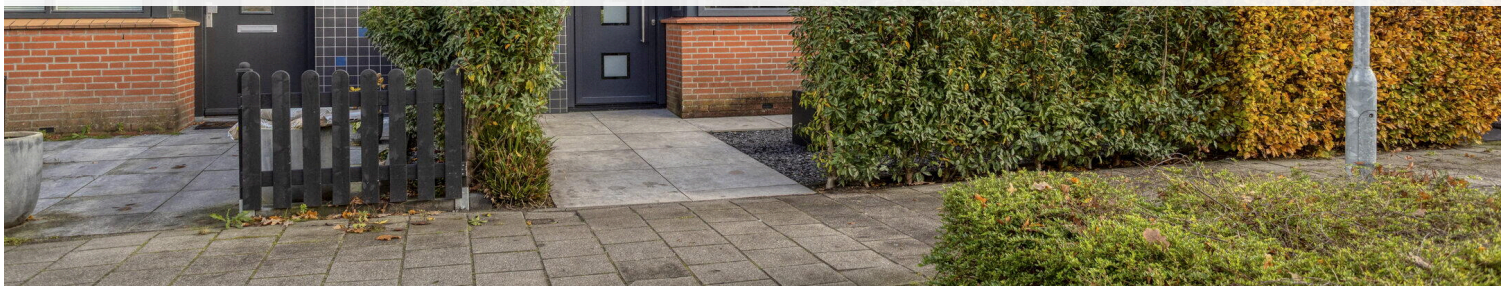
Breda

Argusvlinder 26 | **Vraagprijs € 525.000 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.ARGUSVLINDER26.NL









Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1998
Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	150 m²
Inhoud:	407 m³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.argusvlinder26.nl

Omschrijving

Argusvlinder 26, 4814 SP Breda

Op een mooie en rustige woonlocatie in de wijk Westerpark mogen wij u deze verrassend ruime en over de volle breedte uitgebouwde 5-kamer tussenwoning aanbieden.

De woning beschikt over een fors uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval dankzij de schuifpui (2023) en een moderne open keuken (2020). Verder beschikt de woning over een hal, een berging, een separate toiletruimte, 3 slaapkamers, een badkamer, een royale zolderverdieping met technische ruimte en een heerlijk dakterras. Het dakterras is gesitueerd op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de avondzon.
De recent onder architectuur aangelegde achtertuin is gesitueerd op het oosten en beschikt over een terras aan voor- en achterzijde, een berging en een achterom.

De woning is zeer degelijk gebouwd, uitstekend onderhouden, recent gemoderniseerd en beschikt over een volwaardig isolatiepakket en energielabel A.

De woning is gelegen aan een breed opgezette straat met veel parkeergelegenheid en grenzend aan een groenstrook met een volwassen bomenstand en speelgelegenheid voor kinderen. Deze jonge wijk kenmerkt zicht door een fijne woonomgeving met veel groen, de afwisselende en moderne architectuur en de centrale ligging in Breda.
De woning is gelegen op loop- c.q. fietsafstand van diverse (basis)scholen, winkelcentra, woonboulevard, het Liesbos en Mastbos, openbaar vervoer en het centrum van Breda. De verbinding ten opzichte van de uitvalswegen (A16, A27 en A59) is uitstekend te noemen.

Voor een goede indruk van deze unieke en bijzonder ruime woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

KENMERKEN
Woonoppervlakte : ca. 115m²
Inhoud : ca. 407m³
Dakterras : ca. 10m²
Perceeloppervlakte : 150m²
Bouwjaar : 1998
Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur 5 april

INDELING
Begane grond:
Entree, hal (ca. 2.98 x 1.44m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de meterkast (8 groepen), een handige garderobehoek en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje, een buitenraam en mechanische afzuiging. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.
De royale woonkamer (ca. 8.27 x 5.07m) is aan de achterzijde fors uitgebouwd en kent een prachtige lichtinval door de grote raampartij. De woonkamer is voorzien van een strakke wand- en plafondafwerking, een mooie laminaat vloer in visgraatmotief, een trapkast, een herbouwde gaskachel (2020) en aan de achterzijde is er

middels een schuifpui (2023) toegang tot de tuin.
De moderne open keuken (2020) (ca.2.98 x 2.49m) in een hoek- en een wandopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, kokendwaterkraan, vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast, vrieskast (2 laden) en een rechte spoelbak. De keuken is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van mechanische afzuiging.

Eerste verdieping:
Overloop met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot 3 lichte slaapkamers en de badkamer.
Slaapkamer 1 (ca. 2.98 x 2.51 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als kinderkamer.
Slaapkamer 2 (ca. 5.10 x 2.51m) is gelegen aan de achterzijde van de woning wordt momenteel gebruikt als master bedroom.
Slaapkamer 3 (ca. 4.04 x 2.45m) is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als garderobekamer.
Alle slaapkamers zijn voorzien van een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking, een nette laminaat vloer, rolluiken en beschikken over een heerlijke lichtinval door de grote raampartijen.

De geheel betegelde badkamer (ca. 1.88 x 2.45m) is voorzien van een douche met een hand- en een regendouche, een ligbad, hangend closet met inbouwreservoir, dubbele wastafel in meubel, mechanische afzuiging en een buitenraam.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap is de royale zolderkamer / slaapkamer 4 te bereiken. Deze verdieping geeft toegang tot het dakterras, gelegen op het westen. Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel (Nefit TrendLine HR-toestel, ca. 2016).
De zolderkamer (ca. 3.62 x 5.45m) is voorzien van een nette laminaatvloer en beschikt over grote raampartijen aan zowel de oost- als de westzijde, met een prachtige lichtinval tot gevolg, de royale afmetingen, de spectaculaire lichtinval en de multifunctionele indeling maken dit een bijzonder fijne kamer om in te vertoeven.
Het dakterras (ca. 1.50 x 5.45m) is afgewerkt met tegels en dankzij de ligging op het westen kan hier heerlijk van de avondzon worden genoten.

TUIN
Zowel de voor- als achtertuin zijn in 2021 onder architectuur ontworpen en vakkundig aangelegd. Waarbij veel aandacht is besteed aan gebruiksgemak, onderhoudsvriendelijkheid en een praktische indeling.
De voortuin (ca. 3.32 x 5.23m) is voorzien van royale keramische terrastegels, siergrind en diverse groenvoorzieningen. De strak gesnoeide hagen zorgen voor een groene uitstraling en bieden tegelijkertijd privacy. De stijlvolle plantenbak vormt een mooie aanvulling op het geheel. Via het betegelde looppad is de entree van de woning bereikbaar.
De recent gemoderniseerde achtertuin op het oosten (ca. 11.65 x 5.23m) beschikt over keramische terrastegels, een gazon en een looppad van donkere klinkers in vissengraatmotief. De prachtige achtertuin biedt volop ruimte voor zowel een gezellige eethoek als een comfortabele loungehoek. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten berging met elektra en een praktische achterom.

