

Schitterende hoekwoning met zonneterras en carport

FRANK
SWEEGERS
MAKELAARDIJ



**TE KOOP:
Pigalle 22**

4812 JS Breda

€ 549.000,- k.k.

Overdracht

| | |
|---------------|--------------------|
| Vraagprijs | € 549.000 k.k. |
| Servicekosten | € 132,00 per maand |
| Aanvaarding | in overleg |

Bouw

| | |
|----------------|--|
| Type object | hoekwoning |
| Bouwperiode | 2008 |
| Dakbedekking | bitumineuze dakbedekking |
| Isolatievormen | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR-glas |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|--|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 143 m ² |
| Inhoud | 485 m ³ |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimten | 23 m ² |

Indeling

| | |
|--------------------|---|
| Aantal bouwlagen | 2 |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |

Locatie

| | |
|--------------------|--|
| Ligging | aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving |
| Hoofdtuin | zonneterras |
| Oriëntering | oostzuid |
| Heeft een achterom | nee |
| Staat | verzorgd |

Energieverbruik

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Energielabel | A |
| Verwarmingssysteem | c.v.-ketel, vloerverwarming geheel |
| Bouwjaar CV-ketel | 2020 |
| Warmtebron | zonneboiler, c.v.-ketel |

| | |
|----------------|---------------------|
| Berging | in pandig |
| Voorzieningen | elektra |
| Isolatievormen | volledig geïsoleerd |

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Heeft een garage | nee, carport |
| Parkeerfaciliteiten | op eigen terrein, openbaar parkeren |



Beschrijving

Zoekt u een schitterende/instapklare hoek-/stadswoning met een riant zonneterras en carport, op het rustige en kindvriendelijke wooneiland "Pigalle", aan de rand van de woonwijk Heuvel en nabij het centrum?

Plan dan een bezichtiging in.

Afgelopen jaren heeft hier een ware metamorfose plaats gevonden!

Bouwjaar: ca. 2008. Optimaal geïsoleerd.

Gebruiksoppervlak: ca. 143 m².

Energie-label: A.

Ind.: o.a. ruime entree met een vrijhangend toilet, een inpandige berging en een aantrekkelijke living met schuifpui, in open verbinding met een eigentijdse inbouwkeuken.

1e verd.: Een overloop met 4 volwaardige slaapkamers, een vrijhangend toilet, een was-/C.V. ruimte en 2 moderne badkamers.

De half vrijstaande woning heeft vloerverwarming op de begane grond alsmede op de 1e verdieping. Verder heeft de woning 11 zonnepanelen (2023) en een energie-label A!

Deze liefhebbers parel is alleen te beoordelen na een bezichtiging!

Een bouwkundige keuring is nimmer een probleem. Inkoop eigen woning is bespreekbaar.



Begane grond

Ruime entree/hal met een moderne meterkast en garderobenis. Via de hal zijn het eigentijdse, vrijhangend toilet met fonteintje, de inbandige berging en de tuingerichte living te bereiken. De inbandige berging, ca. 2.50x3.18 m, heeft een loopdeur naar de carport.

De living, ca. 5.68x6.39 m, heeft een schitterende glazen achtergevel met een forse schuifpui & aangrenzend een groot hoekzijgevelraam en staat in open verbinding met de moderne inbouwkeuken. Door de doordacht geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele woning.

Deze eigentijdse, complete inbouwkeuken met een duurzaam composiet aanrechtblad, ca. 2.66x2.74 m, ligt aan de voorzijde, heeft een groot voorgevelraam, is uitgerust met o.a. een rvs design afzuigkap, een 4-pits gaskomfoor met 1 wokbrander, een vaatwasmachine, een koelkast met diepvriesvak en een combimagnetron.

Op deze woonlaag ligt een stoere plavuizenvloer met vloerverwarming, de wanden zijn fijn gestuct en de plafonds zijn gespoten.







