

Generaal van der Plaatstraat 28, 4811 RG Breda
Vraagprijs € 650.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarimbreda.nl
www.makelaarimbreda.nl

Omschrijving

Generaal van der Plaatstraat 28, 4811 RG Breda

Op één van de mooiste locaties van Breda gelegen sfeervolle, uitgebouwde vooroorlogse erkerwoning met vrij uitzicht over de singel aan de voorzijde. De woning kenmerkt zich door de praktische en ruime indeling gecombineerd met veel karakteristieke elementen. Zo beschikt de woning over een uitgebouwde woonkamer en-suite, erker aan de voorzijde, hoge plafonds, glas-in-lood raampartijen en diverse originele paneeldeuren. Kortom bent u op zoek naar een modern afgewerkte jaren '30 woning vol karakter met de WOW-factor op een toplocatie in de wijk Oud-Boeimeer, kom dan snel eens kijken!!

Bouwjaar: 1933

Perceeloppervlakte: 129m²

Woonoppervlakte 147m²

Inhoud: 524m³

Aanvaarding: in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Fraaie entree/hal met glas-in-lood raampartij en originele voordeur, trapopgang naar de 1e verdieping, trap/kelderkast met vernieuwde groepen (12 groepen + 2 aardlekschakelaars) en moderne in 2016 vernieuwde toiletruimte met vrijhangend toilet, fonteintje, gestuukte wanden en een tegelvloer. Voorts toegang vanuit de hal tot de keuken/woonkamer.

De woonkamer is verdeeld door middels van kamer en-suite deuren in een zitkamer aan de voorzijde, de moderne keuken in het midden en de eetkamer aan de achterzijde van de woning.

De sfeervolle zitkamer aan de voorzijde kenmerkt zich door de fraaie erker aan de voorzijde met glas-in-lood raampartij en een vrij uitzicht. De gezellige open haard zorgt voor extra sfeer in deze heerlijke zitkamer, welke verder is afgewerkt met een massief eiken houten vloer, strakgestuukte wanden- en plafonds. De zitkamer is af te sluiten middels de kenmerkende kamer en-suite deuren. Vanuit het en-suite gedeelte kom je terecht in de moderne keuken welke weer in verbinding staat met de eetkamer (uitbouw) aan de achterzijde.

Moderne keuken in hoekopstelling en extra (schier)eiland. Deze prachtige keuken met Mortex (beton ciré) werkblad is van alle gemakken voorzien, beschikt over een 6-tal grote opberglades, diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser en een inductie kookplaat met afzuigkap. In de aanbouw is extra kastruimte en bevindt zich tevens de Amerikaanse Koelkast met vriezer (Samsung).

Het eetgedeelte is te vinden aan de achterzijde (uitbouw) van de woning. De uitbouw kenmerkt zich door grote schuifpui en de mooie lichtstraat welke zorgt voor extra lichtinval in het woongedeelte. Zowel de keuken als eetkamer zijn afgewerkt met een massief eiken houten vloer en strak gestuukte wanden en plafond voorzien van inbouwspots.

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot afgesloten trapopgang naar de 2e verdieping, 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 4.39x3.44m) gelegen aan de achterzijde voorzien van houten vloer, gestuukte wanden en plafonds en praktische inbouwkast.

Moderne badkamer (2016) voorzien van nette tegelvloer, vrijhangend toilet, designradiator, dubbel wastafelmeubel, ruime inloopdouche met regendouche en handdouche en een groot ligbad. De badkamer is voorzien van gestuukte wanden, een gestuukt plafond met inbouwspots en mechanische ventilatie.

Slaapkamer II (ca. 2.26x1.88m) gelegen aan de voorzijde met houten vloer, gestuukte wanden en plafond.

Slaapkamer III (ca. 3.17/3.92x3.44m) met erker aan de voorzijde, inbouwkast en idem afwerking als slaapkamer II & III.

2E VERDIEPING

Verrassend ruime overloop aan de voorzijde met topgevelraam, vaste kastenwand en toegang tot slaapkamer IV en de praktische wasruimte/berging. De wasruimte is voorzien van aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en droger en opstelling HR combi cv-ketel (Nefit, 2004).

Slaapkamer IV gelegen aan de achterzijde van de woning met dakkapel, houten vloer, gestuukte wanden en plafond, ruime inbouwkastenwand en een extra bergvliering. Tevens bevindt zich in deze ruimte een wastafel en toilet welke niet in gebruik zijn.

TUIN

Achtertuintje gesitueerd op het noorden, door de vrije ligging aan de westelijke zijde kunt u aan het einde van de middag en avond nog heerlijk genieten van de zon. De tuin is in 2017 opnieuw aangelegd met grote terras tegels, een houten berging (ca. 3m²) met elektra en beschikt over een achterom.

BIJZONDERHEDEN

Unieke ligging in het centrum van Breda met uitzicht over de singel;
De woning beschikt aan de voorzijde over een fijne voortuin;
de woning beschikt nog over veel authentieke details zoals erkers, glas-in-lood ramen, kamer en-suite, paneeldeuren en hoge plafonds;
De woning is goed onderhouden;
De woning is in 2016 grotendeels gemoderniseerd;
De woning is nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing;
De ruime aanbouw zorgt voor een heerlijke ruime living / woonkeuken op de begane grond;
De woning is gelegen op een rustige, kindvriendelijke locatie met alle voorzieningen dichtbij;
Aanvaarding in overleg

PARKEREN

In de wijk Oud Boeimeer geldt betaald parkeren / parkeren met vergunning. Bewoners kunnen een gratis parkeervergunning aanvragen bij de Gemeente.

LIGGING & LOCATIE

Het is geweldig wonen in Oud Boeimeer, een rustige wijk in Breda Zuid binnen de singels met de gezelligheid van het centrum op loopafstand en de rust van het Mastbos op fietsafstand. Schuin tegenover de woning loopt rivier de Mark onder de Boeimeersingel door richting het Boeimeerpark. Twee basisscholen, winkels voor de dagelijkse boodschappen, het Van Sonsbeeckpark en zwembad op loopafstand. De Ginnekenmarkt, station Breda, de bioscoop, het Chassé theater, middelbare scholen, het hoger beroepsonderwijs en diverse sportverenigingen op fietsafstand. De autosnelwegen A16, A27 en A 58 zijn eenvoudig en snel te bereiken, via de zuidelijke rondweg. Kortom, een parel in het zuiden van Breda!

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	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 524 m ³
Perceel oppervlakte	: 129 m ²
Woonoppervlakte	: 147 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1933
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 35 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit Ecomline HR (Gas gestookt combiketel uit 2004, eigendom)

Locatie

Generaal van der Plaatstraat 28
4811 RG BREDA

































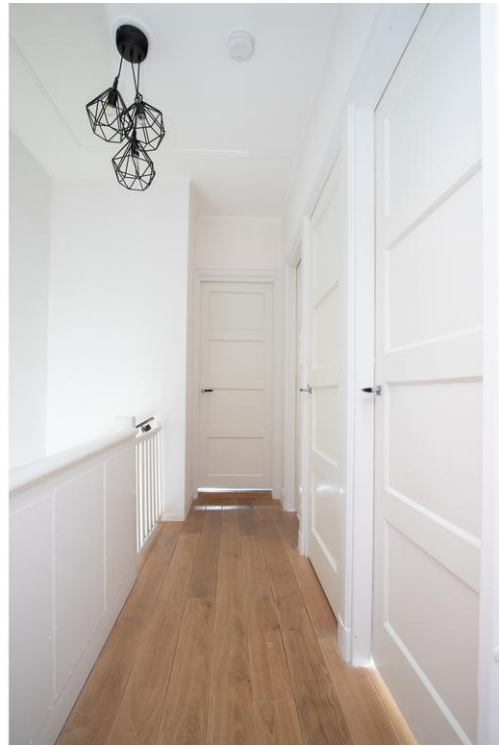




























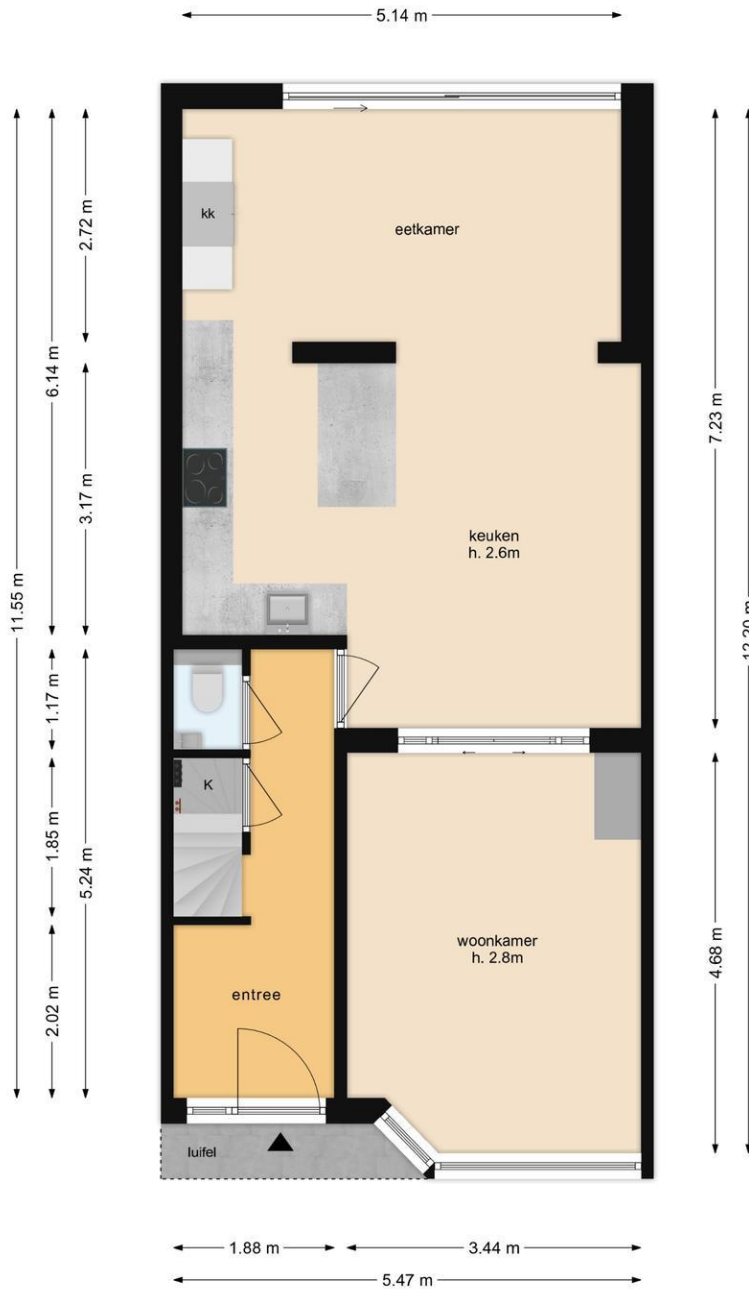






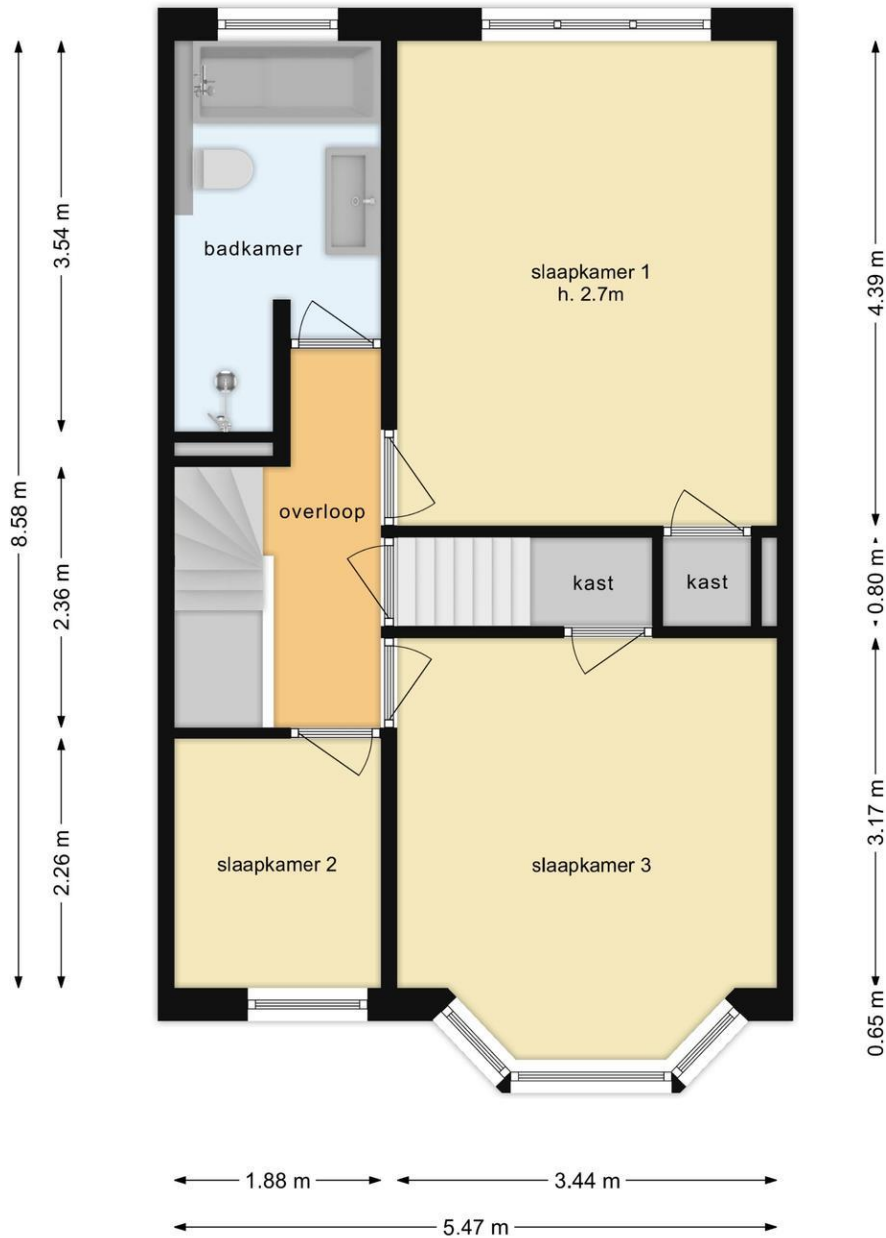


Plattegrond



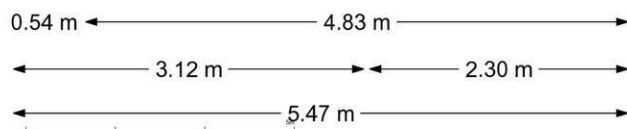
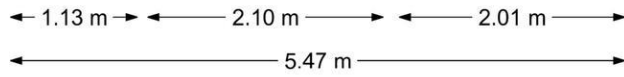
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



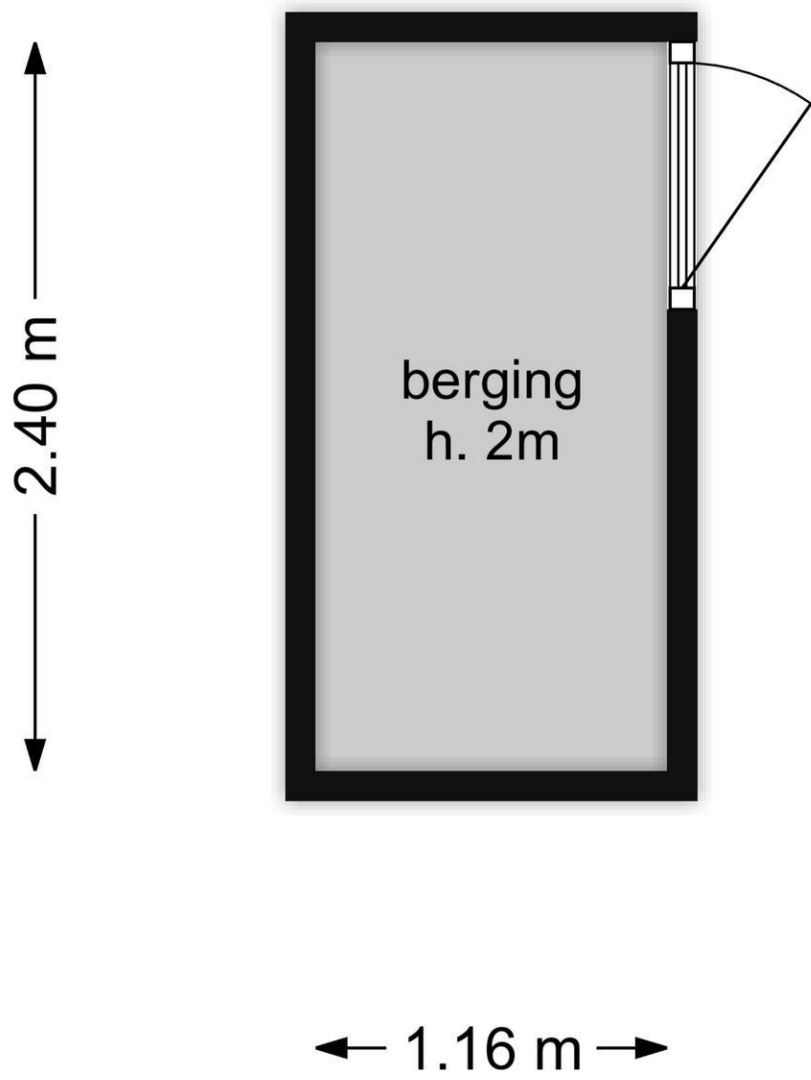
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



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

Plattegrond



0m 0m

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