BIJZONDERHEDEN

- De woonomgeving is heerlijk rustig, zeer kindvriendelijk en kenmerkt zich door veel groen, speel- en wandelvoorzieningen;
- De voor- en achtertuin zijn in 2021 ontworpen door een architect en vakkundig aangelegd;
- De moderne keuken met een hoek- en een wandopstelling is in 2020 geplaatst;
- De woning is geheel voorzien van geplaatste kunststof kozijnen.
- De achterzijde van de woning is in 2023 voorzien van een nieuwe schuifpui;
- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A;
- De achterzijde van de begane grond en volledige 1ste verdieping zijn voorzien van rolluiken;
- Er is ruim voldoende en gratis parkeergelegenheid voorhanden rondom de woning;

ALGEMEEN
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen;
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontlenen;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1998
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	150 m²
Inhoud:	407 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas,volledig geïsoleerd,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Hr combiketel nefit trendline combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Balkon dakterras:	Dakterras
Tuin:	Achtertuin,voortuin,zijtuin
Achtertuin:	61 m^2 (11.65 meter diep en 5.23 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

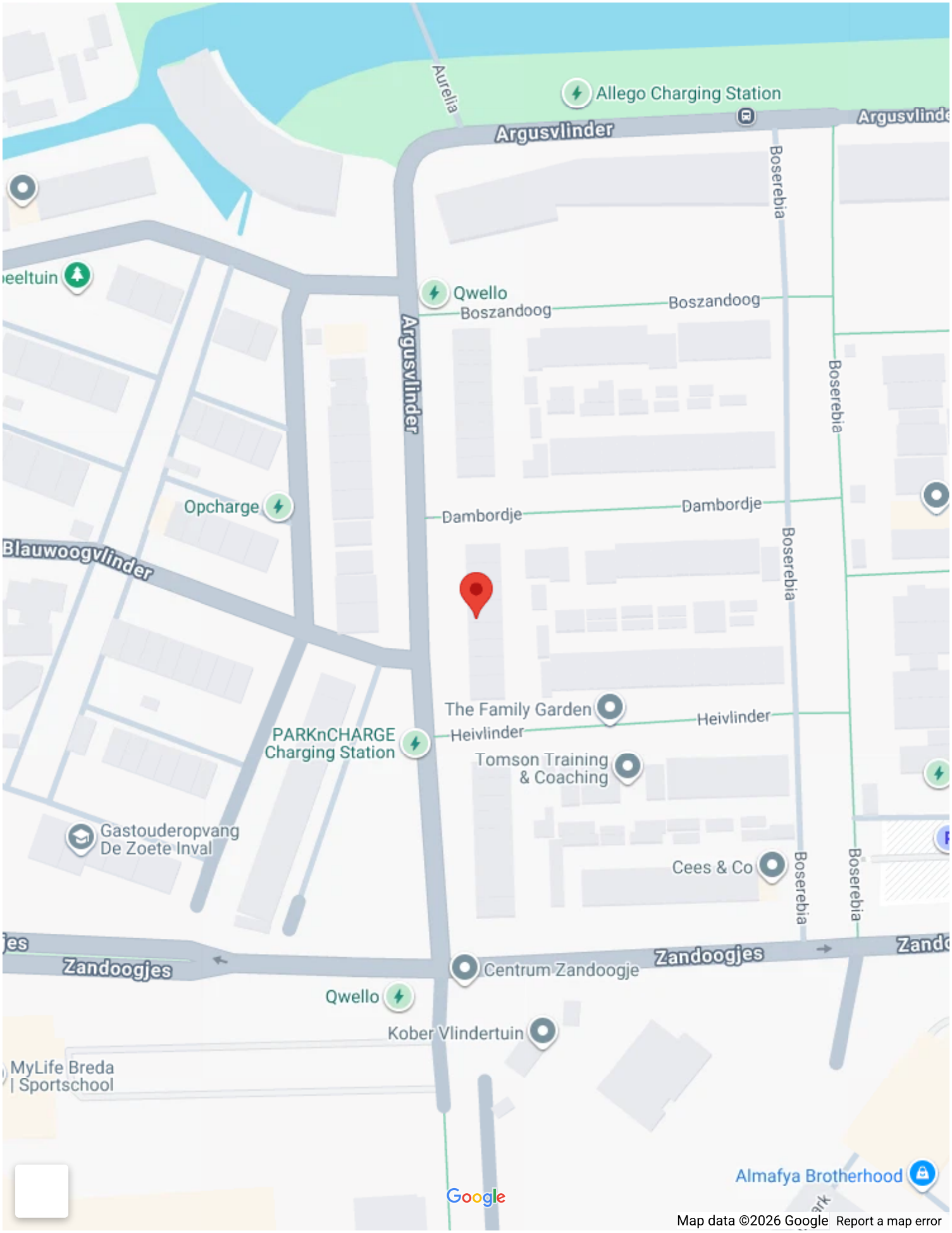
Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

