

Breda

Dijklaan 23 | Vraagprijs Op aanvraag



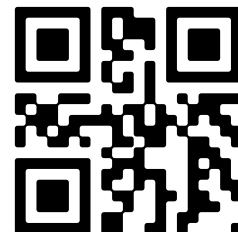
BESCHIKBAAR

WWW.DIJKLAAN23.NL



Type object:

Website: www.dijklaan23.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

Dijklaan 23, 4814 CA Breda

Op een gewilde woonlocatie in de gezellige wijk Tuinzigt mogen wij u deze uitstekend onderhouden en bijzonder karakteristieke halfvrijstaande woning aanbieden met een waanzinnige tuin van 42 meter diep!

De woning is voorzien van een sfeervolle woonkamer, luxe open woonkeuken (2020) in de aanbouw, separate toiletruimte, berging/bijkeuken, kelder, 3 slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping, bergzolder en een schitterende achtertuin. De prachtige aangelegde achtertuin (ca. 42.00 x 6.95) is gelegen op het zuidwesten, is heerlijk stil, biedt volop privacy en is voorzien van diverse terrassen, bergruimte, een sfeervolle loungehoek, een gevarieerde begroeiing en een poort met zij-uitgang naar de straat.

De woning is door de huidige eigenaar fors gemoderniseerd en beschikt onder andere over spouwmuren, vloer-, muur- en dakisolatie, isolerende beglazing en vloerverwarming op de begane grond.

De woning is centraal gelegen aan een rustige straat in de vooroorlogse wijk Tuinzigt. Vanaf deze gewilde locatie wandelt u zo naar het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied. Ook de Nieuwe Haagdijk met een grote verscheidenheid aan winkels, de gezellige Haagweg, diverse sportfaciliteiten en het NS-station zijn op korte afstand gelegen. Vanaf deze locatie zijn ook de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.

Met de prachtige voorgevel en de grootste tuin in de buurt, een werkelijk uniek huis die een bezichtiging meer dan waard is!

Bouwjaar: ca. 1901

Woonoppervlakte: ca. 116m²

Overig inpandige ruimte: ca. 10m²

Inhoud: ca. 432m³

Perceeloppervlakte: ca. 411m²

Aanvaarding: in overleg

INDELING

Begane grond:

Entree/hal (ca. 3.94 x 2.05m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, een handige garderobehoek en de toiletruimte voorzien van een closet en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 8.05 x 5.55/3.42m) is voorzien van een sfeervolle houthaard, een nette pvc vloerafwerking, geheel voorzien van vloerverwarming en een hoog plafond met sierbalken. In de woonkamer vinden we de meterkast en is er toegang tot de kelder (ca. 3.88 x 2.67 x 4.45m).

De keuken (ca. 4.97 x 3.01m) in een wand- en een u-opstelling beschikt over een bar met plaats voor 3 stoelen en diverse inbouwapparatuur waaronder een Siemens inductie kookplaat met flexzones en geïntegreerde afzuiging, koelkast, vrieskast (7 laden), heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, veel kastruimte, een wijnkast en een spoelbak. De keuken is voorzien van een nette pvc vloer met vloerverwarming en een strakke wand- en plafondafwerking met diverse inbouwspots. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en de berging/bijkeuken (ca. 4.90 x 3.01m) aan de achterzijde.

In de berging/bijkeuken vinden we naast veel bergruimte de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur

en middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een luik met toegang tot de bergzolder en een bergkast met de opstelling van de c.v combiketel (Remeha, 2020).

Slaapkamer 1 (ca. 4.49 x 2.95/2.03m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 2.95 x 2.73m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.90 x 2.04m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

Badkamer (ca. 3.02 x 1.77m) voorzien van een ligbad, douche, een wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

De bergzolder is bereikbaar via een luik op de overloop.

TUIN

De unieke achtertuin meet maar liefst 42.00 bij 6.95 meter en is ideaal gelegen op het westzuidwesten. De tuin is fluisterstil en biedt door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing ook nog eens volop privacy. De tuin beschikt over diverse terrassen, borders met een gevarieerde en weelderige beplanting, volwassen bomenstand, speels niveauverschil, 2 bergingen, een sfeervolle loungehoek (ca. 4.28 x 3.25m) met elektra en schuifhorren, diverse buitenkranen, buitenverlichting en een ruime bergplaats uit het zicht achter de loungehoek. Daarnaast biedt de tuin uitgang naar de straat middels een gang naast de woning middels een elektrische toegangsdeur met afstandsbediening.

OMGEVING

De woning is gelegen in de gezellige wijk Tuinzigt grenzend aan het historische stadscentrum van Breda. Diverse voorzieningen zoals scholen, sportaccommodaties alsmede een winkelcentrum zijn in de directe nabijheid aanwezig. Grote plus voor veel Bredanaars is de gezellige zaterdagmarkt om de hoek. De woning ligt gunstig ten opzichte van het Mastbos, het Liesbos en de diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Roosendaal (A58). Met de fiets of te voet bent u zo in het historische centrum van Breda of op het centraal station.

