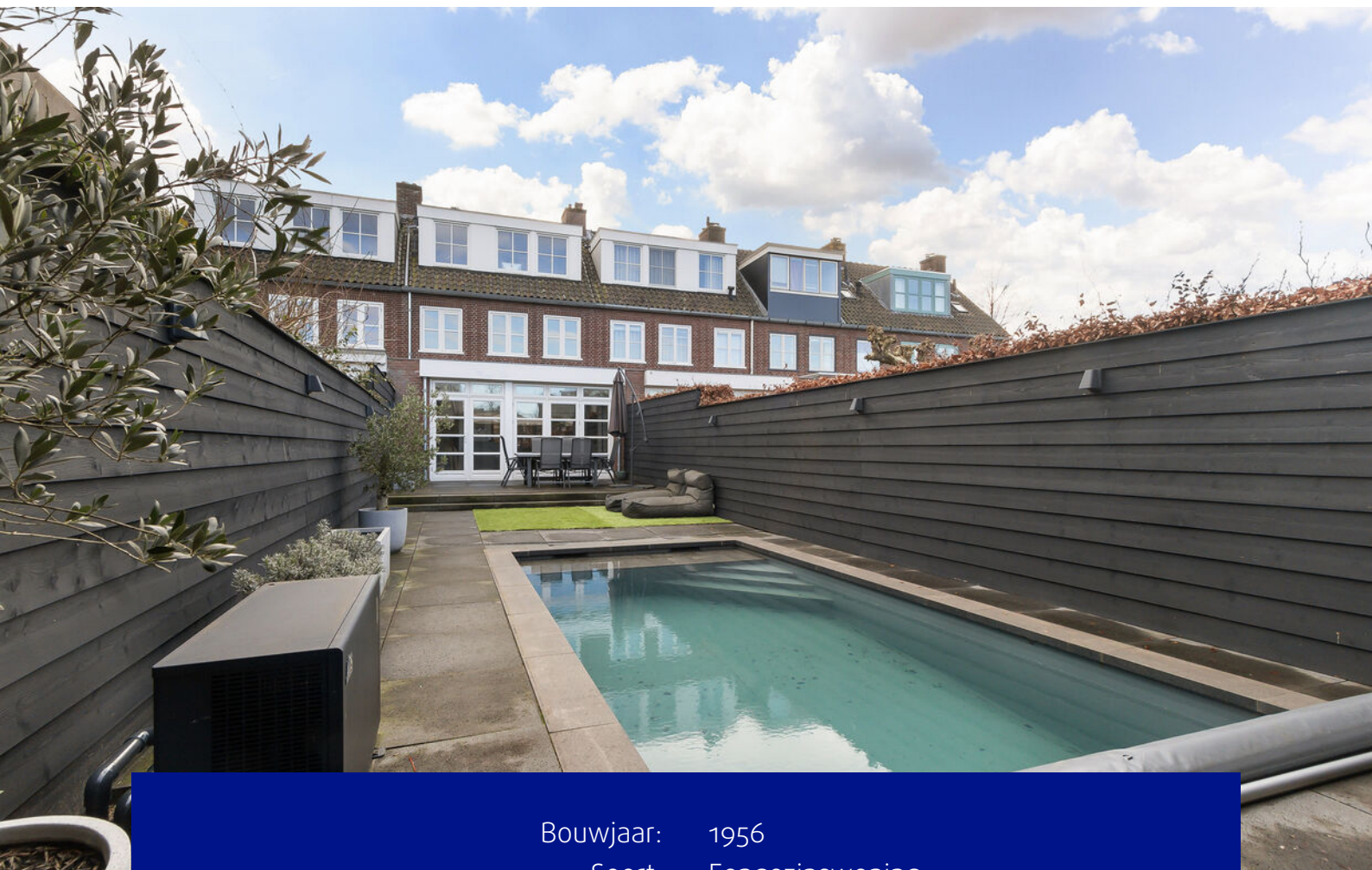




BREDA
Cartier van Disselstraat 21

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	477 m ³
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	232 m ²
Overige inpandige ruimte:	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

Op toplocatie (aan de rand van het Mastbos en natuurgebied het Markdal), midden in het hart van de gewilde wijk Ginneken (Breda Zuid) gelegen, instapklare erkerwoning met ruime voortuin en een royale (en zonnige) achtertuin (ca. 19,5m diep) met overkapping, een verwarmd zwembad (2021), berging en een achterom.

De woning beschikt o.a. over een royale living met een hoogwaardige keuken, kelderruimte, 4 ruime slaapkamers, een complete badkamer, 2 toiletten en een wasruimte.

Het bruisende Ginnekenmarktje is binnen 5 minuten loopafstand te bereiken en het centrum van Breda binnen 5 fietsminuten.

