



Zorgvlietstraat 497

BREDA

Omschrijving

Op een unieke locatie aan het einde van een doodlopend straatje, aan de rand van natuurgebied de Bavelse Lei gelegen, sfeervolle tussenwoning met o.a. 4 slaapkamers, dakkapel en een privacy biedende achtertuin op het zuidoosten met royale berging en achterom. De woning is gelegen in de ruim opgezette en groene woonwijk 'Ijpelaar' en heeft diverse scholen, openbaar vervoer evenals winkelcentrum "De Burcht" binnen handbereik.

Bouwjaar: 1965

Inhoud: ca. 390 m³

Woonoppervlakte: ca. 110 m²

Perceelsoppervlakte: 173 m²

LIGGING

Deze woning is gelegen in de gewilde wijk Ypelaar (Breda-Zuidoost) nabij winkelcentrum "De Burcht" met diverse winkels, horeca en supermarkten. Vanaf deze centrale locatie vinden we op enkele minuten de bourgondische Ginnekenmarkt. Het stadscentrum van het bruisende Breda met zijn gezellige restaurantjes en een diversiteit aan winkels is op 10 minuten afstand gelegen. Binnen enkele autominuten bent u op de zuidelijke rondweg en de verbindingswegen naar Rotterdam, Antwerpen en Utrecht.

BOUWKWALITEIT

De woning is op degelijke, traditionele wijze gebouwd. De begane grondvloer is deels in hout en deels in beton uitgevoerd, de verdiepingvloeren zijn van hout. De woning wordt verwarmd en voorzien in warm water via de hoog-rendement CV-ketel (merk Nefit, bouwjaar 2014). Qua isolatie is het pand voorzien van dakisolatie, vloerisolatie (gedeeltelijk) alsmede dubbele beglazing (deels HR++). De kozijnen deels in kunststof uitgevoerd, diverse met draai/kiep ramen en insectenhorren (eerste verdieping achterzijde), de overige kozijnen zijn van hout. De woning is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. De woning is deels afgewerkt en met strak gestucte wanden- en plafonds (deels begane grond en volledige

eerste verdieping). De vloeren zijn vrijwel geheel afgewerkt met laminaat (m.u.v. hal, toilet, toilet, badkamer, toilet en zolderkamer). De algemene staat van onderhoud is goed te noemen.

TUIN

De zonnige tuin is gelegen op het zuidoosten en verzorgd aangelegd met bestrating, een gazon en diverse vaste beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een royale berging met elektra en achterom. Verder is er degelijke erfafscheiding, elektrisch bedienbaar zonneschermb (volle breedte) verlichting en een waterkraantje. De voortuin is sfeervol ingericht met bestrating en vaste beplanting. Tevens zijn er twee stroompunten en is er één praktische waterkraan aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Voldoende parkeermogelijkheid direct voor de deur;
- De woning heeft zonneschermen aan de achterzijde (begane grond en eerste verdieping), deels elektrisch;
- De woning heeft energielabel C;
- De schoorstenen zijn gerenoveerd in 2024.

INDELING:

BEGANE GROND

entree/hal met garderobe, trapopgang, volledig betegelde toiletruimte met hangcloset (aansluiting fonteintje aanwezig); verdiepte trapkast met meterkast; woonkamer met sfeervolle Morso houtkachel (ter overname) met doorgang naar de tuin; half-open keuken met inrichting in hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten, aan inbouwapparatuur is aanwezig: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi oven-magnetron en vaatwasser, het warm water in de keuken geschiedt middels een close-in boiler, vanuit de keuken is er tevens toegang tot de tuin.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping met toegang tot:

- Slaapkamer 1 aan de voorzijde gelegen met inbouwkast;
- Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met inbouwkast, draai/kiep raam en handbedienbaar zonnescherf;
- Slaapkamer 3, kleinere variant gelegen aan de achterzijde draai/kiep raam en handbedienbaar zonnescherf;
- Badkamer met inloopdouche met glazen spatwand, wastafel in meubel, spiegelkast en tweede toilet.

TWEEDE VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken, voorzolder met Velux dakraam, veel bergruimte en plaats voor de CV-combiketel (Nefit 2014), de voorzolder biedt toegang tot:

- Slaapkamer 4, grote slaapkamer met houten vloer, dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht onder voorbehoud

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 450.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1965

Isolatievormen

Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbelglas, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

