

TE KOOP



Spuistraat 13

Breda

€ 218.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Spuistraat 13 Breda

Starters opgelet, want dit is toch wel een buitenkansje om je eerste woning te kopen en bovendien te wonen in het centrum van Breda.

Instapklaar 2-kamerappartement gelegen op de tweede verdieping, zelfde moderne pvc vloer door het gehele appartement, een fijn en zonnig balkon en een berging op de begane grond. Het appartement kenmerkt zich door grote raampartijen met veel daglicht. Het is voorzien van een ruime woonkamer met moderne open keuken, een slaapkamer met toegang tot balkon, gemoderniseerde badkamer met douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. Bouwjaar: 1982; Woonoppervlakte ca: 40 m² en een balkon van ca. 4 m².

De gezellige (Nieuwe) Haagdijk met vele winkels, restaurants, Albert Heijn en de markt op zaterdag liggen om de hoek.

Locatie:

Centrum (wijk Fellenoord) en de binnenstad met de nieuw ingerichte haven op loopafstand. Shoppen,

bood boodschappen doen, uit eten en Shoppen, boodschappen doen, uit eten en stappen. Wat wil je nog meer!

Indeling:

Begane grond:

Even met de trap naar boven naar je toekomstig appartement op de 2de verdieping.

Tweede verdieping:

Entree met meterkast waarin stoppenkast en warmtewisselaar, waarna je in de hal komt. Vanuit de hal toegang tot slaapkamer, douche, hangend toilet en de woonkamer waarin ook je moderne keuken staat.

De woonkamer met glad gestuukte wanden, de moderne pvc vloer en open L-keuken (ca. 18m²) kent veel daglicht door het grote raam en is echt een fijne plek om te zijn.

De moderne keuken heeft een 4-pits inductie kookplaat, afzuigunit, spoelbak, vaatwasser, koelkast met ingebouwd vriesgedeelte en veel opbergruimte

Slaapkamer (ca. 11 m²) met dezelfde pvc vloer is gelegen aan de achterzijde van het complex met toegang tot het zonnige balkon. In deze slaapkamer past makkelijk een tweepersoonsbed en de grote spiegeldeur inbouwkast is echt ideaal.

De badkamer (ca. 3 m²) met douche, hangend toilet, wastafelmeubel met witte waskom en de aansluiting voor de wasmachine. Met die mooie witte grootformaat wandtegels en zwarte vloertegels, ziet het er strak uit.

In het souterrain van het appartementencomplex beschik je over een berging (ca. 2 m²).

Vereniging van Eigenaars:

Als je dit appartement koopt, word je automatisch ook lid van de vereniging van eigenaren, de VvE. De bijdrage voor de VvE bedraagt op dit moment € 150,- per maand. Dit omvat onder andere reservering groot en klein onderhoud, voorschot water, de opstalverzekering, verlichting en schoonmaakkosten van de algemene ruimten. De VvE is actief en gezond te noemen.

Parkeren:

Doe je met een gratis parkeervergunning. Makkelijk te regelen via de Gemeente Breda.

Je vrienden en vriendinnen komen met de auto langs. Geen probleem, gewoon via de Breda parkeerapp regelen. Makkelijk en goedkoop.

Wat moet je verder nog weten:

- Echt een ideale starterswoning
- Het appartement is geheel voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel: C (en de VvE heeft verdere plannen tot verduurzaming)
- Schilderwerk buitenzijde wordt door de VvE zomer 2024 uitgevoerd. Dat ziet er dan weer keurig uit!
- Verwarming d.m.v. blokverwarming en je verbruik wordt gemeten m.b.v. elektrische metertjes op je radiator. Zo weet je zeker dat je nooit teveel betaalt.
- Oplevering: de verkoper is flexibel, maar bij voorkeur overdracht per 02 september 2024 (vanaf 15 augustus mag ook).
- De huidige eigenaar roemt de nabijheid van allerlei winkels en het centrum van Breda op loopafstand, maar ook de gezelligheid in het complex. Biertje doen met de buren, gewoon goed en gezellig contact. Ik verkoop omdat ik ben gaan samenwonen en nu toch wat meer ruimte nodig heb. De volgende fase in mijn leven !

Conclusie niet te lang wachten met bellen, want dit geweldige appartement is echt zo weg!!!



