

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

Neubourgstraat 30 | Breda

Ruime en instapklare woning
€ 545.000,- k.k.





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1977
Kamers	5
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	500 m ³
Overige inpandige ruimte	7 m ² (berging)
Gebouw gebonden buiten ruimte	15 m ² (carport)
Externe bergruimte	6 m ² (tuinhuis)
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (HR-combi; 2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	B

BEKIJK DEZE WONING ONLINE

neubourgstraat30.nl



WILLEMS MAKELAARS

Neubourgstraat 30, Breda



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Ruime en instapklare eengezinswoning

Ben je op zoek naar een ruime en instapklare eengezinswoning met een diepe en zonnige Italiaanse achtertuin? Deze woning is de afgelopen jaren volledig en zeer smaakvol verbouwd door de eigenaar. Wacht dus niet te lang met het maken van een afspraak voor Neubourgstraat 30. De woningen in de kindvriendelijke en zeer gewilde wijk IJpelaar in het zuidoosten van de stad worden doorgaans snel verkocht! Deze tussenwoning heeft een ruime woonkamer met open keuken, maar liefst 4 slaapkamers (met de mogelijkheid voor een 5e) en een riante badkamer. Op korte afstand bevinden zich de winkelcentra aan De Burcht en het Valkeniersplein waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen. In de buurt van de woning bevinden zich diverse scholen en sportverenigingen. Het stadscentrum en het station van Breda bereik je binnen 10 a 15 fietsminuten. En de rijkswegen rond de stad zijn snel te bereiken via de Zuidelijke Rondweg.

Indeling:

Begane grond:

Ruime en fraai in Italiaanse stijl aangelegde voortuin met carport en toegang tot zowel de woning als de berging.
De berging beschikt over een vliering voor extra bergruimte.
De entree / hal met vaste kast en meterkast (14 groepen + 4 aardlekschakelaars) geeft toegang tot het toilet en de woonkamer.
Smaakvol ingericht toilet met wandcloset en fontein.

De woonkamer met trapopgang naar de 1e verdieping, tuindeur en speksteenkachel.
De open keuken in een U-vormige opstelling is voorzien van elektrische vloerverwarming, inductiekookplaat, afzuigkap, close in boiler, oven, vaatwasser (op hoogte), koelkast, vriezer en veel ruimte in kasten en laden.

1e Verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping.
Voorslaapkamer / werkkamer met toiletruimte. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fontein.
Voorslaapkamer II met elektrische zonwering.
Achterslaapkamer.
Zeer ruime sfeervolle badkamer met vloerverwarming, dubbel wastafelmeubel, kast en fontein.

2e Verdieping:

Overloop met 2 dakramen, aansluitpunten voor de wasapparatuur en cv-ketel (Nefit; HR-combi; bouwjaar 2022).
Ruime slaapkamer met dakkapellen voor en achter. Deze slaapkamer was in het verleden gesplitst in 2 kamers, hetgeen weer eenvoudig teruggebracht kan worden.

Tuin:

Zeer fraaie in Italiaanse stijl aangelegde voor- en achtertuin.
De achtertuin met achterom en tuinhuis met overkapping is circa 10 meter diep en is gesitueerd op het zuidoosten.

Zonnige achtertuin in Italiaanse stijl

Bijzonderheden:

- verrassend ruime eengezinswoning;
- instapklaar en zeer smaakvol ingericht;
- in een groene en kindvriendelijke woonomgeving;
- met carport en berging aan de voorzijde;
- 4 slaapkamers;
- de gevels zijn opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
- deels HR-glas;
- ruime en luxe badkamer;
- separaat toilet op de 1e verdieping;
- de waterontharder (2024) blijft achter
- dichtbij diverse voorzieningen, waaronder de winkelcentra De Burcht en Valkeniersplein;
- energielabel B.

Ben je nieuwsgierig geworden? Joep laat je graag de woning van binnen zien.

