

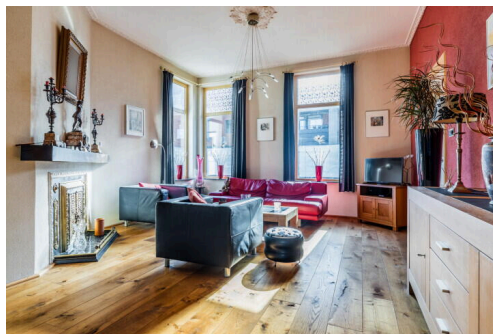
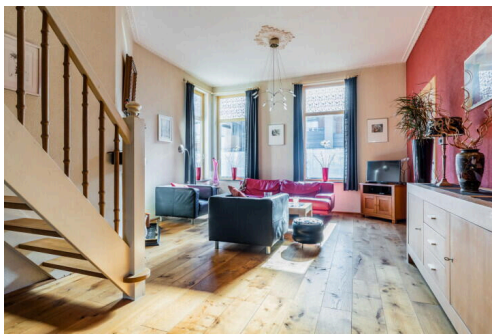
Breda

Dillenburgstraat 113 | Vraagprijs € 650.000 k.k.

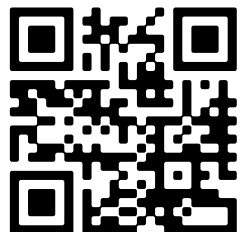


BESCHIKBAAR

WWW.DILLENBURGSTRAAT113.NL



- Type object:** Geschakelde woning
Bouwjaar: 1893
Woonoppervlakte: 131 m²
Perceeloppervlakte: 180 m²
Inhoud: 485 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.dillenburgstraat113.nl



Omschrijving

Dillenburgstraat 113, 4835 EB Breda

Op een schitterende woonlocatie in de populaire wijk Ginneken mogen wij u deze bijzonder karakteristieke 5-kamer woning aanbieden.

Achter de prachtige voorgevel beschikt de woning over een verrassend ruime woonkamer, semi open keuken, toiletruimte, een forse kelder, 4 slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer, bergzolder, voortuin en een stille achtertuin met volop privacy, een berging en achterom.

Vanaf deze locatie zijn alle voorzieningen die het mooie Ginneken te bieden heeft binnen handbereik. Het Valkeniersplein met een gevarieerd winkelaanbod ligt om de hoek en ook het gezellige Ginnekenmarktje met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes is op loopafstand gelegen. In de nabije omgeving vinden we (basis)scholen, kinderopvang, medisch centrum, een bibliotheek, een speelveld 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. Echter, gezien de fantastische locatie, de ruimte en de prachtige architectuur, een parel in de dop voor wie van aanpakken weet!

Bouwjaar : ca. 1893

Woonoppervlakte : ca. 131m²

Inhoud : ca. 485m³

Perceeloppervlak : 180m²

Aanvaarding : in overleg

INDELING

Begane grond:

De verhoogde en diepliggende entree geeft toegang tot de hal (ca. 5.20 x 1.35m) waar vanuit bereikbaar de woonkamer, de halfbetegelde toiletruimte voorzien van een closet en een fonteintje, de meterkast en de kelder (ca. 5.30 x 3.49/2.83 x 1.77m)

De verrassend ruime woonkamer (ca. 10.15 x 4.95m) is voorzien van een mooie eikenhouten vloer, een sfeervolle houtkachel in schouw, de open trapopgang naar de eerste verdieping, een vaste kast en een royale schuifpui naar de achtertuin. De woonkamer kent een plafondhoogte van maar liefst 3.23 meter en door de vele raampartijen is er op elk moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De semi-open keuken (ca. 4.52 x 3.25m) in een wandopstelling beschikt over een fornuis met 4 gaspitten en een oven, rvs afzuigkap, diverse kastruimte, een dubbele spoelbak en de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en geeft middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en middels een luik met vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer 1 (ca. 5.00 x 3.75m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een dakkapel en een dakraam.

