



**Abeelstraat 24, 4814 HC Breda**  
**Vraagprijs € 475.000,- k.k.**



Charles Nagelkerke Makelaardij  
Mauritsstraat 3  
4811 EN, BREDA  
Tel: 076-5656750  
E-mail: [info@makelaarinbreda.nl](mailto:info@makelaarinbreda.nl)  
[www.makelaarinbreda.nl](http://www.makelaarinbreda.nl)

# Omschrijving

## Abeelstraat 24, 4814 HC Breda

Laat u verrassen door deze fraaie uitgebouwde jaren '30 hoekwoning met garage en grote schuur op een perceel van maar liefst 349m<sup>2</sup> eigen grond! De woning is de afgelopen jaren nagenoeg volledig gemoderniseerd en geïsoleerd, voorzien van energielabel A en maar liefst 16 zonnepanelen. Dit voormalige woon/winkelpand heeft extra brede voorpui, met een speelse, niet alledaagse indeling en is daardoor verrassend ruim te noemen met een woonoppervlakte van ca. 154m<sup>2</sup>. Komt u snel een keer kijken naar deze toffe woning aan de rand van het centrum van Breda?

**Bouwjaar: 1935**

**Woonoppervlakte: 154m<sup>2</sup>**

**Garage: 15m<sup>5</sup>**

**Berging met vliering: 39m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte: 349m<sup>2</sup>**

**Energielabel: A**

**Aanvaarding: in overleg**

## INDELING

### BEGANE GROND

Zeer ruime entree/hal met zeer uitgebreide meterkast (14 groepen, aparte groep voor de zonnepanelen en aparte groep voor aanleg laadpaal). Vanuit de hal is voorts toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping, de ruime badkamer en de woonkamer.

Ruime woonkamer met plavuizen vloer, gestuukte wanden en plafond, open haard met betonlook afwerking en extra bergruimte onder de trapkast. Vanuit de woonkamer toegang tot de dichte keuken.

Dichte keuken met idem vloerafwerking, moderne keukeninrichting met composieten werkblad, een koelkast met vriesvak, een vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap en een losse combi oven/magnetron (blijft achter). Verder beschikt de keuken over diverse kastruimte en lades. Vanuit de keuken toegang tot de tuinkamer.

Achter de keuken is de lichte tuinkamer gesitueerd. In deze fijne lichte ruimte heeft u een schitterend uitzicht over de achtertuin door de fraai grote glazen pui aan de achterzijde. De tuinkamer is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, geheel gestuukt en voorzien van een pelletkachel. In een vaste kast is de CV-ketel (remeha Quinta, 2009) opgesteld en middels loopdeur aan de zijkant komt u in de grote achtertuin.

De zeer ruime, moderne geheel betegelde badkamer (2012) beschikt over een ligbad, een hangend toilet, doucheruimte, wastafel-meubel, designradiator, inbouwspots en een automatisch geschakelde mechanische ventilatie. In een separate wasruimte is er een mogelijkheid om de wasmachine en droger te plaatsen.

## **1E VERDIEPING**

De gehele 1e verdieping is in 2017 volledig gemoderniseerd: nieuw stucwerk, isolatie, elektra, laminaatvloer, aanleg toilet ed).

Ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers en ruime walk-in-closet (mogelijkheid tot 4e slaapkamer).

Slaapkamer I (ca. 3.88x2.87m) gelegen aan de achterzijde van de woning, keurig afgewerkt met nieuwe laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots.

Slaapkamer II (ca.4.00x3.97m) gelegen aan de voorzijde met groot dakkapel en idem afwerking als slaapkamer I.

Slaapkamer III (ca. 4.00x3.50m) gelegen aan de voorzijde met dakkapel en idem afwerking.

Walk-in-closet (slaapkamer IV) met idem afwerking en fraai ingericht met diverse kasten voorzien van diverse opberglades, hang- en leggedeelte. Vanuit deze ruimte toegang tot moderne toiletruimte met duoblok (sani-broyeur) en wastafelmeubel.

## **TUIN**

De op het noorden gelegen ruime achtertuin heeft een afmeting van maar liefst circa 10m bij 18m., hierdoor is er elk moment van de dag een plekje in de zon of schaduw te vinden. In het oog springt meteen het fraaie vlonderterras met houtgestookte hottub jacuzzi in het achterste gedeelte van de tuin. Tevens is achter in de tuin een grote schuur geplaatst welke voor meerdere doeleinden geschikt is. (stalling, opbergruimte, poolhouse, enz.). Voorts zijn er in deze verrassend grote tuin een 2-tal extra terrassen, een gazon, borders met vaste beplanting, een aantal (volwassen) bomen en een elektra- en wateraansluiting. Vanuit de achtertuin kunt u via een zijentree een pad naar de Abeelstraat bereiken.

