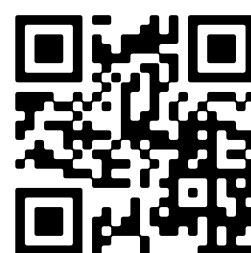




- 🏠 Adres: Hoornwerkstraat 17, Breda
- € Vraagprijs: € 325.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 113 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 173 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze verrassend ruime en aan de achterzijde fors uitgebouwde 5-kamer tussenwoning is gelegen een rustige en kindvriendelijke woonlocatie in de wijk Tuinzigt. De woning is voorzien van een royale woonkamer met open woonkeuken, hal, toiletruimte, separate wasruimte, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer, ruime zolderkamer - 4e slaapkamer, bergkast, 3e toiletruimte, een brede dakkapel aan zowel voor- als achterzijde, voortuin en een heerlijk stille achtertuin met berging, overkapping, achterom en perfect gesitueerd op het westzuidwesten.

De woning is gelegen op een mooie woonlocatie grenzend aan- en uitkijkend over een groenvoorziening met speelgelegenheid voor kinderen .

Vanaf deze locatie bent u met de fiets binnen enkele minuten in het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied. In de nabijheid vinden we tevens een winkelcentrum, het NS-station en ook de diverse uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Woonoppervlakte: ca. 113m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 364m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 173m<sup>2</sup>

Bouwjaar: ca. 1956

Berging : ca. 12m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg / bij voorkeur 2 januari 2024

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (12 groepen), een verdiepte trapkast, bergkast en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje en mechanische afzuiging. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De royale woonkamer (ca. 6.43/3.59 x 5.98m) is afgewerkt met een nette laminaatvloer, voorzien van diverse plafondspots en biedt een heerlijk groen uitzicht aan de voorzijde.

In de aanbouw aan de achterzijde vinden we de royale woonkeuken (ca. 5.98 x 2.49m) in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits keramische kookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en een spoelbak. De keuken is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer, beschikt over diverse plafondspots en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, de trapopgang naar de eerste en een grote bergkast voorzien van mechanische afzuiging en plaats voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 1 (ca. 2.48 x 2.40m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 2.84 x 2.73m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.60 x 2.45m), eveneens gelegen aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over extra opbergruimte onder de trapopgang naar zolder.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaat vloerafwerking en diverse plafondspots.

De royale en geheel betegelde badkamer (ca. 2.73 x 2.07m) is voorzien van een luxe ligbad met whirlpoolfunctie en douchegarnituur, wastafel in meubel, hangend closet met inbouwreservoir, diverse plafondspots en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de zolderkamer en een kleine bergzolder met de opstelling van de c.v. combiketel en de mechanische afzuigunit.

De zolderkamer - 4e slaapkamer (ca. 3.98 x 2.97m) beschikt over een dakkapel een zowel voor- als achterzijde en een royale bergkast.

Vanuit de zolderkamer - 4e slaapkamer is er tevens toegang tot een toiletruimte / bergkamer met veel opbergmogelijkheden en voorzien van een 3e hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje, plafondspots en mechanische afzuiging.

## TUIN

Voortuin (ca. 6.30 x 4.30/3.62m) voorzien van sierbestrating, muurtje, een stalen poort, borders met grindbed en beplanting en een buitenkraantje.

De geheel betegelde achtertuin (ca. 9.10 x 6.70m) is ideaal gelegen op het westzuidwesten en biedt tot in de late uurtjes volop zon. Aan de achterzijde vinden we de vrijstaande stenen berging (ca. 4.40 x 2.76m) voorzien van daglicht, elektra en aansluitingen voor warm- en koud water. De overkapping met een dubbele poort biedt plaats aan de fietsen en toegang tot de achtergelegen brandgang.

