

TE KOOP



Roerdomp 23

Breda

€ 539.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Roerdomp 23 Breda

Fraaie, uitgebouwde, geschakelde 2 onder 1-kapwoning met garage, oprit, voor- en achtertuin met berging/overkapping, gelegen op zeer kindvriendelijke locatie tegenover speelterreintje in de woonwijk Paradijs, Haagse Beemden. De woning beschikt over een royale uitgebouwde woonkamer van ruim 50 m², een aparte eetkeuken van ruim 12 m² met nieuwe, luxe keukeninrichting, 3 slaapkamer en moderne badkamer op de 1e verdieping en een 4e slaapkamer op de 2e verdieping. Woonoppervlakte ca. 130 m², garage 17 m², inhoud ca. 540 m³ en een houten berging en kleine overkapping in de achtertuin.

De woning is recentelijk op diverse onderdelen verbeterd en gemoderniseerd. Zo is in 2022 een fraai, moderne, nieuwe keuken geplaatst, zijn de trappen gerenoveerd, is de vloer van de begane grond (woonkamer en keuken) vervangen door een moderne pvc vloer, is de elektra aangepast en uitgebreid, zijn de riolering en de stadsverwarmingsbuizen vervangen, is aan de voorzijde 1e verdieping H.R.++ glas geplaatst, is het

binnen en buitenschilderwerk uitgevoerd en zijn er nog diverse andere onderdelen aangepakt.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met inloopmat, meterkast en toegang tot de aangebouwde garage, een modern betegeld toilet met hangend closet en fonteintje en toegang tot de royale uitgebouwde woonkamer van ruim 50 m² met moderne visgraat pvc vloer, trapkast en dichte trapopgang naar de eerste verdieping, dubbele openslaande tuindeuren en een moderne open haard; open doorgang naar de eetkeuken (ca. 3.80 x 3.20 m.) met doorgelegde pvc vloer, deur naar de achtertuin en nieuwe, moderne keukeninrichting met een in de wand geplaatst gedeelte voorzien van een oven, oven/magnetron, grote koelkast en aparte vriezer en een L-gedeelte met Bora inductie downdraft kookplaat, spoelbak met ééngreeps mengkraan voorzien van Quooker en vaatwasmachine.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is keurig aangelegd en voorzien van een grote houten berging (ca. 4.95 x 2.50 m.) inclusief uitstort gootsteen en elektra en daarnaast een overkapping met poort naar de achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping; slaapkamer I voorzijde (ca. 4.40 x 3.00 m.) met laminaatvloer; slaapkamer II (ca. 3.40 x 2.00 m.) met laminaatvloer; slaapkamer III (ca. 4.30 x 3.00 m.) met dakkapel; moderne, betegelde badkamer (ca. 3.00 x 2.00 m.) met dakkapel, inloopdouche met regendouche, een ligbad, hangend toilet en wastafelmeubel met waskom.

Tweede verdieping:

Voorzolder met dakramen aan de voor- en achterzijde, plaats mechanische ventilatie-unit en aansluitingen voor de wasmachine en droger; zolderslaapkamer (ca. 3.50 tot de 1.50 lijnen x 2.75 m.) met grote Velux dakramen aan de voor- en achterzijde.

