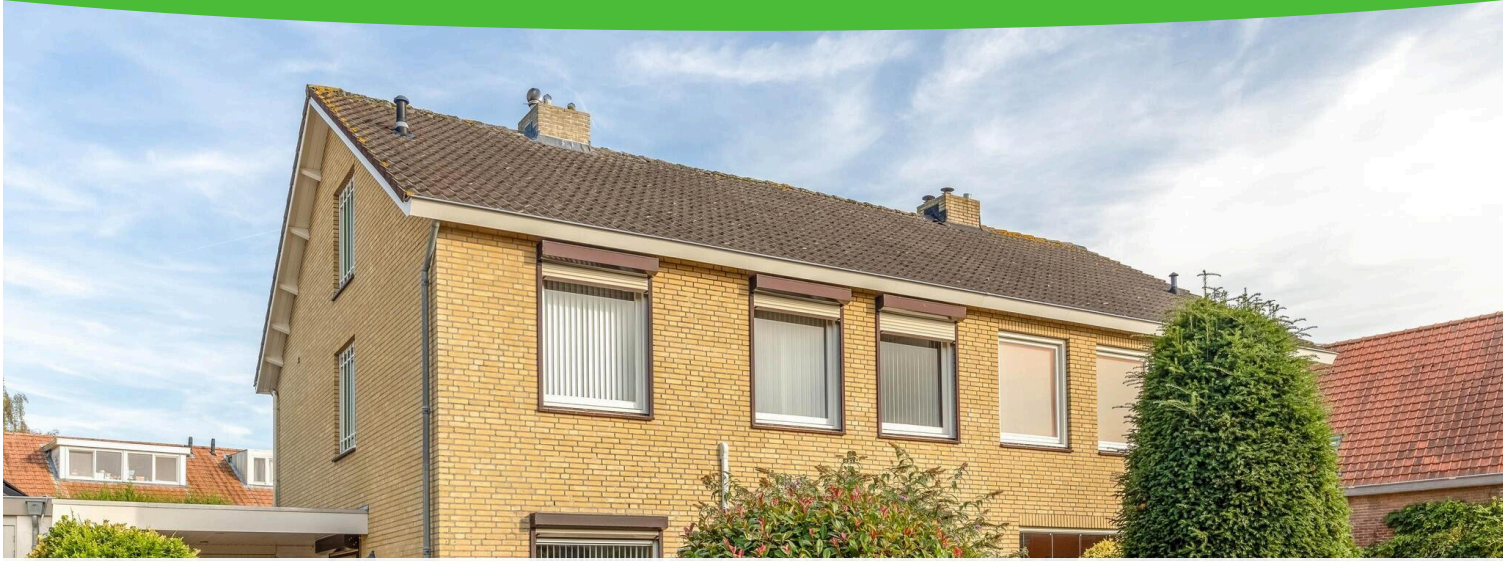


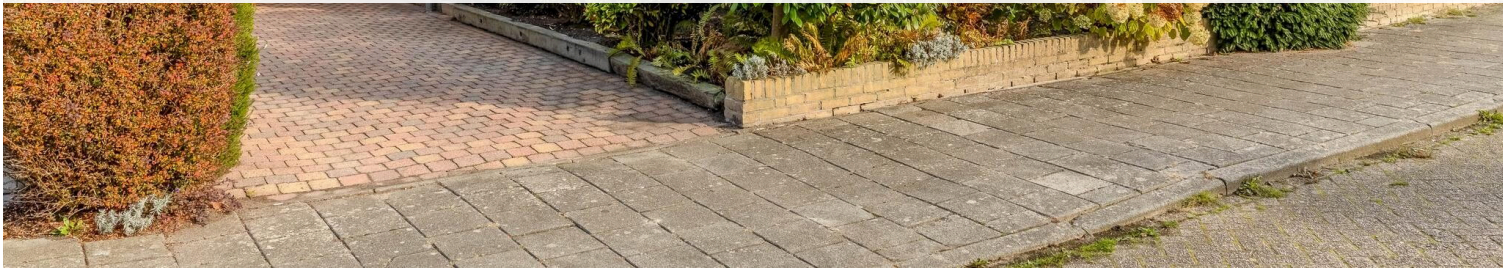
Breda

Posthoornstraat 38 | Vraagprijs € 640.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.POSTHOORNSTRAAT38.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1975
Woonoppervlakte:	178 m ²
Perceeloppervlakte:	305 m ²
Inhoud:	685 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.posthoornstraat38.nl



Omschrijving

Posthoornstraat 38, 4813 AP Breda

Op een prachtige woonlocatie in de wijk Princenhage mogen wij u deze imposante en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aanbieden.

