



ZY staat te koop

Assumburgstraat 32 Breda

MOOI GELEGEN TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET EEN EIGEN OPRIT, GARAGE/BERGING EN ZONNIGE ACHTERTUIN (ZUIDWESTEN), OP EEN KINDVRIENDELIJKE EN RUSTIGE LOCATIE IN DE GEWILDE WIJK IJPELAAR.

centraal gelegen

2-0-1-kapwoning

De woning heeft o.a. een lichte woonkamer van ruim 24 m² en een eetkeuken van ruim 8,5 m², op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een badkamer, op de tweede verdieping een voorzolder en zolderkamer met de mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer (welke nu niet is meegerekend in de gebruiksoppervlakte wonen!) en een ruime, privacy biedende, zonnige achtertuin op het zuidwesten op een perceel van circa 311 m² eigen grond.

De woning is gelegen in de wijk IJpelaar, een mooie woonwijk met vele groen- en speelvoorzieningen en op loopafstand van o.a. het winkelcentrum "De Burcht", basisschool "De Burchtgaarde", de gezellige en actieve "Tennisvereniging De IJpelaar", een bushalte en op 10 minuten fietsen van het Ginnekenmarktje of het bruisende stadscentrum van Breda.

Ook ten opzichte van het wegennet is de Assumburgstraat in Breda heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en A27 richting Utrecht.





begane

grond

Hal/entree met trapopgang naar de eerste verdieping en een toegang tot een toiletruimte, een verdiepte trapkast, de woonkamer en de keuken. De hal is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerkwallen en -plafond. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een verhoogde duoblok toilet, fonteintje en toiletraam. In de betegelde trapkast bevindt zich de meterkast (6 groepen + 2 aardlekschakelaars).

Lichte doorzon woonkamer (circa 3.79 x 6.46 m) met een vaste kast en een loopdeur naar de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking, behangwallen en een stucwerkplafond.

Dichte, gedeeltelijk betegelde eetkeuken (circa 2.67 x 3.19 m) met schrootjes plafond, eenvoudig keukenblok in rechte opstelling met rvs aanrechtblad, -spoelbak, onderkasten en lades, een warmwater geiser, de opstelplaats van de c.v. ketel, twee bovenkastjes, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een loopdeur naar de achtertuin.













eerste

verdieping

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerkwallen en een zachtboardplafond. De overloop is voorzien van een vaste kast, een trapopgang naar de tweede verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie afgewerkt met vloerbedekking, behangwallen en een zachtboardplafond.

Slaapkamer I (circa 3.79 x 3.14 m) is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer II (circa 3.79 x 3.23 m) is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer III (circa 2.67 x 2.19 m) is eveneens gelegen aan de achterzijde.

Grotendeels betegelde badkamer (circa 2.67 x 0.99) met douche, duoblok toilet, wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.











twede

verdieping

Voorzolder met toegang tot een zolderkamer, beide met originele houtenvloer. De zolderkamer is voorzien van een Velux dakraam en is, na het plaatsen van een dakkapel of een tweede dakraam, uitermate geschikt als extra slaapkamer.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 85,28 m²
Overige inpandige ruimte: circa 17,56 m²
Externe bergruimte: circa 23,55 m²
Inhoud: circa 372,75 m³
Perceel: circa 311 m²





tuin & oprit

garage/berging

De woning staat gunstig op het perceel en heeft een voor- en achtertuin.

De voortuin heeft een betegeld looppad en is aangelegd met meerjarige beplanting.

De royale, privacy biedende, zonnige achtertuin (circa 19 x 6 m) is gelegen op het zuidwesten en is (grenzend aan de achtergevel) voorzien van een terras met elektrisch bedienbaar zonnescherm, een klein terras achterin de tuin, bestrating, diverse borders met meerjarige beplanting en een achterom.

Links naast de woning een ruime oprit (circa 18 meter lang) met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een grote vrijstaande garage/berging (circa 2.77 x 8.50 m). De garage/berging heeft een betonvloer, met pannen gedekt zadeldak, elektra, een kanteldeur naar de oprit en een loopdeur naar de achtertuin.









