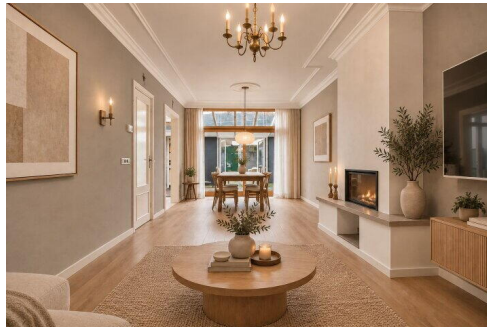
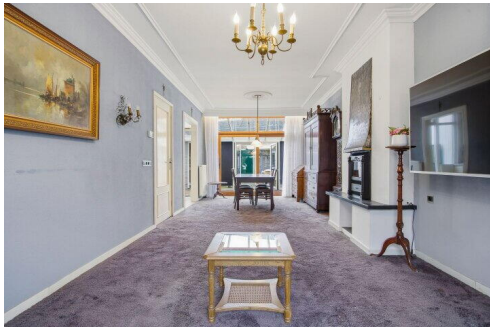


Breda

Rubensstraat 25 | Vraagprijs € 539.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.RUBENSSTRAAT25.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1938
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	135 m ²
Inhoud:	445 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.rubensstraat25.nl

 **By Casper**
Makelaardij



www.bycasper.nl | (+31)6-82867936

Omschrijving

Rubensstraat 25, 4812 AK Breda

Riant wonen in een karakteristieke jaren '30 erkerwoning op steenworp afstand van de singel? Aan de Rubensstraat 25 in Breda komen authentieke charme, ruimte en een centrale ligging op een bijzonder prettige manier samen.

Deze sfeervolle woning behoudt haar originele details, terwijl de buitenzijde is gemoderniseerd met kunststof kozijnen met houtnerf en een vernieuwd dak. Met een lichte, ruime woonkamer, vier slaapkamers (met mogelijkheid tot een vijfde), een kelder, serre en zowel een voor- als achtertuin biedt dit huis volop ruimte voor comfortabel te wonen.

Ligging en omgeving

De woning is gelegen in de geliefde wijk Haagpoort/Boeimeer, een sfeervolle en kindvriendelijke jaren '30 buurt met een prettige mix van rust en stadse levendigheid.

Het bruisende stadscentrum van Breda en het NS-station zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Ook winkels, scholen en diverse sport- en recreatievoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. De uitvalswegen A16 en A58 zijn snel en eenvoudig te bereiken, wat zorgt voor een uitstekende verbinding richting omliggende steden.

Indeling

Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en een toiletruimte.

De royale woonkamer is voorzien van een karakteristieke erker aan de voorzijde, een fraai hoog plafond en net afgewerkte wanden en plafonds. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen de hele dag door voor een prettige lichtinval.

Middels een schuifpui heeft u toegang tot de serre, een heerlijke plek om te ontspannen en die direct in verbinding staat met de achtertuin.

De semi-open keuken beschikt over een loopdeur naar de serre en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, oven, spoelbak en rvs-afzuigkap.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met inbouwkast. Aan de achterzijde ligt een tweede royale slaapkamer, eveneens voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als kinderkamer, werkruimte of walk-in closet.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en een wastafel met meubel en beschikt over natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een royale zolderverdieping met dakraam en dakkapel, waar eenvoudig een vierde en eventueel vijfde slaapkamer kan worden gerealiseerd. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel (Atag, 2014).

Buitenruimte

De bestratte en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een achterom. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektriciteit, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle jaren '30 erkerwoning
- Gelegen op steenworp afstand van de singel
- Energielabel C
- Authentieke elementen en hoog plafond
- Kunststof kozijnen met HR-glas en houtnerf
- Vernieuwd dak
- Lichte woonkamer met serre
- Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijfde
- Kelder, ideaal als wijn- of provisieruimte
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten met berging en achterom
- Centrale ligging nabij centrum, station en uitvalswegen

Interesse?

Deze karaktervolle woning laat zich het beste ervaren tijdens een bezichtiging. De combinatie van authentieke details, riante leefruimte en de geliefde ligging in een jaren '30 wijk maakt Rubensstraat 25 een unieke kans in Breda.

Neem contact op voor een persoonlijke rondleiding en ontdek zelf de sfeer, ruimte en woonkwaliteit die deze woning te bieden heeft. Wij laten u de woning graag zien!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 539.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1938
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	135 m²
Inhoud:	445 m³
Overige inpandige ruimte:	6 m²
Externe bergruimte:	30 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en schuifpui

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie en hr-glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag e325c cw5 (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 36 m ²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

