



Rubensstraat 19

BREDA

Omschrijving

Nabij de rand van het bruisende stadscentrum van Breda ligt deze luxe en nagenoeg volledig gerenoveerde, uitgebouwde hoekwoning met een diepe tuin en achterom. De afwerking van deze fraaie woning kunt u deels nog naar uw eigen smaak en wensen doen. Het sfeervolle leefgedeelte bestaande uit de woonkamer en woonkeuken met kookeiland is maar liefst bijna 60 m² groot! Er zijn 4 slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van een 2e badkamer.

Hier woon je in alle rust en comfort, terwijl het levendige stadsleven letterlijk om de hoek ligt.

Bouwjaar ca. 1933

Woonoppervlakte ca. 138 m²

Perceeloppervlakte 180 m²

LIGGING EN OMGEVING

Deze woning is gelegen nabij de rand van het stadscentrum en de wijk Boeimeer, en op een paar minuten wandelen van park Seelig Zuid dat in de zomer van 2026 gereed zal zijn. Via de singels of het park loopt u binnen enkele minuten naar het gezellige historische stadscentrum van Breda met het Van Coothplein en de Grote Markt. Alle dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca en (basis)scholen liggen binnen handbereik. Er is een goede en vlotte verbinding met de snelwegen A16, A27 en A58, en het NS-station Breda.

AFWERKING / BOUWKWALITEIT

Door de grondige modernisering is de woning recent voorzien van een diepe uitbouw (ca. 3.80m) met grote raampartijen en een lichtstraat, een luxe en complete keukeninrichting met kookeiland, de basisafwerking van de toiletruimte, een nieuwe elektrische installatie inclusief meterkast, vloerisolatie begane grond met vloerverwarming, dakisolatie, nieuwe dakpannen, nagenoeg volledig onderhoudsvriendelijke aluminium buitenkozijnen met HR+++ triple glas (originele voordeur is behouden), een nieuwe cv-ketel, radiatoren en

mechanische ventilatie unit, en een ca. 4,5 meter brede dakkapel aan de achterzijde met kunststof Schüco kozijnen met HR+++ glas en elektrische rolluiken.

U kunt dit prachtige huis nog naar uw eigen wensen afwerken ten aanzien van: vloeren, wandafwerking, sanitair, badkamermeubel in de badkamer en de tuinaanleg. Zo combineer je de luxe van nieuw met de vrijheid van eigen smaak.

ENERGIELABEL

Het huidige energielabel is D, maar kan eenvoudig een B-label worden door enkel het glas van de originele voordeur de 4 ruitjes van de zijlichten te vervangen door dubbel glas naar keuze. In combinatie met zonnepanelen is ook een A-label mogelijk wat gunstig kan zijn voor de hypotheekrente.

INDELING

BEGANE GROND

Ruime entree/hal met trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast, trapkast en moderne toiletruimte; de royale living van maar liefst 57m² bestaat uit de woonkamer met erker aan de voorzijde (ca. 20 m²) en een riante en lichte woonkeuken (ca. 37m²) met dubbele tuindeuren naar de achtertuin. De keuken is volledig uitgerust met een kookeiland en compleet voorzien van hoogwaardige Miele inbouwapparatuur, te weten: een brede inductie kookplaat, afzuigkap, oven, stoomoven, dubbele koelkasten en vaatwasmachine. Uiteraard ontbreekt een Quooker bij de spoelbak ook niet.

1e VERDIEPING

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, vaste kast met aansluiting voor de wasapparatuur en een aparte voorbereide toiletruimte; slaapkamer 1 aan de voorzijde met vaste kast (ca. 3.38 x 3.25 m); slaapkamer 2 aan de voorzijde (ca. 1.92 x 1.85 m); slaapkamer 3 aan de achterzijde (ca. 3.60 x 3.38 m); de moderne badkamer heeft een ruime



inloopdouche en een aansluiting voor een breed wastafelmeubel (ca. 2.60 x 1.95 m).

