



**Assumburgstraat 22, 4834 KP Breda**  
Vraagprijs € 835.000,- 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

**Assumburgstraat 22, 4834 KP Breda**

In de prettige en groene wijk IJpelaar in Breda staat deze verrassend royale en instapklare hoekwoning met maar liefst 174 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een ruim perceel van 439 m<sup>2</sup>. Een ideale gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en leefruimte perfect samenkomen. Binnen geniet u van een royale woonkamer, moderne keuken en badkamer en maar liefst vijf volwaardige slaapkamers – ruimte voor het hele gezin, thuiswerken én hobby's. De zonnige achtertuin op het zuidwesten en de vrijstaande garage maken het plaatje compleet. De ligging maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum De Burcht, een basisschool en diverse speel- en groenvoorzieningen. Ook het gezellige Ginnekenmarktje en het bruisende centrum van Breda op korte afstand gelegen, evenals de belangrijkste uitvalswegen richting Tilburg, Rotterdam en Antwerpen

**Bouwjaar: 1966**

**Woonoppervlakte: 174m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte: 439m<sup>2</sup>**

**Garage: 20m<sup>2</sup>**

**Energie label A**

**Aanvaarding in overleg**

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de ruime oprit met plaats voor meerdere auto's bereikt u de zij-entree van de woning. De royale hal met vernieuwde en uitgebreide meterkast geeft toegang tot de toiletruimte, de trapopgang en de leefruimtes.

De lichte, L-vormige woonkamer (ca. 37 m<sup>2</sup>) vormt het hart van het huis en is voorzien van vloerverwarming, strak gestuukte wanden en een schuifpui naar de zonnige achtertuin. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele werk-/speelkamer, stijlvol afgescheiden met stalen schuifdeuren – ideaal voor thuiswerken of spelende kinderen.

De moderne keuken aan de achterzijde biedt een fraai uitzicht op de tuin en is compleet uitgevoerd met een composiet werkblad, Quooker, inductiekookplaat en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de praktische indeling met kastenwand, extra bergruimte en directe toegang tot de tuin is dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers.

## 1E VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer I (ca. 4.03x3.79m) gelegen aan de voorzijde met nette laminaatvloer en grote inbouwkast.

Slaapkamer II (ca. 3.59x3.79m) gelegen aan de achterzijde van de woning met vloerdekking, behang wandafwerking en wastafel.

Slaapkamer III (ca. 4.69x3.34m) voorzien van vloerbedekking, wastafel, dakkapel aan de achterzijde en extra bergruimte achter de schotten en extra inbouwkast.

Slaapkamer IV (ca. 2.95x1.99m) gelegen aan de voorzijde met idem afwerking.

Moderne en stijlvolle, geheel betegelde badkamer (2022) met grote inloopdouche voorzien van regendouche, handdouche en thermostaatkraan, een zwevend toilet, een designradiator en een wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is middels een loopdeur het achtergelegen balkon (zuidwest) te bereiken.

## 2E VERDIEPING

Overloop met aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur, 2 dakramen, bergruimte achter de knieschotten en toegang tot slaapkamer V.

Ruime slaapkamer (ca. 4.90x3.60) netjes afgewerkt met vloerbedekking, wastafelmeubel, groot dakkapel aan de achterzijde en extra berg/kastruimte aan de voorzijde.

## TUIN

Heerlijk, ruime achtertuin gesitueerd op het zuidwesten. De tuin is keurig verzorgd en voorzien van overdekt terras, sierbestrating. groot terras grenzend aan de keuken met elektrisch uitvalscherp (zowel geschikt tegen de zon als tegen de regen). fraaie borders, diverse vaste beplanting en volwassen bomen. Vanuit de tuin is er een achterom naar de oprit en tevens is er vanuit de tuin toegang tot de grote vrijstaande, stenen garage. Een ideale ruimte voor uw auto, opslag of andere toepassingen, de garage is ca. 6.69x3.00m) en beschikt over een extra verdieping (bergzolder) bereikbaar per losse trap. De garage is voorzien van elektra en dubbele houten openslaande deuren.

## BIJZONDERHEDEN:

De gehele woning + garage is voorzien van nieuwe dakpannen (2024);  
Het schilderwerk buiten dateert van 2024;  
De woning is voorzien van vloerisolatie en vloerverwarming op de begane grond (2022);  
De woning beschikt over 12 zonnepanelen.;  
De meterkast is in 2022 uitgebreid & vernieuwd;  
De woning beschikt over een ruime oprit en een grote vrijstaande garage met extra bergzolder;  
Ruime achtertuin gelegen op het zuidwesten;  
Energie label A!;  
Aanvaarding in overleg.

## LIGGING EN LOCATIE

Deze verassend ruime hoekwoning met vrijstaande garage is gelegen in de wijk IJpelaar, een mooie woonwijk met vele groen- en speelvoorzieningen en op loopafstand van o.a. het winkelcentrum "De Burcht", basisschool "De Burchtgaard", de gezellige en actieve "Tennisvereniging De IJpelaar", een bushalte en op 10 minuten fietsen van het Ginnekenmarktje of het bruisende stadscentrum van Breda. Ook ten opzichte van het wegennet is de Assumburgstraat in Breda heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en A27 richting Utrecht.

## 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.

**Vraagprijs € 835.000,- k.k.**



## Kenmerken

|                     |  |
|---------------------|--|
| Vraagprijs          | : € 835.000,00   |
| Soort               | : Woonhuis   |
| Type woning         | : Hoekwoning   |
| Aantal kamers       | : 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)                                 |
| Inhoud woning       | : 623 m <sup>3</sup>   |
| Perceel oppervlakte | : 439 m <sup>2</sup>   |
| Woonoppervlakte     | : 174 m <sup>2</sup>   |
| Soort woning        | : Eengezinswoning  |
| Bouwjaar            | : 1966   |
| Ligging             | : Aan rustige weg, in woonwijk                                     |
| Tuin                | : Achtertuin, voortuin   |
| Hoofdtuin           | Achtertuin 223 m <sup>2</sup>                                      |
| Garage              | : Vrijstaand steen 20 m <sup>2</sup> (669 bij 300 cm) + bergzolder |
| Energielabel        | : A  |
| Verwarming          | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk                         |
| Isolatie            | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas            |

## Locatie

Assumburgstraat 22  
4834 KP BREDA























































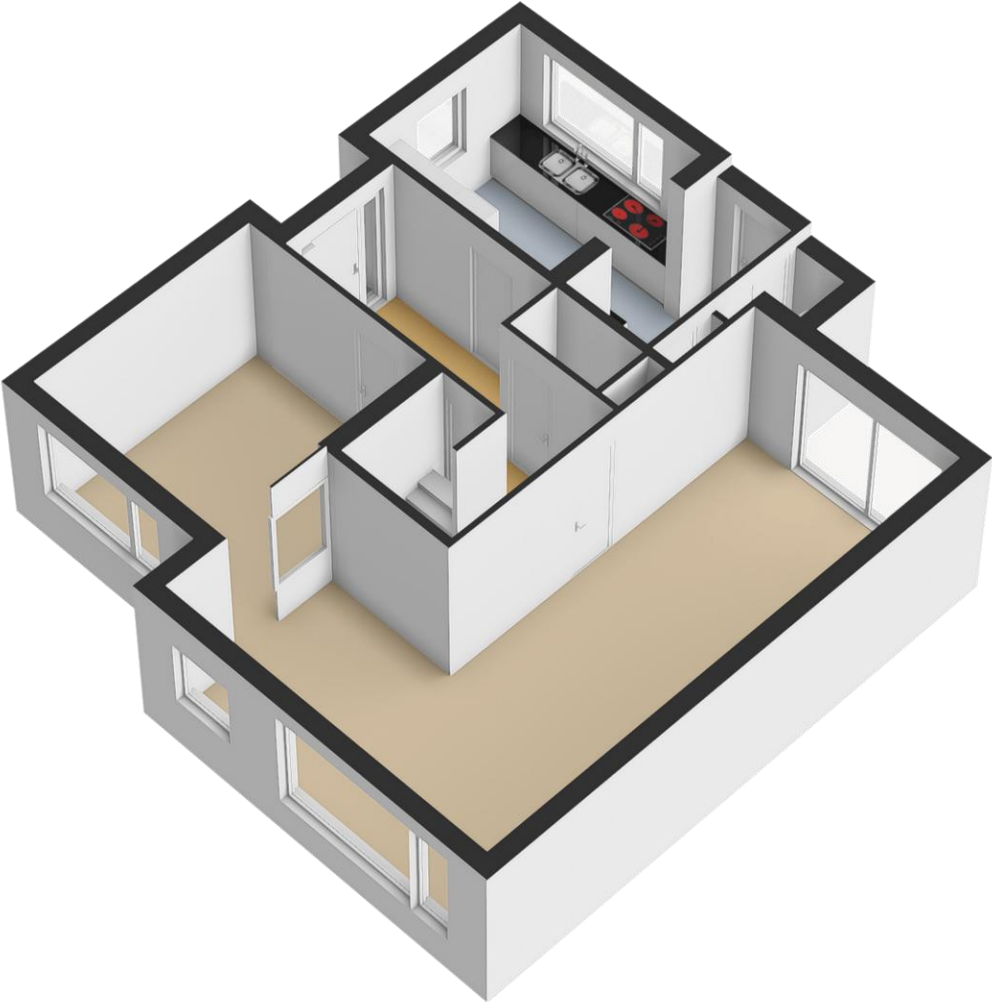


# Plattegrond



Assumburgstraat 22, Breda  
Begane grond

# Plattegrond



# Plattegrond

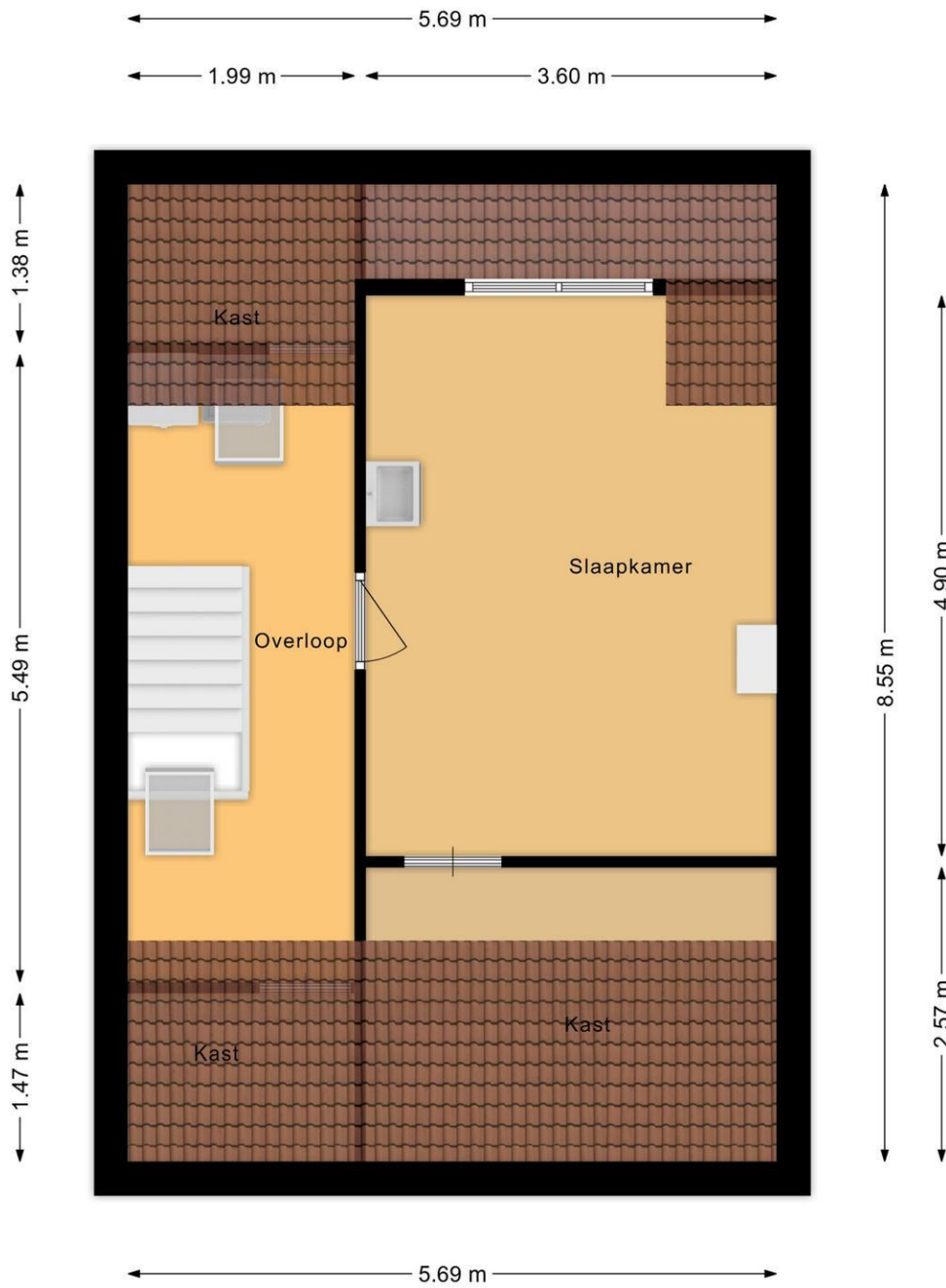


Assumburgstraat 22, Breda  
Eerste verdieping

# Plattegrond



# Plattegrond

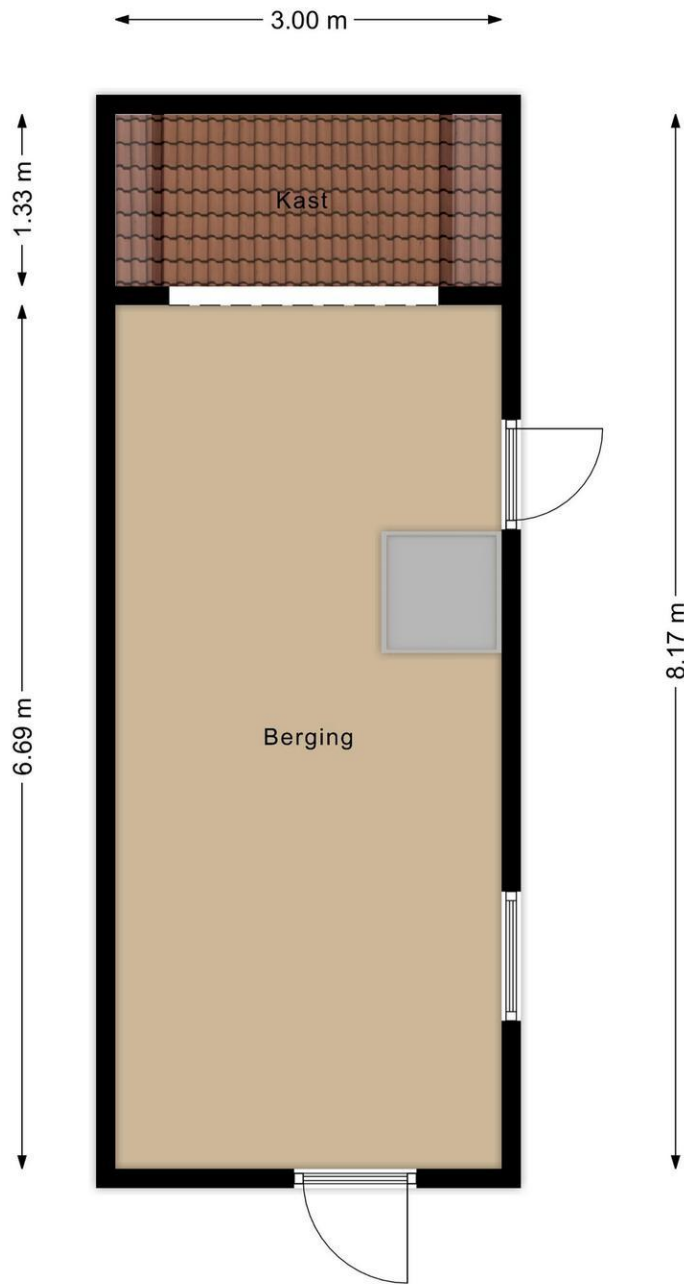


Assumburgstraat 22, Breda  
Tweede verdieping

# Plattegrond

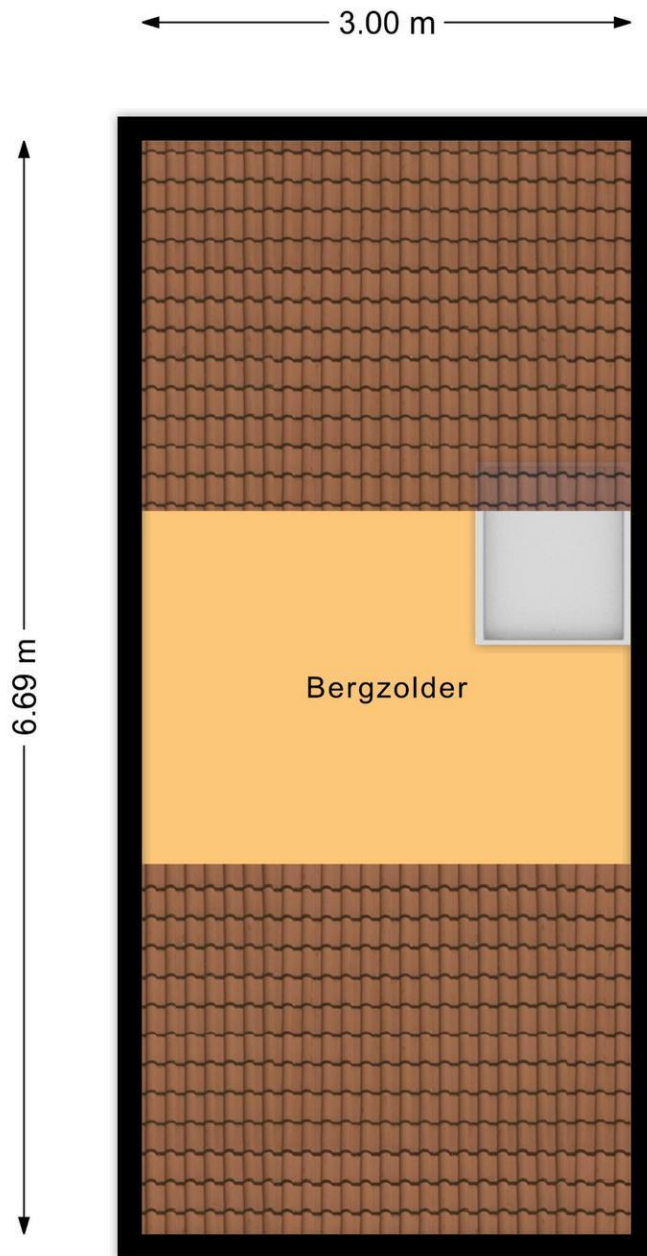


# Plattegrond



Assumburgstraat 22, Breda  
Berging

# Plattegrond



Assumburgstraat 22, Breda  
Bergzolder

# Plattegrond



Assumburgstraat 22, Breda  
Situatie