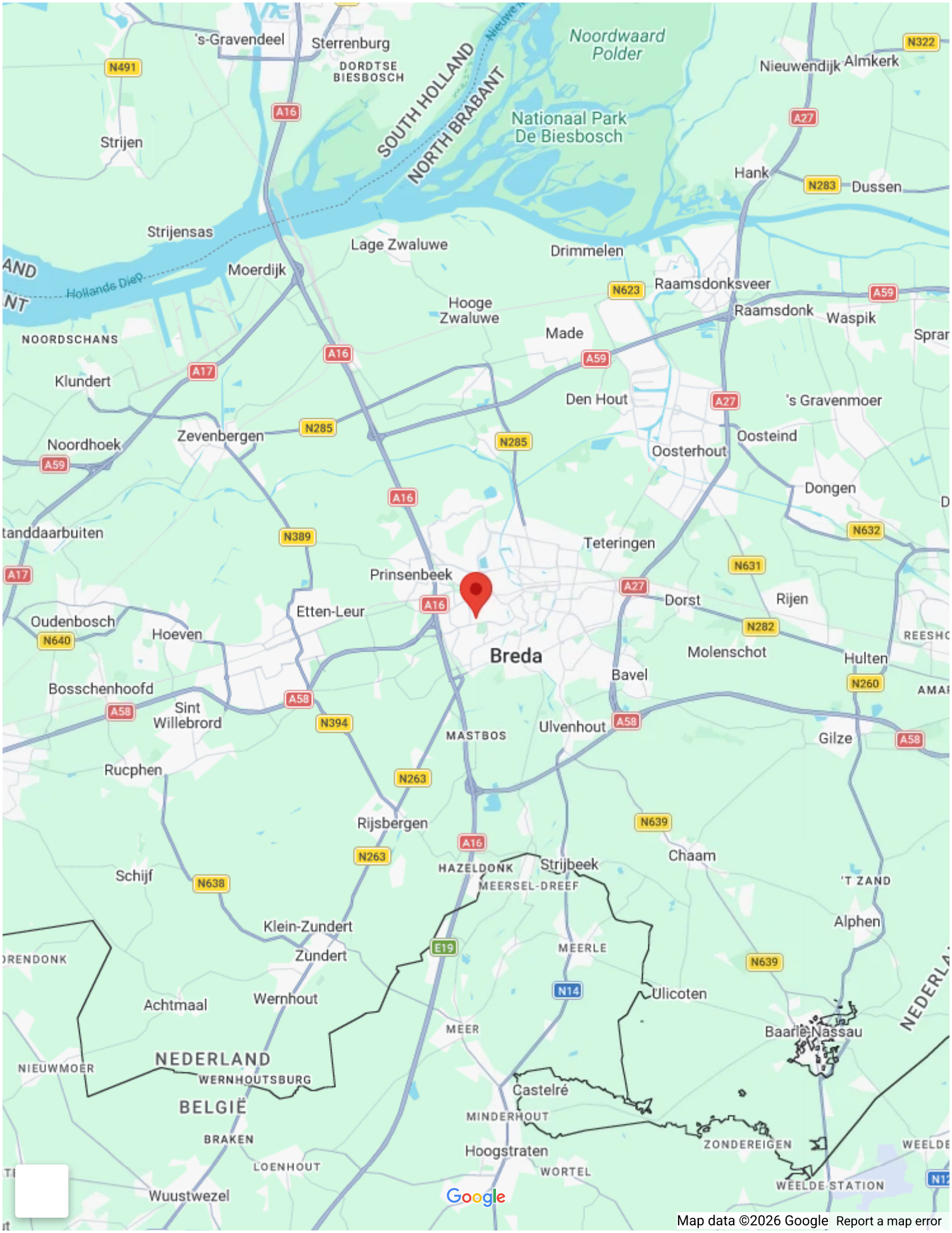
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart


Aurelia
Allego Charging Station
Argusvlinder
Boserebia
Qwello
Boszandoog
Opcharge
Dambordje
Blauwoogvlinder
The Family Garden
Heivlinder
PARKnCHARGE
Charging Station
Tomson Training
& Coaching
Gastouderopvang
De Zoete Inval
Cees & Co
Zandoogjes
Centrum Zandoogje
Qwello
Kober Vlindertuin
MyLife Breda
| Sportschool
Almafya Brotherhood
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

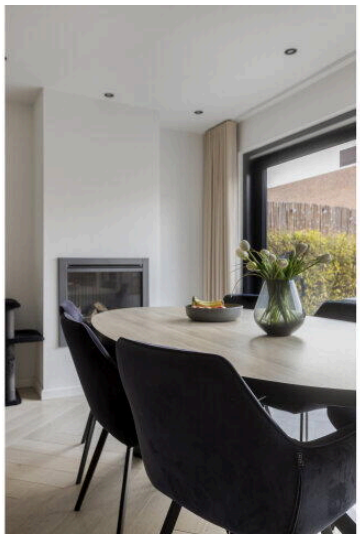

Breda
Prinsenbeek
Teteringen
Etten-Leur
Oudenbosch
Hoeven
Bosschenhoofd
Sint Willebrord
Rucphen
Schijf
Klein-Zundert
Zundert
Achtmaal
Wernhout
Rijsbergen
Dorst
Rijen
Molenschot
Bavel
Ulvenhout
Gilze
Chaam
Alphen
Hulten
Oosterhout
Dongen
Oosteind
Den Hout
's Gravenmoer
Made
Hooge Zwaluwe
Lage Zwaluwe
Drimmelen
Raamsdonksveer
Raamsdonk
Waspik
Hank
Dussen
Nieuwendijk
Almkerk
Noordwaard Polder
Nationaal Park De Biesbosch
SOUTH HOLLAND
NORTH BRABANT
's-Gravendeel
Sterrenburg
DORDTSE BIESBOSCH
Strijen
Strijensas
Moerdijk
Hollands Diep
NOORDSCHANS
Klundert
Noordhoek
Zevenbergen
MASTBOS
HAZELDONK
Strijbeek
MEERSEL-DREEF
't ZAND
MEERLE
Ulicoten
Baarle-Nassau
MEER
Castelré
MINDERHOUT
ZONDEREIGEN
WEELDE STATION
Hoogstraten
WORTEL
LOENHOUT
BRAKEN
BELGIË
NEDERLAND
WERNHOUTSBURG
NIEUWMOER
Wuustwezel
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error















