



Hofwijkstraat 11

BREDA

Omschrijving

Deze tussenwoning is gelegen in Breda-Zuidoost op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie in de wijk 'Ijpelaar'. De woning beschikt o.a. over een lichte, uitgebouwde woonkamer, dichte keuken (2025), 3 slaapkamers, dakkapel en een privacy biedende tuin op het zuidwesten met berging, overkapping en achterom. Diverse scholen, speelvoorzieningen, winkels (winkelcentrum 'De Burcht'), het centrum van Breda alsmede openbaar vervoer en uitvalswegen zijn op zeer korte afstand bereikbaar.

Bouwjaar 1962

Perceeloppervlakte 135 m²

Woonoppervlakte ca. 116 m²

Inhoud ca. 410 m³

LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen op een mooie en rustige locatie in de wijk Ijpelaar. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals het volledig vernieuwde winkelcentrum De Burcht met een diversiteit aan winkels, het Valkeniersplein, zwembad Wolfslaar, de kinderboerderij, een voetbalveldje, het gezellige Ginnekenmarktje, basisscholen, een bibliotheek en diverse sportfaciliteiten. Ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, het Ulvenhoutse Bos en het Markdal, liggen op korte afstand. De ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

BOUWKWALITEIT

De woning is op degelijke, traditionele wijze gebouwd. De begane grondvloer is deels in hout en deels in beton uitgevoerd, de eerste verdiepingvloer is van beton, de tweede verdiepingvloer betreft een houten vloerconstructie. De woning wordt verwarmd en voorzien in warm water via de hoog-rendement CV-ketel (merk Nefit, bouwjaar 2012). Qua isolatie is het pand voorzien van dakisolatie, vloerisolatie (Ecose glaswol) alsmede dubbele beglazing (deels HR++). De kozijnen deels in kunststof uitgevoerd, diverse met draai/kiep ramen en

insectenhorren, de overige kozijnen zijn van hout. De woning is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. De complete keukeninrichting is vernieuwd in 2025 evenals de meterkast (met 3-fasen aansluiting). De woning verkeert in een goede staat van onderhoud. De woning is deels afgewerkt en met strak gestucte wanden- en plafonds. De woonkamer, keuken evenals de slaapkamers zijn afgewerkt met strakke laminaatvloeren.

TUIN

De zonnige tuin op het zuidwesten is verzorgd aangelegd met bestrating en diverse vaste beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra en bergvliering. De tuin is verder voorzien van een degelijke erfafscheiding, overkapping, stroompunten, verlichting en een waterkraan. Via de achterom is de tuin tevens bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN:

- Voldoende parkeermogelijkheid in de directe omgeving;
- De bitumen dakbedekking van de uitbouw evenals de dakkapel zijn vernieuwd in 2024;
- De woning heeft diverse elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde;
- De woning heeft energielabel D, in dit label is de recent uitgevoerde energiebesparende voorziening niet meegenomen (vloerisolatie).

INDELING

BEGANE GROND

Hal/entree met trapkast, toiletruimte, meterkast (2025) en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de keuken en woonkamer toegankelijk. Dichte, vernieuwde keuken (2025), voorzien van een inductie kookplaat, een afzuigkap, een koel/vries combinatie, een vaatwasmachine en voldoende bergruimte in de boven- en onderkasten, via de keuken is er toegang tot de tuin. Uitgebouwde, lichte woonkamer (type doorzonkamer), voorzien van een laminaatvloer, aan zowel de voor- als achterzijde heeft deze woning grote raampartijen waardoor er veel natuurlijk licht binnen valt.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de zolderverdieping en biedt toegang tot 2 slaapkamers, de separate toiletruimte, wasruimte en de badkamer.

- Slaapkamer 1; (ca. 3.74 x 3.74 m) gelegen aan de achterzijde;
- Slaapkamer 2; (ca. 2.86 x 3.74 m) gelegen aan de voorzijde;
- Moderne badkamer met vloerverwarming ingericht met een wastafel met meubel en inloopdouche;
- Praktische wasruimte aan de voorzijde (voormalige badkamer) met aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur en een wastafel.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt men de tweede verdieping met grote dakkapel aan de achterzijde en dakraam aan de voorzijde. Via de voorzolder zijn de twee slaapkamers te bereiken.

