



Lachappellestraat 27, 4816 AH Breda

Vraagprijs € 545.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
Fax: 076-5658671
E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

Lachappellestraat 27, 4816 AH Breda

Ruime uitgebouwde gezinswoning met garage op een toplocatie in Belcrum/Liniekwartier!

Op een uitstekende locatie in de geliefde woonwijk Belcrum/Liniekwartier, op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Breda, ligt deze verrassend ruime en uitgebouwde tussenwoning met eigen garage. De woning beschikt onder andere over een royale woonkamer van circa 35 m², een moderne open keuken (2021), vier volwaardige slaapkamers en een verzorgde achtertuin op het westen. Dankzij de garage, de goede isolatie en de centrale ligging is dit een ideale woning voor gezinnen die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bouwjaar: 1955

Woonoppervlakte: ca. 116 m²

Garage: ca. 12 m²

Perceeloppervlakte: 154 m²

Inhoud: ca. 410 m³

Energielabel: C

Aanvaarding: In overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal met tegelvloer, trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast met vernieuwde meterkast/groepenkast en een volledig betegelde toiletruimte voorzien van een vrijhangend toilet.

De uitgebouwde woonkamer van circa 35 m² biedt volop leefruimte en is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer, spuitwerk wanden, een sfeervolle open haard en een loopdeur naar de achtertuin. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding met de keuken, waardoor een gezellige leefruimte is ontstaan.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken (2021) in praktische U-opstelling. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte dankzij de vele kasten en lades en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, vaatwasser en een inductiekookplaat met afzuigkap. Vanuit de keuken is tevens de praktische provisiekast bereikbaar met de opstelling van de Vaillant HR-combiketel (2024).

EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, een ruime vaste kast en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 3.67 x 3.41 m), gelegen aan de achterzijde, voorzien van een houten vloer en strak gestuukte wanden en plafond.

Slaapkamer II (ca. 3.18 x 3.41 m), gelegen aan de voorzijde van de woning en afgewerkt in dezelfde nette stijl.

Slaapkamer III (ca. 2.47 x 2.04 m), gelegen aan de achterzijde, eveneens voorzien van een houten vloer. Via een loopdeur is het platte dak van de aanbouw bereikbaar.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad met douche, een wastafel en een designradiator.

TWEEDE VERDIEPING

Ruime voorzolder met een dakraam aan de voorzijde, een dakkapel aan de achterzijde en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer IV is een ruime zolderkamer voorzien van een houten vloer, een dakraam aan de voorzijde en een brede dakkapel aan de achterzijde, waardoor een volwaardige en lichte slaapkamer is ontstaan.

TUIN

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u gedurende de middag en avond optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met een terras, borders en vaste beplanting en beschikt daarnaast over een stenen berging met elektra, een overkapping en een achterom. Vanuit de tuin is de garage rechtstreeks bereikbaar.

GARAGE

De stenen garage (ca. 4.80 x 2.50 m) is voorzien van elektra en een stalen kanteldeur. De garage is direct bereikbaar vanuit de achtertuin en grenst aan een afgesloten binnenterrein met meerdere garageboxen. Ideaal voor het parkeren van een auto, motor of als extra opslagruimte.

BIJZONDERHEDEN

Gelegen in de populaire woonwijk Belcrum/Liniekwartier, op korte afstand van het centrum van Breda.

Uitgebouwde tussenwoning met een royale woonkamer van circa 35 m².

Moderne open keuken vernieuwd in 2021.

Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers.

Eigen stenen garage op een separaat perceel, direct bereikbaar vanuit de achtertuin.

Verzorgde achtertuin op het westen met berging, overkapping en achterom.

Energielabel C.

HR-combiketel (Vaillant) vernieuwd in 2024.

Voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.

Plat dak van de aanbouw vernieuwd in 2023.

Dakpannen aan de achterzijde vernieuwd in 2020.

Gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, NS-station Breda en het bruisende stadscentrum.

Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

De ligging is absoluut ideaal. Op de kruising van de populaire wijken Belcrum en Liniekwartier woon je in een omgeving die volop in ontwikkeling is en enorm geliefd is bij starters en jonge gezinnen. Hippe horeca, winkels, supermarkten en culturele hotspots liggen allemaal binnen handbereik. En ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect: binnen enkele minuten wandel je naar het Centraal Station van Breda, vanwaar je eenvoudig alle kanten op reist. Nabij de woning is er uitzicht op een groene omgeving / parkje met een prachtige vijver, wandelpaden en volwassen bomen.

