

Royale 2-o-1 kapwoning met tuinkamer en garage

FRANK
SWEEGERS
MAKELAARDIJ



TE KOOP:
Staatblauwtje 4

4814 TC Breda

€ 585.000,- k.k.

Overdracht

Vraagprijs € 585.000 k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning
Bouwperiode 1998
Dakbedekking bitumineuze dakbedekking
Voorzieningen mechanische ventilatie, TV kabel, glasvezel kabel
Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 282 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 160 m²
Inhoud 500 m³
Oppervlakte externe bergruimte 46 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 4

Locatie

Ligging aan rustige weg, in woonwijk
Type tuinen achtertuin, voortuin, zonneterras
Hoofdtuin achtertuin
Oriëntering oost
Heeft een achterom ja
Staat normaal

Energieverbruik

Energielabel B
Verwarmingssysteem c.v.-ketel

Berging nee

Heeft een garage vrijstaand steen
Voorzieningen elektra
Parkeerfaciliteiten op eigen terrein, openbaar parkeren



Beschrijving

Zoekt u een royale 2-o-1 kapwoning (ca. 160 m²) met een toffe tuinkamer, een multifunctionele garage en een forse oprit, op kindvriendelijke locatie in de populaire woonwijk Westerpark gelegen, nabij uitvalswegen en het station? Plan dan een bezichtiging in.

Bouwjaar: ca. 1998. Goed geïsoleerd.

Perceel: ca. 282 m², diepe achtertuin.

Energie-label: B.

Ind. o.a. entree met vrijhangend toilet, een riante L-vormige woonkamer en in semi-open verbinding met de L-vormige inbouwkeuken.

1e verd.: een overloop, 3 volwaardige slaapkamers en een royale badkamer.

2e verd.: een ruime overloop (mogelijk extra werkhoek) en een penthouse/4e slaapkamer.

Deze woning is met duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen gebouwd, goed geïsoleerd en heeft meer leefruimte, ca. 160 m², dan dat de buitenzijde doet vermoeden!

Volgens opgave is de dakbedekking van de woning in ca. 2017 vervangen.

Ideaal woonhuis voor kantoor/praktijk/hobby aan huis. Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u naar het Stads-kantoor Breda.

Laat u verrassen middels een bezichtiging! Inruil eigen woning is bespreekbaar. Een bouwkundige keuring is nimmer een probleem.



Begane grond

Entree/hal met een uitgebreide meterkast en een garderobenis. Via de hal zijn het vrijhangend toilet met fonteintje en de riante L-vormige woonkamer te bereiken.

De verrassende L-vormige (tuingerichte) woonkamer, ca. 2.51/5.72x11.46 m, heeft o.a. een "warme" stroken parketvloer met een band en een bies, een speels liggend zijgevelraam en een fraaie glazen achtergevelpui met openslaande tuindeuren.

Aangrenzend komt u in de semi-open inbouwkeuken, ca. 2.60x3.23 m, met een schitterend hoekraam. Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de hele woning.

De degelijke L-vormige inbouwkeuken met een duurzaam natuurstenen aanrechtblad ligt aan voorzijde, is uitgerust met een RVS design afzuigkap, een 3-pits gaskomfoor met wokbrander, een RVS oven-magnetron en een vaatwasmachine.

Op de begane grond ligt overwegend een stroken parket/plavuizen vloer, de wanden zijn gestuct en de plafonds zijn gespoten.