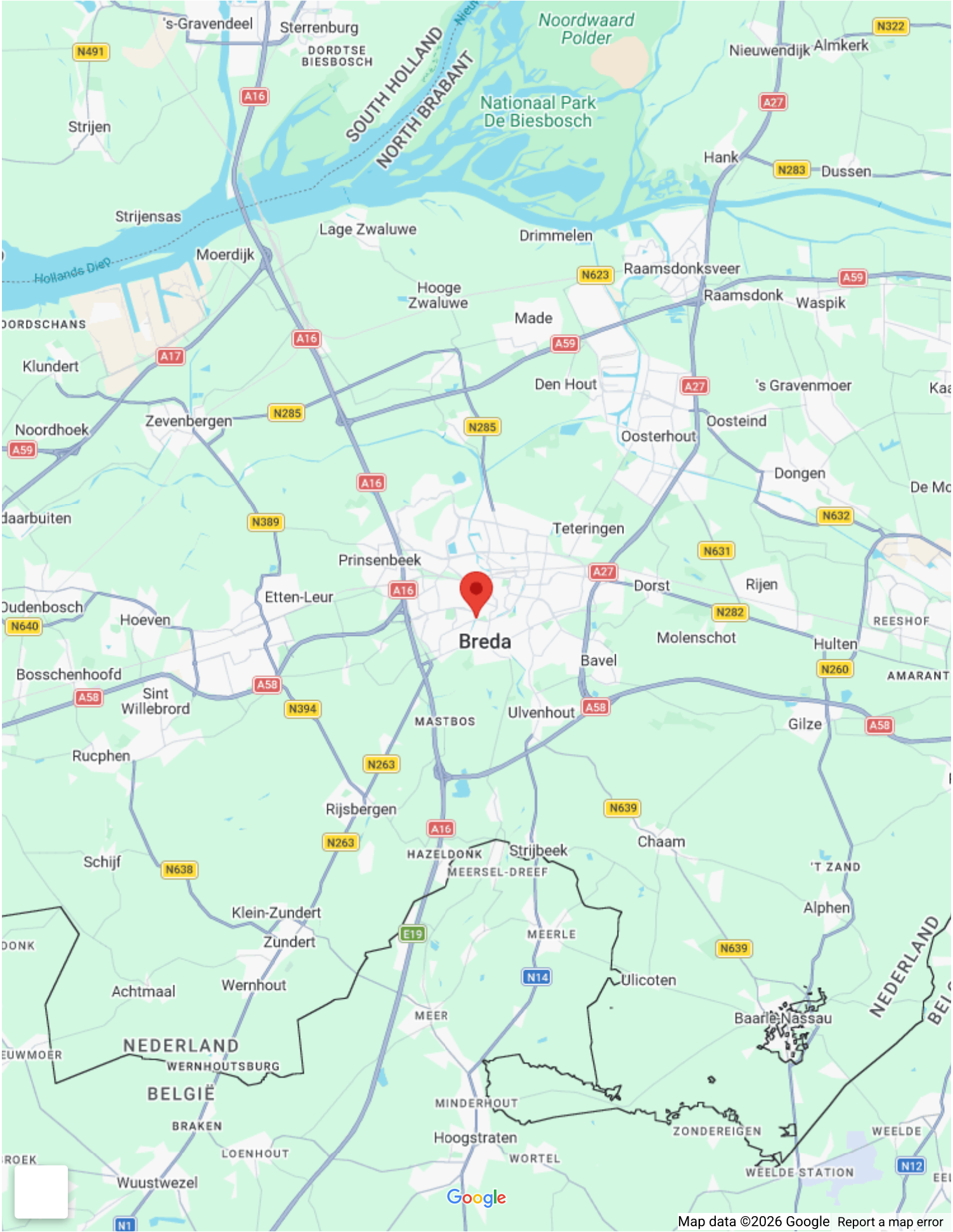
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren en openbaar parkeren

Op de kaart



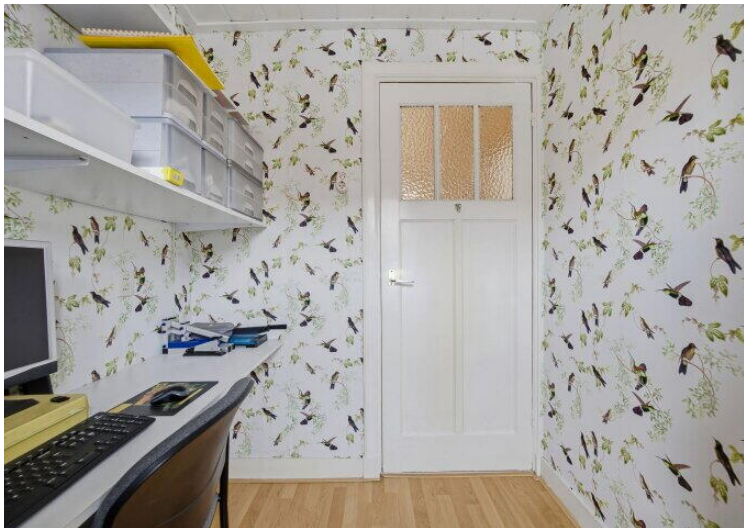
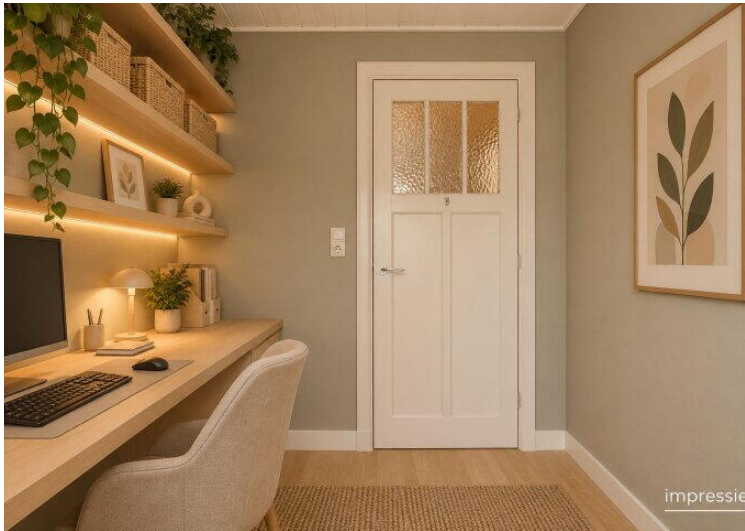
Op de kaart