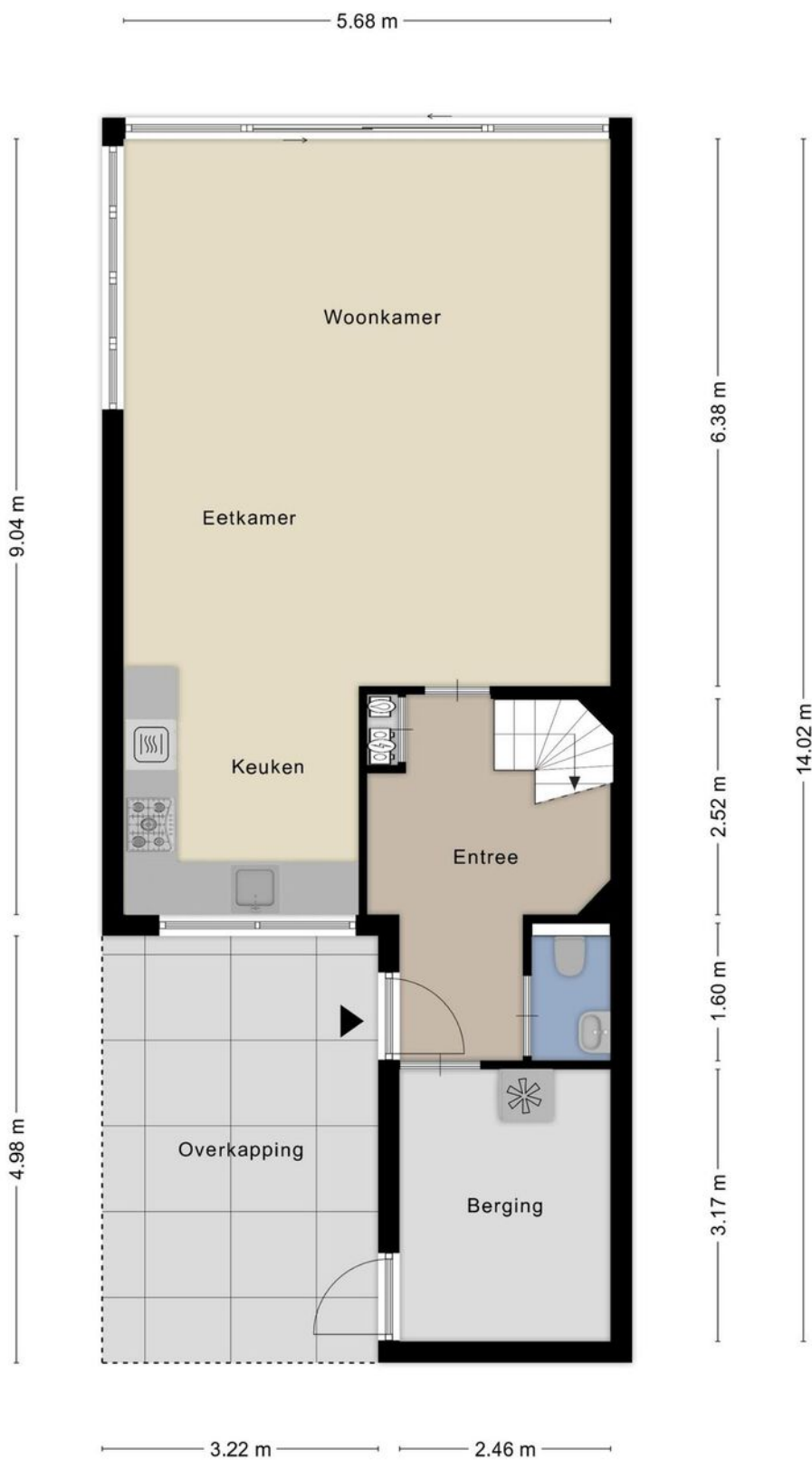














Eerste verdieping

Middels een vaste trap zijn de overloop, het vrijhangend toilet met fonteintje, de praktische was-/C.V.-/bergruimte, ca. 1.38x2.47 m, met o.a. een zonneboiler & een warmte terug winunit, de 4 volwaardige slaapkamers en een nette badkamer (1) toegankelijk.

De afmetingen van de 4 slaapkamers zijn:
slaapkamer 1, ca. 2.82x3.01 m,
slaapkamer 2, ca. 2.80x5.01 m,
slaapkamer 3, ca. 2.95x3.02 m,
slaapkamer 4, ca. 3.02x6.03 m, heeft enkel toegang tot badkamer 2.

Badkamer (1), ca. 0.90x2.59 m, is voorzien van o.a. een wastafel en een douche met gehard glas en een thermostaatkraan.

Badkamer (2), ca. 2.59x2.79 m, heeft 2 voorgevelramen, is uitgerust met een dubbele wastafel, een ligbad en een separate douche met gehard glas en een thermostaatkraan. Beide badkamers zijn modern en keurig onderhouden.