110 m²

Perceel oppervlakte

173 m²

Aantal kamers

5



Energie

Soorten verwarming

CV ketel

Soorten warm water

CV ketel

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht

Parkeergelegenheid

Soorten

Geen garage



























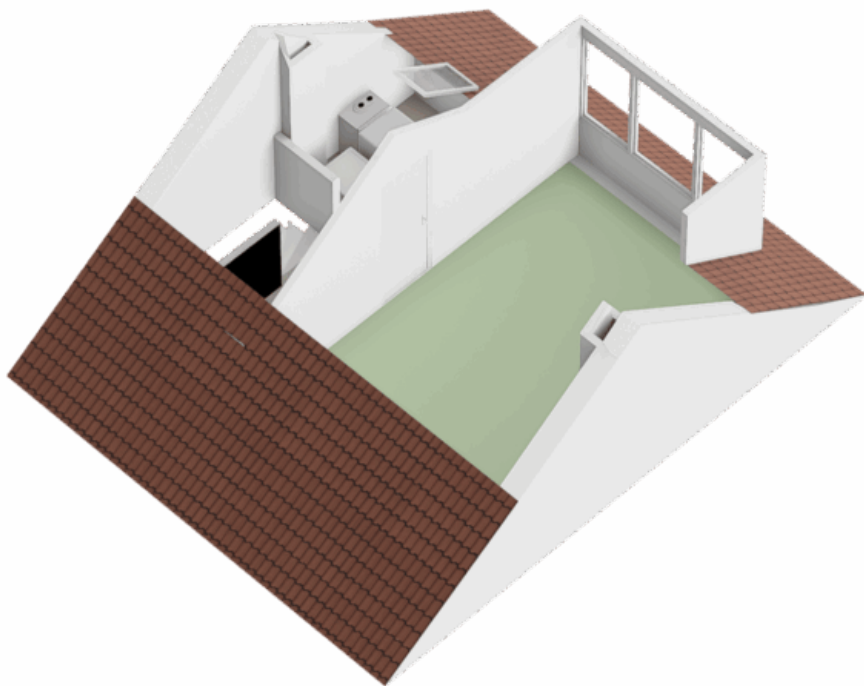






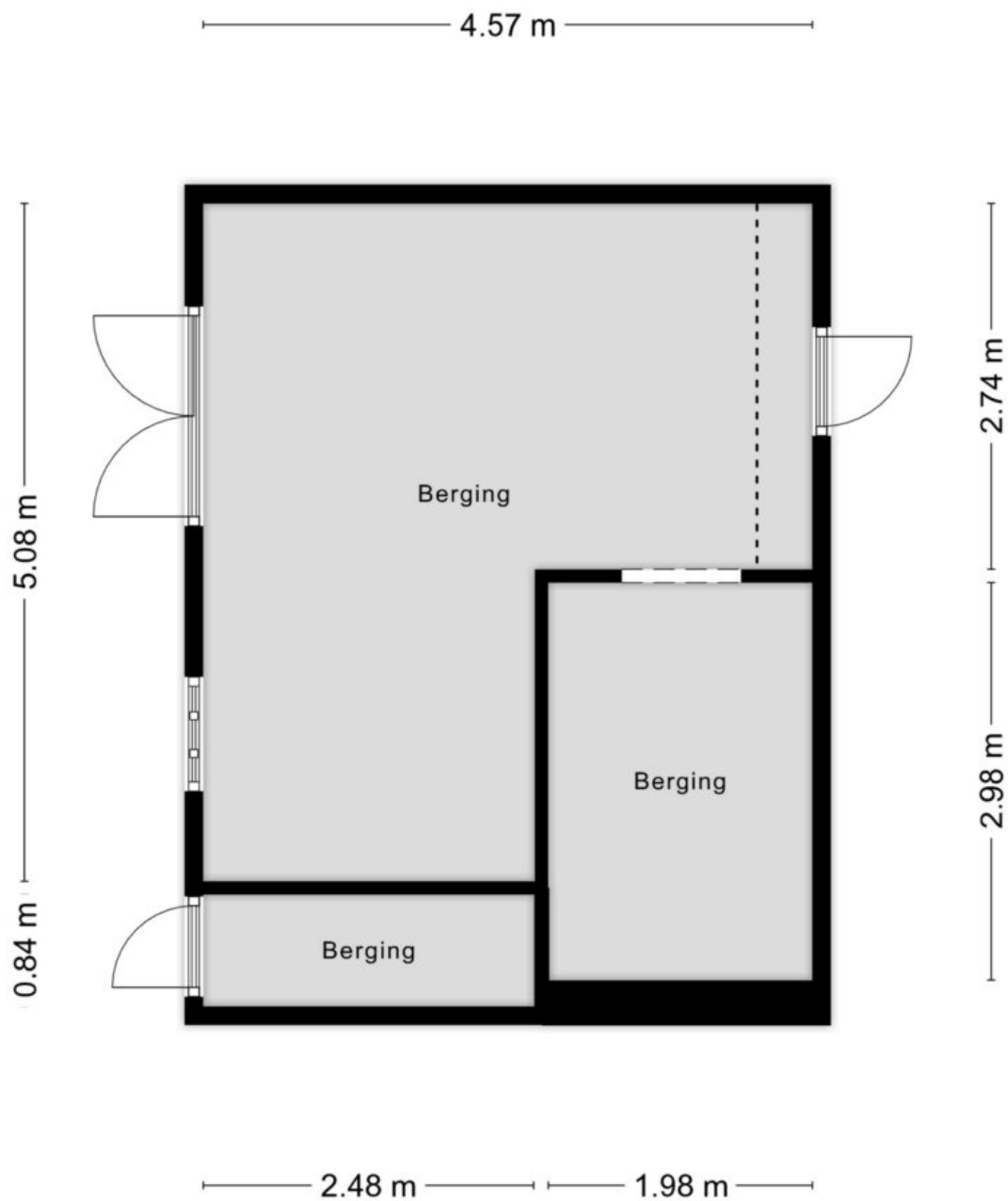








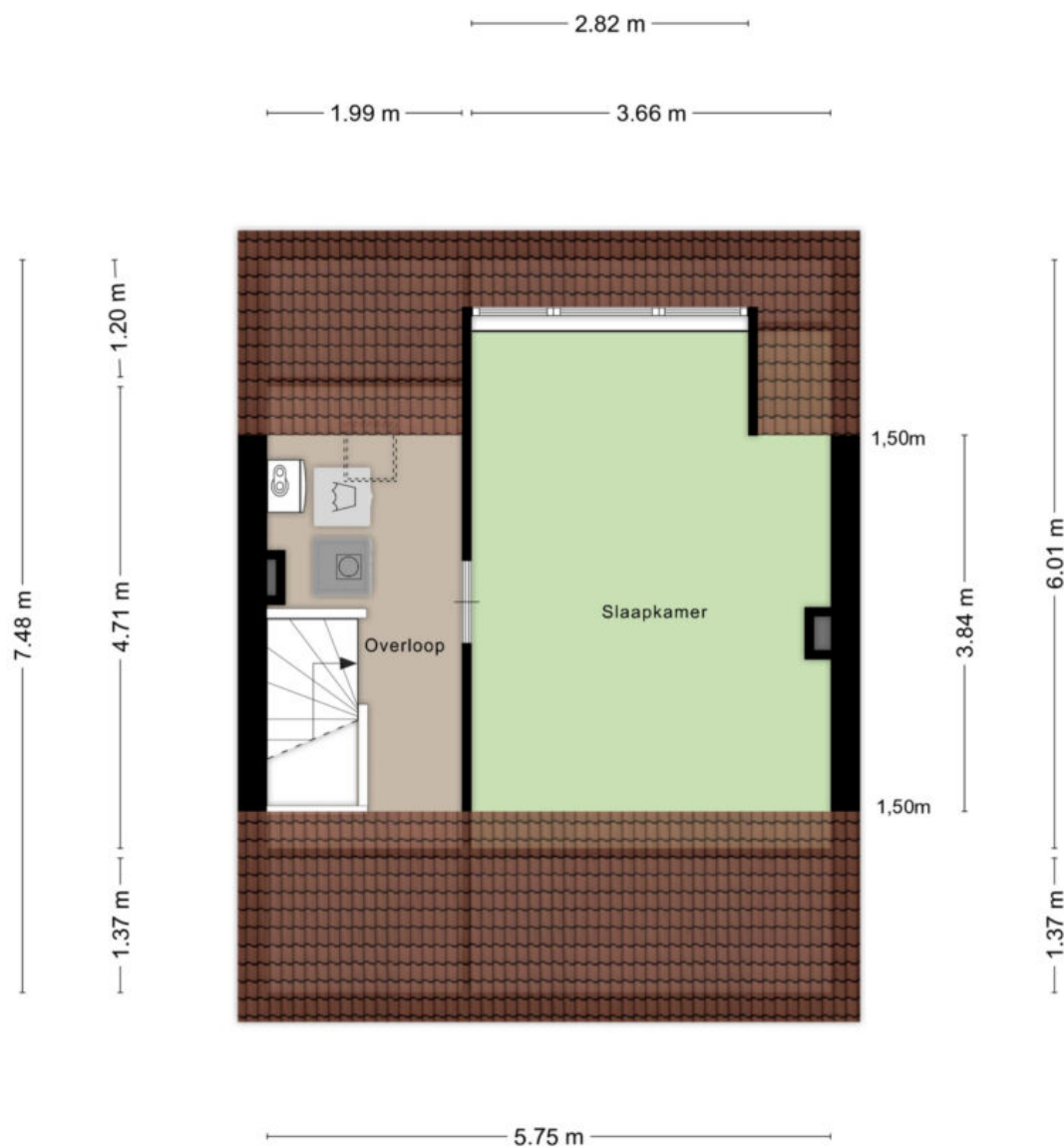
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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