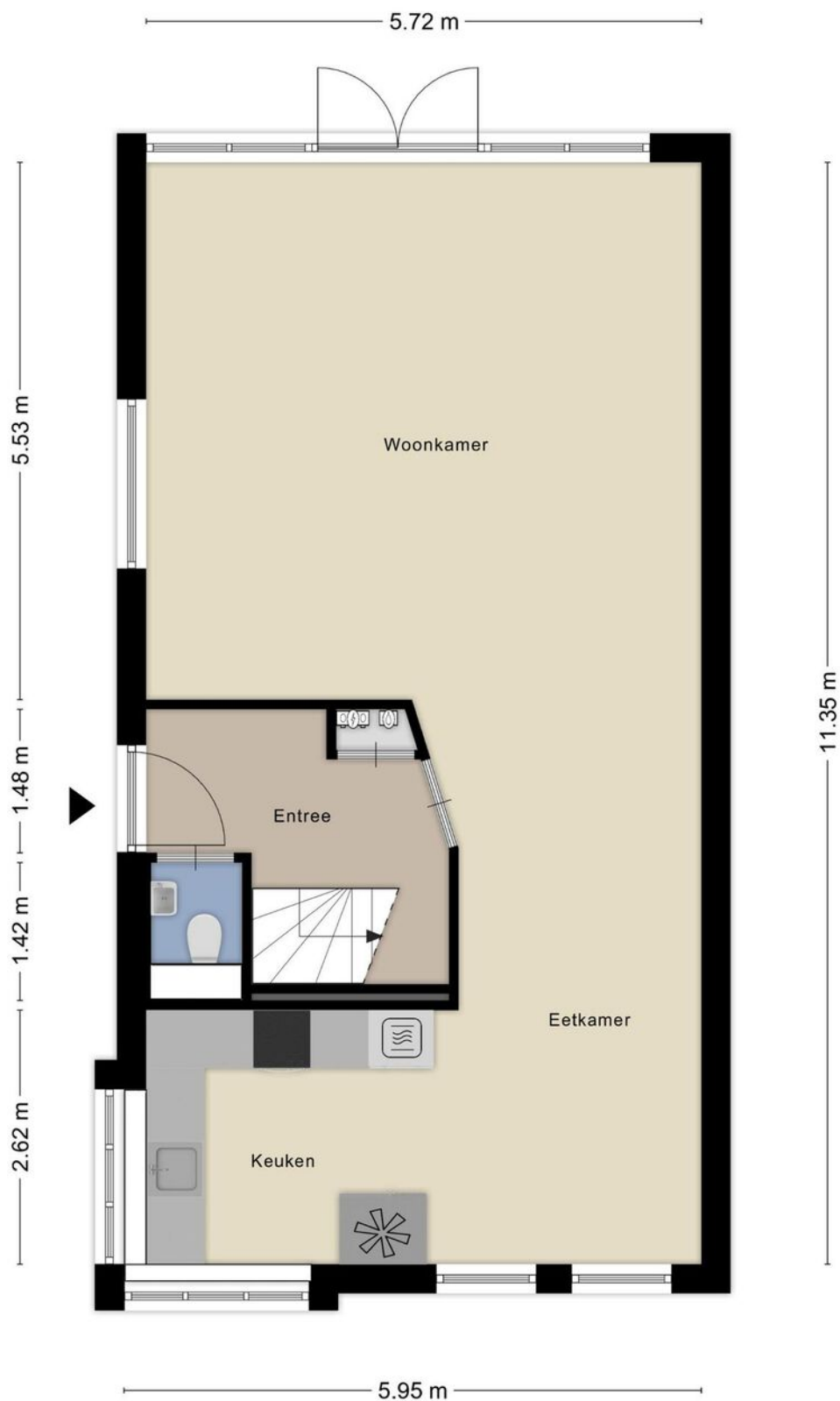














Eerste verdieping

Middels een vaste trap is de 1e verdieping toegankelijk. Aan de overloop met 2 speelse zijgevelramen grenzen de royale badkamer en de 3 volwaardige slaapkamers.

De verrassende L-vormige badkamer, ca. 0.95/2.65x4.05 m, heeft een klein zijgevelraam, een staand voorgevelraam, is voorzien van een wastafelmeubel, een vrijhangend toilet, ligbad met een thermostaatkraan en een separate douchecabine.

De afmetingen van de 3 slaapkamers zijn: slaapkamer 1, ca. 2.50/3.00x5.07 m, ligt aan de voorzijde, slaapkamer 2, ca. 3.50x4.90 m, heeft een nis t.b.v. een kastenwand en slaapkamer 3, ca. 2.16x4.22 m. Slaapkamers 2 & 3 liggen aan de achterzijde.

Op 1e verdieping ligt overwegend een onderhoudsvriendelijke whitewash laminaatvloer, de wanden en de plafonds zijn gespoten.

Middels een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken.













Tweede verdieping

De riante overloop (mogelijk extra slaapkamer/ werkhoeek), ca. 3.62x4.51 m, heeft een glazen pui met een loopdeur naar het aantrekkelijke dakterras, ca. 2.51x5.75 m (ligt perfect op het westen & veel privacy).

