



Heusdenhoutseweg 143, 4817 NB Breda

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



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

Omschrijving

Royale uitgebouwde gezinswoning met grote oprit, vrijstaand kantoor, zonnige tuin en volop mogelijkheden op een van de mooiste lanen van Heusdenhout!

Wonen aan een brede, groene en parkachtige laan, met alle dagelijkse voorzieningen én het bruisende stadscentrum binnen handbereik? Deze verrassend ruime, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning combineert een sfeervolle leefruimte met een hoogwaardige afwerking, een fraai aangelegde achtertuin op het westen én een volledig geïsoleerd vrijstaand kantoor. Dankzij de royale woonoppervlakte, de mogelijkheid om eenvoudig vier slaapkamers te realiseren en de vrije ligging aan de achterzijde is dit een woning die jarenlang woonplezier biedt aan gezinnen, thuiswerkers én liefhebbers van ruimte.

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlakte: 139m²

Kantoor: 19m²

Berging: 19m²

Perceeloppervlakte: 386m²

Inhoud: 625m³

INDELING

BEGANE GROND

Via de deels overkapte oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's bereikt u de entree van de woning.

De ruime hal is afgewerkt met een moderne betonnen gietvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming en biedt toegang tot de meterkast, garderobe, praktische voorraadkast, de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Achter de stijlvolle stalen deur bevindt zich de royale uitgebouwde L-vormige woonkamer. Hier zorgen de massief houten visgraatvloer (BVO vloer) met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafonds en de moderne Jøtul houtkachel voor een warme en sfeervolle uitstraling. Dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren geniet de woonkamer van veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin.

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne open keuken, uitgevoerd in een ruime U-opstelling met een natuurstenen werkblad. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2025), Quooker (2025), oven, koelkast en een recent vernieuwde inductiekookplaat (2025) met moderne afzuigzuil. Vanuit de keuken is eveneens directe toegang tot de achtertuin.

Een absoluut pluspunt is de volledig geïsoleerde vrijstaande kantoorruimte van circa 19 m². (bereikbaar vanuit de tuin). Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een fraaie parketvloer, gestuukte wanden, verwarming, elektra en dubbele beglazing en is daarmee uitermate geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte, atelier of hobbyruimte.

1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers (voorheen drie), de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee kamers en beschikt over een ruime walk-in closet. Indien gewenst is deze indeling eenvoudig weer terug te brengen naar twee afzonderlijke slaapkamers. Vanuit deze slaapkamer is tevens het balkon aan de voorzijde bereikbaar.

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, een wastafelmeubel en elektrische screens.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset, wastafel en handdoekradiator. Via een loopdeur is het platte dak bereikbaar. Er zijn mogelijkheden om de badkamer desgewenst verder uit te breiden op dit platte dak middels houtskeletbouw.

TWEEDE VERDIEPING

De verrassend ruime tweede verdieping beschikt over een royale voorzolder met twee dakramen, een topgevelraam, praktische bergruimte en de opstelling van de cv-installatie.

De derde slaapkamer is voorzien van een brede dakkapel aan de achterzijde met elektrische screens, een wastafelmeubel en extra bergruimte achter de knieschotten.

TUIN

De fraai aangelegde achtertuin vormt zonder twijfel één van de hoogtepunten van deze woning. Dankzij de ligging op het westen geniet u hier volop van de middag- en avondzon, terwijl de vrije ligging aan de achterzijde veel privacy biedt. De tuin is met veel zorg aangelegd en beschikt over een mooi gazon, diverse vaste beplanting, meerdere fruitbomen waaronder appel-, kersen- en druivenbomen, een vijgenboom, een kweekkas en maar liefst drie terrassen. Eén van de terrassen is sfeervol overdekt met een pergola begroeid met druiven en bamboe, waardoor u vrijwel het hele jaar door heerlijk buiten kunt zitten.

Vanuit de tuin is tevens het eerder vermelde geïsoleerde kantoor bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een ruime stenen berging met lichtkoepel, aansluitingen voor de wasapparatuur en dubbele deuren naar de oprit.

BIJZONDERHEDEN

- * Deels overkapte oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's
- * Massief houten visgraatvloer op de begane grond
- * Begane grond (m.u.v. toiletruimte) voorzien van vloerverwarming
- * Moderne Jøtul houtkachel
- * Moderne keuken met grotendeels vernieuwde inbouwapparatuur
- * Momenteel drie slaapkamers, eenvoudig terug te brengen naar vier slaapkamers
- * Geheel voorzien van dubbele beglazing
- * Gevels nageïsoleerd
- * Zeer goed onderhouden
- * Vrije ligging aan de achterzijde
- * Elektrisch zonneschermbaan aanwezig
- * Aanvaarding in overleg

LIGGING & LOCATIE

De woning is gelegen aan de geliefde Heusdenhoutseweg; een brede, groene en parkachtig aangelegde laan in de populaire woonwijk Heusdenhout.

Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum De Bisschopshoeve, basisschool Weilust, diverse sportverenigingen, gezondheidsvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het bruisende stadscentrum van Breda, het NS-station, het Mastbos en verschillende middelbare scholen en hogescholen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de uitvalswegen A16, A27 en A58 binnen enkele autominuten bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met een prachtige tuin, een multifunctioneel vrijstaand kantoor en een uitstekende ligging op één van de mooiste locaties van Heusdenhout. Een woning die u absoluut van binnen moet ervaren.

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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 625 m ³
Perceel oppervlakte	: 386 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 139 m ² & 19m ² geïsoleerde kantoorruimte
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 176 m2
Garage	: Grote berging + oprit voor 2 auto's
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Heusdenhoutseweg 143
4817 NB BREDA





















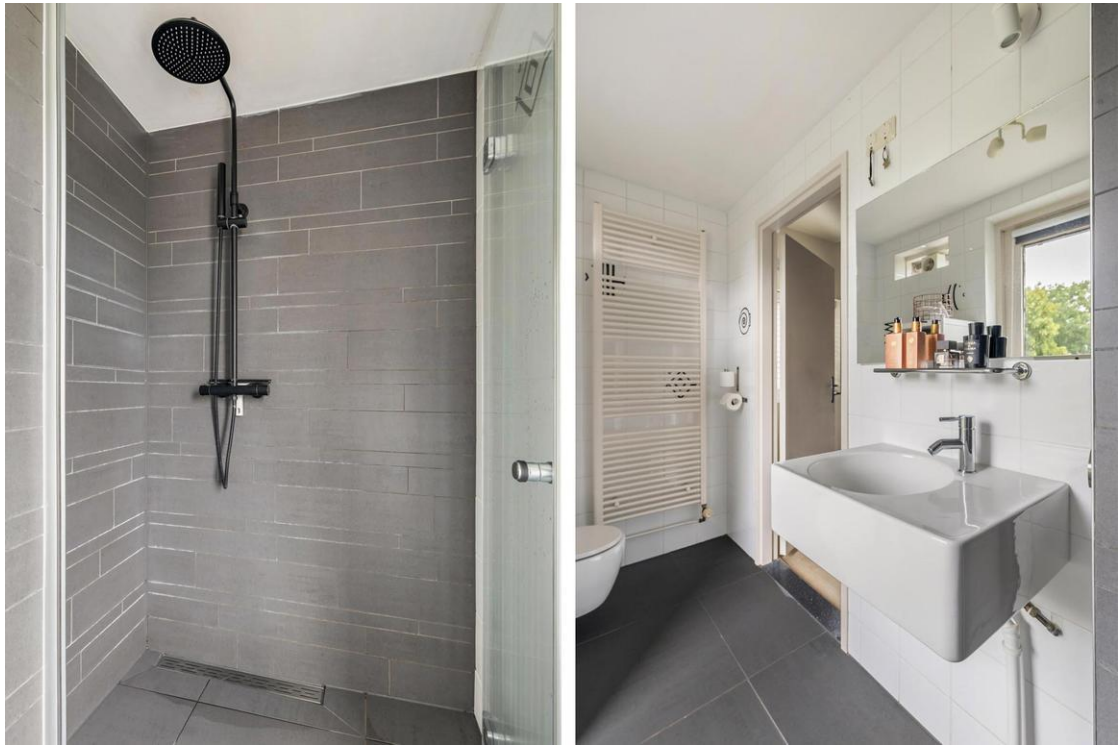
































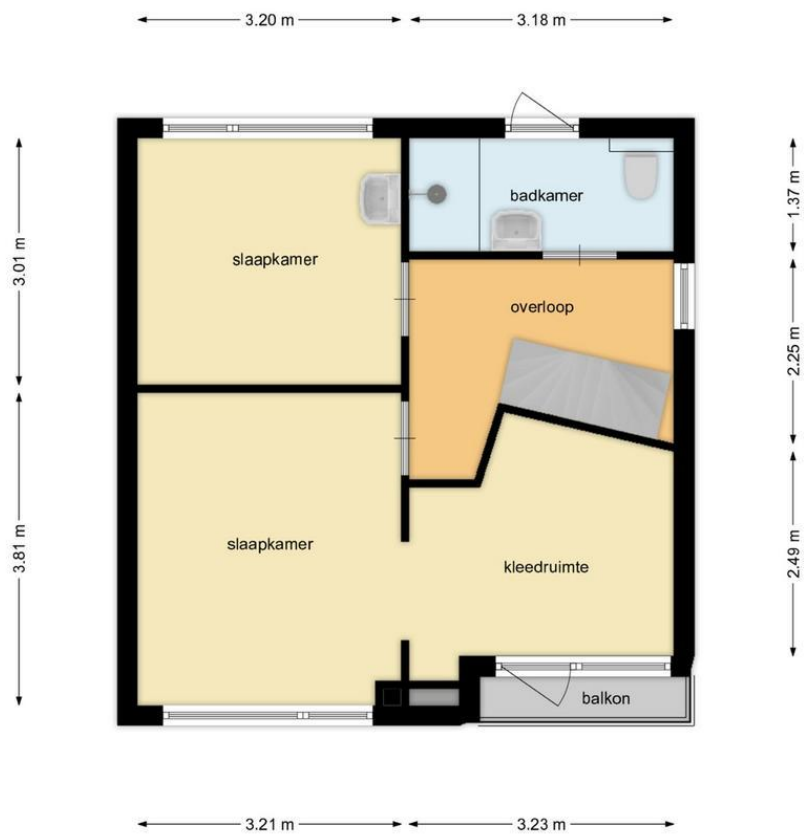




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