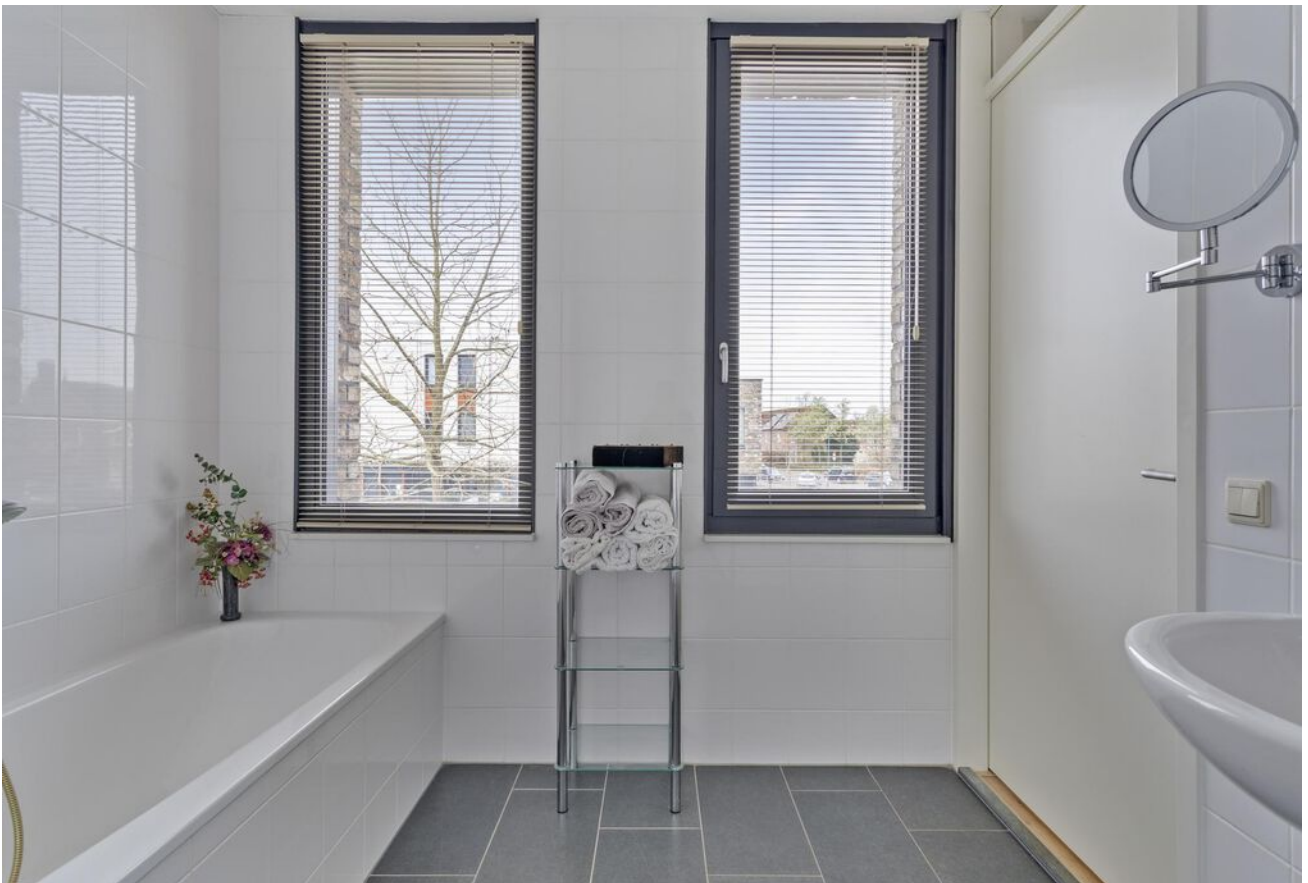
Op deze verdieping ligt een eigentijdse laminaatvloer, de wanden zijn fijn gestuct en de plafonds zijn gespoten.