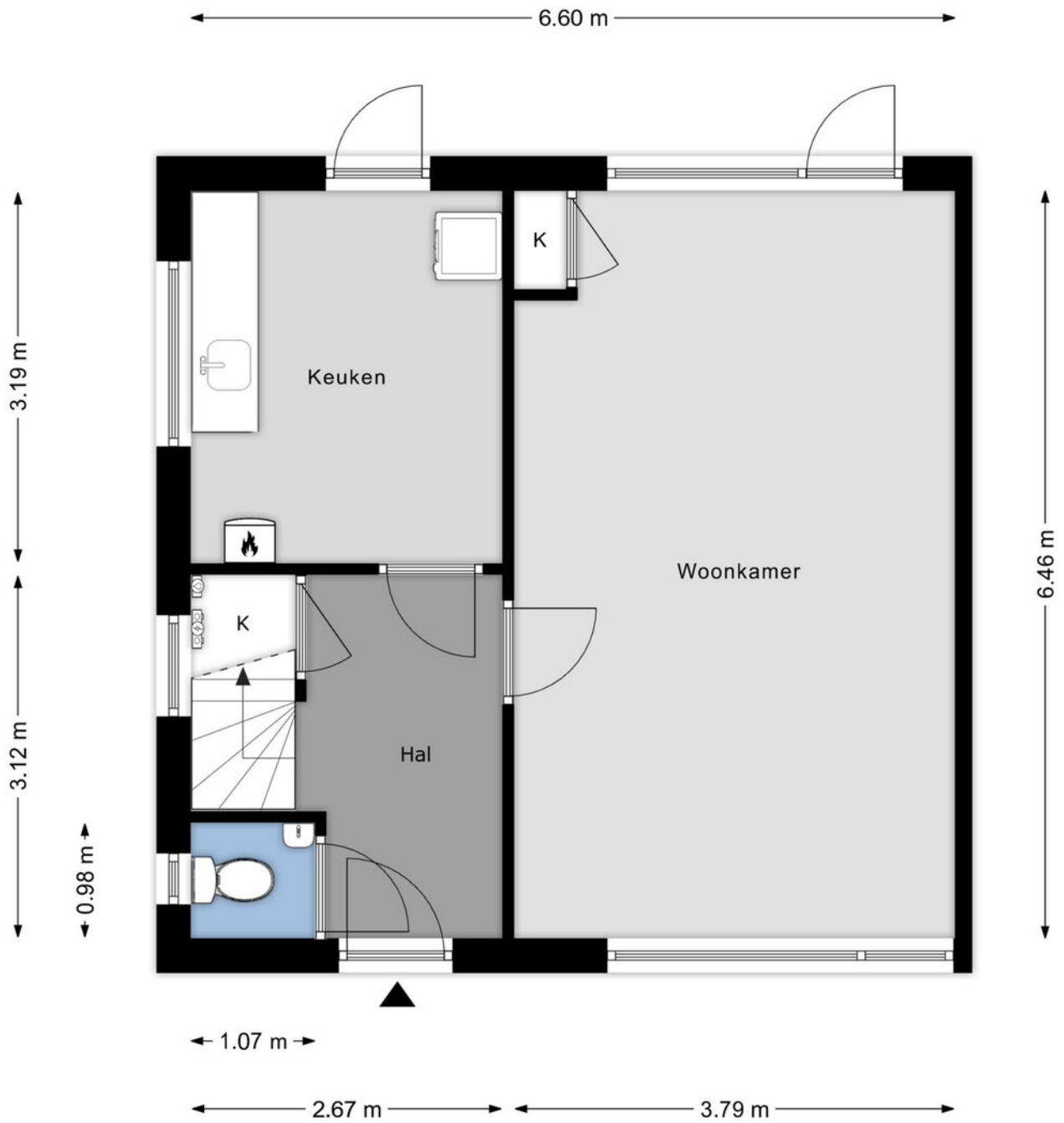


bijzonderheden

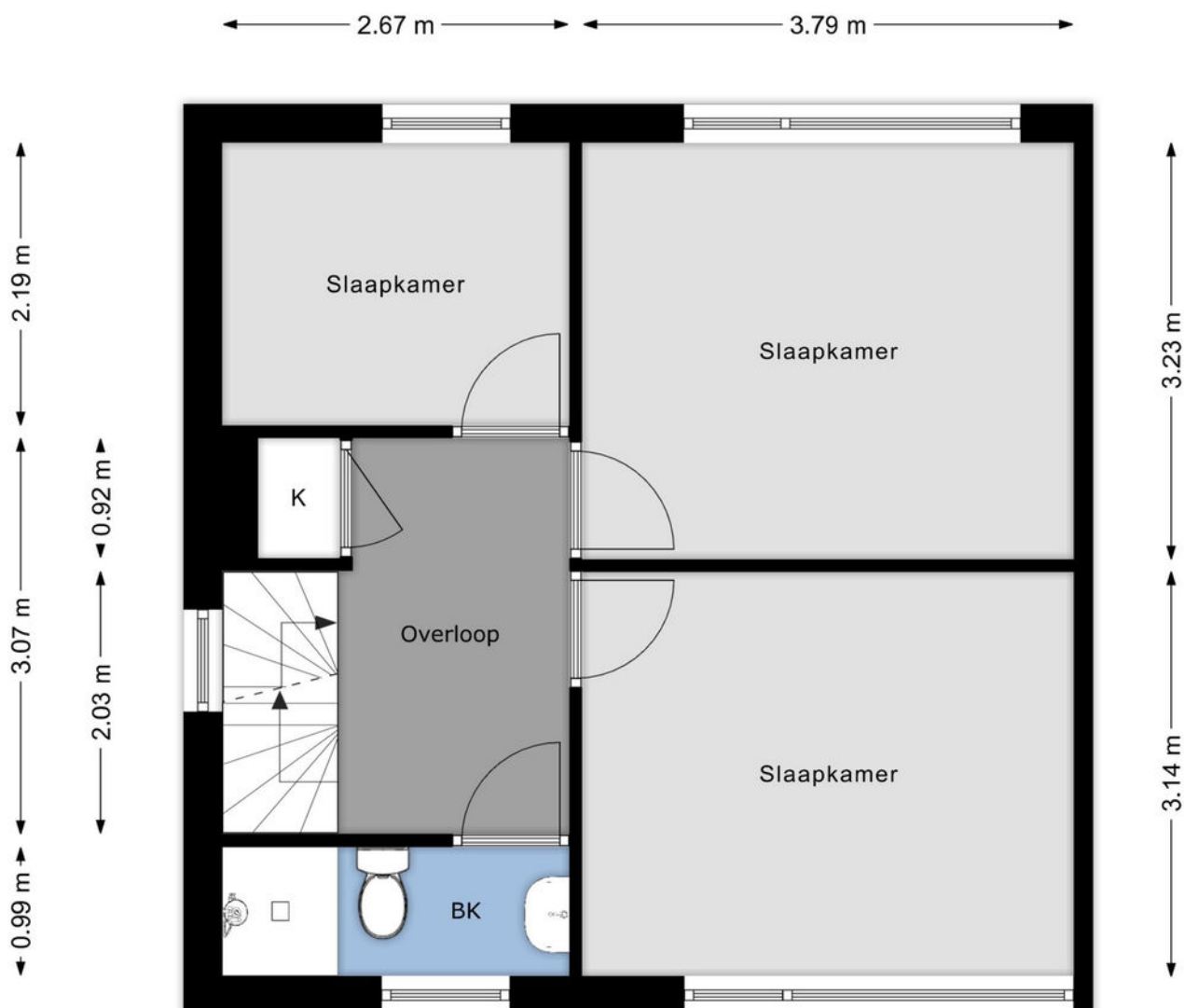
- twee-onder-een kapwoning gelegen op een gewilde locatie;
- grote vrijstaande garage/berging;
- ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- zonnige, royale, privacy biedende achtertuin op het zuidwesten;
- gelegen op een ruim perceel van circa 311 m2;
- dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- lichte doorzon woonkamer en dichte eetkeuken;
- 3 slaapkamers (4 mogelijk);
- houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing;
- met modernisering dient rekening gehouden te worden.



