



- 🏠 Adres: Beukstraat 21, Breda
- € Vraagprijs: € 365.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 96 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 97 m²
- 🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Op een prachtige locatie in één van de leukste straten van de wijk Tuinzigt mogen wij u deze instapklare en bijzonder sfeervolle jaren '30 erkerwoning aanbieden.

De woning beschikt over een lichte woonkamer voorzien van een erker aan de voorzijde en diverse glas-in-lood raampartijen, luxe open keuken, 2 royale slaapkamers op de eerste verdieping, moderne badkamer en toiletruimte, dakterras, zolderkamer – 3e slaapkamer, voortuin en een achtertuin met berging en achterom, ideaal gelegen op het zuiden.

De woning is recent smaakvol gemoderniseerd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen en combineert op prachtige wijze de sfeer van vroeger met tal van authentieke stijkenmerken aan een hedendaags wooncomfort.

De woning is zeer centraal gelegen aan een rustige straat in de vooroorlogse wijk Tuinzigt. Deze wijk kenmerkt zich door een diversiteit aan karakteristieke jaren '20 en '30 woningen en de ligging aan de rand van het centrum. In de nabijheid vinden we een winkelcentrum en de gezellige Haagweg met een grote verscheidenheid aan winkels. Met de fiets bent u vanaf deze locatie binnen enkele minuten bij het NS Station of in het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair- en uitgaansgebied.

Voor een juiste indruk van deze mooie woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1935

Woonoppervlakte : ca. 96m²

Inhoud : ca. 328m³

Perceeloppervlak : ca. 97m²

Aanvaarding : in overleg

INDELING

Begane grond:

Overdekte entree met toegang tot de hal (ca. 4.08 x 0.99m) voorzien een prachtige granito vloer, glas-in-lood raampartij en diverse plafondspots, de meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), woonkamer en de toiletruimte voorzien van hangend closet met inbouwreservoir, natuurstenen hoekfonteinje en mechanische afzuiging. De toiletruimte is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel, strakke stucwerk wanden en plafond met inbouwspots.

De woonkamer (ca. 7.88 x 3.39m) beschikt over een sfeervolle erker aan de voorzijde, glas-in-lood raampartijen, een plafondhoogte van 2.70 meter, de afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping en dubbele openslaande deuren met toegang tot de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking, een prachtige lamelparketvloer met een eiken toplaag en is geheel voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde en in open verbinding met de woonkamer vinden we de luxe keuken (ca. 4.13 x 2.31m). De keuken in een dubbele wandopstelling is voorzien van een composiet werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap, combi oven/magnetron, stoomoven, koelkast, vrieskast (3 laden), vaatwasser en een rechte spoelbak. De keuken beschikt over mechanische afzuiging en is eveneens afgewerkt met de mooie lamelparketvloer voorzien van vloerverwarming. Door de grote raampartijen op het westen kent de keuken een spectaculaire lichtinval.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 3.76 x 2.71m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is afgewerkt met een mooie laminaatvloer in een brede plank en geeft middels dubbele openslaande deuren toegang tot een klein balkon boven de erker.

Slaapkamer 2 (ca. 3.67 x 3.64m) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt eveneens over de mooie laminaatvloer in een brede plank, een vaste kast, rolluiken, designradiator en tevens vinden we in deze kamer de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Vanuit slaapkamer 2 is er toegang tot het dakterras (ca. 3.20 x 2.60m) gelegen op het zuiden.

De moderne badkamer (ca. 2.84 x 1.75m) is voorzien van een royale inloopdouche met een glazen douchescherm, hand- en regendouche, dubbele komwastafel op meubel, een hangend closet met inbouwreservoir en mechanische afzuiging. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze tegel en voorzien van diverse plafondspots.

Tweede verdieping:

De royale zolderkamer / 3e slaapkamer (ca. 4.57/3.80 x 3.62m) beschikt over een dakkapel, een dakraam, een mooie laminaat vloerafwerking en bergruimte achter de schotten. Tevens vinden we hier de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

In de open bergkast vinden de opstelling van de mechanische afzuigunit en de c.v. combiketel (Intergas Kompakt HR).

TUIN

Voortuin (ca. 4.70 x 2.96m) voorzien van een muurtje, grindbed, borders, leiboom en een looppad.

De achtertuin (ca. 8.80/5.63 x 4.80m) is ideaal gelegen op het zuiden, heerlijk stil en hier kan de hele dag van de zon worden genoten. De tuin is grotendeels betegeld en verder voorzien van borders met beplanting, een buitenkraantje, achterom en een houten tuinberging (ca. 2.37 x 1.77m).

