

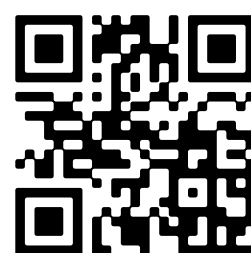


[www.vogelenzanglaan7.nl](http://www.vogelenzanglaan7.nl)

Klik hier voor de Online Woningbrochure



- 🏠 Adres: Vogelenzanglaan 7, Breda
- € Vraagprijs: € 475.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 225 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze uitstekend onderhouden en fors uitgebouwde tussenwoning is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 225m<sup>2</sup> in de populaire wijk Ginneken.

De woning is voorzien van een royale en bijzonder lichte woonkamer, moderne open keuken, 2 badkamers, 2 slaapkamers, dakterras, een bergzolder en een 24 meter diepe achtertuin gesitueerd op het zuidoosten. De tuin is fluisterstil, biedt optimale privacy en beschikt over diverse terrassen, bergingen, een sfeervolle loungehoek en een achterom.

De Vogelenzanglaan combineert de heerlijk rustige ligging midden in het Ginneken aan het gemak van alle faciliteiten om de hoek. Het Valkeniersplein met een gevarieerd winkelaanbod is op steenworp afstand gelegen en ook het gezellige Ginnekenmarktje met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes is te voet eenvoudig bereikbaar. In de nabije omgeving vinden we tevens (basis)scholen, kinderopvang, een bibliotheek, speelgelegenheid voor kinderen 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.

Voor een juiste indruk van deze verrassende woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1953

Woonoppervlakte : ca. 94m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 330m<sup>3</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 4m<sup>2</sup>

Externe bergruimte : ca. 27m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak : 225m<sup>2</sup>

Aanvaarding : in overleg

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De fors uitgebouwde woonkamer (ca. 8.30 x 4.50m) is voorzien van een moderne smeervloer (met vloerverwarming), een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking, een deels houten plafond, diverse plafondspots, designradiatoren, een lichtstraat en een prachtige harmonicadeur (2022) in 4 delen. De woonkamer kan in de zomer aldus helemaal worden opengezet richting de tuin met een prachtige interactie tussen binnen en buiten. Door de grote raampartijen en de forse lichtstraat kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De open en industrieel vormgegeven keuken (ca. 4.43 x 2.71m) in een wandopstelling beschikt over een Bosch fornuis met 6 gaspitten en een brede oven, rvs afzuigschouw, een grote spoelbak, diverse rvs kasten en een losse koel/vries combinatie en magnetron. De keuken is eveneens afgewerkt met de moderne smeervloer voorzien van vloerverwarming, een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking en een 'zwevend' plafond met grote inbouwspots. Vanuit de keuken is er middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

De woonkamer met open keuken vormen samen een spectaculaire leefruimte van maar liefst 51m<sup>2</sup>! Een open tussenhal aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot de geheel betegelde badkamer (ca. 2.18 x 1.00m) voorzien van een inlopdouche met een dubbele glazen deur, hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje en mechanische afzuiging. Deze badkamer/toiletruimte is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel en een lichte wandtegel.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer 1 (ca. 5.26 x 3.32m).

Slaapkamer 2 (ca. 4.37 x 2.93m) is gelegen aan de achterzijde van de woning en geeft middels dubbele openslaande deuren toegang tot het dakterras (ca. 2.58 x 1.41m).

De tussenkamer (1.66 x 2.24m) met een houten vloer beschikt over een ovale komwastafel op meubel en tevens vinden we hier een badgeiser en het luik met vlizotrap naar de bergzolder. Vanuit deze kamer is er toegang tot de geheel betegelde badkamer (ca. 2.03 x 0.80m) voorzien van een inloopdouche, hangend closet met inbouwreservoir en mechanische afzuiging. Deze badkamer/toiletruimte is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel en een lichte wandtegel.

Tweede verdieping / zolder:

Via een vlizotrap bereikbaar de bergzolder over de volle breedte van de woning met een nokhoogte van 1.25 meter.

## TUIN

De prachtige achtertuin (ca. 24.00 x 7.36m) is gesitueerd op het zuidoosten, is heerlijk stil en biedt volop privacy. De tuin beschikt over een groot terras, gazon, vijverpartij, grindbed, een houtopslag, borders met een gevarieerde beplanting en een achterom.

De overkapping/loungehoek (ca. 4.35 x 4.85m) is voorzien van 2 dakramen en een sfeervolle houtkachel.

Berging 1 (ca. 3.96 x 1.94m), gelegen direct achter de keuken en hier vinden we de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha Tzerra Ace 28c, 2019) en de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Berging 2 (ca. 4.35 x 2.81m) staat in open verbinding met berging 1 en beschikt over elektra, daglicht en een dubbele openslaande toegangsdeur. Ideaal voor de motor of bakfiets!

De houten tuinberging (ca. 2.95 x 2.45m) is gelegen aan de achterzijde grenzend aan de loungehoek.

## GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

Achter het perceel ligt een grote afgesloten gemeenschappelijke tuin, enkel toegankelijk voor de percelen aangrenzend aan deze tuin. Heerlijk voor kinderen om te spelen en meer dan ideaal voor buurtfeesten!

## 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 schitterende diepe achtertuin;
- De royale en speelse woonkamer kent een prachtige lichtinval;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- De woning lijkt behoorlijk energiezuinig met een gasverbruik van 677m<sup>3</sup> over het gehele jaar 2022;
- De muren van de woning zijn na-geïsoleerd met glaswolvlokken;
- De dakpannen op de woning zijn in 2020 vernieuwd, inclusief aanbrengen dampfolie;
- De woning is nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing;
- De prachtige aluminium harmonicadeur in de woonkamer bestaat uit 4 delen, is voorzien van triple HR +++ beglazing en is in 2022 geplaatst;
- In 2012 is de gehele elektrische installatie vernieuwd (stoppenkast, leidingwerk, wandcontactdozen);
- Er is een oude olietank aanwezig op het perceel. Deze is in 1989 gereinigd en afgevuld met zand, documentatie aanwezig;
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid in de Vogelenzanglaan.

## ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst

## Overdracht

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 475.000 k.k. |
| Status     | Aangevraagd    |

## Bouw

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Object type | Eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw  | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar    | 1953                          |
| Soort dak   | Zadeldak bedekt met pannen    |

## Oppervlakte en inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 94 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 225 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 330 m <sup>3</sup> |
| Externe Bergruimte          | 27 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 4 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Aantal slaapkamers    | 4 kamers (2 slaapkamers)      |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers                   |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche toilet, douche |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                   |
| Voorzieningen         | Tv-kabel, schuifpui           |

## Energie

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | 4 kamers (2 slaapkamers)  |
| Isolatie      | Muurisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, hr glas        |
| Verwarming    | Cv-ketel  |
| Warm water    | Cv-ketel, geiser eigendom   |
| Cv-ketel      | Remeha tzerra ace 28c combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom) |

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Balkon / dakterras

Dakterras

Tuin

Achtertuintuin

Afmetingen achtertuin

177 m<sup>2</sup> (24 meter diep en 7.36 meter breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water

## Garage

Soort garage

Geen garage

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren































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



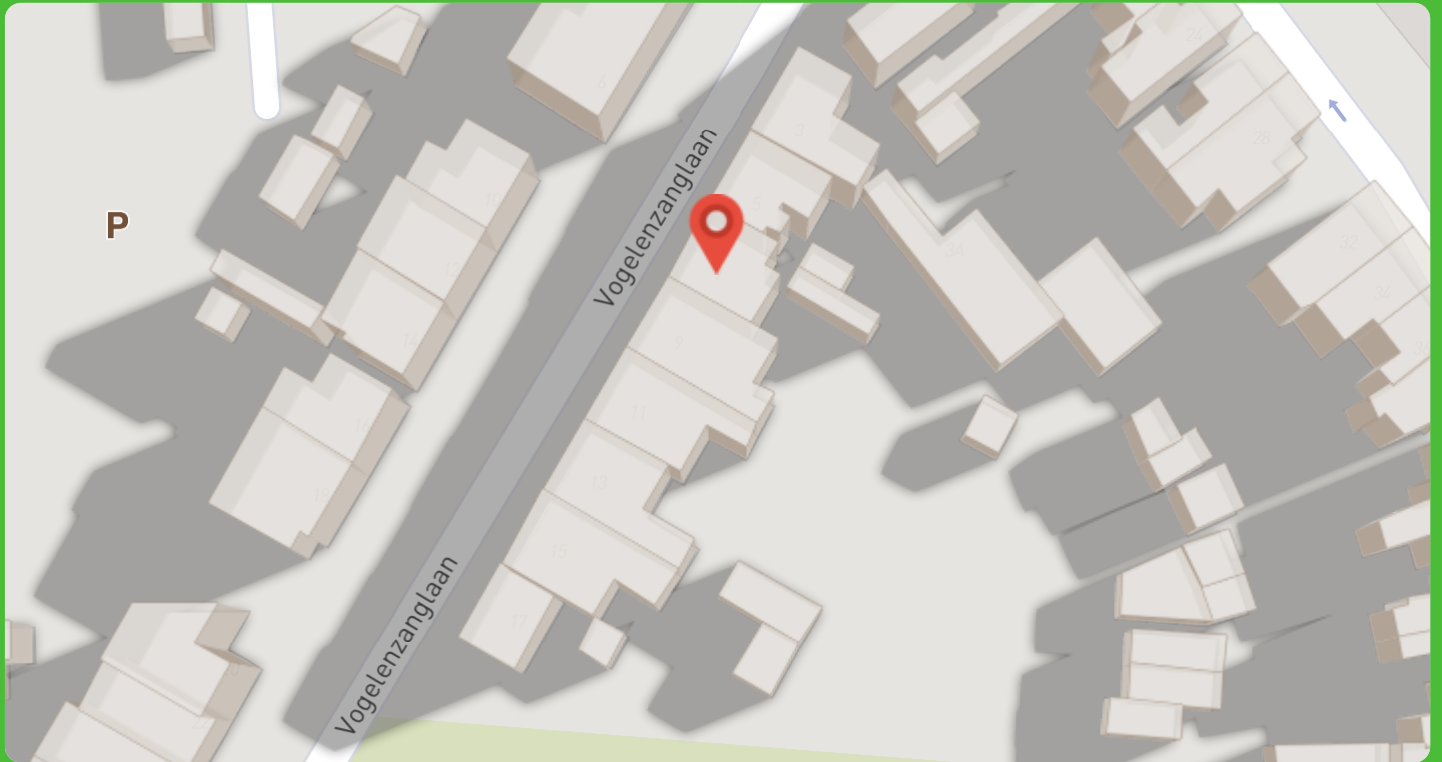
Alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