De woning is voorzien van een bijzonder ruime en lichte woonkamer (ca. 50m²), dichte keuken, een statige hal, toiletruimte, 3 royale slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer, 2 kamers op de tweede verdieping, een voortuin, oprit, garage en een heerlijk stille achtertuin met diverse terrassen, zitjes en een loungehoek.

Vanaf deze mooie woonlocatie is de gezellige Haagsemarkt met een grote diversiteit aan winkels en horecagelegenheden op loopafstand gelegen. In de nabije omgeving vinden tevens het geheel vernieuwde Dr. Struyckenplein, de woonboulevard, (basis)scholen, diverse sport- en recreatiefaciliteiten en heerlijk recreëren kunt u in het nabijgelegen Liesbos of het Mastbos.

Het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied is op fietsafstand gelegen en ook de diverse uitvalswegen zijn vanaf deze locatie snel en eenvoudig bereikbaar.

Voor een juiste indruk van deze indrukwekkende en bijzonder royale woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1975

Woonoppervlakte : ca. 178m²

Inhoud : ca. 685m³

Perceelopp : 305m²

Garage : ca. 24m²

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot de statige hal (ca. 3.09 x 2.73m) met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de halftetegelde toiletruimte voorzien van een closet en een fonteintje. De hal is voorzien van een nette tegelvloer en biedt toegang tot de keuken en de woonkamer.

De royale woonkamer (ca. 10.00 x 7.13/3.90m) is voorzien van een hardhouten parket vloerafwerking, een schuurplafond met diverse inbouwspots, een sfeervolle houtkachel en biedt aan de achterzijde middels een loopdeur en een schuifpui toegang tot de achtertuin. Door de vele kamerhoge raampartijen aan de achterzijde is er naast een fijne lichtinval ook een prachtig uitzicht over de achtertuin en een heerlijke interactie tussen binnen en buiten.

De massief eiken keuken (ca. 3.09 x 2.92m) in een hoekopstelling beschikt naast veel onder- en bovenkastruimte over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, oven en een dubbele spoelbak. De keuken is afgewerkt met een nette tegelvloer en voorzien van een schrootjesplafond met diverse inbouwspots.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 (ca. 3.99 x 3.95m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een vaste kastenwand, airconditioning en vanuit deze kamer is er toegang tot de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 2 (ca. 4.11 x 3.01m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 5.11 x 3.99m), eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze bijzonder royale master bedroom beschikt over een vaste kastenwand.

Alle slaapkamers zijn voorzien rolluiken, een tapijt vloerafwerking en een schrootjesplafond met diverse inbouwspots. De badkamer (ca. 3.01 x 2.92m) beschikt over een ligbad, douche, een 2e toilet en een dubbele wastafel in meubel.

Tweede verdieping:

Royale zolderkamer (ca. 5.00 x 4.00m) voorzien van een dakraam, de opstelling van de c.v. combiketel (Nefit Ecomline HR) en een grote bergkast.

Slaapkamer 4 (ca. 4.02 x 3.01m) voorzien van een dakraam en veel bergmogelijkheden aan twee zijden.

TUIN – OPRIT - GARAGE

Voortuin (ca. 7.35 x 6.30m) voorzien van een muurtje en borders met een gevarieerde beplanting.

De royale en deels overkapt oprit (ca. 13.35 x 3.34m) biedt plaats aan 3 auto's op eigen terrein en geeft toegang tot de garage. De ruime garage (ca. 7.07 x 3.34m) beschikt over dubbele openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar de achtertuin, elektra, een wastafel en hier vinden we tevens de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

De royale achtertuin (ca. 11.08 x 11.85m) is heerlijk stil en gesitueerd op het oosten. De tuin is voorzien van een groot terras in siertegel met diverse zitmogelijkheden, borders met beplanting, tuinhuisje (ca. 3.00 x 1.98m), een overkapping/loungehoek (ca. 2.75 x 2.35) en een groot elektrisch zonnescherm tegen de achtergevel.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is gelegen op een rustige woonlocatie in de wijk Princenhage en op korte loopafstand van de gezellige Haagsemarkt;
- Deze indrukwekkende woning biedt met 178m² woonoppervlakte verrassend veel ruimte;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen en is deels voorzien van isolerende beglazing;
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie;
- De woning beschikt over energielabel C;
- De ramen op de begane grond aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken;
- Royale en fluisterstille achtertuin waar altijd een plekje in de zon kan worden gevonden;
- Wij hebben het woonoppervlak van de tweede verdieping (vanaf 1.50 meter hoogte) meegenomen in onze berekening. Criteria om meegenomen te mogen worden zijn o.a. daglicht en een vaste trap. En die tweede is een beetje discutabel. Er is een trap, die staat op die plek ook al 49 jaar, maar die is niet helemaal vastgeschroefd. Gezien de grootte, afwerking, mogelijkheden en het voormalige gebruik (slaapkamer) van de zolder, menen wij het zo toch correct te hebben gedaan.

