



Dassen

DE  
**ZEEUW**  
makelaars

BREDA  
Bisschopshoeve 143

Vraagprijs  
€ 349.000,- k.k.



funda

088 - 5 300 600 | [koen@dassendezeeuwmakelaars.nl](mailto:koen@dassendezeeuwmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1971

Soort:  
eengezinswoning

Slaapkamers:  
4

Inhoud:  
360 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
111 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
133 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Verwarming:  
c.v.-ketel

# Omschrijving

Sfeervolle tussenwoning met een aangelegde achter- en voortuin, gelegen aan het begin van een rustig hofje in de kindvriendelijke wijk Heusdenhout. De woning is goed onderhouden en heeft vier ruime slaapkamers. In de straat is volop parkeergelegenheid. De tuin heeft een achterom en vrijstaande berging. Door de situering op het oosten heb je vanaf de ochtend tot de middag de zon in de tuin. De woning is voorzien van een moderne badkamer met ligbad en is in 2021 zowel binnen als buiten opnieuw geschilderd en is de tuin voorzien van een nieuwe schutting en poort.

## LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen in de ruim opgezette woonwijk 'Heusdenhout' nabij het winkelcentrum 'Heusdenhout' en 'Brabantplein' waar je diverse winkels vindt. Daarnaast is er in de directe omgeving een ruim aanbod aan sociale voorzieningen zoals scholen, een gezondheidscentrum en sportfaciliteiten en zijn daarnaast ook speeltuintjes en het Brabantpark op korte afstand. Door de gunstige ligging is de verbinding ten opzichte van het gezellige stadscentrum van Breda, het centraal station en de diverse uitvalswegen (o.a. A16 en A27) uitstekend.

## KERNGEGEVENS

Bouwjaar 1971

Woonoppervlakte ca. 111m<sup>2</sup>

Perceel oppervlakte 133m<sup>2</sup>

Energie label C

Aanvaarding in onderling overleg

## BOUWKWALITEIT

Het woonhuis is traditioneel gebouwd en gedeeltelijk gemoderniseerd waarbij de woning zowel binnen als buiten opnieuw is geschilderd en sfeerful is afgewerkt. De woning wordt verwarmd via een combi HR cv-ketel (merk Nefit, bouwjaar 1999), is voorzien van dakisolatie en de buitenkozijnen zijn op een enkel ruitje na allemaal voorzien van isolerende beglazing. De keuken heeft direct warm water via de close-in-boiler.

## INDELING

### BEGANE GROND

Hal/entree met garderobe, meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer; sfeervolle woonkamer (ca. 35 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de achtertuin en trapkast; ruime open keuken met toegang tot de tuin en een L-keukenblok voorzien van 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en losse koelkast. In warm water wordt direct voorzien via een close-in-boiler; ruime tuin met achterom, vrijstaande berging voorzien van elektra (ca. 2.80 x 2.71 m) en diverse elektrapunten voor bijvoorbeeld verlichting.

## EERSTE VERDIEPING

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, vaste kast en toegang tot alle vertrekken; slaapkamer I gelegen aan de achterzijde (ca. 2.87 x 1.87 m); slaapkamer II gelegen aan de achterzijde (ca. 3.87 x 2.93 m); slaapkamer III gelegen aan de voorzijde (ca. 4.01 x 2.93m); badkamer (ca. 2.15 x 1.87 m) voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator.

## TWEEDE VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken riante zolderverdieping met slaapkamer IV (ca. 4.65 x 3.05 m) voorzien van dakkapel aan de achterzijde en aparte voorzolder met aansluiting voor wasapparatuur en opstelplaats van de cv-ketel. In de knieschotten aan de voor- en achterzijde zijn bergkasten gemaakt.

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in gezellige woonerf grenzend aan diverse groen/speelvelden
- Kindvriendelijke wijk met scholen en winkelcentrum op loopafstand
- Stadscentrum op fietsafstand
- Uitvalswegen nabij
- Net aangelegde voor- en achtertuin
- Vrijstaande berging
- Woning is recentelijk binnen én buiten geheel geschilderd en gedeeltelijk gemoderniseerd
- In de straat is altijd voldoende parkeergelegenheid