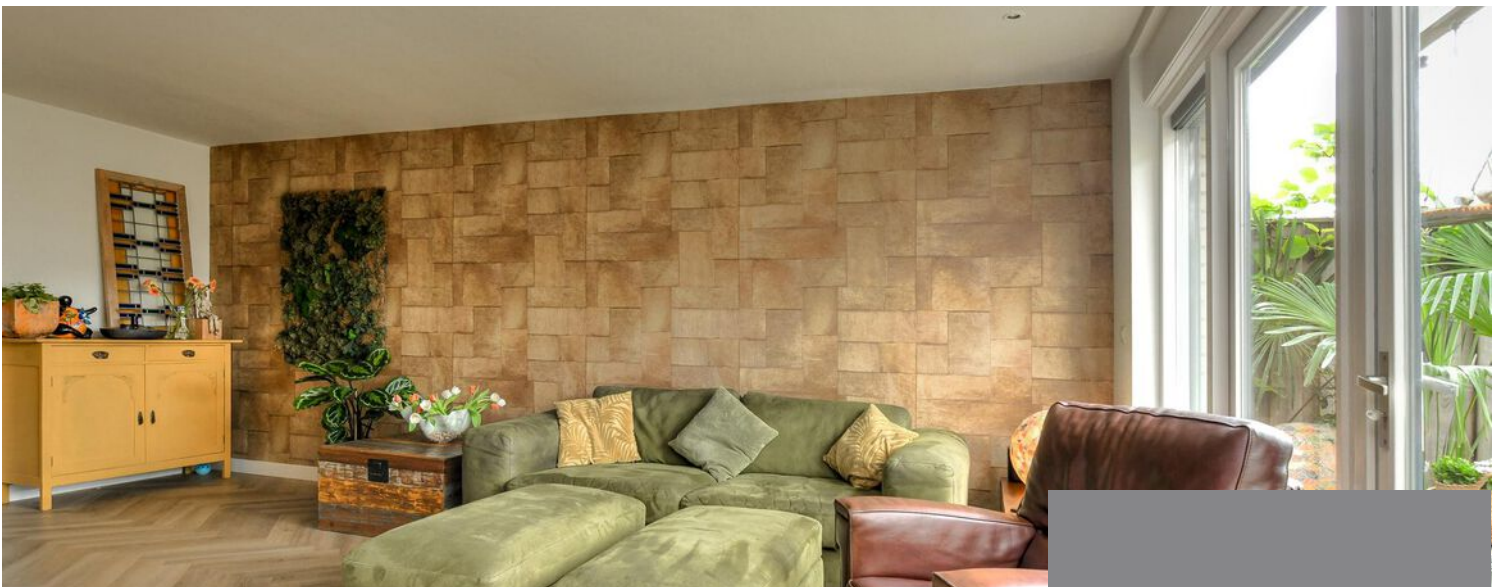
Omgeving:

De woning is gelegen in de woonwijk Paradijs nabij een poldergebied en het Haagse Beemdenbos. De woning is tevens gelegen nabij het winkelcentrum Heksenwiel met een gevarieerde winkelaanbod van ca. 50 winkels met o.a. een Aldi, Albert Heijn, Jumbo, een postagentschap in Primera, Hema, Kruidvat, diverse kledingzaken en restaurants. Tevens zijn er diverse voorzieningen op korte afstand van de woning zoals een bibliotheek, kinderdagopvang, diverse basisscholen / voortgezet onderwijs, sportvelden, tennisbanen. Recreatieplas "De Asterdplas" en het Haagse Beemdenbos zijn op korte afstand van deze woning gelegen en bieden met het daarachter gelegen poldergebied een ruim aanbod aan fraaie fiets- en wandelroutes.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen

Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Tevens nemen we voor woning gebouwd van voor 1993 een asbestclausule op. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



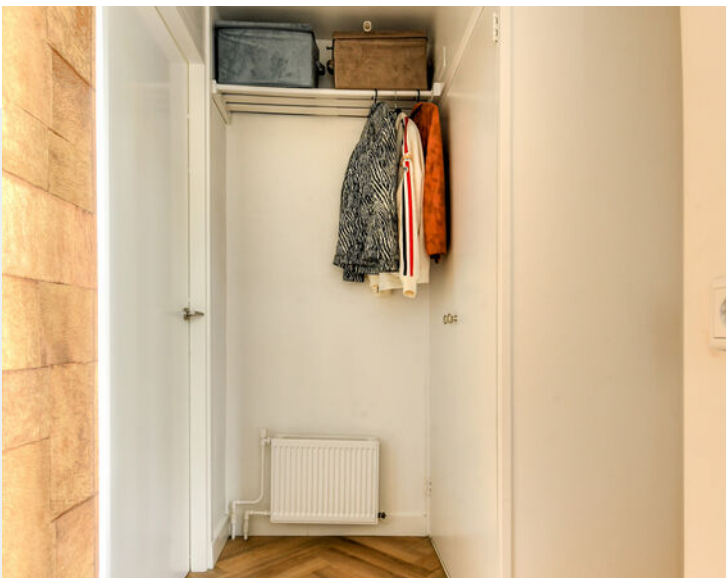
Kenmerken

€ 539.000 k.k.

