



Wattstraat 4A
4816 CD Breda
€ 275.000 k.k.



Alle kenmerken op een rij

Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Aangeboden sinds	15 sep 2023
Status	verkocht
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Woningcategorie	appartement
Type woning	bovenwoning
Soort woning	
Kozijnen	hardhout

Indeling

Aantal kamers	
Aantal slaapkamers	
Aantal badkamers	
Aantal toiletten	
Kelder	nee
Zolder	nee
Garage	geen

Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m²)	
Woonoppervlak (m²)	53
Inhoud (m³)	165



Ligging

Ligging

beschutte ligging, woonwijk, op een rustige weg, centraal stadscentrum

Energie

Verwarming

centraal, individuele verwarming, elektrische

Soort warm water

centrale verwarming

Beglazing

dubbel

Isolatie

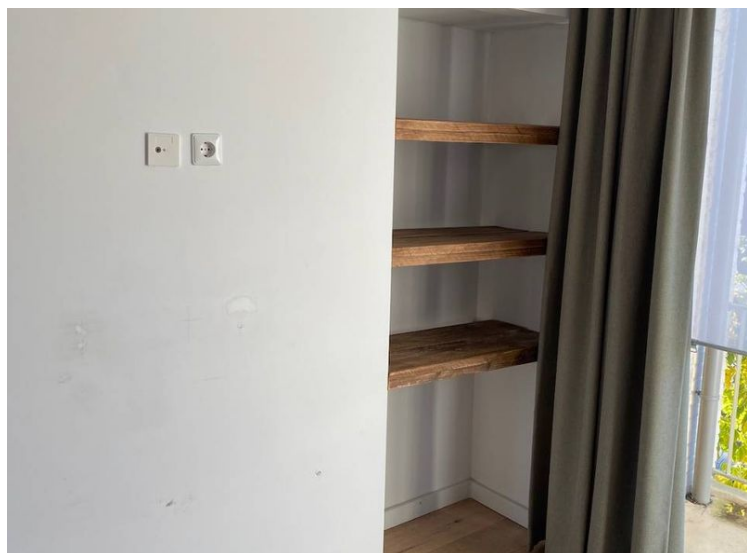
Energielabel

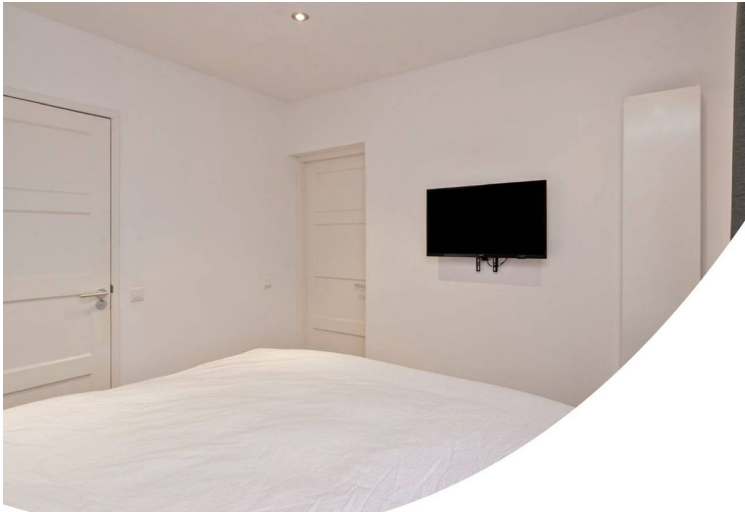
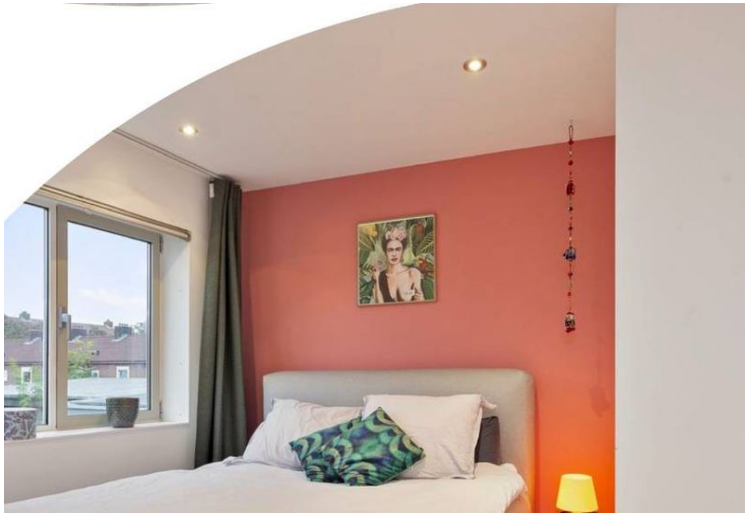
Energielabel