Verder treft u een C.V. ingebouwde kast aan, een ingebouwde kast met o.a. een wasmachine-/ drogeraansluiting en de "penthouse" kamer.

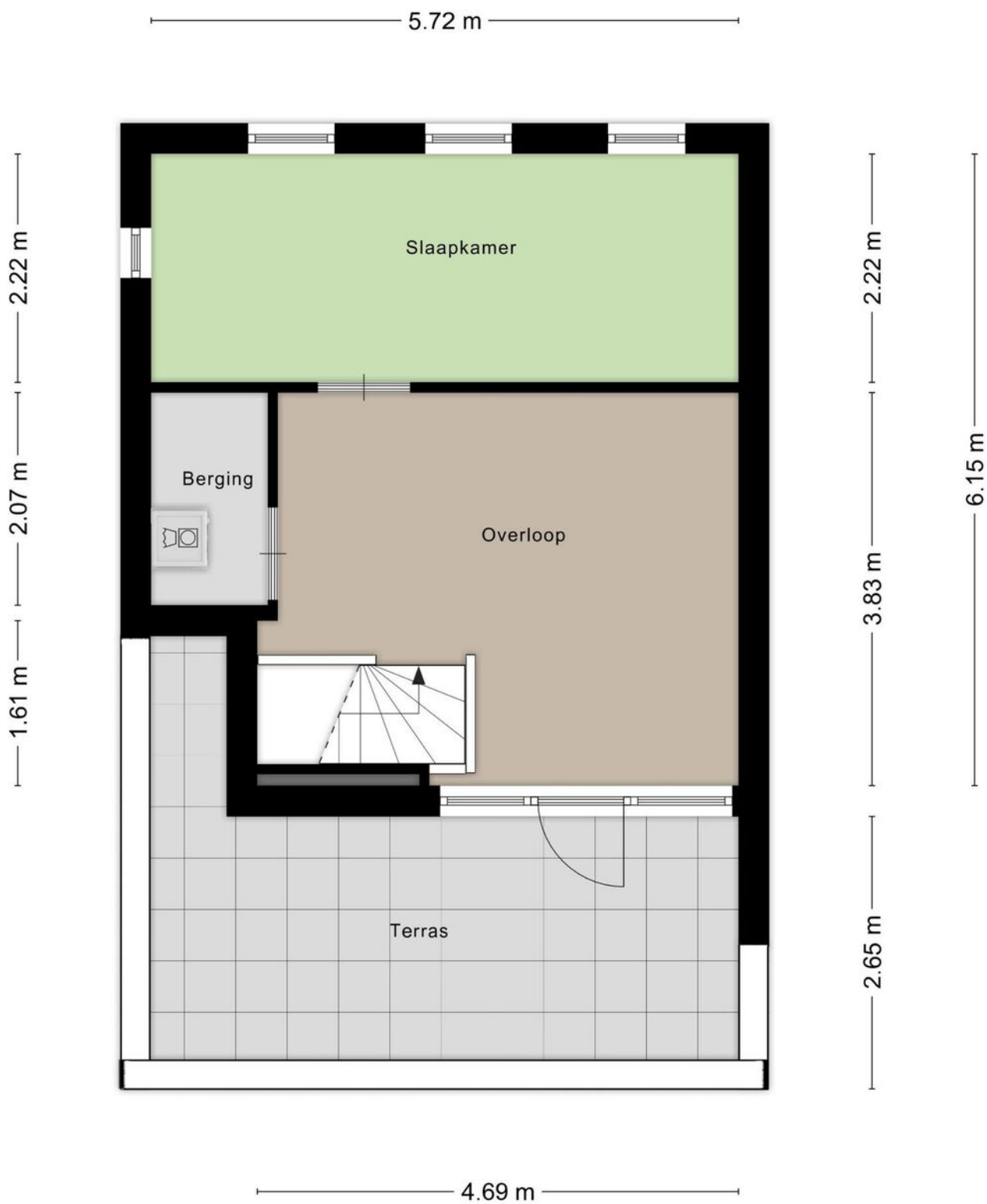
De afmetingen van deze multifunctionele 4e slaapkamer zijn: ca. 2.27x5.72 m, ligt aan de achterzijde en heeft 3 achtergevelramen.

Op deze verdieping ligt overwegend een eigentijdse whitewash laminaatvloer en vloerbedekking.











Tuin & locatie

De verrassende 2-o-1 kapwoning met multifunctionele garage en een stoere tuinkamer, heeft een voortuin en een zonnige achtertuin.

Door de voortuin krijgt de straat een vriendelijker aanzicht en het zorgt ook voor meer privacy in de woning. Voor de dubbele poort kunt u 2 auto's parkeren op uw eigen oprit.

Middels een afsluitbare poort komt u in de zonnige/ diepe achtertuin (ca. 9.08 m breed & ca. 12.85 m diep), met een zonneterras, ca. 4.72x5.73 m, en een tuinkamer. Deze aantrekkelijke tuinkamer, ca. 1.64/5.56x5.58 m, ligt ideaal op het oosten en biedt veel privacy. Door de tuindiepte en de bebouwing, kunt u altijd zelf bepalen of u in de zon wilt zitten.

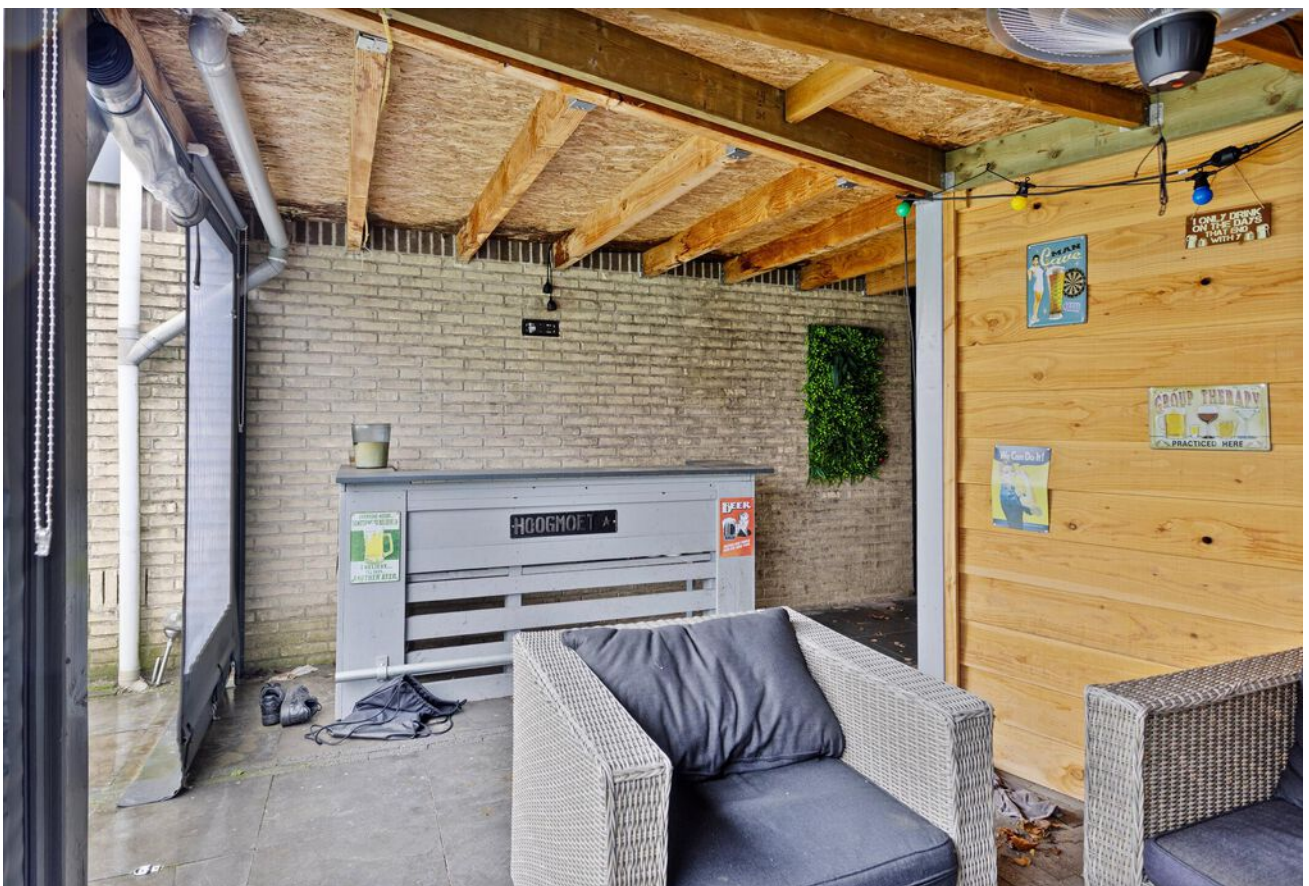
Via de achtertuin & de tuinkamer is de multifunctionele garage toegankelijk. De aangrenzende garage, ca. 3.30x6.64 m, heeft elektra en een stalen kanteldeur.

