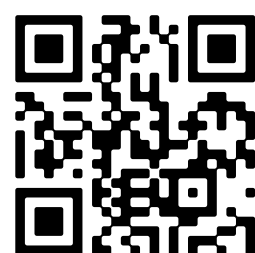




- 🏠 Adres: Taxandrialaan 17, Breda
- € Vraagprijs: € 625.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 126 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 294 m²
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze statige twee-onder-een kapwoning is gelegen op één van de mooiste locaties van Breda in het hart van de gewilde wijk Ginneken.

De woning beschikt over een royale woonkamer met een sfeervolle erker aan de voorzijde en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, een dichte keuken, een prachtige hal met de originele granito vloer en verdiepingshoge glas-in-lood rampartijen, 3 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, 2 royale zolderkamers, voortuin, een diepe oprit, eigen garage (ca. 25m²) en een prachtige 21 meter diepe en 9 meter brede achtertuin. De achtertuin is fluisterstil, biedt optimale privacy en volop zon door de ligging op het zuidwesten.

Vanaf deze locatie zijn alle voorzieningen die het mooie Ginneken te bieden heeft binnen handbereik. Het Valkeniersplein met een gevarieerd winkelaanbod alsmede het gezellige Ginnekenmarktje of de Ginnekenweg met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes zijn op korte loopafstand gelegen. In de nabije omgeving vinden we (basis)scholen, kinderopvang en ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal zijn vanaf deze locatie op korte afstand gelegen. Het stadscentrum is snel en eenvoudig bereikbaar en de ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

Met enige modernisering dient rekening te worden gehouden. Gezien de prachtige ligging, de sfeer en het karakter van de woning en de waanzinnige achtertuin, een parel in de dop voor wie van aanpakken weet!

Bouwjaar : ca. 1938

Woonoppervlakte : ca. 126m²

Inhoud : ca. 510m³

Perceeloppervlak : 294m²

Garage : ca. 25m²

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot de hal (5.25 x 1.95m) met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot een verdiepte kelderkast en de halfbetegelde toiletruimte voorzien van closet, fonteintje en een buitenraam. De statige hal (voorheen met vestibule) is afgewerkt met de originele granito vloer en beschikt over sfeervolle glas-in-lood raampartijen.

De woonkamer (ca. 9.20 x 3.45m) is voorzien van een erker aan de voorzijde, een schouw met houthaard, kent een plafondhoogte van 2.91 meter en biedt middels dubbele openslaande deuren met glas-in-lood raampartij toegang tot de achtertuin.

De woonkamer was oorspronkelijk gescheiden in een voor- en een achterkamer, dit is nog te zien aan de dubbele toegangsdeur vanuit de hal en de dubbele haardpartij.

De keuken (ca. 3.24 x 1.95m) beschikt over een eenvoudige wandopstelling, een vaste kast en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin. De keuken is afgewerkt met de mooie originele granito vloer en voorzien van sfeervolle glas-in-lood ramen.

Eerste verdieping:

De prachtige overloop met de hoge raampartijen geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.88 x 3.45m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 2 (ca. 2.31 x 1.95m), eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 4.25 x 3.45m), gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inbouwkast. De badkamer (ca. 3.27 x 1.95m) beschikt over een royale douche met een glazen douchescherm, toilet, wastafel en tevens vinden we hier de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Tweede verdieping:

De imposante zolder met de hoge nok en prachtig de kapconstructie in het zicht is verdeeld in twee kamers.

Slaapkamer 4 (ca. 4.30 x 3.25/2.55m) is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel.

Slaapkamer 5 (ca. 4.30 x 4.00/3.10m) is gelegen aan de achterzijde. De kamer is voorzien van een groot dakraam en biedt plaats aan de c.v. combiketel (Nefit Ecomline HR, ca. 2005).

TUIN

Voortuin (ca. 5.90 x 3.96m) voorzien van een muurtje, gemetselde bloembak en borders met een gevarieerde beplanting.