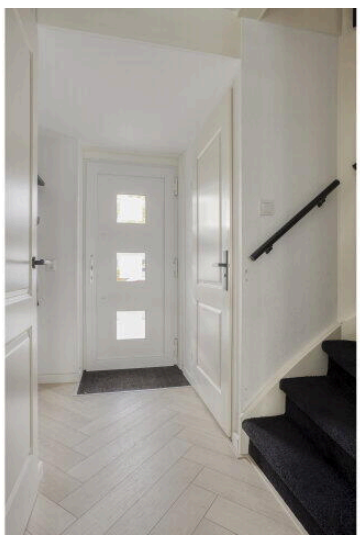
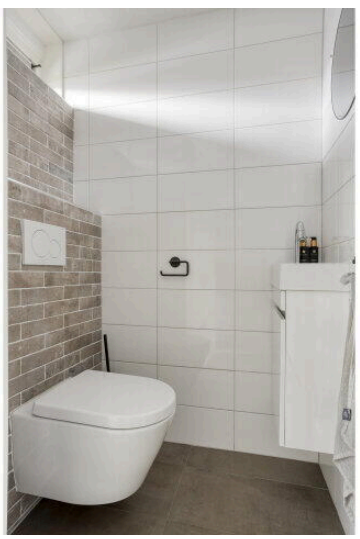
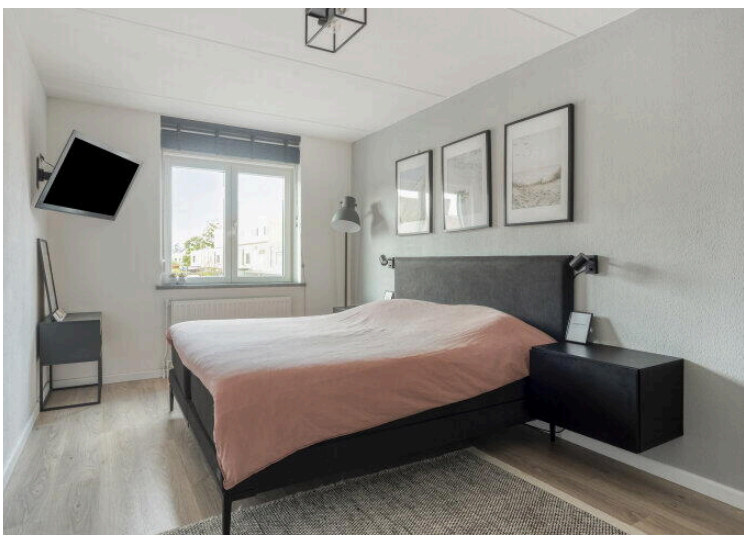


