



Sleedoorpage 11

BREDA

Omschrijving

Op een schitterende locatie gelegen aan een park, onder architectuur gebouwde vrijstaande woning. Ideale indeling, een ruim perceel met meerdere terrassen en alle rust in een prachtig aangelegde en zonnige tuin.

Deze woning ligt op een ideale locatie in de wijk Westerpark en de achtertuin grenst aan Westertuin, een groot park met een waterpartij en heel veel groen.

Bouwjaar 1999

Woonoppervlakte ca. 183m²

Perceelsoppervlakte 591m²

Inhoud ca. 750m³

BOUWKWALITEIT

De woning is op degelijke wijze gebouwd en volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie). De buitenkozijnen zijn in grotendeels hardhout met dubbele beglazing. De grote schuifpui in de woonkamer is van aluminium met gehard HR++ glas). De woning wordt verwarmd en voorzien in warm water via een CV-ketel (Nefit Trendline bouwjaar 2014). Op de begane grond en in de badkamer is vloerverwarming aanwezig.

LIGGING EN OMGEVING

Deze woning is gelegen in de wijk Westerpark. In de directe omgeving vindt u basis- en middelbare scholen, diverse winkels en sportfaciliteiten en binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen naar onder meer de A16 (Utrecht/Rotterdam) en de A58 (Tilburg/Eindhoven). Maar ook het bruisende stadscentrum van de Bourgondische stad Breda en het Centraal Station bevinden zich op ca 10 minuten fietsen. In het Centrum vindt u vele gezellige terrassen, restaurants en uitgaansgelegenheden en ook het Chassé theater.

TUIN

De tuin is absoluut een van de grootste voordelen van de woning. In de tuin vindt u namelijk meerdere terrassen, de betegelde terrassen zijn voorzien van elektrische zonneschermen, waardoor u heerlijke zomeravonden kunt beleven. Er zijn diverse borders met een diversiteit aan beplanting. In de tuin en met het park op de achtergrond heeft u het gehele jaar door het gevoel dat u in de vrije natuur woont. Uiteraard is de tuin omsloten door een hekwerk met 2 poortjes. Tevens is er een vrijstaande houten berging aanwezig.

VOORTUIN EN OPRIT

Aan de voorzijde, voor de woning, treft u een goed onderhouden voortuin aan met een heg, beplanting en bomen. Naast de woning is een zeer ruime oprit waar u meerdere auto's kunt parkeren en waar u ideaal een elektrische auto kunt opladen door middel van een eigen laadstation. Maar ook een grote carport is eenvoudig te plaatsen.

INDELING

BEGANE GROND

Ruime hal/entree welke toegang biedt tot het toilet, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de garderobe. Tevens is vanuit de hal de riante woonkamer bereikbaar.

De lichte, sfeervolle en uitgebouwde woonkamer biedt een zee van ruimte en heeft een perfecte lichtinval doordat er nagenoeg volledig gebruik gemaakt is van veel glas. Bovendien heeft u zo een volledig vrij uitzicht op de tuin, die u bereikt via een grote aluminium schuifpui (2024) aan de zijkant van de woonkamer. Achterin de woonkamer is een sfeervolle gashaard aanwezig. De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

Via de woonkamer is de keuken bereikbaar. De ruime keuken heeft een keukeninrichting in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur te weten: een koelkast, combi-oven, 4 pits inductie kookplaat met een afzuigschouw. Een marmeren werkblad maakt het geheel compleet. Via een loopdeur heeft u toegang tot de achtertuin.

BIJKEUKEN/GARAGE

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken en de garage. In de bijkeuken heeft u de ruimte voor het plaatsen van de was- en droogapparatuur, tevens treft u hier voldoende opbergruimte. De ruime garage is voorzien van een elektrische garagedeur en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een auto en meerdere fietsen. Tevens is hier elektra aanwezig en voldoende opbergruimte.

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop bereikt u de slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op de vloer van de gehele eerste verdieping ligt laminaat en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

twee slaapkamers te weten:

- * Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning
- * Riante slaapkamer (oorspronkelijke twee slaapkamers). Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft zowel aan de voorzijde als aan de zijkant een raam waardoor het een hele lichte kamer is. Er is een grote vaste kast aanwezig en de ramen zijn voorzien van elektrische screens.

De ruime badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, toilet en een wastafelmeubel met een extra brede wastafel voorzien van twee kranen. Voor de verwarming is er een designradiator aanwezig en vloerverwarming. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap vanuit de overloop op de eerste verdieping bereikt u de zeer ruime tweede verdieping.