Slaapkamer 2 (ca. 4.65 x 2.27m), eveneens gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van een vaste inbouwkast

en een dakraam.

Slaapkamer 3 (ca. 4.80 x 2.30m) vinden we aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot slaapkamer 4 (ca. 4.83 x 2.00m). Deze kamer beschikt over een dakkapel, een eiken vloer, bergruimte achter de schotten en tevens vinden we hier de opstelling van de c.v. combiketel (Nefit, 2021).

De badkamer (ca. 2.80 x 1.83m) is voorzien van een ligbad met een scherm en douchegarnituur, een tweede toilet, wastafel in meubel en een designradiator.

Tweede verdieping:

De bergzolder (ca. 3.90 x 2.75 x 1.20m) is bereikbaar middels een vlizotrap.

TUIN - BERGING

Voortuin (ca. 6.50 x 3.65/3.15m) voorzien van een muurtje, stalen poort, gazon, borders met beplanting en een looppad naar de voordeur.

De stille achtertuin (ca. 12.50 x 4.90m) is gelegen op het noordwesten, biedt volop privacy en hier kan heerlijk van de middag- en avondzon worden genoten. De tuin is voorzien van een terras, gazon, borders met een gevarieerde beplanting en aan de achterzijde vinden we de forse berging. De berging (ca/ 5.09 x 4.65/3.18m) beschikt over daglicht, elektra en een poort met achterom en uitgang naar de Prins Hendrikstraat.

LOCATIE

De Dillenburgstraat is één van de mooiste straten van Breda en gelegen in het hart van de populaire wijk Ginneken. De straat kenmerkt zich door de statige herenhuizen en de vele unieke en karakteristieke woningen. Voor de dagelijkse boodschappen is het uitgebreide winkelaanbod van het Valkeniersplein op steenworpafstand gelegen. De gezellige Ginnekenmarkt en Ginnekenweg met een gevarieerd aanbod aan gezellige restaurants en cafeetjes is eveneens op loopafstand gelegen. Scholen, openbare voorzieningen, sportvoorzieningen, het Ulvenhoutse bos, het bruisend centrum van Breda en het CS Breda zijn op fietsafstand gelegen. De verbinding ten opzichte van de diverse uitvalswegen is uitstekend. Binnen een paar minuten bent u op de zuidelijke rondweg, welke ontsluit op de A16 en A27.

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;
- Met een woonoppervlakte van 131m² en een perceel van 180m² biedt de woning verrassend veel ruimte;
- Heerlijke achtertuin met volop privacy;
- De woning is geheel (op een dakkapel na) voorzien van isolerende beglazing;
- De woning beschikt over deels kunststof en deels houten kozijnen;
- De woning beschikt over een forse (15m²) kelder;
- Met de prachtige voorgevel één van de meest karakteristieke huizen uit de straat;

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: € 650.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, geschakelde woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1893

Soort dak: Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 131 m²

Perceeloppervlakte: 180 m²

Inhoud: 485 m³

Overige inpandige ruimte: 15 m²

Externe bergruimte: 18 m²

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Voorzieningen: Tv-kabel, rookkanaal, schuifpui, dakraam

Energie

Energie label: E

Isolatie: Dubbel glas, grotendeels dubbelglas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Nefit proline combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk

Tuin: Achtertuin, voortuin

Achtertuint: 61 m² (12.5 meter diep en 4.9 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging: Vrijstaand steen

