

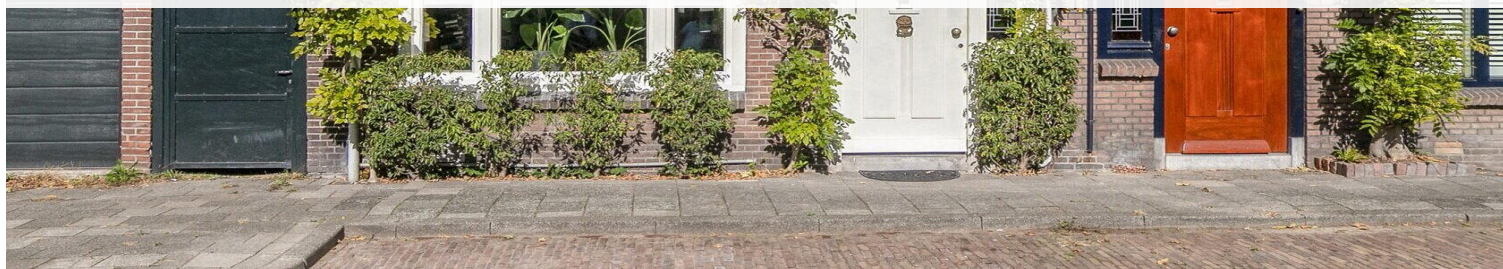
# Breda

Koninginnestraat 49 | Vraagprijs € 695.000 k.k.

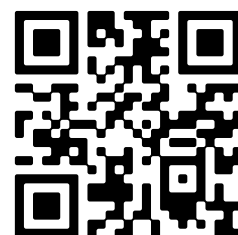


## BESCHIKBAAR

[WWW.KONINGINNESTRAAT49.NL](http://WWW.KONINGINNESTRAAT49.NL)



|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Type object:</b>        | Eindwoning                                                               |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1927                                                                     |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 137 m <sup>2</sup>                                                       |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 150 m <sup>2</sup>                                                       |
| <b>Inhoud:</b>             | 487 m <sup>3</sup>                                                       |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 9 kamers (5 slaapkamers)                                                 |
| <b>Website:</b>            | <a href="http://www.koninginnestraat49.nl">www.koninginnestraat49.nl</a> |



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

# Omschrijving

## Koninginnestraat 49, 4818 HB Breda

Op een zeer gewilde woonlocatie aan de mooie Koninginnestraat en op steenworp afstand van het Wilhelminapark, mogen wij u deze bijzonder sfeervolle en verrassend ruime 7-kamer eindwoning aanbieden.

De woning is voorzien van een woonkamer en-suite met een zit- en een eetkamer, dichte keuken, een statige hal met een toiletruimte en berging, maar liefst 5 slaapkamers waarvan 3 bijzonder royaal, moderne badkamer, balkon, dakterras, wasruimte en een diepe achtertuin voorzien van een berging, loungehoek, diverse terrassen en een achterom.

De weelderige achtertuin is heerlijk stil en door de ligging op het noordwesten kan hier de hele dag tot in de late uurtjes van de zon worden genoten.

De woning combineert op een prachtige wijze de sfeer van vroeger met tal van authentieke details aan een hedendaags wooncomfort.

De woning is gelegen op een mooie rustige woonlocatie in de wijk Zandberg en op steenworp afstand van het Wilhelminapark. Op korte afstand vinden we tevens de vele winkels en gezellige restaurantjes aan de Ginnekenweg, de Nieuwe Ginnekenstraat of de Wilhelminastraat. 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. Met de fiets of te voet bent u binnen enkele minuten in het bourgondische stadshart van Breda en ook aansluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

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

Bouwjaar : ca. 1927

Woonoppervlakte : ca. 137m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 487m<sup>3</sup>

Gebouwsgebonden buitenruimte : ca. 13m<sup>2</sup>

Externe bergruimte : ca. 5m<sup>2</sup>

Perceelopp : 150m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg / mogelijk vanaf half december

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal (ca. 5.74 x 1.78m) met een sfeervolle glas-in-lood raampartij, fraaie eikenhouten vloer, een trapkast met de meters (8 groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken en de woonkamer.

De verrassend ruime woonkamer (ca. 12.05 x 3.35m) is middels dubbele schuifdeuren met glas-in-lood raampartij verdeeld in een zitkamer (ca. 7.63 x 3.35m) aan de voorzijde en een eetkamer (ca. 3.97 x 3.37m) aan de achterzijde.

De kamer aan de voorzijde beschikt over een prachtige glas-in-lood raampartij, een sfeervolle houthaard in schouw en aan de achterzijde geeft de eetkamer middels dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een mooie massief eikenhouten vloer, een strakke wand- en plafondafwerking en in de omtimmering rondom de en-suite schuifdeuren vinden we diverse bergruimte. Door

de grote raampartijen aan zowel voor-als achterzijde, alsmede door het extra zijgevelraam, kent deze woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De dichte keuken (ca. 3.44 x 1.78m) in een wandopstelling beschikt over een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast, vrieskast (3 laden) en een natuurstenen spoelbak. De keuken is afgewerkt met een eikenhouten vloer, strakke wanden en plafond en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping:

De lichte overloop met grote raampartij geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een tweede separate toiletruimte en de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

slaapkamer 1 (ca. 3.93 x 3.40m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een inbouwkast. 5.25 x 4.73m).

Slaapkamer 2 (ca. 2.27 x 1.77m) is eveneens gelegen aan de voorzijde. Deze kleine kamer doet momenteel dienst als kledingkamer en biedt toegang tot het balkon (ca. 2.06 x 0.90m) aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 4.24 x 3.50m) is gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van een inbouwkast en geeft toegang tot het dakterras. Vanaf het dakterras (ca. 4.16 x 2.85m) is er een heerlijk groen uitzicht over de achtertuin.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een mooie massief eikenhouten vloer en een strakke wand- en plafondafwerking.

De badkamer (ca. 3.45 x 1.77m) beschikt over een vrijstaand ligbad, inloofdouche met een glazen scherm, hand- en regendouche, dubbele natuurstenen wastafel op meubel en een moderne vloer- en wandafwerking.

#### Tweede verdieping:

De royale zolderkamer (ca. 5.27 x 4.54/4.24) beschikt over een prachtig plafond met de balkenconstructie in het zicht, een schitterende lichtinval door de dakkapel en het grote dakraam, een strakke wand- en plafondafwerking en een massief eikenhouten vloer. Deze mooie kamer kent een scala aan gebruiksmogelijkheden.

Aanpandig aan de zolderkamer en afgescheiden middels dubbele schuifdeur met glas-in-lood ramen vinden we een kleine slaapkamer (ca. 2.46 x 2.20m) voorzien van een dakkapel en momenteel in gebruik als studeerkamer.

In de bergkamer met dakraam vinden we de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en in kastruimte de opstelling van de c.v. combiketel (Intergas Xtreme, 2023).

#### TUIN

De prachtige achtertuin (ca. 12.0 x 5.6m) is gelegen op het noordwesten en hier kan de hele dag tot in de late uurtjes van de zon worden genoten. De tuin biedt volop privacy en ondanks de centrale ligging is het hier heerlijk stil. De tuin is voorzien van een weelderige begroeiing met een volwassen bomenbestand, borders met beplanting, pergola met blauwe regen, een terras tegen de achtergevel een groot terras in hardhouten vlonderplanken, vijverpartij, elektra, verlichting, buitenkraan en een vrijstaande berging (ca. 2.34 x 2.23m) met achteruitgang naar de straat. Vanuit de sfeervolle loungehoek (ca. 2.69 x 2.33) is er een mooi uitzicht over de eigen achtertuin.

#### BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op één van de mooiste plekjes van Breda. Heerlijk rustig maar met alle faciliteiten van de Ginnekenweg, Wilhelminastraat en het stadscentrum om de hoek;

- De woning beschikt over diverse authentieke elementen zoals de vele glas-in-lood raampartijen, diverse schuifdeuren, mooie plafonds of de originele paneeldeuren;
- De woning beschikt over een heerlijke achtertuin met een diverse zitmogelijkheden in een oase van groen;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met deels isolerende beglazing;
- De woning biedt met een woonoppervlakte van 137m<sup>2</sup> verrassend veel ruimte;

#### ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de 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 koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlelen.
- Deze vrijblijvende informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| Vraagprijs:  | € 695.000 k.k.                            |
| Aanvaarding: | In overleg (mogelijk vanaf half december) |

## Bouw

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, eindwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar:    | 1927                        |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen  |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:             | 137 m² |
| Perceeloppervlakte:          | 150 m² |
| Inhoud:                      | 487 m³ |
| Externe berguimte:           | 5 m²   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 13 m²  |

## Indeling

|                        |                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 9 kamers (5 slaapkamers)                                       |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer                                                     |
| Badkamervoorzieningen: | Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                                    |

## Energie

|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| Isolatie:   | Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas                       |
| Verwarming: | Cv-ketel, open haard                                        |
| Warm water: | Cv-ketel                                                    |
| Cv ketel:   | Intergas xtreme combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom) |

## Buitenruimte

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Ligging:          | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Balkon dakterras: | Balkon, dakterras            |
| Tuin:             | Achtertuin                   |

|               |                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| Achtertuint:  | 67 m <sup>2</sup> (12 meter diep en 5.6 meter breed)  |
| Ligging tuin: | Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom |

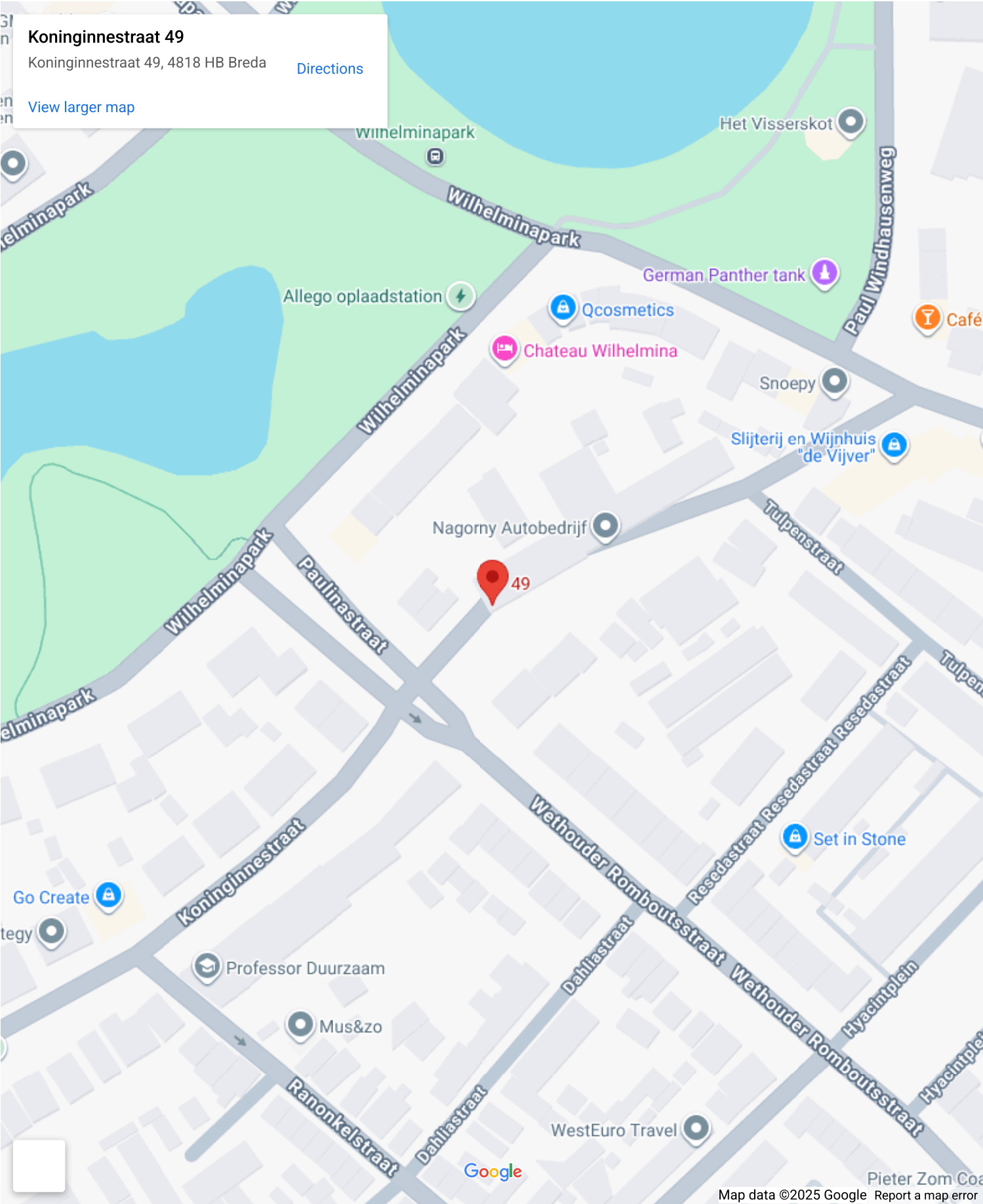
## Bergruimte

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Schuur berging:           | Vrijstaande houten berging             |
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren, parkeervergunningen |