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 ontleenen;
- 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:	€ 640.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (op korte termijn mogelijk)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	178 m ²
Perceeloppervlakte:	305 m ²
Inhoud:	685 m ³
Overige inpandige ruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, schuifpui, dakraam

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit ecomline hr combiketel gas gestookt (eigendom)

Buitenruimte

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

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	131 m ² (11.85 meter diep en 11.08 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten

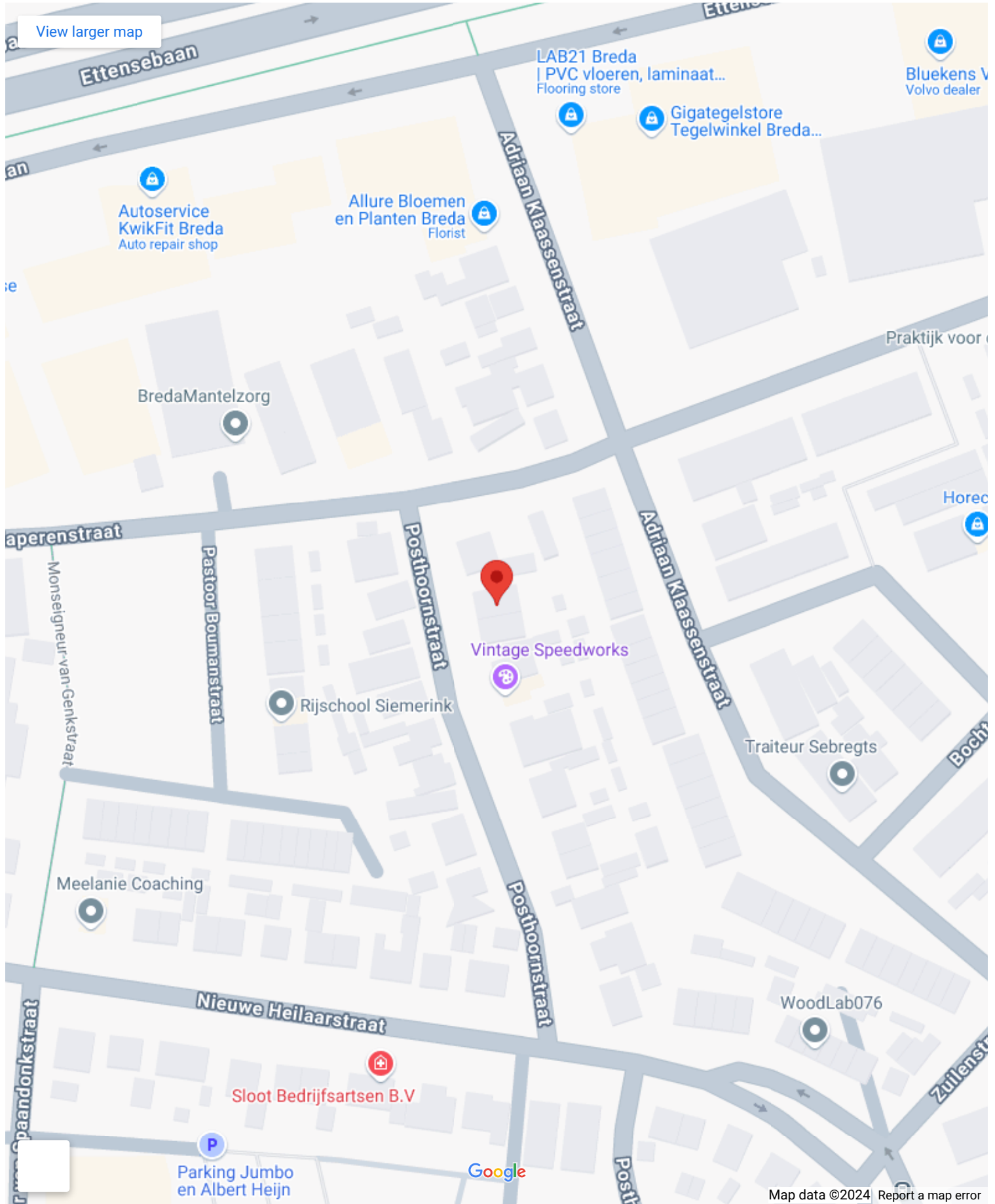
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, stromend water