- Slaapkamer 3; (ca. 4.18 x 3.73 m.) afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een kunststof dakkapel en bergruimte achter de schuine kant.
- Berging; (ca. 2.65 x 1.93m) afgewerkt met een laminaatvloer, heeft diverse bergruimte achter de schuine kant en dient als opstelplaats voor de CV-Ketel (Nefit 2012). Mogelijk is deze ruimte ook te gebruiken als slaapkamer.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht onder voorbehoud

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 460.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1962

Isolatievormen

Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbelglas, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

116 m²

Perceel oppervlakte

135 m²

Aantal kamers

5



Energie

Soorten verwarming

CV ketel

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

Aan rustige weg, In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage







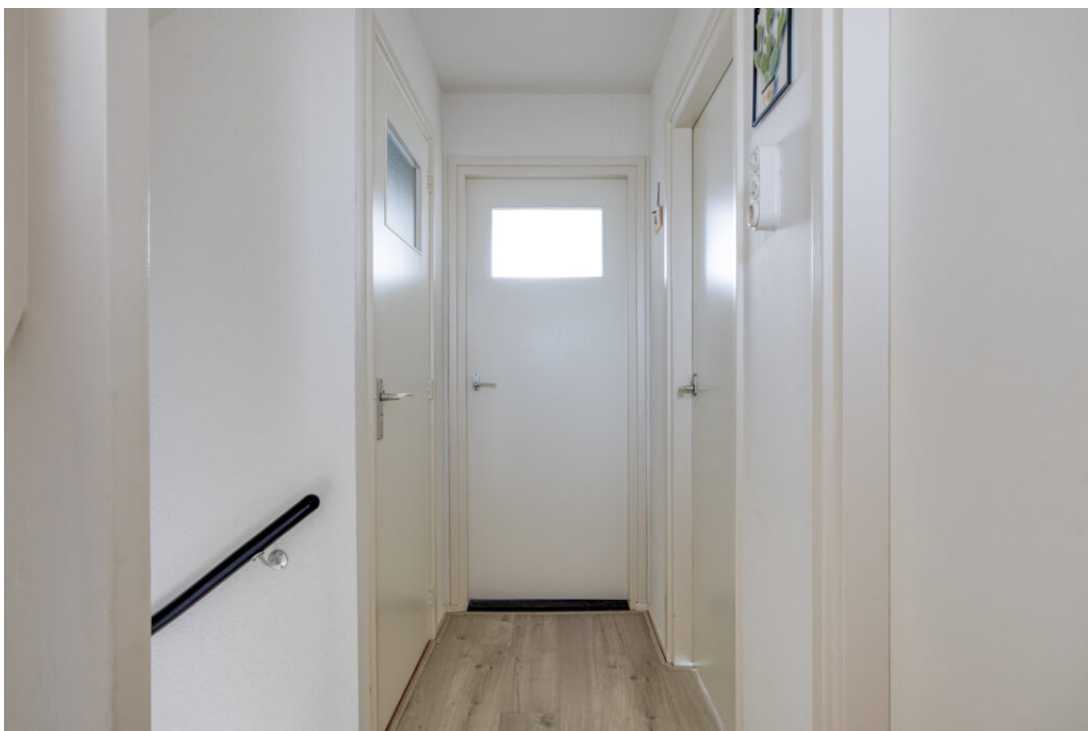
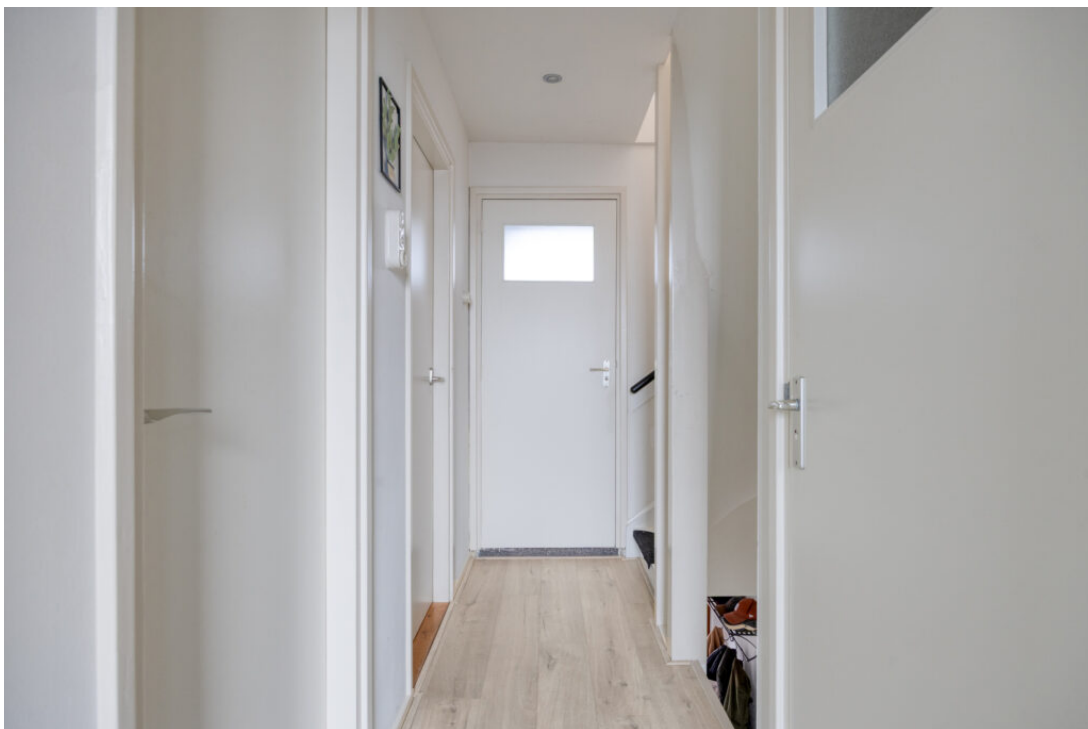








