



Vestkant 125

BREDA

Omschrijving

Volledig gemoderniseerde, verrassend ruime tussenwoning met o.a. kunststof kozijnen, 8 zonnepanelen, vijf slaapkamers, twee badkamers en een verzorgde achtertuin met stenen berging met achterom. De woning ligt in de gewilde wijk Haagpoort, op loopafstand van het stadscentrum van Breda. De woning heeft energielabel A+!

Bouwjaar: 1977

Perceeloppervlakte: 111 m²

Woonoppervlakte: ca. 122 m²

Inhoud: ca. 432 m³

Energielabel: A+

LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen in de wijk “Haagpoort”, een authentieke wijk met een eigen karakter en veel sfeer. De wijk staat bekend om haar gemoedelijke uitstraling en de hechte gemeenschap. De wijk heeft een gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum van Breda met zijn uitgebreide aanbod van winkels, cafés, restaurants en cultuur. In de wijk treft men ook een aantal lokale voorzieningen, zoals buurtwinkels en een sportschool, evenals diverse buurtcafés. Ook het gezellige Haagse Markt in de wijk Princenhage is op fietsafstand bereikbaar. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58).

BOUWKWALITEIT

Deze woning is op traditionele wijze gebouwd en geïsoleerd doormiddel van dakisolatie alsmede HR++ beglazing. De verdiepingvloeren zijn van beton en de kozijnen zijn vrijwel geheel in kunststof uitgevoerd (2017) met diverse draai/kiep ramen en ventilatiestroken. De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water door een hoog-rendement CV-ketel (merk Remeha, bouwjaar 2012). Op het dak van de woning liggen 8 zonnepanelen welke gezamenlijk ca. 2300 kWh per jaar opwekken. De gevelbekleding aan de voor- en achterzijde

zijn uitgevoerd in onderhoudsarm en duurzaam Keralit. In 2012 is de gehele tweede verdieping gerenoveerd, o.a. badkamer, Velux dakramen, muur-/vloerisolatie, vernieuwde elektra en de vloer is uitgevlakt en voorzien van een nieuwe houten vloer. De woning is voorzien van een compleet nieuwe keukeninrichting in 2019. De badkamer op de eerste verdieping is vernieuwd en vergroot in 2021. De gehele begane grond is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds. De hal en de woonkamer zijn afgewerkt met een eikenhouten vloer, de keuken is belegd met plavuizen.

TUIN

De diepe, verzorgde achtertuin biedt veel privacy en is gelegen op het zonnige noordwesten. De tuin is voorzien van sierbestrating (grote terrastegels), vaste beplanting, een stroompunt en degelijke erfafscheiding. Achterin de tuin is de vrijstaande stenen berging gelegen met licht/elektra en achterom.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud;
- De zinken dakgoot aan de achterzijde is vervangen in 2025;
- Het platte dak van de schuur incl. boeiborden zijn in de zomer van 2013 vernieuwd;
- In 2013 is de elektra in de berging vernieuwd en buitenverlichting in de tuin aangebracht.

INDELING

BEGANE GROND

Entree met toegang tot de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, de vernieuwde meterkast en de toiletruimte voorzien van een hangend closet met fonteintje. De ruimtelijke woonkamer met trapkast heeft door de grote raampartijen veel natuurlijk lichtinval. Via een loopdeur (met triple beglazing en hordeur) is er toegang tot de tuin. De moderne keuken (2019) is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een keukenblok in hoekopstelling met eikenhouten aanrechtblad, diverse onderkasten en één klepkast. Aan inbouwapparatuur is

aanwezig: inductie kookplaat, afzuigkap, koel/vries combinatie, vaatwasser, Quooker en combi-oven magnetron (Siemens studioLine).

EERSTE VERDIEPING

De overloop met bergkast biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping (m.u.v. badkamer) is afgewerkt met een houten vloer.