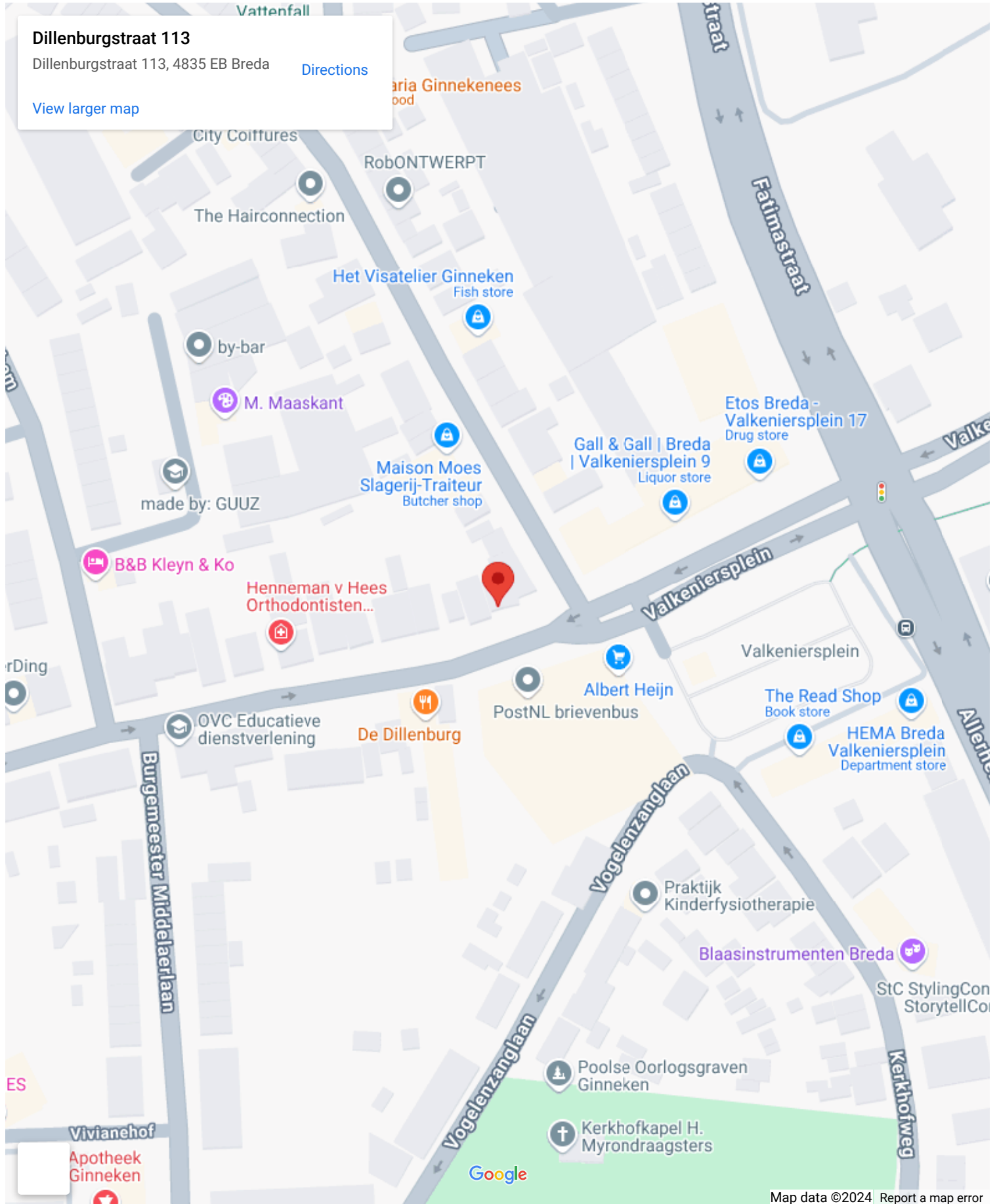
Voorzieningen schuur: Voorzien van elektra