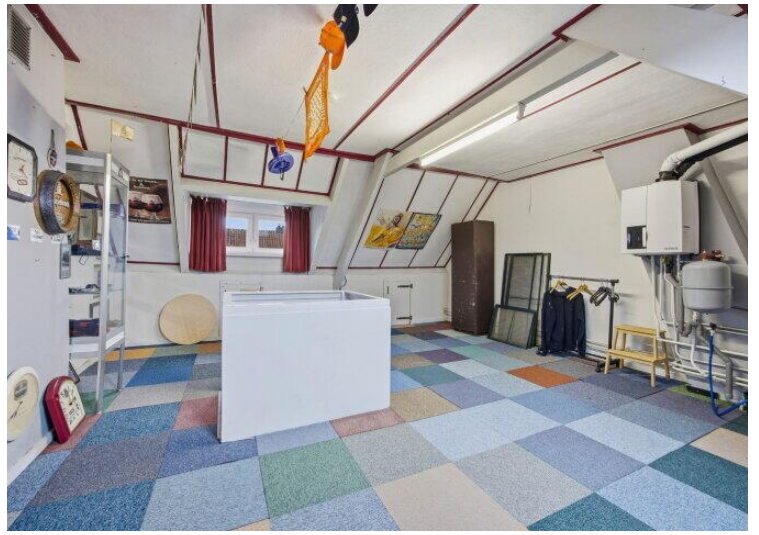


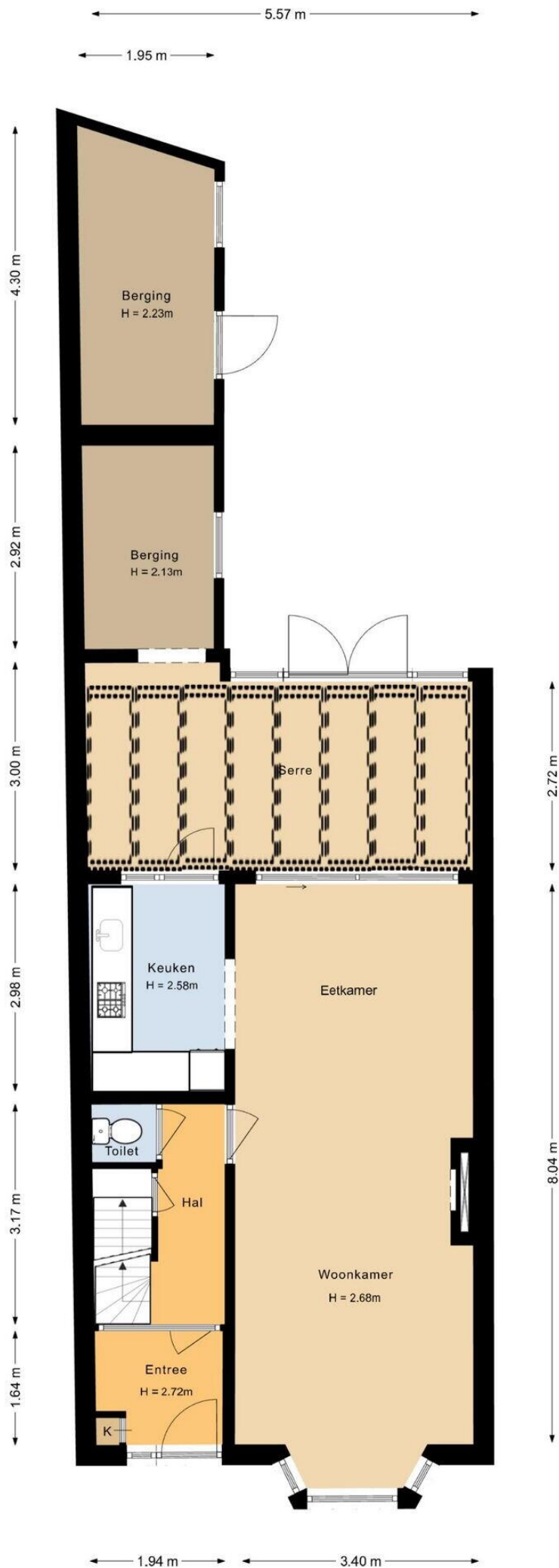






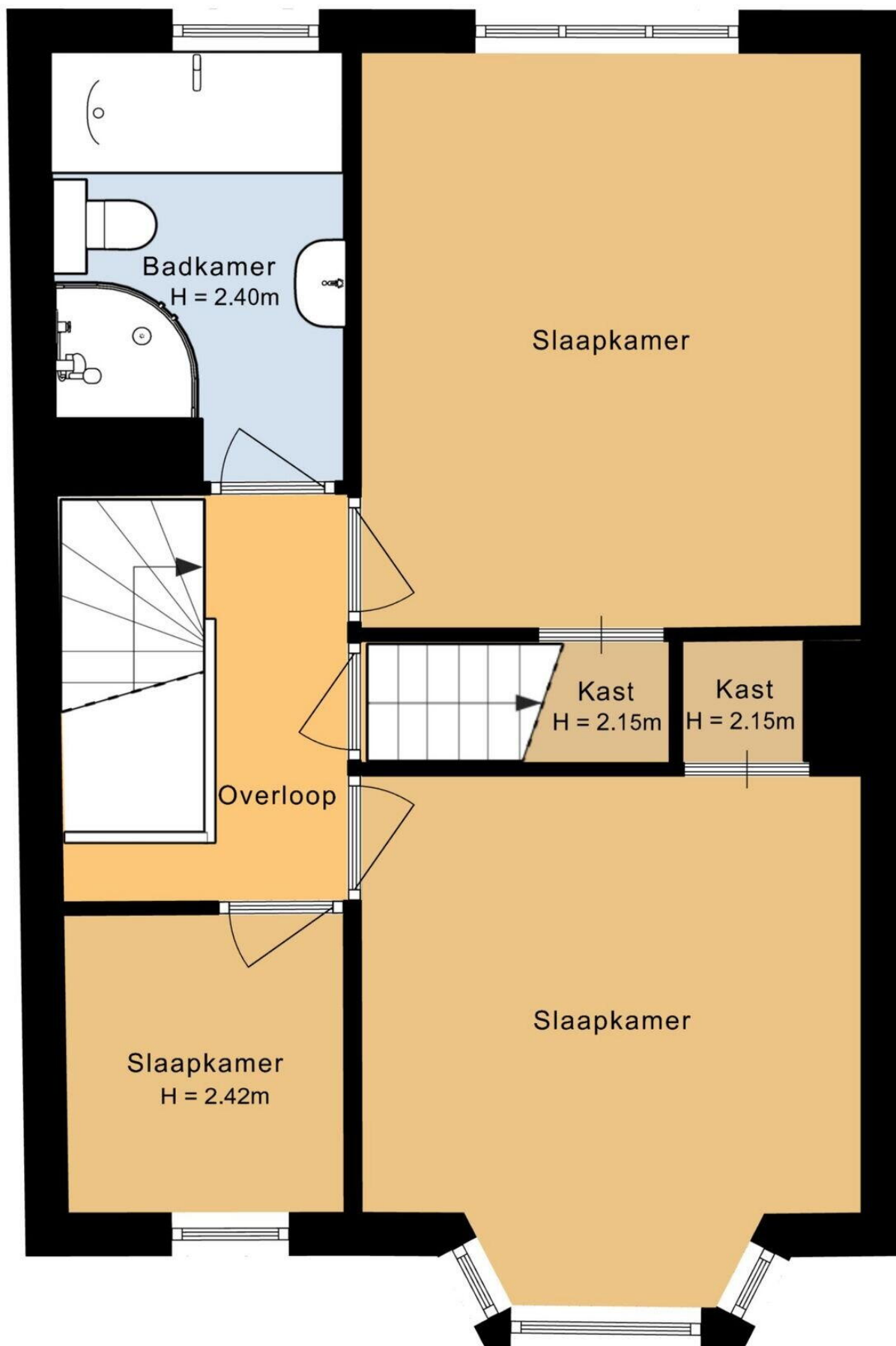