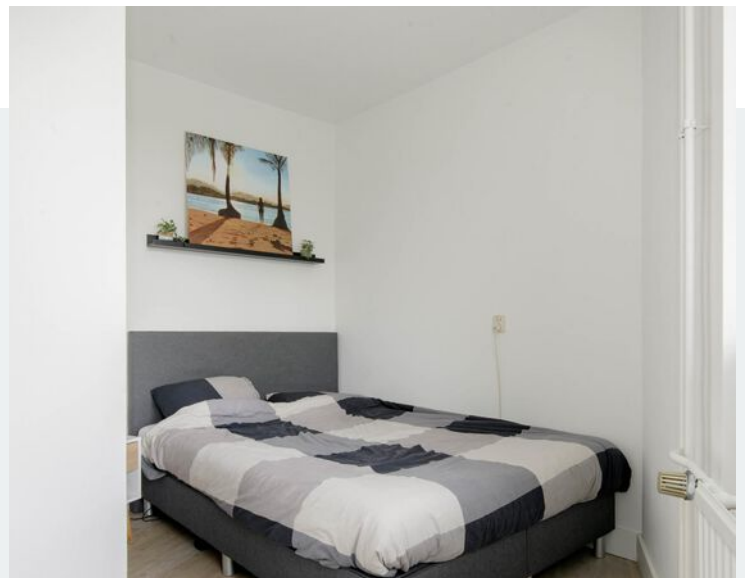
Kenmerken

€ 218.000 k.k.

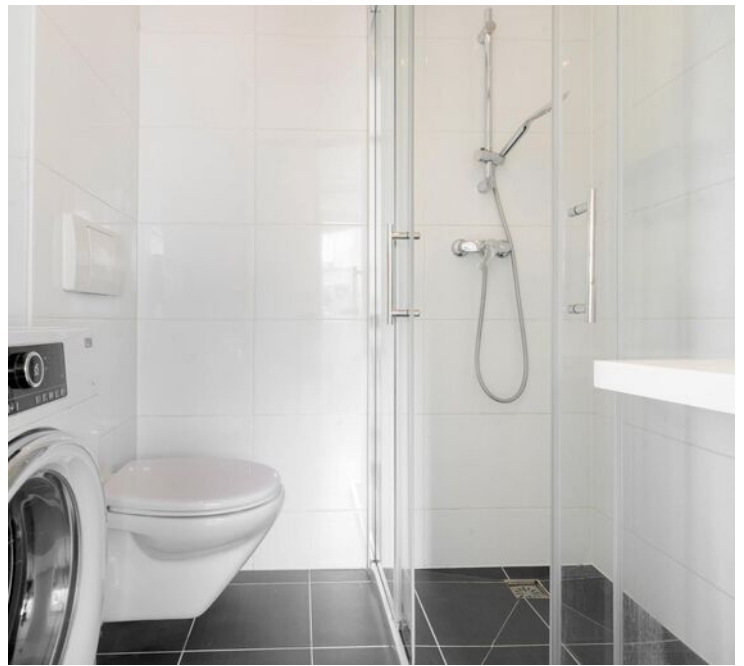
Woonoppervlakte	40 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	120 m ³

Kamers	2
Slaapkamers	1

Bouwjaar	1982
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	Blokverwarming
Externe berging	2 m ²