## 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 grenst aan een groenvoorziening met een speeltuin, ideaal voor kinderen. Vanaf deze locatie bent u met de fiets binnen enkele minuten bij het NS Station of in het bruisende stadshart. Ook de diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Roosendaal (A58) zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

## BIJZONDERHEDEN

- Met de forse aanbouw aan de achterzijde biedt de woning verrassend veel ruimte;
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- Door de 2 brede dakkapellen beschikt de woning over een royale zolderkamer;
- De woning beschikt over een betonnen en geïsoleerde begane grondvloer;
- Alle kamers in de woning zijn voorzien van plafondspots;
- Alle elektra in de woning is vernieuwd;
- Grenzend aan het stadscentrum zijn alle voorzieningen dichtbij;
- Parkeren is gratis in de buurt;
- Heerlijk stille tuin met tot in de late uurtjes de zon;
- Vanaf deze locatie zijn het stadscentrum en het NS Station op loopafstand gelegen;

## ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de 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 koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze vrijblijvende informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Status	Aangevraagd

## Bouw

Object type	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Inhoud	364 m <sup>3</sup>
Externe Bergruimte	12 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv-kabel

## Energie

Energielabel	5 kamers (4 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Nefit topline combiketel gas gestookt uit 2014 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuintuin, voortuintuin

Afmetingen achtertuintuin

61 m<sup>2</sup> (9.1 meter diep en 6.7 meter breed)

Ligging tuintuin

Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Garage

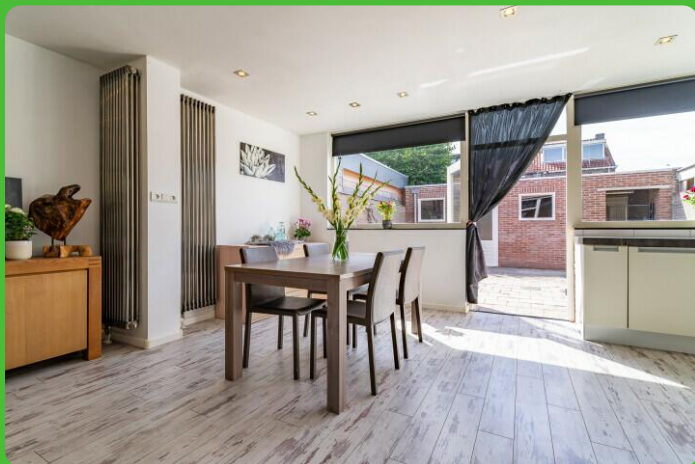
Soort garage

Geen garage

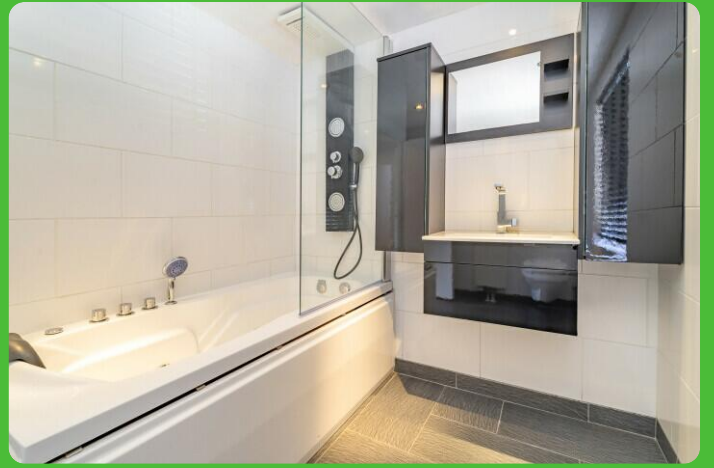
## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren





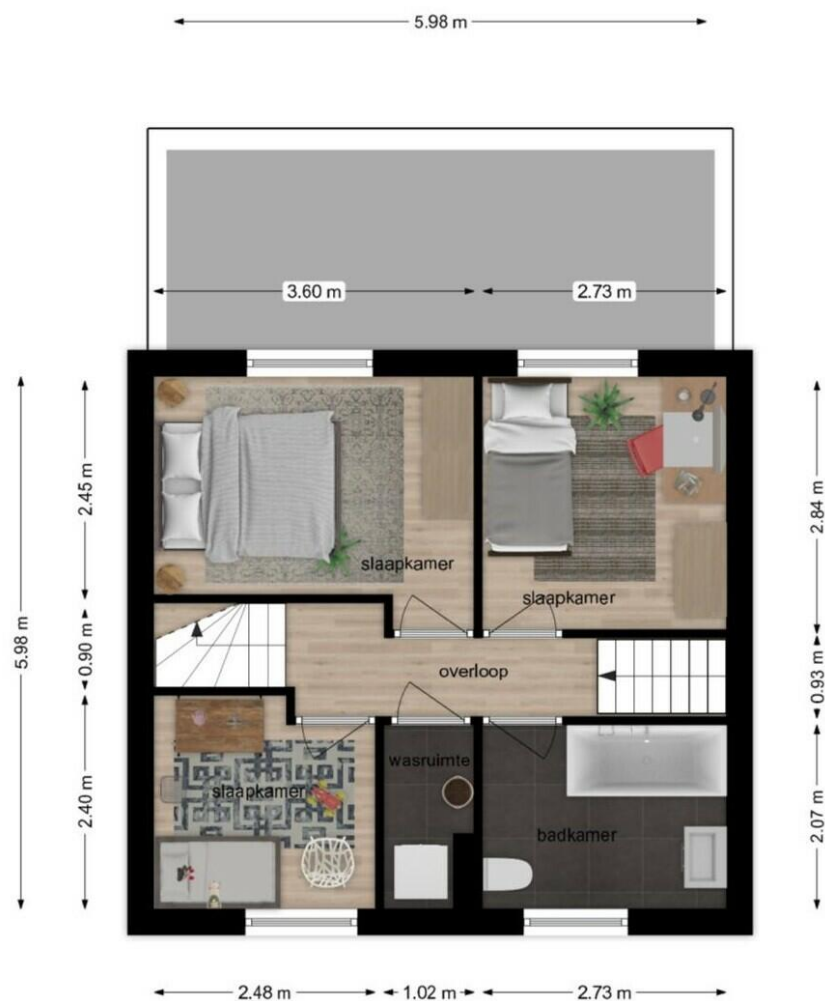




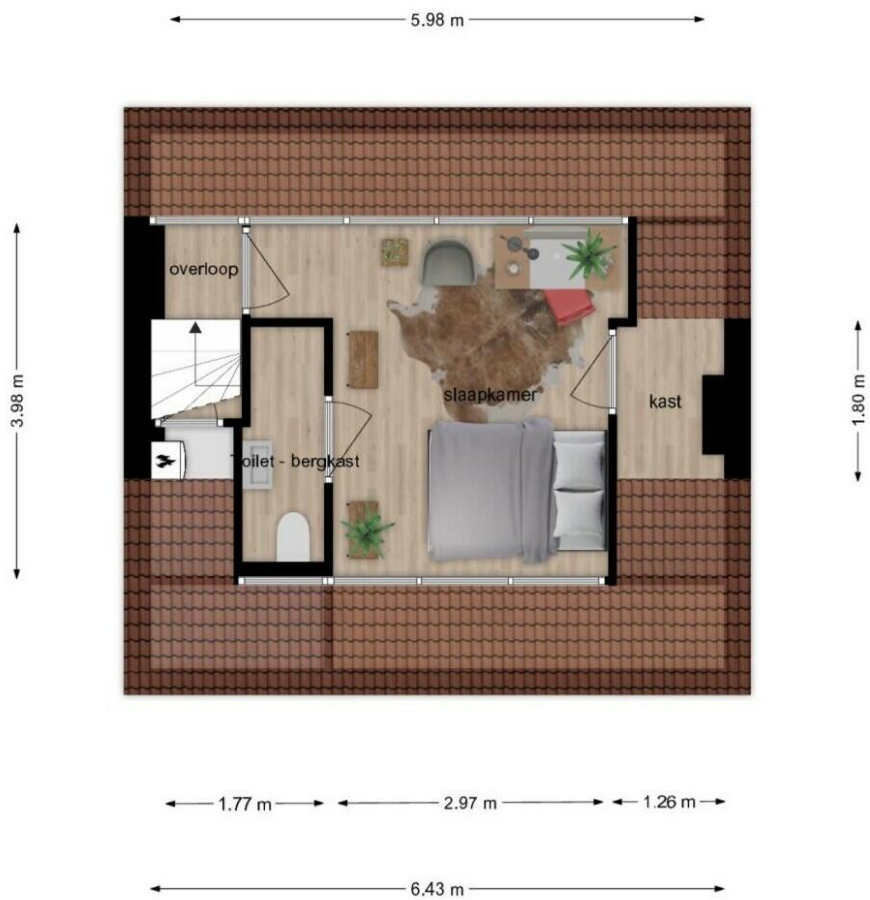




alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



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



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

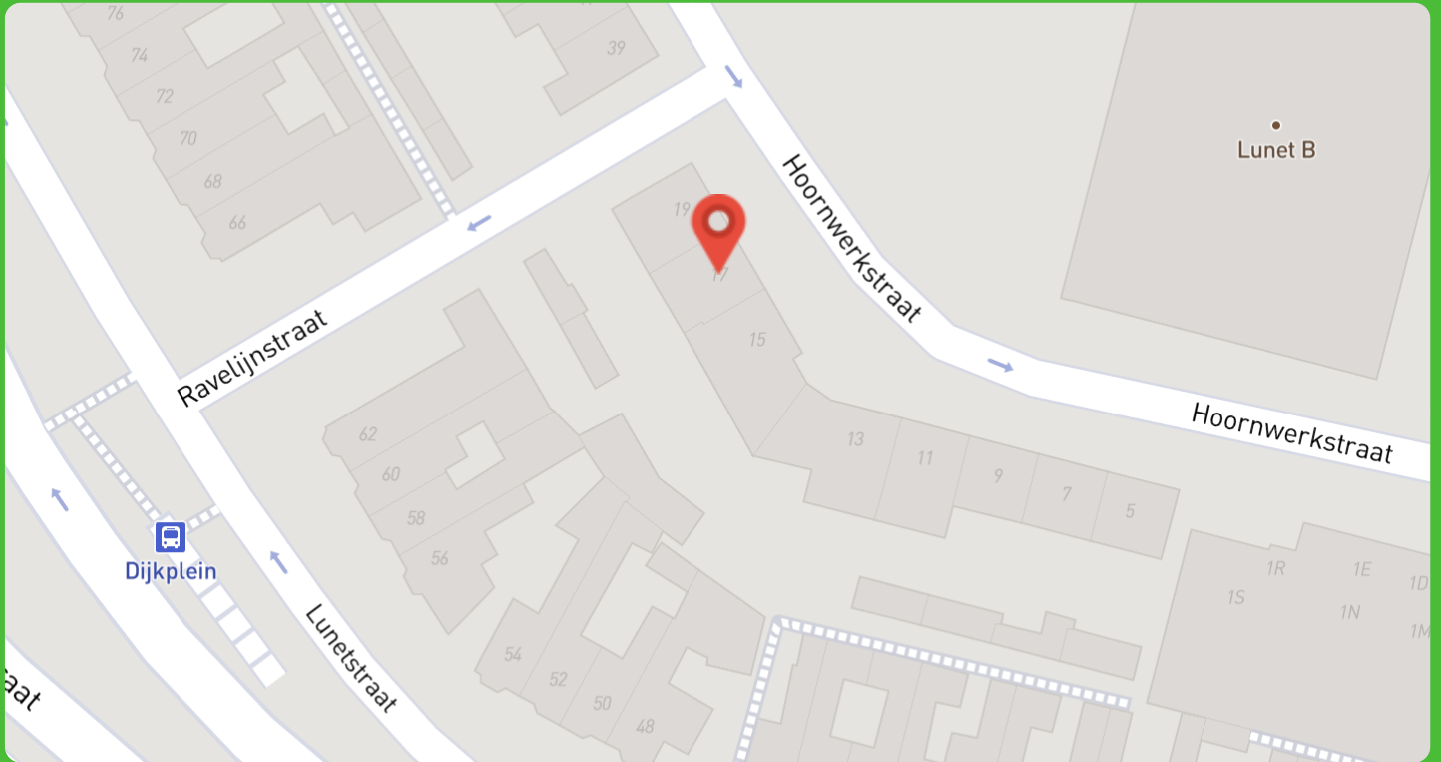


6.30 m  
 alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
 hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

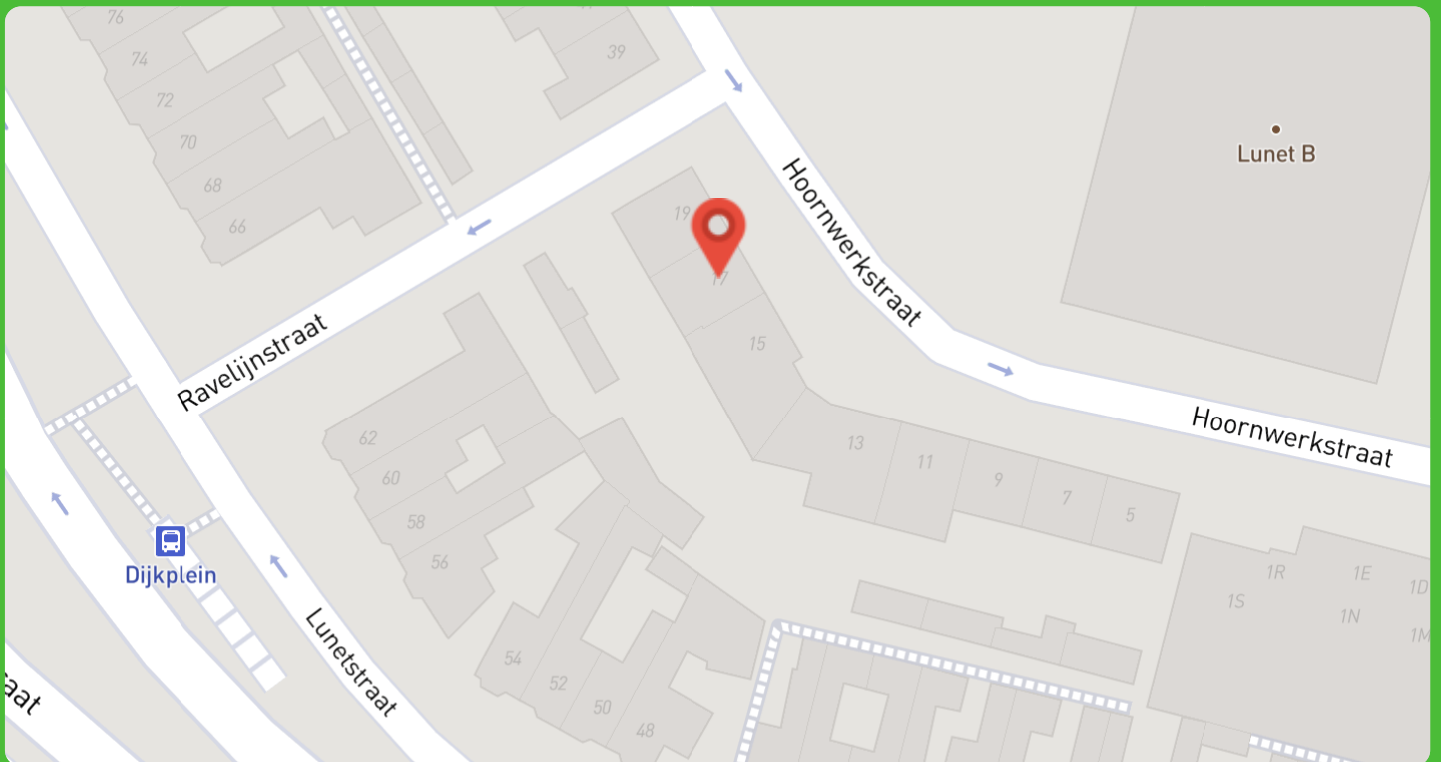


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)





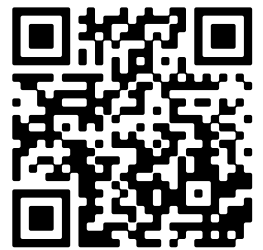
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

[www.mbmakelaars.nl](http://www.mbmakelaars.nl)



Scan Mij!