De royale achtertuin (ca. 21.00 x 8.90m) is heerlijk stil, biedt optimale privacy en door de ligging op het zuidwesten kan hier volop van de zon worden genoten. De tuin is voorzien van diverse terrassen, borders met beplanting, gazon en een volwassen bomenstand.

GARAGE - OPRIT

De garage (ca. 8.72 x 2.90m) beschikt over elektra, verwarming, daglicht, heeft een deur naar de achtertuin en middels dubbele openslaande deuren is er toegang tot de oprit (ca. 9.23 x 3.00m).

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een prachtige locatie in de populaire wijk Ginneken met alle denkbare voorzieningen op korte afstand gelegen. Het Valkeniersplein ligt om de hoek, u wandelt zo naar het Ginnekenmarktje, het Markdal of het Mastbos, en ook het stadscentrum is binnen enkele fietsminuten te bereiken;
- De woning beschikt over een waanzinnige 21 meter diepe achtertuin, fluisterstil, perfect op de zon en zonder inkijk van omringende bebouwing;
- De woning beschikt over tal van authentieke details zoals de originele granito vloeren, de paneeldeuren of de glas-in-lood ramen;
- Naast een ouderdomsclausule zal er in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

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 ontleen;
- 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.

Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Object type	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	294 m ²
Inhoud	510 m ³
Overige inpandigte ruimte	25 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Tv-kabel, rookkanaal, dakraam

Energie

Energie label	6 kamers (5 slaapkamers)
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Nefit ecomline hr combiketel gas gestookt uit 2005 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Afmetingen achtertuin	187 m ² (21 meter diep en 8.9 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

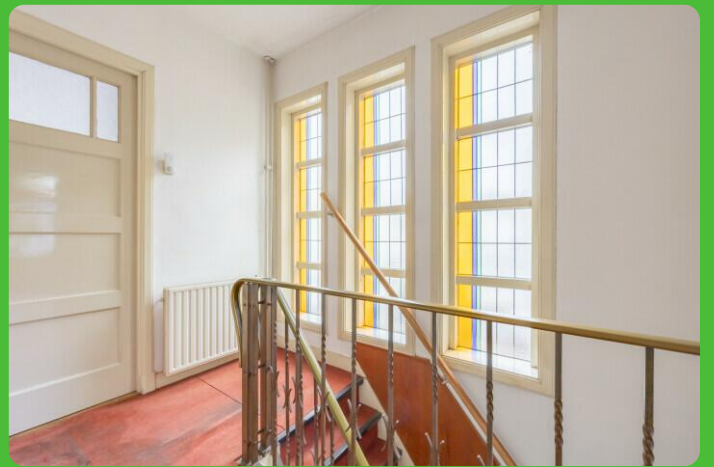
Garage

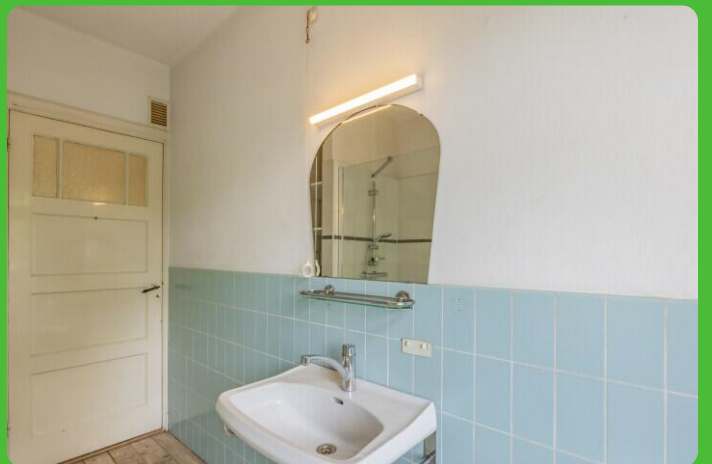
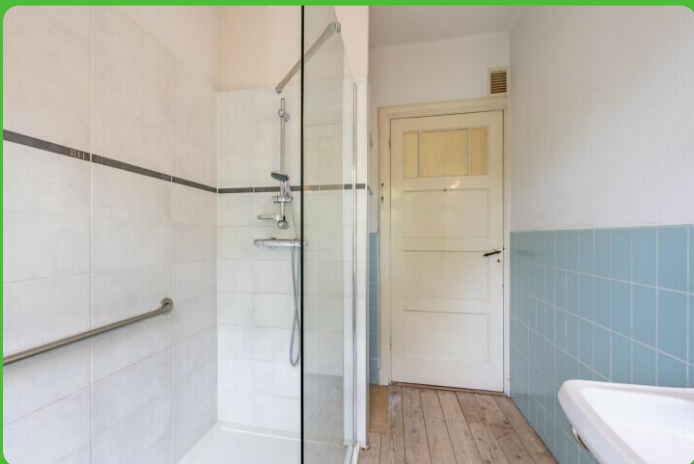
Soort garage	Aangebouwd steen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Verwarming, elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------