Op de kaart



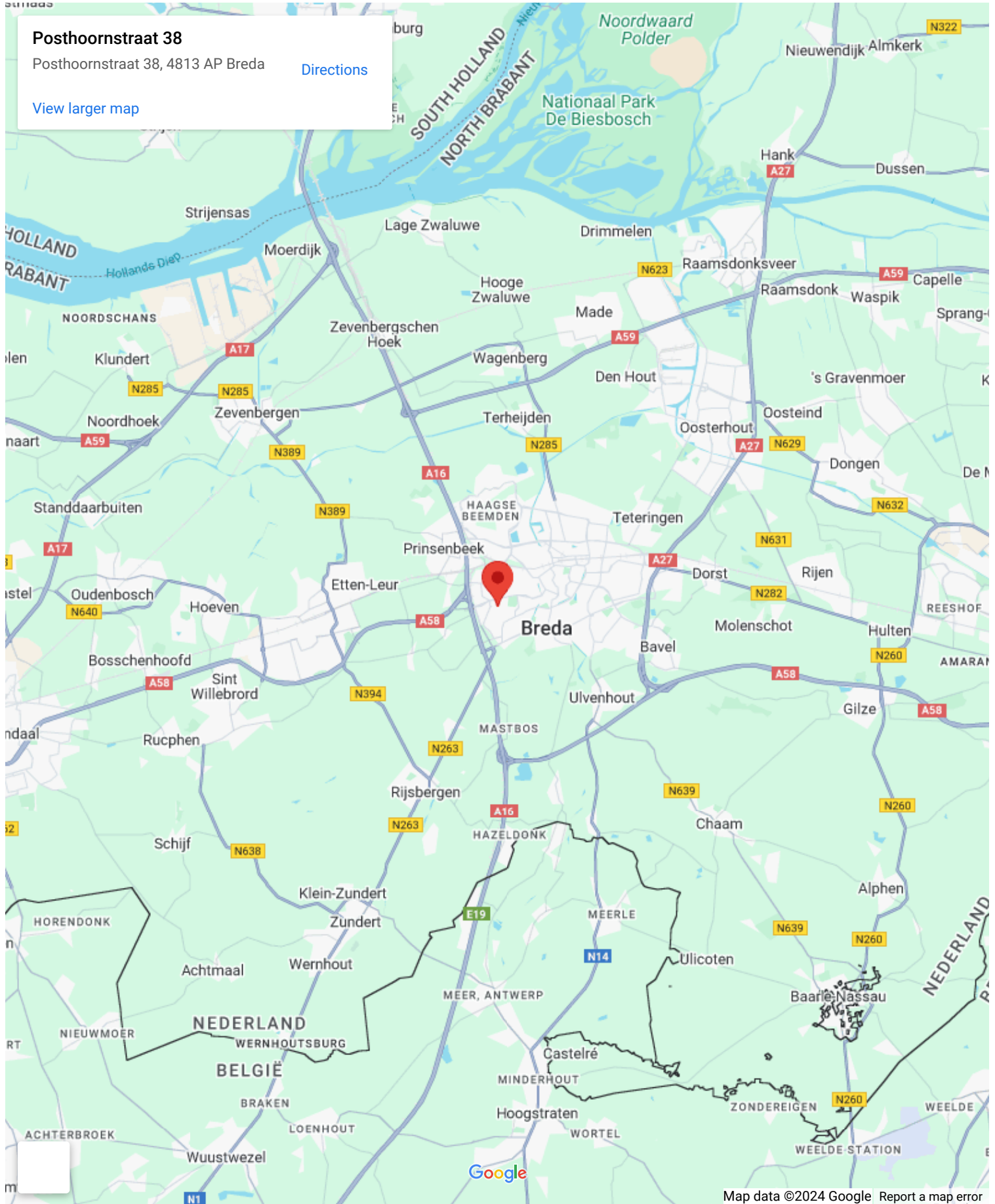
Op de kaart

Posthoornstraat 38

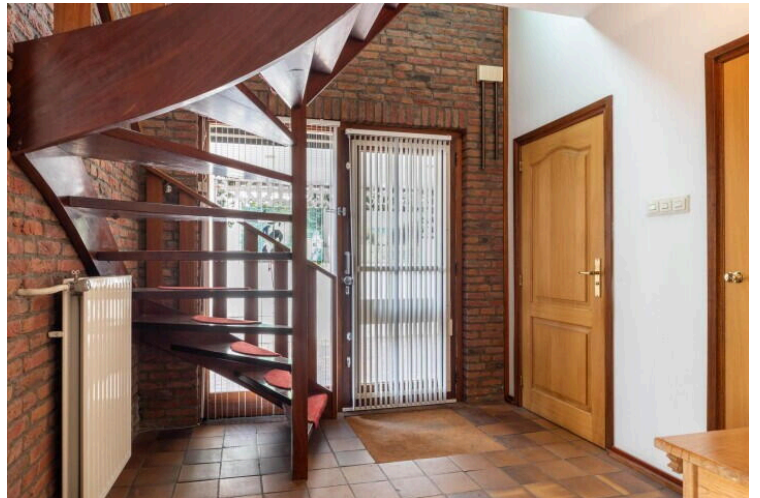
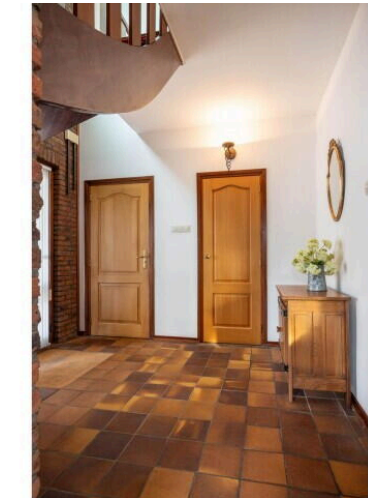
Posthoornstraat 38, 4813 AP Breda

[Directions](#)

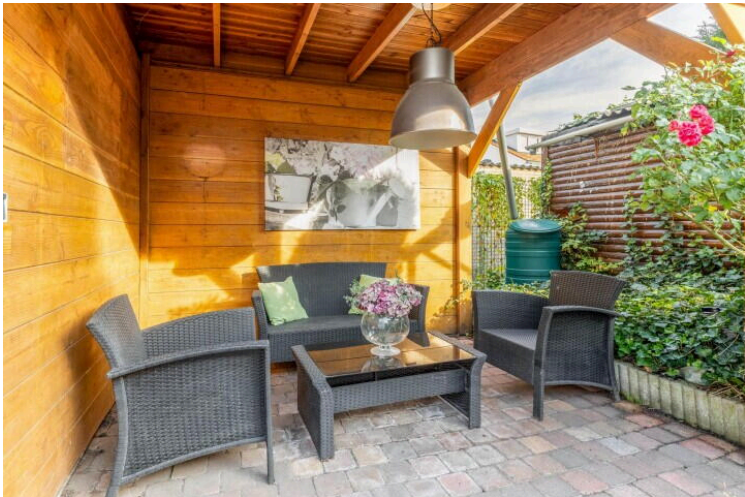
[View larger map](#)