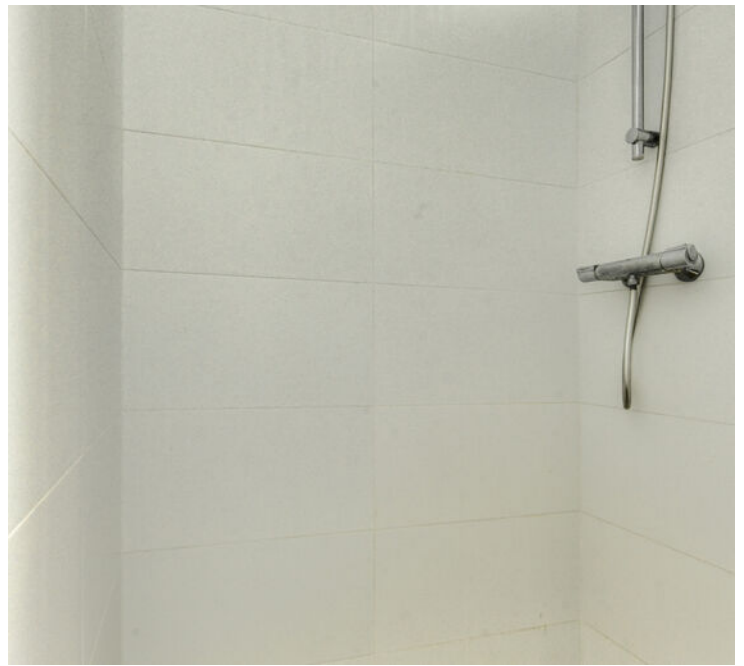
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²
Inhoud	540 m ³
Tuinoppervlakte	774 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1990
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	12 m ²