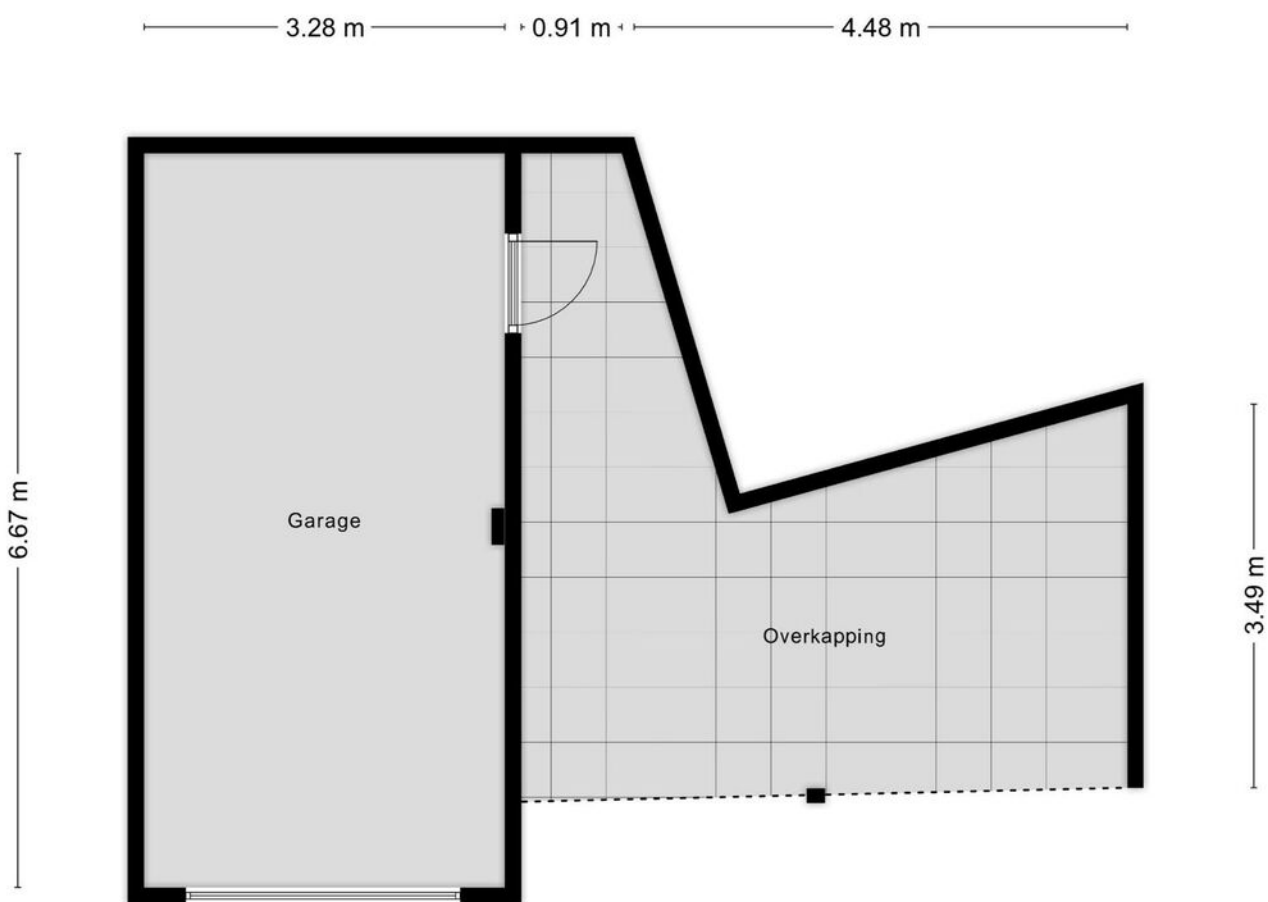
De woning ligt op kindvriendelijke/parkachtige locatie, in de gewilde woonwijk Westerpark, nabij diverse scholen, winkelcentra, openbaar vervoer en speel-/sportmogelijkheden.

