

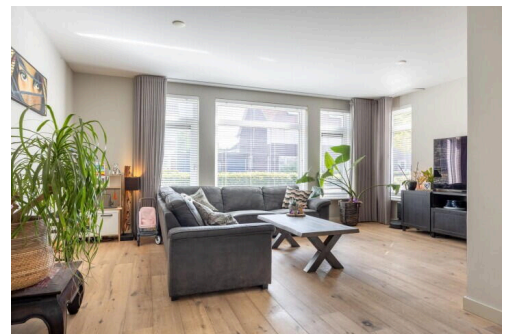
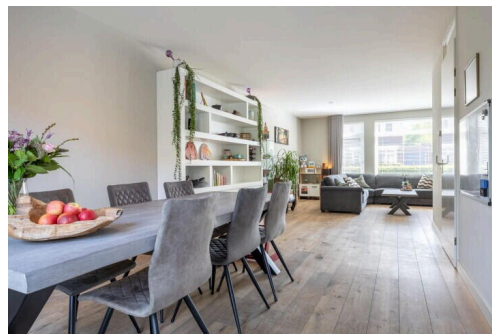
Dorst

Posteleinpad 9 | Vraagprijs € 675.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.POSTELEINPAD9.NL



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 2015
Woonoppervlakte: 154 m²
Perceeloppervlakte: 272 m²
Inhoud: 589 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.posteleinpad9.nl



Omschrijving

Posteleinpad 9, 4849 CX Dorst

Op een prachtige woonlocatie in de nieuwbouwwijk 'Tuindorp Baarschot' mogen wij u deze indrukwekkende twee-onder-een-kapwoning aanbieden.

De woning is voorzien van een ruime en lichte woonkamer met een zit- en een eetgedeelte, open keuken, hal, separate toiletruimte, 3 ruime slaapkamers op de eerste verdieping, moderne badkamer, royale open zolderkamer - 4e slaapkamer, wasruimte, voortuin, oprit, garage en een heerlijk stille achtertuin. De onder architectuur aangelegde achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en hier kan in optimale privacy tot in de late uurtjes van de zon worden genoten.

Deze energiezuinige (label A) woning is zeer degelijk gebouwd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen en beschikt over een volledig isolatiepakket met vloer-, muur-, dakisolatie, HR++ beglazing, vloerverwarming (begane grond en 1e verdieping) en maar liefst 15 zonnepanelen!

Deze woning is gelegen in de kindvriendelijke nieuwbouwwijk Tuindorp Baarschot aan de westkant van Dorst. Dorst biedt naast een heerlijk rustige woonomgeving tal van voorzieningen; zoals lokale winkels, gezellige cafés, een goede basisschool en diverse sportverenigingen waaronder een voetbal- en een tennisvereniging.

Heerlijk recreëren kunt u in de prachtige groene omgeving rondom Dorst met haar vele bossen, natuurgebieden en prachtige wandel- en fietsroutes.

Ondanks de landelijke ligging bent u met de auto binnen enkele minuten in het centrum van Breda en ook Oosterhout, Tilburg en de uitvalswegen A58 en A27 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Voor een juiste indruk van deze instapklare en bijzonder ruime twee-onder-een-kapwoning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 2015

Woonoppervlakte : ca. 154m²

Inhoud : ca. 589m³

Perceelopp : 272m²

Aanvaarding: in overleg / bij voorkeur eind december 2024

INDELING

Begane grond:

Hal/entree met de meterkast (8 groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast, handige garderobehoek en toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, hoekfonteintje, bergnis, mechanische afzuiging en afgewerkt met een moderne grijze vloertegel en een lichte wandtegel. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De bijzonder ruime woonkamer (ca. 10.00 x 5.87/3.40m) met een zit- en een eetgedeelte is voorzien van een mooie lamelparketvloer met een eikenhouten toplaag, dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, vloerverwarming en kent op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval door de grote raampartijen en het extra zijgevelraam.