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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.





























Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- magnetron			X
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Originele Raamdecoratie met 7 Bloempotten + dure zijden bloemen,			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
- In allebei de 2 separate Toiletten beneden en bovenverdieping hangen er mooie ovale spiegels met geslepen rand (rekening ter inzage bijgevoegd)			X
- In de Toilet beneden : Handdoekrekje + Bakje voor gebruikte handdoeken (rekening ter inzage bijgevoegd)			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- In de grote badkamer : Origineel roestvrij stalen (op maat gemaakt ophangstelsysteem + Vitrage (X
- 4 wandlampjes (rekening ter inzage) + plafondlamp			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuinhuis , prachtig onderhouden + originele buitenlamp, (dit in het tuinhuis ligt) kan opgehangen worden	X		
In het tuinhuis , kleine koelkast			X
In de slaapkamer (aan de voorzijde , aan de buitenzijde van het huis) is een elektrische zonwering aangebracht	X		
Aan de achterzijde van het huis, hangen lamellen + vitrage + overgordijnen			X
Warmwatervoorziening, te weten			

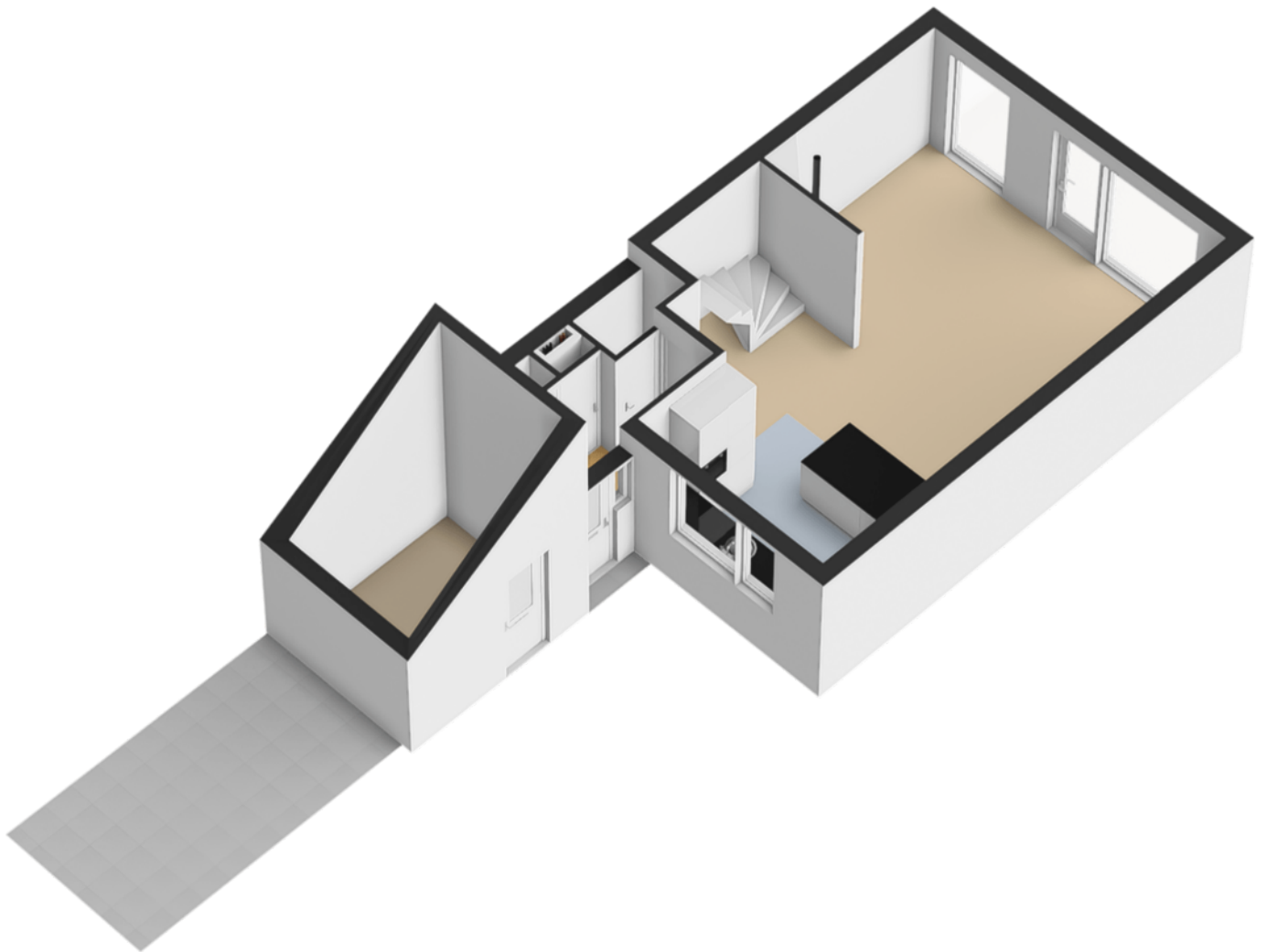
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- In de keuken is een Heetwater boiler, inhoud 15 liter, ideaal !	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingen			X

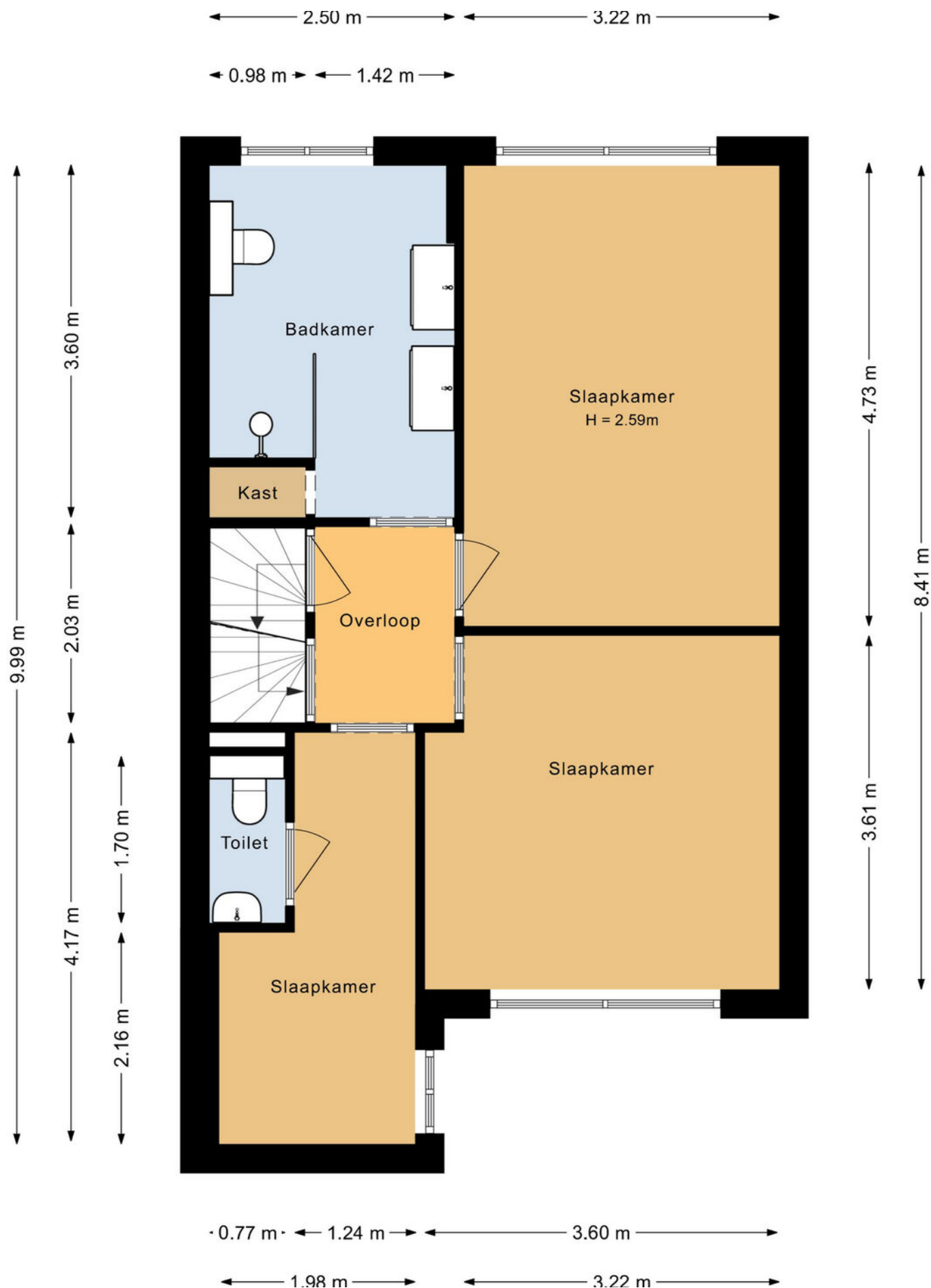
Plattegronden



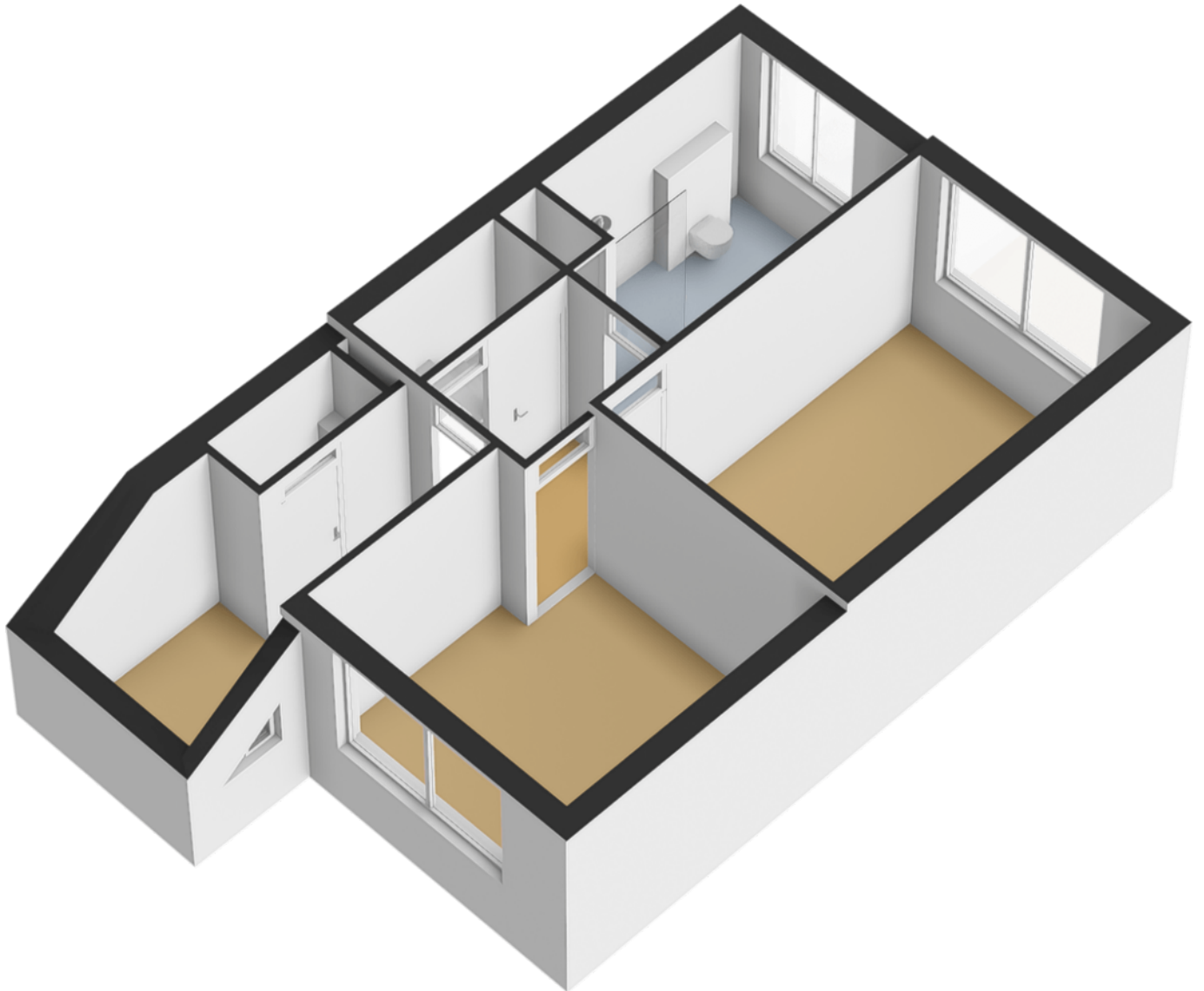
Plattegronden