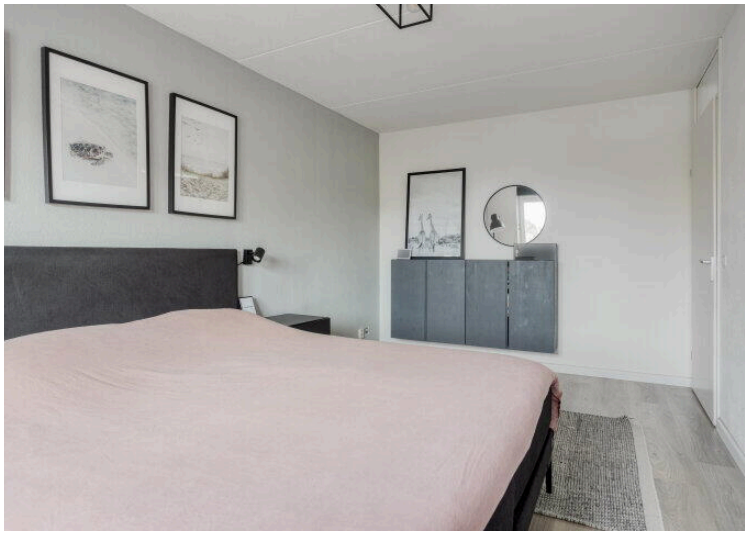






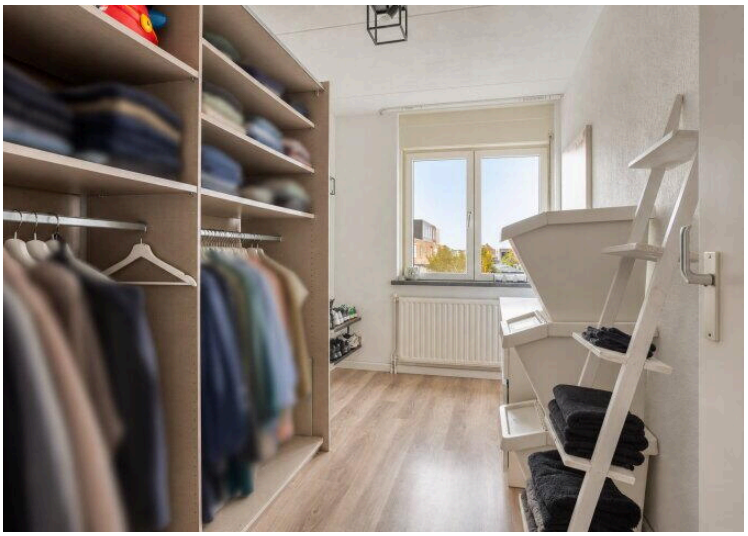








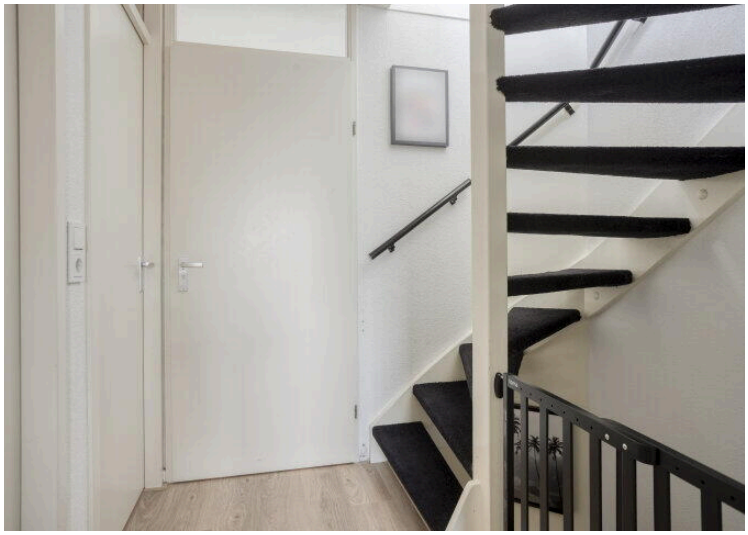






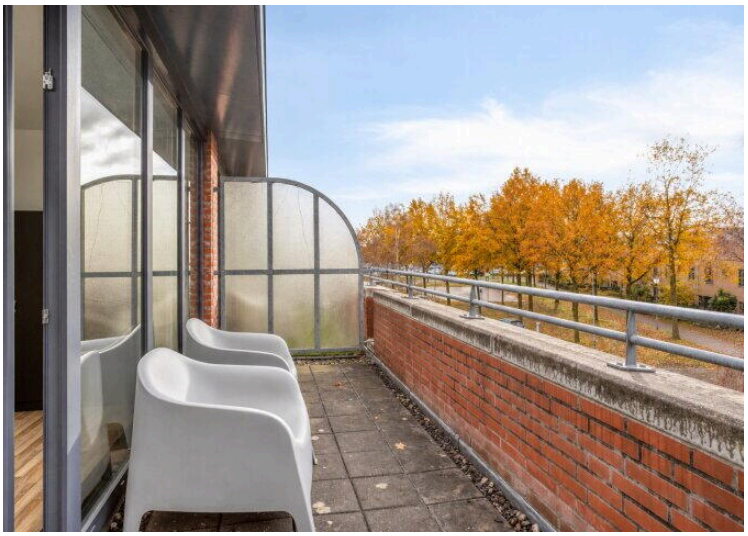




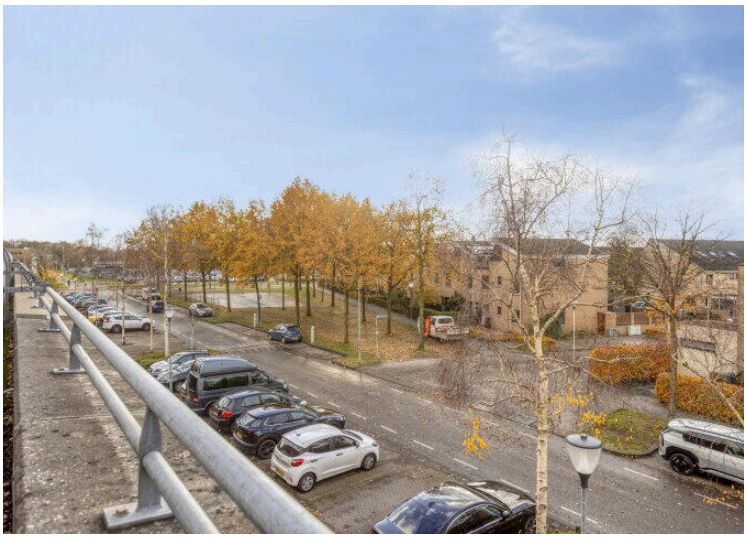


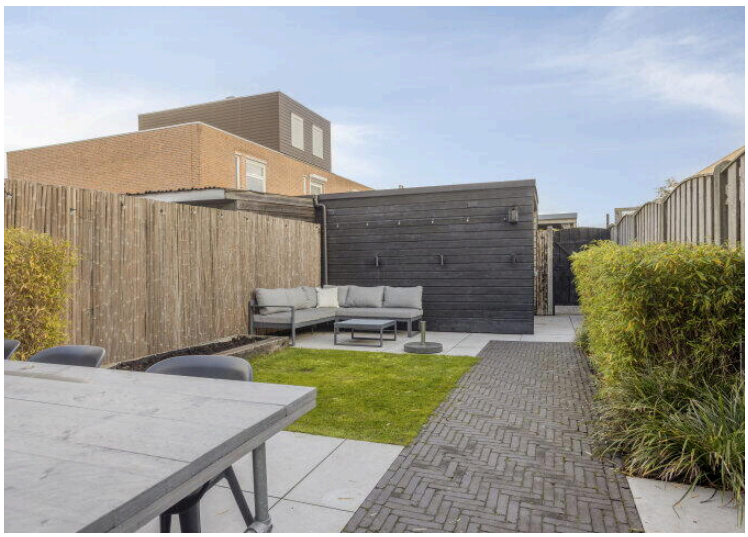




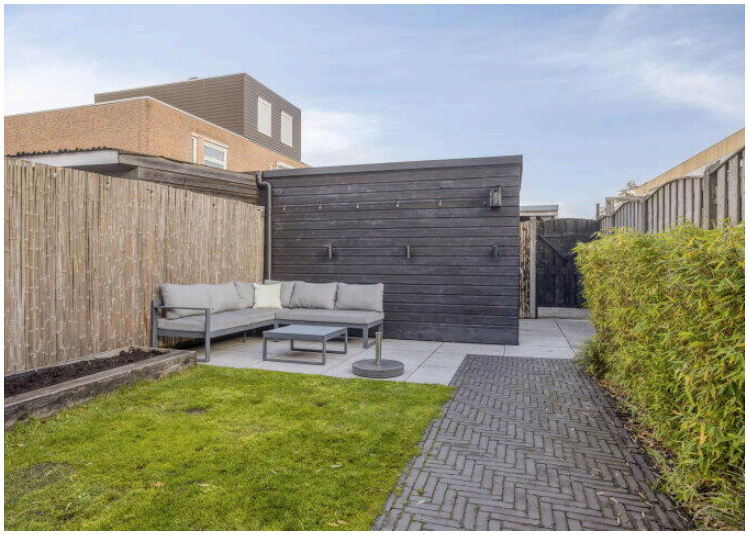












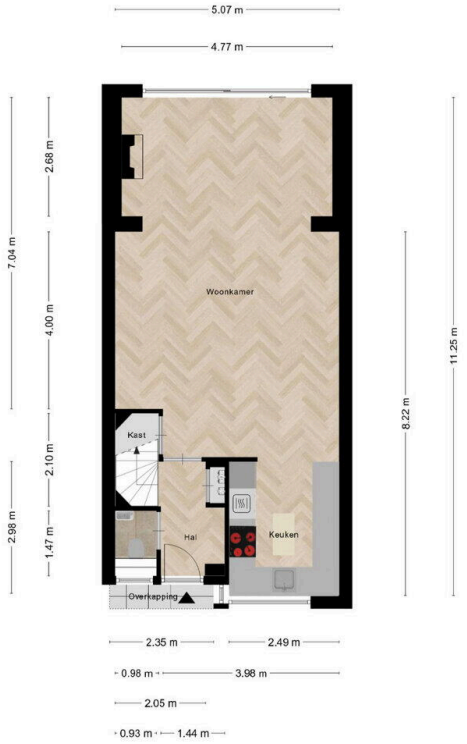












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



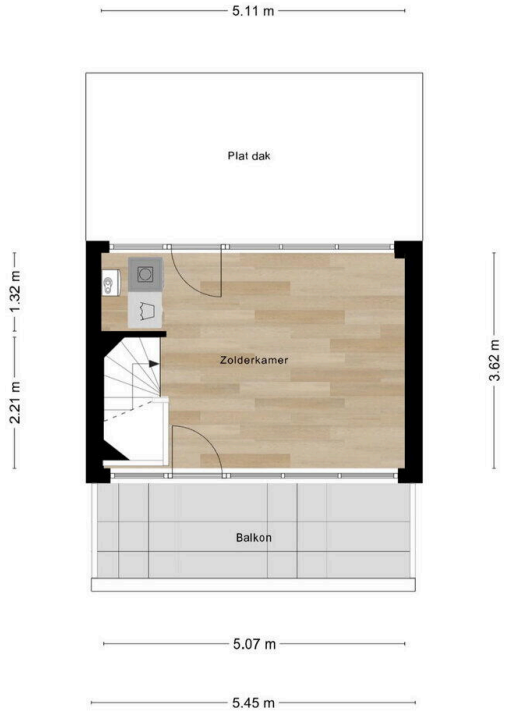
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

