

Uitgebouwde 2-o-1 kapwoning  
met garage en hobbyruimte

FRANK  
SWEEGERS  
MAKELAARDIJ



**TE KOOP:**  
**Terheijdenseweg 249**

**4825 BJ Breda**

**€ 549.000,- k.k.**

**Overdracht**

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

**Bouw**

Type object	2-onder-1-kapwoning
Bouwperiode	1928
Dakbedekking	pannen
Voorzieningen	TV kabel, dakraam
Isolatievormen	dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas

**Oppervlaktes en inhoud**

Perceeloppervlakte	445 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	165 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

**Indeling**

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

**Locatie**

Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Type tuinen	achtertuin, voortuin, zonneterras
Hoofdtuin	achtertuin
Oriëntering	zuidwest
Heeft een achterom	nee
Staat	verzorgd

**Energieverbruik**

Energielabel	-
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
CV-ketel	Nefit
Bouwjaar	2007
Berging	vrijstaand hout
Voorzieningen	elektra
Heeft een garage	aangebouwd steen, inpandig
Voorzieningen	elektra, elektrische deur, water, verwarming
Parkeerfaciliteiten	op eigen terrein





## Beschrijving

Zoekt u een charmante/nette 2-o-1 kapwoning (royaal uitgebreid - ca. 165 m<sup>2</sup> - 3 slaapkamers) met een riante/vrije achtertuin, een aangebouwde tuinkamer, een multifunctionele garage, een aangrenzende hobbyruimte met toilet en een tuinhuisje, gelegen op gunstige locatie, nabij uitvalswegen, het HSL station & het centrum? Plan dan een bezichtiging in.

**Bouwjaar:** ca. 1928. Grotendeels uitgebreid/verbouwd.

Groot **perceel:** ca. 455 m<sup>2</sup>, met een diepe/vrije achtertuin en een voortuin met een oprit.

**Energie-label:** Volgt z.s.m.

**Ind.:** o.a. een ruime entree met een kelder. Via de hal zijn het vrijhangend toilet, de sfeervolle living in semi-open verbinding met de eigentijdse inbouwkeuken toegankelijk. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken met aangrenzend de tuinkamer te bereiken.

**1e verd.:** een speelse overloop, 3 volwaardige slaapkamers en een lichte badkamer.

Met deze unieke parel c.q. nette 2-o-1 kapwoning op een riant perceel van ca. 455 m<sup>2</sup>, met een aangebouwde tuinkamer, een multifunctionele garage, een aangrenzende hobbyruimte met een toilet en een tuinhuis kunt u perfect uw praktijk-/kantoor-/hobbyruimte of mantelzorgwoning aan huis combineren!

Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u naar het Stadskantoor Breda.

Alleen te beoordelen na bezichtiging!  
Een bouwkundige keuring is nimmer een probleem.



## Begane grond

Een ruime hal/entree met een hardhouten voordeur met glas-in-lood, een meterkast en een vestibule. Via de hal zijn de praktische kelder, ca. 2.23x3.60 m, met een vrije hoogte van ca. 1.59 m, de trapopgang naar de 1e verdieping, het vrijhangend toilet met fonteintje, de sfeervolle living en de extra werkhoek in de garage te bereiken.

De gezellige L-vormige living, ca. 3.08/8.56x7.92 m, heeft een voorgevelraam, een gedeeltelijk balken plafond, een stoere leistenen vloer, een schuifpui, een designradiator en staat in halfopen verbinding met de verrassende, eigentijdse keuken, ca. 3.22x4.26 m.

Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele woning.

Deze unieke, keurig onderhouden U-vormige inbouwkeuken is uitgerust met een RVS afzuigkap, een 4-pits gaskomfoor met separate wokbrander, een RVS oven, een RVS combimagnetron en een vaatwasmachine.