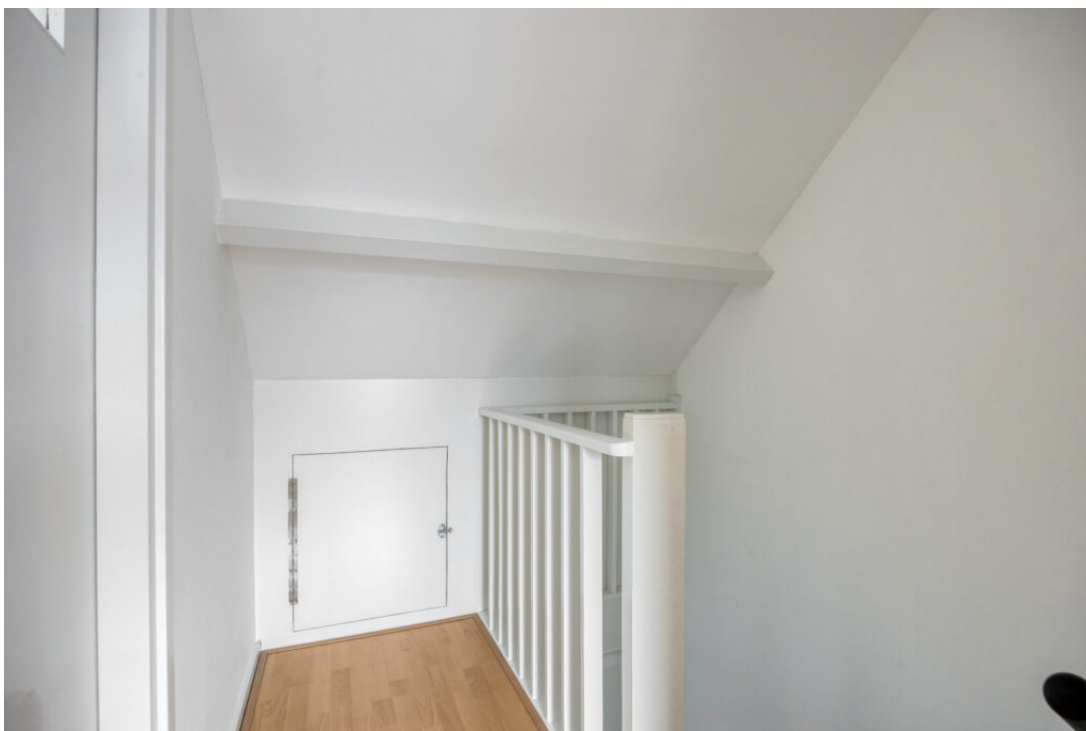


















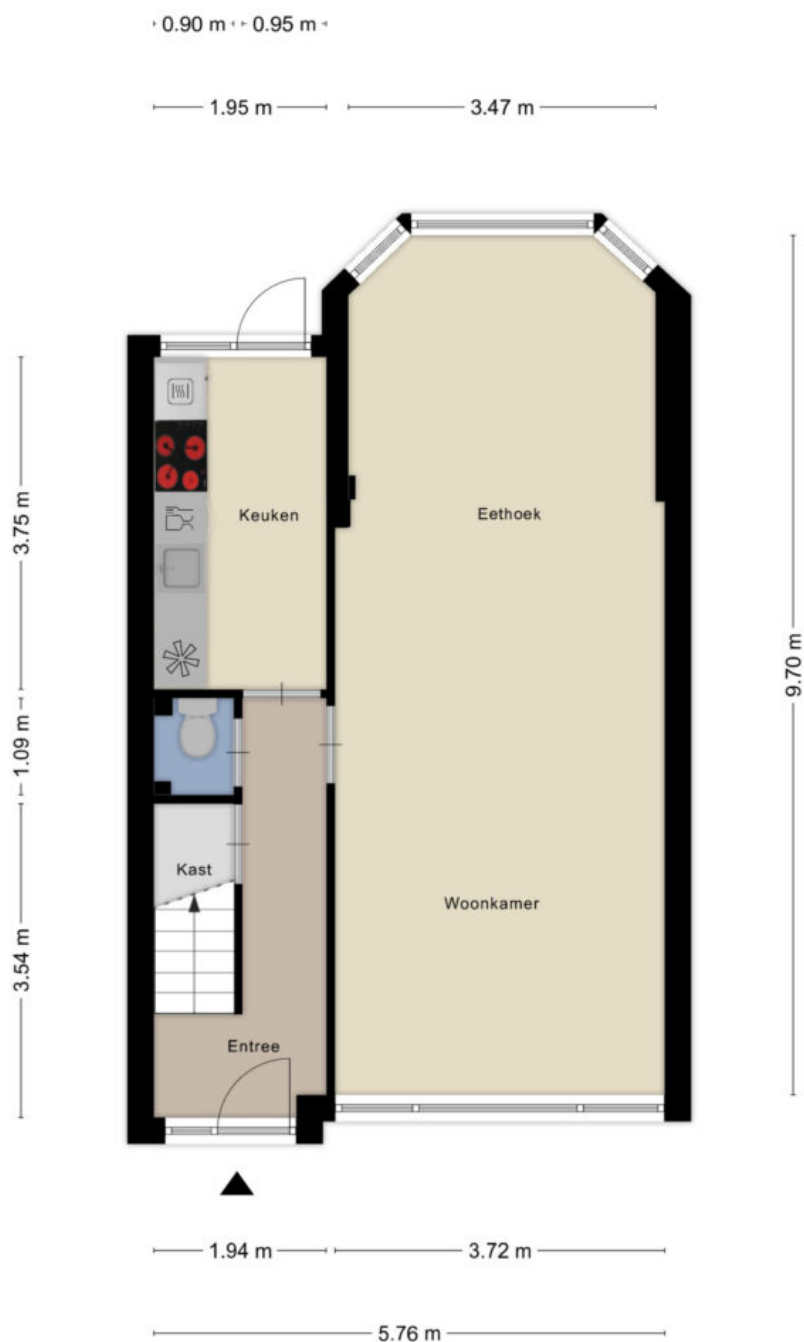