0m 5m



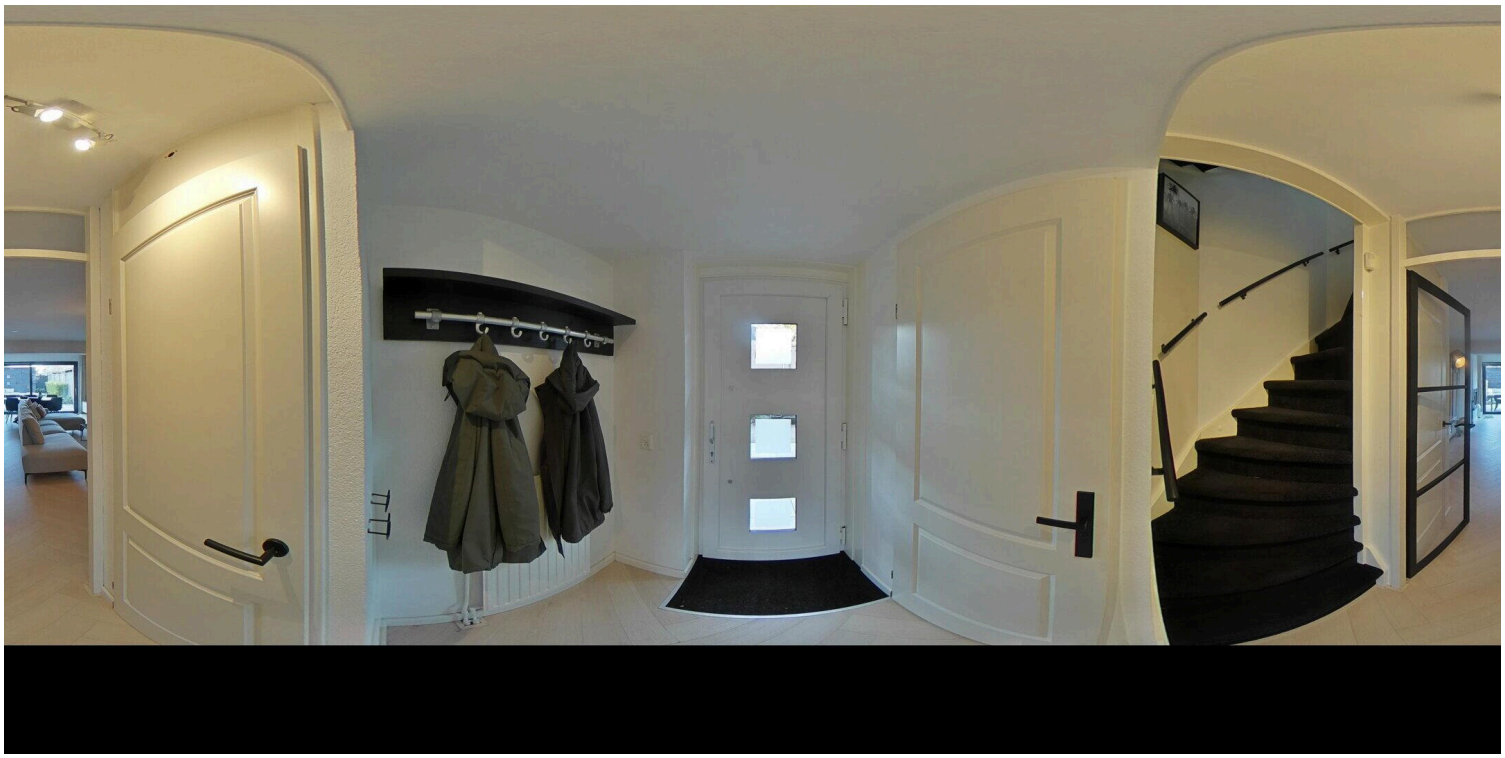
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