Keuken, woonkamer, slaapkamer



Slaapkamer en badkamer



Entree en hal



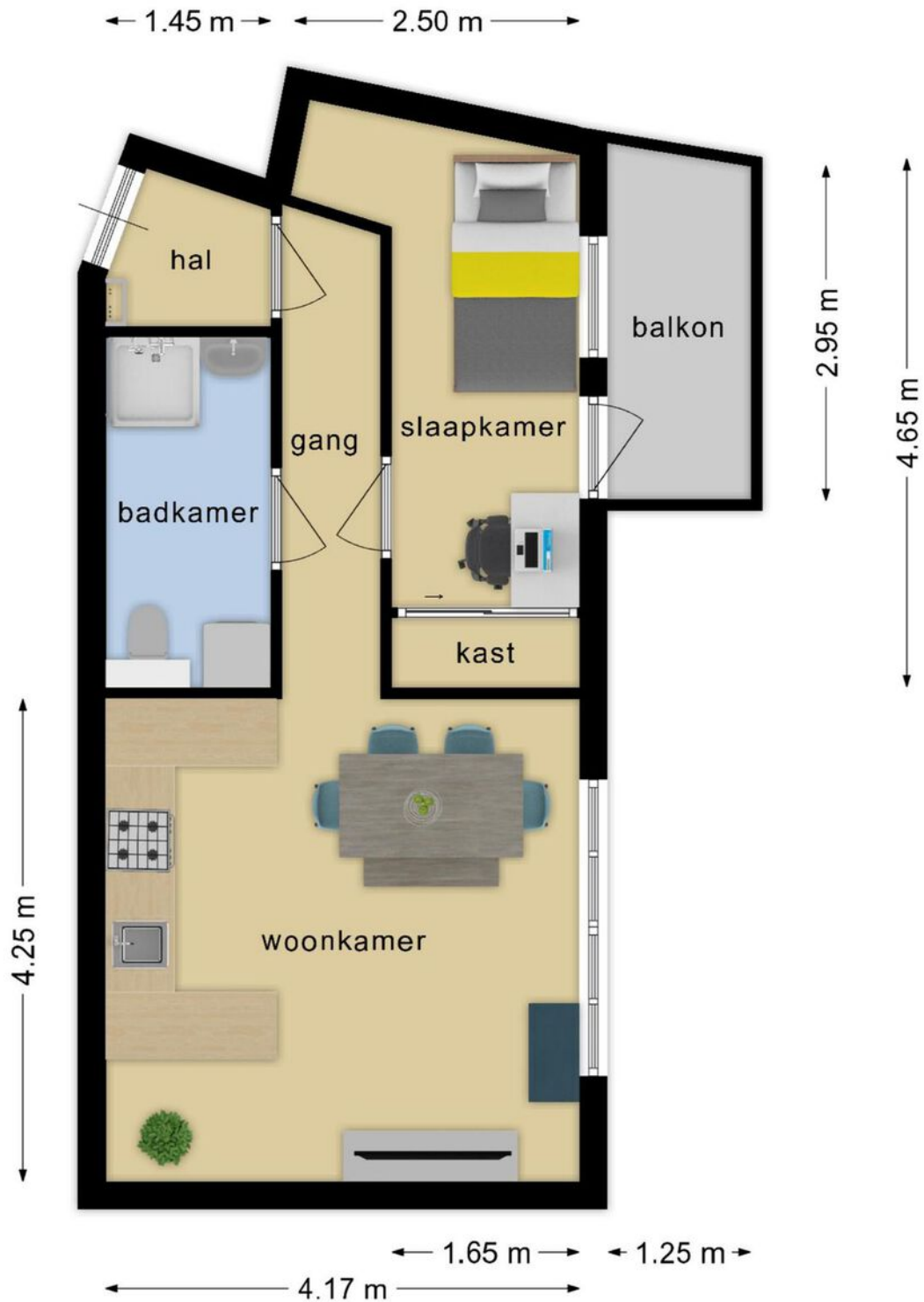
Balkon en uitzicht



Entreehal en straatbeeld

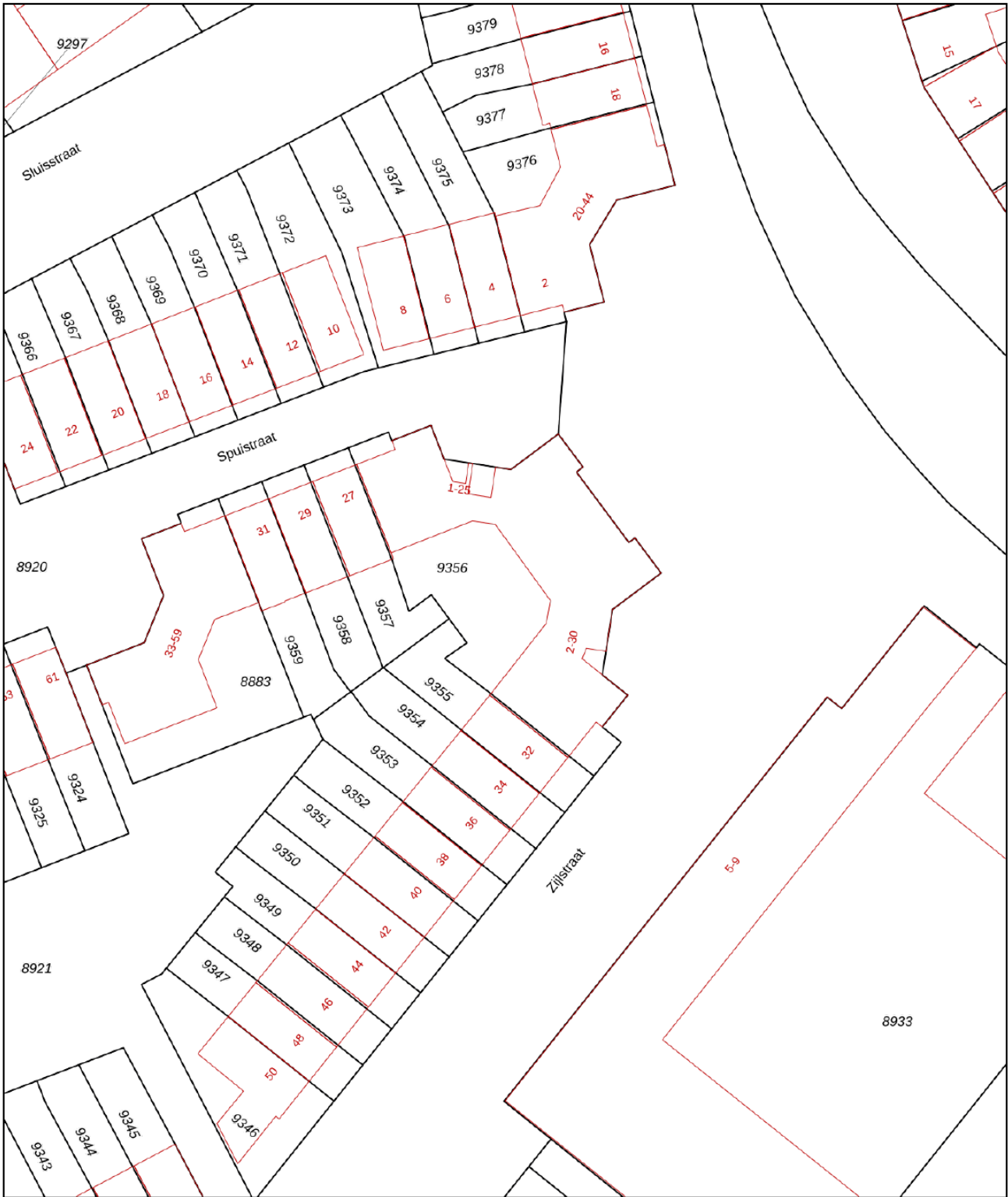



Straatbeeld en omgeving



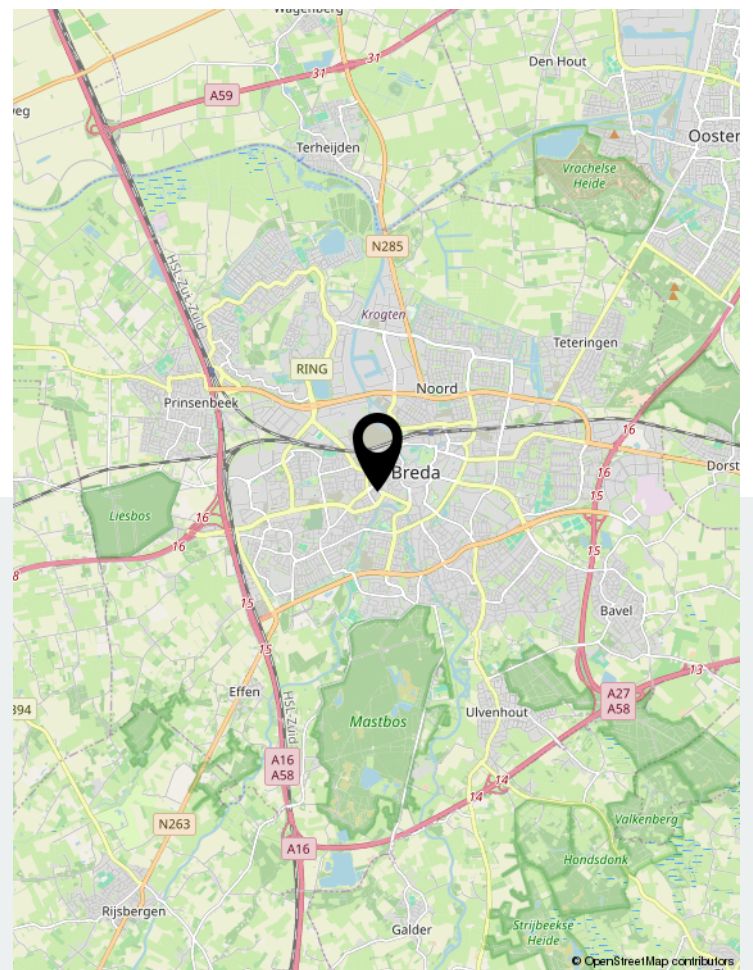