1.95 m 3.41 m

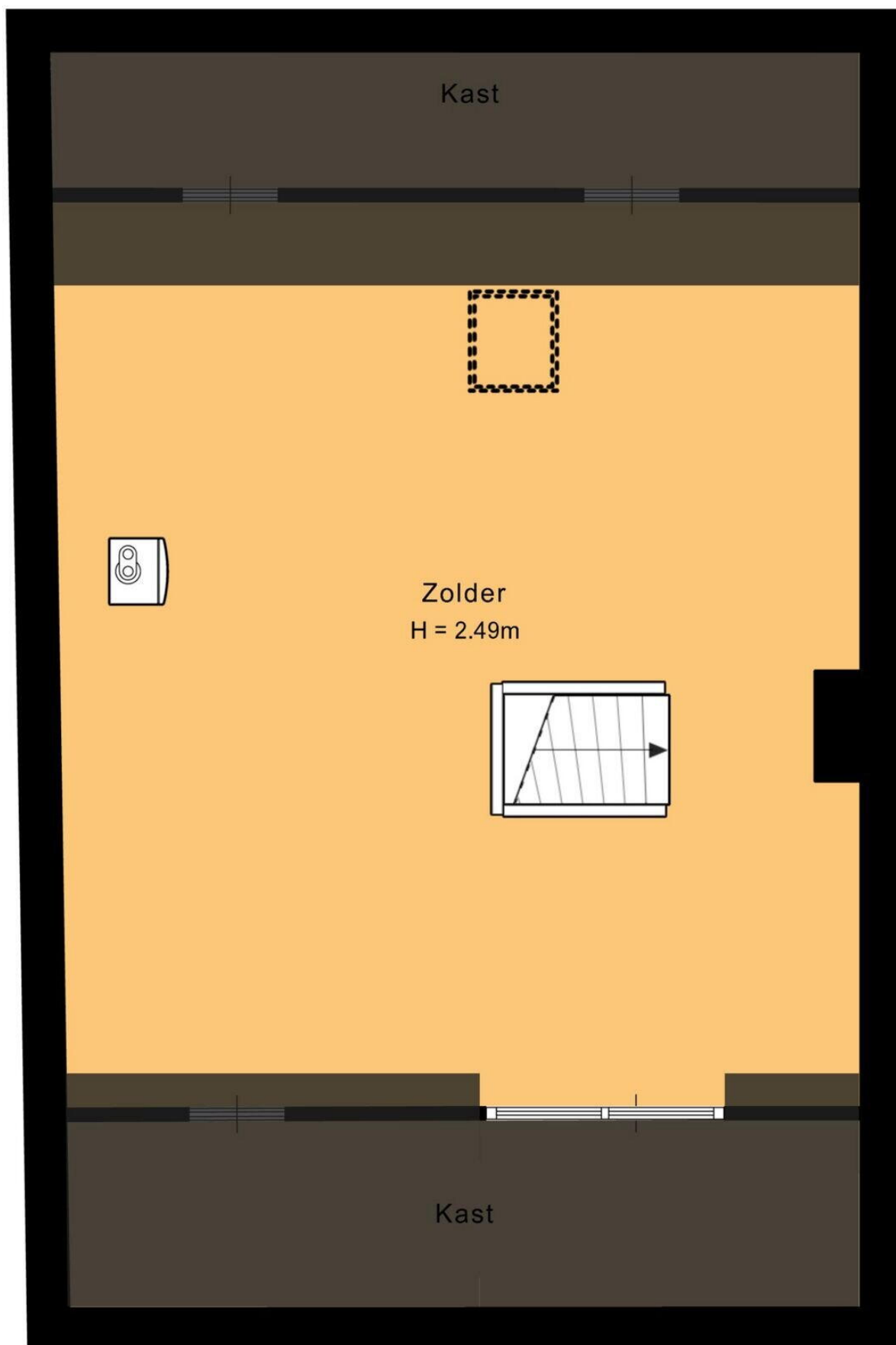
2.92 m
2.77 m
2.04 m



3.93 m
0.82 m
2.97 m

1.89 m 3.42 m

8.60 m



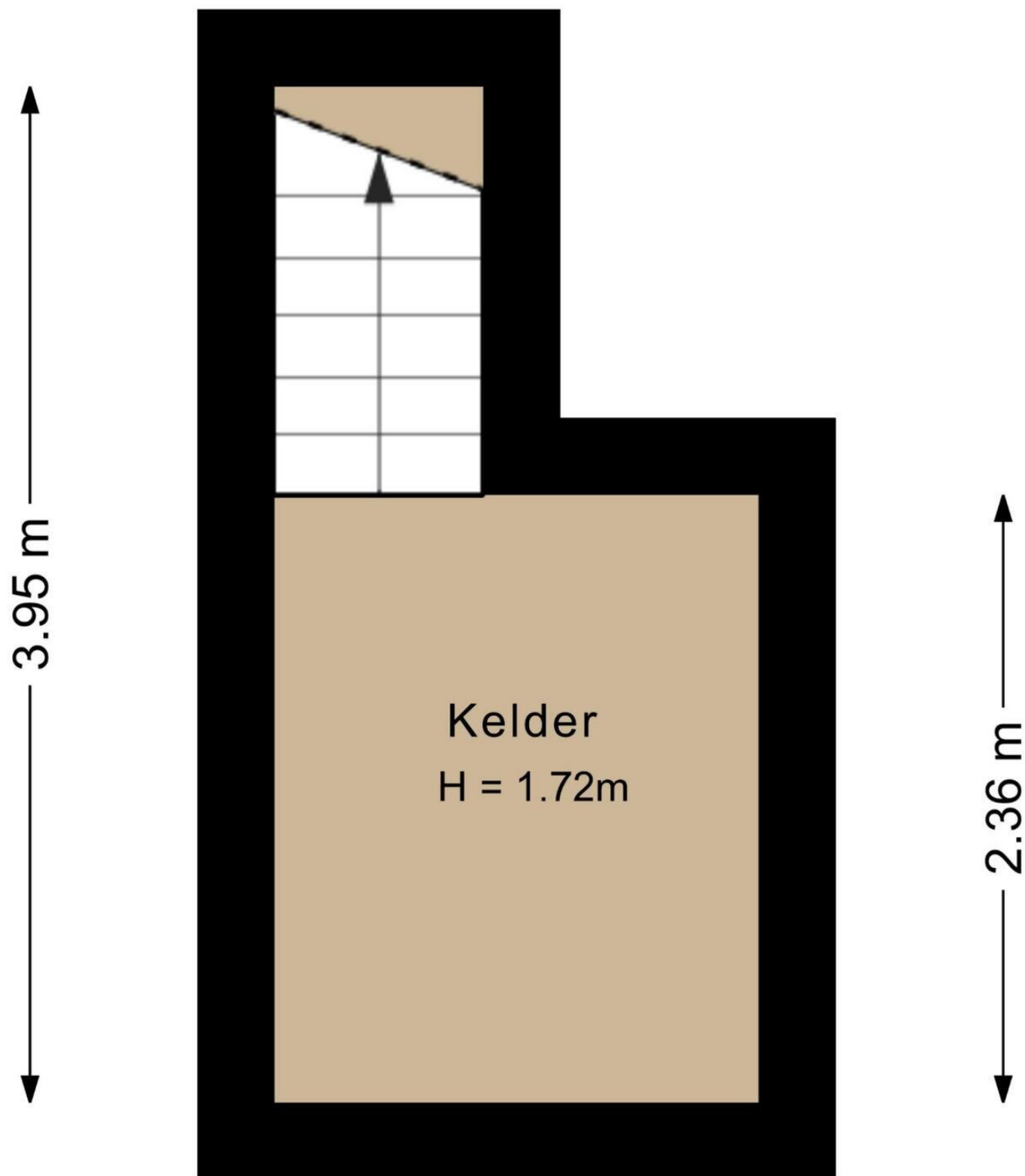
0.92 m

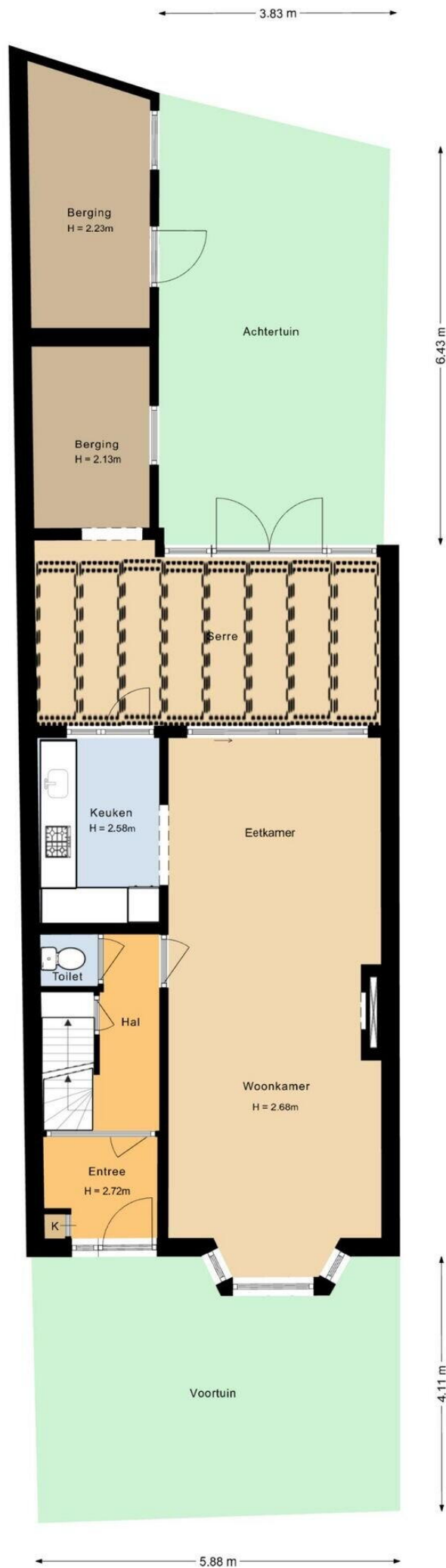
6.20 m

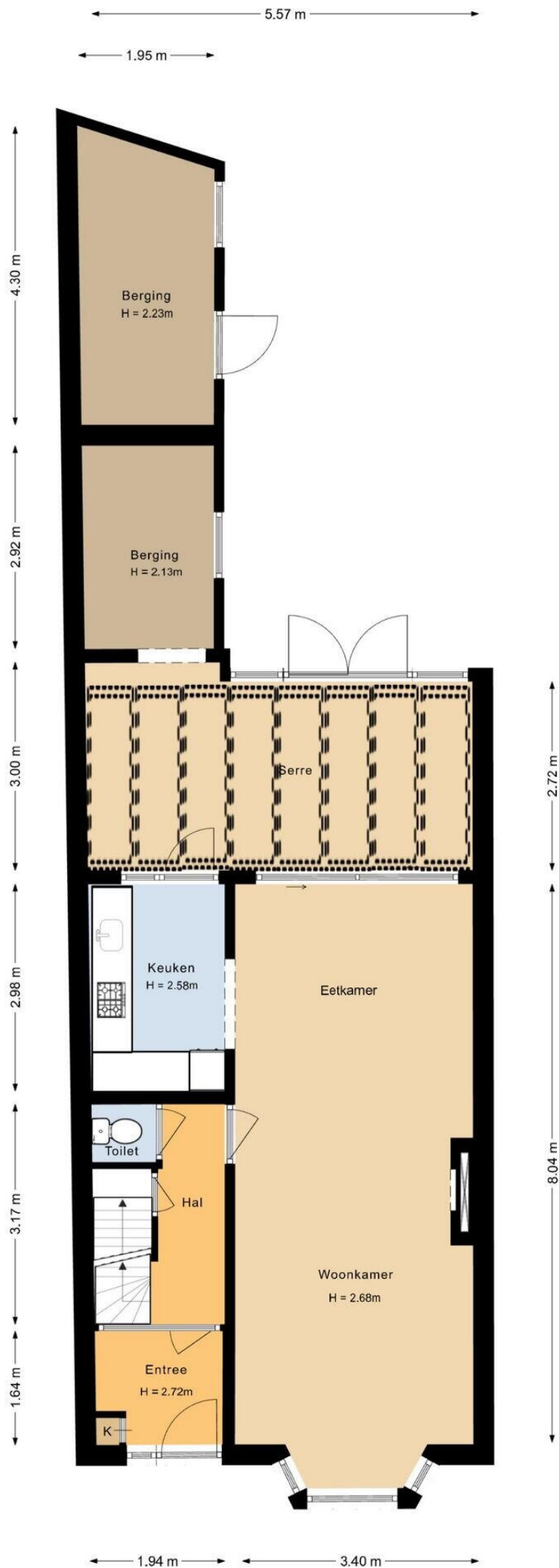
1.27 m

5.44 m

◀ 0.81 m ▶

