



Edisonplein 5-5a

BREDA

Omschrijving

Veelzijdig woon-winkelpand gelegen op een gunstige locatie in de wijk Linie-Doornbos en op korte afstand van het stadscentrum en NS-station Breda.

Het object is gelegen nabij de ontwikkelingslocatie van het stationsgebied waarbij o.a. op het nabij gelegen voormalige Euretco-terrein ca. 250 woningen worden gerealiseerd. Het woon-winkelpand bevindt zich op de winkelstrip op het Edisonplein en bestaat uit een winkelruimte op de begane grond (kapsalon ca. 42m² en afscheidsruimte ca. 78 m²) en de bovenwoning bestaande uit drie verdiepingen met (studenten)kamers. Ook de verbinding met de uitvalswegen is zeer goed.

Bouwjaar ca. 1955

Gebruiksoppervlakte begane grond ca. 120 m²

Woonoppervlakte verdiepingen ca. 117 m²

Perceeloppervlakte 150 m²

LIGGING EN OMGEVING

Dit woon-winkelpand is midden in de dynamische wijk Linie-Doornbos gelegen. Deze winkelstrip heeft een duidelijke lokale functie, met onder meer een cafetaria, bakker en kapsalon. Het Edisonplein ligt ten noordoosten van het centrum van Breda en het centraal station (5 minuten loopafstand). De uitvalswegen naar de snelwegen (A16/A27) zijn nabij gelegen en daardoor is er een goede verbinding binnen ca. 10 autominuten.

ONTWIKKELINGEN OMGEVING

Achter het pand is de herontwikkeling in volle gang op het voormalige "Euretco"-terrein waar een geheel nieuwe woonwijk met 200 tot 250 wooneenheden gerealiseerd wordt. Meer informatie hierover vindt u op www.eureka-breda.nl. Ook het Faam-terrein naast het "Euretco" terrein zal op termijn herontwikkeld worden naar (voornamelijk) wooneenheden.

HUIDIGE HUURINKOMSTEN

De totale huurinkomsten bedragen momenteel € 40.740,- per jaar, te weten:

€ 21.600 voor bedrijfsruimten

€ 19.140 voor de woningen

De twee bedrijfsruimten dragen zelf zorg voor hun nutsvoorzieningen.

Op verzoek kunnen wij u verdere informatie geven over de huursituatie.

BOUWKWALITEIT

BEGANE GROND - BEDRIJFSRUIMTE ACHTERZIJDE

In warm water en verwarming wordt voorzien middels een eigen HR Combiketel (merk Intergas, jaar 2022). Daarnaast is deze ruimte in 2022 geheel gerenoveerd en voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie. De vernieuwde meterkast (2022) is voorzien 6 groepen. De afscheidsruimte is voorzien van een eigen gas + elektra aansluiting. Het waterverbruik loopt via de hoofdmeter vanuit de kapsalon aan de voorzijde.

BEGANE GROND KAPSALON + BOVENWONING

In verwarming wordt voorzien middels een eigen HR ketel (merk Remeha, bouwjaar 2022) en in warm water wordt voorzien middels een gasboiler. De kapsalon beschikt over een meterkast met 4 groepen en krachtstroom en de studentenwoningen beschikken over een meterkast voorzien van 3 groepen. De gas + elektra aansluiting geldt zowel voor de kapsalon als studentenwoningen. Het waterverbruik loopt gezamenlijk via de hoofdmeter vanuit de kapsalon aan de voorzijde.

ALGEMEEN

De woning is aan de achterzijde voorzien van dakisolatie en volledig voorzien van houten/kunststof kozijnen met dubbele beglazing, deels voorzien van handmatig/elektrisch bedienbare rolluiken. Het energielabel is een definitief energielabel A+ voor huisnummer 5 en een definitief energielabel D voor huisnummer 5a.

BESTEMMINGSPLAN

Het pand is gelegen in bestemmingsplan Linie-Doornbos en kent de aanduiding 'Centrum' met als functieaanduiding 'Centrum-1'.

PARKEREN

Het plein aan de voorzijde beschikt over voldoende parkeergelegenheid. Recent is overgegaan tot betaald parkeren / vergunningsbeleid. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de Gemeente Breda.

INDELING

BEGANE GROND

Overdekte entree met directe toegangsdeur tot de kapsalon of toegangsdeur tot de gezamenlijke hal/entree van de studentenkamers. De kapsalon (ca. 7.63 x 4.20/3.30 m) staat aan de achterzijde eveneens in verbinding met deze hal/entree. Deze ruimte is voorzien van een verdiepte trapkast, toiletruimte met closet en fonteintje, meterkast, bergkasten met

opstelplaats voor HR ketel en trapopgang naar de eerste verdieping.

De achtergelegen bedrijfsruimte en alle bijbehorende voorzieningen zijn bereikbaar vanuit het naastgelegen pand, Edisonplein 7. Deze afscheidsruimte (in totaal ca. 78 m²) is in 2022 geheel gerenoveerd en beschikt over een hoogwaardige pvc-vloer met vloerverwarming, toiletruimte met wandcloset, bidet en wastafel. Daarnaast beschikt de ruimte over een tweetal opslagmogelijkheden en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, praktische bergkast met meterkast en opstelplaats voor de HR-combiketel (2022) en de verdeler van de vloerverwarming.

1e VERDIEPING

Vanuit de hal/entree met meterkast op de begane grond is de trap naar de eerste verdieping te bereiken. De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot de toiletruimte, keuken en (slaap)kamer I; Toiletruimte met closet en fonteintje; Keuken (ca. 2.60 x 3.07 m) in wandopstelling met 4 pits gasfornuis, close-in boiler, losse koel/vriescombinatie, spoelbak en toegang tot het balkon (ca. 6.40 x 1.17 m) met zonnescherm; royale (slaap)kamer I (ca. 7.50 x 4.20/3.10 m) met toegang tot het balkon (ca. 1.50 x 1.95 m) aan de voorzijde. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en (elektrische/handmatig bedienbare) rolluiken.

2e VERDIEPING

Overloop met trapopgang naar 3e verdieping en toegang tot de overige vertrekken; Waskamer (ca. 1.95 x 0.90 m) met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur; badkamer (ca. 3.06 x 2.60 m) voorzien van douche en dubbele wastafel met meubel en praktische bergkast; Slaapkamer II (ca. 3.20 x 4.20 m) aan de voorzijde gelegen met vaste kast en deur naar het balkon (ca. 1.95 x 1.50 m); Slaapkamer III (ca. 4.20 x 3.10 m) aan de achterzijde gelegen.

3e VERDIEPING

Overloop met tweetal bergruimtes en toegang tot slaapkamer IV (ca. 4.20/3.90 x 3.65 m) met dakkapel en laminaatvloer; Bergruimte I aan de achterzijde met opstelplaats gasboiler ten behoeve van de badkamer en keuken; Bergruimte II aan de voorzijde onder het schuine dak.



Kenmerken

Overdracht

Status

Beschikbaar

Aanvaarding

in overleg

Vraagprijs

€ 570.000,- k.k.

Bouw

Soort

eengezinswoning

Bouwjaar

1955

Isolatievormen

dakisolatie

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

240 m²

Perceel oppervlakte

150 m²

Aantal kamers

7

Aantal verdiepingen

4



Energie

Soorten warm water

c.v.-ketel, gasboiler eigendom

Buitenruimte

Tuintypen

geen tuin

Ligging

in woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

geen garage