Plattegronden



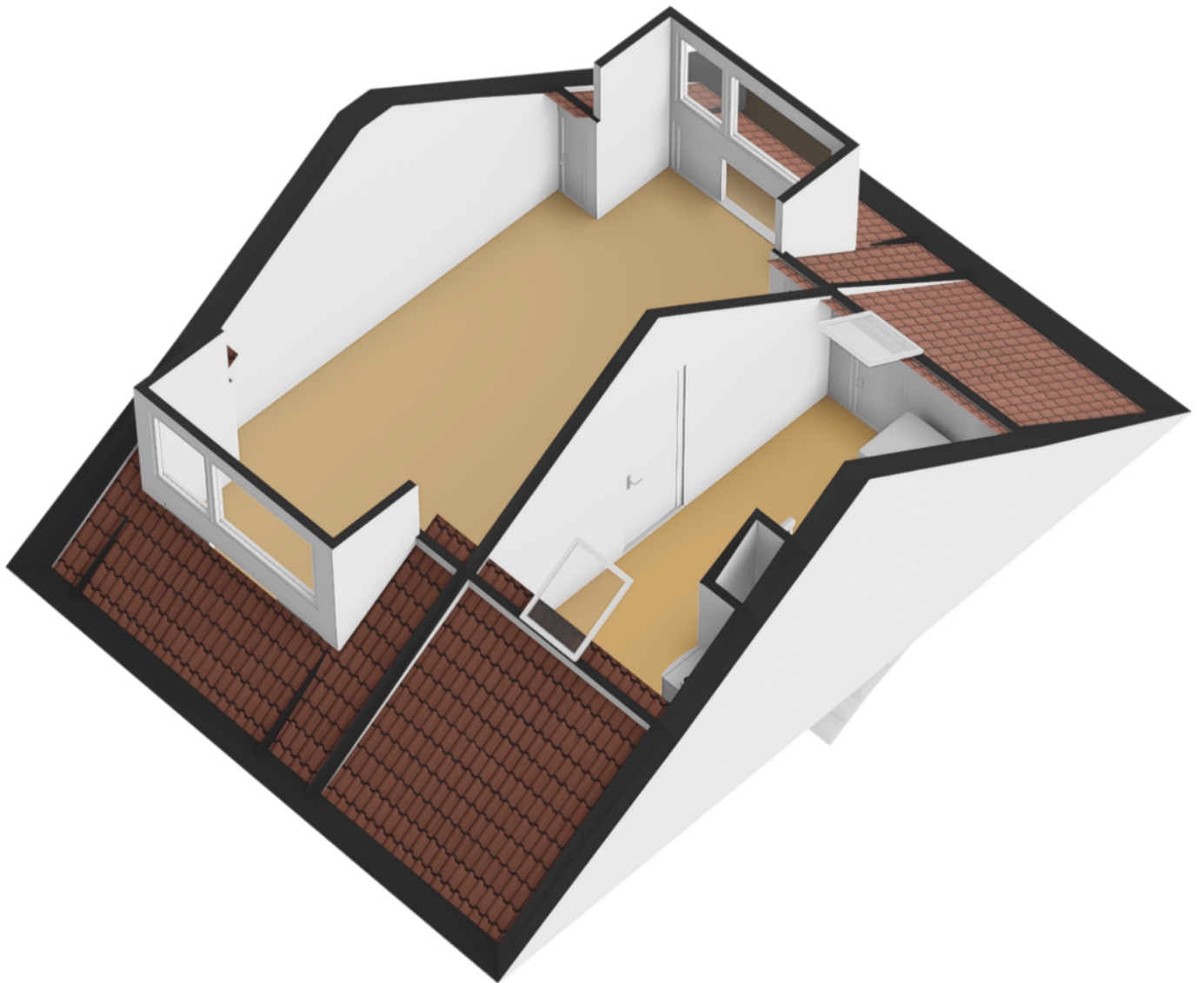
Plattegronden



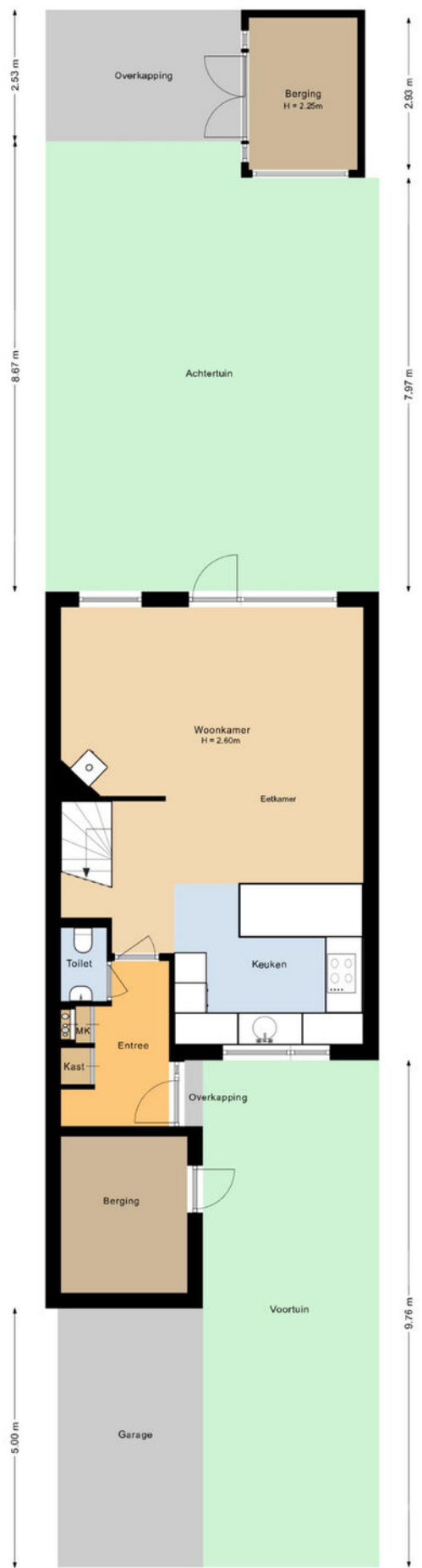
Plattegronden



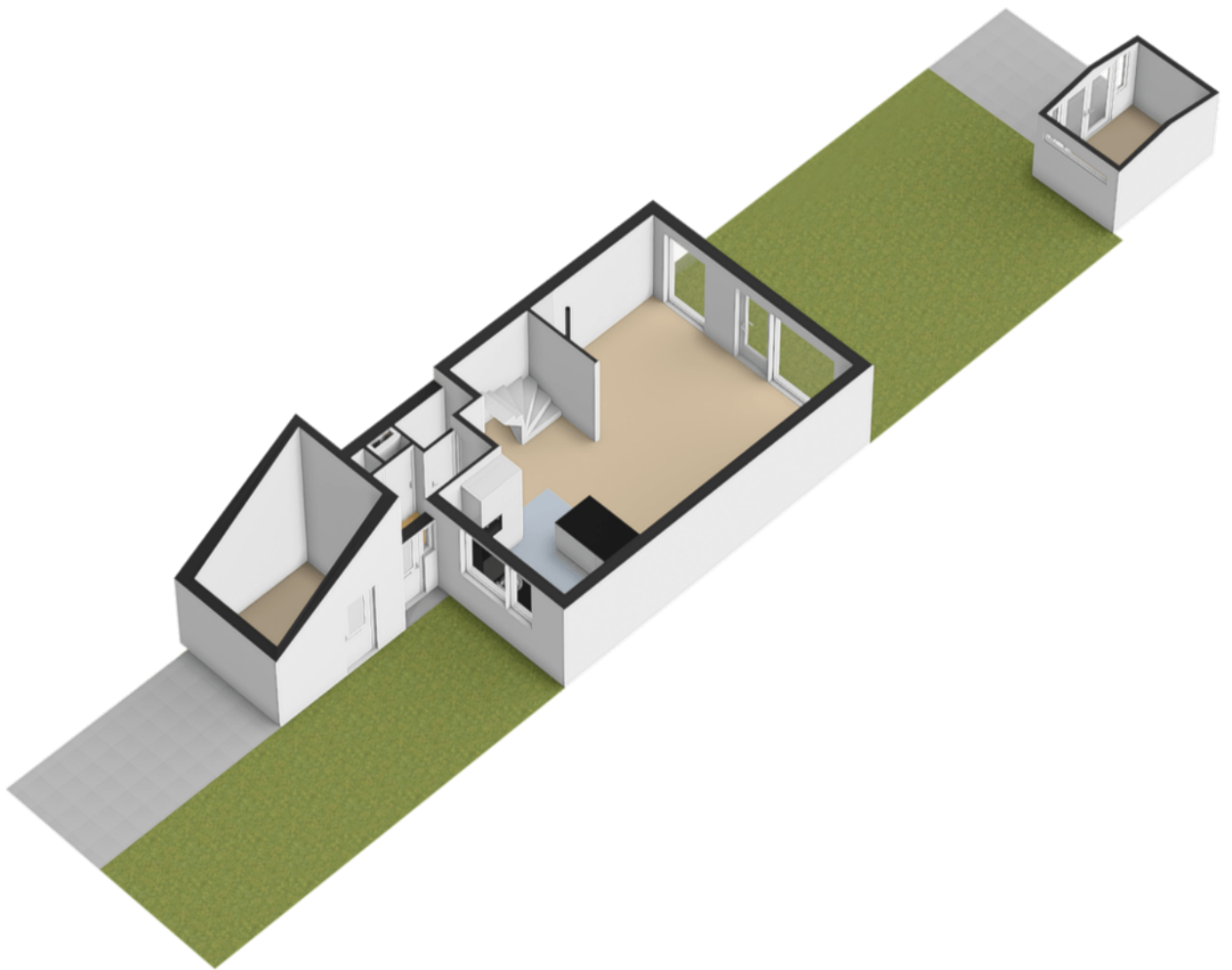
Plattegronden



Plattegronden