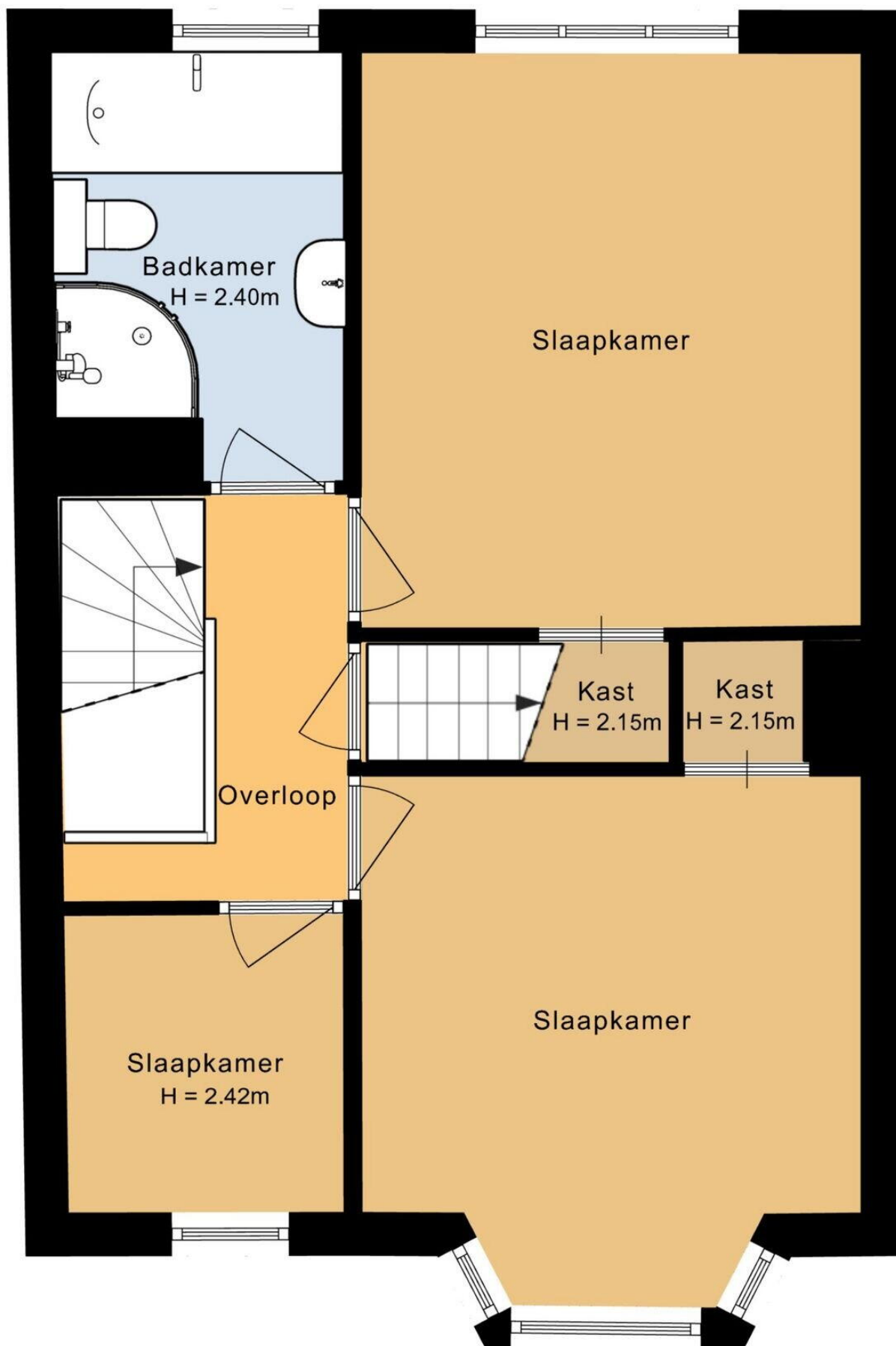






1.95 m 3.41 m

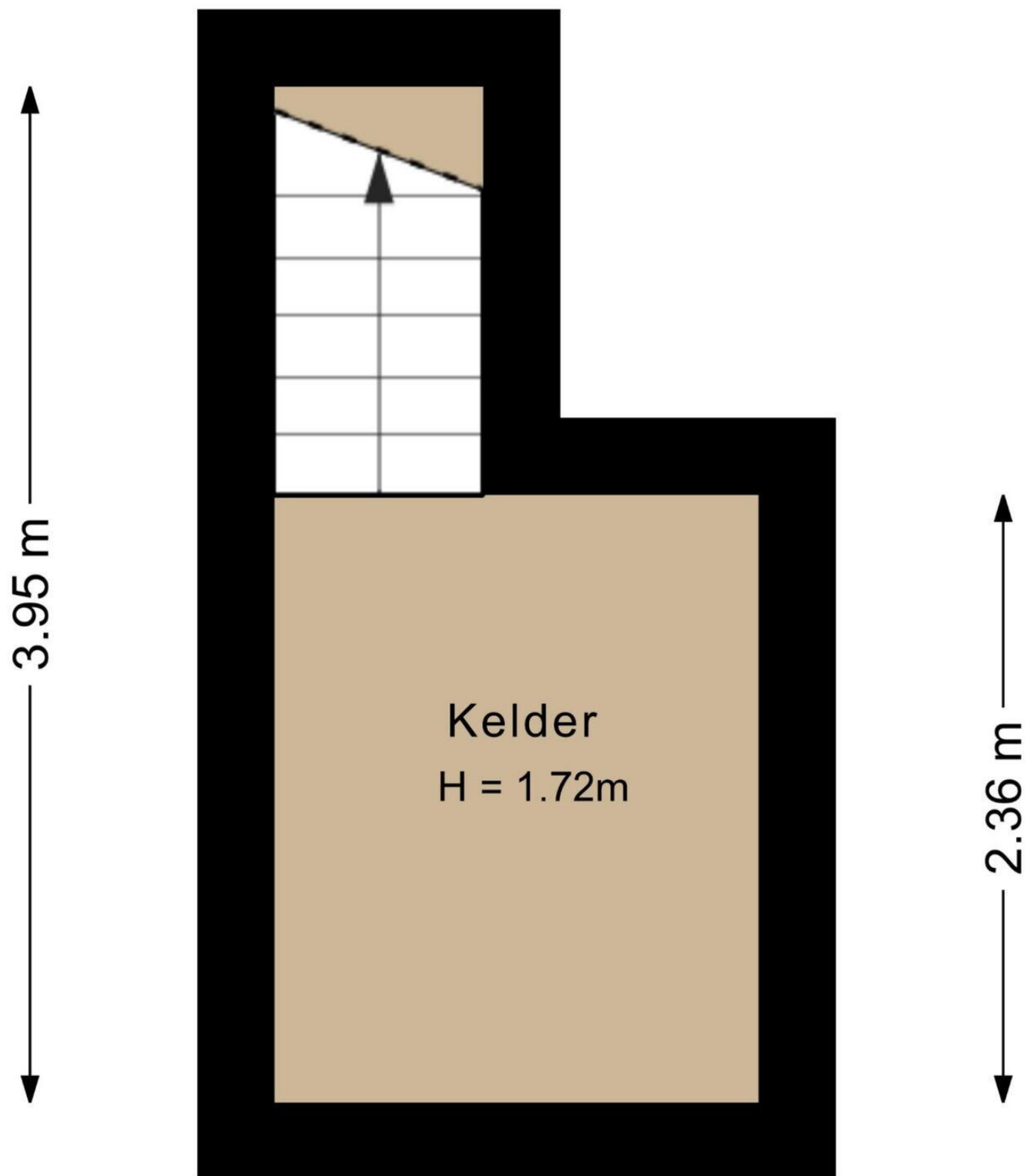
2.92 m
2.77 m
2.04 m