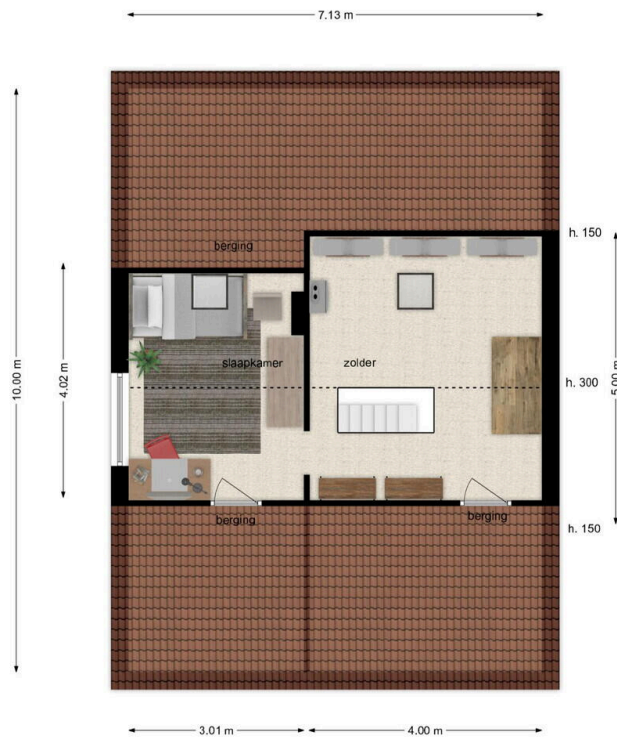
alle maten, verhoudingen en inbeding zijn indicatief.
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





Architectural rendering of a property layout with dimensions.



Posthoornstraat 38

www.posthoornstraat38.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!