



Kwakkelhutstraat 85

BREDA

Omschrijving

Riante, uitgebouwde en instapklare twee onder één kapwoning met kunststof dakkapel aan de voor- en achterzijde. Tevens heeft deze woning een ruime oprit en garage die is omgebouwd tot werkruimte. De onder architectuur aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt o.a. een overkapping, jacuzzi en buitendouche! De woning is uitgerust met 13 zonnepanelen en heeft energielabel A.

Bouwjaar: 1965

Gebruiksoppervlakte: ca. 140 m²

Perceeloppervlakte: 255 m²

Inhoud: ca. 533 m³

LIGGING EN OMGEVING

Deze woning is gelegen op een mooie locatie in de wijk Tuinzigt aan de rand met de wijk Westerpark, en op slechts enkele fietsminuten van het centrum alsmede het Centraal Station van Breda. Er zijn diverse scholen, winkelcentrum en andere voorzieningen in de directe buurt (winkelcentrum op ca. 500 meter). De verbinding ten opzichte van de uitvalswegen en snelwegen is uitstekend. Binnen een paar minuten bent u op de A16 en ook de A58 is snel te bereiken.

BOUWKWALITEIT

De woning is traditioneel gebouwd en voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (vrijwel geheel HR++). De dakkapellen zijn uitgevoerd in kunststof. De begane grond is gedeeltelijke uitgevoerd in een houtenbalklaag en betonvloer, de eerste verdiepingvloer heeft een betonnen ondergrond en de tweede verdieping is voorzien van een houten balklaag. De meterkast (2022) is voorzien van ruim voldoende groepen en de warmwatervoorziening wordt aangestuurd middels een CV-combiketel (Remeha bj. 2022). De verwarming geschiedt middels airconditioning (3x) en elektrische kachels. Op het dak van de woning liggen 13 zonnepanelen (2022) welke gezamenlijk ca. 4500 kWh per jaar opwekken!

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud. Vrijwel de gehele begane grond is afgewerkt met een eikenhouten vloer welke geheel opnieuw is behandeld (2025). De gehele woning is voorzien van op maat gemaakte raamdecoratie (Veneta) welke is inbegrepen. Het schilderwerk aan de buitenzijde is uitgevoerd in 2025. Het schilderwerk aan de binnenzijde is gedaan in 2022.

TUIN

Fraai aangelegde voortuin voorzien van volwassen beplanting, waterkraan en oprit met ruimte voor 2 auto's. De onder architectuur aangelegde achtertuin is fraai ingericht en o.a. voorzien van meerdere terrassen, volwassen beplanting, overkapping, zonneschermbord (doek vervangen in 2024), jacuzzi en een buitendouche met zonneboiler.

INDELING

BEGANE GROND

Hal/entree met trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte deels betegeld met hangend closet en fonteintje, trapkast met meterkast (2022) en toegang tot de woonkamer voorzien van een eikenhouten vloer stucwerk wandafwerking, door de grote raampartijen en lichtkoepels is er veel natuurlijk lichtinval. Uitgebouwde keuken met airconditioning is gelegen aan de achterzijde van de woning. De landelijke keukeninrichting met tegelvloer is opgesteld in een hoek en uitgevoerd met diverse boven- en onderkasten. Aan inbouwapparatuur is aanwezig: gasfornuis met heteluchtoven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de werkruimte evenals de tuin (via openslaande deuren en loopdeur). De werkruimte is voorzien van airconditioning en heeft een toegangsdeur naar de oprit. De berging is inpandig bereikbaar en heeft een praktische bergvliering. Via een loopdeur is er toegang naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer; slaapkamer 1 (afm. ca.

3.41 x 3.49m) gelegen aan de voorzijde van de woning, slaapkamer 2 (afm. ca. 3.93 x 3.49m) gelegen aan de achterzijde van de woning; de derde kamer aan de voorzijde is voorzien van de trapopgang naar de tweede verdieping; de luxe en volledig betegelde badkamer (afm. ca. 3.96 x 2.44m) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inloofdouche met regen- en handdouche, groot wastafelmeubel met dubbele kraan en tweede toilet. Tevens zijn er inbouwspots en mechanische ventilatie aanwezig. De vloeren op de overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de fraaie zolderkamer te bereiken waar zich de CV-opstelling (Remeha bj. 2022) zich bevindt (weggewerkt). Deze ruimte is voorzien van een dakkapel aan de voor- en achterzijde en airconditioning.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime, instapklare 2/1-kapwoning met o.a. oprit, garage en zonnige en privacy biedende achtertuin;
- Op een rustige en prettige locatie gelegen op slechts enkele fietsminuten van het centrum, diverse scholen, winkelcentrum en andere voorzieningen;
- Goed geïsoleerde woning met o.a. zonnepanelen en energielabel A;
- De elektrische lader ten behoeven van de auto is beschikbaar ter overname.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 540.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1965

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbelglas, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

140 m²

Perceel oppervlakte

255 m²

Aantal kamers

7



Energie

Soorten verwarming

Electrische verwarming

Soorten warm water

CV ketel, Zonneboiler

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage





























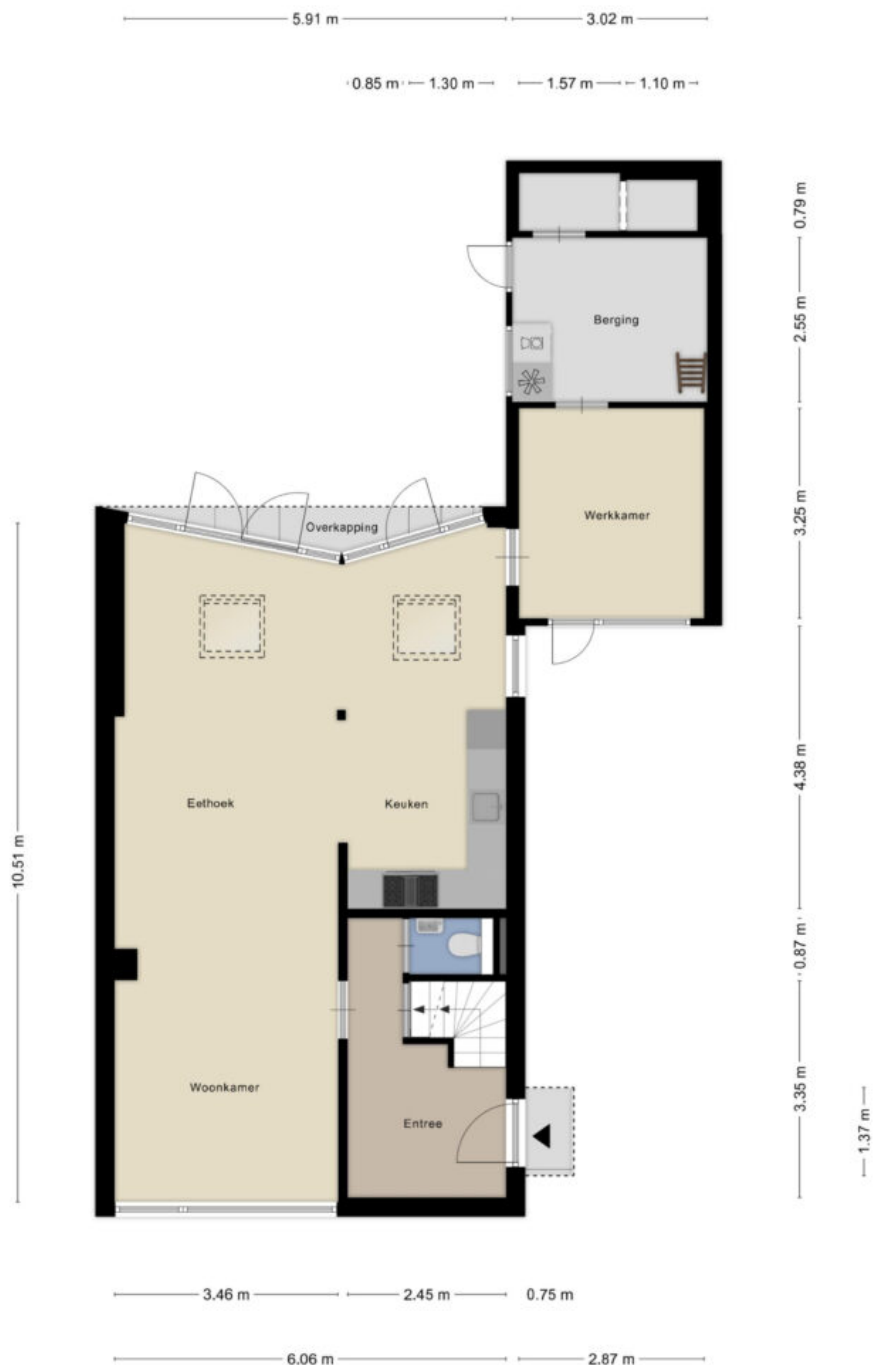




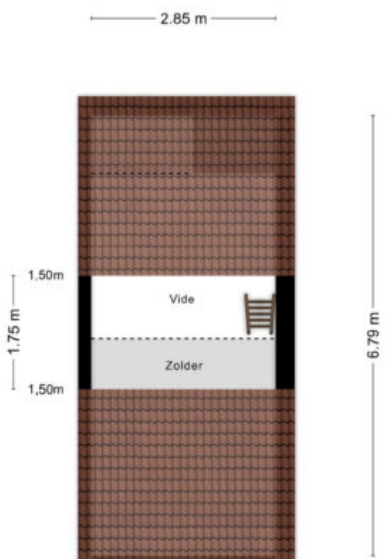




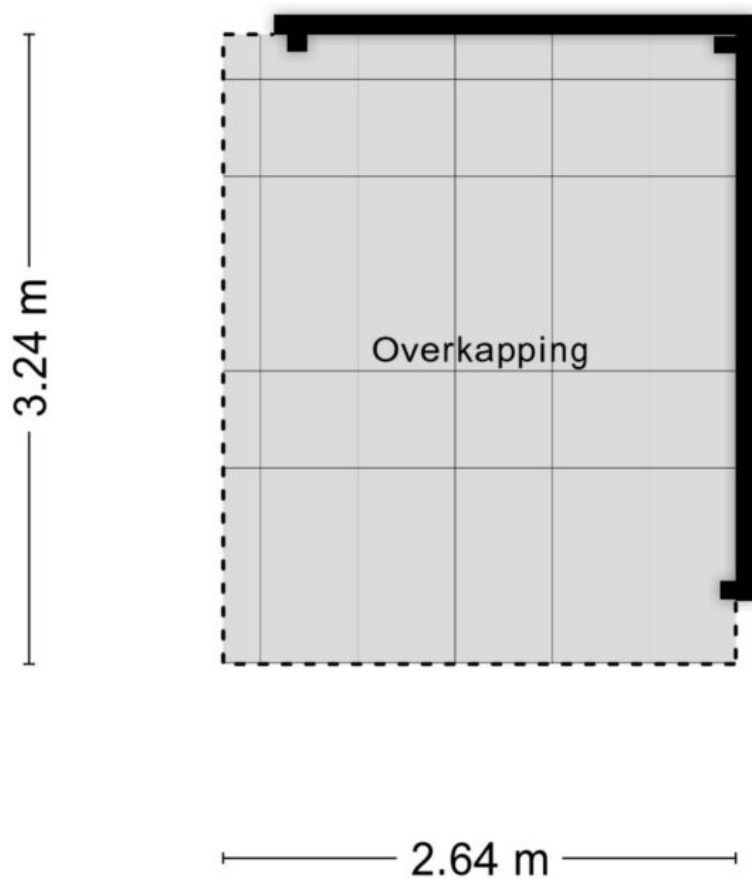




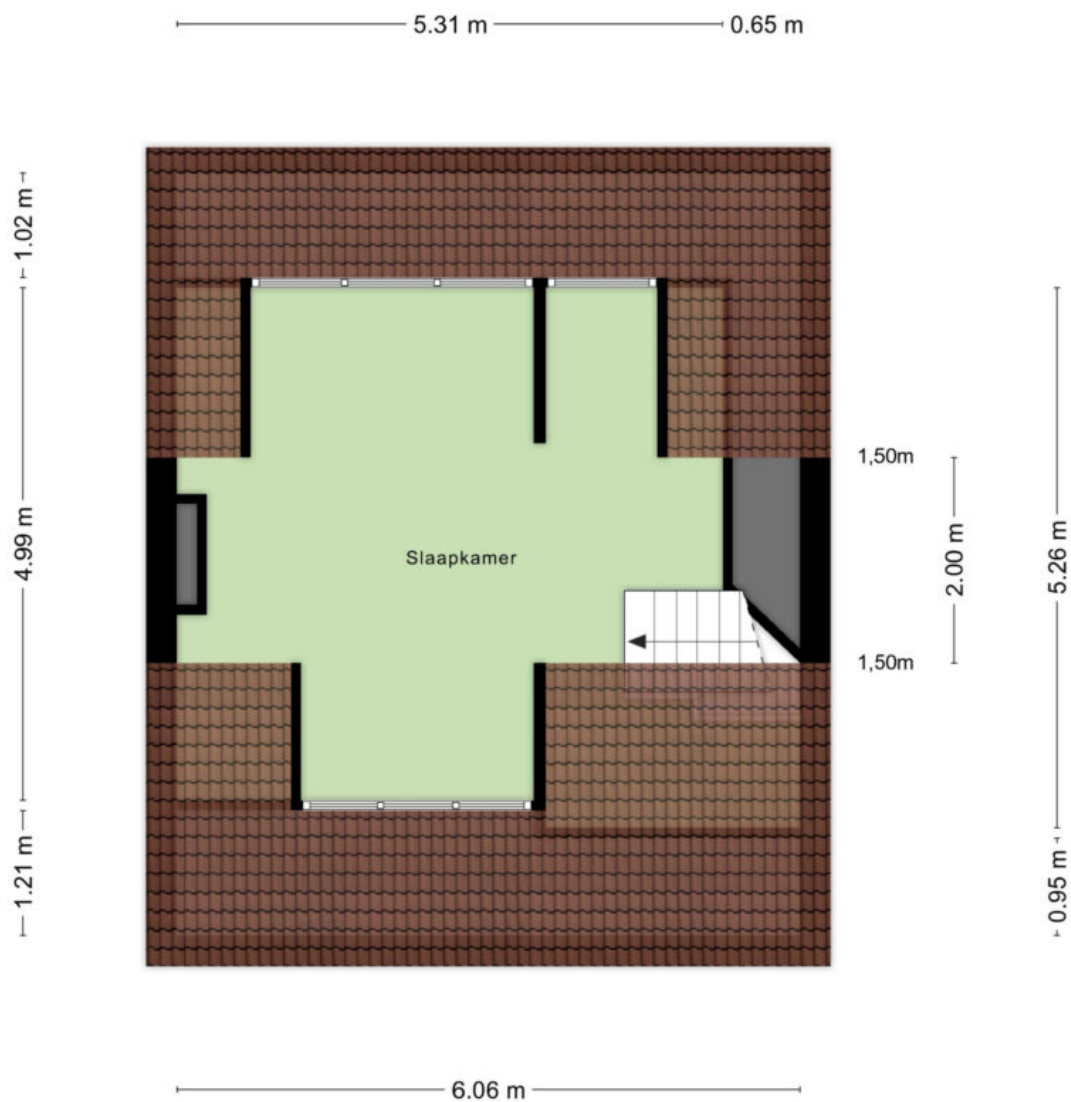
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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