## ALGEMEEN

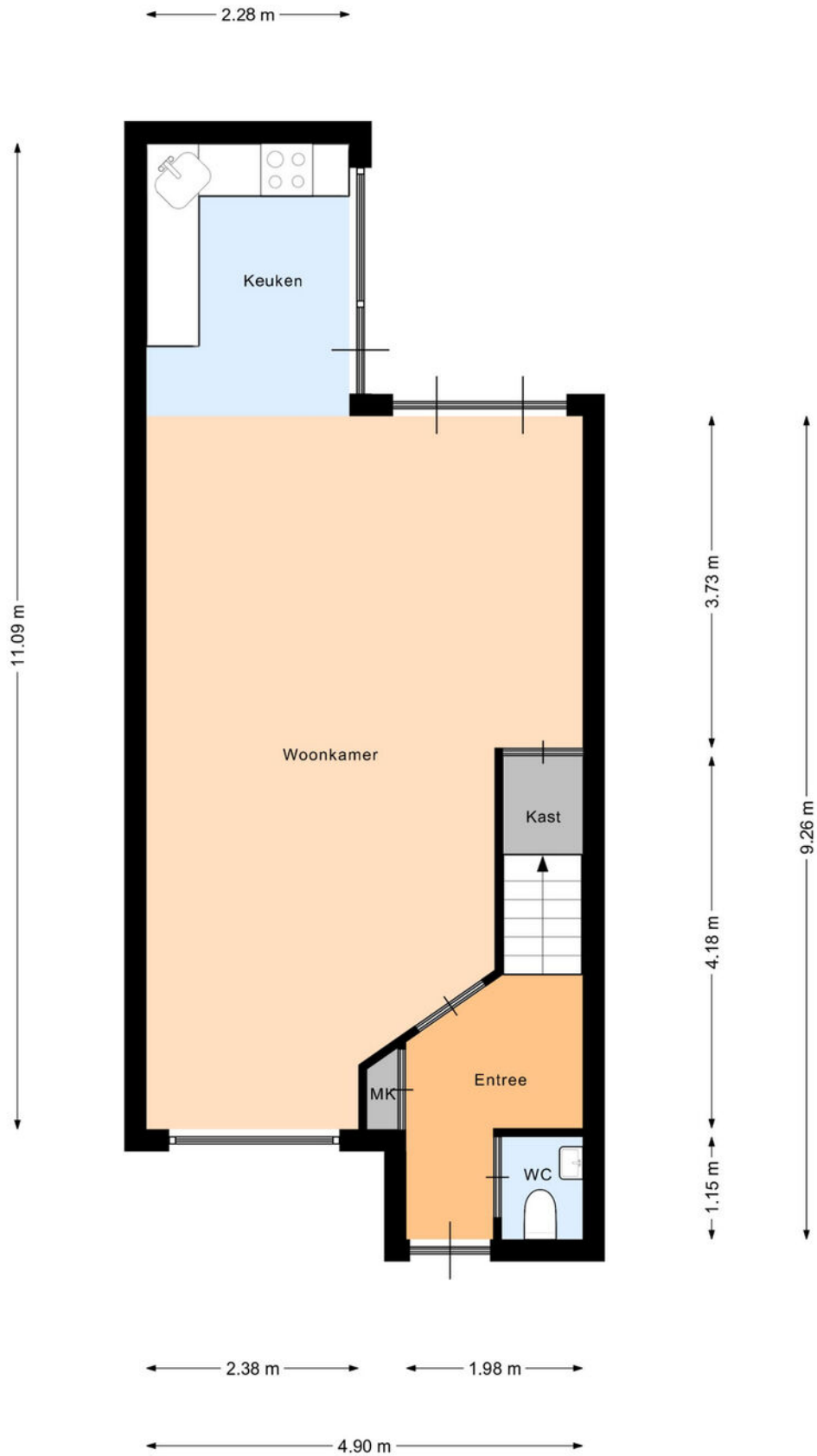
Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

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. Aangezien de woning meer dan 50 jaar oud is, zal de NVM ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen worden in de koopakte.

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.

# Plattegrond



Begane Grond





















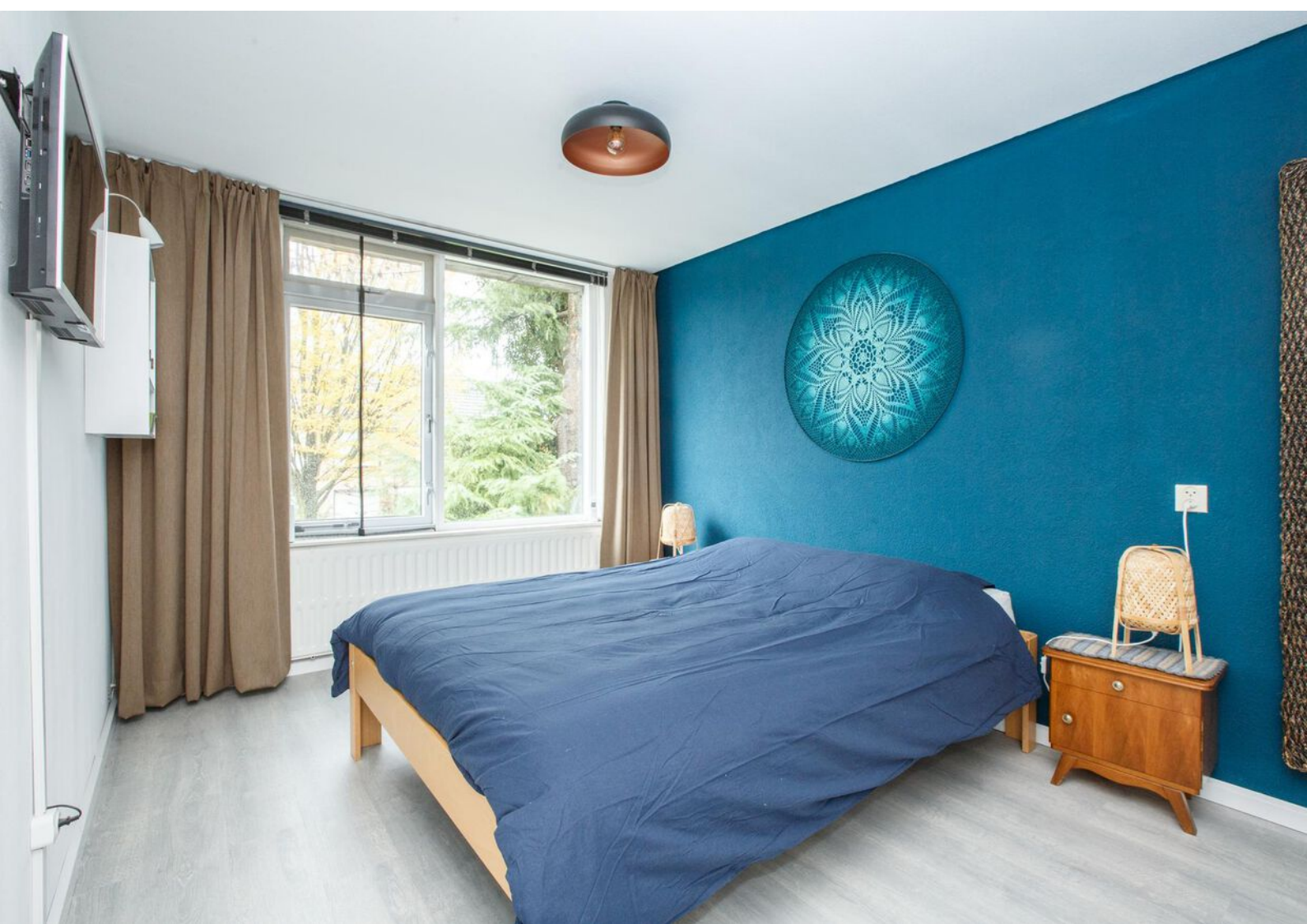
# Plattegrond



Eerste verdieping



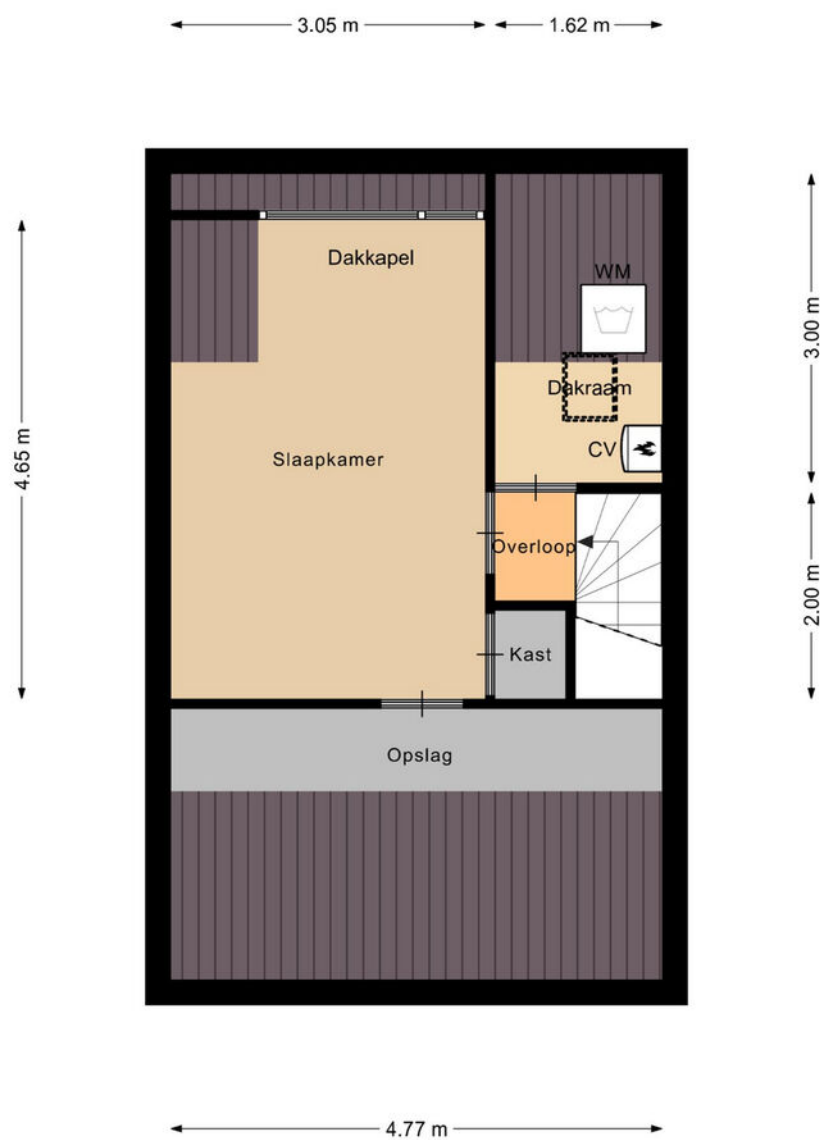








# Plattegrond



Tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bisschopshoeve143



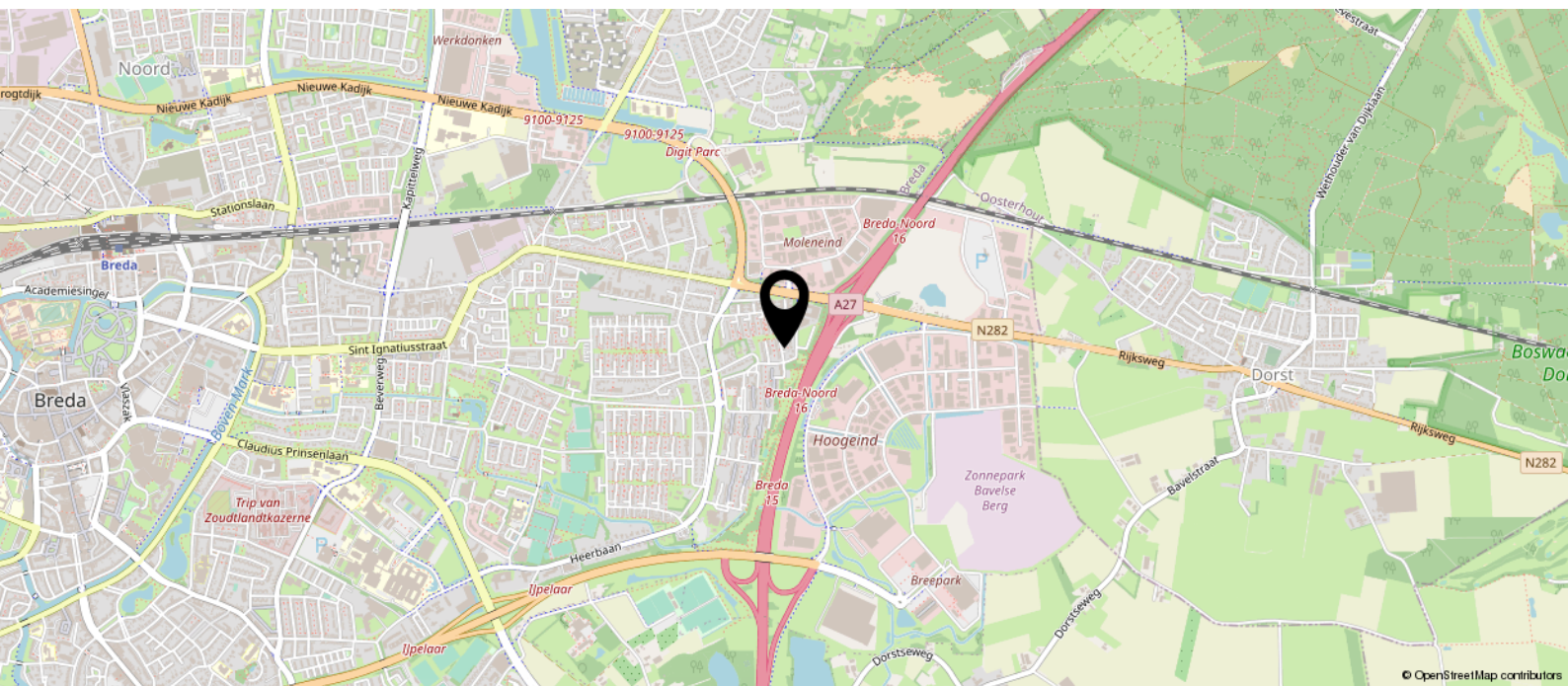
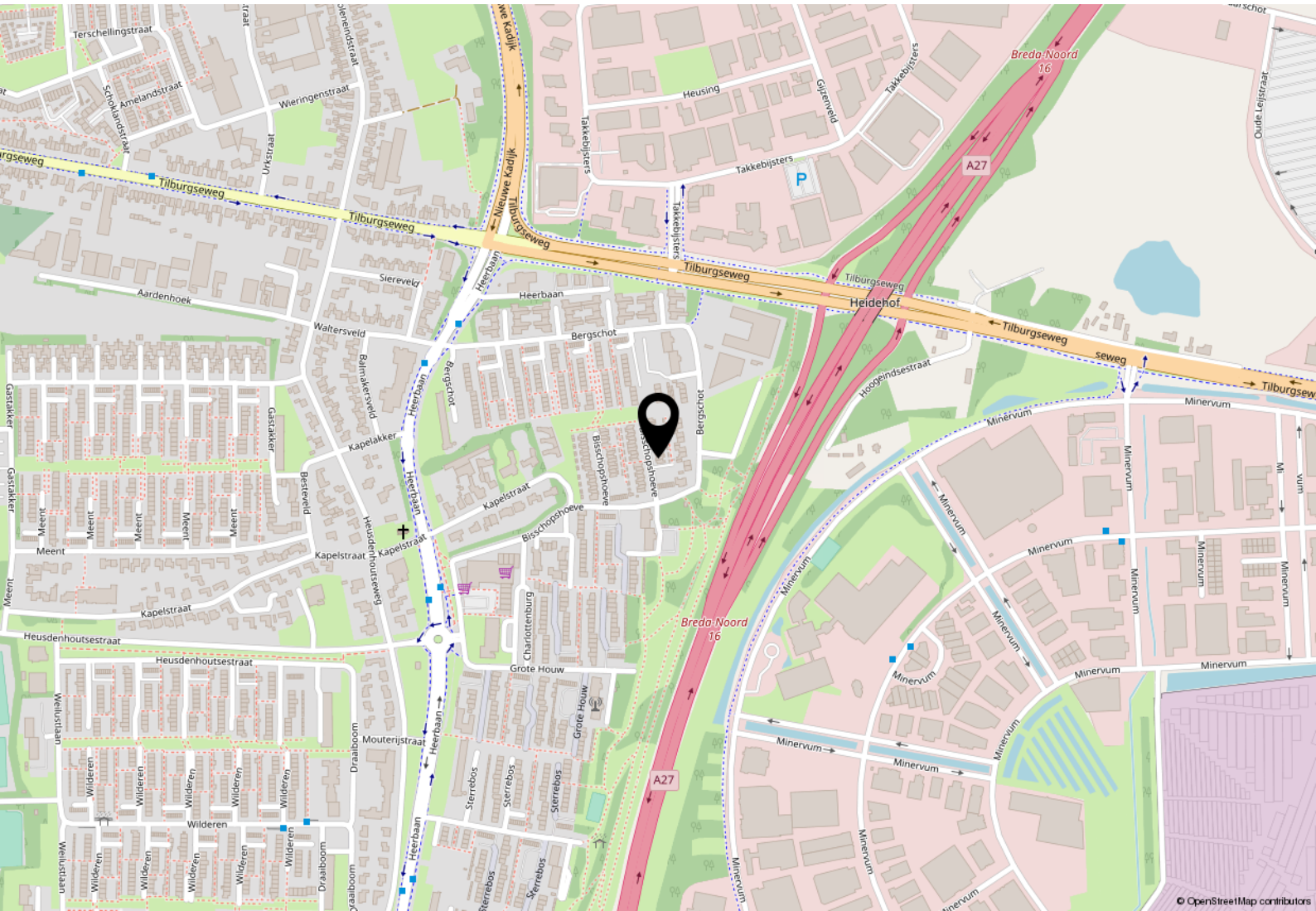
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ginneken</p> <p>Sectie                        A</p> <p>Perceel                      3177</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?

Dassen

DE  
**ZEEUW**  
makelaars

Hoeneind 15  
4847 AJ Teteringen  
088 - 5 300 600  
koen@dassendezeeuwmakelaars.nl