## **SCHUUR**

De grote schuur van ca. 7.83x3.88m (2013) is gesitueerd achterin de tuin en is te betreden via een loopdeur. In deze schuur is water, stroom en riolering aanwezig. In de schuur is een extra verdieping (vliering) gecreëerd, zodat er nog een bergruimte over de volle oppervlakte is ontstaan. Deze verdieping is bereikbaar via een losse trap. De schuur is van steen, met hout omkleedt.

## **GARAGE**

De stenen berging naast de woning van circa 4.91x 2.97m is te betreden via de automatische deur aan de voorzijde of loopdeur vanuit de tuin, of de segmentdeur aan de achterzijde. Tevens bevindt zich in de garage de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

## **BIJZONDERHEDEN**

- De woning betreft een voormalig woon/winkelpand met een brede pui van maar liefst 7.63 meter;
- De woning is nagenoeg volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A;
- Recent zijn door de huidige bewoners nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing geplaatst inclusief 4 isolerende kunststof buitendeuren (garantie);
- 2 kunststof dakkapellen gerenoveerd en geïsoleerd;
- Isolerende Sedum daken aangelegd in 2020;
- Er zijn maar liefst 16 zonnepanelen geplaatst in 2022 (garantie);
- Laadpaal voorbereiding inclusief elektragroep is aanwezig;
- De gehele achtergevel is volledig nageïsoleerd;
- De woning heeft een verrassend ruime tuin met toffe houtgestookte hottub jacuzzi en verrassend grote schuur;
- Aanvaarding in overleg.

## **LIGGING EN LOCATIE**

De Abeelstraat is gelegen aan de rand van het centrum en de wijk Tuinzigt, een wat oudere wijk van de stad Breda. Deze wijk kenmerkt zich door diverse karakteristieke woningen uit de jaren '20 tot '50. Het gezellige, sfeervolle en bruisende stadscentrum van Breda is op steenworp afstand gelegen en eenvoudig te bereiken met het openbaar vervoer, auto, fiets of te voet. De Abeelstraat is gunstig gelegen ten opzichte van alle winkelveorzieningen (winkelcentrum Tuinzigt met o.a. Jumbo op ca. 250 meter) en gelegen nabij de Tramsingel, welke snel en eenvoudige toegang biedt tot de uitvalswegen naar Tilburg, Utrecht, Rotterdam, en Antwerpen.

## **KOOPOVEREENKOMST**

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 590 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 349 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 154 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 180 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen 15 m <sup>2</sup> (491 bij 297 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel

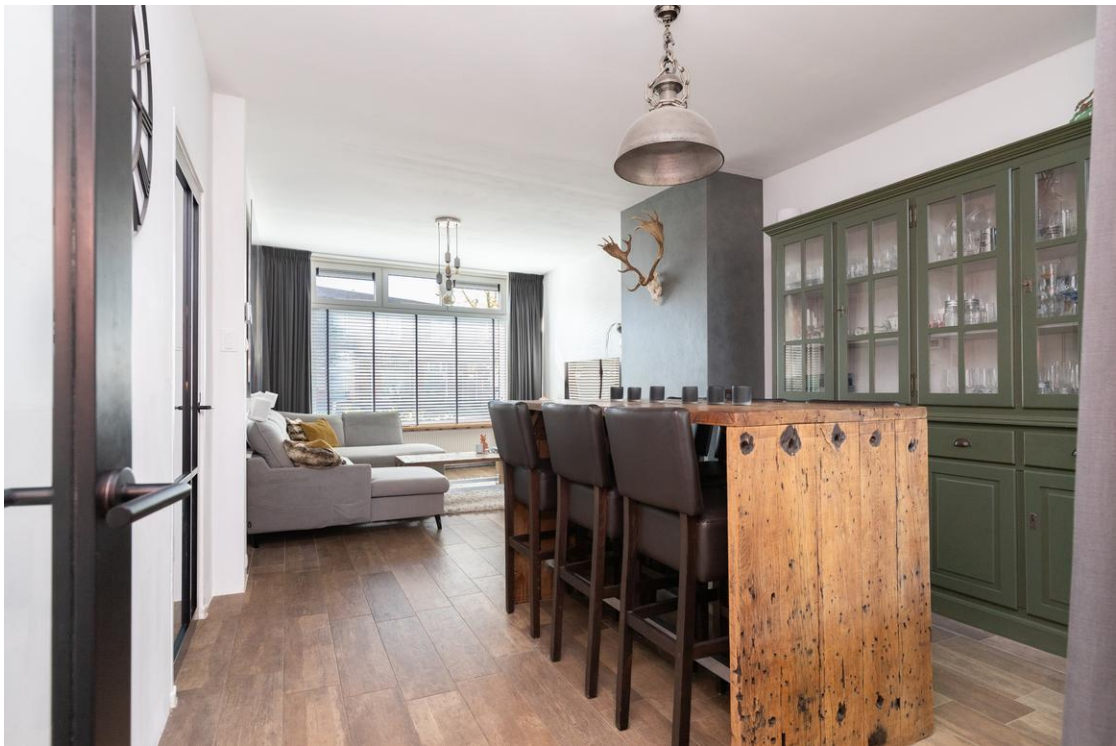
## Locatie

Abeelstraat 24  
4814 HC BREDA







































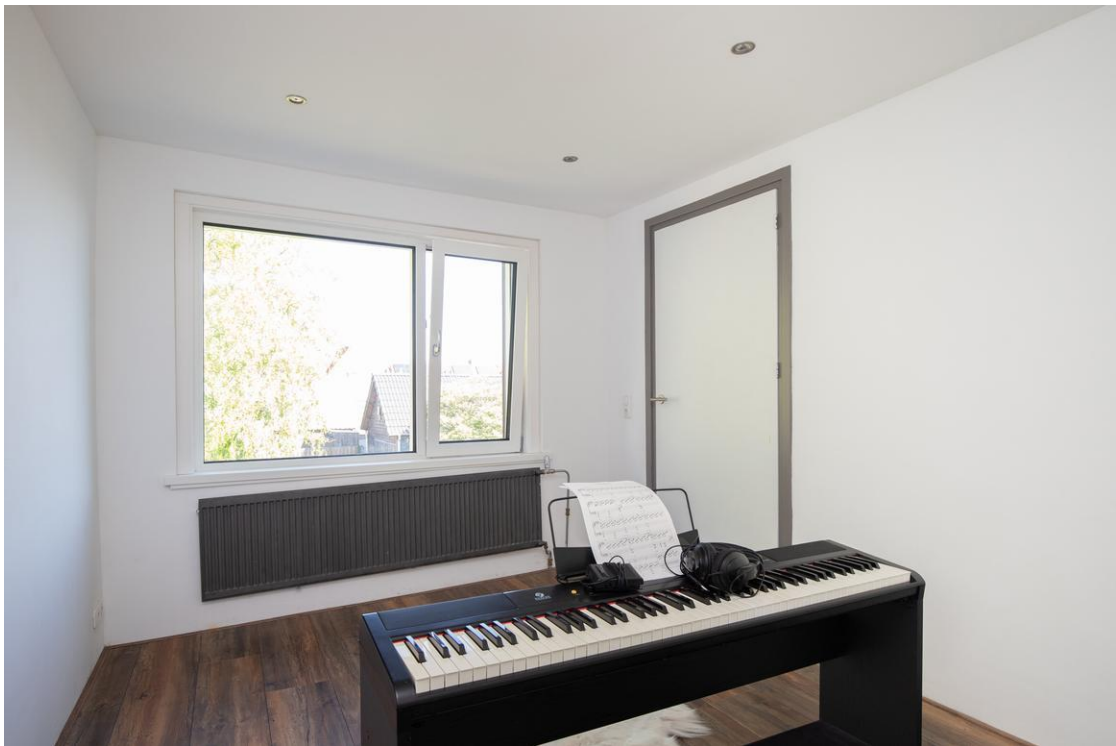




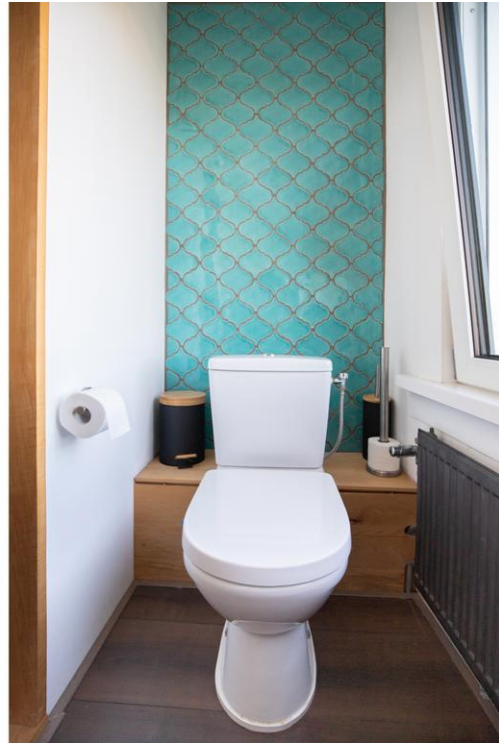


































# Plattegrond



0m 1m 2m 3m 4m 5m