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping



2e verdieping, garage, achtertuin

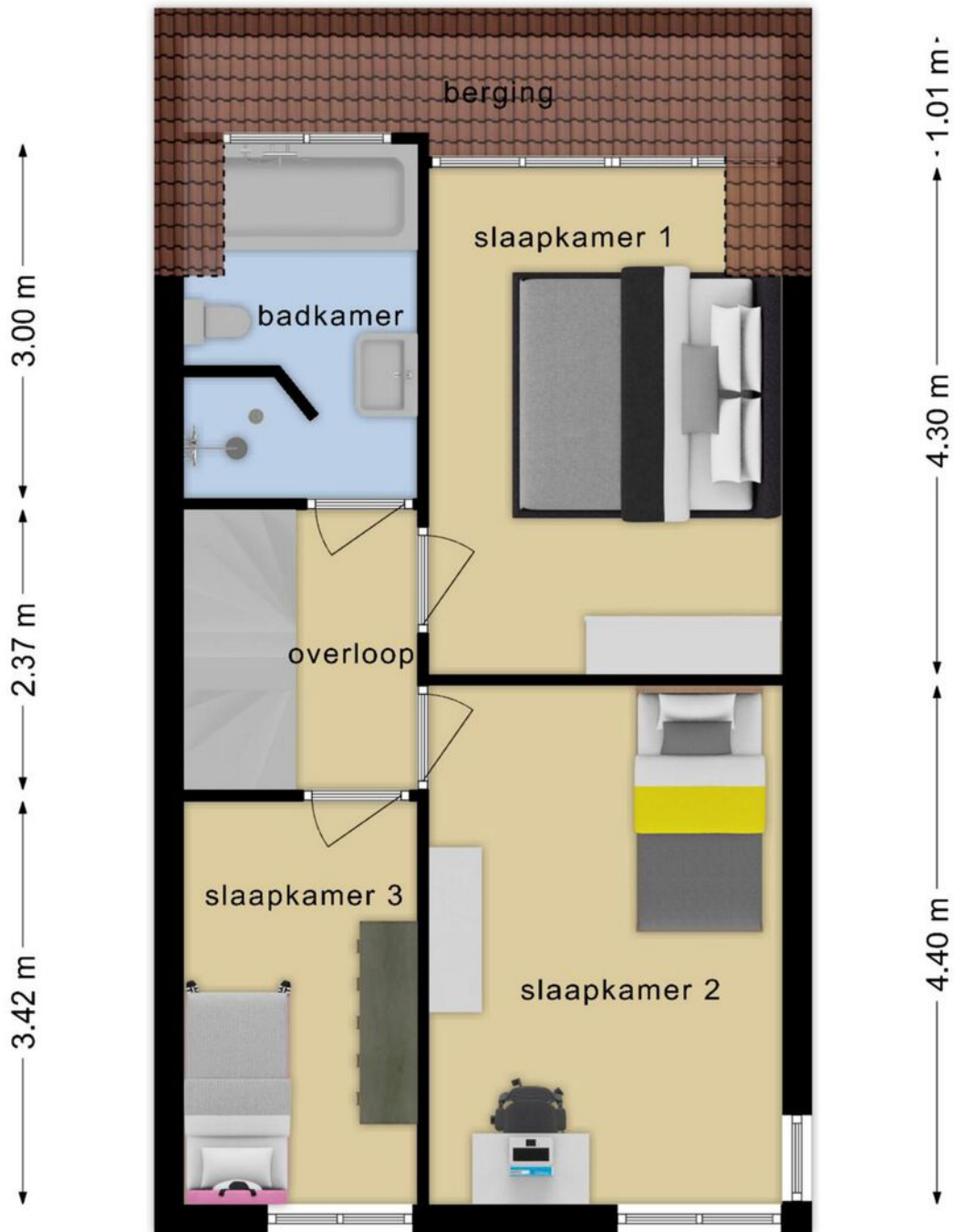


Achtertuint & straatbeeld



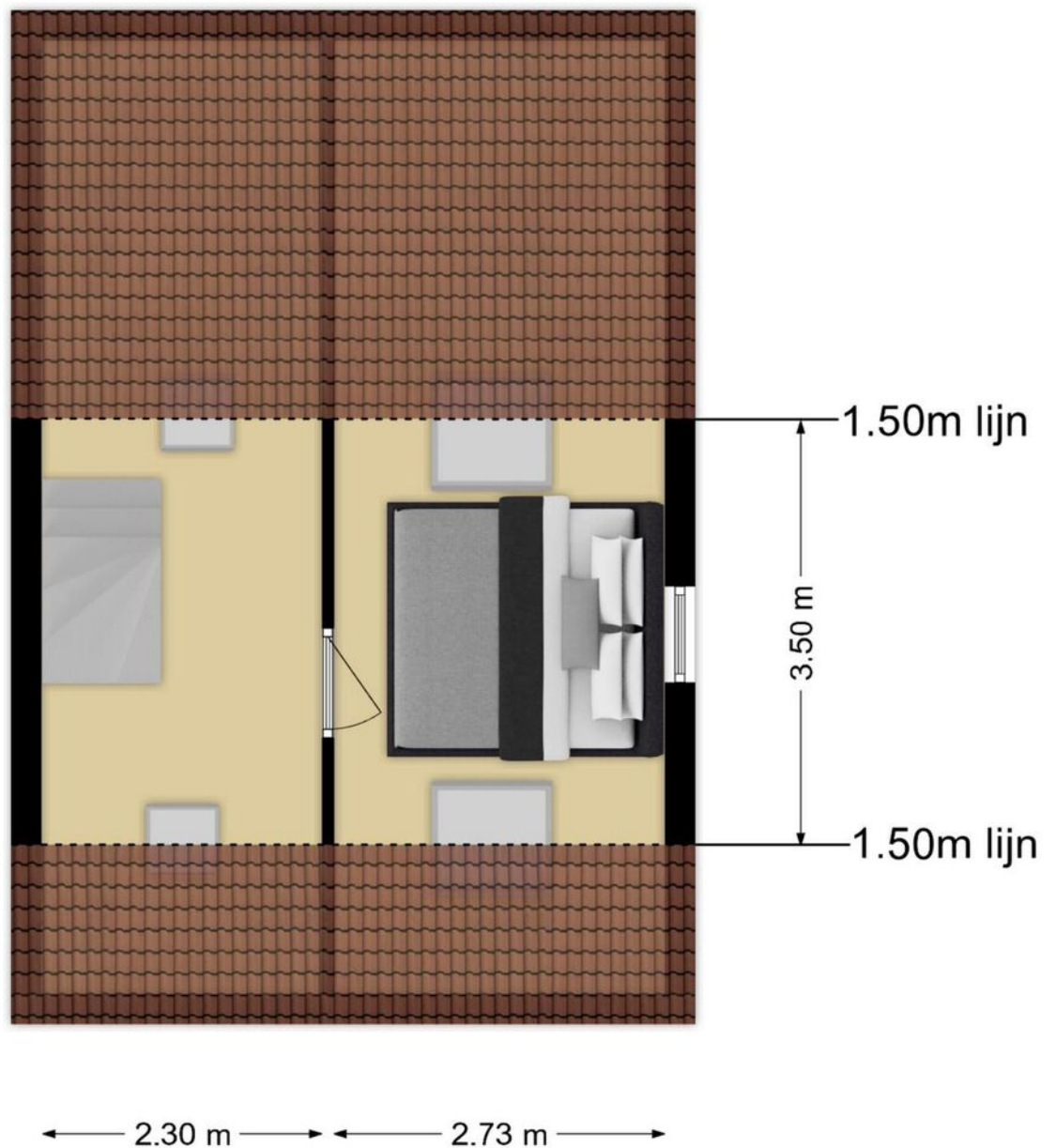
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond begane grond