G, vervaldatum: 10 jul 2025



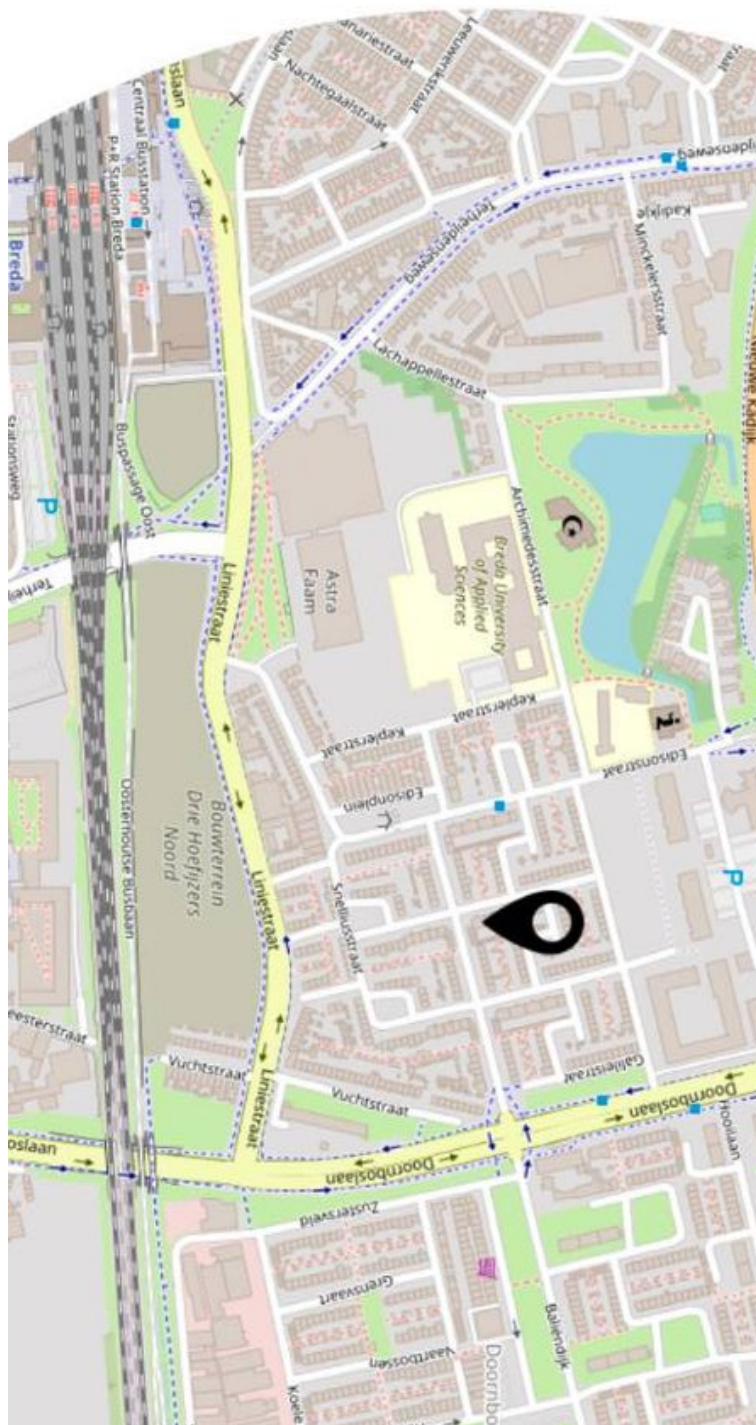
Wattstraat 4A in beeld













Omschrijving Wattstraat 4A

Schitterend ingericht en compleet gerenoveerde appartement in de Wattstraat in Liniekwartier, een wijk die zeer aantrekkelijk is en up-coming is.

Het complex is in 2015 geheel gerenoveerd waarbij de complete buitenschil is aangepakt. De vorige eigenaar heeft destijds de volledige binnenzijde van het appartement in dit proces meegenomen. Daardoor is een zeer fraai en modern ingericht appartement ontstaan met maar liefst twee aparte slaapkamers, een moderne en luxe keuken en heerlijke badkamer. Dit appartement mag met recht instap klaar genoemd worden.

De ligging is zeer gunstig ten opzichte van het Centraal Station van Breda en de diverse uitvalswegen. Maar ook het bruisende stadscentrum is binnen enkele minuten te bereiken middels een heerlijke wandeling, met de fiets en ook per openbaar vervoer. De straat is een eenrichtingsstraat en de parkeervakken zijn daarin ook aangepakt in 2019 (moderne stadsindeling). Op korte afstand ligt een upcoming uitgaansgebied (drie hoefijzers) met diverse restaurants. Het appartement ligt op de eerste woonlaag van een kleinschalig appartementencomplex, met op de begane grond een eigen berging.