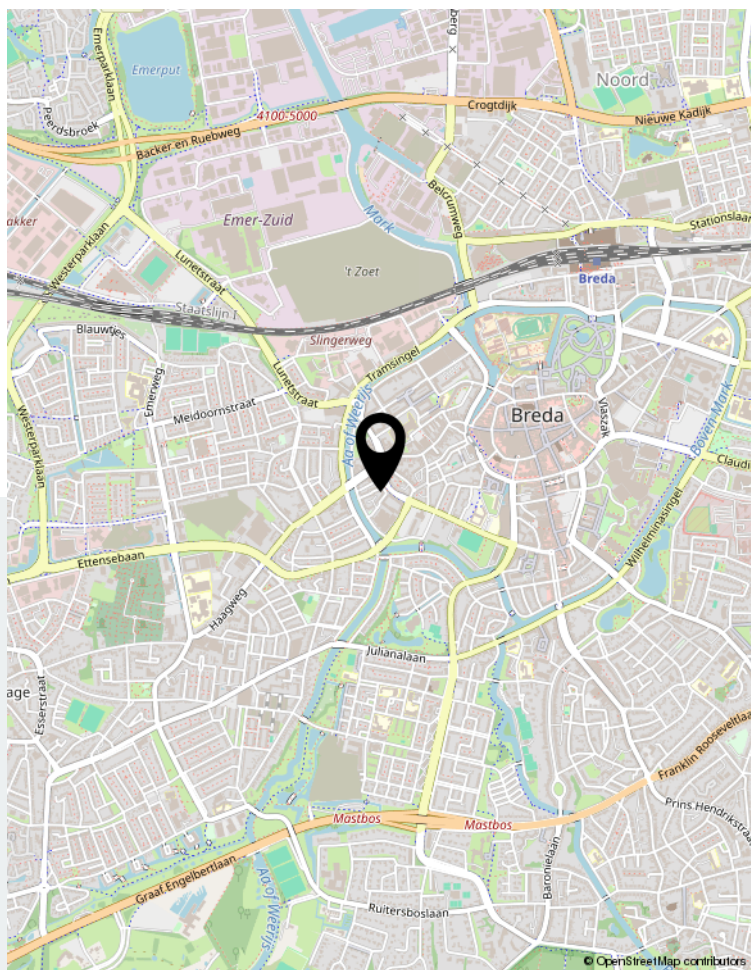
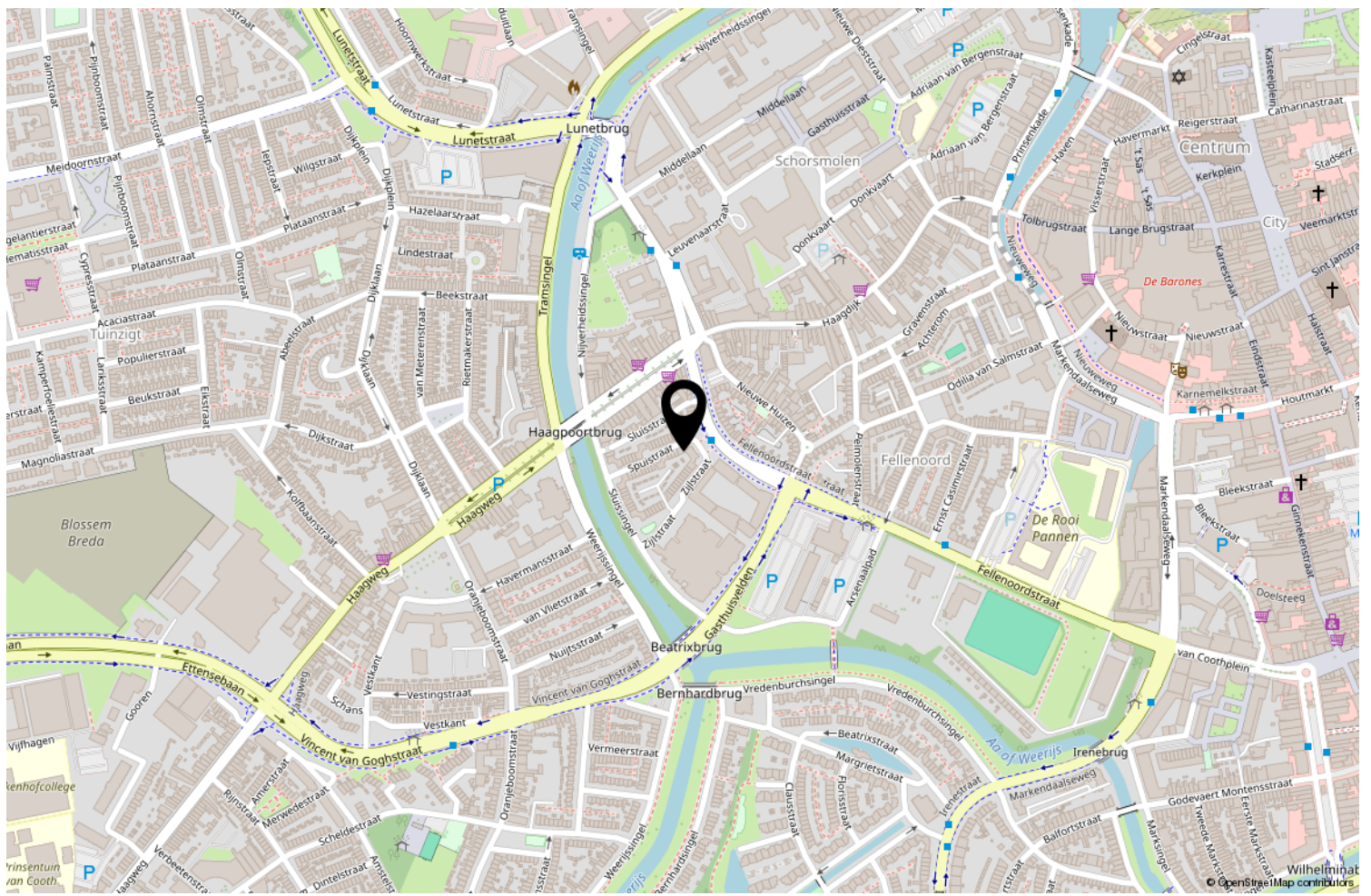
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