De woonomgeving is hierdoor (ook) ideaal voor gezinnen met kinderen. De verbindingen naar het bruisende centrum van Breda (o.a. snelfietspaden), de sfeervolle Haagse markt, de natuur en het station (Prinsenbeek-Breda) zijn goed. Dit geldt ook voor de aansluitingen op het centrale wegennet.

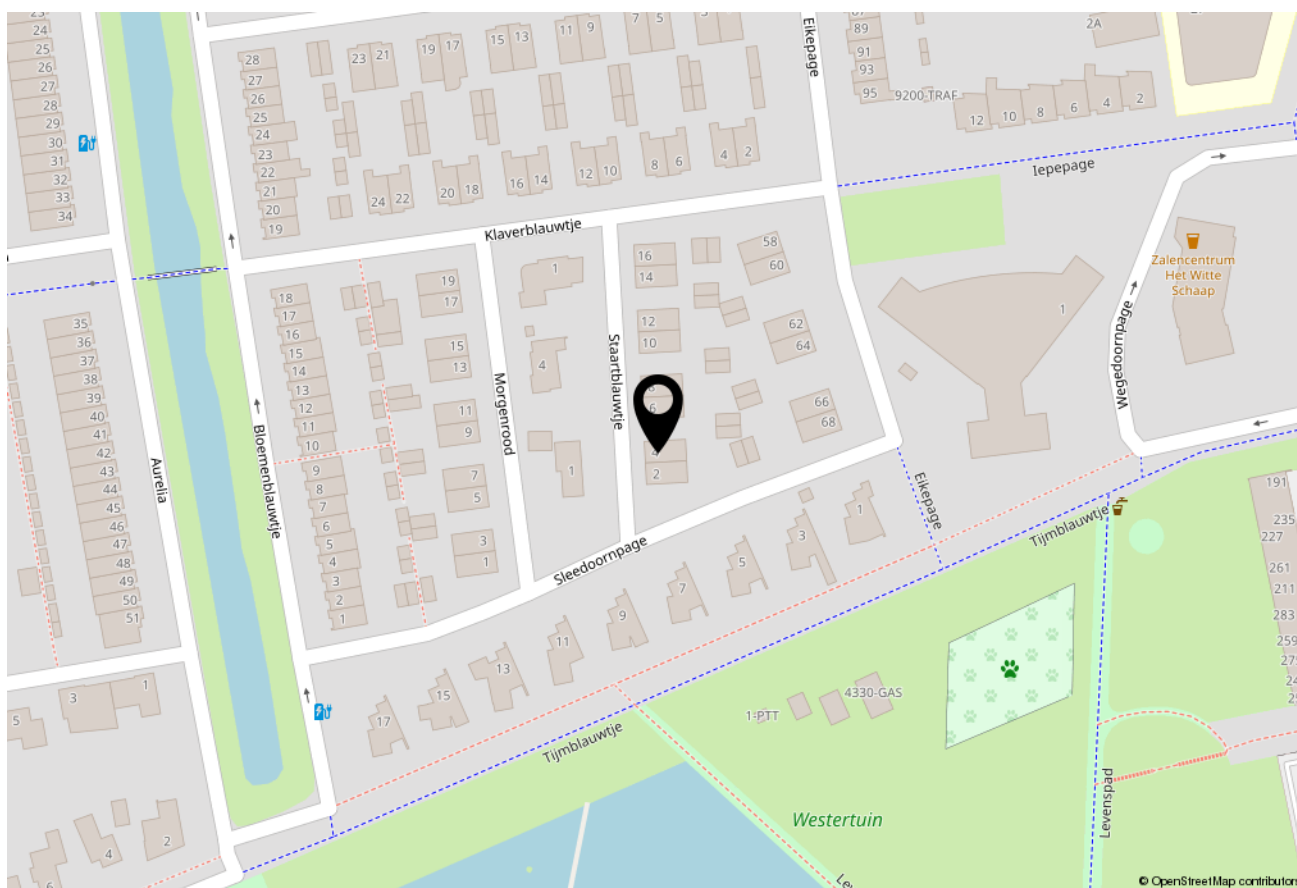