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage

Op de kaart



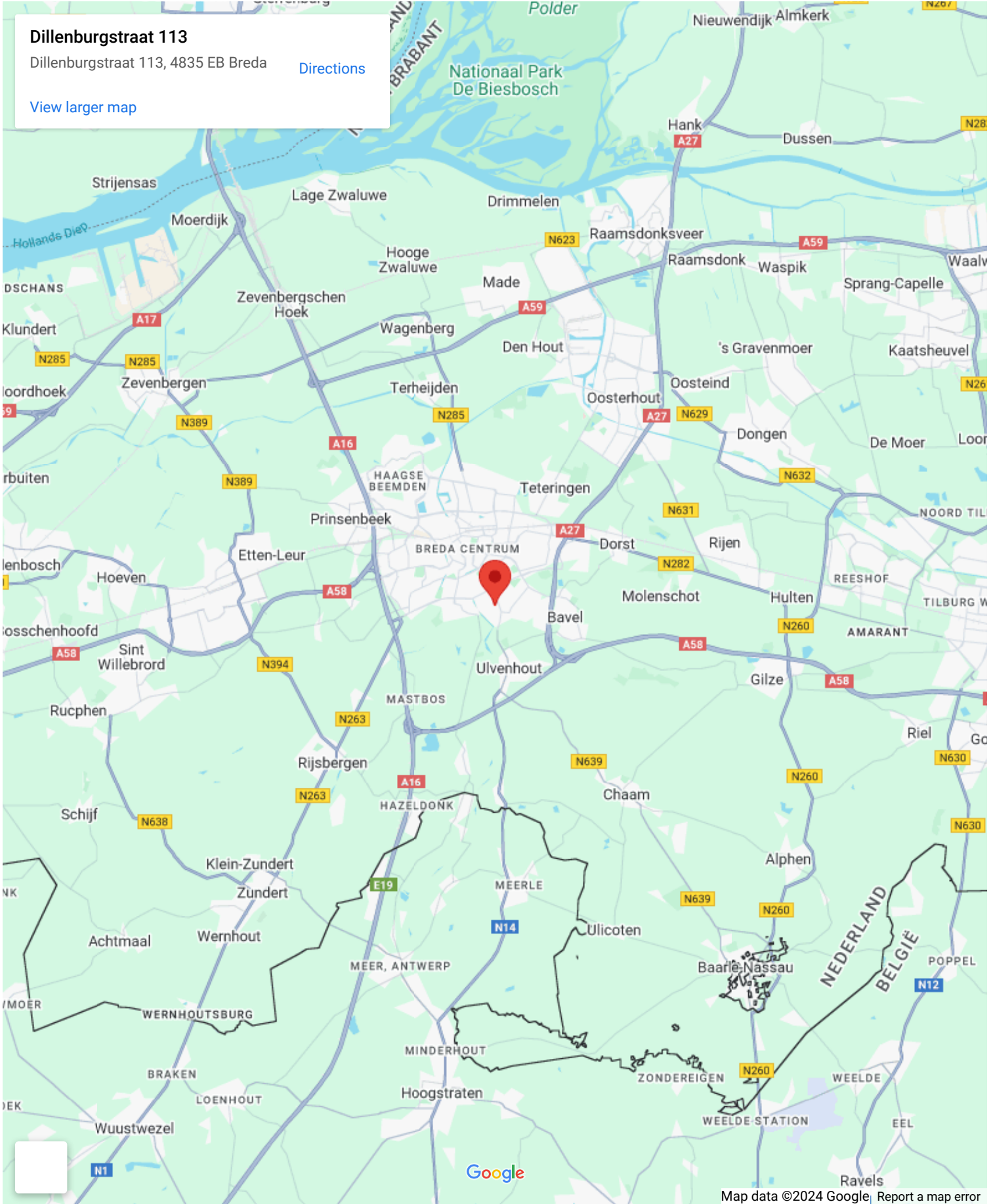