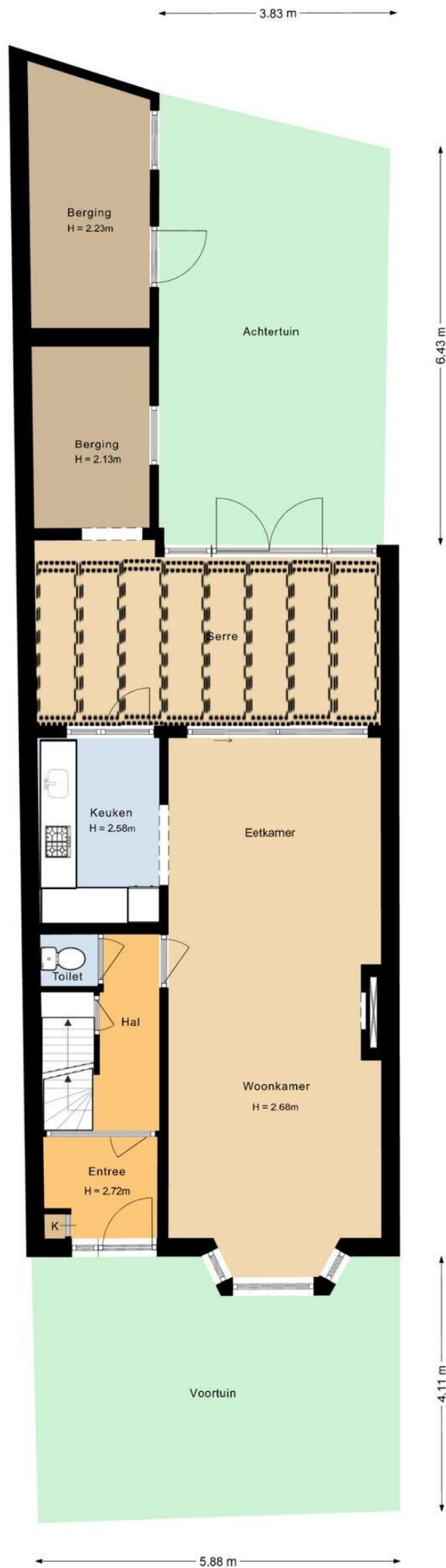


3.93 m
0.82 m
2.97 m

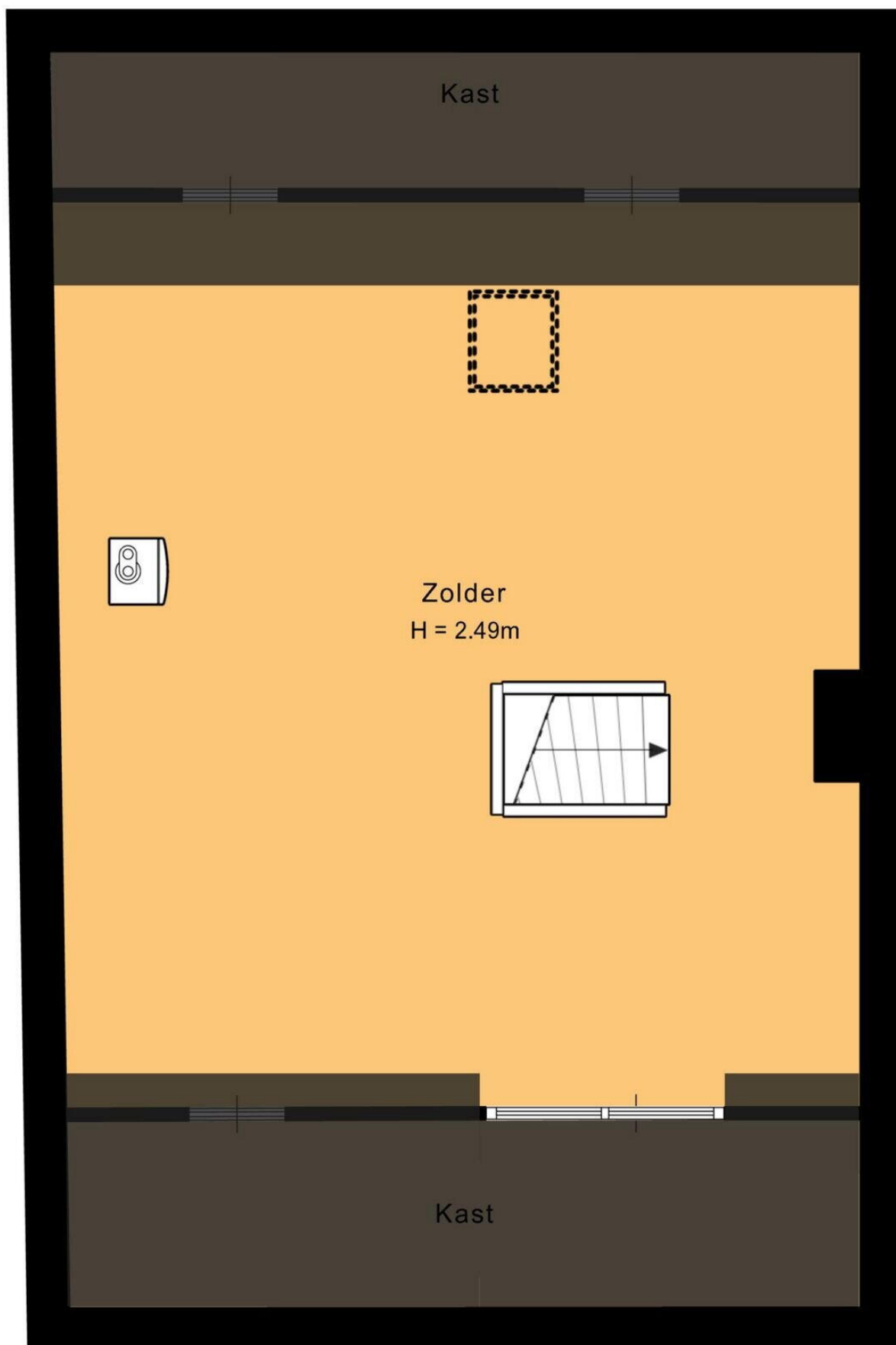
1.89 m 3.42 m

◀ 0.81 m ▶





8.60 m



0.92 m

6.20 m

1.27 m

5.44 m

Rubensstraat 25

www.rubensstraat25.nl



By Casper Makelaardij

Weerijssstraat 30
4811RP, Breda

www.bycasperi.nl

