



Te koop

Bloemenblauwtje 2
4814 TS BREDA

Zeer ruime, goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, badkamer, waskamer, dakterras, voor- en achtertuin, garage en oprit (aan de Sleedoornpage). Gelegen aan een schitterende singel in de woonwijk “Westerpark”.



Vraagprijs: € 405.000,-- k.k.

Perceel:	197 m²
Inhoud:	Circa 409 m³
Woonoppervlakte:	Circa 122 m²
Bouwjaar:	1998
Garage:	15 m²
Aanvaarding:	Circa juli 2021
Energielabel:	B

Indeling

Begane grond

De **entree** geeft toegang tot de toiletruimte (met hangend toilet en fonteintje), garderobe, meterkast (acht groepen en aardlekschakelaars (in 2013 aangepast) en watertappunt), de woonkamer en -middels een open vaste trap- de eerste verdieping.

De zeer ruime U-vormige, uitgebouwde **woonkamer/eetkeuken** is maar liefst 9,33 bij 5,1/3,03 m. groot.

In de **woonkamer** valt zeer veel licht binnen door de ramen aan de voorzijde en de glazen pui met openslaande deuren aan de achterzijde van de woning. De zithoek is aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de achtertuin.

De ruime en lichte, open **eetkeuken** heeft een moderne keukenopstelling (2013) met kookeiland (met aan twee zijdes kastjes/lades), heeft een aanrechtblad van composiet, veel lades/kastjes en apparatuur waaronder 5-pits RVS gaskookplaat (met wok brander), oven, een brede vrijhangende rvs afzuigkap, vriezer met drie lades, cooker (binnenwerk uit 2020) een vaatwasser en een inbouwkoelkast. Vanuit het keukenraam kijkt u uit over de voortuin en de mooie waterpartij/singel voor de woning.

De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van dimverlichting, een vloer met eiken toplaag (2013) en de wanden zijn voorzien van strak stukwerk.

Eerste verdieping

Op deze verdieping vindt u de overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Vanaf de **overloop** kunt u –via een vaste open trap- naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I, de masterbedroom, is circa 5,11 bi 3,01 m. groot, heeft toegang tot een ruim **dakterras** (circa 5,39 bij 2,12 m.) en is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer II is circa 3,81 bij 3,03 m. groot en is aan de voorzijde van de woning gelegen. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het kleine balkon aan de voorzijde van de woning.

De moderne, lichte **badkamer** (2,37 bij 1,98 m. uit 2012) heeft een wastafel met meubel, hangend toilet en inloopdouche met glazen wanden. Ventilatie is mogelijk via de twee ramen of de mechanische ventilatie.

De vloeren op de eerste verdieping zijn afgewerkt met tapijt, de wanden en de plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

Tweede verdieping

Op de zolder vind u twee slaapkamers en een waskamer/technische ruimte.

In de **waskamer** (circa 1,90 bij 2,40 m.) hangt de cv-ketel (Nefit Topline Compact HRC uit 2008, jaarlijks onderhoud gepleegd) en de mechanische ventilatie-unit (J.E. Stork uit 1998). Daarnaast zijn in deze praktische waskamer de aansluitingen t.b.v. de wasmachine en droger.

Slaapkamer III (circa 3,82 bij 3,01 m) is aan de voorzijde van de woning gelegen.

Slaapkamer IV (circa 5,11 bij 3,01 m) is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze kamer heeft een zeer grote raampartij over de volle breedte

De wanden van de tweede verdieping zijn voorzien van spuitwerk en op de vloer ligt een lichte vloerbedekking.

Tuin

De **voortuin** is ruim en voorzien van een groene haag, vaste beplanting en sierbestrating

De op het oosten gelegen royale **achtertuin** (tot de garage 10 meter diep) biedt veel privacy, heeft terrassen, vaste beplanting, lichtpunten en gazon. Vanuit de achtertuin kunt u de garage betreden of u gaat via de brandgang naar de Sleedoornpage.

Garage en oprit

De praktische royale **garage** (circa 5,6 bij 2,77 m) heeft elektra, een kanteldeur aan de opritzijde en een loopdeur naar de achtertuin.

U bent verzekerd van uw eigen parkeerplaats: parkeren is mogelijk op de oprit voor de garage (eigen terrein) en in de garage. Deze parkeerplaats en garage liggen aan de Sleedoornpage. Er is voldoende vrij parkeren aan straat.

De erfafscheiding (haag) is in 2020 grotendeels vervangen voor een degelijke schutting van hout en beton.



