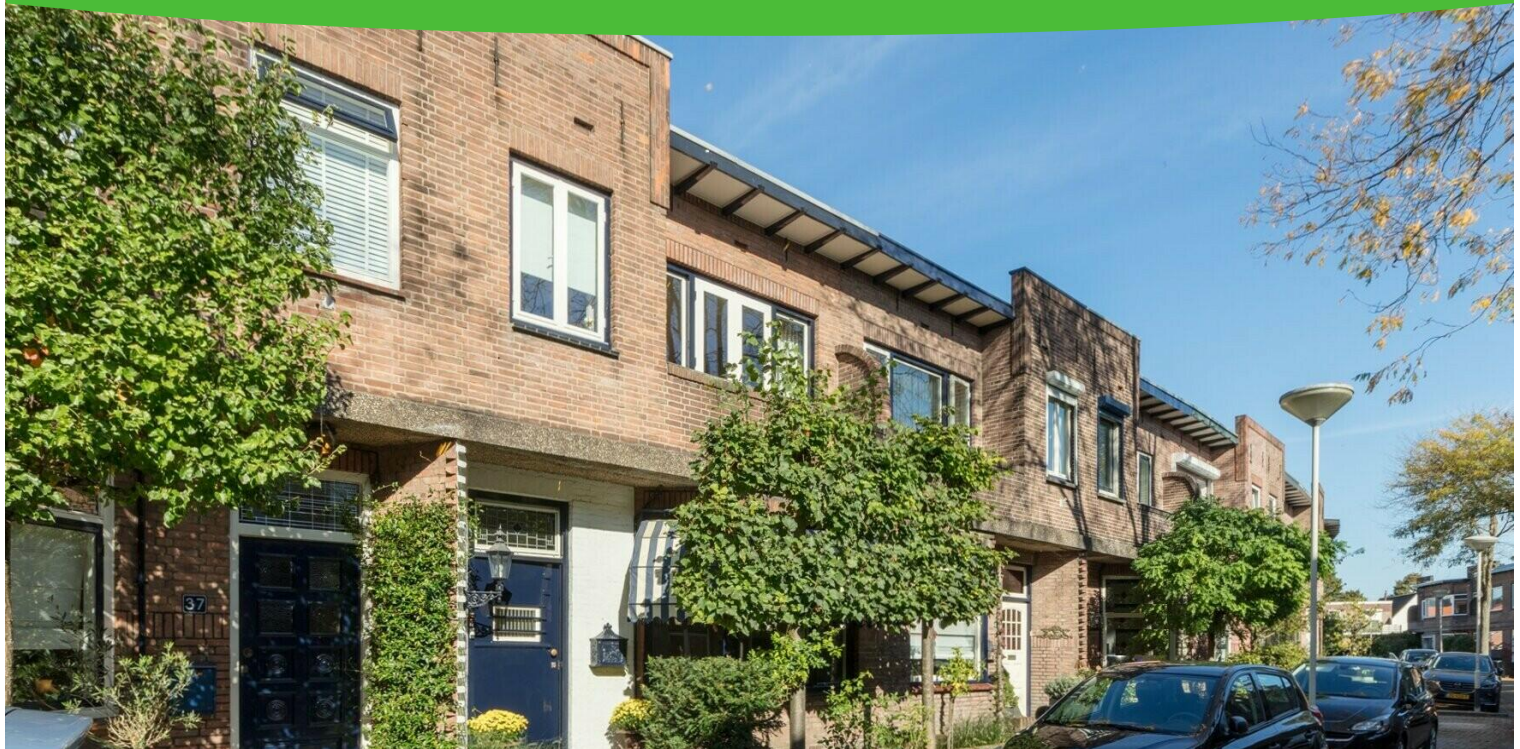


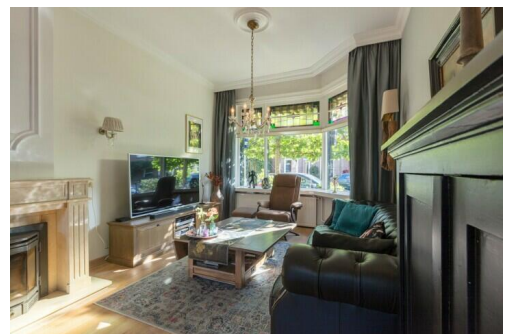
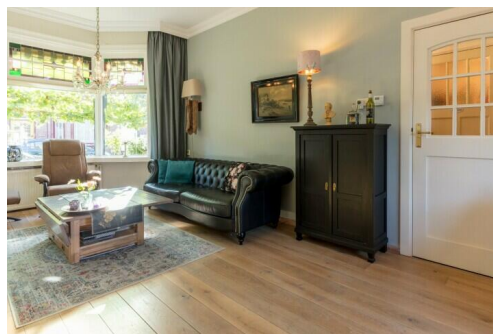
# Breda

van Duijvenvoordestraat 39 | Vraagprijs € 525.000 k.k.

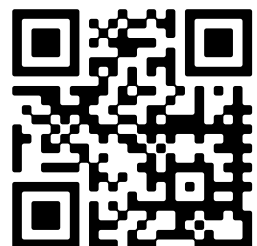


## BESCHIKBAAR

[WWW.VANDUIJVENVOORDESTRAAT39.NL](http://WWW.VANDUIJVENVOORDESTRAAT39.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1928
<b>Woonoppervlakte:</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	345 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.vanduijvenvoordestraat39.nl">www.vanduijvenvoordestraat39.nl</a>



# Omschrijving

## van Duijvenvoordestraat 39, 4835 CA Breda

Deze uitstekend onderhouden en aan de achterzijde uitgebouwde erkerwoning is gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de populaire wijk Ginneken. De woning is voorzien van een royale woonkamer met dubbel openslaande deuren naar de achtertuin, keuken in de aanbouw, 3 slaapkamers, badkamer, een balkon aan zowel voor- als achterzijde en een diepe achtertuin voorzien van een ruime berging met een scala aan gebruiksmogelijkheden en een achterom.

De woning is uitstekend onderhouden met behoud van de vele authentieke details !

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 met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes zijn op korte loopafstand gelegen. In de nabije omgeving vinden we (basis)scholen, kinderopvang, een bibliotheek, een speeltuin 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 bijzondere woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen !

Bouwjaar : ca. 1928

Woonoppervlakte : ca. 100m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 345m<sup>3</sup>

Perceeloppervlak : 163m<sup>2</sup>

Aanvaarding : in overleg / mogelijk vanaf 1 mei

### INDELING

Begane grond:

