



Langdonk 35

BREDA

Omschrijving

Speels ingedeelde en instapklare eengezinswoning met maar liefst 4 slaapkamers en een fraai aangelegde zonnige achtertuin met 2 bergingen. De woning is tevens voorzien van een luxe keukeninrichting met kookeiland en een moderne badkamer evenals toiletruimte. De woning is gelegen in de kindvriendelijke en groene wijk Gageldonk, met veel speeltuintjes en sportveldjes in de directe omgeving.

Bouwjaar 1980

Woonoppervlakte ca. 122m²

Inhoud ca. 430m³

Perceelsoppervlakte 191m²

Energie label A

LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen in de wijk Gageldonk in de Haagse Beemden. Op korte (loop)afstand ligt winkelcentrum De Donk met diverse winkels. Ook winkelcentrum Heksenwiel en Stada stores zijn op fietsafstand gelegen. Tevens treft u diverse (basis)scholen, sportverenigingen, bushaltes en diverse andere voorzieningen in de nabije omgeving. Het bruisende stadscentrum van Breda is op ca. 10 fietsminuten afstand gelegen. Via de nabij gelegen uitvalswegen heeft u een vlotte verbinding met de snelwegen A16, A58 en A59. In de straat is voldoende parkeergelegenheid. De woning is zeer gunstig gelegen met aan de achterzijde een autovrij plein met speeltuin en voetbalveldje.

BOUWKWALITEIT

De woning is op degelijke wijze gebouwd en is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing. Tevens is de woning voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie en zijn de verdiepingvloeren uitgevoerd in beton. De badkamer, de keuken en het toilet worden geventileerd via een mechanisch ventilatiesysteem. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmte wisselaar (wordt gehuurd, ca. € 54,- per kwartaal). Op het dak

van de woning liggen 10 zonnepanelen welke gezamenlijk ca. 3800 kWh per jaar opwekken!
De woning verkeert in een goede staat van onderhoud.

VOOR/ACHTERTUIN:

De woning is voorzien van een ruime voortuin welke is ingedeeld in een grote border met beplanting en een groot betegelde oprit met de ruimte voor 1 of 2 auto's. De fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden. U treft hier een groot betegeld terras aan de woning met elektrisch zonneschermb. Vanuit de achterdeur heeft u toegang tot de vrijstaande stenen berging met electra. De ruimte tussen de achterdeur en de berging heeft een handige overkapping zodat ook uw kiko's droog staan. In het middelste gedeelte van de tuin treft u een gazon met kunstgras, een grote border met volwassen beplanting en als pronkstuk een prachtige "Japanse es". Achterin de tuin treft u een overkapping aan met toegang tot de 2e ruime berging. Onder de overkapping is een gezellig terras met kunststof vlonders gecreëerd en deze is fraai afgewerkt met houten rabatdelen. Middels een verbrede poort (achterom) is het speelveldje aan de achterzijde van de woning bereikbaar. De achtertuin beschikt tevens over een buitenkraantje, verlichting en electra punten.

INDELING

BEGANE GROND:

Entree/hal met toegang tot de meterkast en garderobehoek. Vanuit de hal bereikt u de Speels ingedeelde woonkamer en keuken; De gehele begane grond is voorzien van een fraaie laminaatvloer en spachtelputz wanden. Aan de voorzijde van de woning is een gezellige zitkamer gesitueerd met uitzicht op de voortuin/straat. Vanuit de zitkamer heeft u toegang tot de trapkast waarin de warmtewisselaar (stadsverwarming) geplaatst is en tevens veel opbergruimte. Open en moderne keuken die zich in het midden van de woning bevindt. De keuken heeft de volgende opstelling; een groot kookeiland voorzien van een composiet werkblad en de volgende inbouwapparatuur; Bora inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, wijnklimaatkast en veel opbergruimte in de kastjes en lades; een rechte

wandopstelling tevens voorzien van composiet werkblad en de volgende inbouwapparatuur; oven, combimagnetron, koelkast, vrieslades en 1 1/2 spoelbak. Aan de achterzijde van de woning is de ruimte voor het plaatsen van een 6-persoonseetkamer tafel. Vanuit hier heeft u een prachtig uitzicht op de achtertuin die u middels een grote schuifpui (met hor) kunt bereiken. Ook heeft u vanuit hier toegang tot de achter hal welke toegang biedt tot de vernieuwde toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trapopgang naar de 1e verdieping en een loopdeur naar de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot; een vaste kast met veel opbergruimte; de trapopgang naar de tweede verdieping; 3 slaapkamers en de badkamer; De gehele verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer en spachtelputz wanden. Slaapkamer I gelegen aan de voorzijde van de woning; Ruime slaapkamer II gelegen aan de voorzijde van de woning; Ouderslaapkamer III gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een vaste kast met schuifdeuren; Moderne en volledig betegelde badkamer voorzien van een grote douche, hangend closet en groot wastafelmeubel met dubbele kraan.

TWEEDE VERDIEPING:

Middels een vaste trap bereikt u de voorzolder hier treft u de aansluiting voor de was- en droogapparatuur en de opstelplaats van de mechanische ventilatie-unit. Achter de schotten is veel bergruimte aanwezig. Ruime zolderslaapkamer met vernieuwd kunststof Velux dakraam, op de vloer ligt nette laminaat en er is voldoende bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- * Verrassend ruime tussenwoning op een kindvriendelijke, groene locatie gelegen nabij speelveldjes en scholen;
- * Riant voor – en achtertuin met veel privacy, zon en 2 bergingen!
- * Instapklaar en o.a. voorzien van 10 zonnepanelen, moderne keuken, fraaie badkamer en toiletruimte;



* Op korte (loop)afstand ligt winkelcentrum De Donk met diverse winkels.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 415.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1980

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

122 m²

Perceel oppervlakte

191 m²

Aantal kamers

5



Energie

Soorten verwarming

Stadsverwarming

Soorten warm water

Stadsverwarming

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage

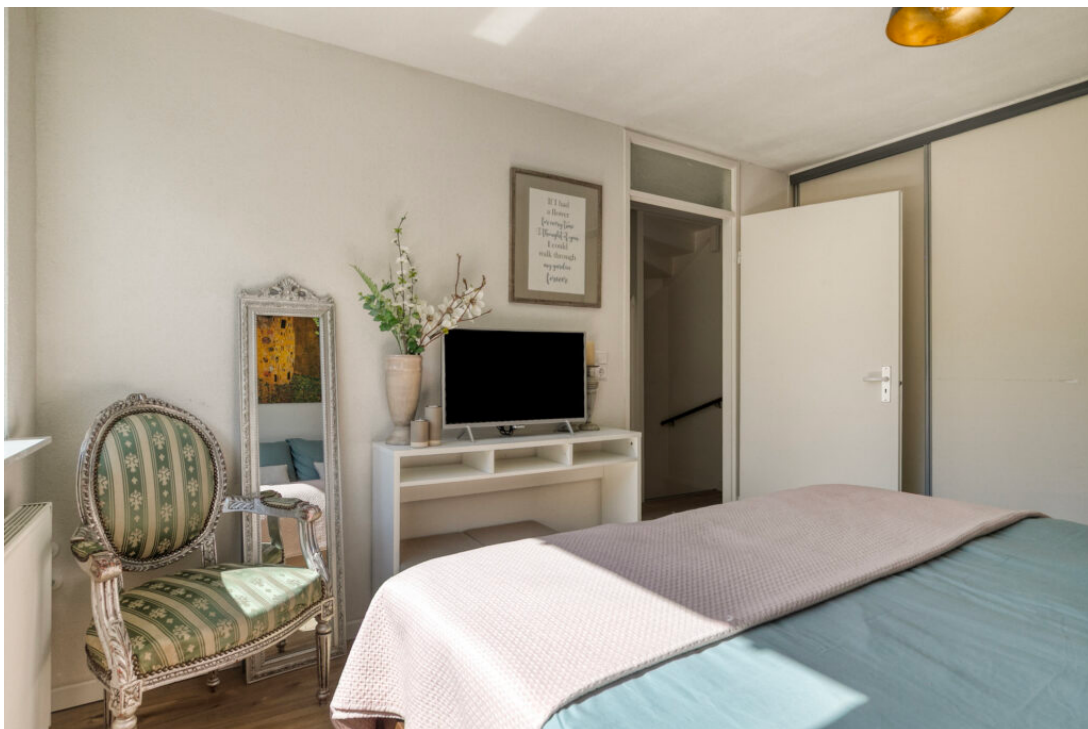


























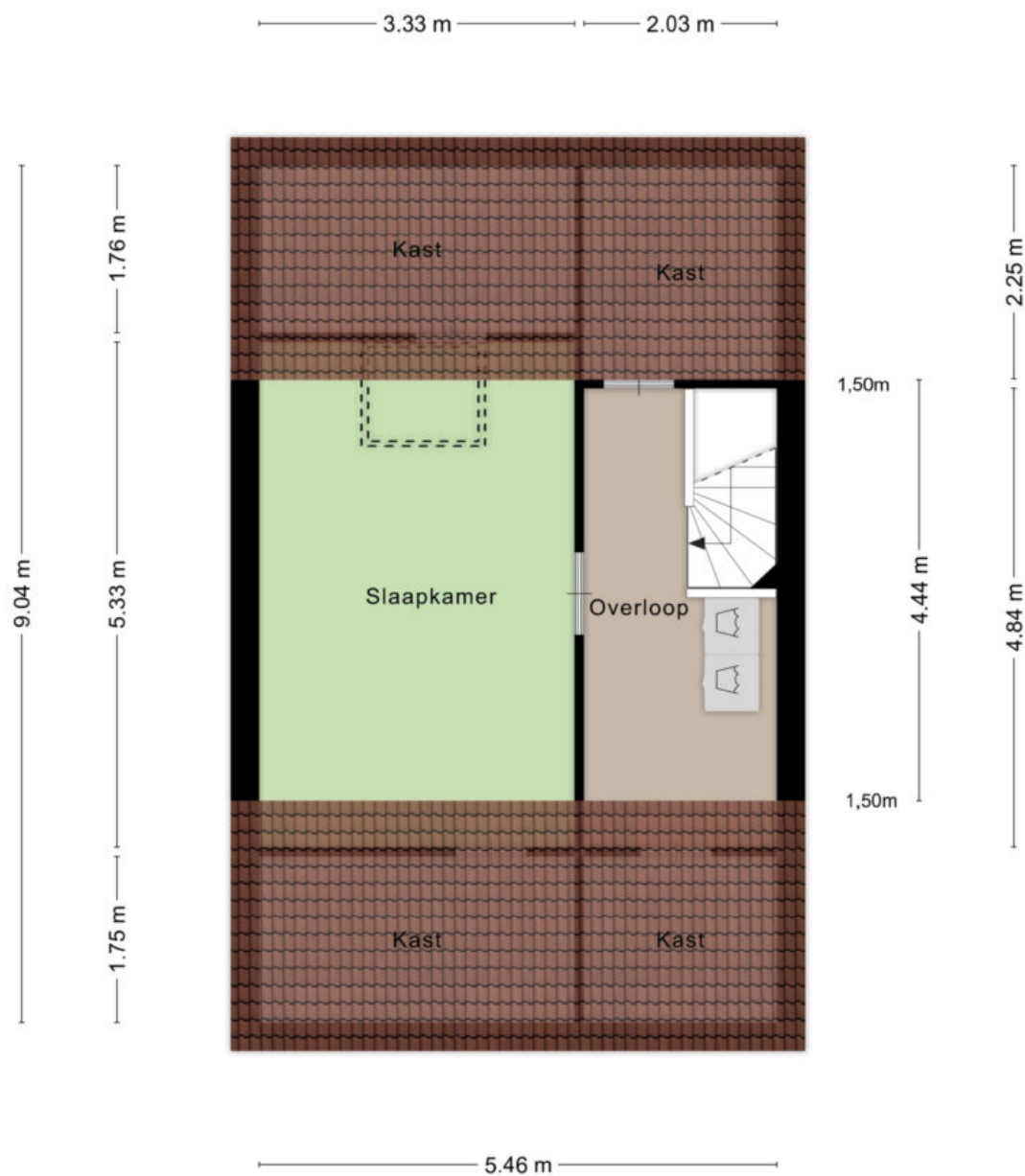




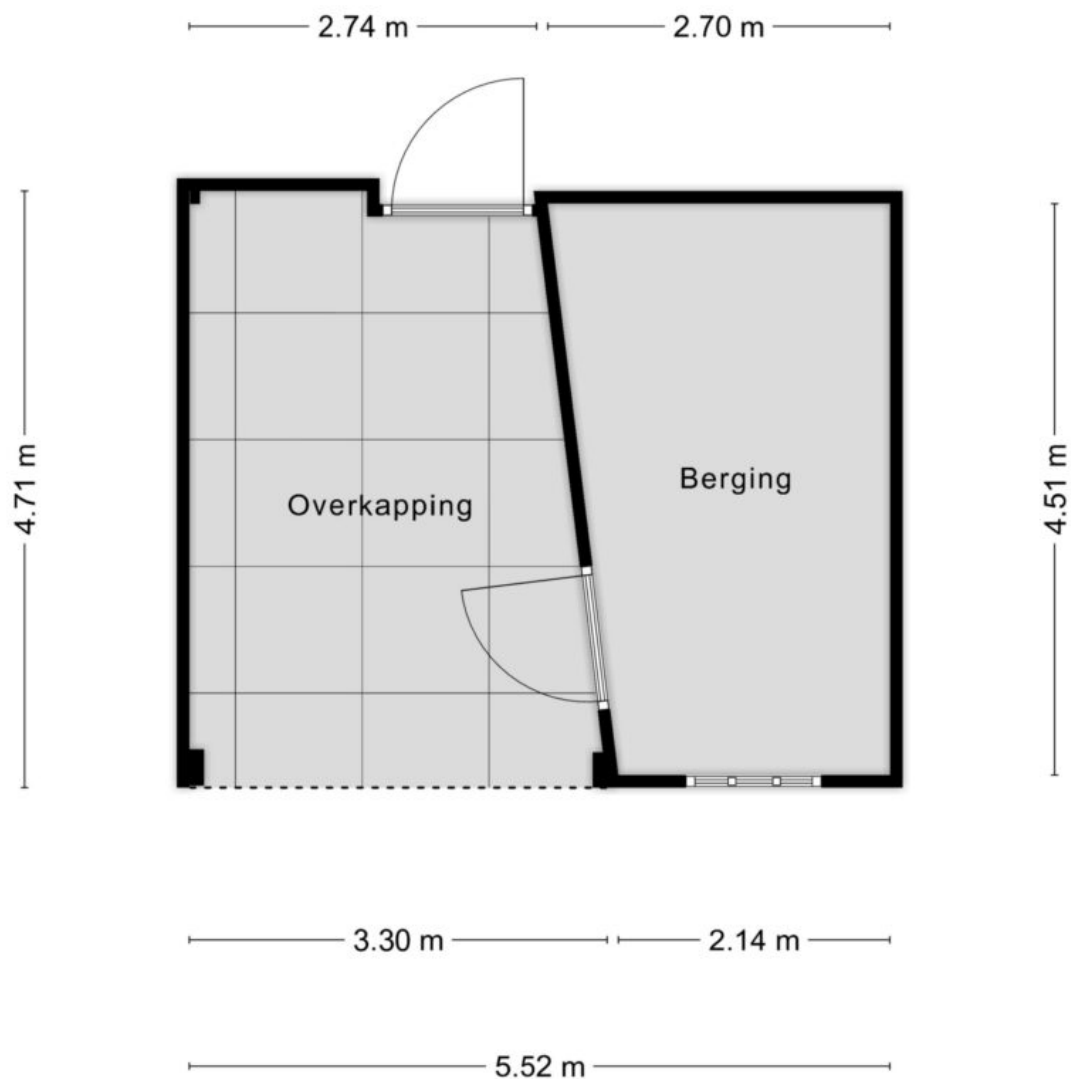
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langdonk 35



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Breda	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8404	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