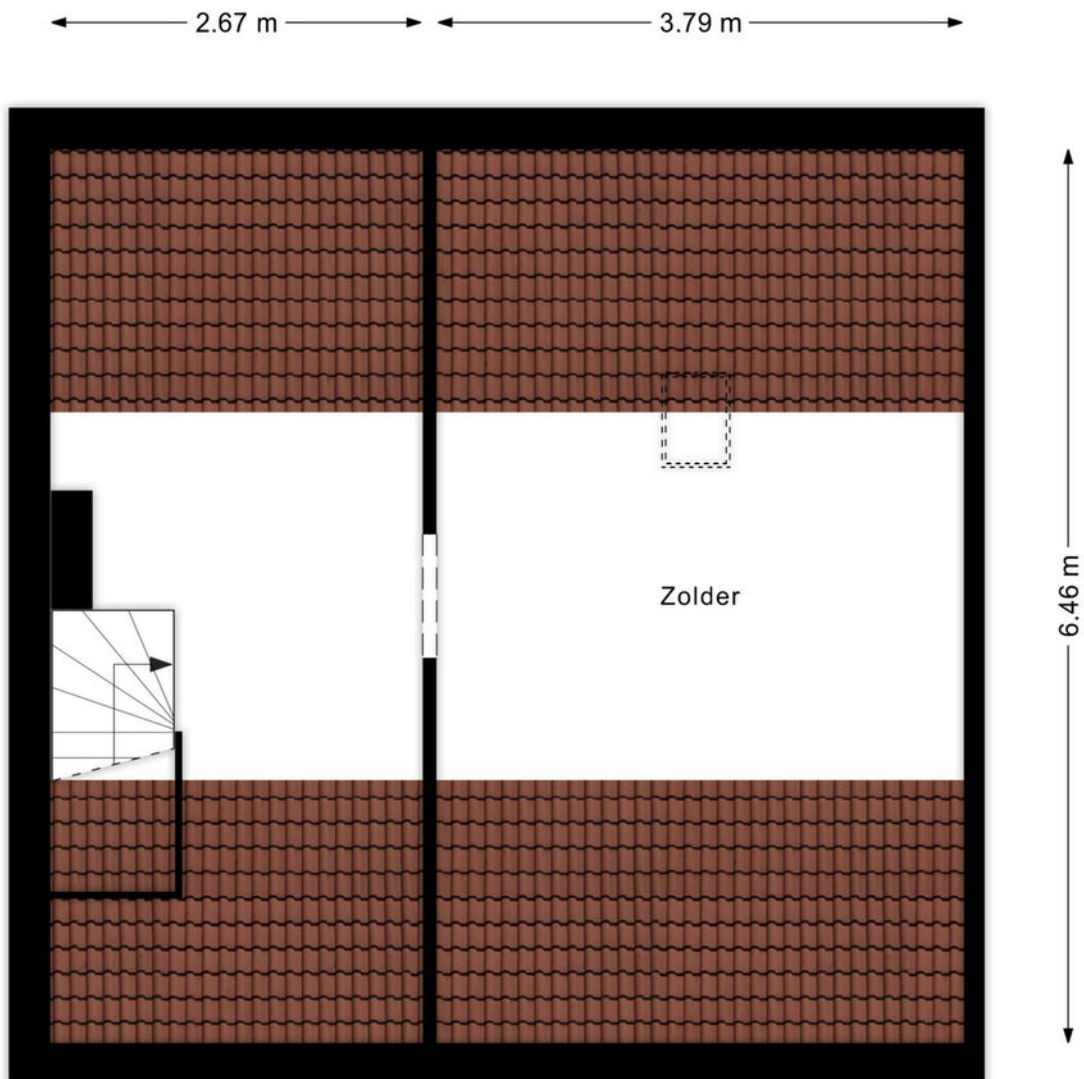
begane grond



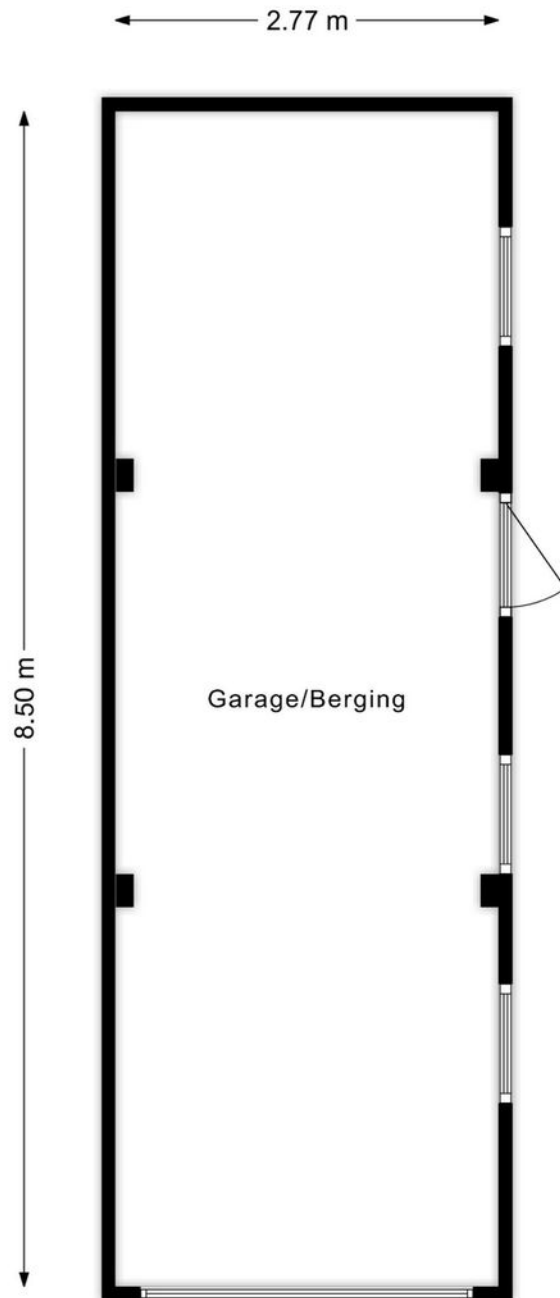
eerste verdieping



tweete verdieping



garage/berging




kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Hulznummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Ginneken Sectie N Perceel 2215	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
Voor een eencijferig uittreksel, geleverd op 27 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 databankrecht.		



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 58 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst worden de asbestclausule en de niet zelf-bewoningsclausule opgenomen.
- Toelichtingsclausule NEN2580:

Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. 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. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- 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 niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".



Aantekeningen

A series of horizontal dotted lines for taking notes.





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl

+31 (0)6 3814 5084