Via de keuken is de halfopen/praktische bijkeuken, ca. 2.72x3.22 m, toegankelijk met een zijgevelraam, een was-/drogeraansluiting, een verbindingsdeur naar de aangebouwde tuinkamer, ca. 3.40x4.07 m, met een fors hoekraam en een aansluitpunt voor een allesbrander.

De begane grondvloer heeft volgens opgave een geïsoleerde betonvloer en de living heeft vloerverwarming.







































## Eerste verdieping

Aan het bordes grenst slaapkamer 1. Slaapkamer 1, ca. 2.43/2.83x7.60 m, heeft een royale zijdakkepel en een max. vrije hoogte van ca. 3.98 m!

Drie treden hoger komt u op de speelse overloop. Aan deze overloop grenzen de resterende 2 slaapkamers en de badkamer.

De afmetingen van de andere 2 volwaardige slaapkamers zijn:

slaapkamer 2, ca. 3.08x3.95 m, en  
slaapkamer 3, ca. 2.41/3.28x5.43 m.

Slaapkamer 1 ligt aan de zijgevel, slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde. Slaapkamer 3 heeft een forse kunststoffen dakkapel met Hr++ glas, een fraai spantbeen in het zicht, een ingebouwde kast, aircó en een verbindingsdeur naar een schitterende werkhoek/bergruimte, ca. 1.74x7.04 m, met 2 Velux dakvensters en een opstelplaats voor de Nefit hoogrendement C.V. combiketel.

De lichte badkamer, ca. 1.55x2.43 m, met designradiator en een Velux dakvenster, is voorzien van een wastafelmeubel, een vrijhangend toilet en douchecabine.

























## Tuin & locatie

De vooroorlogse, goed onderhouden 2-o-1 kapwoning, heeft een multifunctionele garage, ca. 2.52x6.07 m, een aangrenzende hobbyruimte met toilet, een aangebouwde tuinkamer, ca. 3.35x4.10 m, en een tuinhuis, beschikt over een zeer diepe/vrije achtertuin en een voortuin.

De achtertuinbreedte bedraagt ca. 11.60 m!

Deze aantrekkelijke achtertuin ligt perfect op het zuidwesten, met een groot zonneterras, ca. 5.12x7.50 m, en door de tuindiepte kunt u altijd zelf bepalen of u in de zon wenst te zitten. De privacy is dik in orde. Vanuit de achtertuin kijkt u vrij uit. In de achtertuin staat ook nog een houten berging, ca. 2.75x3.65 m, met elektra.

De voortuin met een parkeerplaats voor de garage zorgt voor extra privacy in huis en maakt het straatbeeld fraaier.

De verwarmde, aangebouwde garage, ca. 2.52x6.07 m, heeft 2 lichtkoepels, een luxe sectionale garagedeur met een handige "liftboy" en staat in semi-open verbinding met een extra werkhoek, ca. 1.75x3.63 m, met een praktische kastenwand en een eigen entree (a/d voorzijde). Aansluitend komt u in een verwarmde (hobby)garage, ca. 2.52x7.53 m, met aangrenzend een vrijhangend toilet.

Vanuit het riante zonneterras is middels een dubbele zijdeur de hobbyruimte annex garage te bereiken. Maar ook via de hal/entree van het woonhuis kunt u middels een verbindingsdeur de garage in.





Deze woning ligt op gunstige locatie nabij het centrum. Op korte afstand (o.a. snelfietspaden) van de aangrenzende wijk de Belcrum, winkelcentra, diverse sportaccommodaties, scholen, openbaar vervoer en speelmogelijkheden.

De afgelopen jaren zijn vele woningen in de buurt door jonge gezinnen gekocht en fraai gemoderniseerd/verbouwd, hierdoor is de woonomgeving verbeterd en dus (ook) ideaal voor gezinnen met kinderen. De verbindingen naar het HSL station en de aansluitingen op het centrale wegennet zijn eveneens uitstekend.









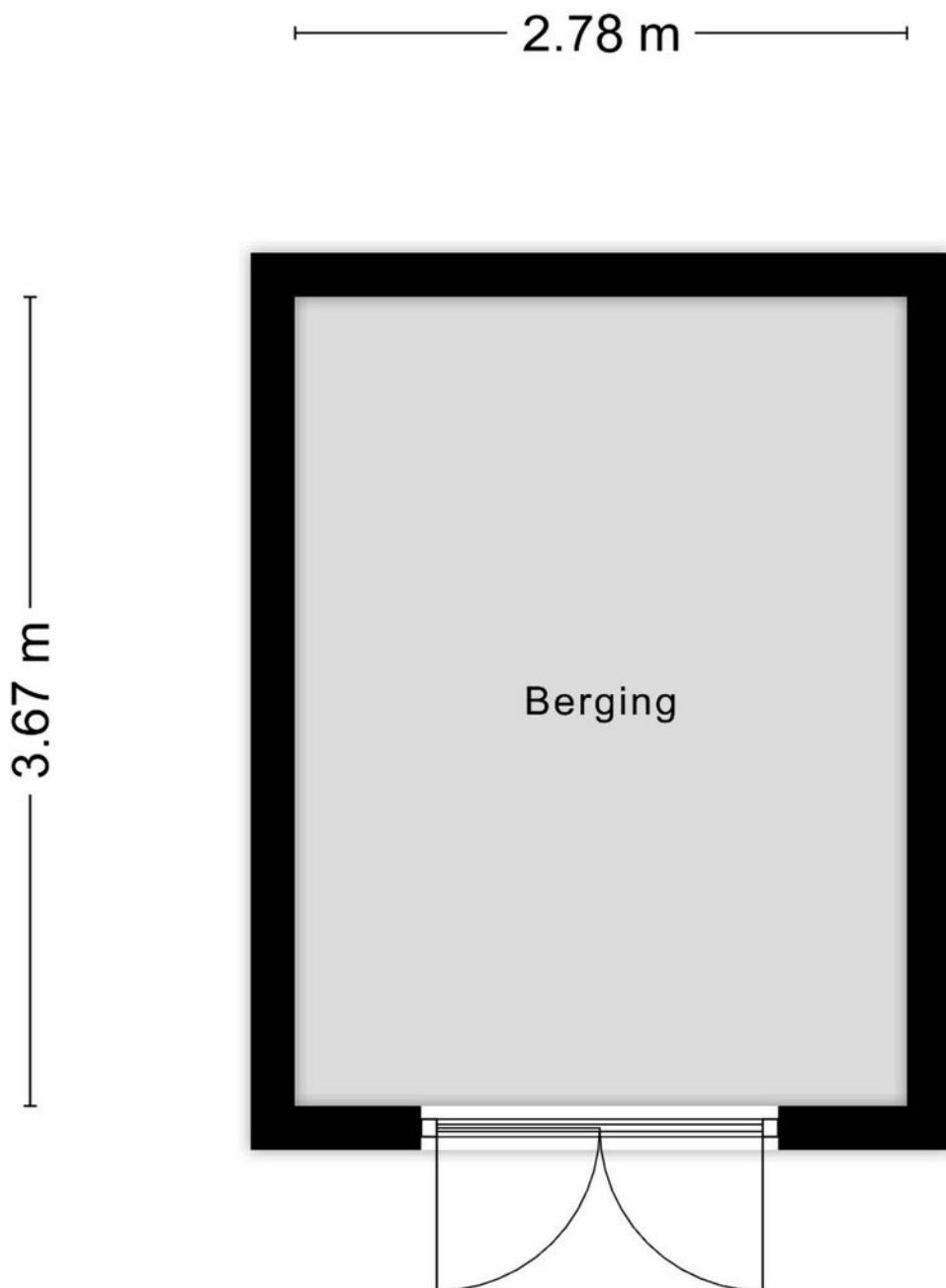




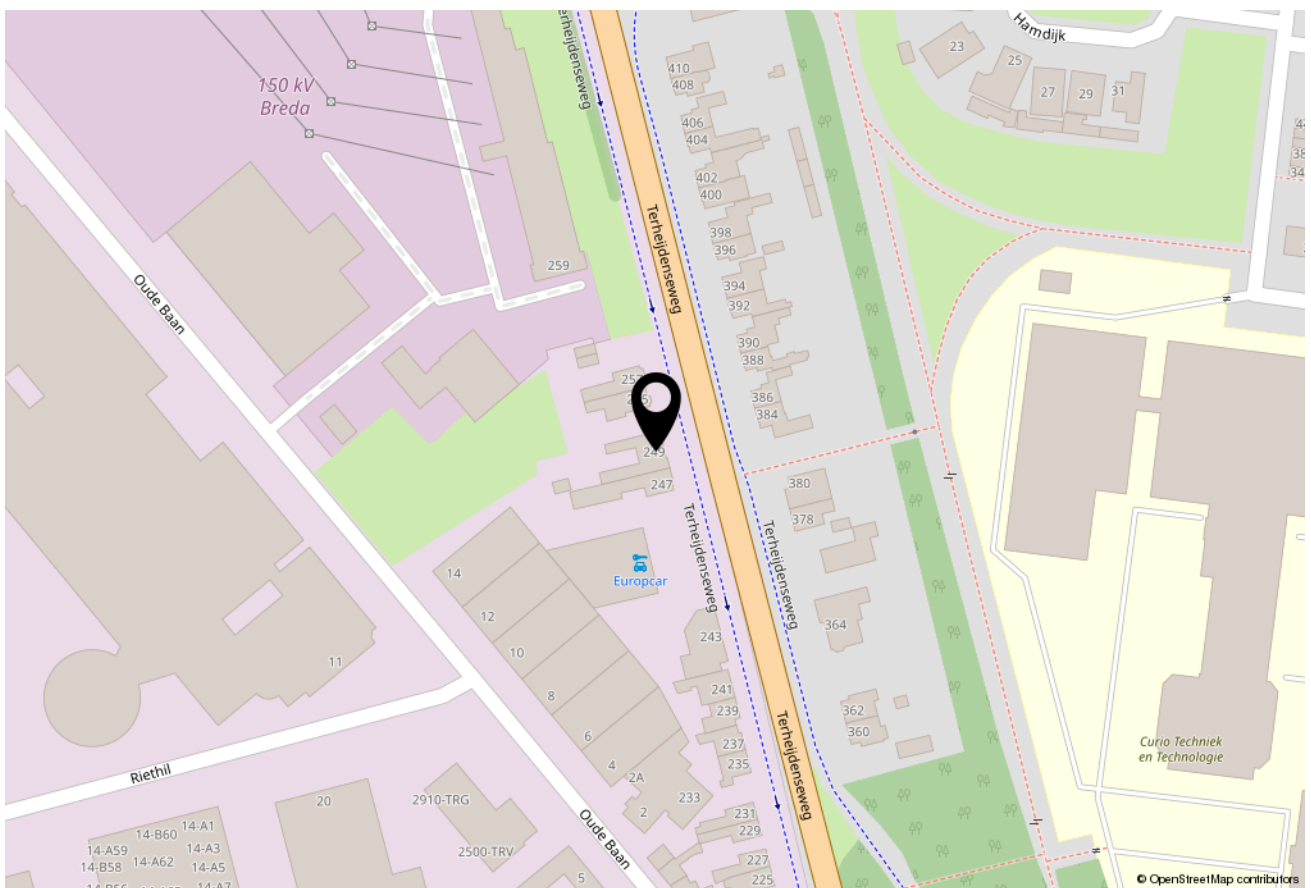