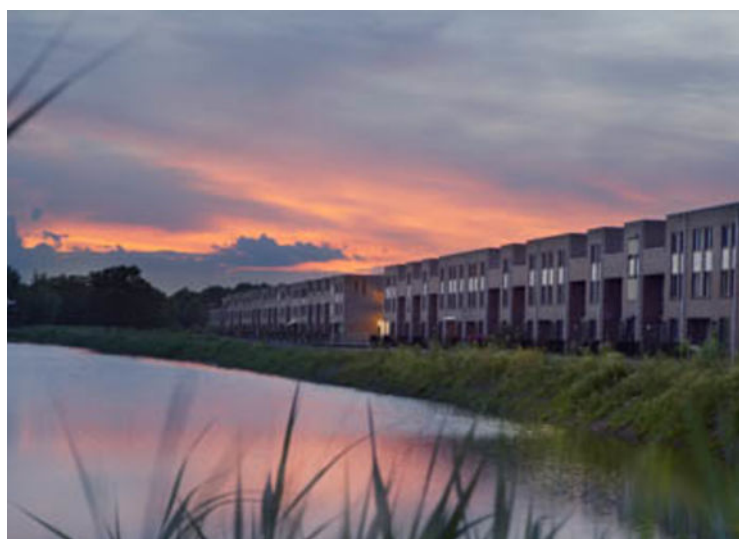


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 9356</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				
- Planken in inloopkast	X			
-				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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				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
-				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
- Spiegelkastje2	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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting		X		
				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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Kastplanken		Ja		
Plank boven bed		Gaat mee		
Plankjes boven keuken		Gaat mee		



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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