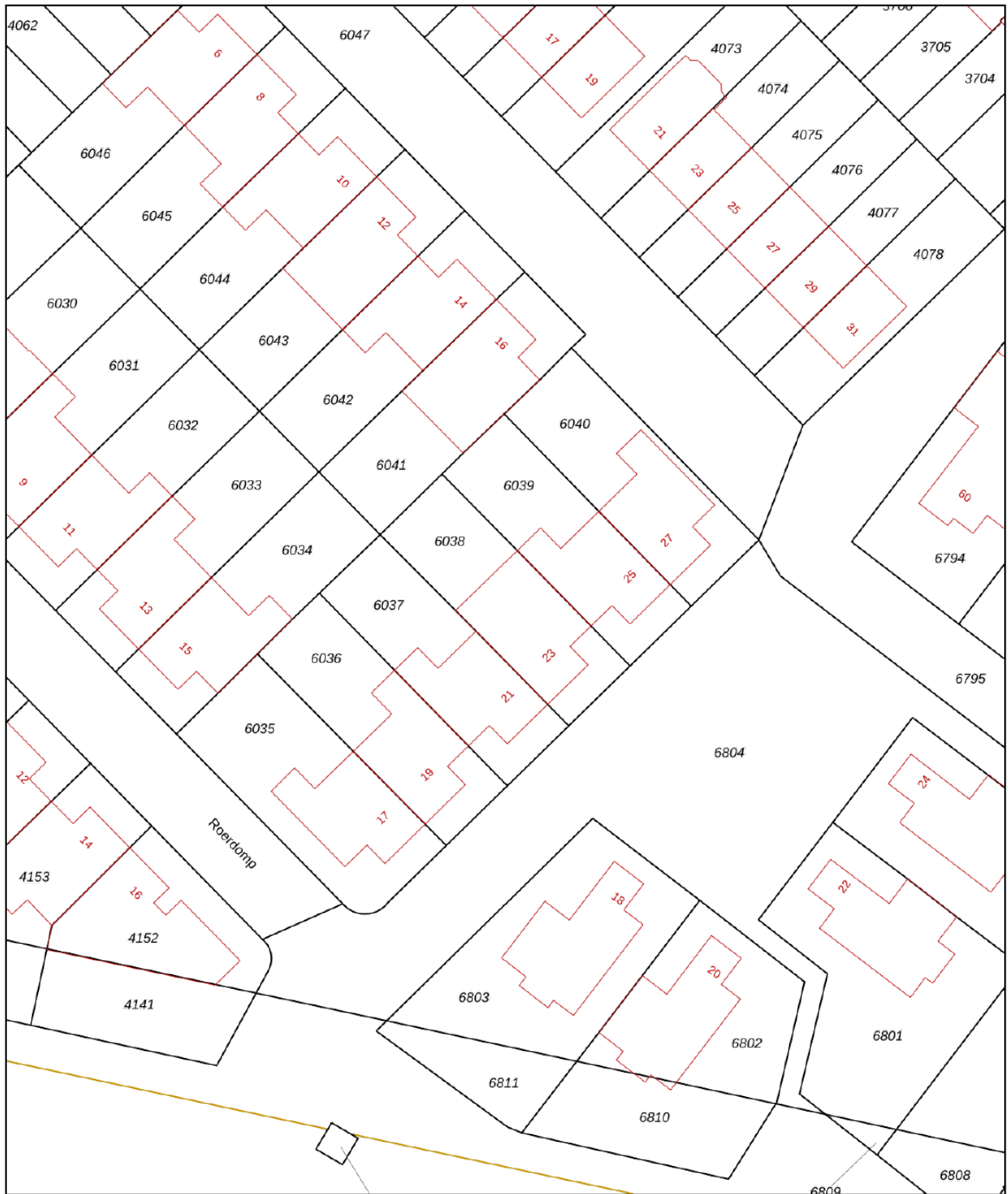
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