Op de kaart

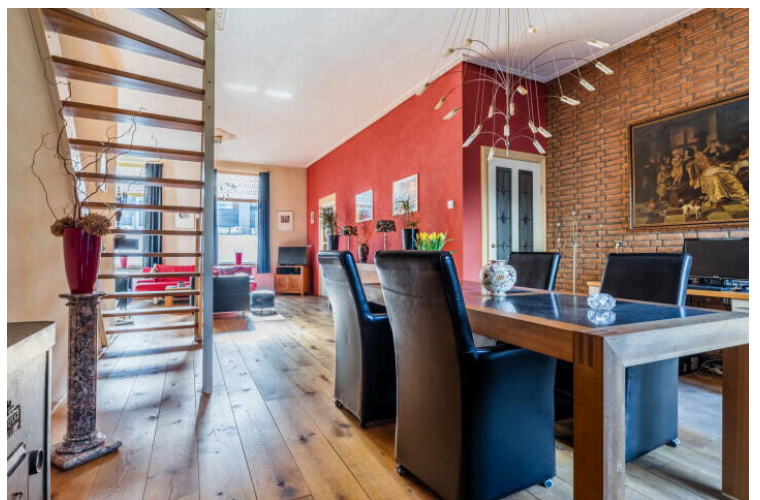
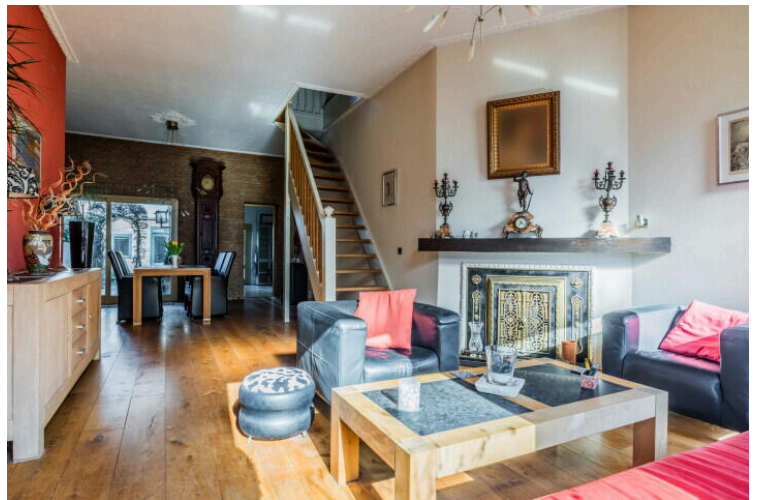
Dillenburgstraat 113