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	: € 545.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 154 m ²
Woonoppervlakte	: 116 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 62 m2
Garage	: Vrijstaand steen 12 m ² (480 bij 250 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Lachappellestraat 27
4816 AH BREDA































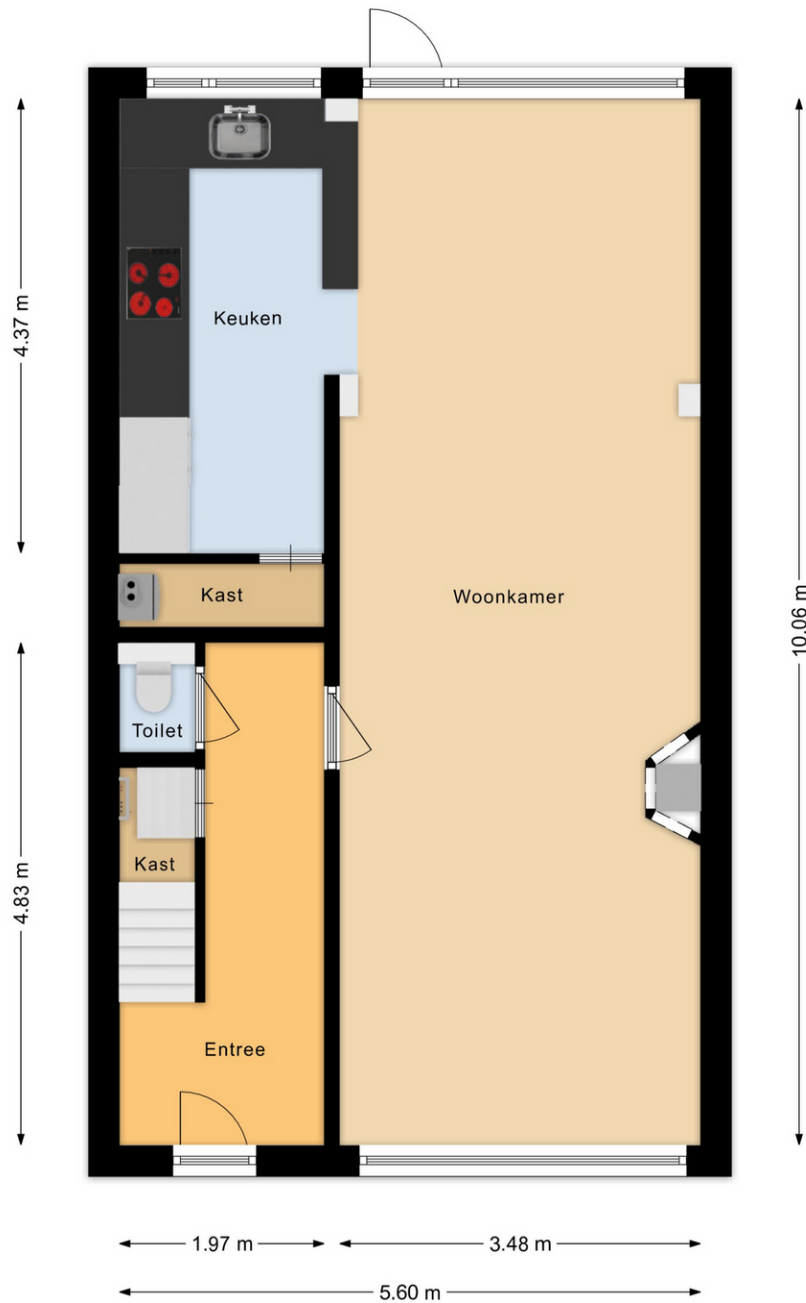






