

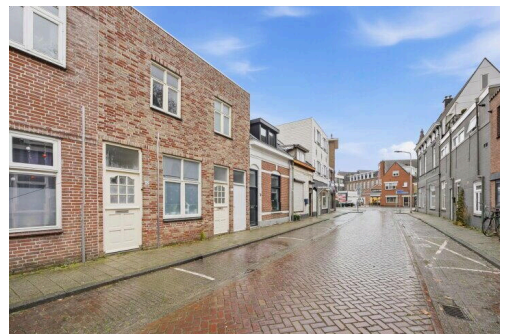
Breda

Kolfbaanstraat 12 A | Vraagprijs € 250.000 k.k.



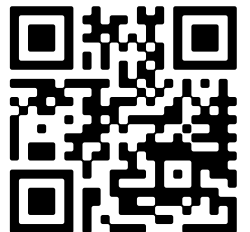
BESCHIKBAAR

WWW.KOLFBAANSTRAAT12A.NL



Type object: Bovenwoning (appartement)
Bouwjaar: 1905
Woonoppervlakte: 62 m²
Inhoud: 223 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.kolfbaanstraat12a.nl

 **By Casper**
Makelaardij



Omschrijving

Kolfbaanstraat 12 A, 4814 CL Breda

Karaktervolle bovenwoning met balkon én veel mogelijkheden!

Ben jij starter op de woningmarkt en wil je wonen dichtbij het centrum, maar wel in een rustige straat? Dan is dit jouw kans. In de populaire wijk Tuinzigt ligt deze sfeervolle vooroorlogse bovenwoning met lichte woonkamer, balkon én volop mogelijkheden om er jouw eigen droomplek van te maken.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de raampartijen en vormt het hart van de woning. De ruimte staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne en open leefomgeving ontstaat. Hier creëer je met relatief eenvoudige aanpassingen een eigentijdse woonkeuken waar je kunt koken, tafelen en ontspannen. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op, gelegen op het noordoosten, een prettige plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist even tot rust te komen na een werkdag.

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is van goed formaat. De praktische inbouwkast zorgt voor extra bergruimte. Vanuit de slaapkamer bereik je een extra kamer, die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, inloopkast, logeerkamer of hobbyruimte. Dit maakt de indeling verrassend flexibel voor een starter die bijvoorbeeld deels vanuit huis werkt.

De badkamer is bereikbaar via de overloop en is voorzien van een toilet, ligbad en wastafel. Ook hier ligt een mooie kans om de ruimte naar eigen smaak te moderniseren en er een frisse, eigentijdse badkamer van te maken.

De woning is wat gedateerd, maar biedt juist daardoor een mooie kans om stap voor stap te moderniseren en volledig naar eigen smaak in te richten.

Wonen in Tuinzigt

De Kolfbaanstraat is gelegen in de geliefde wijk Tuinzigt, op korte afstand van het centrum van Breda. Het vernieuwde winkelcentrum Tuinzigt ligt op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

De gezellige zaterdagmarkt op de Haagdijk/Haagweg maakt de buurt extra levendig. Daarnaast sta je met de fiets binnen circa 5 minuten in het centrum of op het station. De uitvalswegen richting A16 (Rotterdam/Antwerpen) en A27 (Utrecht/Amsterdam) zijn snel bereikbaar.

Een ideale locatie voor starters die centraal willen wonen, maar de rust van een woonstraat waarderen.

De huidige eigenaar heeft alvast een eerste aanzet gedaan voor een mogelijke opbouw op de woning. Een impressie hiervan is opgenomen bij de laatste foto, zodat geïnteresseerden een beter beeld krijgen van de uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het geldende omgevingsbeleid van de gemeente Breda zou een dergelijke uitbreiding in principe binnen de mogelijkheden kunnen passen. Realisatie is uiteraard altijd onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en goedkeuring van de gemeente.

De woning maakt deel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaars, bestaande uit twee appartementsrechten. De VvE is opgericht bij de splitsing van het pand en momenteel niet actief "slappend". Het onderhoud en beheer worden in

onderling overleg tussen beide eigenaren geregeld. Een nieuwe eigenaar kan, in samenspraak met de huidige eigenaar, de VvE desgewenst formaliseren en activeren.

