



Haagweg 272, 4812 XG Breda
Vraagprijs € 850.000,- k.k.



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

Omschrijving

Haagweg 272, 4812 XG Breda

Prachtig vrijstaand herenhuis met compleet luxe afgewerkt gastenverblijf gelegen in de gewilde wijk Princenhage op korte afstand van de Haagse Markt en het Centrum van Breda. Dit heerlijke famliehuis is vanaf 2010/2011 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd met gebruik van hoogwaardige materialen waarbij het uithentieke karakter goed bewaard is gebleven. Deze ruime gezinswoning is o.a. voorzien van een ruime woonkamer en-suite, een fraaie keuken met aangrenzende karakteristieke eetkamer, luxe badkamer met ligbad en douche en 4 ruime slaapkamers is instapklaar en direct te betrekken!

Bouwjaar: ca. 1900.

Woonoppervlakte woonhuis: ca. 195m²

Woonoppervlakte gastenverblijf (multifunctionele ruimte met eigen keuken en badkamer): 27m²

Inhoud woonhuis en bijgebouw: ca. 990 m³

Perceeloppervlakte: 399 m²

Energie label D

Aanvaarding: in overleg / per direct.

INDELING

BEGANE GROND

Entree / vestibule met geëtste ruit en toegang tot gang (ca. 1.20 x 10.40m) waarin toiletruimte met wc met inbouwreservoir. Het tochtportaal en de gang zijn voorzien van authentieke vloertegels en betonemaille wand lambrisering. Voorts toegang tot:

Woonkamer en suite, bestaande uit voorkamer (ca. 3.80 x 5.60m) met schouw. En-suite deuren (2014) scheiden deze kamer van de achterkamer (ca. 3.80 x 6.25m) eveneens met schouw;

De woonkamer is uitgevoerd met hardstenen tegels voorzien van vloerverwarming, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt. Vanuit de achterkamer toegang tot de tuinkamer (ca. 2.00 x 3.50m) met klassieke plavuizen vloer met vloerverwarming.

Vanuit eerder genoemde gang toegang tot:

Voorkamer / werkkamer (ca. 3.00 x 6.55m) met schouw en toegang tot de achtergelegen keuken (ca. 2.40 x 4.65m) met moderne inrichting bestaande uit natuurstenen werkblad met rvs spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven, twee vaste kasten, wandmeubel waarin koelkast, vriezer en magnetron. Loopdeur naar de tuin. Vanuit de keuken tevens toegang tot de kelder.

1E VERDIEPING

Overloop met luik dat toegang biedt tot de grote bergvlieping. Voorts toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Ruime slaapkamer I (ca. 3.60 x 4.80 + 3.65 x 4.60m) gelegen aan de voorzijde van de woning. De plafondhoogte is 3 meter 90; de kapconstructie is volledig in het zicht gebleven. Deze kamer is eventueel te scheiden in 2 (nog steeds ruime) slaapkamers;

Zijslaapkamer (ca. 3.35 x 3.65m) voorzien van houten vloer, gestuukte wanden en dakkapel;

Zijslaapkamer (ca. 3.35 x 4.65m) met idem afwerking als slaapkamer II

Badkamer (ca. 2.35 x 4.05m) voorzien van luxe inrichting bestaande uit ligbad, ruime douchecabine met hand- en regendouche, toilet en wastafel;

Slaapkamer IV gelegen aan de achterzijde (ca, 3.65 x 3.55m) met toegang tot plat dak;

De gehele verdieping is uitgevoerd met brede massief eiken vloerdelen. Wand en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk. De originele deuren en wandlambrisering zijn nog aanwezig!

TUIN

Zeer ruime tuin (ca. 188m²) met borders, vaste beplanting, betonschutting en nette tuinbestrating. De tuin is voorzien van een prachtig bijgebouw met overkapping.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (2018)

Fraai volledig geïsoleerd bijgebouw voorzien van overkapping. Dit in 2018 gebouwde bijgebouw is voorzien van een ruime woonkamer voorzien van plavuizen vloer, openslaande tuindeuren (2x) en een keurig keukenblok. De ruimte is voorts keurig afgewerkt met stucwerk wand- en plafonduafwerking.

Vanuit de woonkamer toegang tot de badkamer met douche en zwevend toilet.

BIJZONDERHEDEN:

De woning beschikt aan de voorzijde over een keurig aangelegde voortuin en een oprit + extra vaste parkeerplaats voor de deur/oprit.

De woning is in 2011/ 2012 volledig gerenoveerd waarbij onder andere aandacht is besteed aan de volgende zaken: Elektrische installatie, Keuken, Sanitair, Stucwerk, Vloeren, Ramen/kozijnen / deuren, Nieuwe tuinkamer gerealiseerd, Nieuw dak/dakpannen met dakkapellen en boeiboorden. De serre/tuinkamer is in 2014 totaal vernieuwd met HR-geïsoleerd glas met op afstand bedienbaar sluitwerk

De gehele woning beschikt over geïsoleerde voorzet wanden, en zelfs de plafonds zijn geïsoleerd tegen warmte of doorslag bij brand wat ook akoestische voordelen heeft

IN 2018 is een extra groot multifunctioneel bijgebouw geplaatst in de tuin.

De woning beschikt aan de zijkant over een uitrit voor de auto, het is mogelijk de auto naast de woning te parkeren.

De woning is in 2019 voorzien van een nieuwe HR cv-ketel (Kompakt HRE)

Aanvaarding in overleg

LIGGING EN LOCATIE

De woning is gelegen op korte afstand van Princenhage waar diverse voorzieningen te vinden zijn zoals supermarkten, winkels en café/restaurants. Daarnaast zijn er in de directe omgeving 2 basisscholen aanwezig en diverse kinderdagverblijven. Ook het bruisende centrum van Breda is binnen enkele minuten te bereiken.

Princenhage heeft 8500 inwoners, een rustige en sociale hechte gemeenschap met een levendig verenigingsleven. De bewoners hebben vooral waardering voor de rust en de voorzieningen in dit deel van Breda. De woning ligt op loopafstand van de historische dorpskern van Princenhage. Aan het gezellige historische marktplein zijn een aantal horecagelegenheden gevestigd waaronder eetcafé 't Aogje, restaurant don Qui-John en tapas restaurant Los Olivos. Cultuurpodia zoals 'De Koe', het Gele Huis en het Bierreclame museum zorgen ervoor dat er het hele jaar door, op loopafstand, activiteiten zijn in dit sfeervolle dorp in Breda.

In de directe omgeving zijn sportvoorzieningen, kerken, een bibliotheek, gemeenschapshuis en een grote woonboulevard. Met de fiets bent u binnen 10 minuten in het centrum van Breda of op het Centraal Station. Het oude, bruisende en gezellige stadscentrum van Breda biedt u mogelijkheden op het gebied van cultuur, winkelen en uitgaan door de aanwezigheid van diverse voorzieningen zoals verschillende restaurants, cafés, het Chassétheater, bioscoop, casino, de winkelstraten, de Grote Markt en de nieuwe haven van Breda.

De woning ligt bijzonder gunstig ten opzichte van het Mastbos, Liesbos, natuurgebied De Rith en de diverse uitvalswegen richting Rotterdam-Antwerpen (A16), Eindhoven-Bergen op Zoom (A58) en Utrecht (A27).

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	: € 850.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 978 m ³
Perceel oppervlakte	: 399 m ²
Woonoppervlakte	: 222 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 188 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Haagweg 272
4812 XG BREDA



















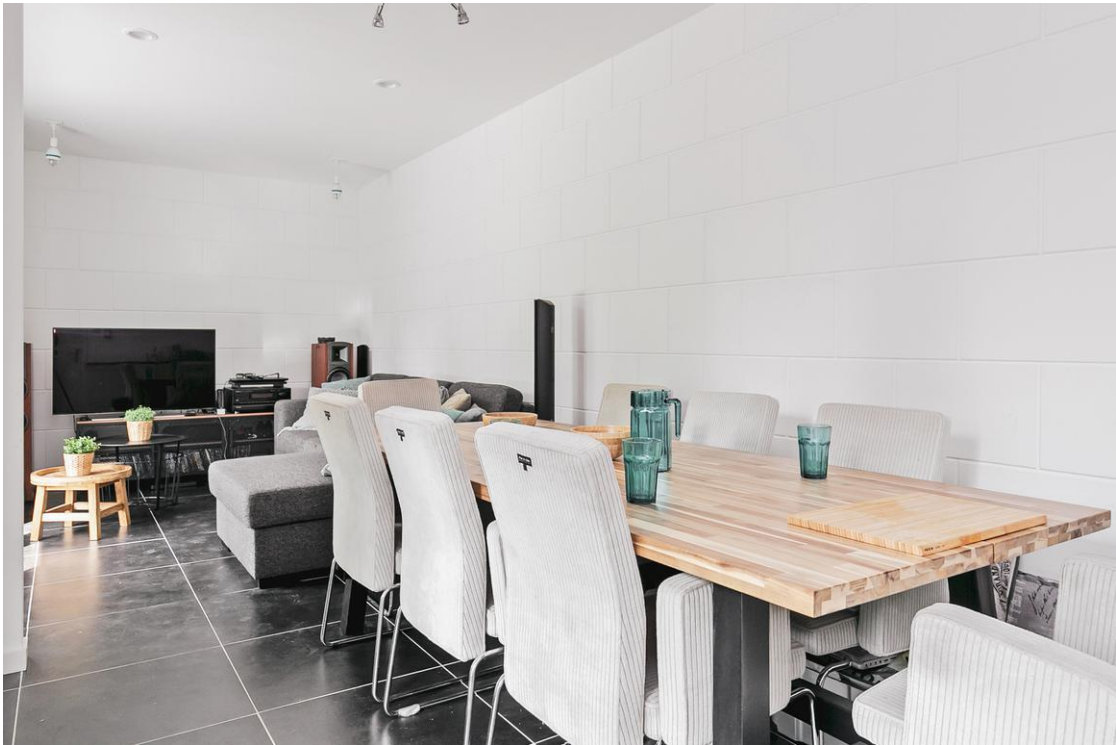






















Plattegrond



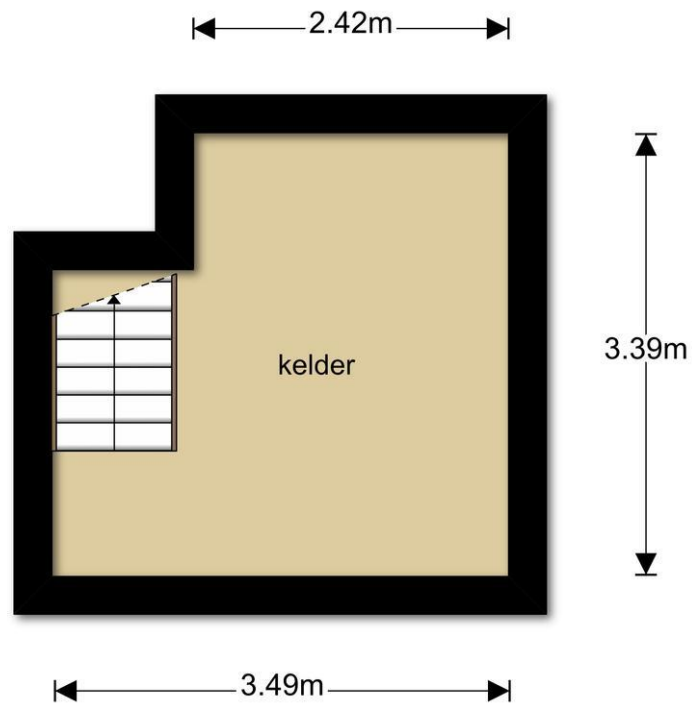
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



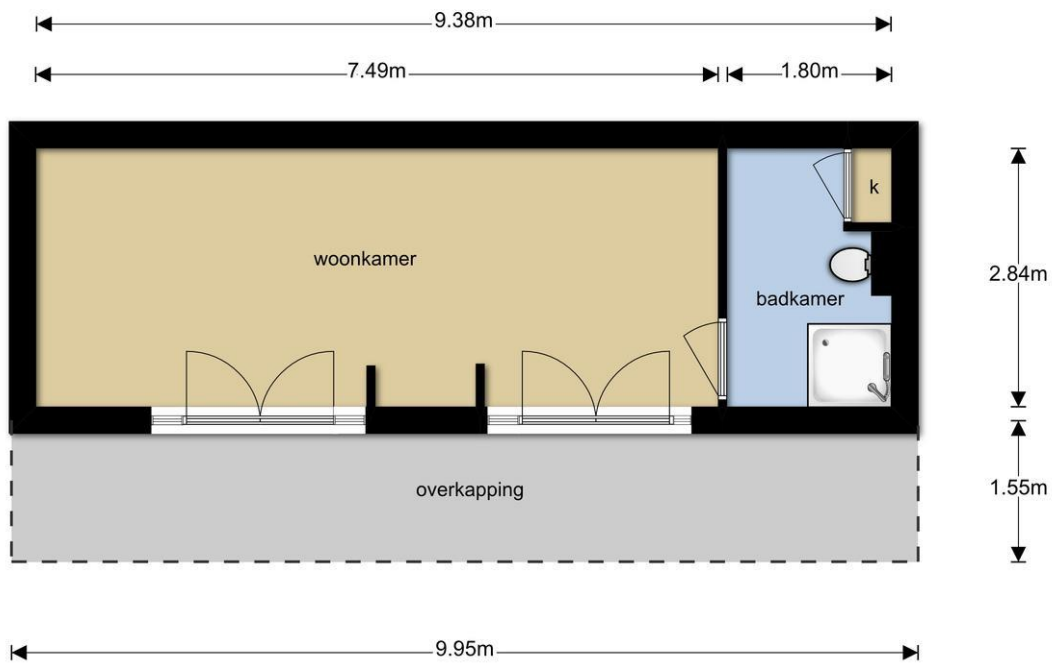
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.