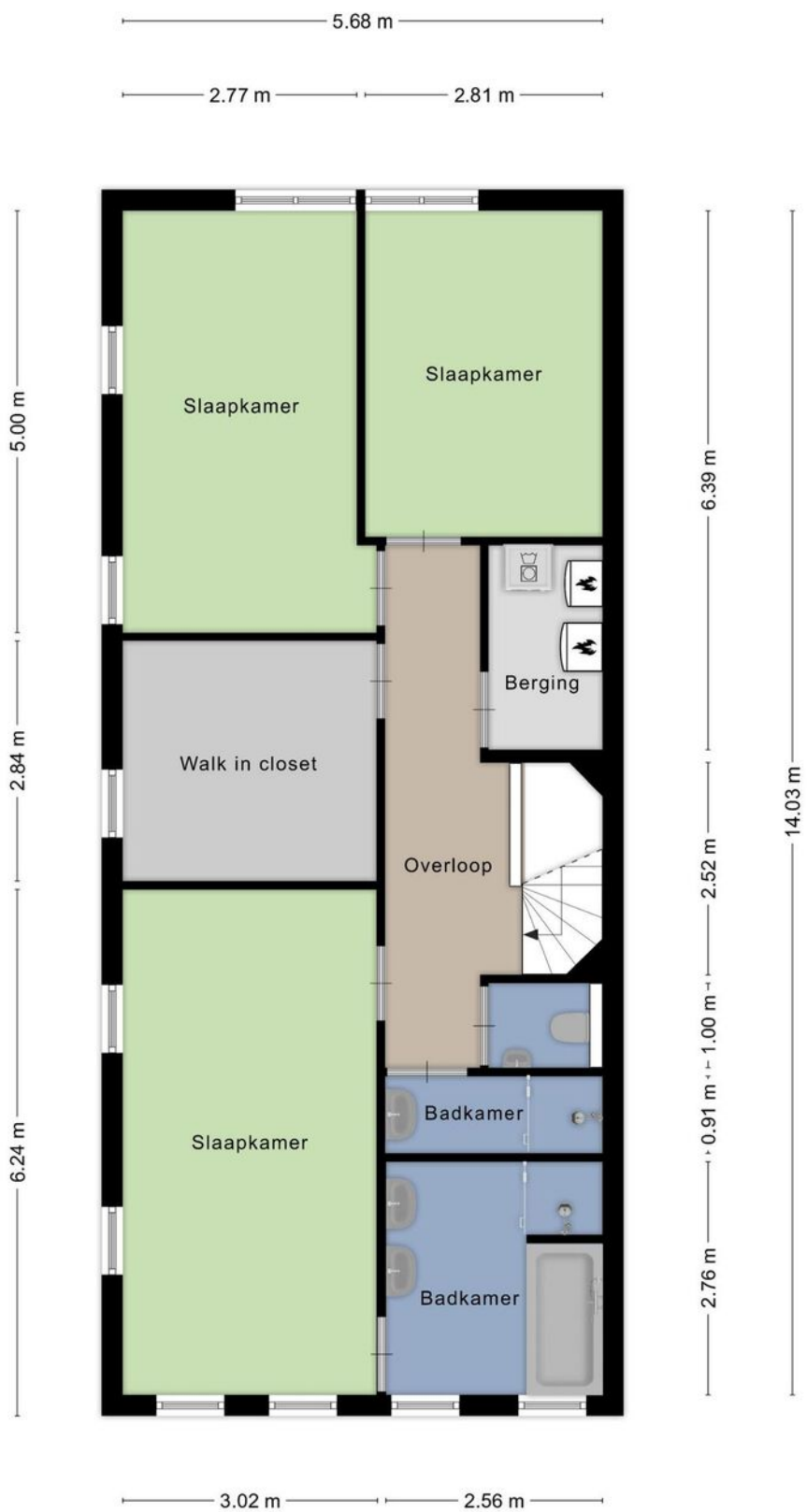














Tuin & locatie

De verrassende hoek-/stadswoning met eigen carport, heeft een aantrekkelijke stadstuin, ca. 6.20 breed x 6.53 m diep, met een zonneterras. Dit zonneterras, ca. 3.50x6.53 m, ligt perfect op het oostzuiden, grenst met 2 zijden aan een waterpartij en kijkt vrij uit over een parkachtige zone. De privacy is dik in orde.

Aan de voorzijde treft u de eigen carport, ca. 3.05x5.14 m, en de inpandige berging aan. De geïsoleerde berging, ca. 2.50x3.18 m, is via de carport & hal toegankelijk.

Servicekosten

De hoek-stadswoning valt onder een appartementsrecht. Dat wil zeggen dat er servicekosten, ca. € 132,- per maand, betaald dienen te worden. In deze servicekosten zit het schilderwerk (buitenzijde), het onderhoud van de dakbedekking, het onderhoud van de combiketel, de opstalverzekering en onderhoud van het eiland met bruggen.

Door deze servicekosten is het eigen onderhoud minimaal!