OMGEVING

De woning is gelegen in de gezellige wijk Tuinzigt op korte afstand van het stadscentrum van Breda. Diverse voorzieningen zoals scholen, sportaccommodaties alsmede een winkelcentrum zijn in de directe nabijheid aanwezig. De woning ligt gunstig ten opzichte van het Mastbos, het Liesbos en de diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Roosendaal (A58). Met de fiets bent u zo in het historische centrum van Breda of op het centraal station.

BIJZONDERHEDEN

- In 2018 is de woning door de huidige eigenaar smaakvol gemoderniseerd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen. Onder andere vernieuwd zijn de keuken, badkamer, toiletruimte, betonvloer met isolatiepakket en vloerverwarming, diverse nieuwe kozijnen met HR ++ beglazing, elektra (stoppenkast/leidingen/wandcontactdozen), stucwerk, vloeren, aanleg mechanische ventilatie, vervangen riolering, etc
- Bijzonder sfeervolle woning met diverse authentieke details zoals de granito vloer, de erker, glas-in-lood raampartijen en de paneeldeuren;
- De woning is geheel voorzien houten kozijnen met grotendeels isolerende beglazing;
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid rondom de woning;
- Heerlijk stille achtertuin gelegen op het zuiden;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v. combiketel (Intergas Kompakt Hr, ca. 2004);
- De wijk Tuinzigt is enorm in opkomst, vooral populair bij jongeren en hier gebeurt nu wat we enkele jaren geleden bij de wijk Belcrum hebben gezien. En terecht, met de gezellige straatjes, de karakteristieke en gevarieerde bebouwing en een ligging grenzend aan het centrum, zijn alle randvoorwaarden voor fijn wonen aanwezig;

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

Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Object type	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	96 m ²
Perceeloppervlakte	97 m ²
Inhoud	328 m ³
Externe Bergruimte	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, dakraam

Energie

Energielabel	4 kamers (3 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas, hr glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Intergas compact hr combiketel gas gestookt uit 2004 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon / dakterras	Dakterras
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Afmetingen achtertuin	42 m ² (8.8 meter diep en 4.8 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur / berging	Vrijstaande houten berging
------------------	----------------------------

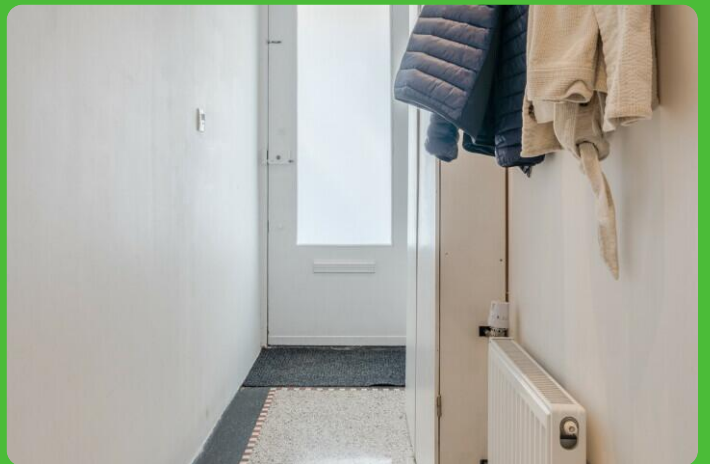
Garage

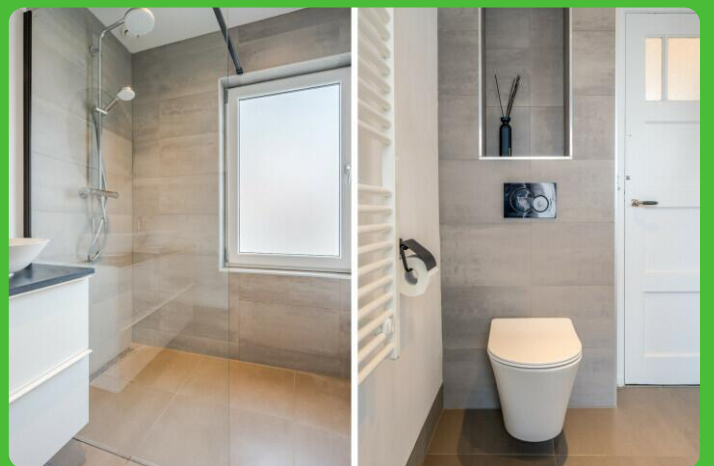
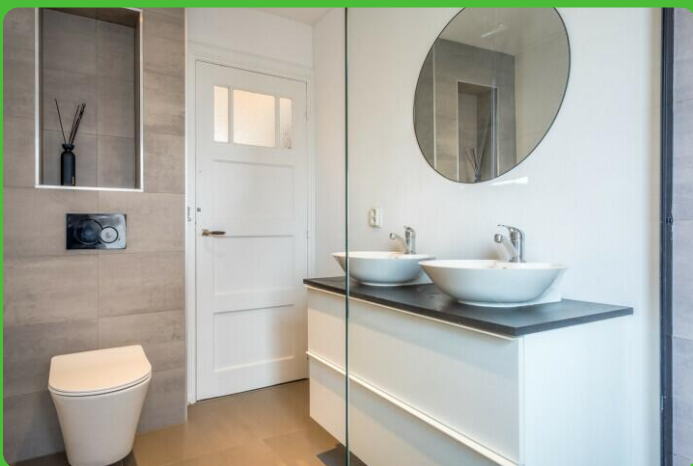
Soort garage	Geen garage
--------------	-------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------











alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief.
 hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief.
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



0.82 m 3.62 m
 4.52 m

alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,
 hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

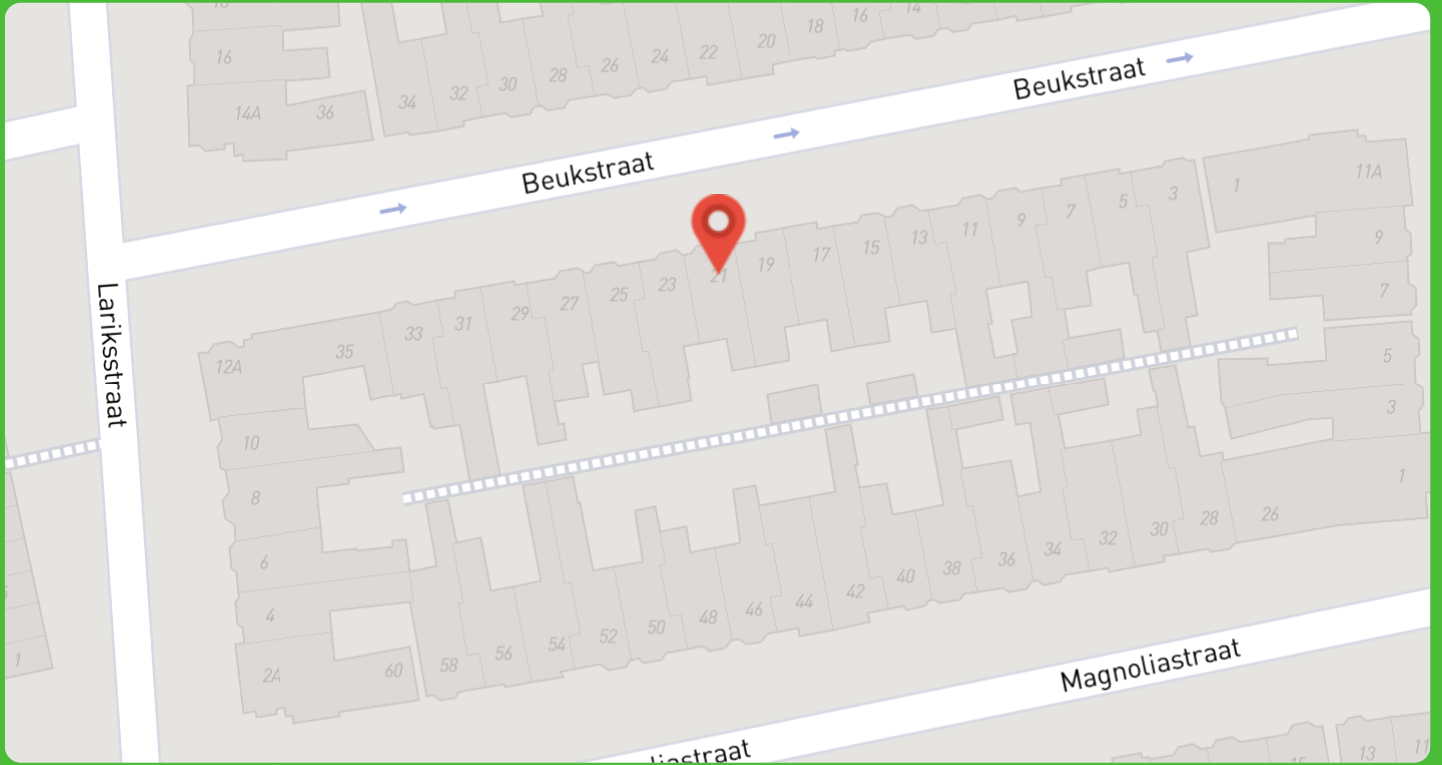


alle maten - verhoudingen en indeling zijn indicatief.
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

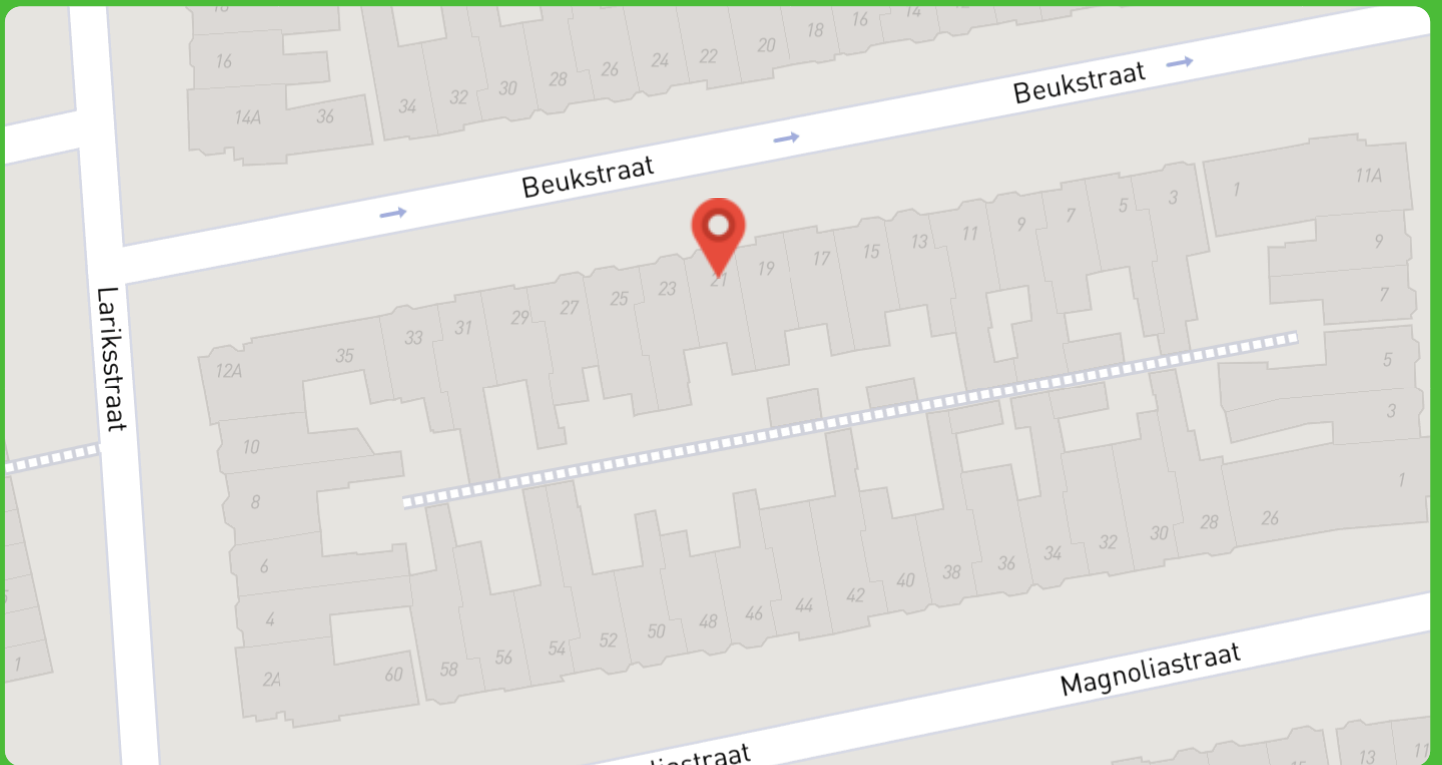


Zonnegrenzen in de tuin

Zonnegrenzen in juni (07:00)



Zonnegrenzen in juni (20:00)





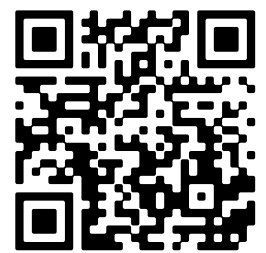
MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

www.mbmakelaars.nl



Scan Mij!