

## Fellenoordstraat 47, 4811 TG Breda

Vraagprijs € 430.000,- 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

**Fellenoordstraat 47, 4811 TG Breda**

**Uitgebouwde gezinswoning met 4 slaapkamers op loopafstand van de binnenstad van Breda!**

Op een leuke centrumlocatie, op loopafstand van de historische binnenstad van Breda, ligt deze verrassend ruime en uitgebouwde tussenwoning. De woning combineert een royale leefruimte met een praktische indeling en beschikt onder andere over een uitgebouwde woonkamer, een ruime open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een onderhoudsvriendelijke achtertuin en energielabel B. Dankzij de centrale ligging, de uitstekende staat van onderhoud en de vele voorzieningen in de directe omgeving is dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers die graag willen wonen nabij het bruisende stadsleven.

**Bouwjaar: 1980**

**Woonoppervlakte: ca. 126 m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte: 116 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: ca. 412 m<sup>3</sup>**

**Energielabel: B**

**Aanvaarding: In overleg**

## INDELING

### BEGANE GROND

Overdekte entree met meterkast en toegang tot de hal.

Ruime hal met garderoberuimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en de modern afgewerkte, volledig betegelde toiletruimte voorzien van een vrijhangend toilet.

De uitgebouwde woonkamer biedt verrassend veel leefruimte en is dankzij de openslaande tuindeuren heerlijk licht. De woonkamer is afgewerkt met een plavuizenvloer, strak gestuukte wanden en plafond en staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne en ruime leefomgeving is ontstaan.

Ook de keuken is uitgebouwd en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Dankzij de vele onder- en bovenkasten, praktische lades en het natuurstenen werkblad is er volop werk- en bergruimte aanwezig. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en een nieuwe vaatwasser (2025).

## **EERSTE VERDIEPING**

Ruime overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 4.40 x 2.70/3.30 m), gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking en strak afgewerkte wanden en plafond.

Slaapkamer II (ca. 3.30 x 2.19 m), gelegen aan de achterzijde en afgewerkt in dezelfde verzorgde stijl.

Slaapkamer III (ca. 2.99 x 2.98 m), eveneens gelegen aan de voorzijde.

De grotendeels betegelde badkamer is ingericht met een inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

## **TWEEDE VERDIEPING**

Ruime voorzolder met een nieuw dakraam (2026), aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Intergas HR-combiketel (2018, huur).

Slaapkamer IV is een royale zolderkamer voorzien van vloerbedekking, praktische bergruimte achter de knieschotten en een groot kunststof dakkapel (2024) aan de voorzijde, waardoor een ruime en lichte slaapkamer is ontstaan.

## **TUIN**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Vanuit de tuin is de aangebouwde stenen berging bereikbaar en dankzij de extra brede achterom is de tuin ook ideaal toegankelijk voor bijvoorbeeld een motor, fietsen of een bakfiets.

## **BIJZONDERHEDEN**

Uitgebouwde tussenwoning met verrassend veel leefruimte.

Royale woonkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin.

Ruime open keuken met natuurstenen werkblad en nieuwe vaatwasser (2025).

Groot kunststof dakkapel geplaatst in 2024.

Nieuw kunststof dakraam op de voorzolder (2026).

Volledig voorzien van dubbele/HR+ beglazing.

De gehele woning is voorzien van rolluiken.

Energielabel B.

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021.

Extra brede achterom, ideaal voor een motor of bakfiets.

Aanvaarding in overleg.

## LIGGING EN LOCATIE

De woning is gelegen aan de Fellenoordstraat, op een uitstekende locatie op korte afstand van de historische binnenstad van Breda. Binnen enkele minuten wandel je naar de gezellige terrassen aan de Haven, de Grote Markt, het Van Coothplein en een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en cafés. Ook supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

De Fellenoordstraat kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met karakteristieke vooroorlogse bebouwing, afgewisseld met moderne woningen. De omgeving is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling en heeft een aantrekkelijke kwaliteitsimpuls gekregen. Zo ligt het recent aangelegde Seeligpark op korte afstand, een prachtig stadspark waar groen, ontspanning en recreatie samenkomen. Dankzij de centrale ligging en de uitstekende bereikbaarheid woon je hier rustig, terwijl alle voorzieningen van de stad letterlijk om de hoek liggen.

## KOOPOVEREENKOMST

Uitgangspunt is de NVM-koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks aanvaarden verkoper noch makelaar enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de NEN2580-meetinstructie. Deze meetinstructie beoogt een uniforme wijze van meten te hanteren, maar sluit verschillen in meetuitkomsten als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen niet volledig uit.

Op deze woning is de Huisvestingsverordening Breda 2022 inzake de Opkoopbescherming en de Huisvestingswet 2014 van toepassing. Voor de actuele voorwaarden en eventuele vergunningsplicht verwijzen wij naar de gemeente Breda.

**Vraagprijs € 430.000,- k.k.**

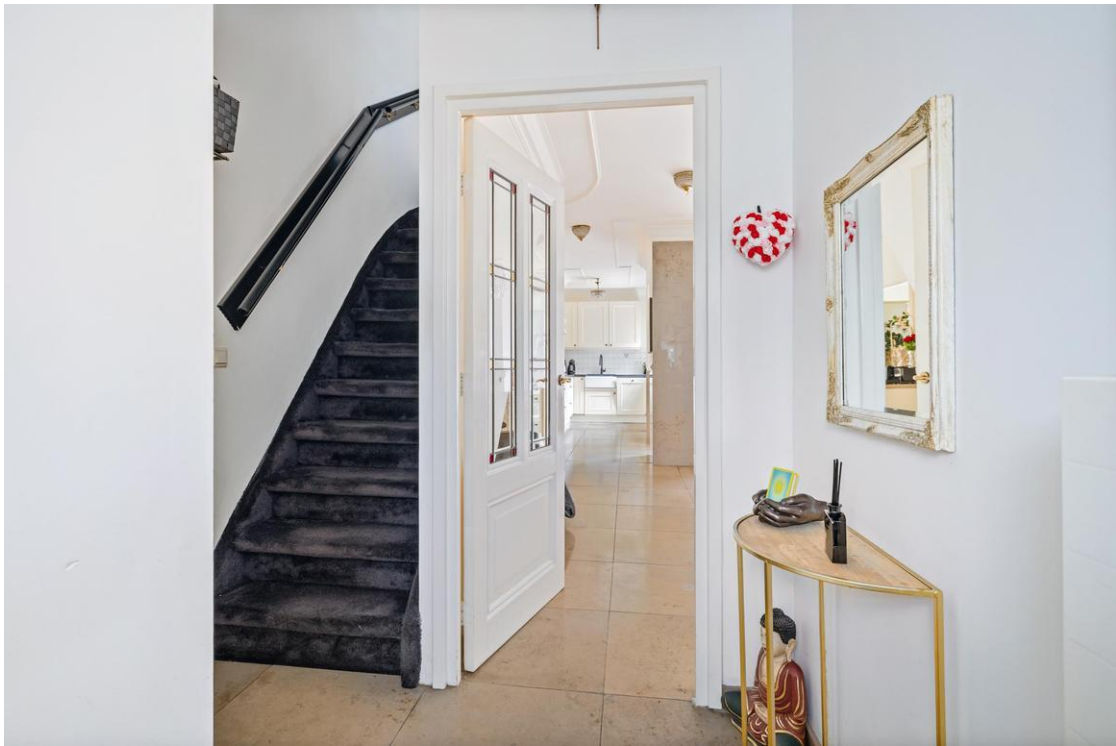
## Kenmerken

|                                    |                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 430.000,00                                      |
| Soort                              | : Woonhuis                                          |
| Type woning                        | : Tussenwoning                                      |
| Aantal kamers                      | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                  |
| Inhoud woning                      | : 412 m <sup>3</sup>                                |
| Perceel oppervlakte                | : 116 m <sup>2</sup>                                |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 126 m <sup>2</sup>                                |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                   |
| Bouwjaar                           | : 1980                                              |
| Ligging                            | : In centrum, in woonwijk                           |
| Tuin                               | : Achtertuin                                        |
| Hoofdtuin                          | Achtertuin 50 m2                                    |
| Garage                             | : Geen garage                                       |
| Energielabel                       | : B                                                 |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                        |
| Isolatie                           | : Volledig geïsoleerd                               |
| C.V.-ketel                         | : Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2018, huur) |

## Locatie

Fellenoordstraat 47  
4811 TG BREDA





























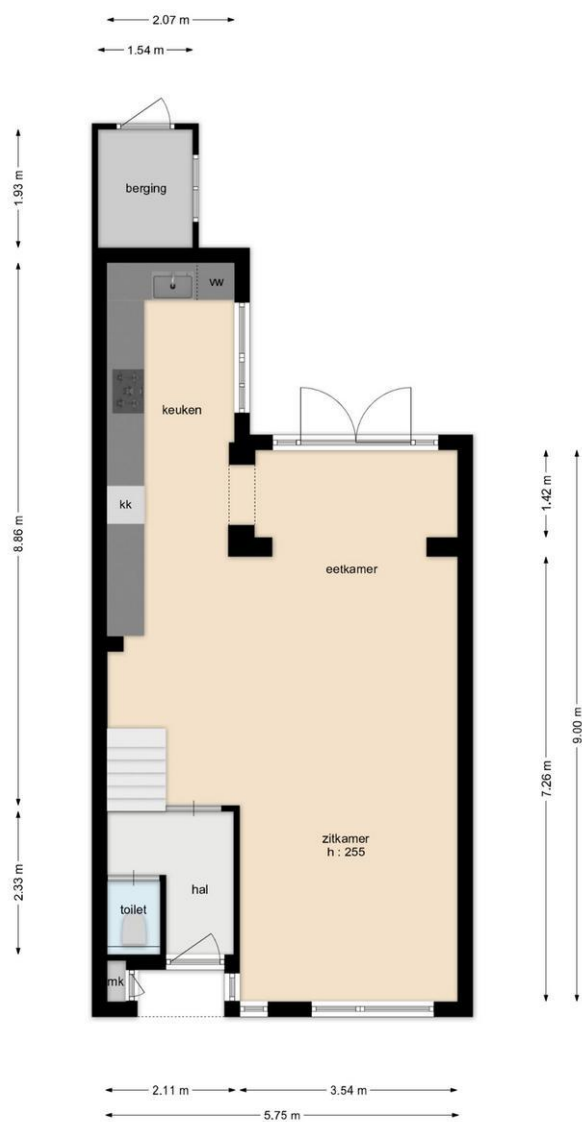








# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