Wil jij hier jouw eerste stap zetten op de woningmarkt? We laten je deze woning graag persoonlijk zien tijdens een bezichtiging. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs: € 250.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Bovenwoning (appartement)

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1905

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 62 m²

Inhoud: 223 m³

Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²

Indeling

Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, wastafel, en wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Voorzieningen: Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: F

Isolatie: Dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Awb cv-ketels (gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Buitenruimte

Balkon dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

VvE Checklist

Inschrijving kvk: Nee

Jaarlijkse vergadering: Nee

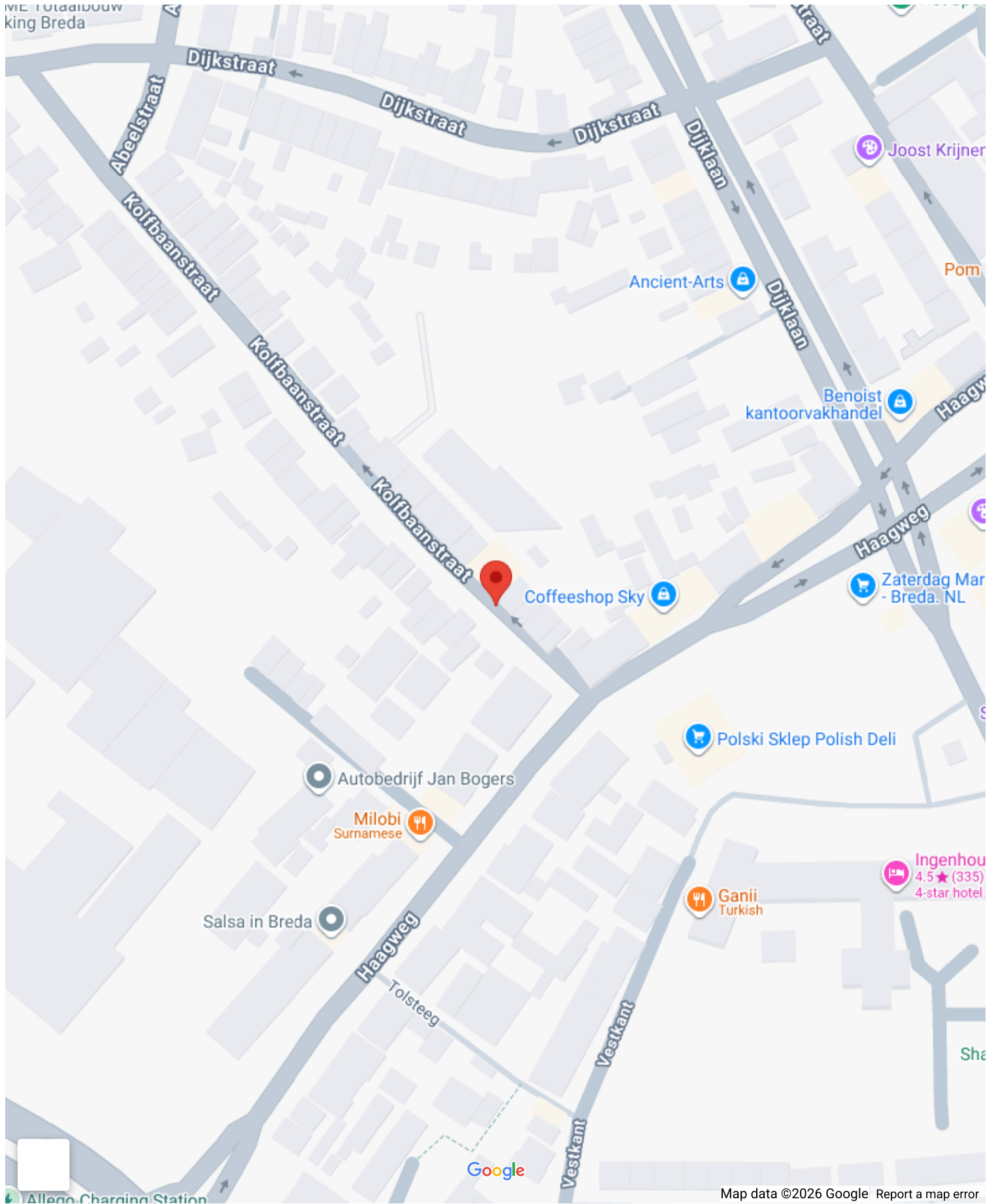
Periodieke bijdrage: Nee

Reservefonds aanwezig: Nee

Onderhoudsplan: Nee

Opstalverzekering: Nee

Op de kaart

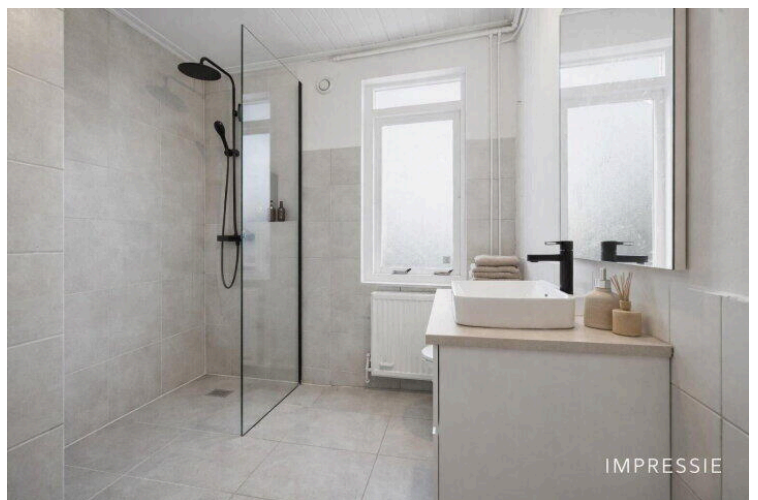
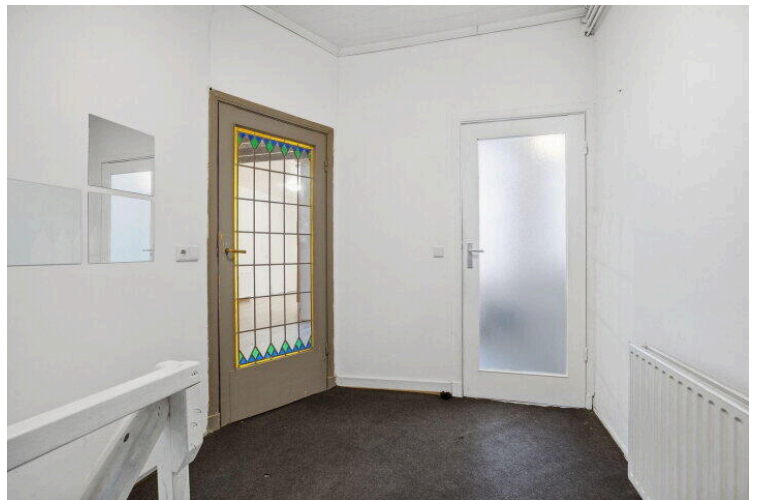


Op de kaart



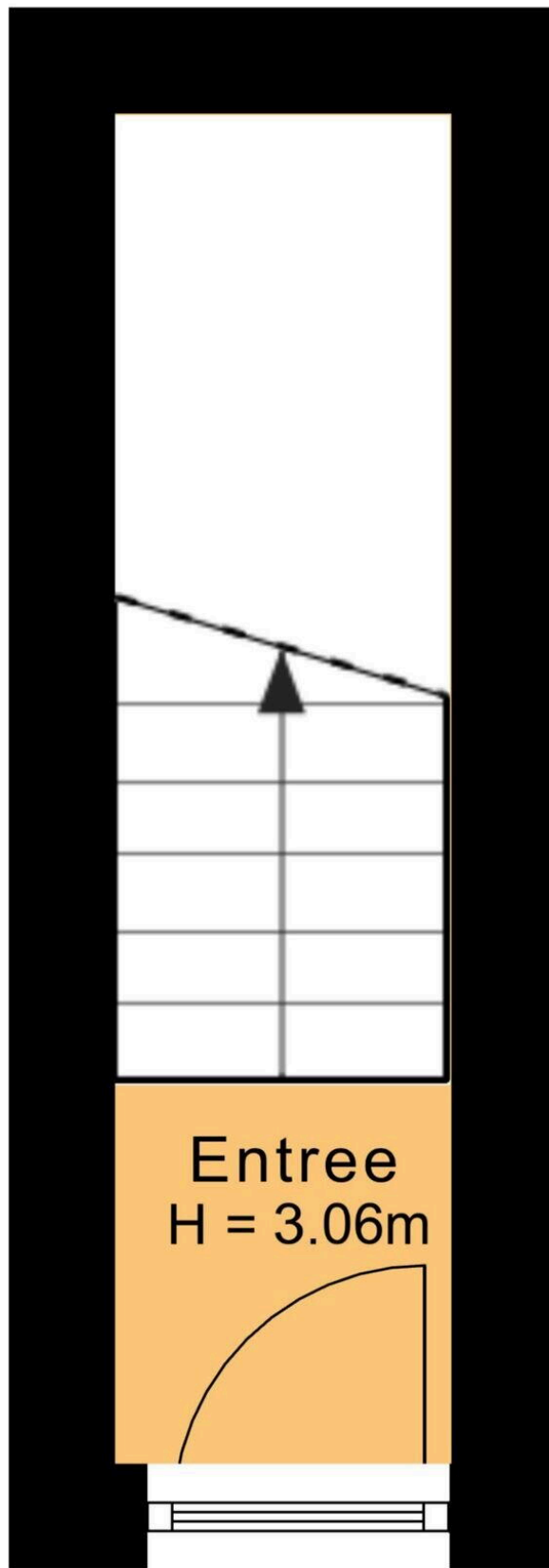




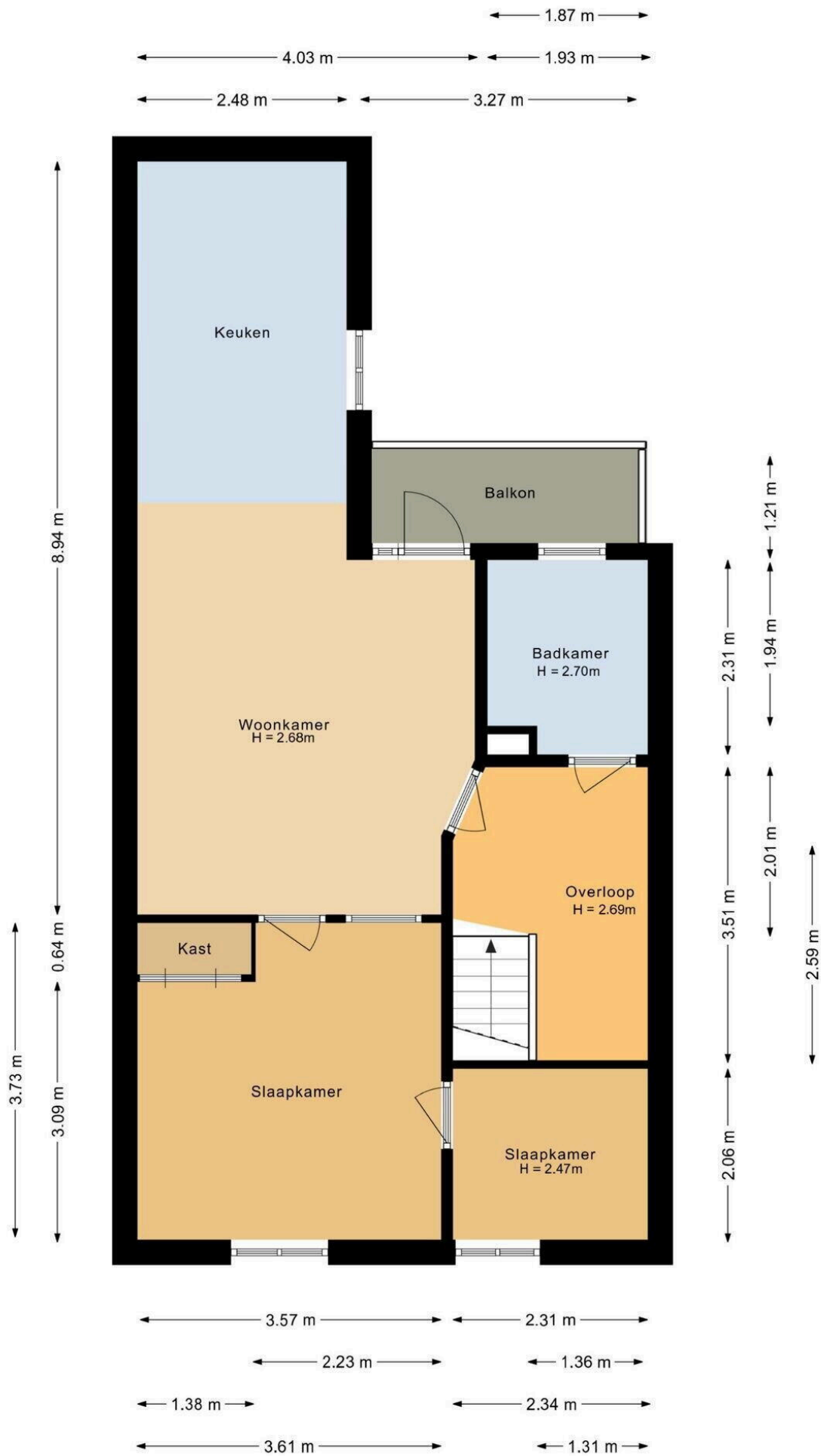


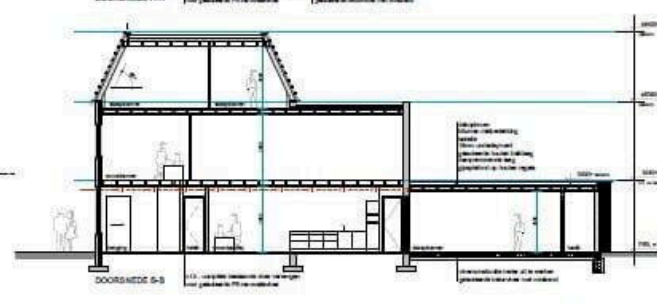
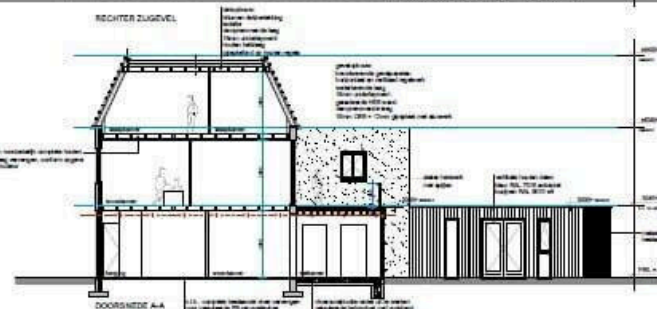
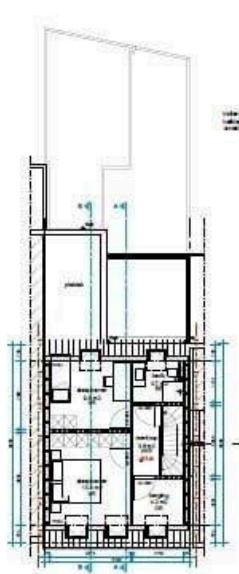
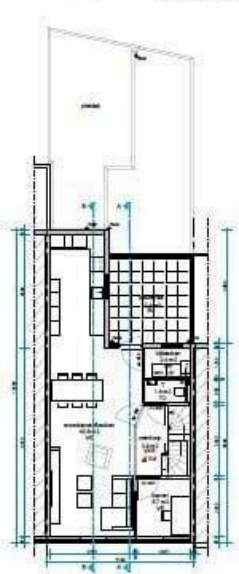
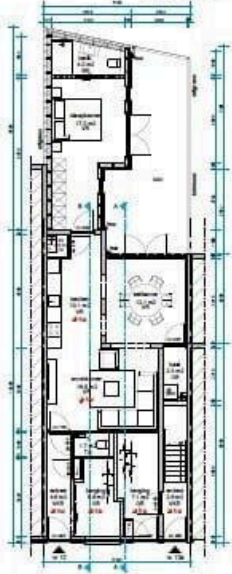
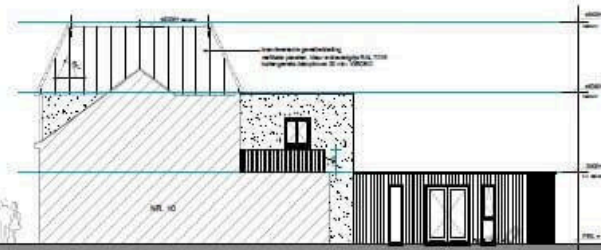


↔ 1.08 m ↔



↔ 0.95 m ↔





Kolfbaanstraat 12 A

www.kolfbaanstraat12a.nl



By Casper Makelaardij

Weerijstraat 30
4811RP, Breda