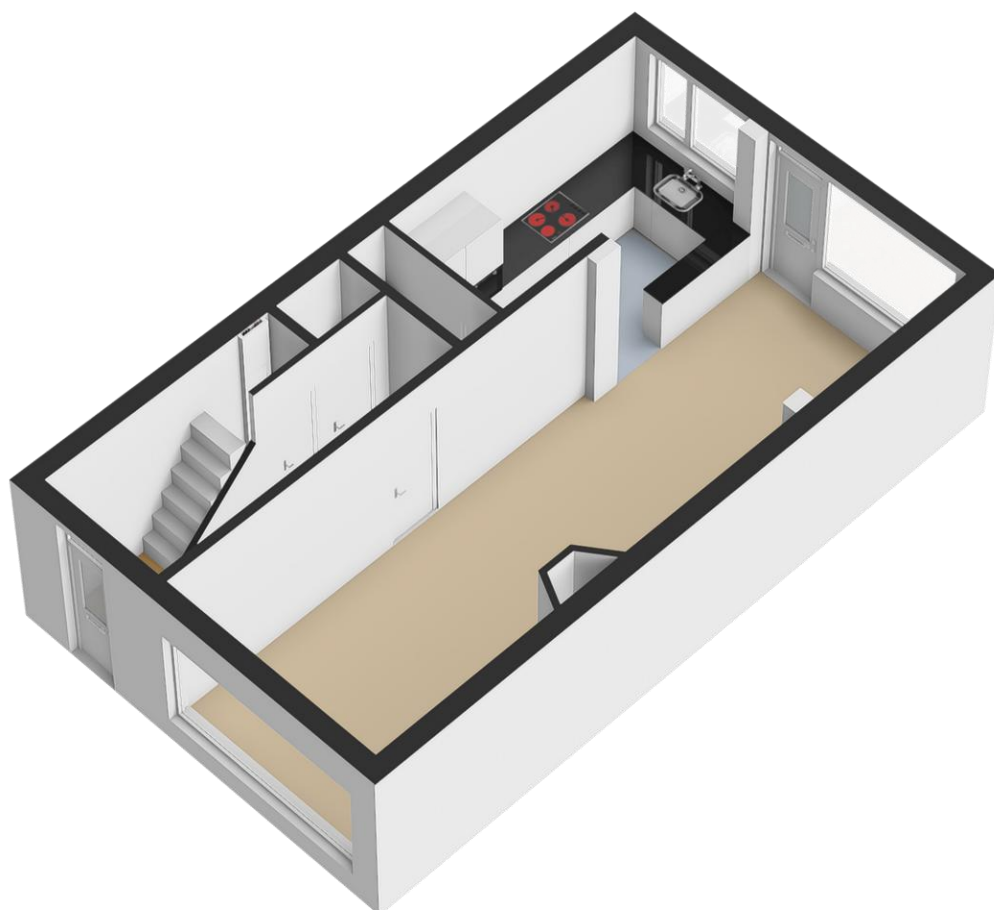


Plattegrond

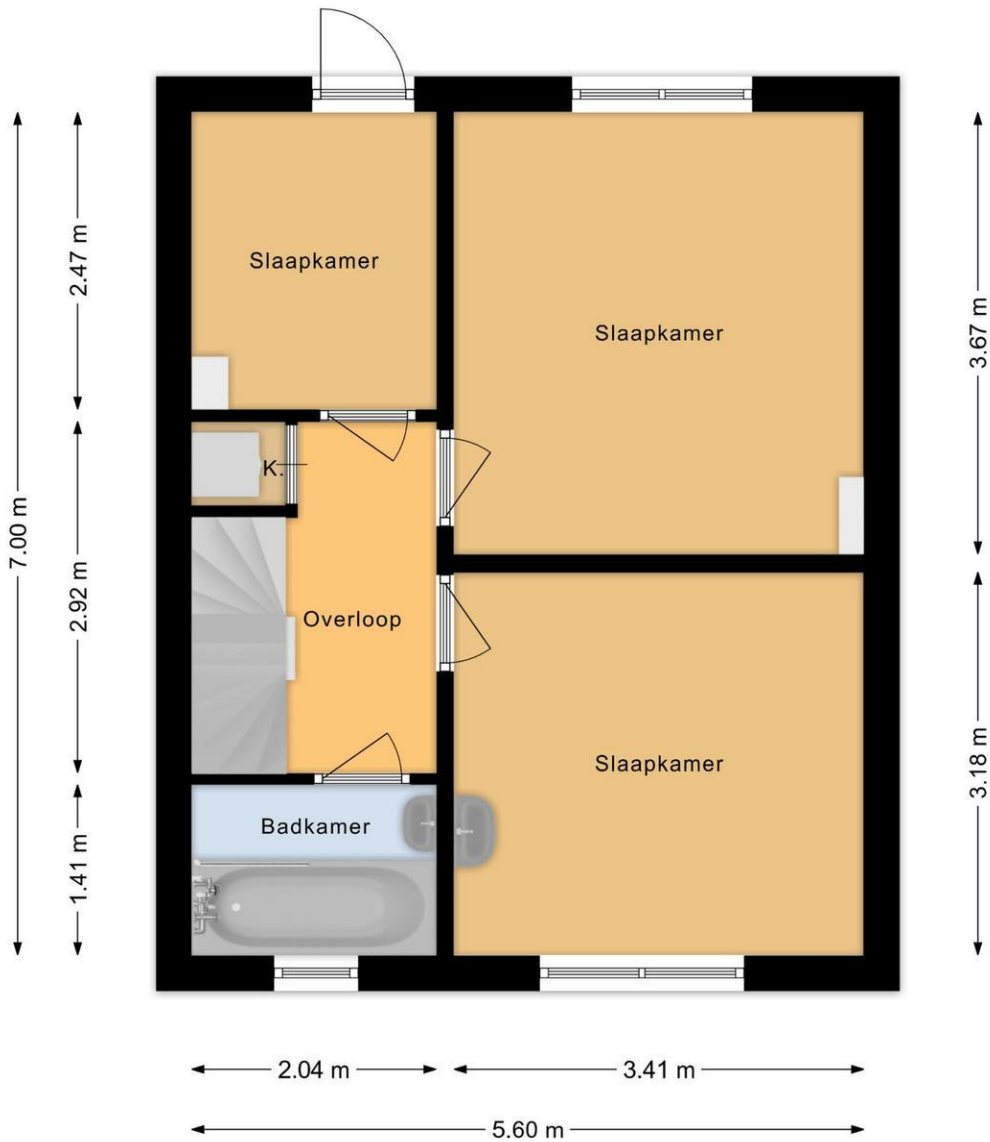


Lachappellestraat 27, Breda
Begane grond

Plattegrond

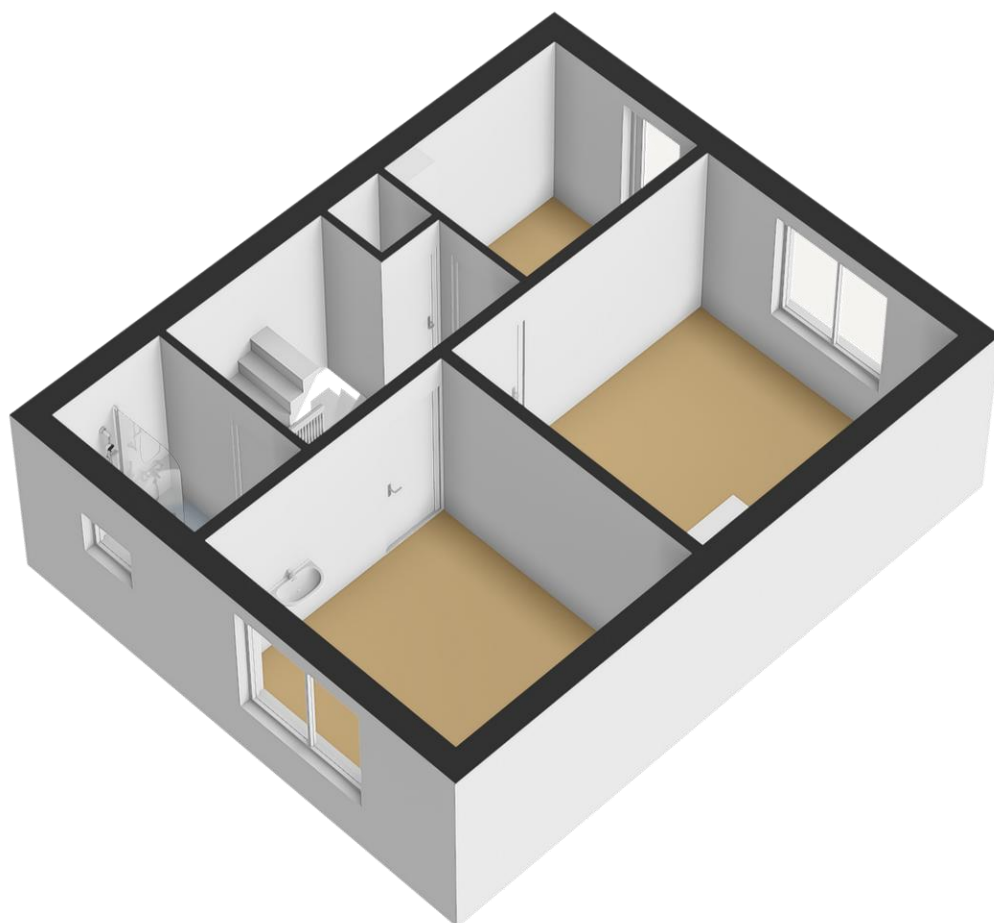


Plattegrond

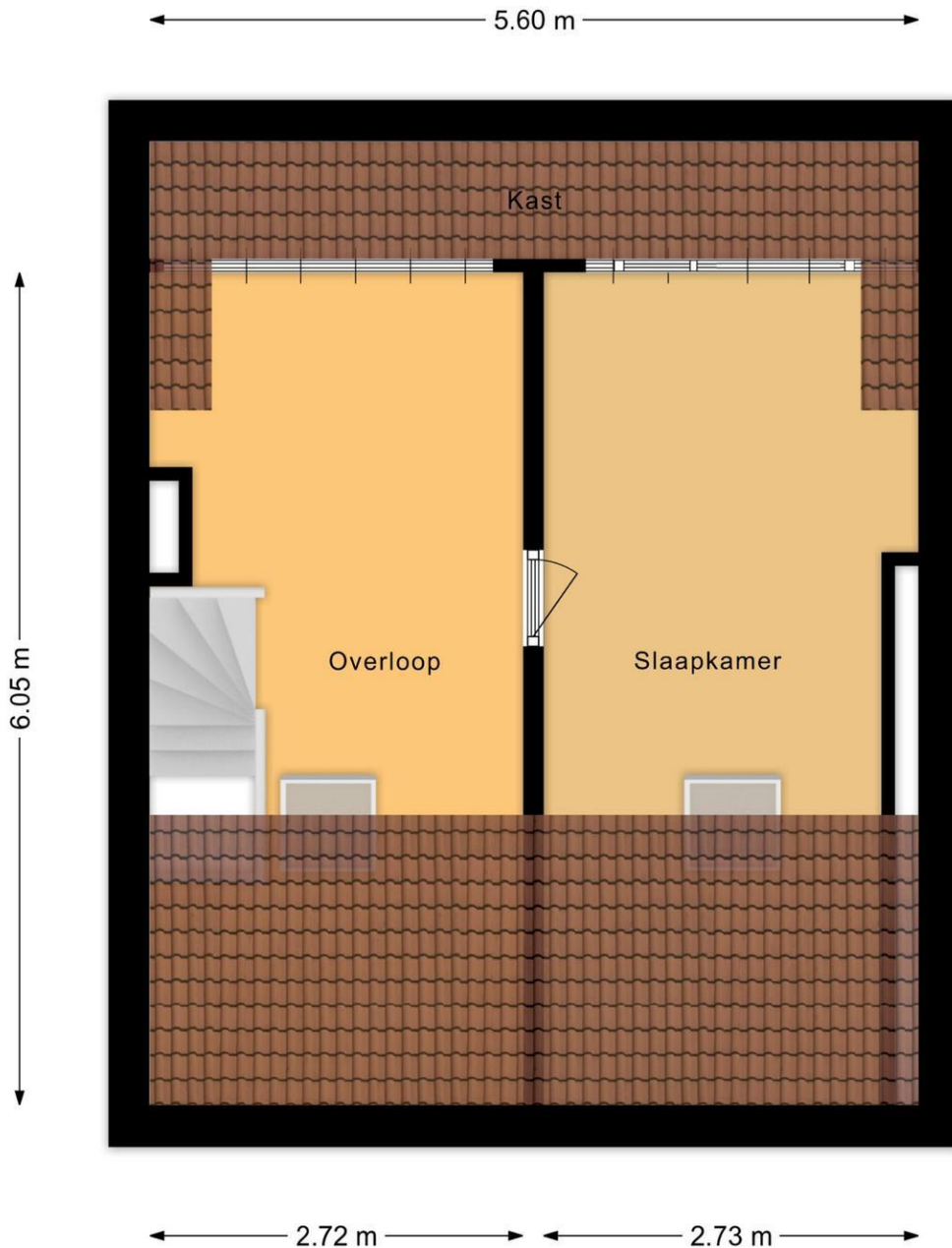


Lachappellestraat 27, Breda
Eerste verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Lachappellestraat 27, Breda
Tweede verdieping

Plattegrond

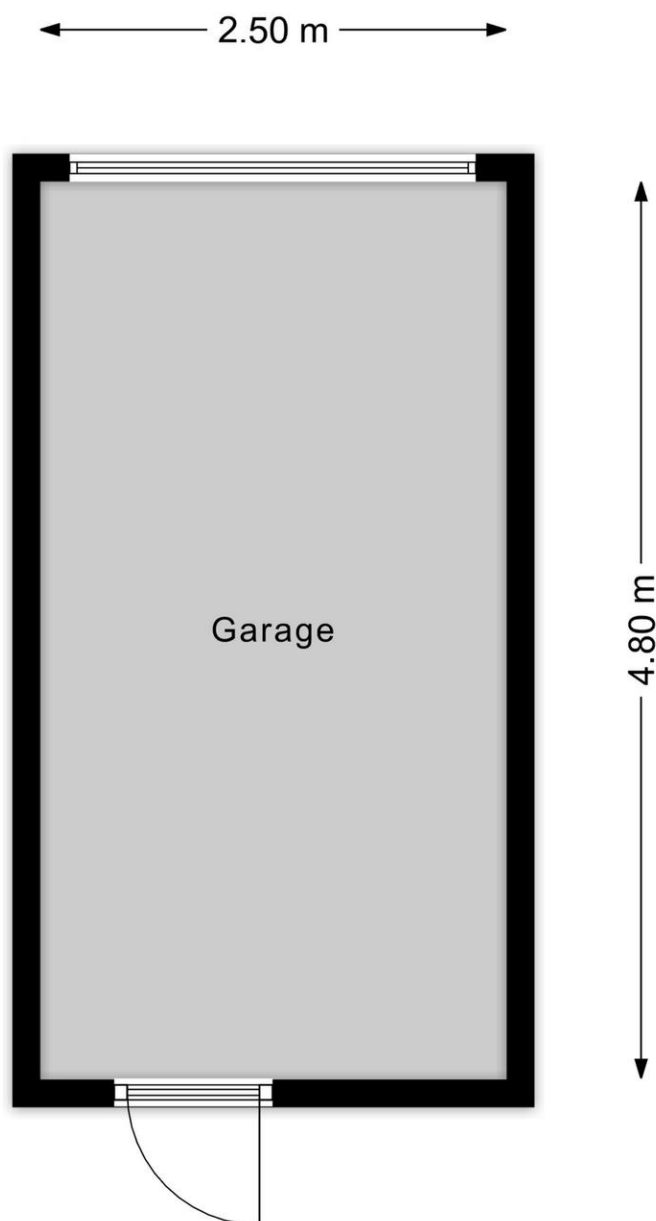


Plattegrond



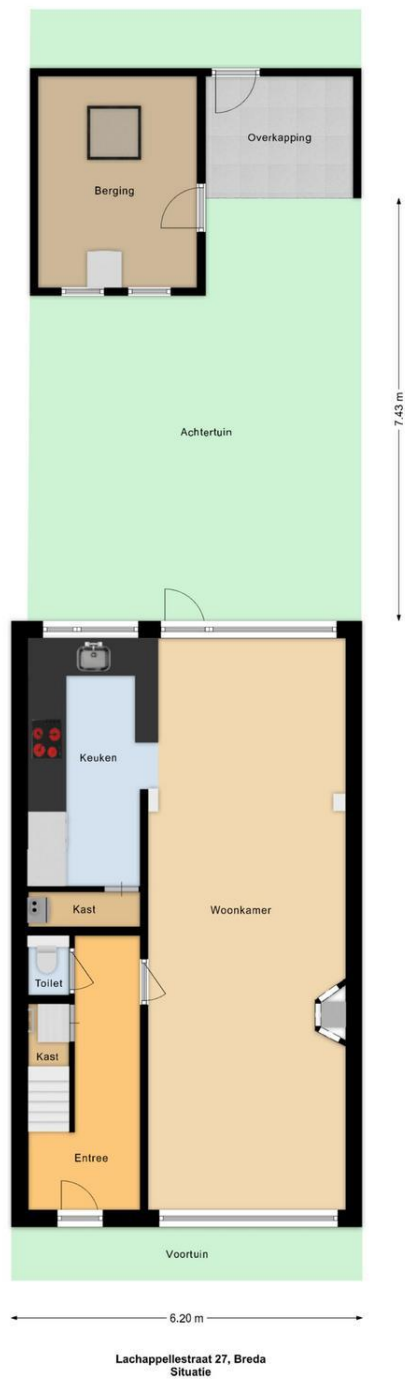
Lachappellestraat 27, Breda
Berging

Plattegrond



Lachappellestraat 27, Breda
Garage

Plattegrond



Lachappellestraat 27, Breda
Situatie