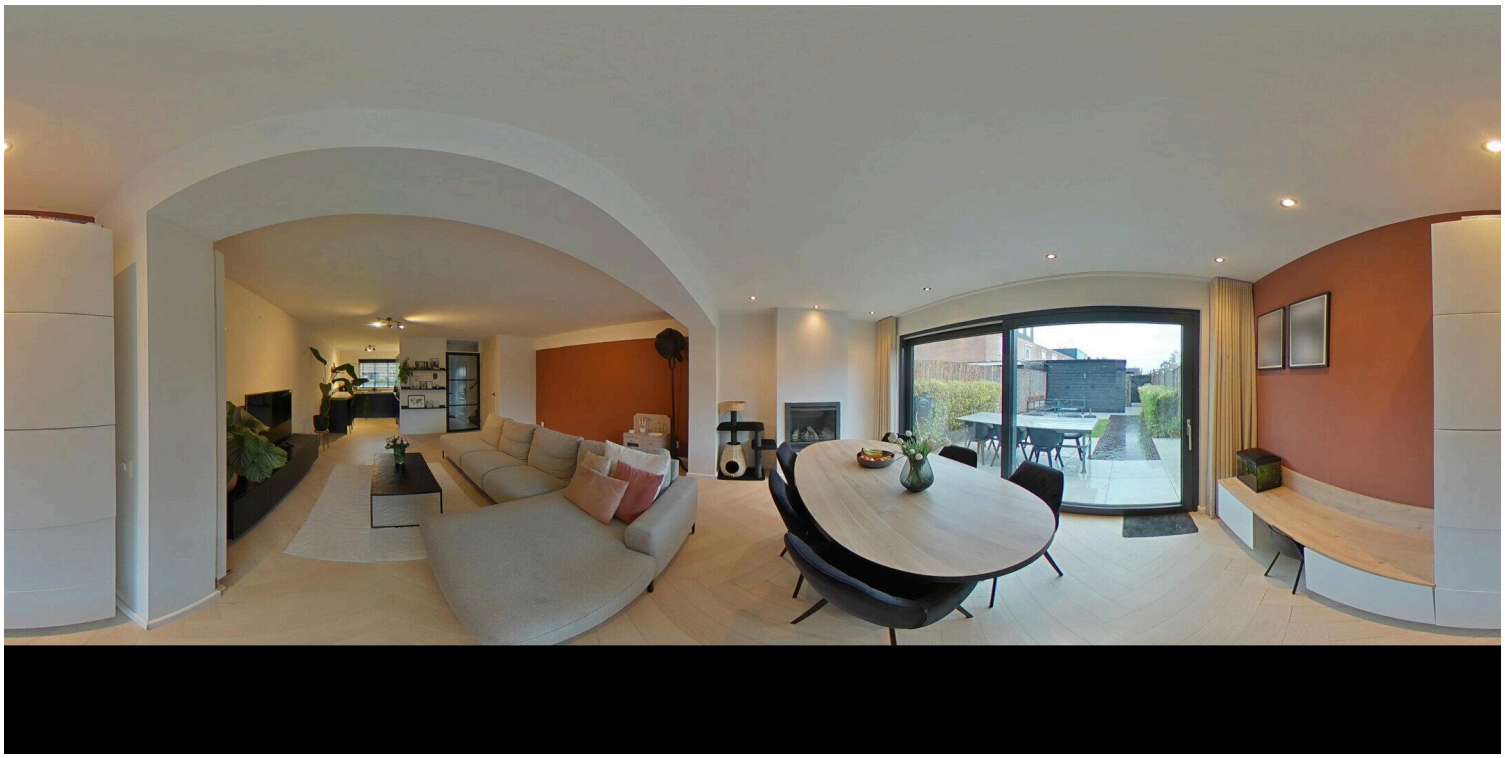


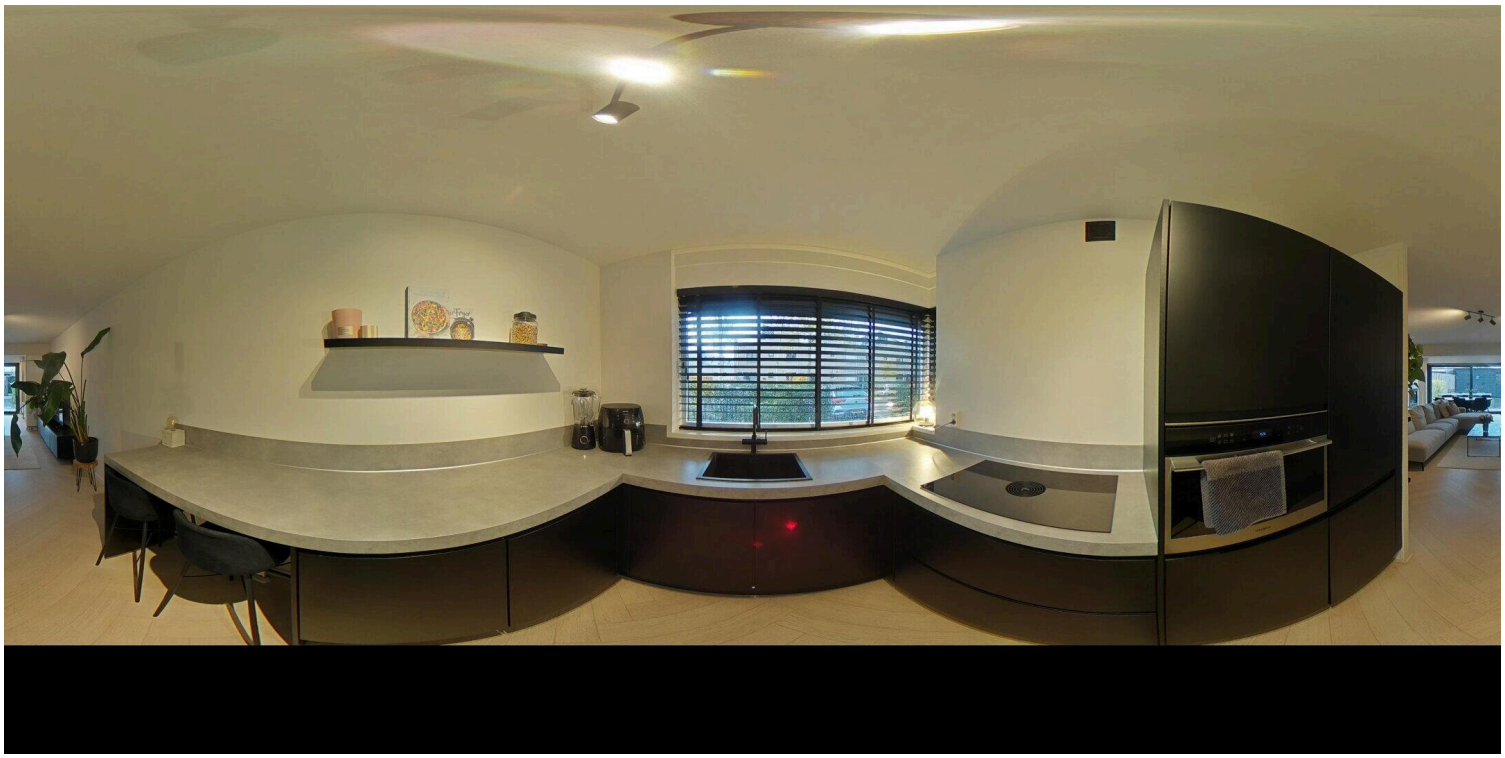
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