Entree/hal (5.82 x 1.75m) met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en de toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir. De royale woonkamer (ca. 8.86 x 3.53m) beschikt over een erker aan de voorzijde met een karakteristieke glas in lood raampartij, hoog plafond, eikenhouten vloer, strakke stucwerk wanden en plafonds en een prachtige marmeren schouw met kachel (allesbrander) en biedt middels dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De keuken (ca. 3.79 x 2.

13m) in hoekopstelling is voorzien van een granito werkblad, een luxe Boretti fornuis met 6 gaspitten en grote oven, afzuigkap in schouw, vaatwasser, spoelbak en een losse koel/vriescombinatie. De keuken is afgewerkt met een nette tegelvloer en strakke wanden en plafonds met diverse plafondspots. In de vaste kast zitten de aansluitpunten van de wasapparatuur.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de vaste kast met opstelplaats van de c.v. combiketel (Vaillant, 2022), 3 slaapkamers, beide balkons en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 3.60 x 3.52m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaat vloerafwerking en toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2 (ca. 3.54 x 3.45m) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer, diverse inbouwgarderobekast en biedt aan de achterzijde toegang tot het balkon.

Slaapkamer 3 (ca. 3.27 x 1.80m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer (ca. 3.05 x 1.75m) is voorzien van een ligbad met een hand- en regendouche, een toilet, wastafel in meubel en een radiator. De badkamer is voorzien van witte wandtegels en lichtgrijze vloertegels (vernieuwd in 2020).

#### TUIN – BERGING

De diepe achtertuin (ca. 17.0 x 5.0m) is gesitueerd op het noordwesten met volop de middag- en avondzon. Naast absolute rust biedt de tuin ook optimale privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing.

De ruime stenen berging (ca. 5.60 x 5.48m) is voorzien van elektra en heeft een betonnen fundering. Deze ruimte kan voor diverse doeleinden gebruikt worden.