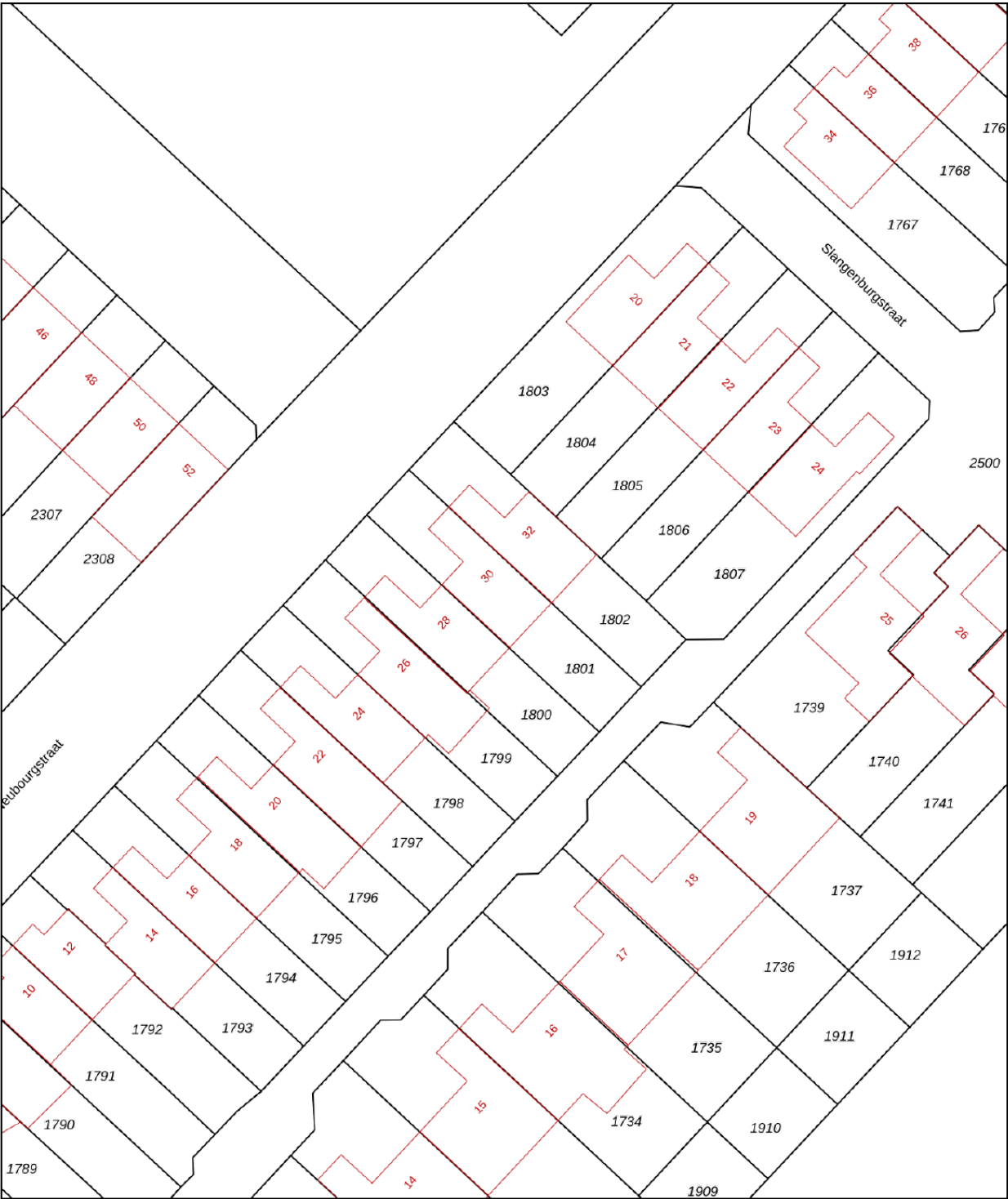
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ginneken
Sectie M
Perceel 1801

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.

kadaster

Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



DICHTBIJ HUIS

**076
531
0900**



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak
