



van Voorst tot Voorststraat 23, 4815 GM Breda
Vraagprijs € 700.000,- k.k.



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

Omschrijving

van Voorst tot Voorststraat 23, 4815 GM Breda

Een karaktervolle jaren-30 woning op een geliefde plek in de Belcrum, met verrassend veel ruimte en een moderne uitstraling. Achter de authentieke gevel met originele voordeur, glas-in-loodramen en karakteristieke erker schuilt een royaal woonhuis dat door de jaren heen op een eigentijdse manier is aangepast. De royale uitbouw zorgt voor een ruime en multifunctionele leefruimte op de begane grond, terwijl de eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een praktische werkkamer en een ruime, moderne badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een royale masterbedroom met een moderne badkamer en-suite. Met in totaal twee badkamers, een moderne keuken en een verzorgde, verrassend ruime achtertuin is dit een fijne combinatie van sfeer, functionaliteit en modern wooncomfort.

Bouwjaar: 1933

Woonoppervlakte 144m²

Perceeloppervlakte: 180m²

Inhoud: 547m³

Energie label C

Aanvaarding in overleg

BEGANE GROND

Via de originele voordeur met karakteristieke uitstraling kom je in de vestibule. Hier vallen direct de fraaie glas-in-loodramen op, die de woning direct de authentieke sfeer van een jaren-30 woning meegeven.

Vanuit de hal is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de verdiepte trap-/kelderkast en de toiletruimte. In de verdiepte kast bevindt zich tevens de uitgebreide groepenkast met 11 groepen en twee aardlekschakelaars.

De moderne, deels betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de ruime en lichte woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de fraaie erker met glas-in-loodramen voor extra ruimte en karakter én een prettige lichtinval. De woonkamer is voorzien van een massief eikenhouten vloer met hoge plint, strak gestuukte wanden en plafond. Een fraai op maat gemaakt tv-meubel met gezellige gashaard vormt een sfeervol element in de ruimte.

Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de moderne keuken. Hierdoor is een fijne leefruimte ontstaan waarbij koken, eten en ontspannen mooi met elkaar in verbinding staan.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse

Siemens-inbouwapparatuur. Zo zijn er onder andere een koelkast, combioven/magnetron, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap aanwezig. Daarnaast beschikt de keuken over diverse kasten en praktische lades.

De keuken loopt door naar de royale aanbouw aan de achterzijde. Hier bevindt zich een extra kastenwand met onder andere een vriezer, extra koelkast, veel bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor is er niet alleen veel werk- en bergruimte in de keuken, maar ook een praktische plek voor de huishoudelijke apparatuur.

De woning is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd. Hierdoor is een royale extra ruimte ontstaan die op verschillende manieren gebruikt kan worden. Denk bijvoorbeeld aan een ruime eetkamer, speelkamer, werkplek of een combinatie hiervan. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een plavuizen vloer v.v. vloerverwarming, strak gestuikte wanden en plafond, moderne inbouwspots en maar liefst twee lichtkoepels die voor een prettige hoeveelheid daglicht zorgen.

Via de openslaande tuindeuren is er direct toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en biedt toegang tot de verschillende kamers, de badkamer en de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de eerste, ruime slaapkamer. Deze kamer beschikt over een laminaatvloer, strak gestuikte wanden en plafond en een fraaie erker aan de voorzijde. Onder de trapopgang bevinden zich bovendien twee praktische inbouwkasten. Een fijne slaapkamer met zowel ruimte als karakter.

De tweede kamer ligt eveneens aan de voorzijde. Deze kamer is wat kleiner van formaat en wordt momenteel gebruikt als werkkamer. De ruimte is daarmee ook uitstekend geschikt als thuishkantoor, babykamer, hobbyruimte of extra slaapruiimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de derde ruime slaapkamer. Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuikte wanden en plafond. De ruime ingebouwde kledingkast biedt praktische bergruimte.

De moderne, geheel betegelde badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, aparte douchecabine met thermostaatkraan, vrijhangend toilet en een dubbel wastafelmeubel. Het strak gestuikte plafond met inbouwspots zorgt voor een moderne uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een mooie extra woonlaag en vormt een bijzonder onderdeel van de woning.

De ruime overloop is voorzien van een topgevelraam, waardoor ook hier prettig daglicht binnenvalt. Daarnaast zijn er diverse ingebouwde lades en een praktische kledingkast aanwezig. Via een schuifdeur is de badkamer en de royale masterbedroom te bereiken.

De masterbedroom is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een laminaatvloer, gestuukte wanden en een groot dakkapel. Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.

Een bijzonder pluspunt is de directe toegang vanuit de slaapkamer tot de tweede badkamer, die in 2023 is gerealiseerd. Hierdoor beschikt de masterbedroom over een eigen badkamer en-suite.

Deze moderne badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd met een ruime inloopdouche, ingebouwde thermostaatkranen en regendouche, een vrijhangend toilet en een modern badmeubel met spiegel. Achter de schotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.

Via een luik in de masterbedroom is de bergvliering bereikbaar middels een vlizotrap. Deze open bergzolder biedt een praktische extra opslagruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de HR-combiketel en de omvormer t.b.v. zonnepanelen.

TUIN

Ook de achtertuin is een aangename verrassing. Doordat de woning beschikt over extra perceelgrond, is er een ruime achtertuin ontstaan met voldoende plaats voor verschillende terrassen en gebruiksmogelijkheden.

De tuin is verzorgd aangelegd met een groot terras, borders, vaste beplanting en een royaal gazon. Aan de achterzijde is de tuin vrij gelegen, waardoor je hier prettig van de buitenruimte kunt genieten. De ligging op het noordwesten maakt de tuin geschikt voor zowel zonnige als schaduwrijke momenten gedurende de dag.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

BIJZONDERHEDEN

Karakteristieke jaren-30 tussenwoning, bouwjaar 1933

De woning beschikt over een privacy biedende voortuin, tevens beschikt de woning aan de voorzijde over vrij uitzicht

Originele voordeur, glas-in-loodramen en karakteristieke erker

Royale woonkamer met massief eikenhouten vloer en gashaard

Moderne open keuken met diverse Siemens-inbouwapparatuur

Royale uitbouw over de volledige breedte van de woning voorzien van vloerverwarming

Dak aanbouw betreft een Sedum dak

10 zonnepanelen in eigendom

Remeha HR-combiketel uit 2023

Uitgebreide groepenkast met 11 groepen en 2 aardlekschakelaars

Grotendeels voorzien van dubbel glas, deels HR++ glas

Ruime achtertuin dankzij extra perceelgrond

Energie label C

4 openbare laadpalen voor elektrische auto's b

innen 50m. 2 Extra laadpalen zijn aangekondigd.

Aanvaarding in overleg

LIGGING EN LOCATIE

De woning ligt in de populaire wijk Belcrum: een levendige, creatieve en kindvriendelijke omgeving met karakteristieke jaren '30 woningen. De ongekend populaire wijk Belcrum heeft de afgelopen jaren een enorme verjonging meegemaakt. Ook de directe omgeving rondom de wijk is de afgelopen jaren geheel getransformeerd door de ontwikkeling van de spoorzone. Ondanks de rustige ligging zijn het bruisende centrum en het nieuwe NS station vanaf deze locatie op loopafstand gelegen. Belcrum biedt een fijne, rustige en vooral sfeervolle woonomgeving.

PARKEREN

Parkeren is mogelijk op de openbare weg voor de woning. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Hiervoor kan een parkeervergunning aangevraagd worden bij de gemeente. De kosten hiervan bedragen € 48,00 per jaar voor de eerste auto en € 96,00 voor een tweede auto. Er geldt ook een bezoekersregeling voor € 0,25 per uur (maximaal 40 uur per maand). Het is mogelijk om meerdere bezoekers tegelijk te laten parkeren. Ook zijn er meerdere laadmogelijkheden in de direct omgeving van uw elektrische auto (4 Openbare laadpalen voor elektrische auto's binnen 50m. 2 Extra laadpalen zijn aangekondigd.)

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 € 700.000,- k.k.

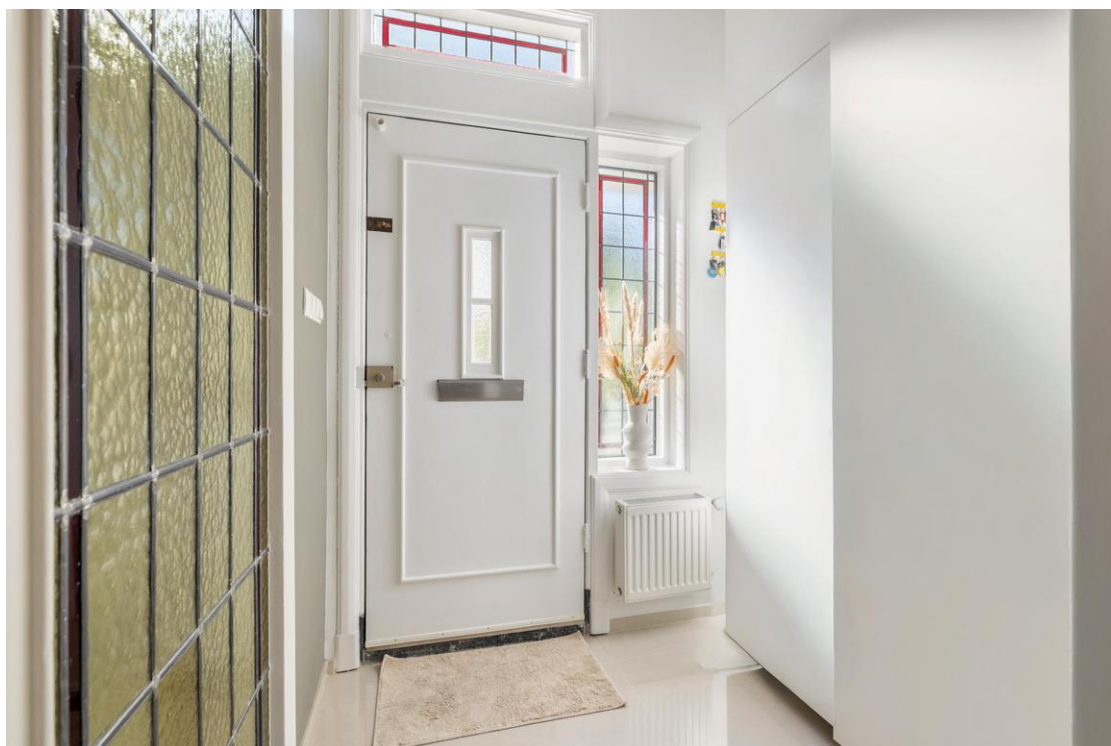
Kenmerken

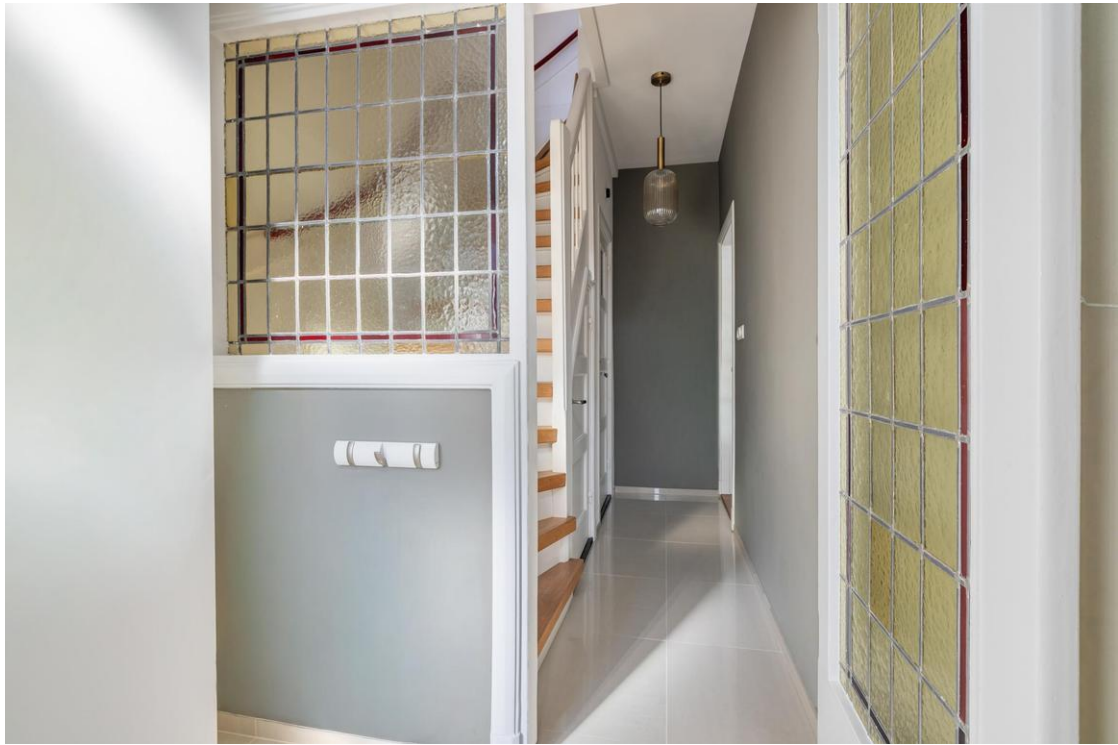
Vraagprijs	: € 700.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 547 m ³
Perceel oppervlakte	: 184 m ²
Woonoppervlakte	: 144 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1933
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 63 m ²
Garage	: Berging in tuin
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

van Voorst tot Voorststraat 23
4815 GM BREDA





















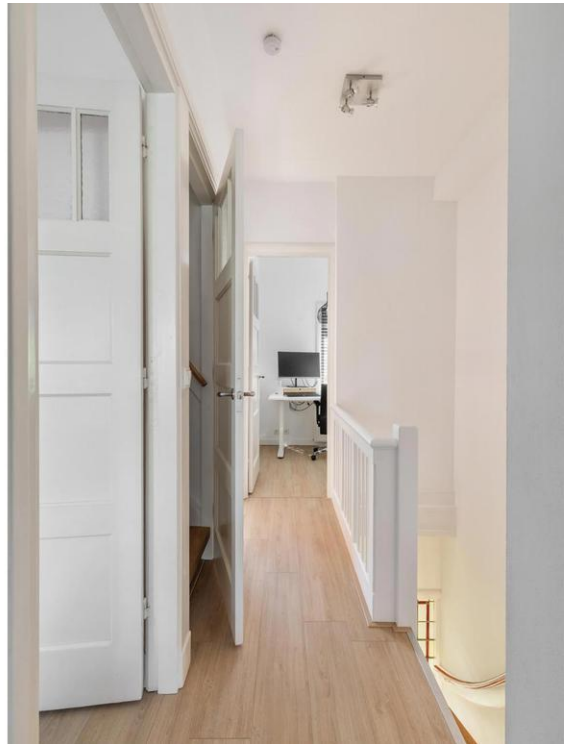












































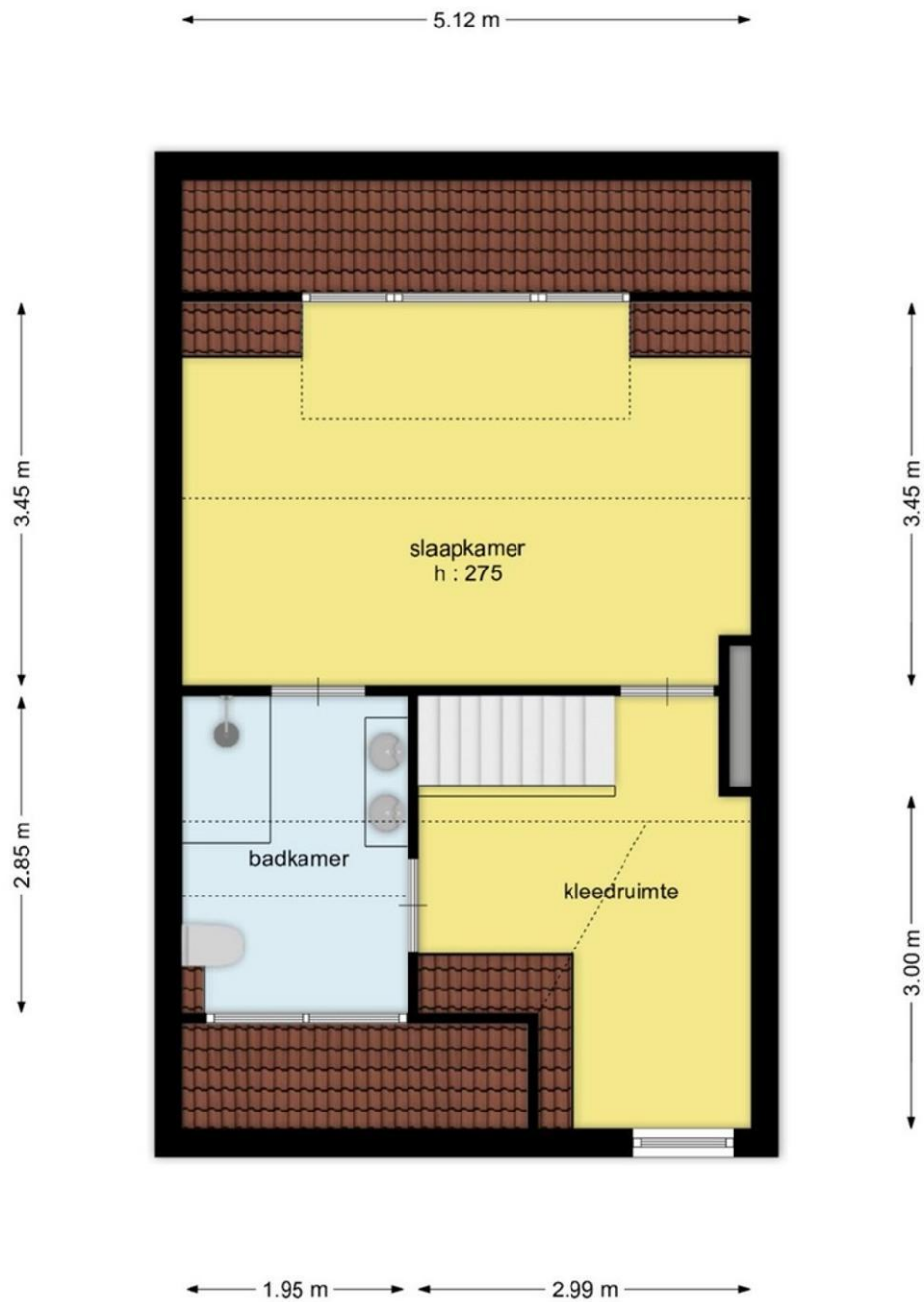
Plattegrond



Plattegrond



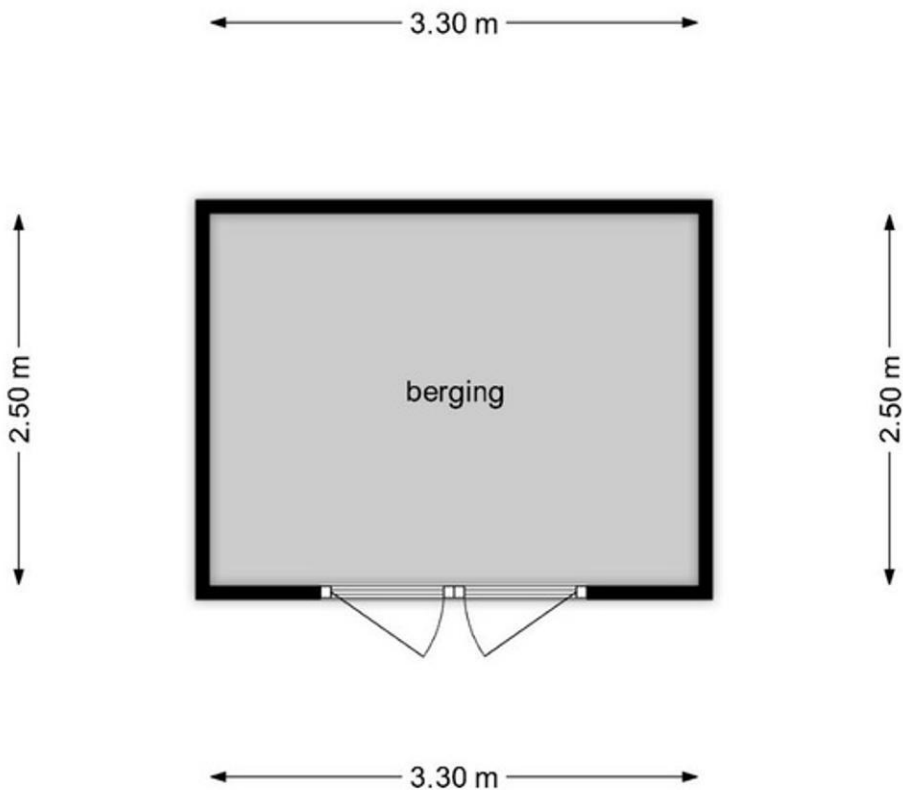
Plattegrond



Plattegrond

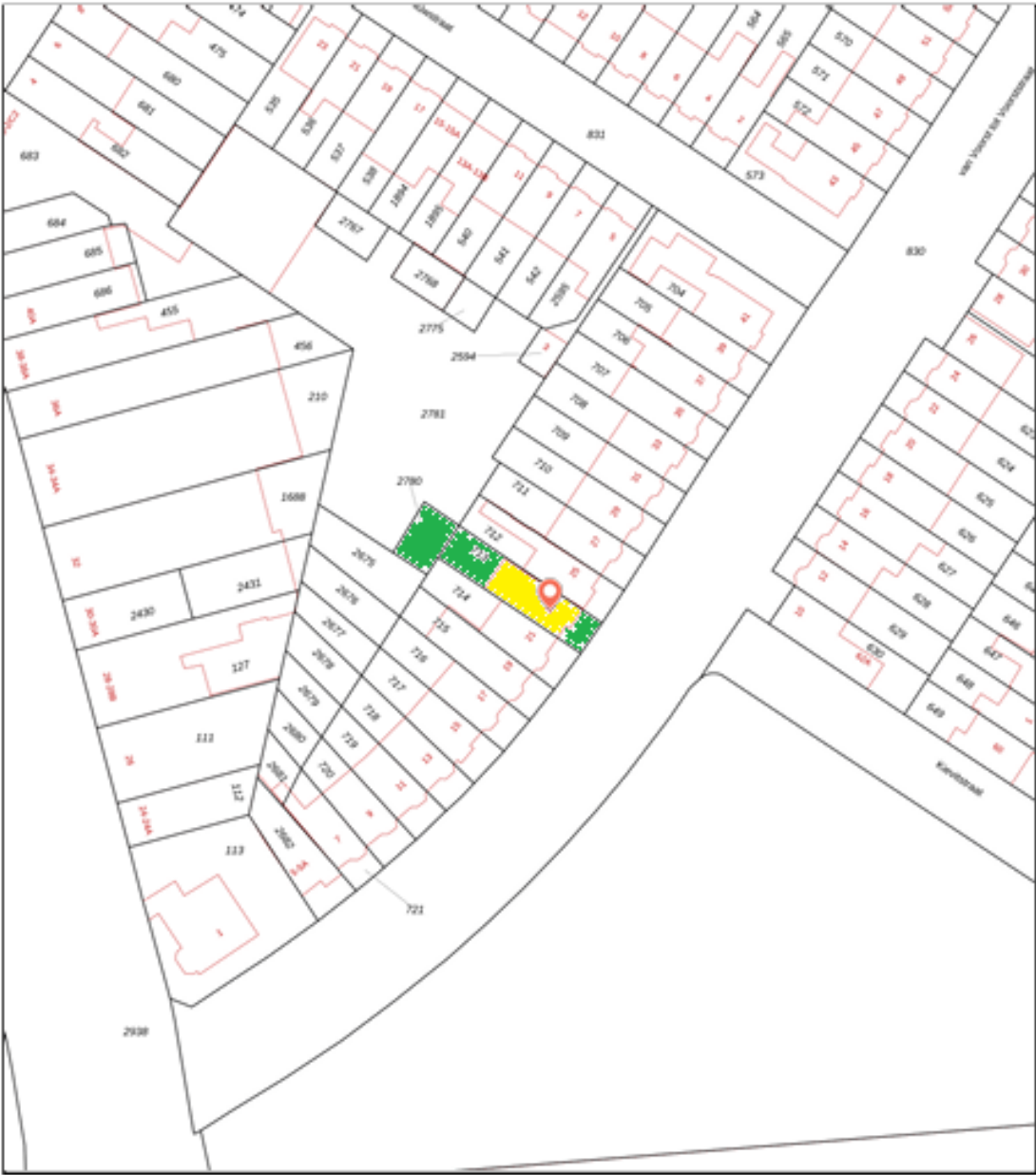


Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van van Voorst tot Voorststraat 23, 4815GM Breda Referentie: 65ef059fb3b88f104c4a59f2



713	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 11-03-2024 om 14:25.
23	Huisnummer	Gemeentecode:	BDAD0	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	713	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	132	
	Bebouwing			