Naast de berging zit een overkapte doorgang die middels een poort toegang biedt tot de achterom.

#### BIJZONDERHEDEN

- De woning is uitstekend onderhouden, het schilderwerk is zo goed als nieuw en het dak van de keuken is bijvoorbeeld in 2023 nog vernieuwd;
- De woning beschikt over tal van authentieke details, zoals de karakteristieke glas-in-lood raampartijen, paneeldeuren en de Winckelmans tegeltjes in de hal/keuken;
- De royale woonkamer beschikt over een sfeervolle kachel (allesbrander);
- De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en de glas-in-lood ramen zijn voorzien van een voorzetraam;
- De woning heeft energielabel C;
- De woning is aan de achterzijde volledig voorzien van rolluiken;
- Ruime berging met een scala aan gebruiksmogelijkheden;
- Dit gedeelte van de Van Duivenvoordestraat kenmerkt zich door de prachtige gevels en aansprekende architectuur in de stijl van de Haagse School;

## Overdracht

Vraagprijs:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (mogelijk vanaf 1 mei)

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1928
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking


## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	100 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	163 m <sup>2</sup>
Inhoud:	345 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	30 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, rookkanaal

## Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)



## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	85 m <sup>2</sup> (17 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

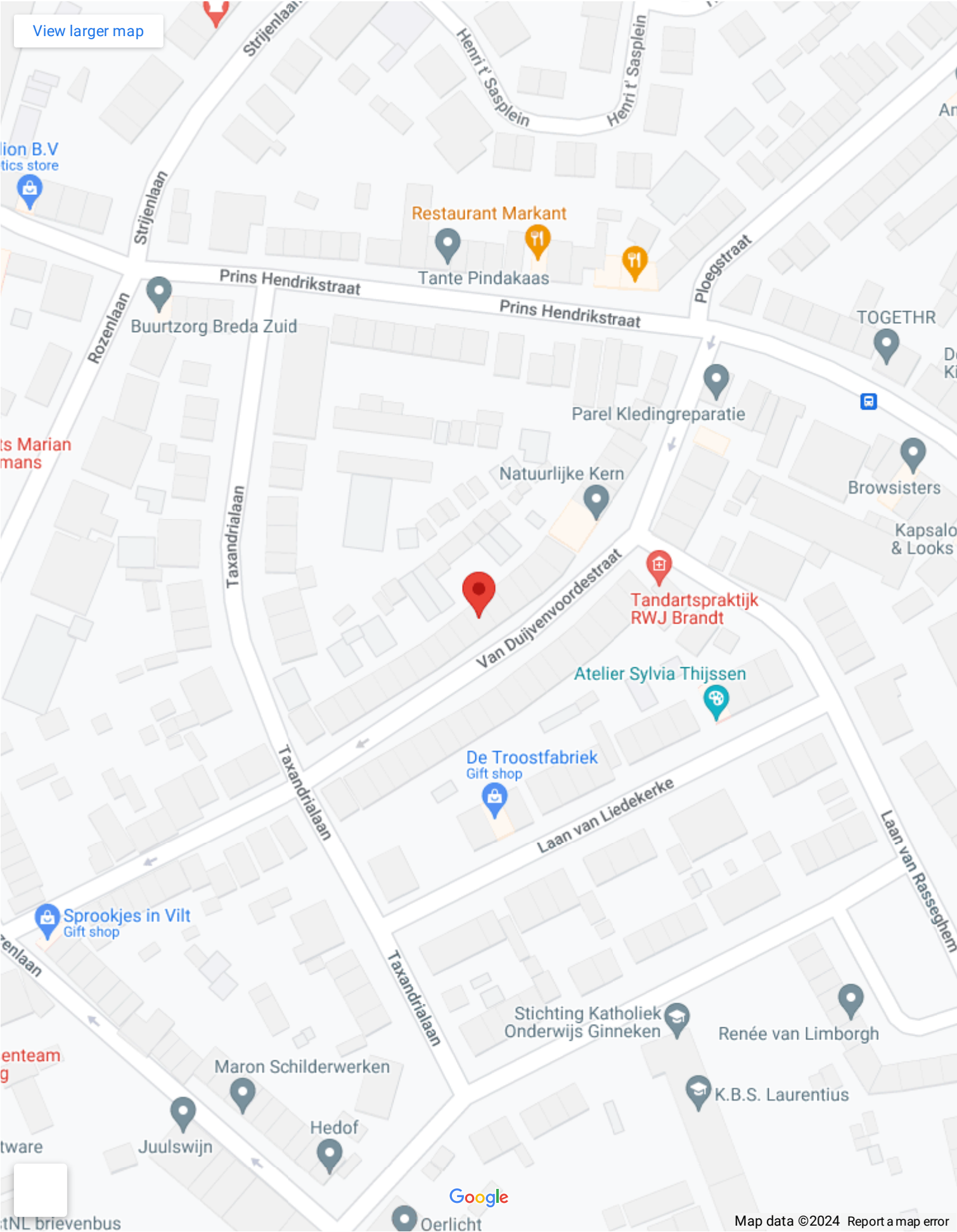
## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

## Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart



# Op de kaart















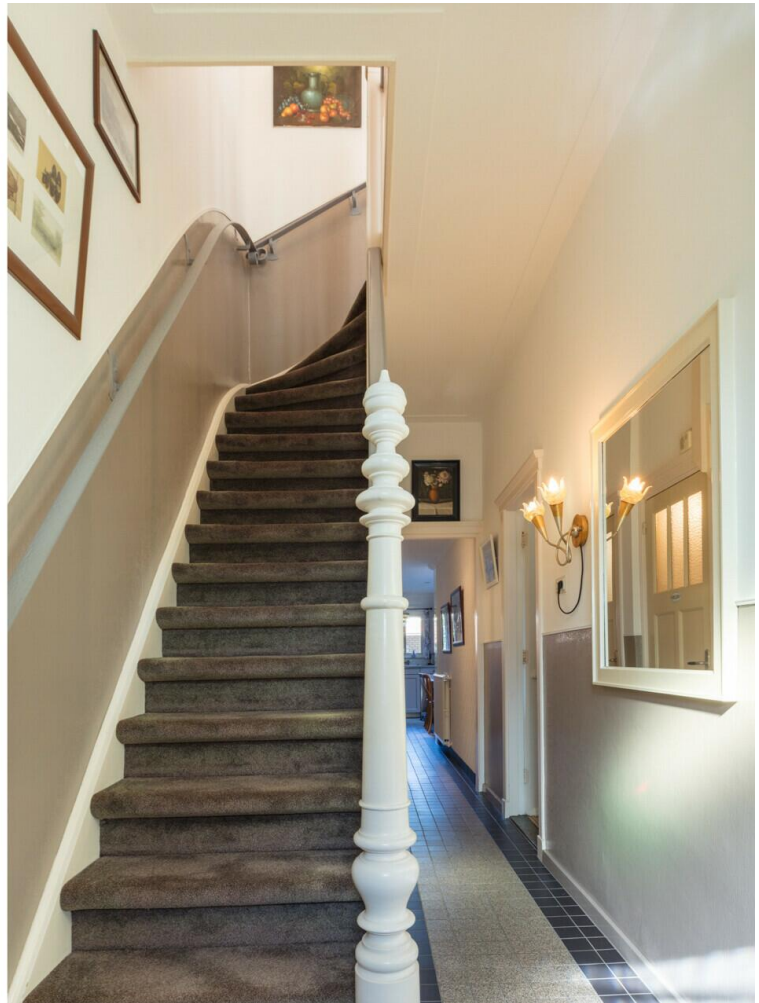


















































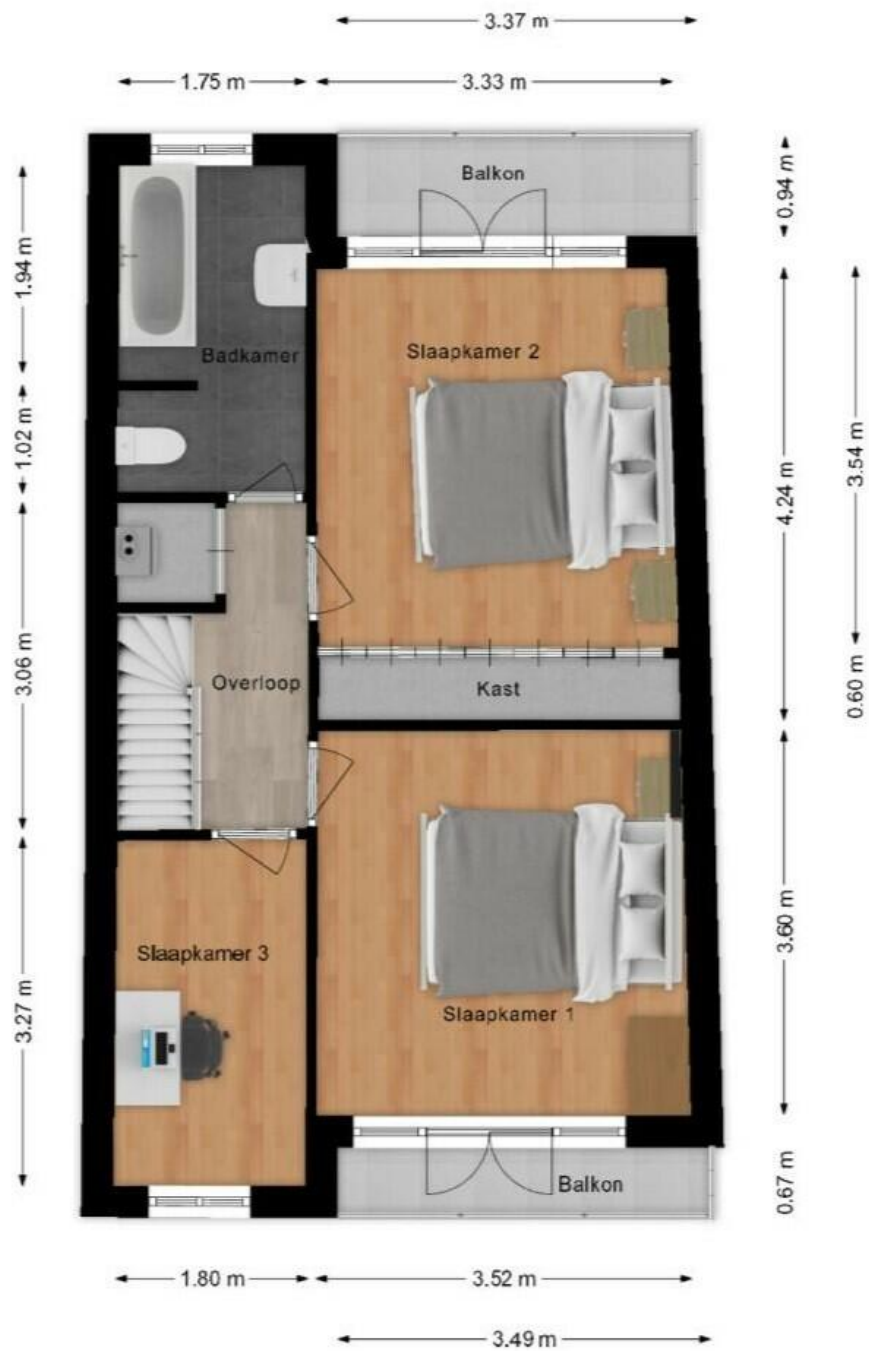




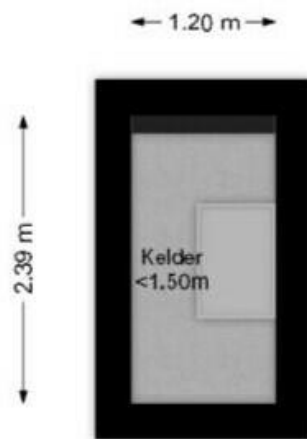


















# van Duijvenvoordestraat 39

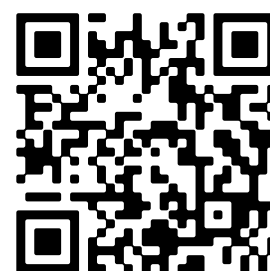
[www.vanduijvenvoordestraat39.nl](http://www.vanduijvenvoordestraat39.nl)



## MB Makelaars

Kerkhofweg 18  
4835 GC, Breda

[www.mbmakelaars.nl](http://www.mbmakelaars.nl)  
076 - 543 6066



Scan Mij!