Hier bevindt zich de opstelplaats voor de HR-combiketel (Nefit Trendline bj. 2014) en de unit voor de mechanische ventilatie (2021). Verder is er voldoende ruimte voor het opslaan van spullen. Omdat het nu 1 grote ruimte is zijn genoeg mogelijkheden om de ruimte op een verschillende manier in te delen. Daarnaast bereikt u via een loopdeur het zonnige dakterras.



BIJZONDERHEDEN:

- Uitstekende ligging en zeer goed onderhouden;
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft definitief energielabel B;
- Optimale privacy;
- Gelegen op de mooiste locatie van de wijk Westerpark;
- Schitterend aangelegde tuin.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 875.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1999

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

185 m²

Perceel oppervlakte

591 m²

Aantal kamers

5

Aantal verdiepingen

3



Energie

Soorten verwarming

CV ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin, Zijtuin

Ligging

Aan park, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Beschutte ligging

Parkeergelegenheid

Soorten

Inpandig



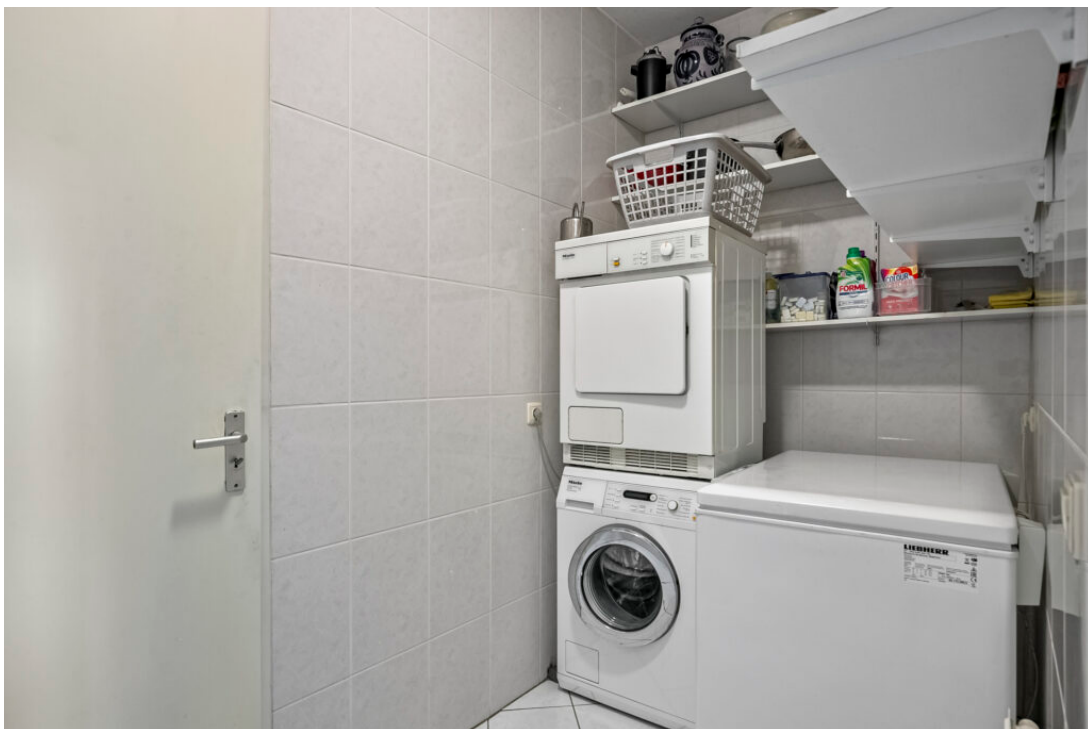
































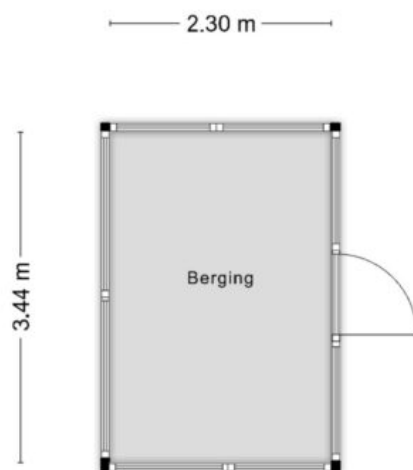








Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht 12345 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Princeshage Sectie P Perceel 1892 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.	kadaster 
---	---	---