BIJZONDERHEDEN

- Schitterende achtertuin! Prachtig aangelegd en maar liefst 42 meter diep;
- De woning is heerlijk rustig gelegen maar toch op korte afstand van het historische stadscentrum;
- Gezellige stadstuin, heerlijk stil, met volop privacy en perfect gelegen op het zuidenwesten;
- De woning beschikt over een prachtige en bijzonder karakteristieke voorgevel met de unieke raampartijen en verrassende metselverbanden;
- Achter de achtertuin ligt thans een braakliggend terrein waar binnenkort garageboxen zullen worden gerealiseerd. Er bestaat nog de mogelijkheid 1 of 2 garages te kopen die direct aan de achtertuin grenzen;
- De woning is voorzien van een betonnen begane grond vloer met een isolatiepakket en voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van spouwmuuren aan voor- en achterzijde en de vrije zijgevel;
- Geheel voorzien van muurisolatie;
- De woning beschikt over hardhouten kozijnen, geheel voorzien van isolerende beglazing (merendeels HR);
- De woning is voorzien van dakisolatie;
- De oppervlakte van de berging/bijkeuken is thans bij het woonoppervlakte geteld. Ondanks de matige

afwerking is dit gerechtvaardigd gezien de bouwkwaliteit, forse raampartij en een volwaardig voorzieningenniveau (water, elektra, verwarming);

- Het plafond in de woonkamer (thans 2.95m) is verlaagd en zou nog aanzienlijk (ca. 1 meter) kunnen worden verhoogd;
- De wijk Tuinzigt is enorm in opkomst, vooral populair bij jongeren en hier gebeurt nu wat we enkele jaren geleden bij de wijk Belcrum hebben gezien. En terecht, met de gezellige straatjes, de karakteristieke en gevarieerde bebouwing en een ligging grenzend aan het centrum, zijn alle randvoorwaarden voor fijn wonen aanwezig;

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.

Kenmerken

Vraagprijs:	Op aanvraag
-------------	-------------

Bouw

Oppervlakte en inhoud

Op de kaart

Dijklaan 23

Dijklaan 23, 4814 CA Breda

Directions

View larger map

X4U Transport

Roelandshof Breda

Dijklaan

Body Art Studio Saskia

Het Speel Plein

Glossy Nails

Café Br

Smartsh

Voor Alles Met Wiel

Benoist kantoorvakhandel

B&B Lieu de Ruse

Mango Product Desi

Sef Peeters

Polski Sklep Polish Deli

Zaterdag Markt - Breda. NL

Else Loof Fotografie

Coffeeshop Sky

MagicMarkt

k Dak & Gevel

c, Koper, Lood

Haagweg

Kolfbaanstraat

Dijkstraat

Van Meterenstraat

Rietmakerstraat

Google

Map data ©2025 Google Report a map error

Dijklaan 23
Dijklaan 23, 4814 CA Breda

[Directions](#)

[View larger map](#)

Map data ©2025 Google. Report a map error.

Map data ©2025 Google Report a map error



No preview available



No preview available





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





Lijst van Zaken

Betreft: Dijklaan 23, Breda

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Losse (hang) lampen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Losse kasten	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Legplanken	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Gordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Overgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vitrages	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rolgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lamellen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jaloezieën	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Losse) horren/rolhorren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Parketvloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Houten vloer(delen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Laminaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plavuizen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Houtkachel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Gas)kachels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Designradiator(en)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Radiatorafwerking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kookplaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Gas) fornuis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Afzuigkap	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Magnetron	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koelkast	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vriezer	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koel-vriescombinatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Quooker	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Koffiezetapparaat	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toiletrolhouder	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fontein	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jacuzzi/whirlpool	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stoomdouche (cabine)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Wastafel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wastafelmeubel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Planchet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Toiletkast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Toilet	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toiletrolhouder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Toiletborstel(houder)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Sauna met de volgende toebehoren:

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Brievenbus	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kluis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rookmelders	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Airconditioning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Via CV-installatie	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Geiser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Screens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rolluiken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Geiser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Screens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rolluiken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beplanting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Broei)kas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Overig				
(Sier)hek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vlaggenmast(houder)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Geen eigendoms zaken				
CV	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonnepanelen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Dijklaan 23

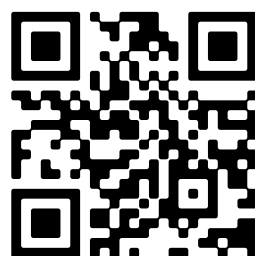
www.dijklaan23.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!