2e VERDIEPING

Grote open slaapkamer 4 van ca. 32 m² met brede dakkapel aan de achterzijde. Deze slaapkamer kan eenvoudig ingedeeld worden naar 2 volwaardige slaapkamers, eventueel met een 2e badkamer. Hier bevinden zich tevens de CV-ketel en unit mechanische ventilatie.

TUIN

De diepe, zonnige achtertuin van ruim 10 meter ligt op het oosten, biedt veel privacy en heeft een achterom. Dankzij het royale formaat is er volop ruimte voor het plaatsen van een berging, veranda of buitenkeuken – een heerlijke plek om te ontspannen midden in de stad.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 640.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1933

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

140 m²

Perceel oppervlakte

180 m²

Aantal kamers

6



Energie

Soorten verwarming

CV ketel

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage















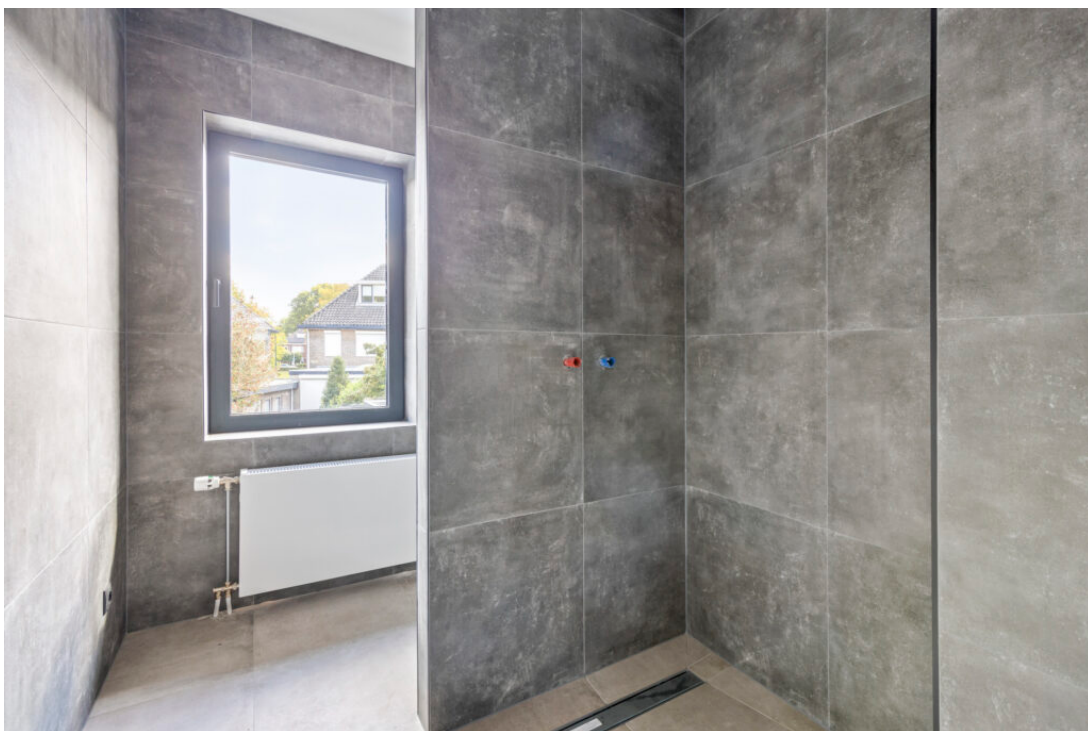


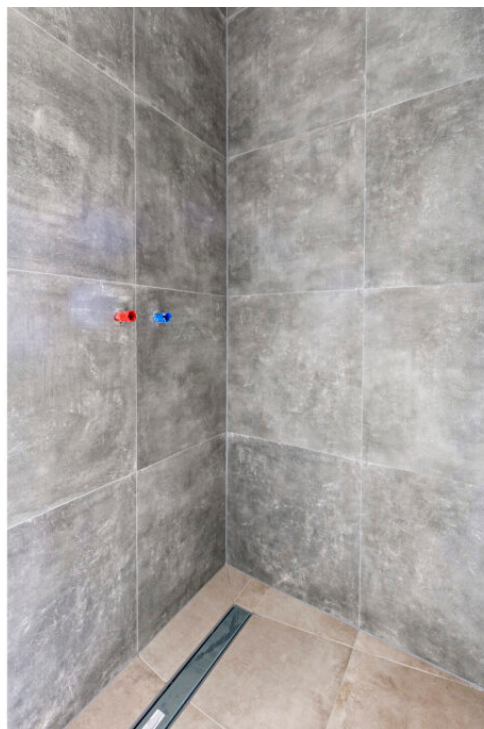












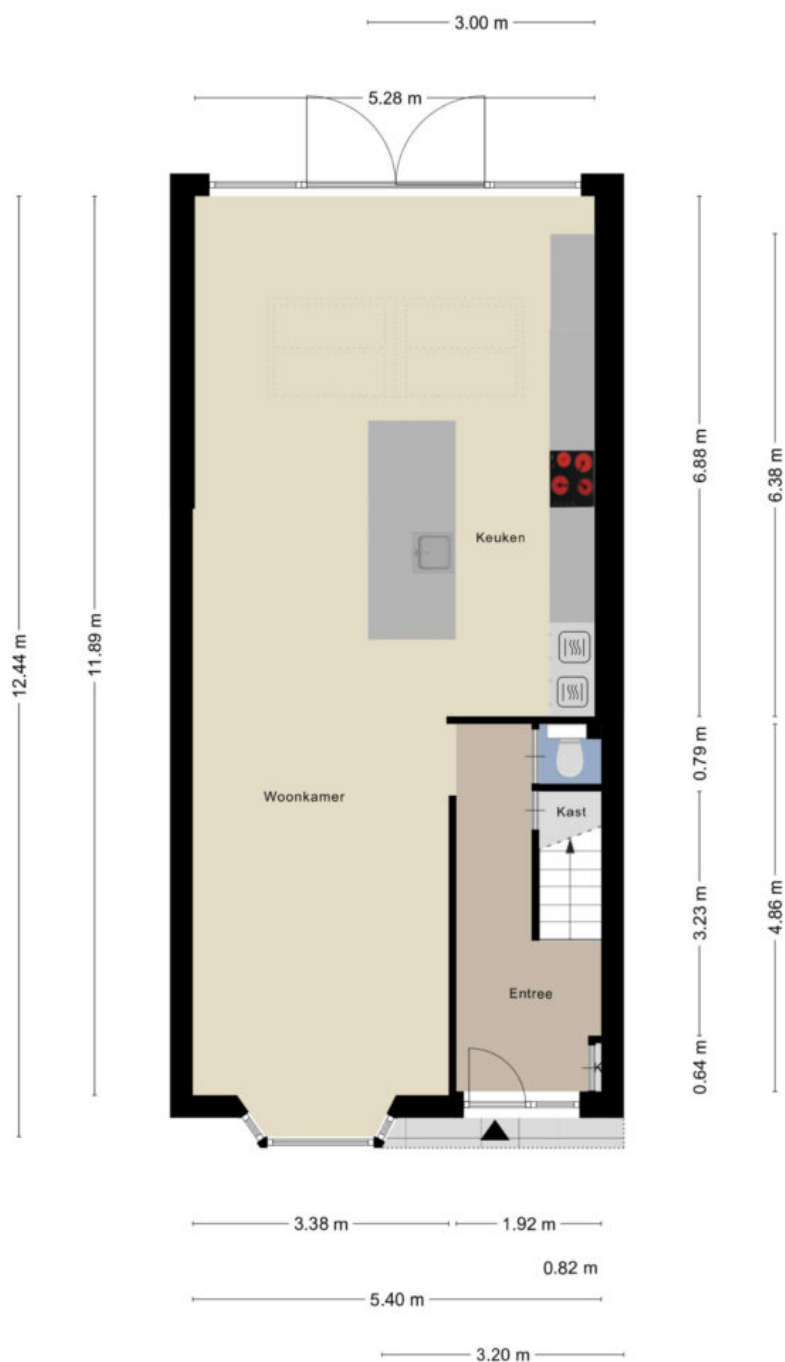








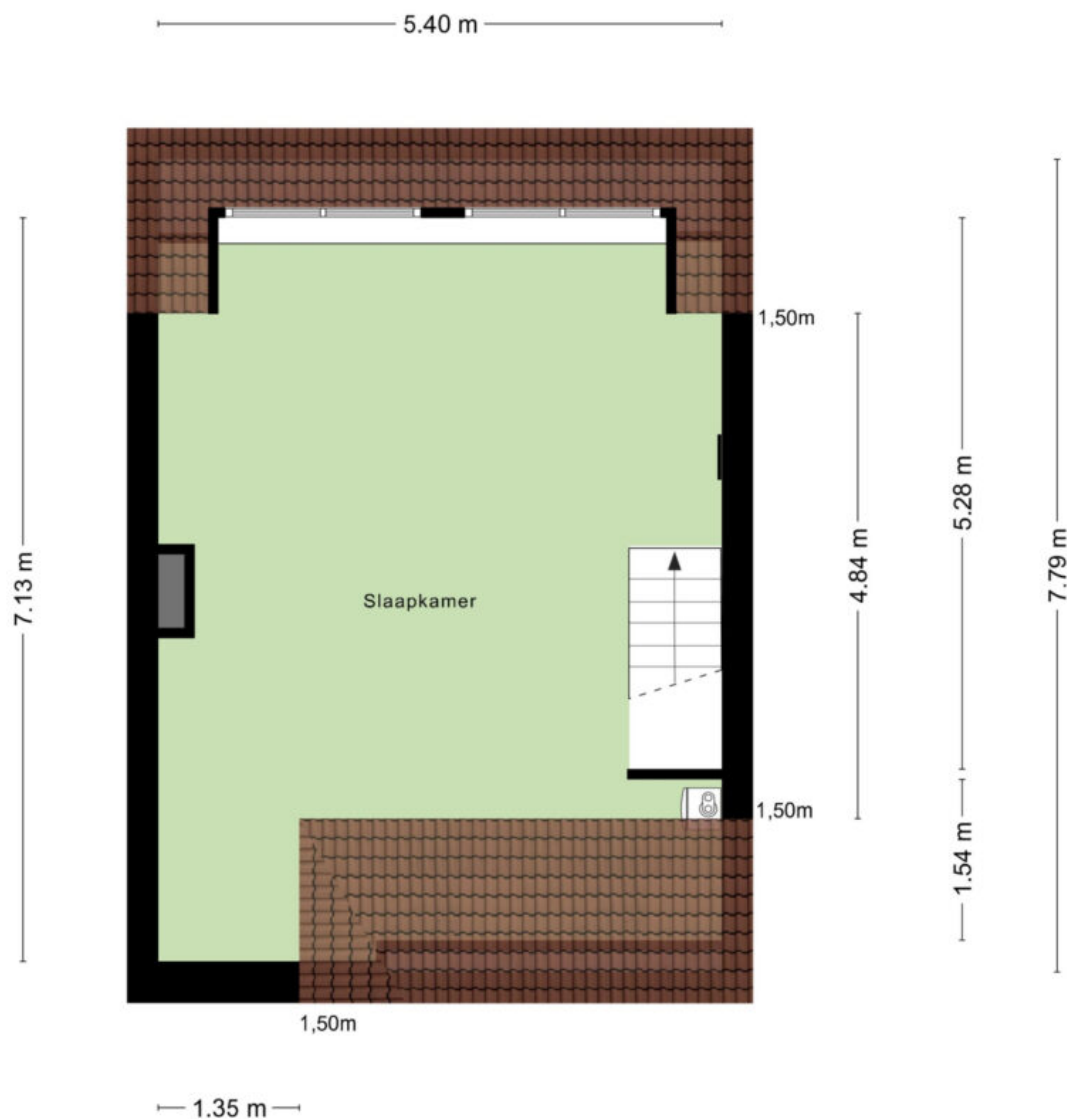




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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