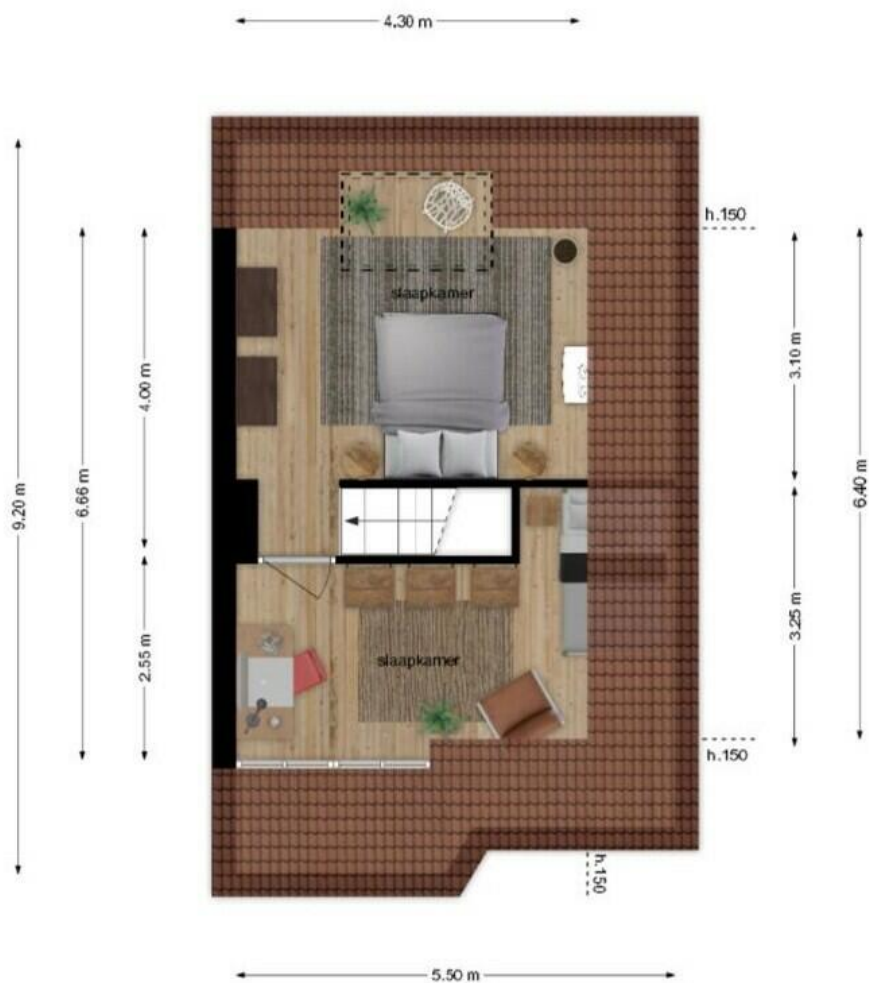




alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



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