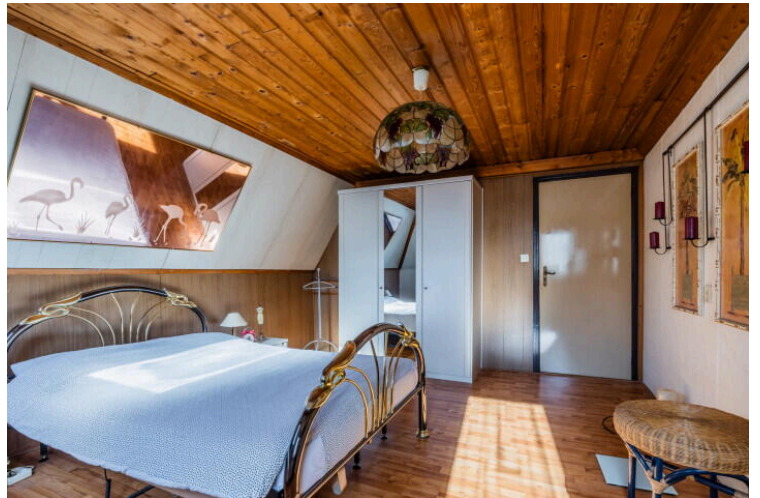
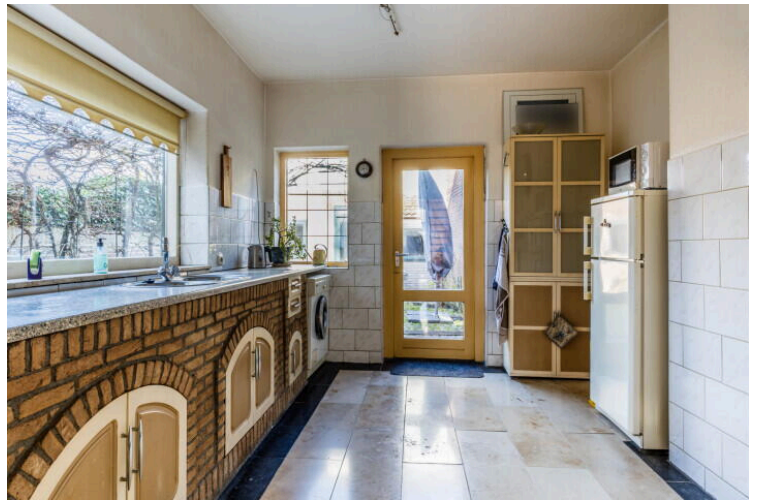
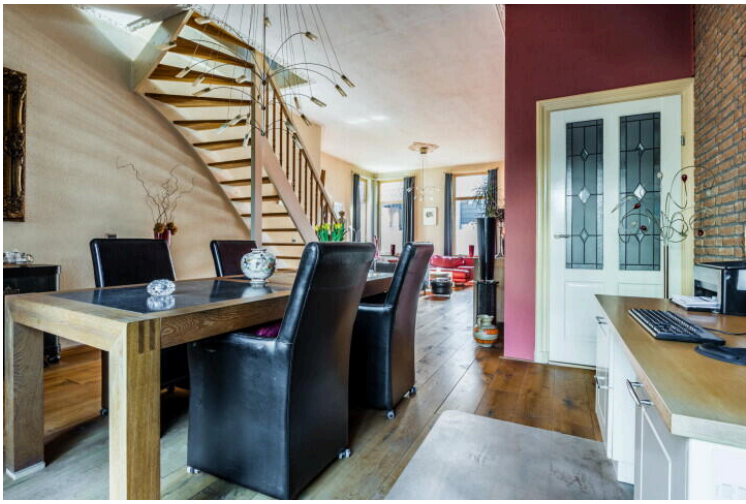
Dillenburgstraat 113, 4835 EB Breda

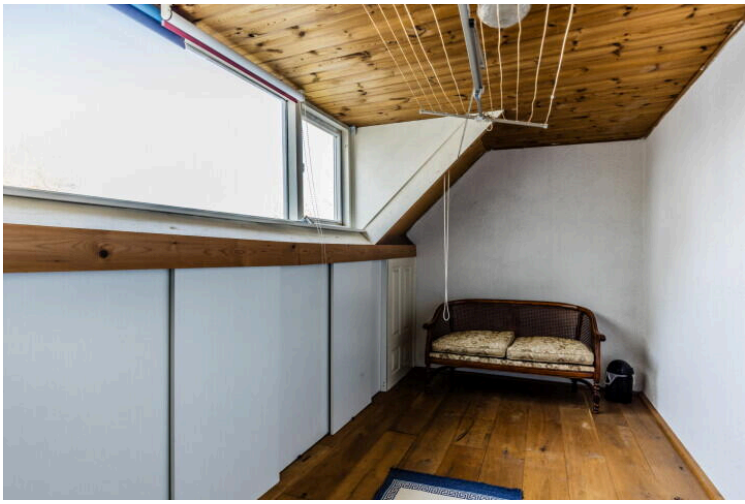
[Directions](#)

[View larger map](#)











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 afmetingen, verhoudingen, etc. zijn gebaseerd op de afmetingen van de afbeelding.
 Het kan voorkomen dat de afmetingen van de afbeelding niet overeenkomen met de werkelijke afmetingen.



Dillenburgstraat 113

www.dillenburgstraat113.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!