Is deze heerlijke plek uw nieuwe thuis? Dan is dit de gouden kans om een bezichtiging te plannen en uzelf te overtuigen van de vele voordelen!

INDELING

Via de afgesloten entree met aan de buitenzijde het bellentableau en de brievenbussen kom je in het trappenhuis met aan de achterzijde een deur naar de bergingen.

Op de eerste verdieping bevindt zich het te verkopen appartement. Aan de buitenzijde van het appartement, in het trappenhuis, is de meterkast.

Entree / hal





Omschrijving Wattstraat 4A

Deze lichte entree is afgewerkt met een mooie kwaliteit laminaatvloer. Hier bevindt zich de intercominstallatie. De entree geeft toegang tot de woonkamer, een van de twee slaapkamers en de heerlijke badkamer. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk en voorzien van inbouwspots.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en de afmetingen zijn 3.10 x 1.90m (ca. 6 m²). De ruimte is voorzien van een mooie kwaliteit laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Momenteel wordt deze ruimte multifunctioneel ingezet, echter deze leent zich uitstekend voor het gebruik als slaapkamer.

Woonkamer

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 20 m² (5.70 x 3.40m) en doordat deze in open verbinding staat met de keuken is er een schitterende lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Doordat de woonkamer en de hal van elkaar gescheiden zijn middels een glazen loftdeur is er een enorme ruimtebesparing. Ook deze ruimte is voorzien van diverse dimbare inbouwspots die samen een goed lichtplan maken. Aan de voorzijde bereikt u het balkon via openslaande deuren en dit balkon heeft een handige vaste bergkast. Hier bevindt zich de CV ketel (2015). Als je de openslaande deuren opent ontstaat er een heerlijk ruimtelijk gevoel en waan je je bijna buiten terwijl je tv kijkt of met vrienden zit te praten.

De open keuken, met een oppervlakte van ca. 7.5 m², bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en mag met recht zeer modern en luxe genoemd worden. Door de indeling en de kleurstelling is deze keuken echt voor iedereen geschikt. De keuken is voorzien van verrassend veel opbergruimte. De opstelling van de keuken bevindt zich in een kastenwand alsmede een semi-eiland en is voorzien van de volgende apparatuur: een vaatwasmachine, een 4-pits inductiekookplaat met een RVS recirculatiekap, een oven, een koelkast en een 3-laden vriezer en een spoelbak. De keuken is zeer praktisch doordat het semi-eiland aan beide zijden laden heeft. In 2021 is de vaatwasser vernieuwd.

Via openslaande deuren is er een Frans balkon in de keuken waardoor je zomers 'in de buitenlucht' kunt koken.

Slaapkamer 2





Omschrijving Wattstraat 4A

Deze slaapkamer is in gebruik als hoofdslaapkamer en heeft een oppervlakte van ca. 10 m² (3.00 x 3.30m). Deze bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en ook hier is sprake van dezelfde laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Vanuit de slaapkamer is de badkamer direct bereikbaar.

Badkamer

De badkamer is zeer fraai en praktisch ingericht. De ruimte is optimaal benut en het zal je verbazen dat ondanks dat de badkamer zeer compleet is, deze absoluut geen klein gevoel geeft. Deze ruimte is volledig betegeld met een lichte wandtegel en een nis met een donkere wandtegel in mozaïekstijl. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche met thermostaatkraan met een regendouche en tevens handdouche, een hangend toilet, een wastafel in een badkamermeubel en een designradiator.

Berging extern

De vrijstaande berging bevindt zich aan de achterzijde van het. Deze berging staat op het afgesloten binnenterrein en via een afgesloten toegangspoort bereik je de straat.

BIJZONDERHEDEN

- Het appartementencomplex is gemoderniseerd en goed onderhouden;
- Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met isolatieglas;
- Zeer fraaie en luxe beleving waarbij optimaal en slim gebruik is gemaakt van de ruimte;
- Dichtbij alle voorzieningen en het centraal station!
- De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 69,91 (2023). Hierin zijn onder meer de opstalverzekering, reservering voor groot onderhoud, schoonmaakkosten voor de algemene ruimtes en kosten voor klein onderhoud opgenomen
- Oplevering in overleg (december 2023)
- Gezien de ouderdom van de woning is een standaard ouderdomsclausule onderdeel van de koopovereenkomst
- Actueel energielabel verleend op 15-09-2023 (Energietabel B)



Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162