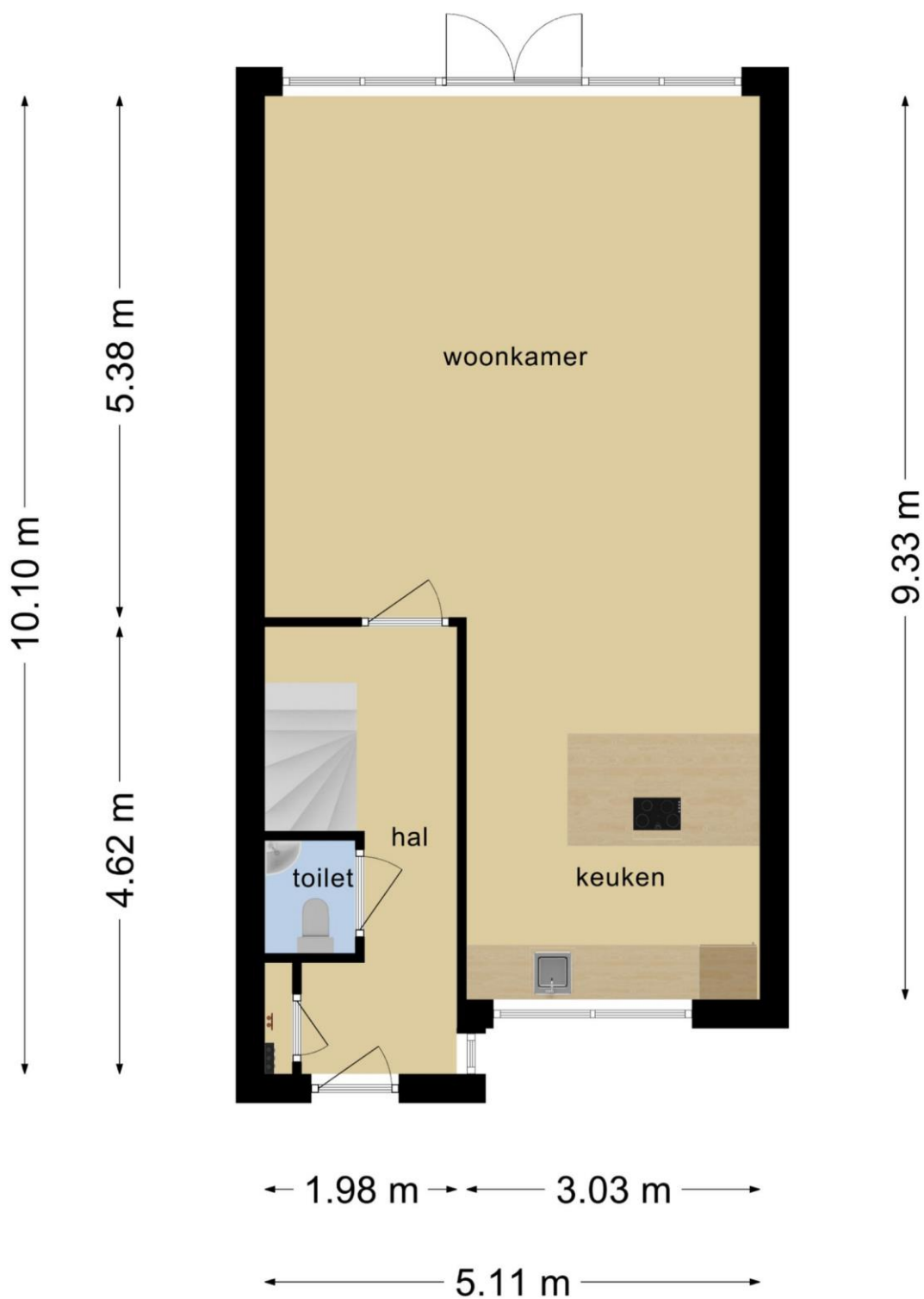




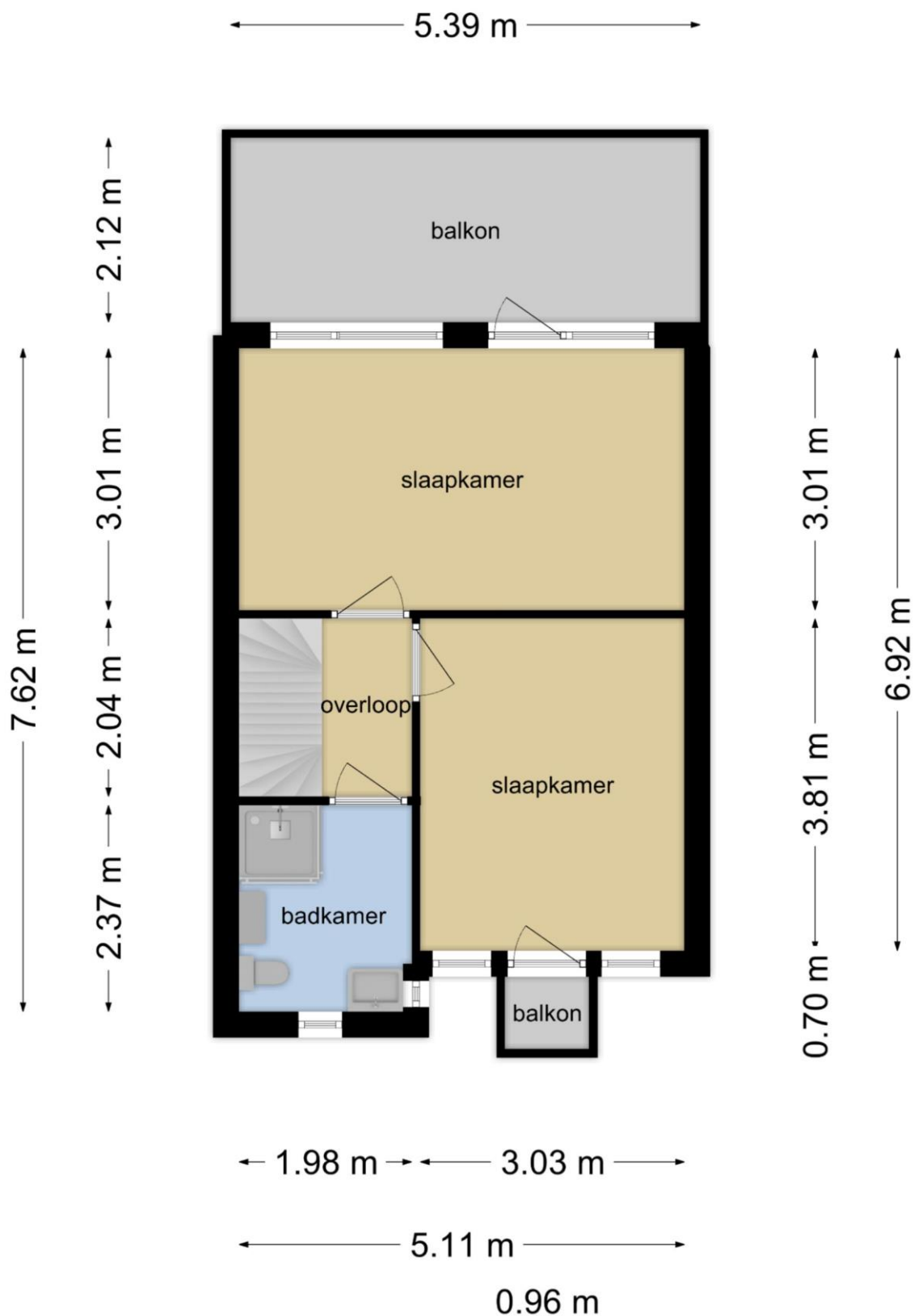




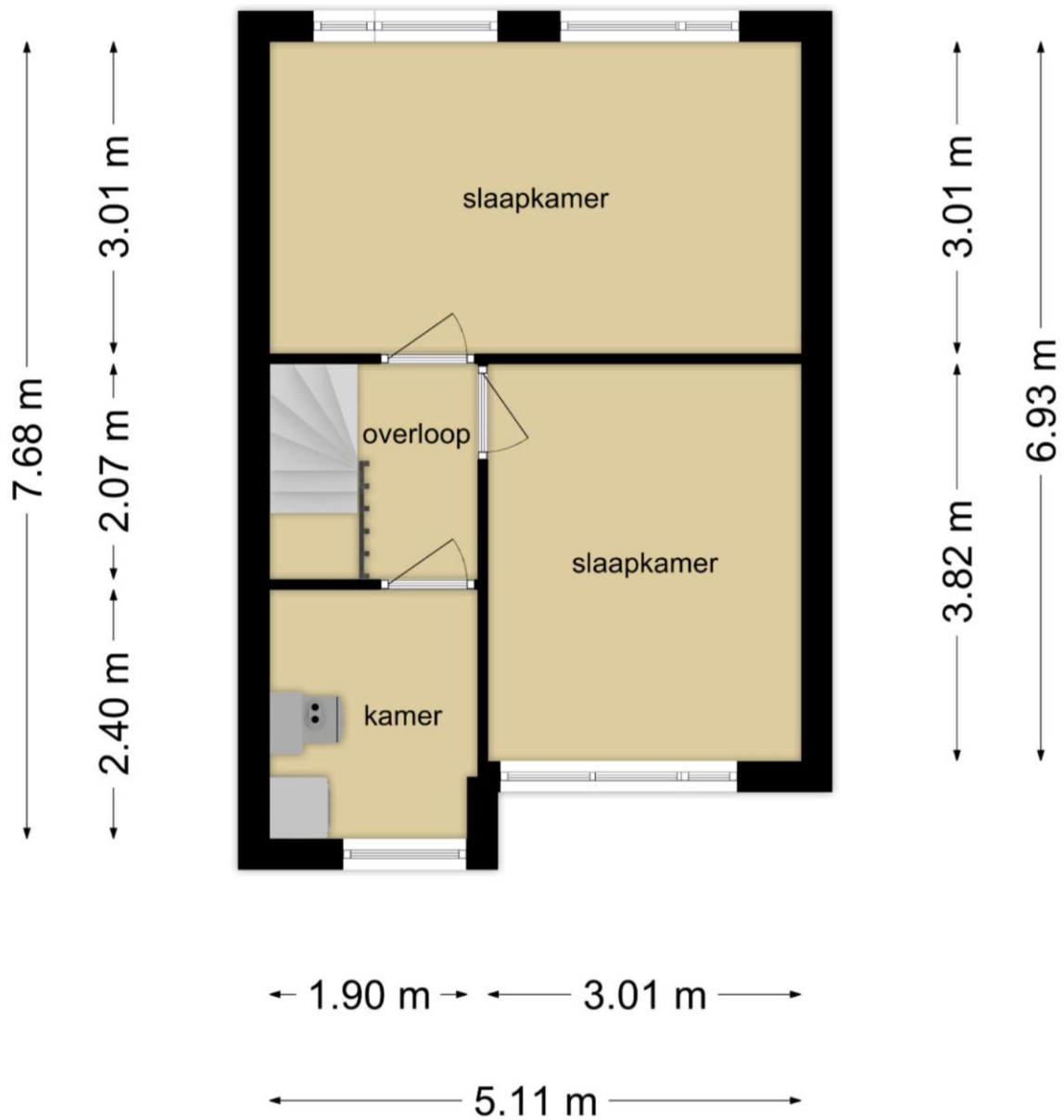




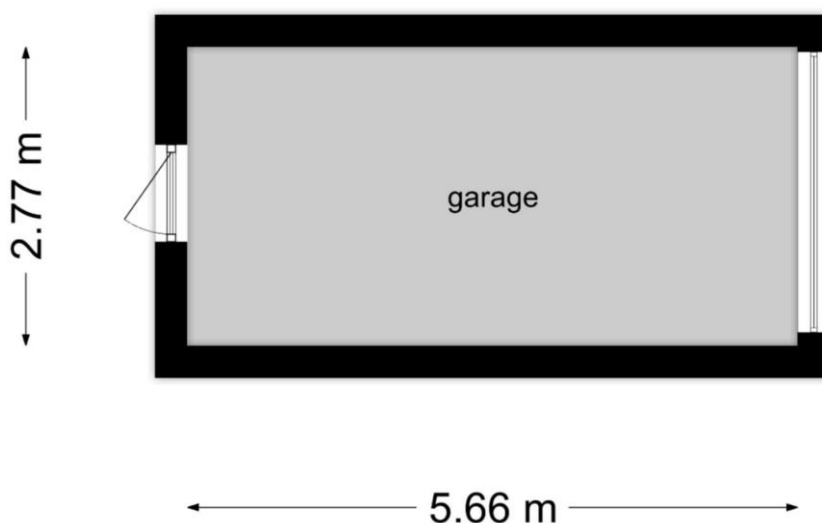
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



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

Deze ruime woning met garage is gelegen in de relatief kleine en jonge woonwijk 'Westerpark' (Breda West). Op loop- en fietsafstand bevinden zich o.a. (basis) scholen en een klein winkelcentrum (in Tuinzigt) en een groter winkelcentrum (Stada Stores met o.a. een Jumbo foodmarket, de Action, Blokker, Casa en Bristol). Het bruisende stadscentrum van Breda is vlot bereikbaar middels fiets (10-15 min) en ook zijn er aansluitende busverbindingen. Uw elektrische auto kunt u in de direct omgeving opladen. Via de nabij gelegen uitvalswegen bereikt u binnen 5 tot 10 minuten de snelwegen A16, A27, A58 en A59. Met de trein bent u vanuit Breda in slechts 33 minuten in het centrum van Antwerpen en in 66 minuten in hartje Amsterdam!

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