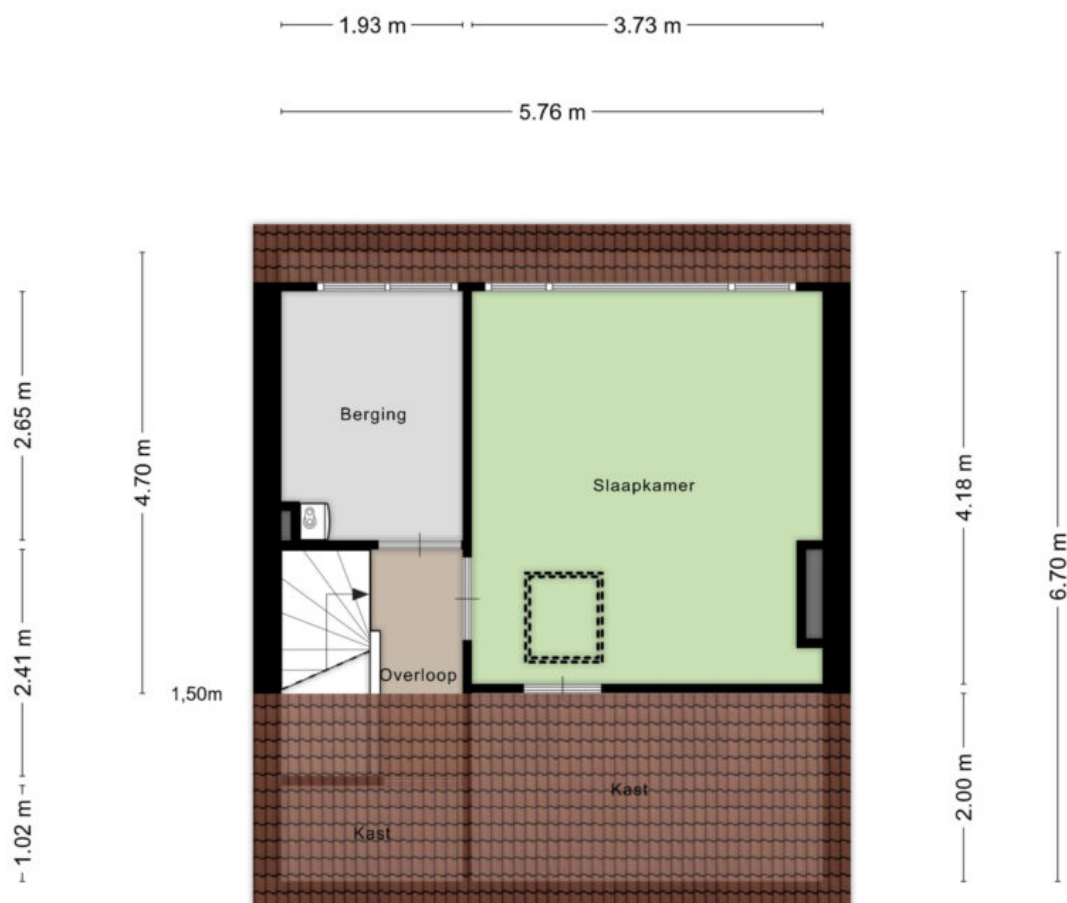




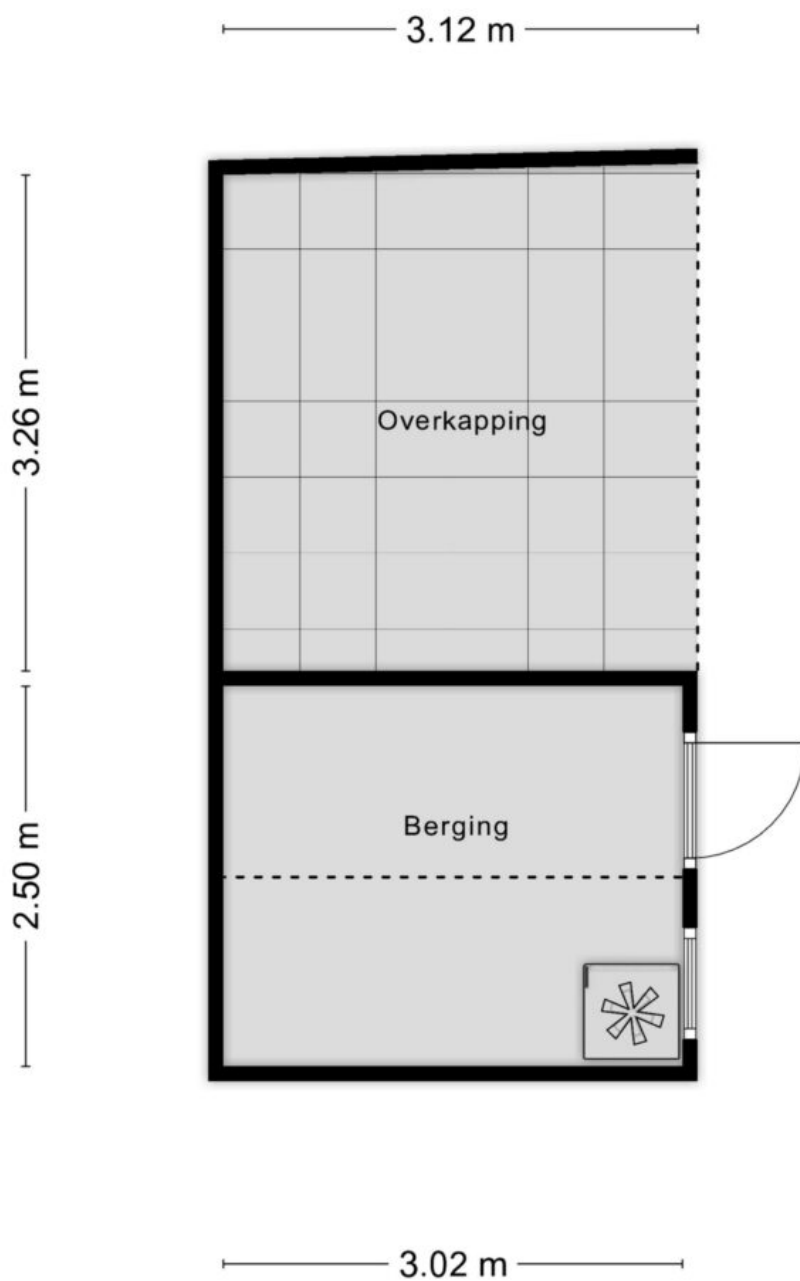
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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