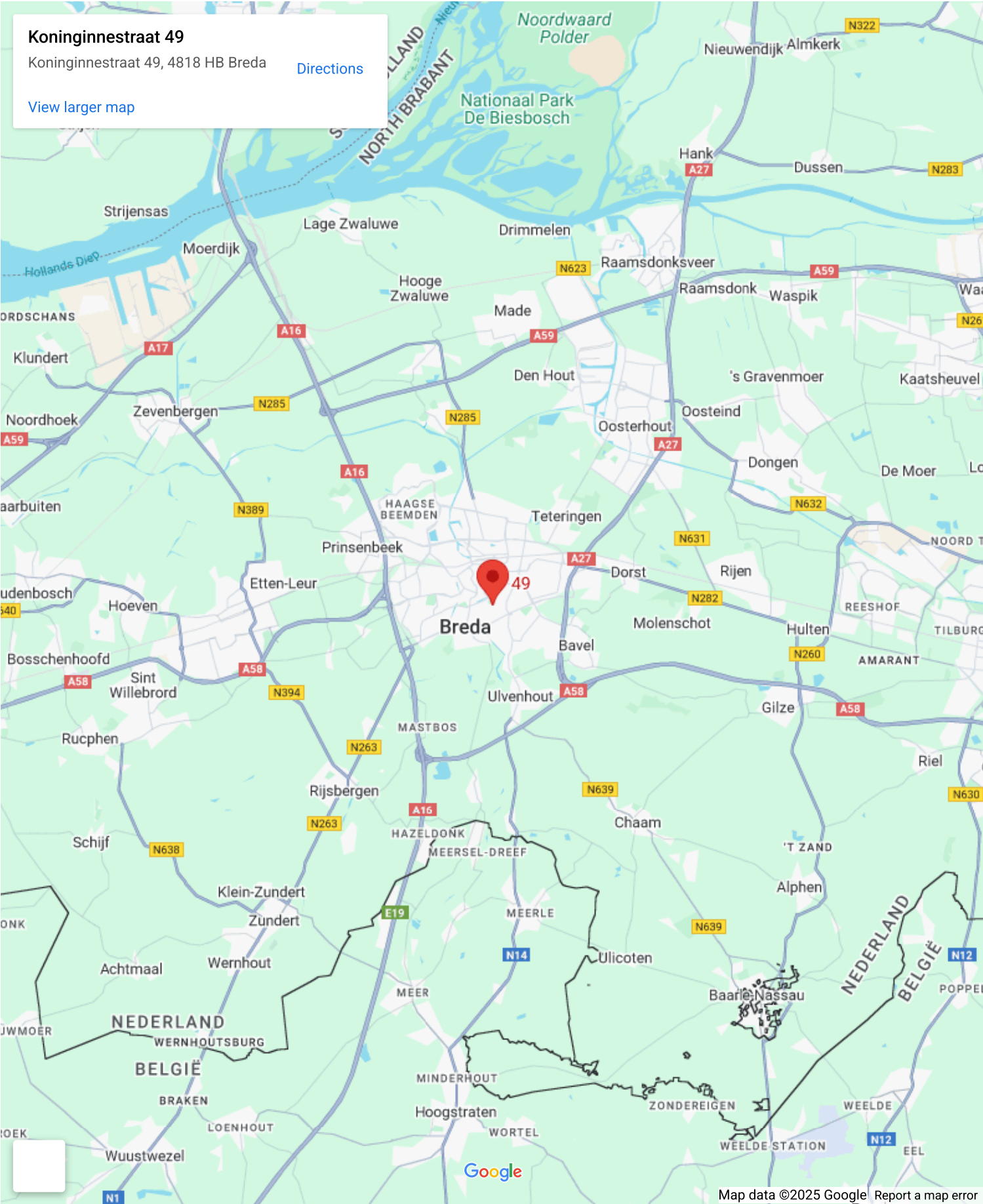
## Garage

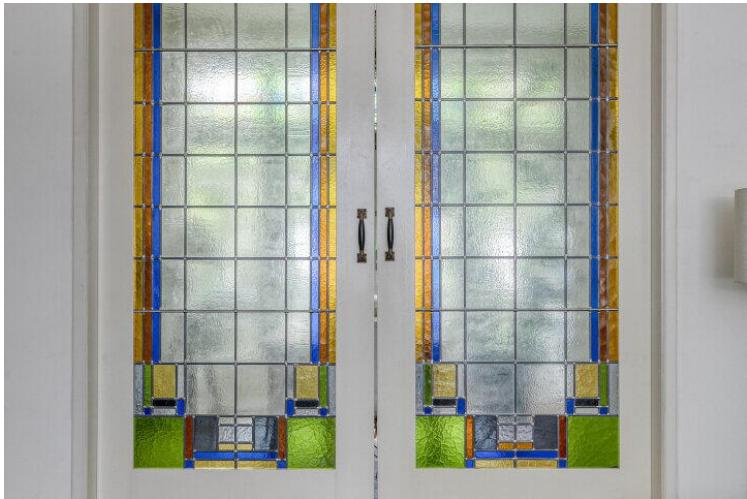
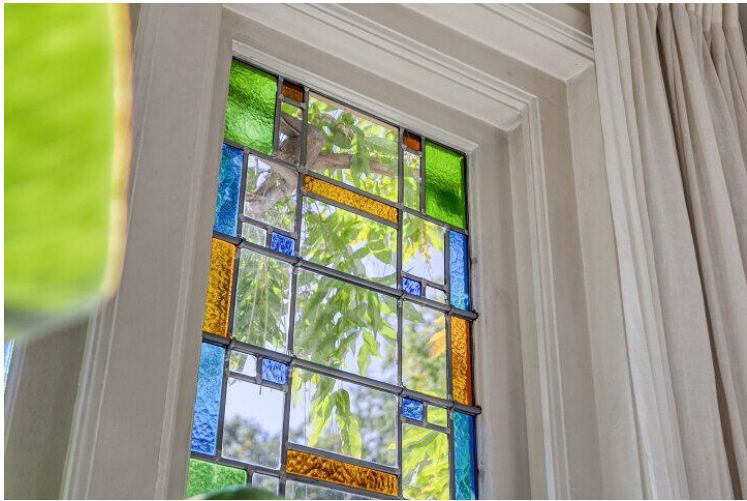
|               |             |
|---------------|-------------|
| Soort garage: | Geen garage |
|---------------|-------------|

# Op de kaart

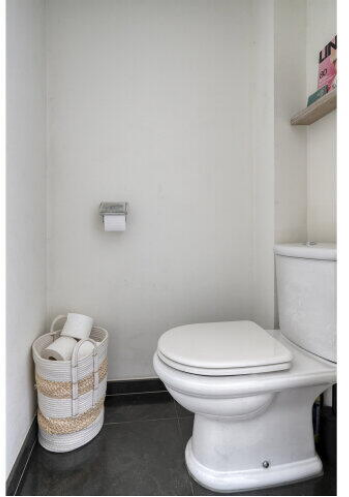
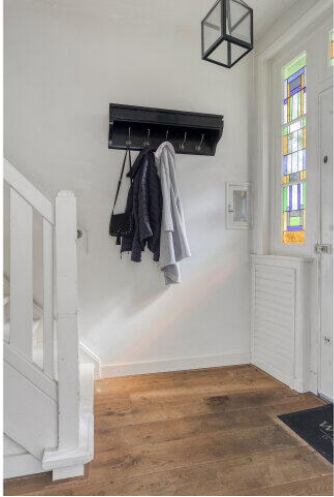


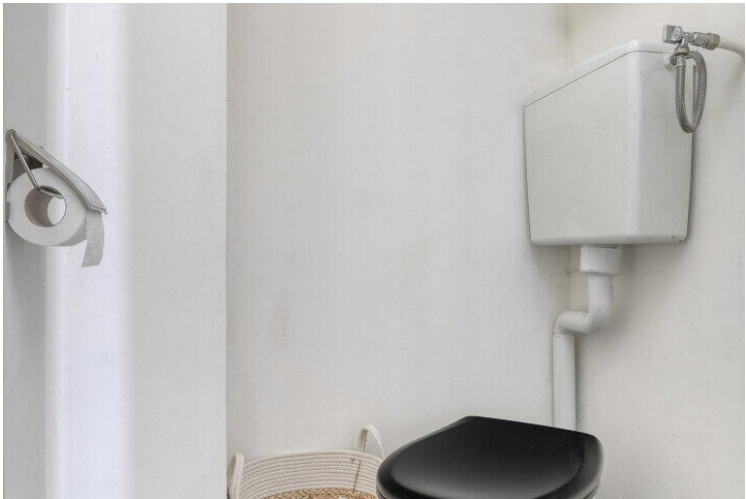
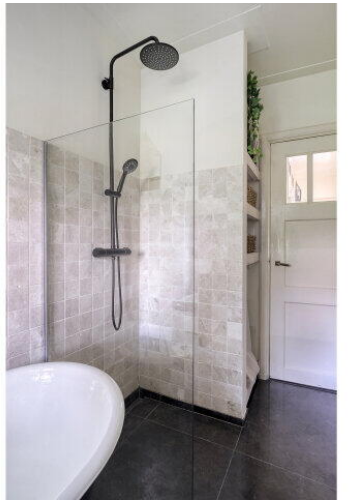
# Op de kaart



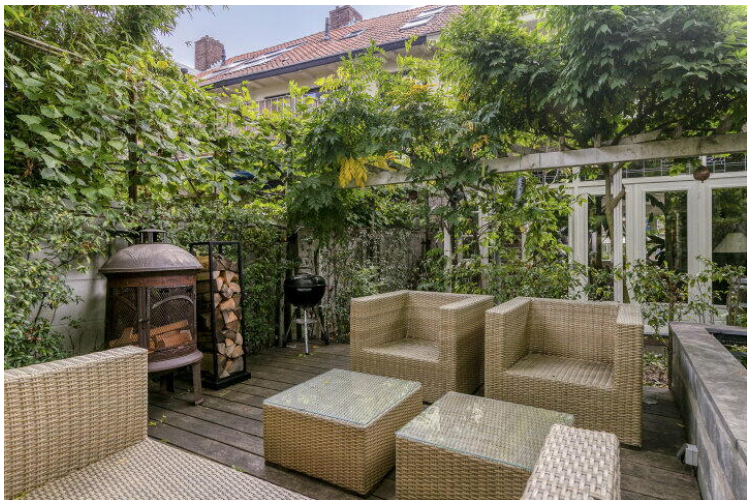
















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Koninginnestraat 49

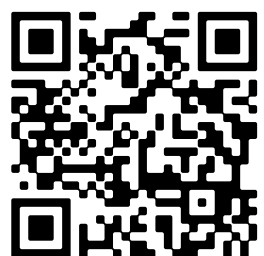
[www.koninginnestraat49.nl](http://www.koninginnestraat49.nl)



## MB Makelaars

Kerkhofweg 18  
4835 GC, Breda

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



📱 Scan Mij!