De eigentijdse hoek-/stadswoning ligt op het rustige en kindvriendelijke wooneiland "Pigalle", aan de rand van de woonwijk Heuvel/Princenhage, nabij diverse scholen, winkelcentra, de natuur, openbaar vervoer en speel-/sportmogelijkheden.

Afgelopen jaren heeft hier een schitterende en een ware metamorfose plaatsgevonden! Deze aantrekkelijke herontwikkeling sluit naadloos aan op een parkachtige zone. De woning ligt aan de rand van stadspark Sculptura. Het park is voorzien van diverse speeltoestellen.

Het eiland "Pigalle" is gebouwd als kindvriendelijk woonhofje in een groene, parkachtige omgeving.

De woonomgeving is hierdoor (ook) ideaal voor gezinnen met kinderen. De verbindingen (o.a. snelfietspaden) naar het centrum van Breda, het sfeervolle Princenhage/Ginneken en het station zijn absoluut goed. Dit geldt eveneens voor de aansluitingen op het centrale wegennet.

Deze parel ligt in een parkachtige zone en loopt door tot aan woonwijk Boeimeer. Het voormalige ziekenhuis in Boeimeer is reeds afgebroken en wordt op korte termijn ook herontwikkeld! Deze grootse herontwikkeling zal een forse upgrading zijn voor de wijk De Heuvel, en eveneens voor de wijk Boeimeer, maar ook voor de stad Breda!

Uiteraard kunt u het een en ander beoordelen bij het Stads kantoor.

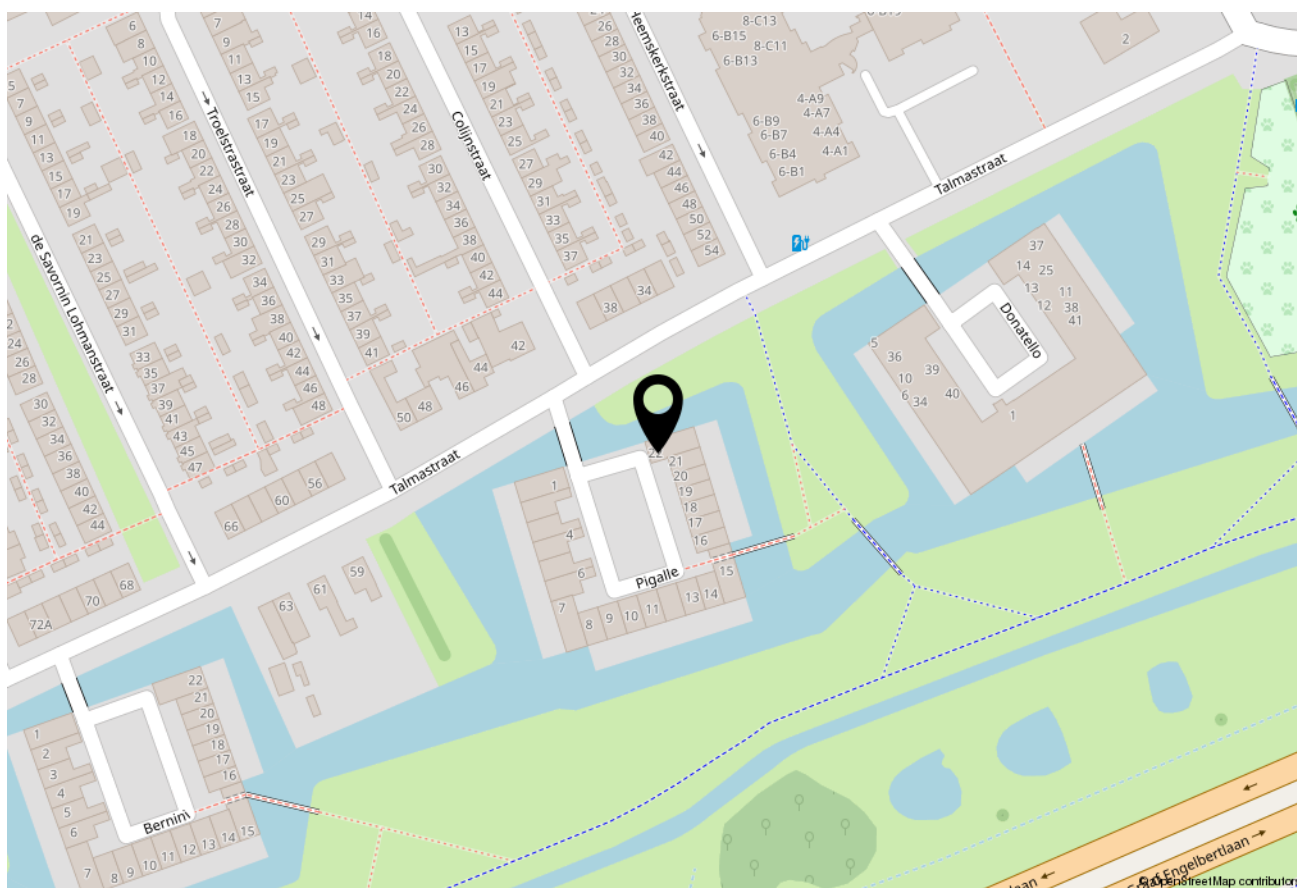
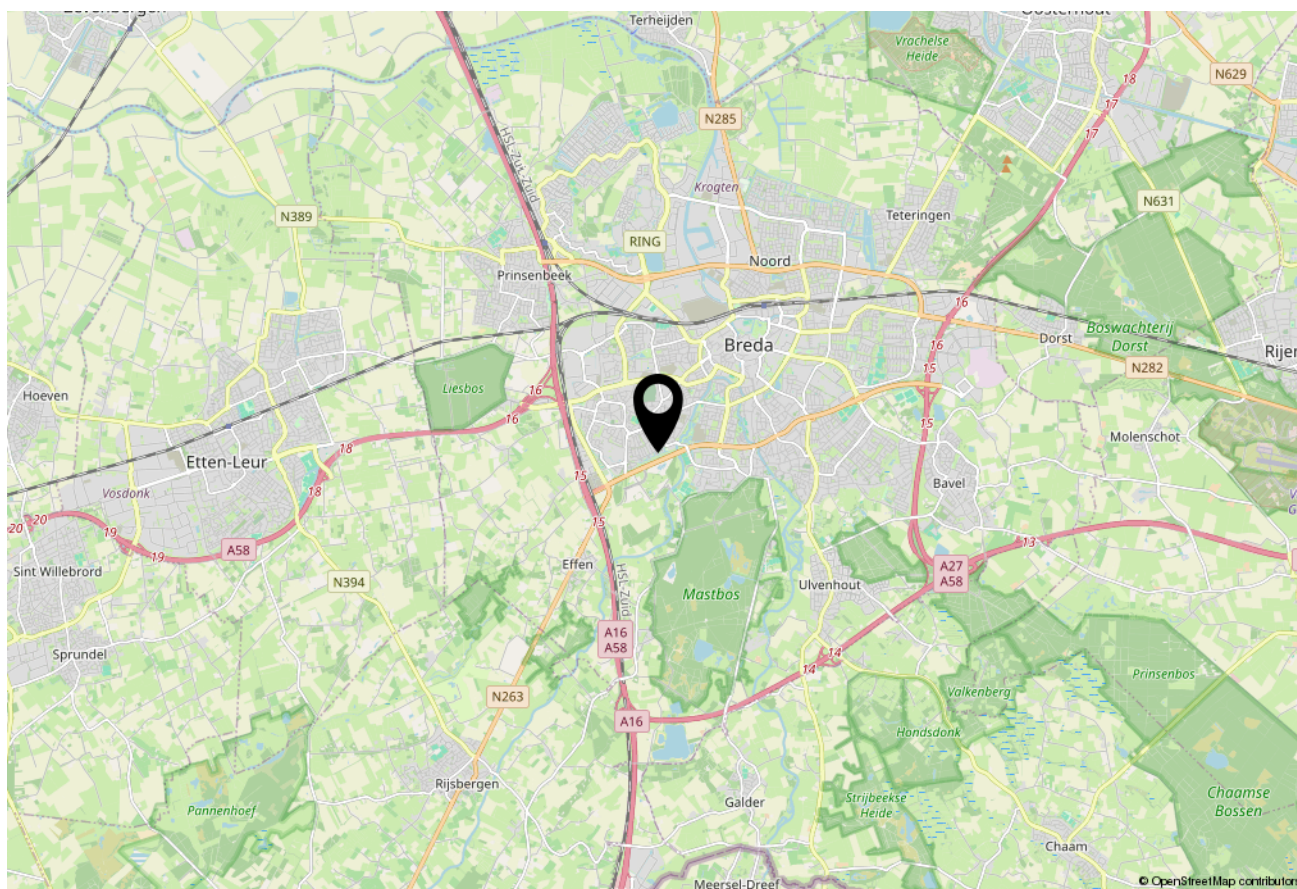














Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Frank Sweegers Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld 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