- Slaapkamer 1 (ca. 3.63m x 2.76m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een vaste kast;
- Slaapkamer 2 (ca. 4.18m x 2.03m) is gelegen aan de achterzijde;
- Slaapkamer 3 (ca. 4.18m x 2.00m) is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning (momenteel toegankelijk vanuit slaapkamer 2);
- Moderne, geheel betegelde badkamer (2021), voorzien van een inloofdouche met spatwand en regen- en handdouche, toilet, zwevend wastafelmeubel met waskom, spiegel met verlichting, wandkast en designradiator.

TWEEDE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping (m.u.v. badkamer) is afgewerkt met een houten vloer.

- Slaapkamer 4 (ca. 5.17m x 3.90m) royaal en gelegen aan de achterzijde, voorzien van 2x Velux dakramen;
- Slaapkamer 5 (ca. 2.70m x 3.95m) royaal en gelegen aan de voorzijde, voorzien van een vaste kast en 3x Velux dakramen;
- Moderne badkamer voorzien van een inloofdouche met glazen deur, toilet en een zwevend wastafelmeubel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur evenals de opstelplaats CV-combiketel.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 400.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1977

Isolatievormen

Dakisolatie, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

125 m²

Perceel oppervlakte

111 m²

Aantal kamers

6

Aantal verdiepingen

3



Energie

Soorten verwarming

CV ketel

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage



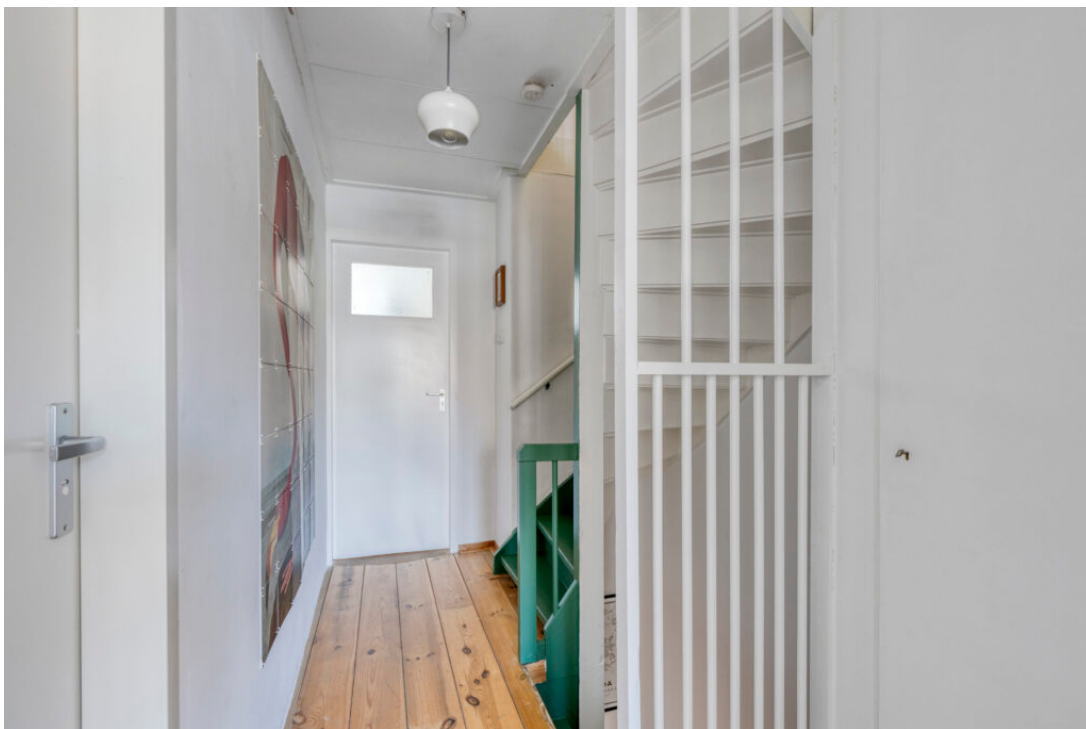






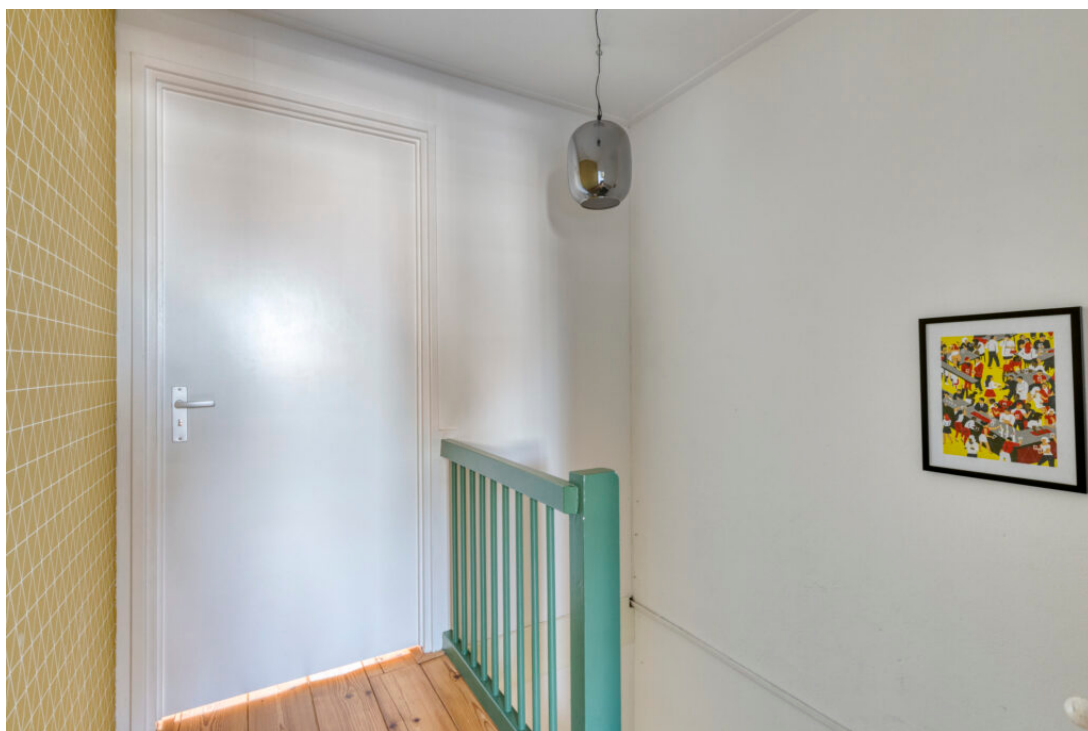








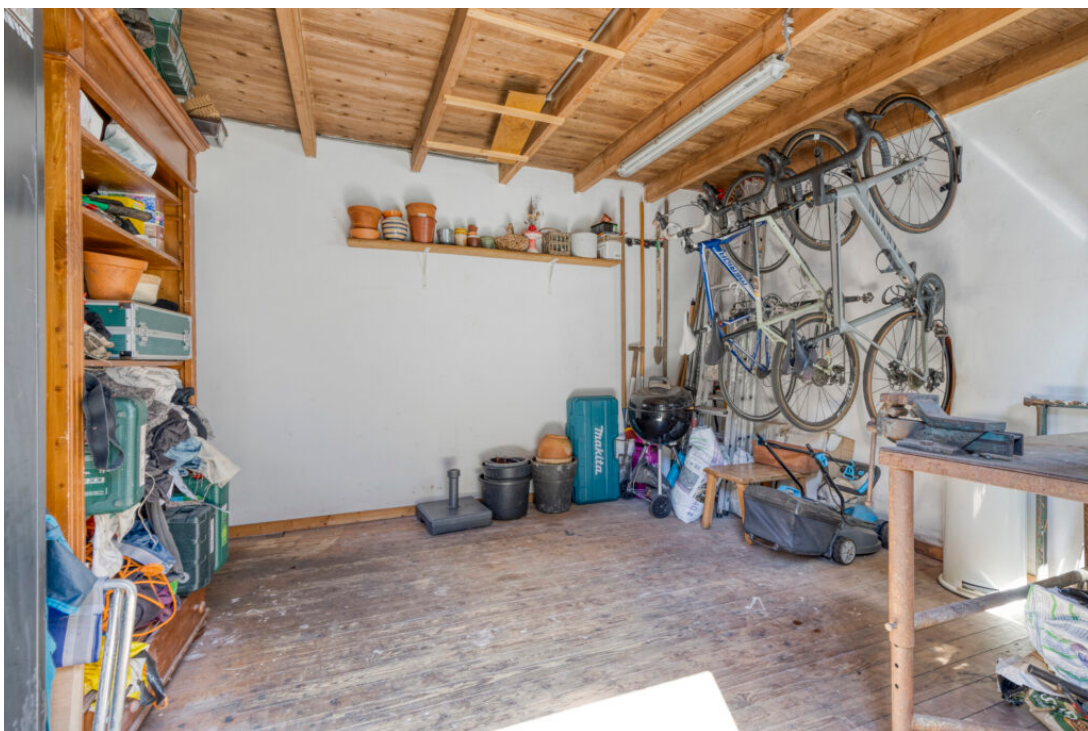






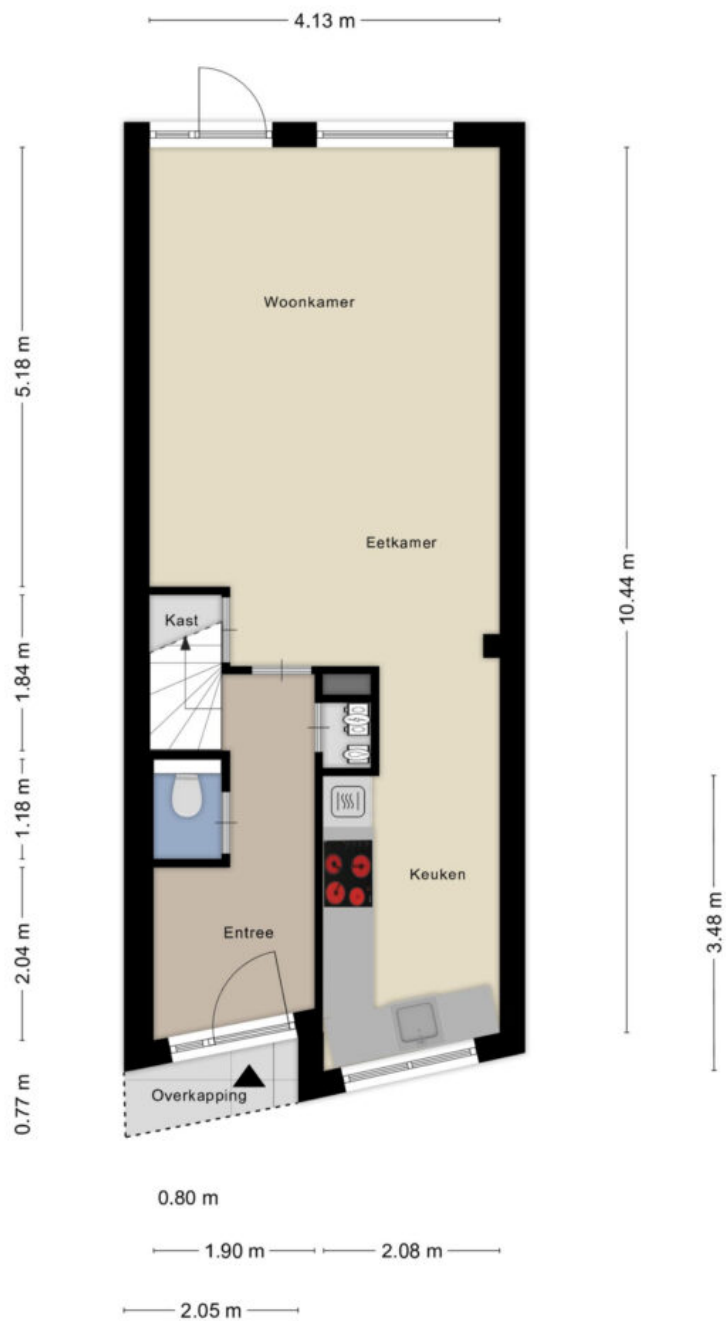








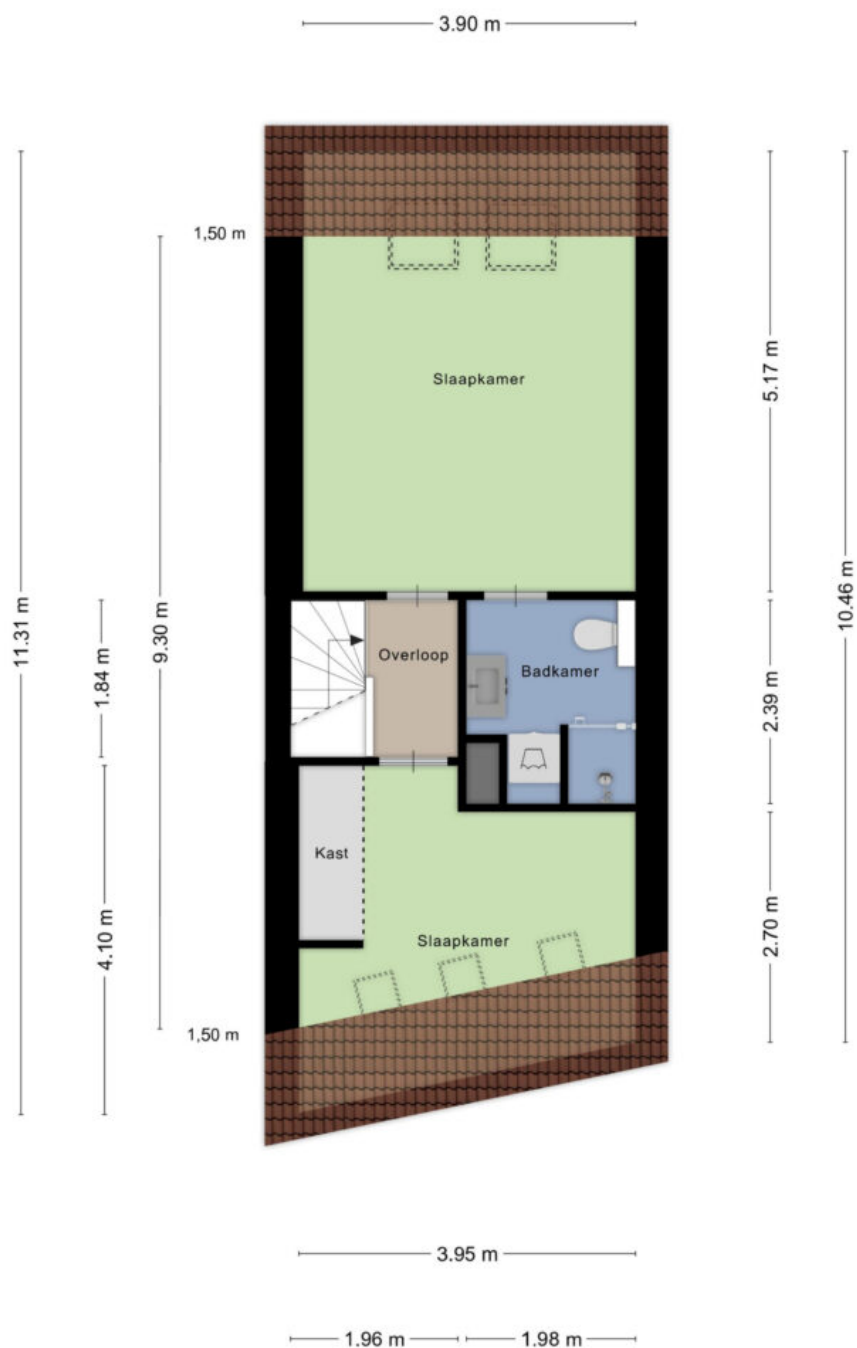




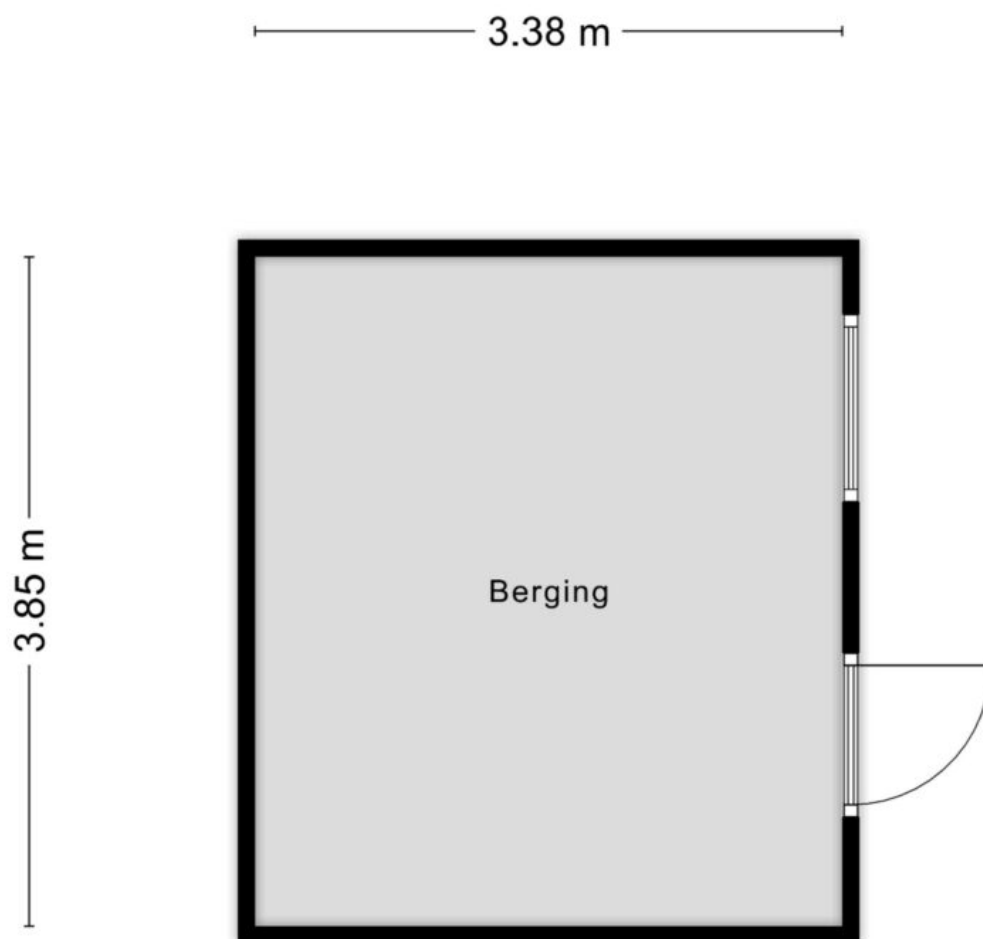
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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