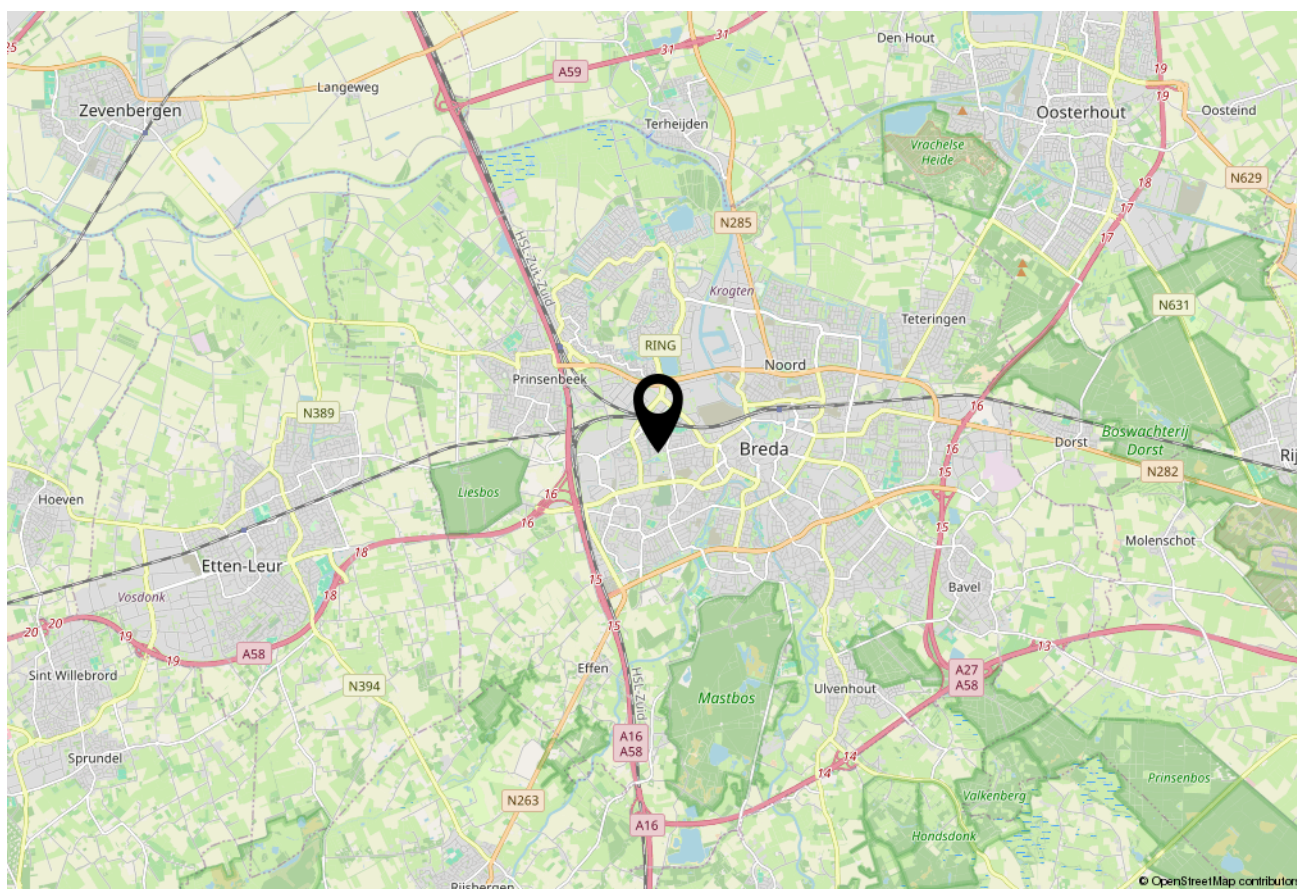








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Frank Sweegers Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Dat geldt ook ter zake van alle vermelde metingen.



Frank Sweegers Makelaardij

Ginnekenweg 236
4835 NJ Breda

T. 076 560 04 04

E. info@frankswegersmakelaardij.nl