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

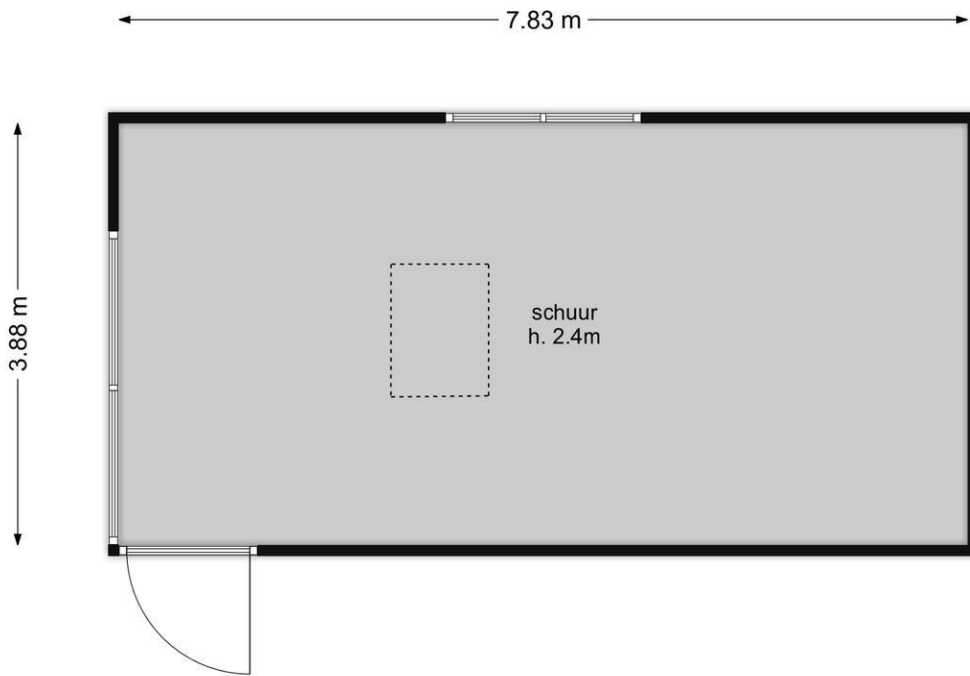
# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

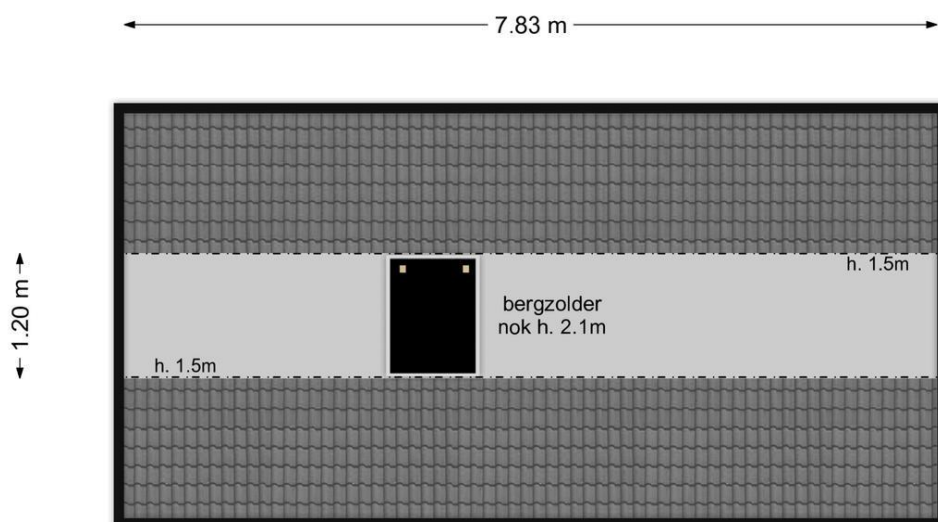


# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



0m 5m

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.