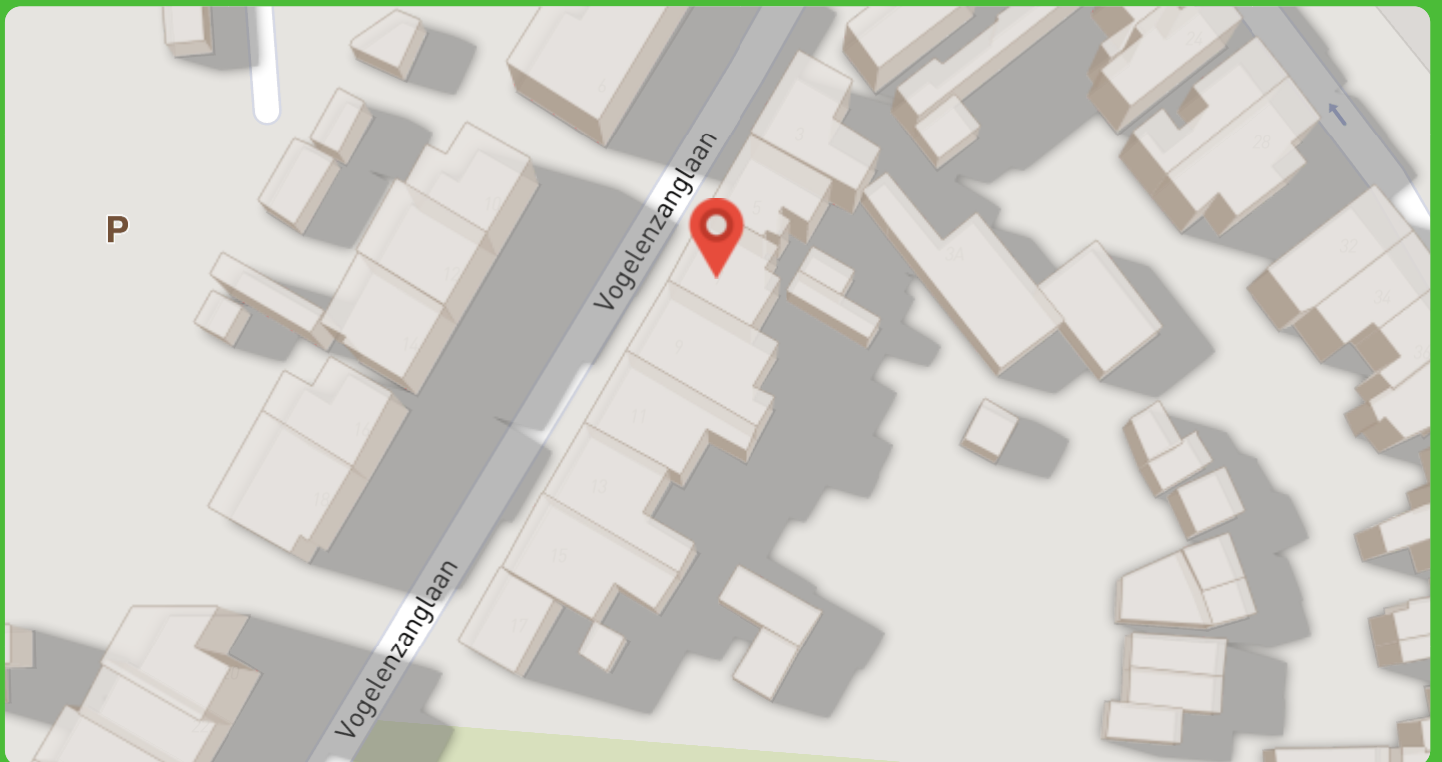


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)







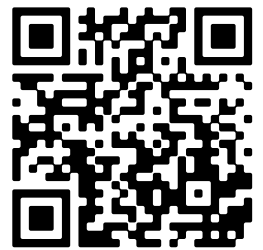
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

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



Scan Mij!