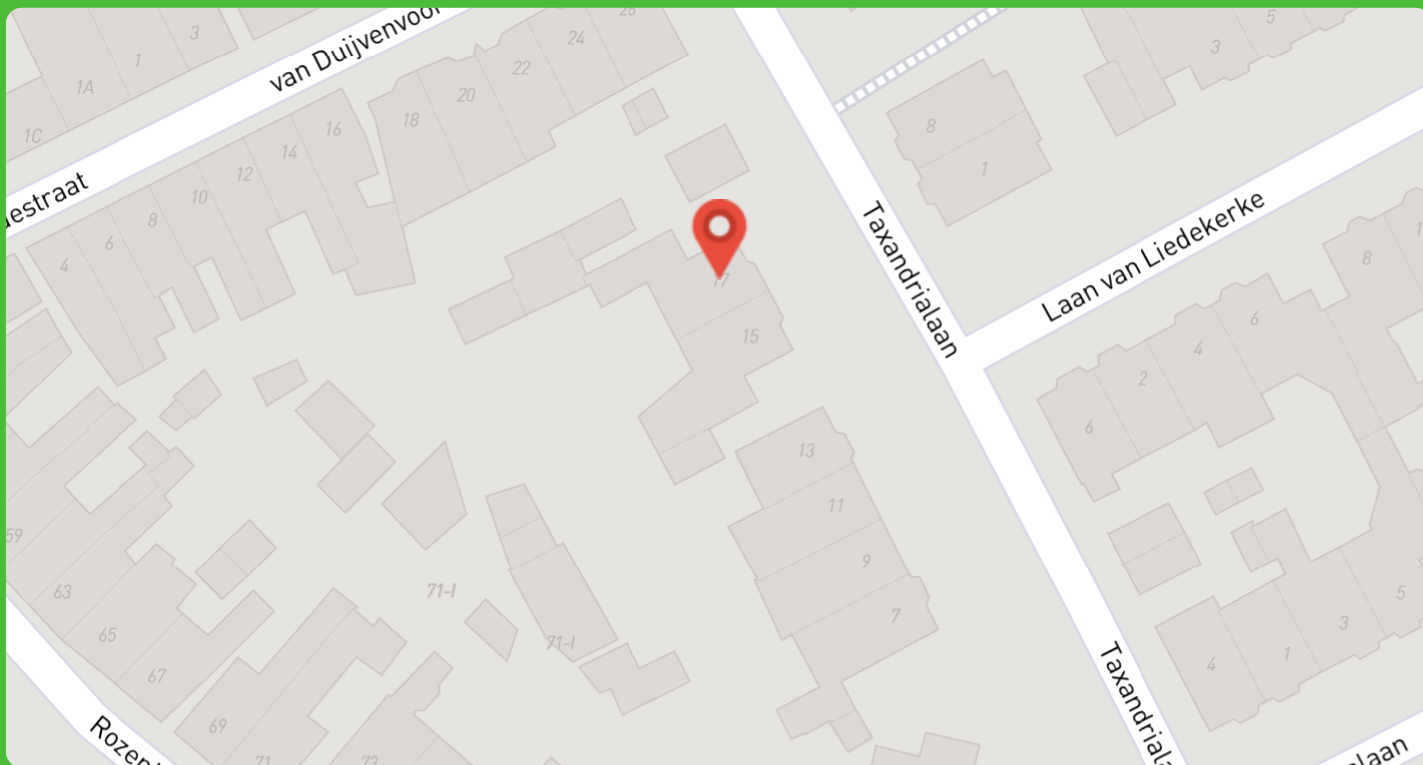


plátek: vyhledávaná plocha, srovnání
 pro konkrétní projektové účely

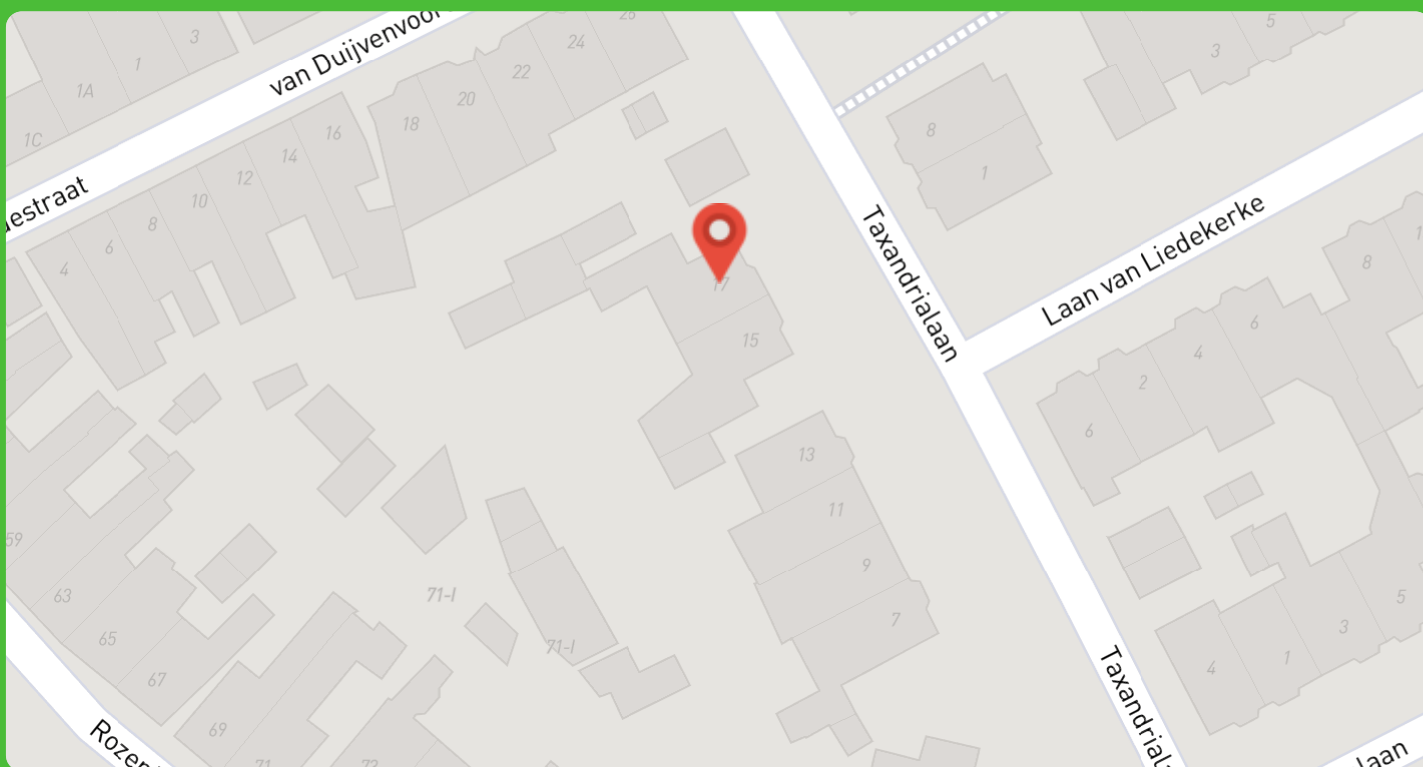


Zonnegrenzen in de tuin

Zonnegrenzen in juni (07:00)



Zonnegrenzen in juni (20:00)





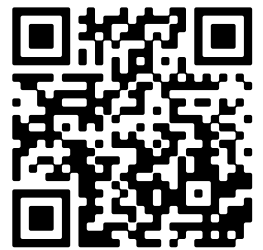
MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

www.mbmakelaars.nl



Scan Mij!