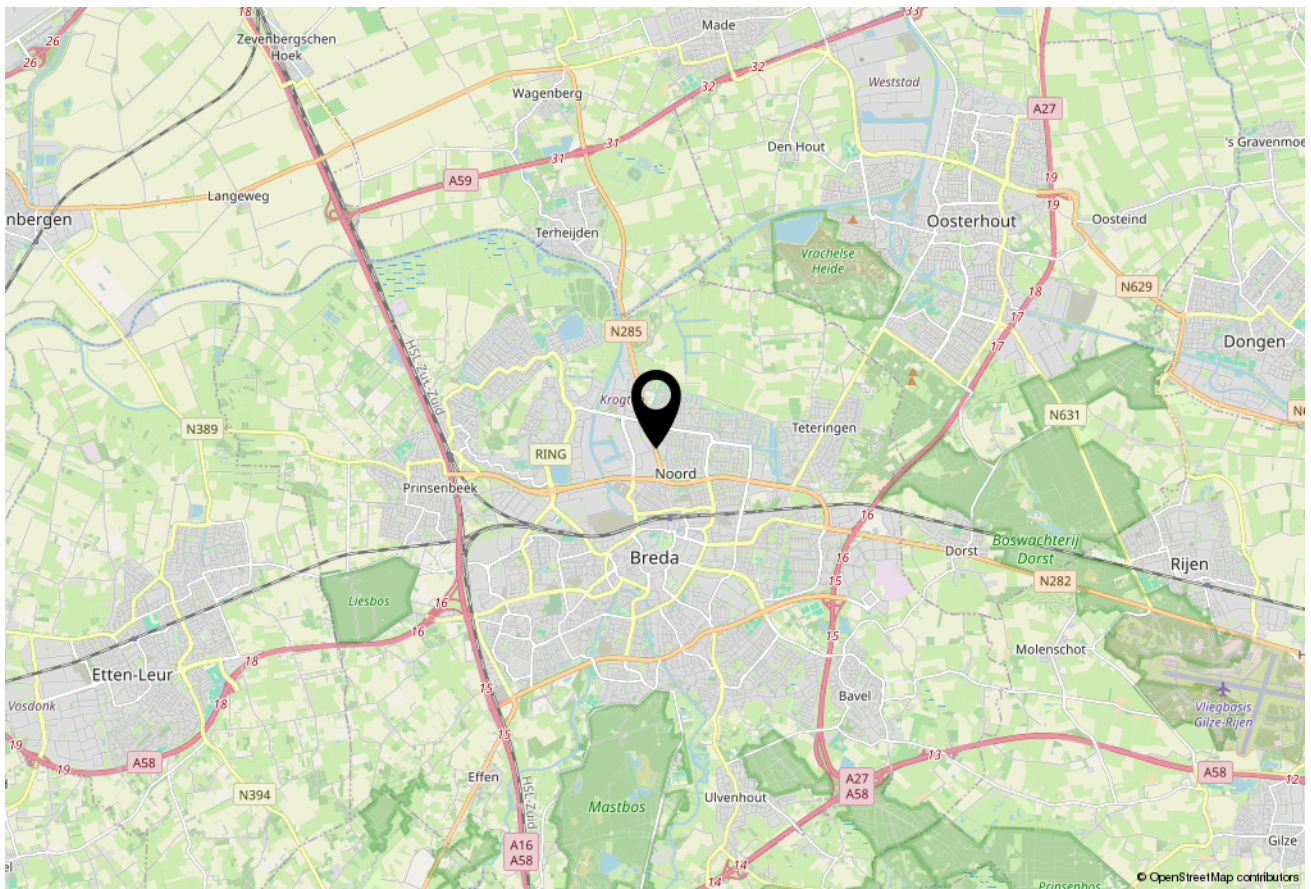








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







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](mailto:info@frankswegersmakelaardij.nl)