De open keuken (ca. 2.76 x 2.40m) aan de achterzijde van de woning is voorzien van een hoekopstelling met diverse onder- en bovenkastruimte, een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, vrieskast (3 laden), mechanische afzuiging en

een rechte spoelbak. De keuken is eveneens afgewerkt met de mooie lamelparketvloer, voorzien van vloerverwarming en door de kamerhoge raampartij is er een mooie lichtinval, een heerlijk uitzicht en een prachtige interactie tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 5.87 x 3.72m). Deze bijzonder ruime master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een mooie op maat gemaakte kastenwand in hoekopstelling.

Slaapkamer 2 (ca. 3.74 x 2.60m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.74 x 3.20m), eveneens gelegen aan achterzijde.

De slaapkamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer, vloerverwarming, inbouwhorren en een strakke wand- en plafondafwerking.

De badkamer (ca. 4.15 x 1.85m) beschikt over een ligbad, een royale inloopdouche met een glazen douchewand, hand- en regendouche, een hangend closet met inbouwreservoir, een dubbele komwastafel op meubel, vloerverwarming en regelbare mechanische afzuiging. De badkamer is afgewerkt met een moderne donkere vloertegel en een lichte wandtegel.

Tweede verdieping:

De royale open zolderkamer (ca. 6.25 x 5.91m) is voorzien van een nette laminaatvloer, een dakraam, veel bergmogelijkheden achter de schotten, een vaste wastafel en kent een plafondhoogte van maar liefst 3.98 meter. Deze open ruimte biedt een scala aan gebruiksmogelijkheden en indien gewenst kunnen hier ook vrij eenvoudig 2 slaapkamers worden gecreëerd.

De berging biedt plaats aan de c.v. combiketel (Intergas hre, 2016), de mechanische afzuigunit en tevens vinden we hier de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

TUIN – OPRIT - GARAGE

Voortuin (ca. 6.25 x 3.15m) voorzien van een heg, een grindbed en een tegelpad.

De oprit (ca. 10.70 x 3.77m) biedt plaats aan 2 auto's op eigen terrein en geeft toegang tot de garage en middels een pad en poort toegang tot de achtertuin.

De garage (ca. 5.40 x 2.65) beschikt over dubbele openslaande deuren aan de voorzijde, elektra, een loopdeur naar de achtertuin en tevens vinden we hier de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

De onder architectuur aangelegde achtertuin (ca. 13.00 x 10.00m) is gesitueerd op het noordwesten, en biedt de hele dag tot in de late uurtjes volop zon. De tuin is heerlijk stil en voorzien van diverse terrassen in een moderne grote tuintegel, kunstgras, een gevarieerde beplanting waaronder volwassen olijfbomen, diverse bomen langs de erfgrans voor optimale privacy, grindbed, een buitenkraantje en een poort met zij-uitgang naar de oprit.

ZONNEPANELEN

BIJZONDERHEDEN

- De woning biedt met een woonoppervlakte van ca. 154m² verrassend veel ruimte;
- Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming;
- Zowel de begane grond als de eerste verdieping kennen een plafondhoogte van 2.63 meter;
- De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten met tot in de late uurtjes volop de zon;
- De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en geheel voorzien van HR++ beglazing;
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;

- De woning is voorzien van energielabel A;
- Door de diverse nieuwbouwprojecten de afgelopen jaren heeft Dorst een enorme verjonging meegemaakt met veel jonge gezinnen, een leuke basisschool en een florierend verenigingsleven;
- Dorst biedt een heerlijk rustige woonomgeving en de kenmerkt zich door de prachtige natuur, de vele bossen en diverse sport- en recreatiemogelijkheden;
- Dorst is centraal gelegen, met de fiets ben je binnen enkele minuten in Breda en Oosterhout, Tilburg en de uitvalswegen A58 en A27 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 675.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur eind december)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2015
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	154 m ²
Perceeloppervlakte:	272 m ²
Inhoud:	589 m ³
Overige inpandige ruimte:	14 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint:	130 m ² (13 meter diep en 10 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

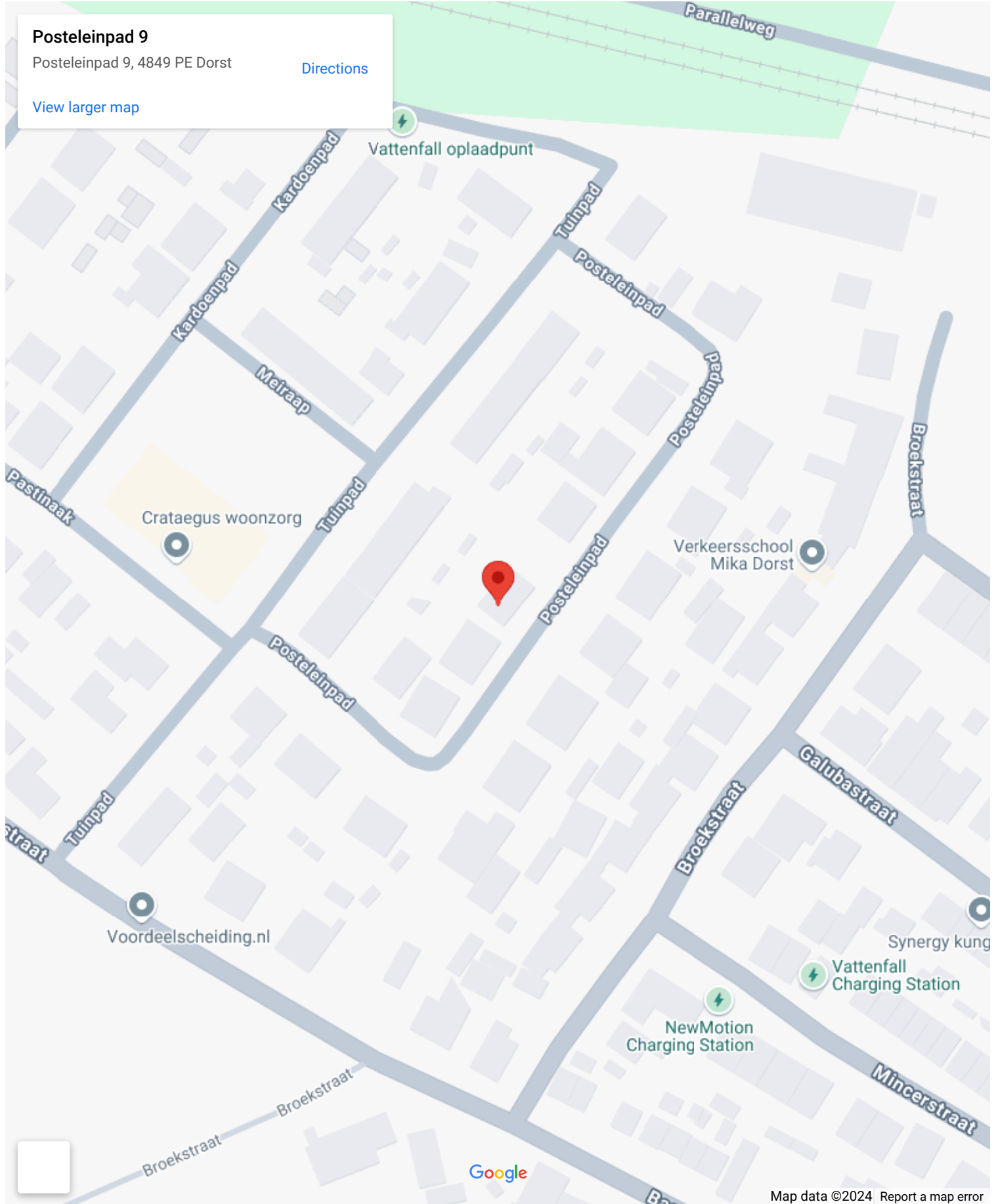
Op de kaart

Posteleinpad 9

Posteleinpad 9, 4849 PE Dorst

[Directions](#)

[View larger map](#)



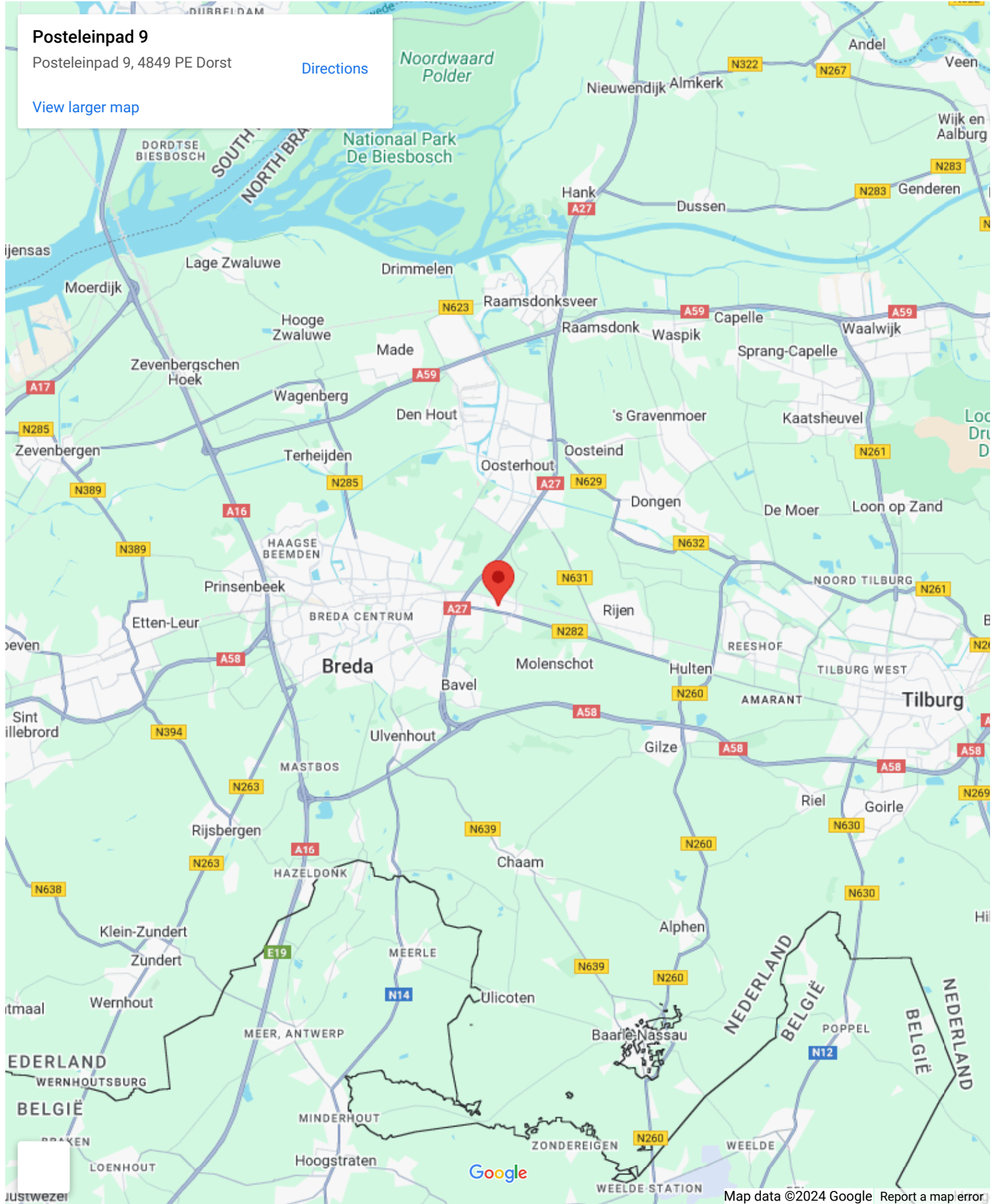
Op de kaart

Posteleinpad 9

Posteleinpad 9, 4849 PE Dorst

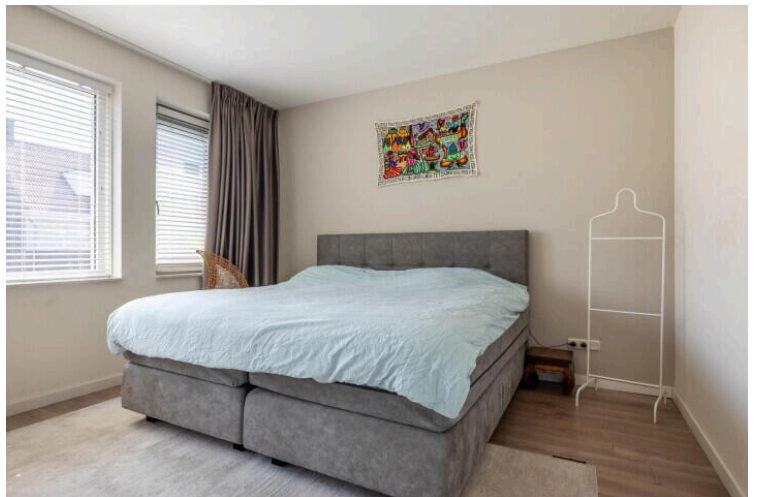
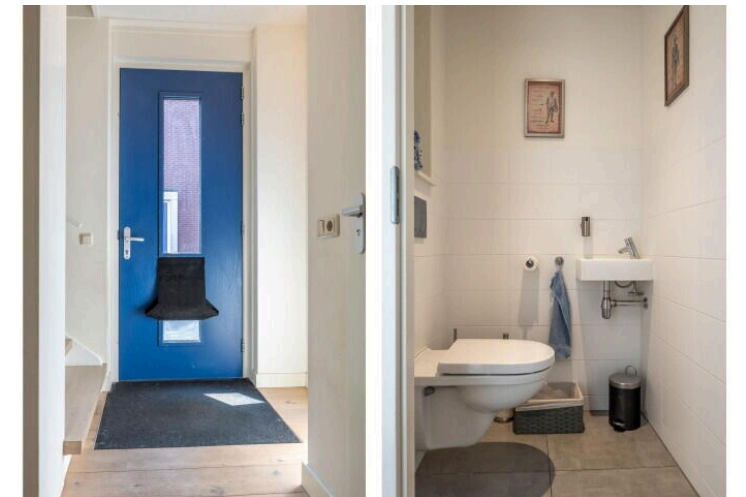
[Directions](#)

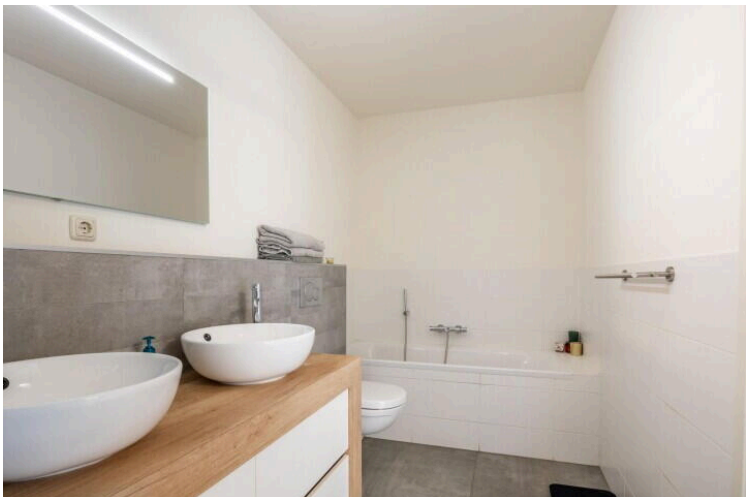
[View larger map](#)

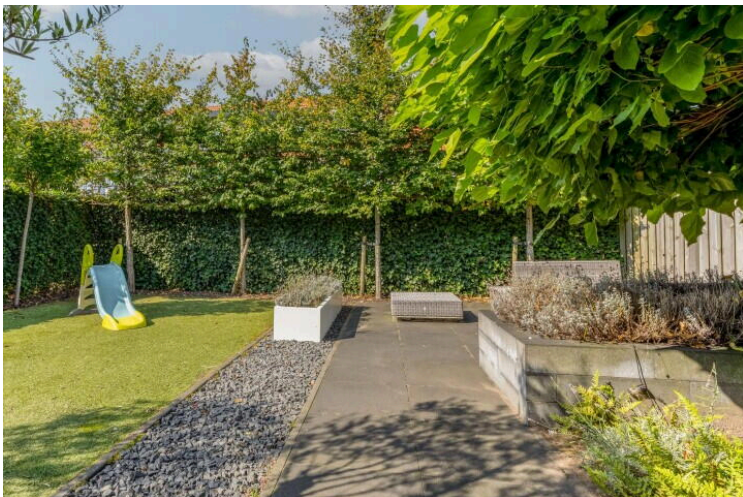
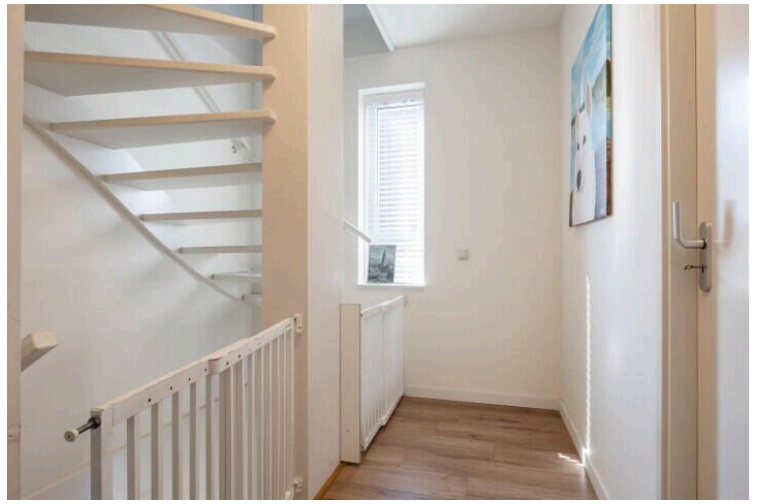


Map data ©2024 Google Report a map error













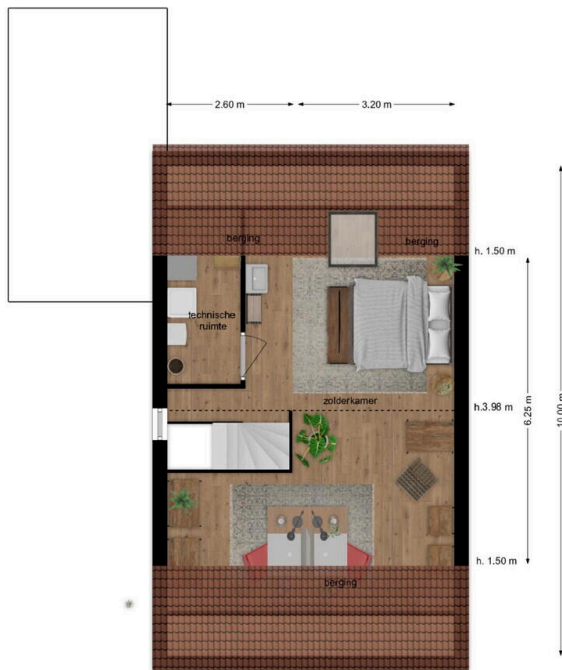
alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





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





5.91 m

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





Alle måler, vinkelmålinger og høbning er i forhold til indretning. Der kan være små afvigelser i størrelse og form.



Alle målinger er i forhold til indretning. Der kan være små afvigelser i størrelse og form.

Posteleinpad 9

www.posteleinpad9.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!