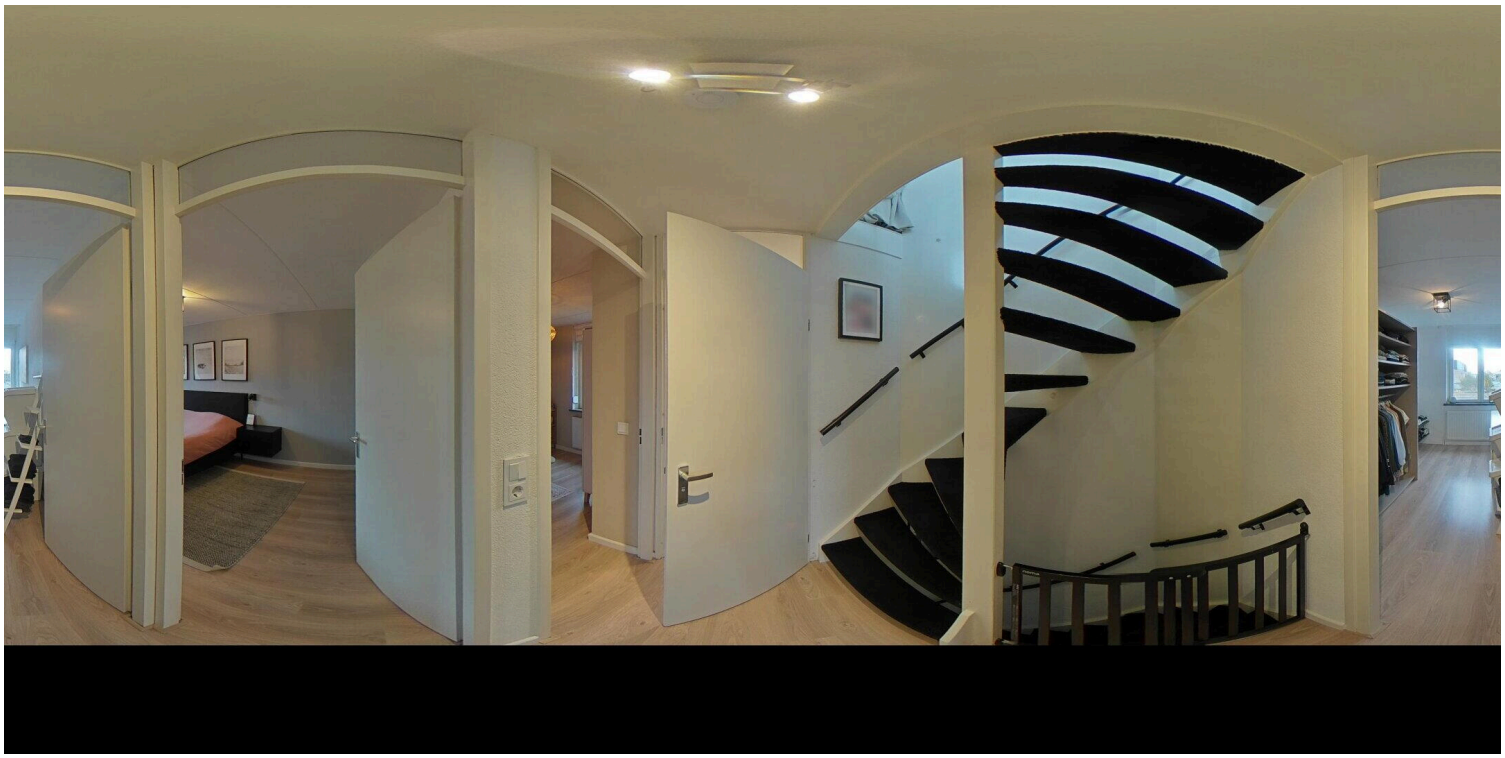












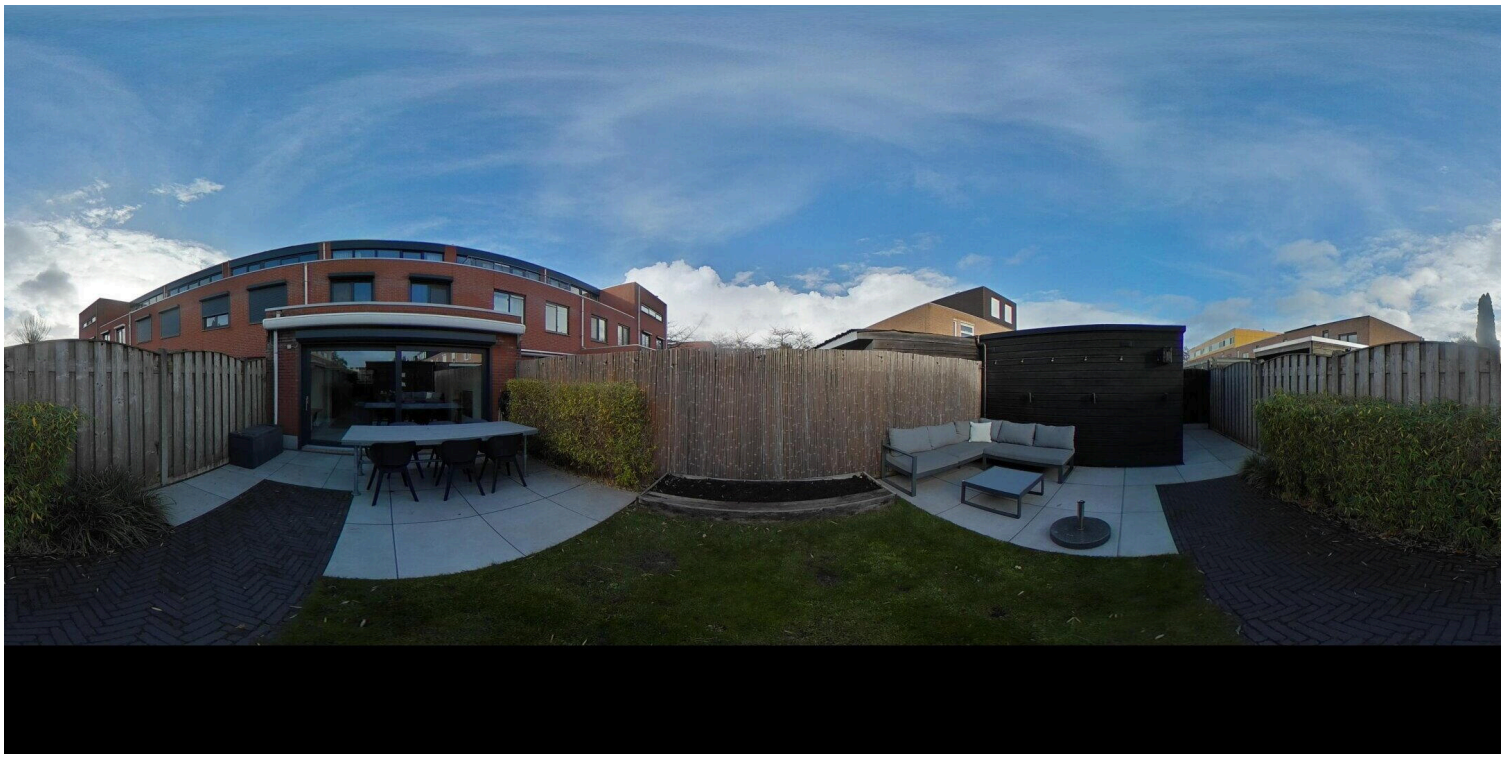












Argusvlinder 26

www.argusvlinder26.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066

Scan Mij!