



Florisstraat 2

BREDA

Omschrijving

Op een toplocatie, nabij het stadscentrum aan het “Van Sonsbeeckpark” gelegen, instapklare hoekwoning met o.a. 4 slaapkamers, luxe keuken (2024), lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, 4 slaapkamers, berging, voortuin, zijtuin en een fraai aangelegde, privacy biedende achtertuin van ca. 15m diep.

Bouwjaar 1997

Woonoppervlakte ca. 112 m²

Inhoud ca. 400 m³

Perceelsoppervlakte 211 m²

LIGGING EN OMGEVING

Deze woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk “Van Sonsbeeckpark” aan de zuidelijke rand van het centrum van de stad. De wijk is uitstekend ontsloten via diverse uitvalswegen zoals de Zuidelijke rondweg (A27 en A58) en de Ettensebaan (A16). Het centrum van Breda met alle voorzieningen bevindt zich op 10 minuten loopafstand. Het Mastbos en ook het NS-station liggen elk op 10 minuten fietsafstand. In de wijk liggen het “Van Sonsbeeckpark” met wandel- en speelmogelijkheden, zwembad Sonsbeeck en Tennispark Het Ei. Op 5 minuten fietsafstand liggen basisscholen, middelbare scholen, twee kinderdagverblijven en diverse dag winkels op het Graaf Hendrik III Plein en de Langendijk.

BOUWKWALITEIT

Deze woning is op traditionele wijze gebouwd. Qua isolatie is het pand goed geïsoleerd en voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie alsmede dubbele beglazing (HR+). De verdiepingvloeren zijn van beton en de kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout. De centrale verwarming en de warmwatervoorziening worden aangestuurd middels een gasgestookte Remeha combi-ketel (2009). Vrijwel de gehele begane grond is in 2024 gemoderniseerd en o.a. voorzien van een nieuwe PVC vloer, nieuwe radiatoren, stucwerk wand- en plafondafwerking en een compleet nieuwe keukeninrichting. De woonkamer- en

keukengedeelte zijn uitgevoerd met vloerverwarming. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De woning verkeert in een goede staat van onderhoud.

TUIN

Vanuit het comfort van dit heerlijke woonhuis is het gehele jaar door ook volop van de verzorgde tuin met optimale privacy te genieten. De achtertuin is ingericht (2022) met keramische terrastegels, kunstgras gazon en diverse borders met beplanting. Verder zijn er diverse stopcontacten, een fonteintje, degelijke erfafscheiding en een waterkraan. De achtertuin is bereikbaar middels een achterom, tevens is er langs de woning doorloop naar de voortuin middels een afsluitbare poort. De voortuin is eveneens ingericht met keramische terrastegels. Ook is er aan de voorzijde een waterkraan aanwezig.

BERGING

Achter het perceel is de ruime berging gelegen. Deze is uitgevoerd met een betonvloer en elektra voorziening.

BIJZONDERHEDEN:

- Een ideale gezinswoning op een gewilde locatie;
- Complete begane grond, overloop eerste verdieping inclusief trapopgang(en) zijn afgewerkt met strak stucwerk (2024);
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel B;
- De woning is aangesloten op glasvezel.

INDELING

BEGANE GROND

Entree met toegang tot de moderne meterkast, de ruime berg(trap)kast en toiletruimte voorzien van een hangcloset en een fonteintje in meubel. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval en biedt toegang tot de tuin middels openslaande deuren. De halfopen, luxe keuken

(bj. 2024) is gelegen aan de voorzijde en uitgevoerd met een hoogwaardige, antraciet keukeninrichting in hoekopstelling met natuurstenen aanrechtblad en diverse boven- en onderkasten. Aan inbouwapparatuur is aanwezig: inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven-magnetron en koelkast. In het verlengde van de keuken is er een extra keukenblad met aansluitingen wasapparatuur (weggewerkt d.m.v. schuifdeuren) en is er plaats voor eventueel een vriezer. Aan de andere zijde is nog één extra keukenblad geplaatst met extra kastruimte.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, bergkast en de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop is afgewerkt met een PCV vloer, de overige slaapkamers hebben vinyl vloerafwerking.

- Slaapkamer 1, ruim van formaat en gelegen aan de achterzijde en voorzien van airconditioning;
- Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde en voorzien van een handbediend zonnescreeen;
- Slaapkamer 3, kleinere variant gelegen aan de achterzijde;
- Geheel betegelde, moderne badkamer voorzien van; inloopdouche met glazen spatscheren, wandcloset, wastafel in meubel, spiegel met verlichting en handdoekenradiator.

TWEEDE VERDIEPING

-Slaapkamer 4; ruime zolderkamer met airconditioning en Velux dakraam. Verder is er extreem veel bergruimte achter de schuine kanten (langs 3-zijden). In een vaste kast zit de CV-combiketel verwerkt (Remeha 2009).