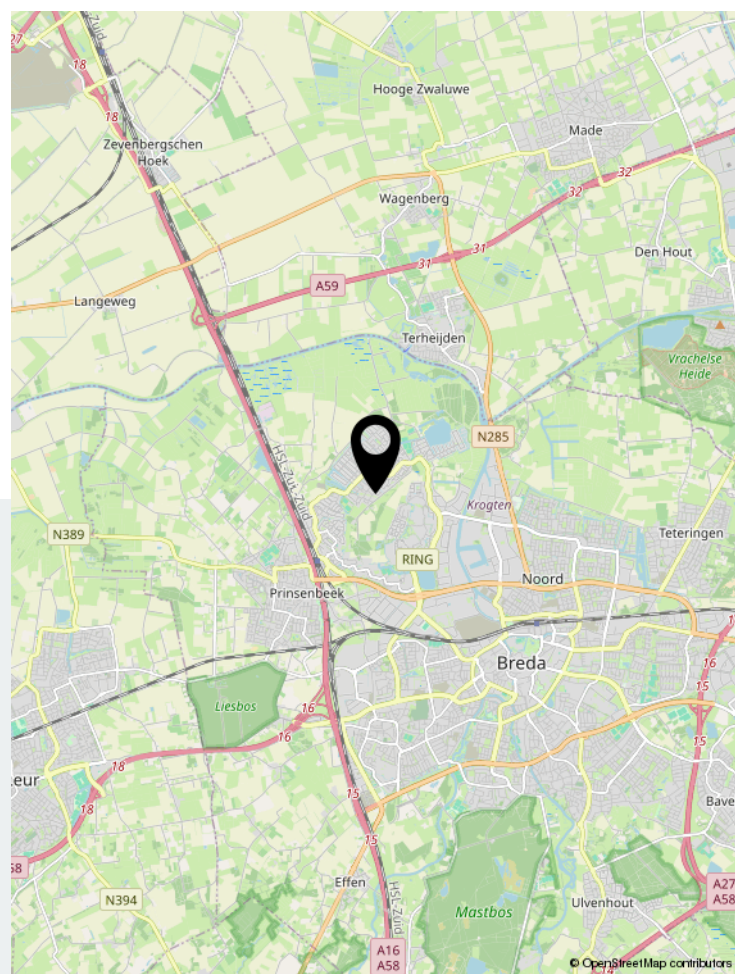
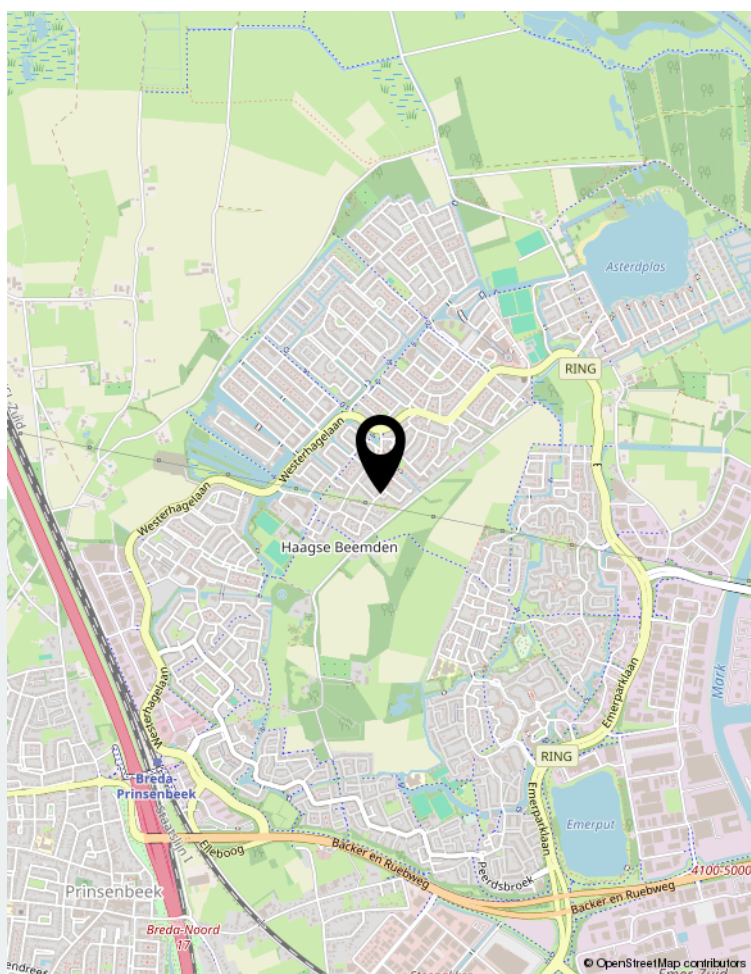
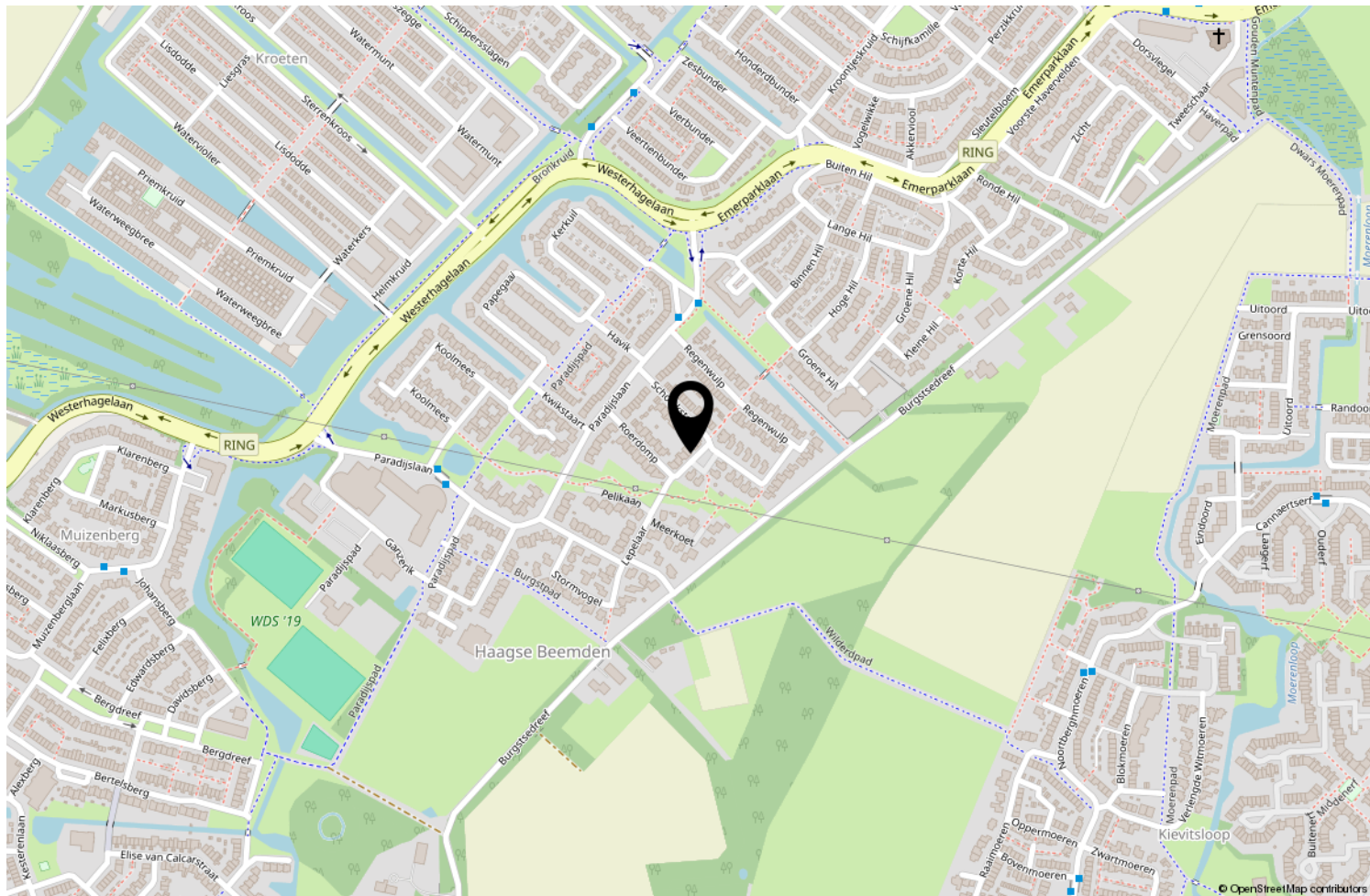
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond 2e verdieping

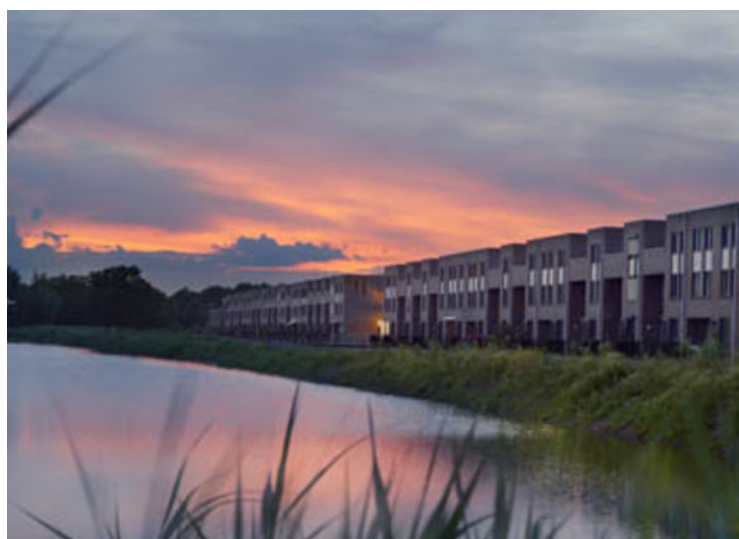


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 6038</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Schuifkast kleine slaapkamer	X			
- Kledingkast voorzolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Plank eiken met wandlampen boven aanrecht	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Doorstroom apparaat bruikleen via Essent			X	
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse pot plantenbakken grijs + zinken vijverbakken		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Tuinmeubilair		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Doorstroom apparaat is bruikleen icm
ENnatuurlijk contract

Ja



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl