naar het "achterhuis - 1e verdieping" naar een multifunctionele slaap-/werk-/chillruimte.

Deze moderne/complete inbouwkeuken met een duurzaam aanrechtblad, is voorzien van een afzuigunit in het plafond, een inductiekookplaat, oven, vaatwasmachine, koelkast, diepvriezer en een inbouw koffiemachine.

Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele woning.

De begane grond heeft vloerverwarming met een moderne marmeren vloer (ca. 1.20x1.20 m), de wanden, de plafonds zijn fijn gestuct en hebben inbouwspotjes.



Omschrijving Priemkruid 39

EERSTE VERDIEPING - ACHTERHUIS

Via een vaste trap is de multifunctionele ruimte te bereiken. Deze perfecte slaap-/werk-/sport-/chillruimte, ca. 3.92x5.09 m, heeft eveneens fraaie raampartijen en een airco.

Op deze verdieping ligt een marmerenvloer (geen vloerverwarming), de wanden alsmede de plafonds zijn fijn gestuct.

EERSTE VERDIEPING - MOEDERPAND

Vanuit de ruime overloop zijn de 3 volwaardige slaapkamers, de design badkamer, de praktische wasruimte en de vaste trap naar de 2e verdieping toegankelijk.

Deze ruimte is uitgerust met een mechanische ventilatie-unit, een wasmachine-/drogeraansluiting.

Slaapkamers 1 & 2 liggen aan de achterzijde en slaapkamer 3 grenst aan de voorzijde. De 3 slaapkamers hebben echt schitterende raampartijen en slaapkamer 3 is voorzien van een airco.

De eigentijdse badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, een vrijhangend toilet, een inloofdouche met regendouche en ingebouwde kranen.

Ook op deze 2e woonlaag ligt vloerverwarming, met een eigentijdse marmerenvloer (ca. 1.20x1.20 m), de wanden en de plafonds (inbouwspotjes) zijn fijn gestuct.

TWEEDE VERDIEPING

De "Penthouse-kamer" is absoluut een plaatje en heeft unieke raampartijen met veel natuurlijk daglicht.

Deze "hoofd" slaapkamer heeft een liggend, strakke elektrische "vuurhaard", een airco, een ingebouwde 2-deurs kastenwand en staat in halfopen verbinding met een royale inloop kleedkamer met een groot voorgevelraam.

Door middel van een schuifdeur is de 2e eigentijdse badkamer te bereiken, uitgerust met een wastafelmeubel, toilet, inloofdouche en bad.

Ook de 2e verdieping heeft vloerverwarming, een moderne marmerenvloer, de wanden & de plafonds zijn (met inbouw spotjes) fijn gestuct.

PATIoTUIN

De bijzondere patiotuin, ca. 3.37x5.93 m, ligt tussen de woonkeuken, de tussengang en de woonkamer in.

Deze patiotuin biedt veel privacy en u heeft veel zon! U kunt na een dag gewerkt te hebben nog lekker nagenieten van de leuke buitenmomenten.



Omschrijving Priemkruid 39

BIJZONDERHEDEN

- Unieke, instapklare hoek patiowoning
- Sfeervolle zitkamer met een strakke elektrische "vuurhaard"
- 208 m² aan woonoppervlak.
- 5 slaapkamers met 2 badkamers
- Is afgesloten van de stadsverwarming
- Heeft een elektrische boiler van 375 liter ('21) en een recente warmtepomp ('20)
- Beschikt over 27 zonnepanelen en 3 airco's
- Energielabel A++

Volgens opgave heeft de woning vloerverwarming m.u.v. het achterhuis - 1e verdieping.

Ideaal woonhuis voor kantoor-/werk-/praktijk-/hobbyruimte aan huis te combineren.

Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u naar het Stadskantoor Breda.

VERKOOPVOORWAARDEN

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat De Huizenbemiddelaar lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.





Omschrijving Priemkruid 39

OUDERDOMSCLAUSULE

Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

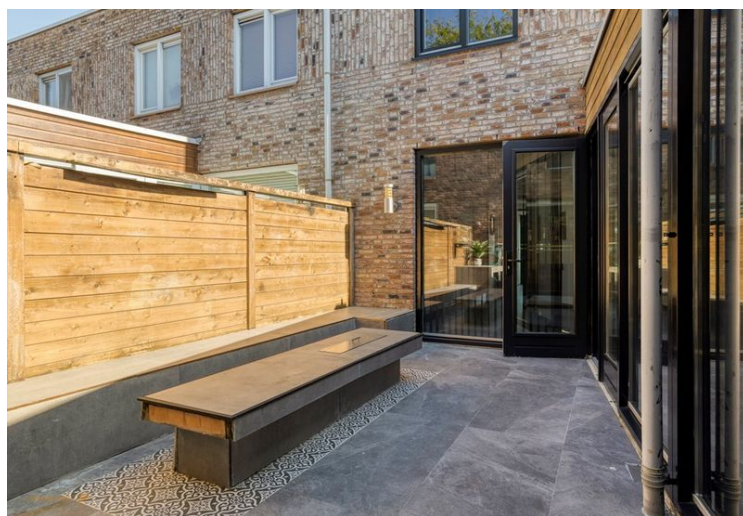
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor uw ideeën en bespreken graag hoe u de ruimtes naar uw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar uw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem.

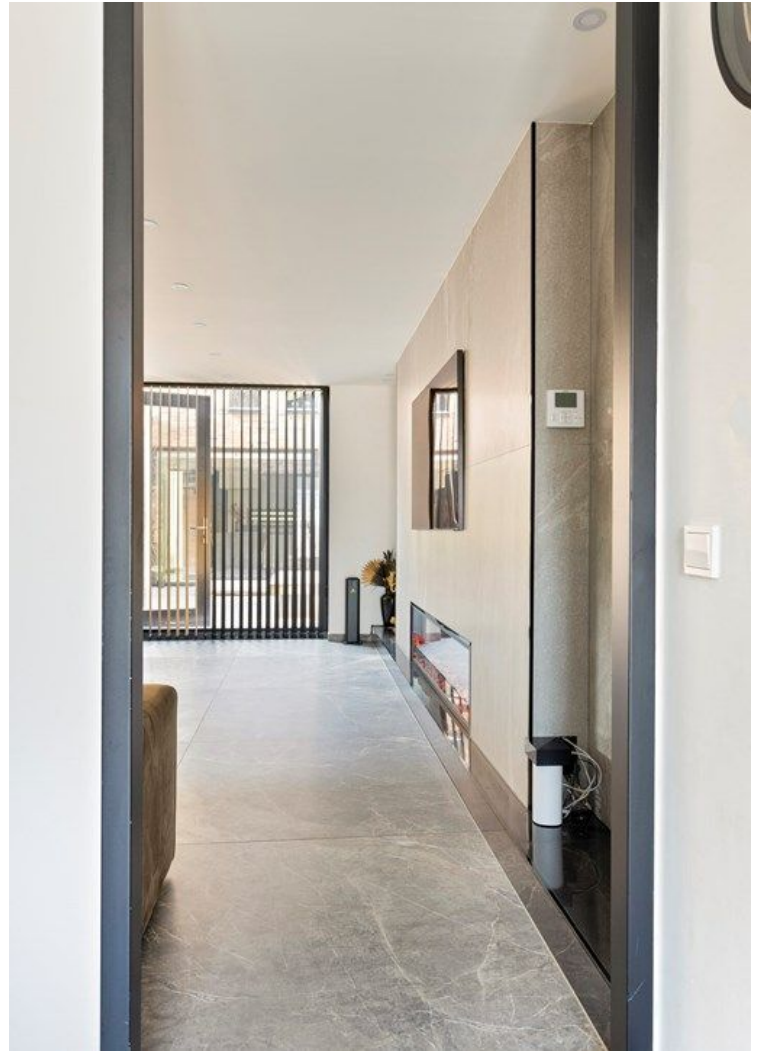
Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.

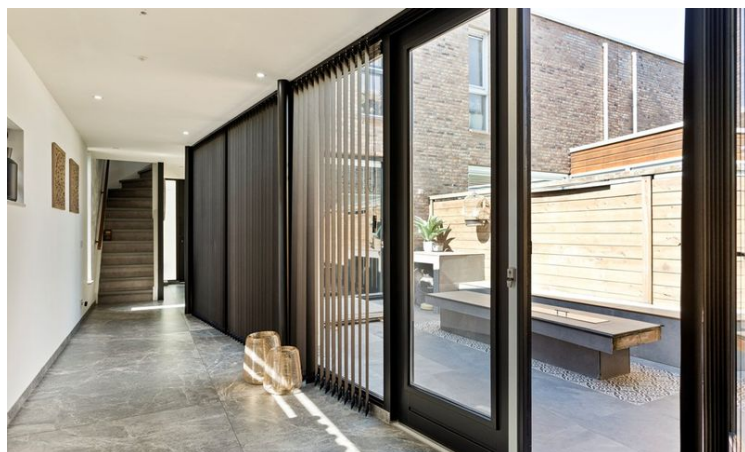
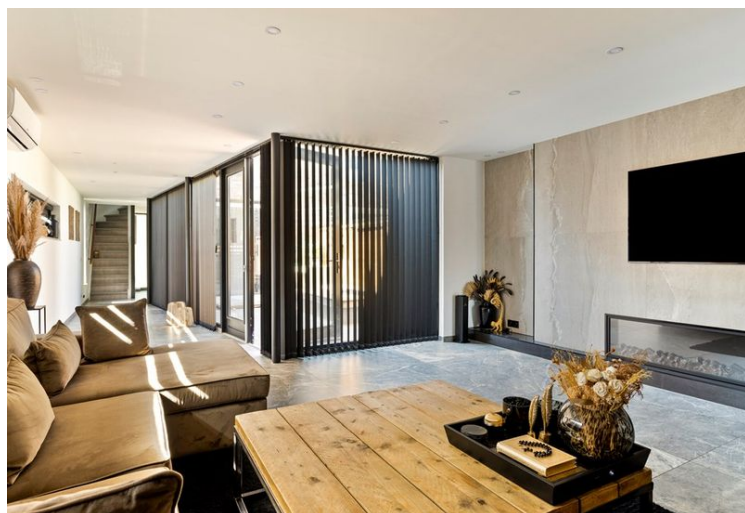
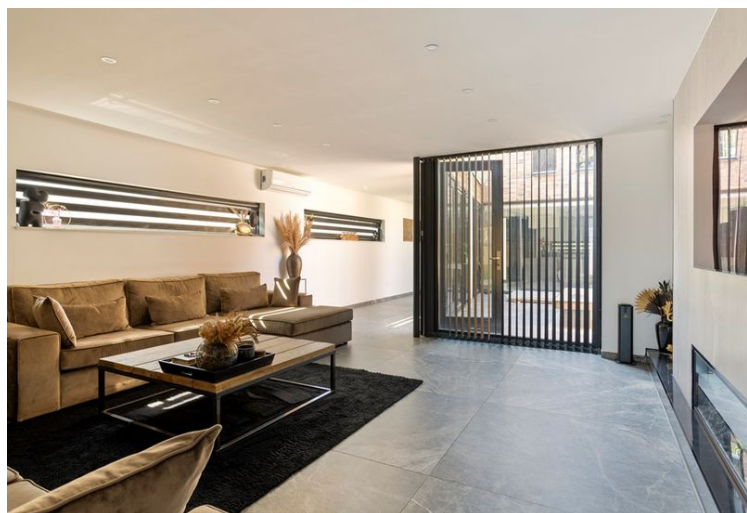


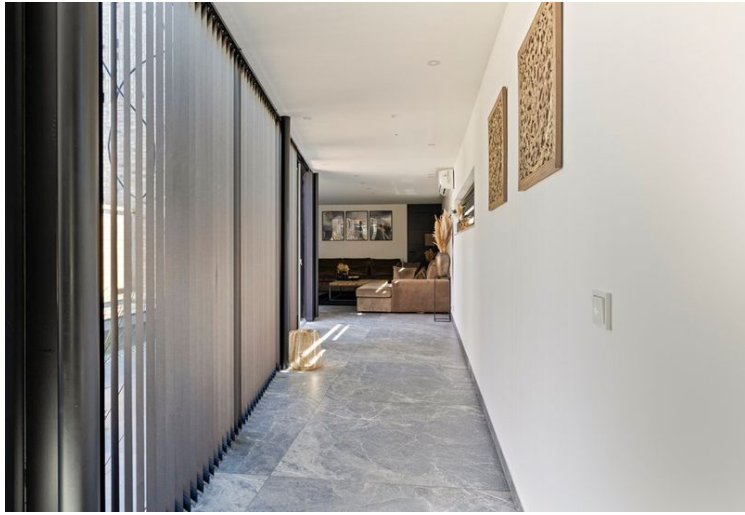
Priemkruid 39 in beeld



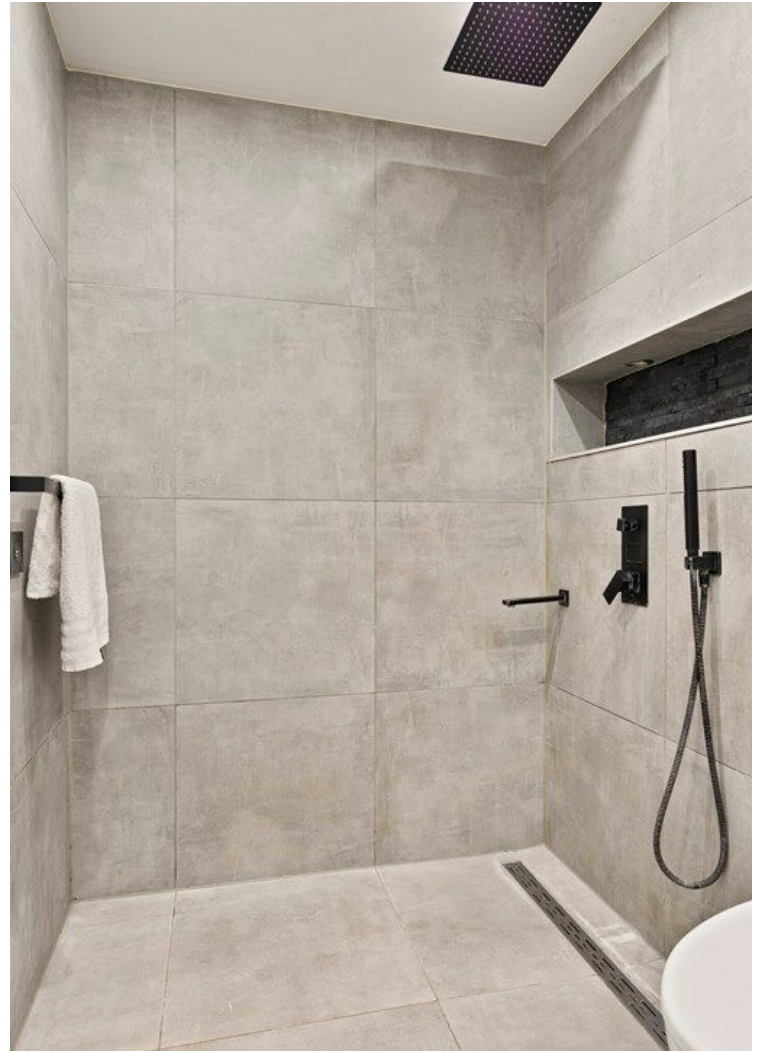




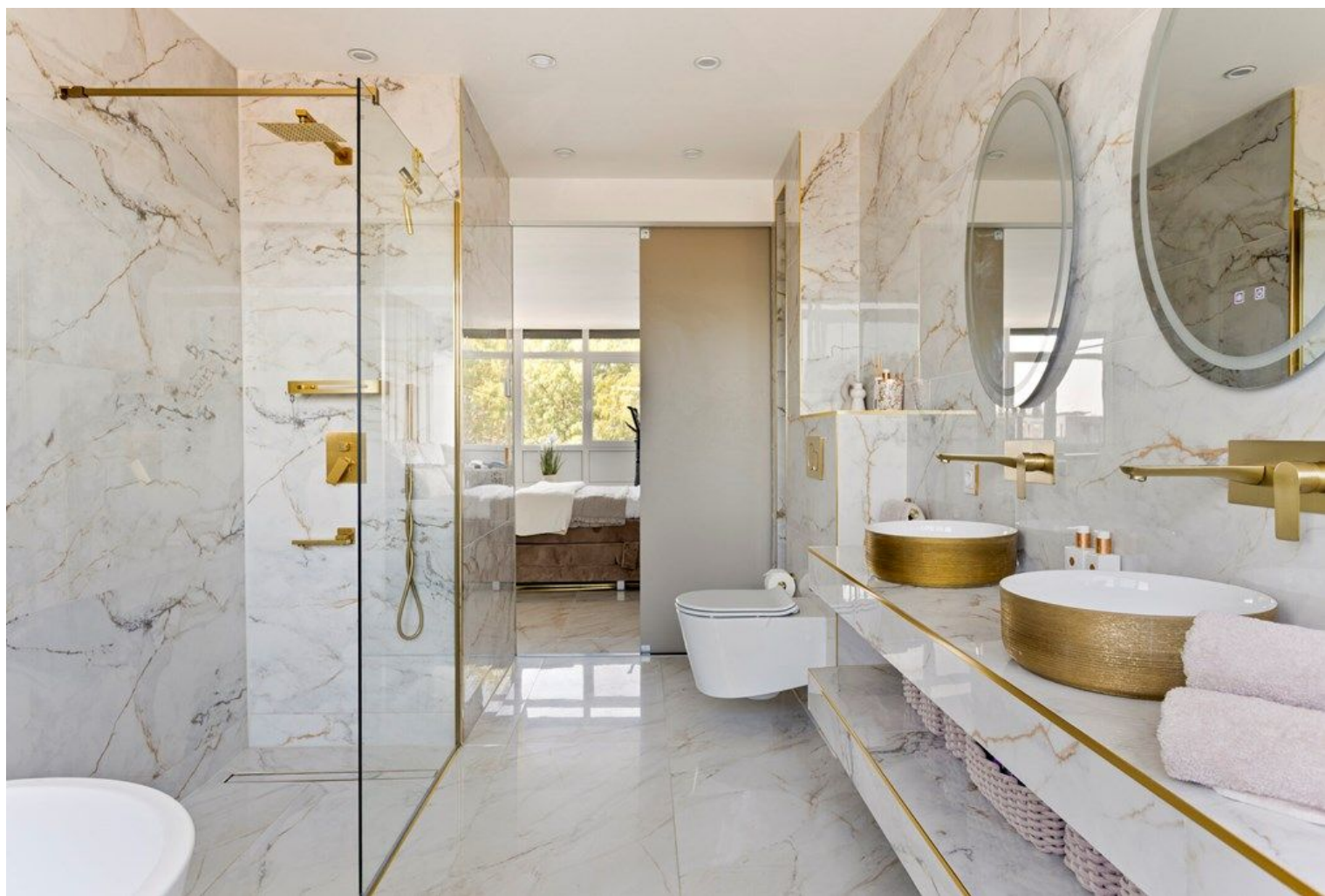




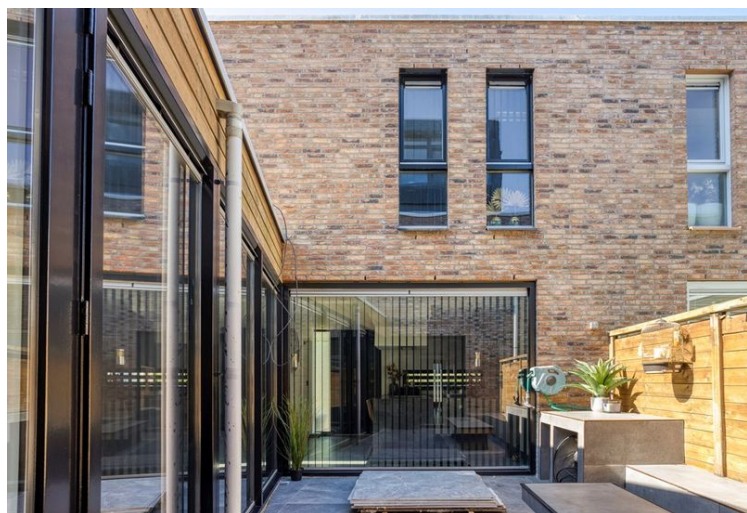
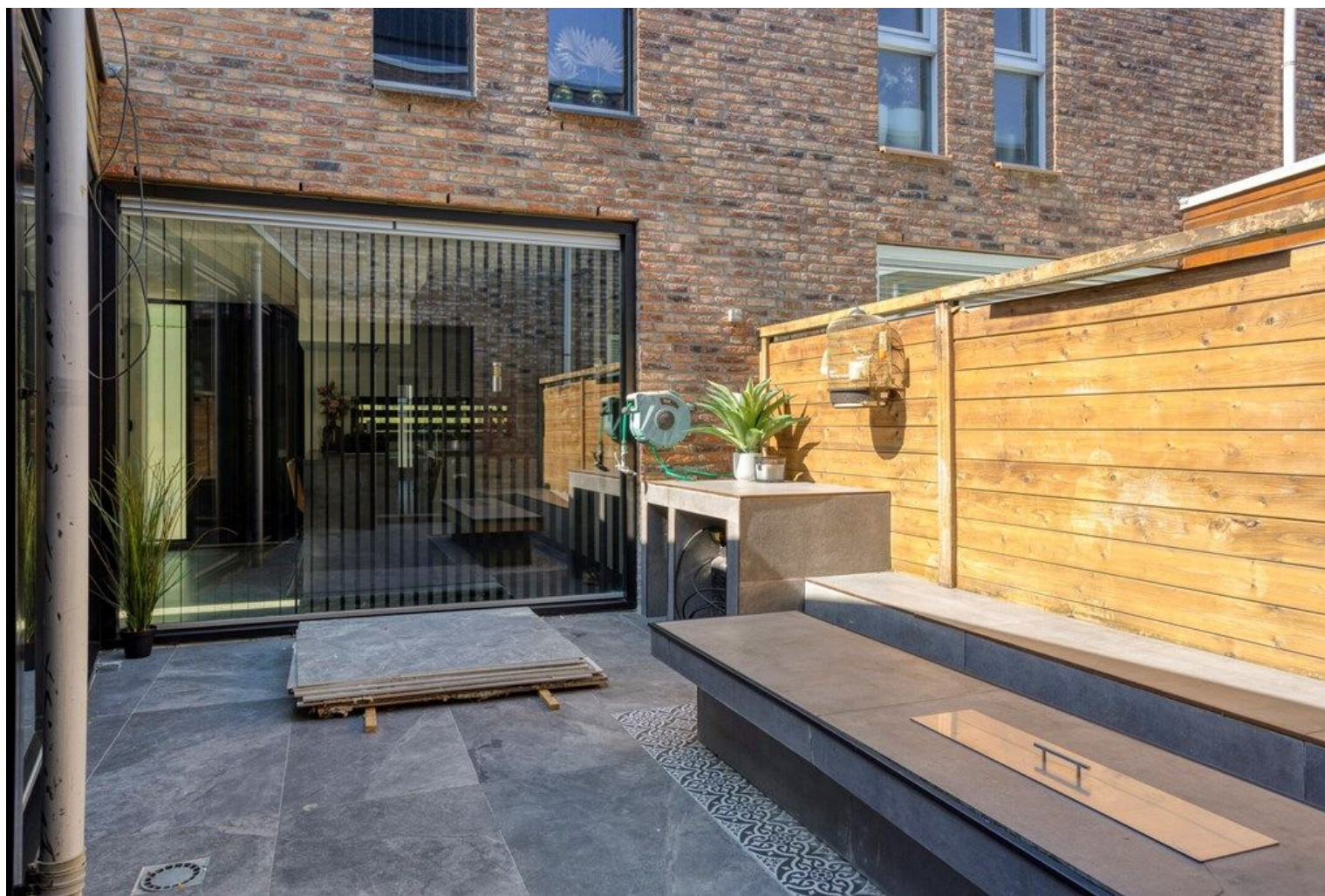


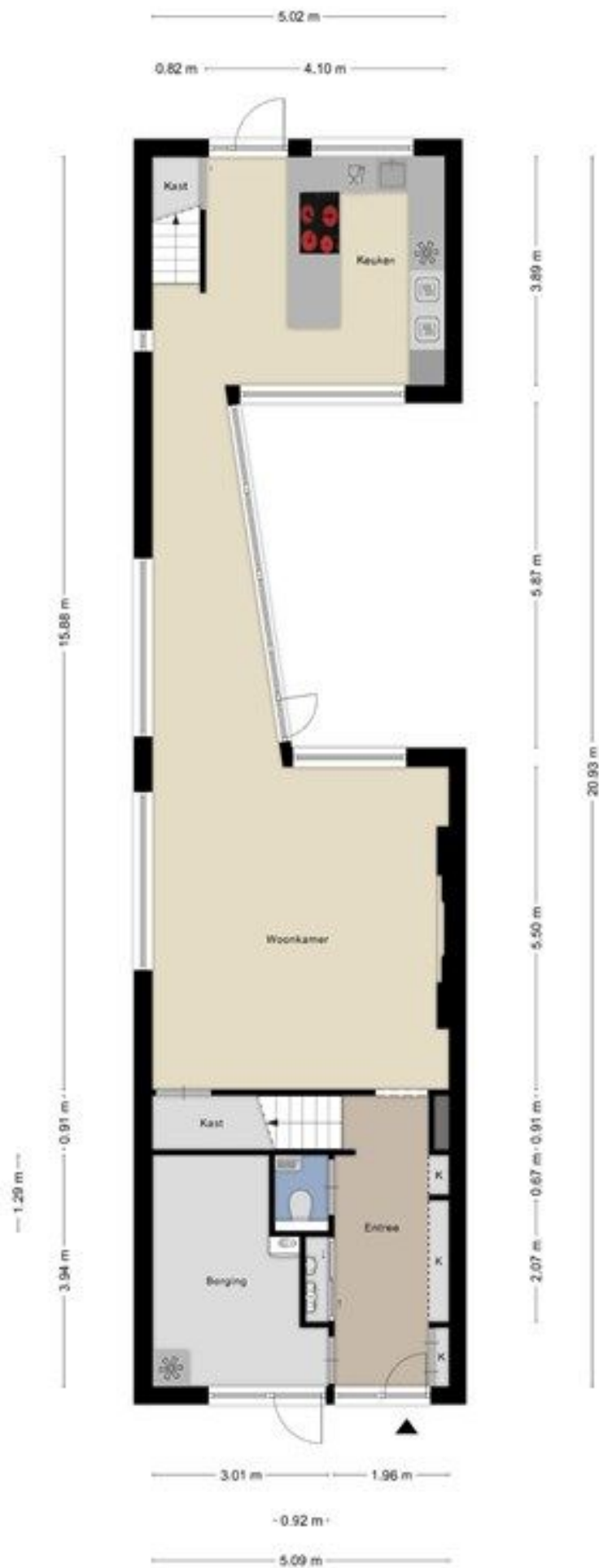




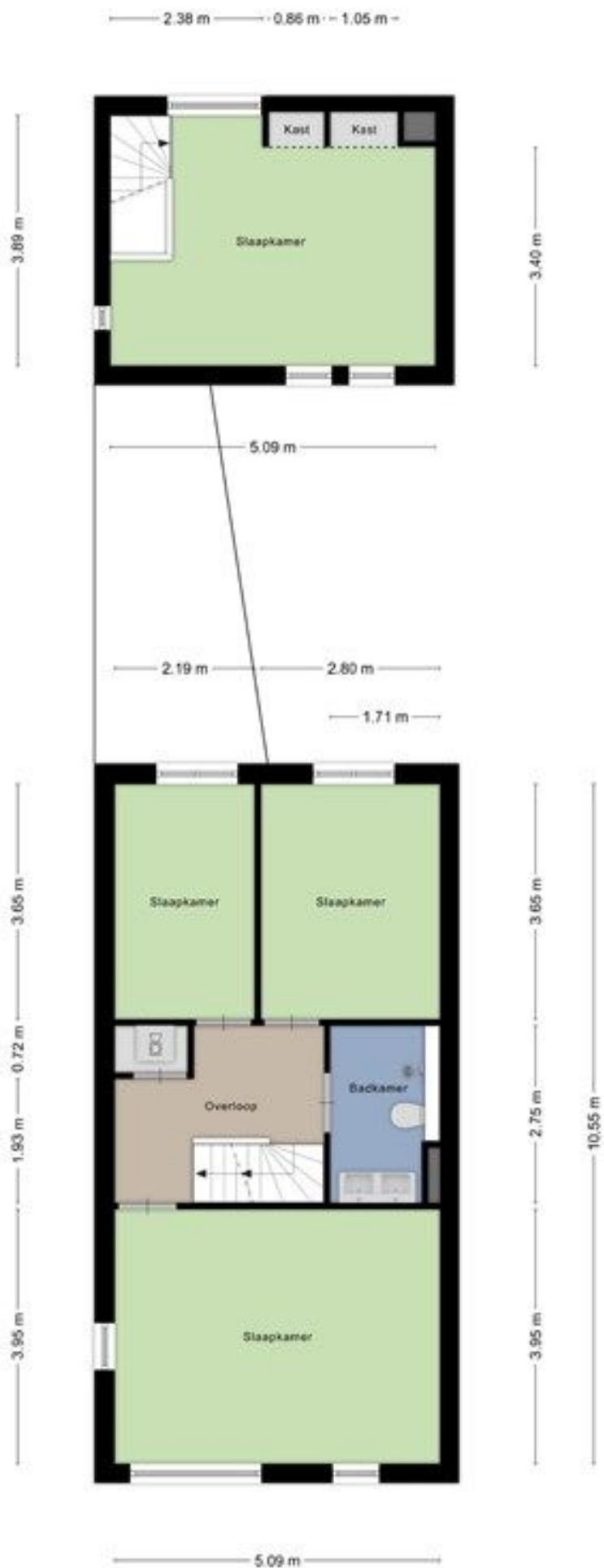




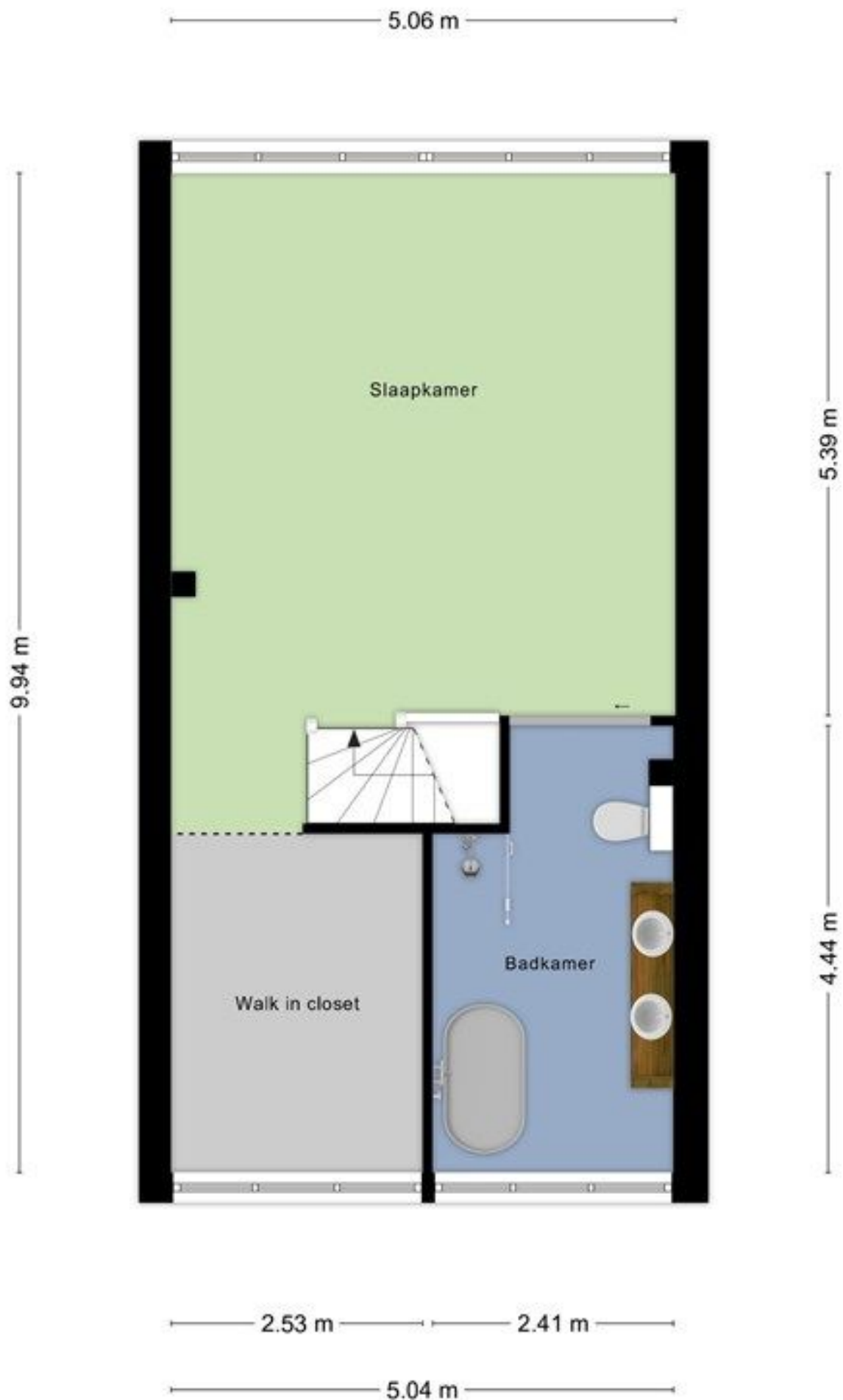




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Priemkruid 39
Postcode	4823 NA
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte (m ²)	208
Perceeloppervlakte (m ²)	149
Inhoud (m ³)	737
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	APLUSPLUS, vervaldatum: 12 aug 2035