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 650.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1998

Isolatievormen

Volledig geïsoleerd, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

112 m²

Perceel oppervlakte

211 m²

Aantal kamers

5

Aantal verdiepingen

3



Energie

Soorten verwarming

CV ketel

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin, Zijtuin

Ligging

Aan rustige weg, In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage



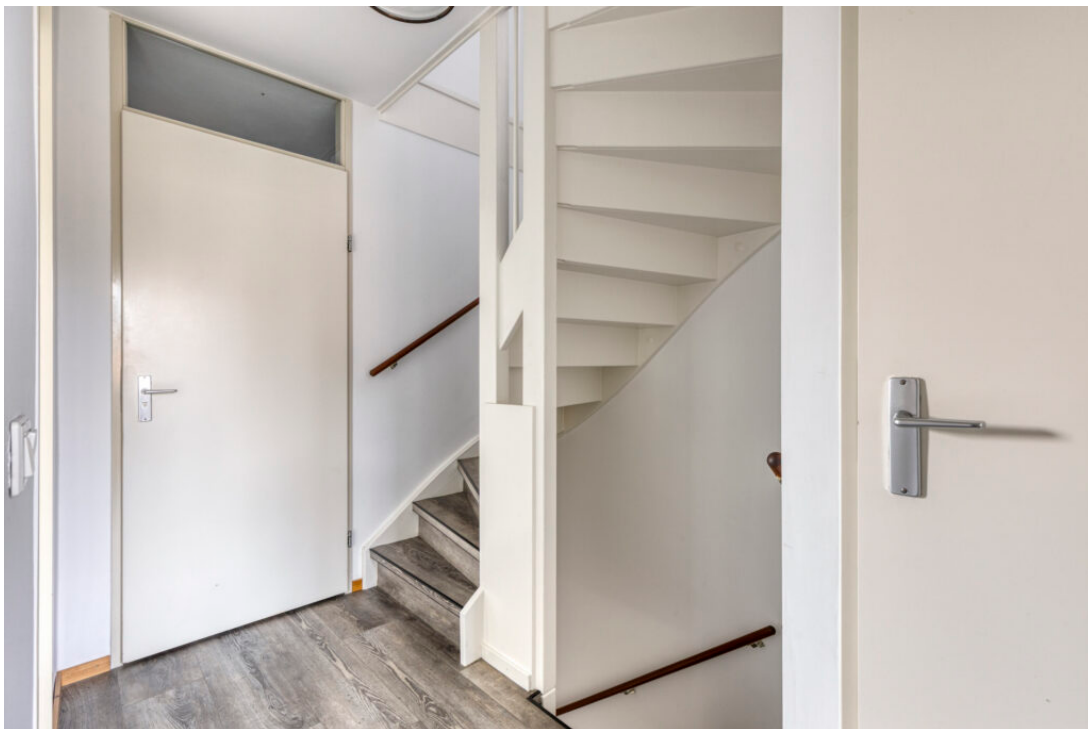




























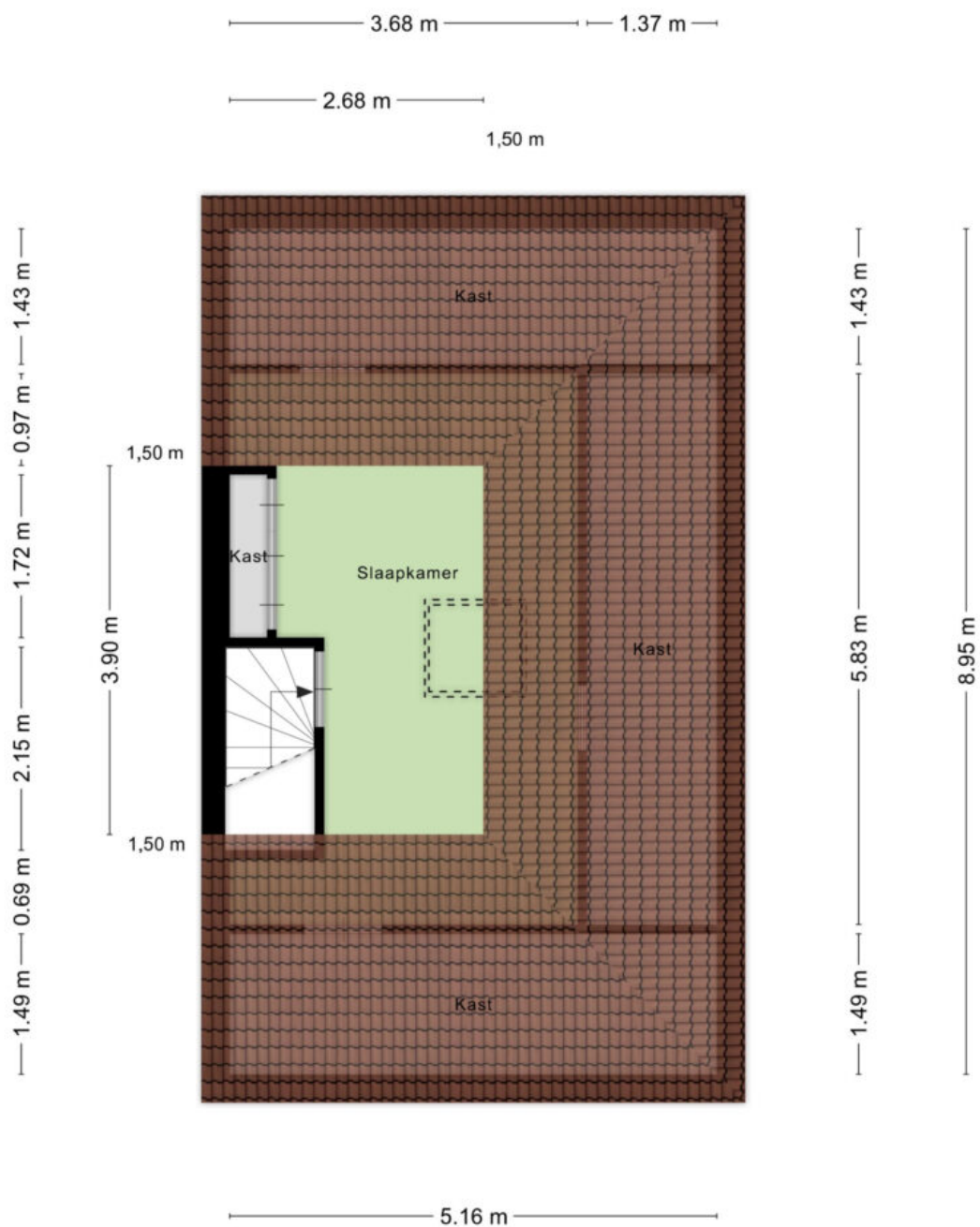




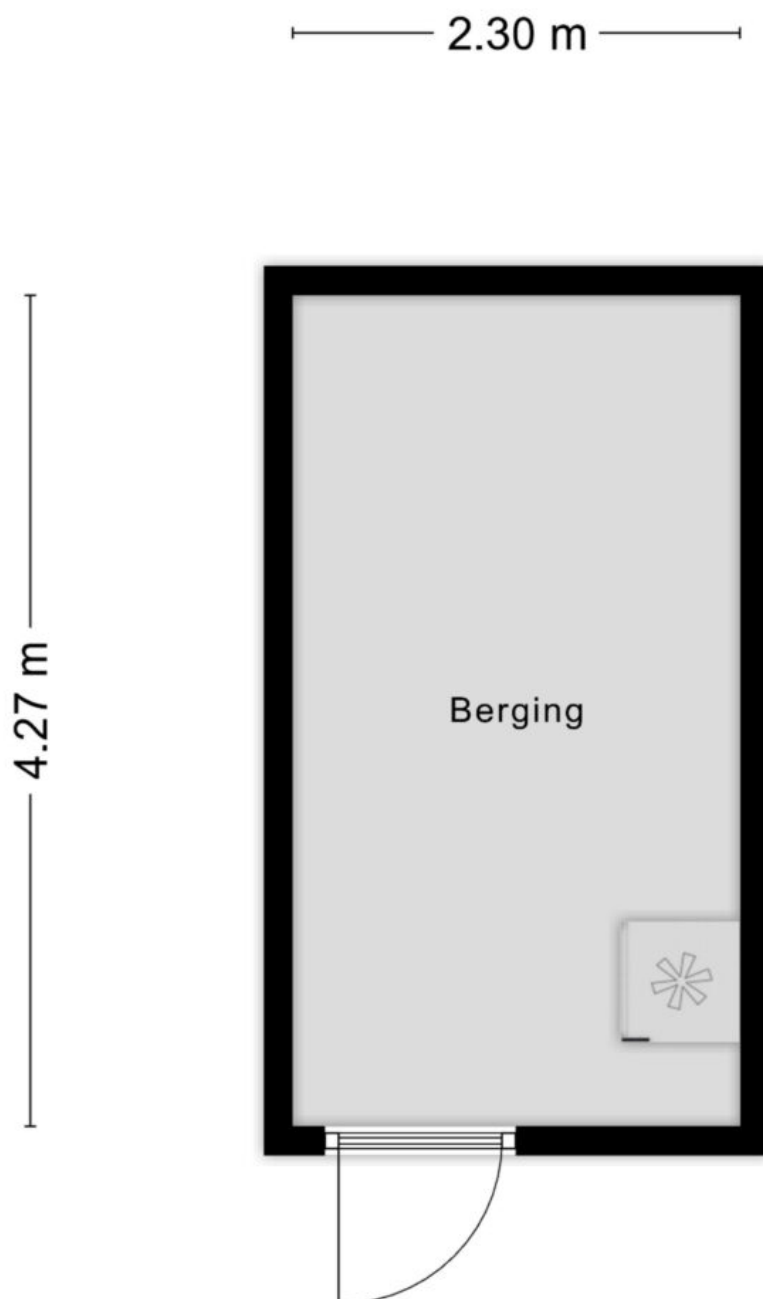
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl