



Ooievaarstraat 16

BREDA

Omschrijving

Karakteristieke, sfeervolle, over de volle breedte uitgebouwde jaren '30 erkerwoning met o.a. voortuin en een privacy biedende achtertuin met stenen berging en achterom. De woning is gelegen in de gewilde wijk Belcrum en ligt zeer gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer en de binnenstad van Breda.

Bouwjaar: 1933

Inhoud: ca. 460 m³

Woonoppervlakte: ca. 130 m²

Perceeloppervlakte: 147 m²

LIGGING EN OMGEVING

De Ooievaarstraat is een straat met louter eenrichtings- en bestemmingsverkeer, de ligging kan dan ook als zeer rustig en kindvriendelijk worden omschreven. De ongekend populaire wijk "Belcrum" heeft de afgelopen jaren een enorme verjonging meegemaakt. Ook de directe omgeving rondom de wijk is geheel getransformeerd door de ontwikkeling van de Spoorzone. Ondanks de rustige ligging zijn het bruisende centrum en het nieuwe NS station vanaf deze locatie op loopafstand gelegen. De "Belcrum" biedt een fijne, rustige en vooral sfeervolle woonomgeving. Via goed bereikbare uitvalswegen is er een vlotte aansluiting met de snelwegen A16, A58 en A59.

BOUWKWALITEIT

De woning is op een degelijke, traditionele wijze gebouwd en goed onderhouden. Qua isolatie is het pand voorzien van dakisolatie, muurisolatie (uitbouw), vloerisolatie (begane grond) alsmede dubbele beglazing (HR++). De kozijnen zijn vrijwel geheel uitgevoerd in kunststof waarbij in de erker zelfs het glas-in-lood tussen het dubbele glas is geplaatst. De moderne meterkast is voorzien van ruim voldoende groepen en de verwarming en de warmwatervoorziening worden aangestuurd middels een CV-combiketel (Remeha 2018). De woning verkeert in een goede staat van onderhoud en heeft nog diverse authentieke

stijlelementen zoals glas-in-lood raampartijen, paneeldeuren en architraven. De gehele begane grond is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds.

TUIN

Vanuit de uitbouw/serre is de tuin bereikbaar welke op de het noordoosten is gesitueerd. De tuin biedt veel privacy en is aangelegd met sierbestrating en diverse borders met groen. De berging is achterin de tuin gelegen en is voorzien van een betonvloer en elektra. Verder is er een waterkraan en een achterom aanwezig. De voortuin is sfeervol ingericht en heeft eveneens een waterkraan.

BIJZONDERHEDEN:

- Ideaal gelegen ten opzichte van het centraal station (5 min lopen), het stadscentrum (10 min lopen) en de uitvalswegen;
- De uitbouw/serre met lichtstraat is in 2020 geplaatst, is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- De originele voordeur is gerenoveerd en voorzien van 3-punstsluiting;
- Het dak van de berging is vernieuwd in 2020;
- De woning heeft energielabel C;
- Voldoende parkeerruimte in de straat (parkeervergunning).

INDELING

BEGANE GROND

Entree (met originele vloer) met toegang tot de toiletruimte (vergroot) met hangcloset, trapopgang, verdiepte trapkast met moderne meterkast en de woonkamer. Ruime doorzonkamer met houten vloer, haard in schouw en sfeervolle erker aan de voorzijde. De open keuken met tegelvloer is voorzien van een inrichting in rechte opstelling met schiereiland. Aan inbouwapparatuur is aanwezig een gaskookplaat, magnetron, heteluchtoven, zwevende afzuigkap, koel/vriescombinatie en een vaatwasser. De uitbouw is



voorzien van een lichtstraat, spotverlichting en heeft een fraaie tegelvloer met vloerverwarming. Via een grote schuifpui is er toegang tot de tuin.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap (afgesloten) naar de tweede verdieping. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is volledig betegeld, aan sanitair is aanwezig een tweede toilet, een wandkast, een wastafel en een ligbad met douche en spatscher. De raampartij is voorzien van jaloezieën tussen de beglazing.

Drie slaapkamers te weten;

- Slaapkamer I (afm. ca. 3.98 x 3.30 m) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een inbouwkast.
- Slaapkamer II (afm. ca. 2.87 x 3.35 m) gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens voorzien een erker met 2 draai/kiep ramen.
- Slaapkamer III (afm. ca. 3.37 x 1.85 m) kleinere variant gelegen aan de achterzijde.

TWEEDE VERDIEPING

Open slaapkamer IV (afm. ca. 5.18m x 5.27) met vaste kastenwand en 4 Velux dakramen. Aan de voorzijde is er een kleine dakkapel aanwezig.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 590.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1933

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

130 m²

Perceel oppervlakte

147 m²

Aantal kamers

5



Energie

Soorten verwarming

CV ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

Aan rustige weg, In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage































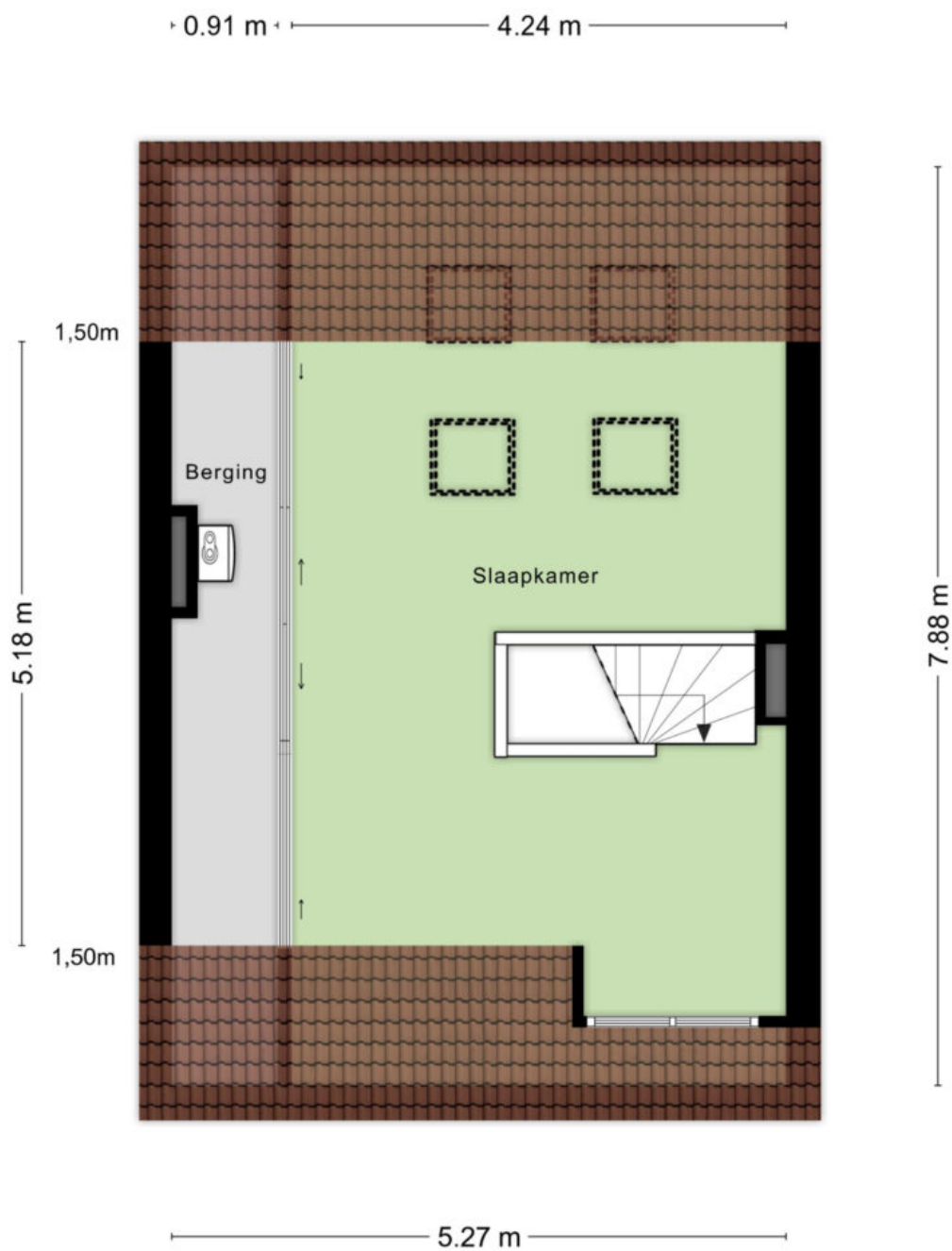




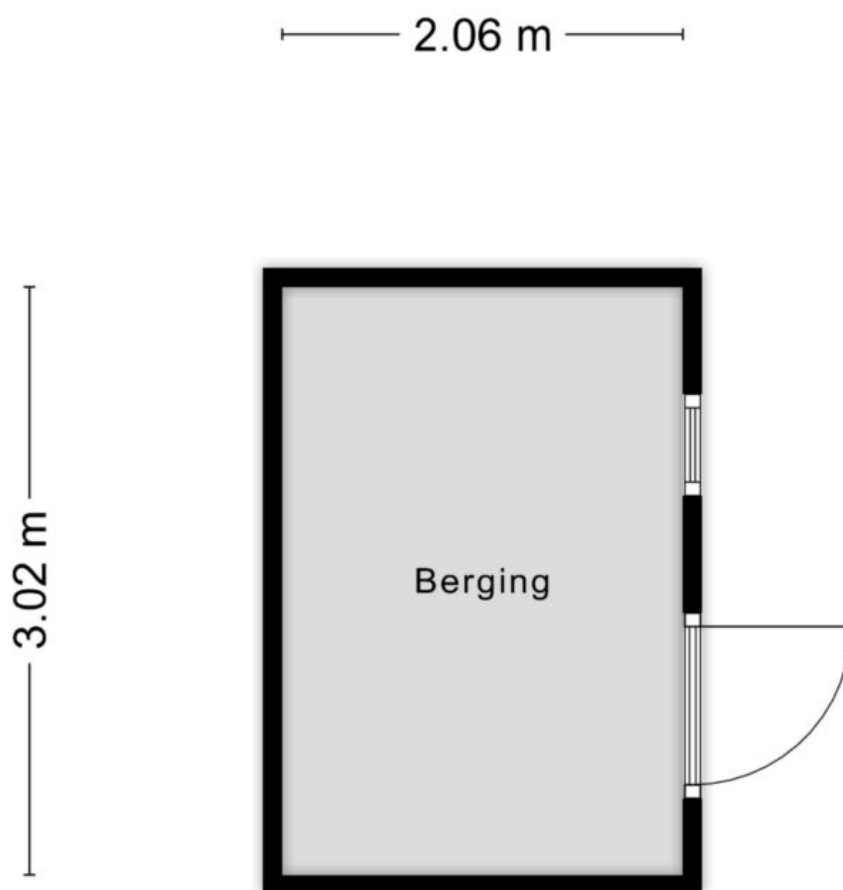
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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