In de directe nabijheid bevinden zich tevens diverse onderwijsinstellingen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en winkelcentrum Valkeniersplein (met een supermarkt en diverse speciaalzaken).

De directe in- en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

De stijlvolle hal/entree is voorzien van een authentieke granitovloer en een fraai lijstplafond. Vanuit de hal is er toegang tot het eerste toilet, een ruime voorraadkast, de kelderruimte met meterkast, de royale living en de vaste trap naar de eerste verdieping. Het toilet op de begane grond beschikt over een hardstenen tegelvloer, een zwevend toilet en een fonteintje.

De kelder herbergt een vernieuwde meterkast met 12 groepen, drie aardlekschakelaars en krachtstroom. De praktische voorraadkast is afgewerkt met een hardstenen tegelvloer.

De royale living vormt het hart van de woning en straalt klasse en comfort uit. Deze ruimte is voorzien van een erker, een eikenhouten vloer, een lijstplafond, plafondspots en een schouw met bio-ethanol haard. Via een loopdeur en dubbele openslaande deuren is er directe toegang tot de tuin.

De luxe keuken is uitgerust met een natuurstenen werkblad van Basaltina en beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en diverse inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een stoomoven, oven en koelkast. Het spoeleiland, eveneens afgewerkt met een Basaltina natuurstenen werkblad, is voorzien van een rvs spoelbak, Quooker en een vaatwasser van Miele.

Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een houten vloer (toplaag) en beschikt over een vaste kast. Vanuit hier is er toegang tot de wasruimte, de badkamer, twee slaapkamers en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De wasruimte is voorzien van het tweede toilet en aansluitingen voor wasapparatuur. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over twee wastafels, een royale inloopdouche met hand- en regendouche, een ligbad met thermostaatkraan en handdouche en mechanische ventilatie.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een houten vloer (toplaag), een lijstplafond en een dubbele inbouwkast.

Slaapkamer II aan de voorzijde beschikt eveneens over een houten vloer (toplaag), een lijstplafond, een inbouwkast en airconditioning van Daikin.

Tweede verdieping

De ruime overloop op de tweede verdieping is afgewerkt met een houten vloer (toplaag) en voorzien van plafondspots. Daarnaast bevindt zich hier een vaste kast met de opstelplaats van de HR-combiketel (ATAG, 2021), bergruimte achter de knieschotten en een airconditioning van Daikin. Vanuit de overloop is er toegang tot twee slaapkamers.

Slaapkamer III aan de achterzijde is voorzien van een houten vloer (toplaag), plafondspots en een vaste kledingkast.

Slaapkamer IV aan de voorzijde beschikt over een houten vloer (toplaag) en een vaste kast.

Tuin

De fraai aangelegde voortuin, vernieuwd in 2021, is voorzien van bestrating, kunstgras, een trampoline en verlichting.

De royale en zonnige achtertuin, eveneens in 2021 aangelegd, biedt meerdere terrassen en is uitgerust met een waterkraan, kunstgras, elektra, een warmtepomp (Mr. Silence) en wandverlichting, welke afzonderlijk bedienbaar zijn. Het verwarmde zwembad beschikt over verlichting, een automatisch geïntegreerd roldek en een hardstenen zwembadrand.

De overkapping is voorzien van elektra en verlichting en geeft toegang tot de berging. De berging beschikt over een eigen meterkast met vier groepen en een aardlekschakelaar, elektra, verlichting, internet, de zwembadpomp en een praktische achterom.

Bijzonderheden:

- De woning is recent compleet gemoderniseerd;
- De woning beschikt nog over vele authentieke elementen, zoals o.a. een erker, een granitovloer, lijstplafonds en paneeldeuren;
- De living en keuken zijn voorzien van een fraaie eikenhouten vloer;
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een houten vloer (toplaag);
- De gehele woning is voorzien van glad stucwerk;
- De buitenzijde van de woning is in 2020 geschilderd;
- De voortuin is begin 2021 aangelegd;
- De woning is aan voorzijde voorzien van markiezen (2021);
- De achtertuin is begin 2021 compleet opnieuw aangelegd;
- Het verwarmde zwembad is in 2021 geplaatst;
- De circulatiepomp van het zwembad wordt in 2026 vernieuwd;
- Het dakkapel aan achterzijde is begin 2021 geplaatst;
- De airconditioning Daikin (slaapkamer II voorzijde) is in 2018 geplaatst;
- De airconditioning Daikin (2e verdieping) is in 2021 geplaatst;
- De HR combiketel is in 2021 geplaatst;
- Er is een bouwkundig rapport (16-05-2022) beschikbaar ter inzage;
- In de koopakte zal er, vanwege het bouwjaar een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- De woning kan ons inzien met recht, als instapklaar worden beschouwd.

































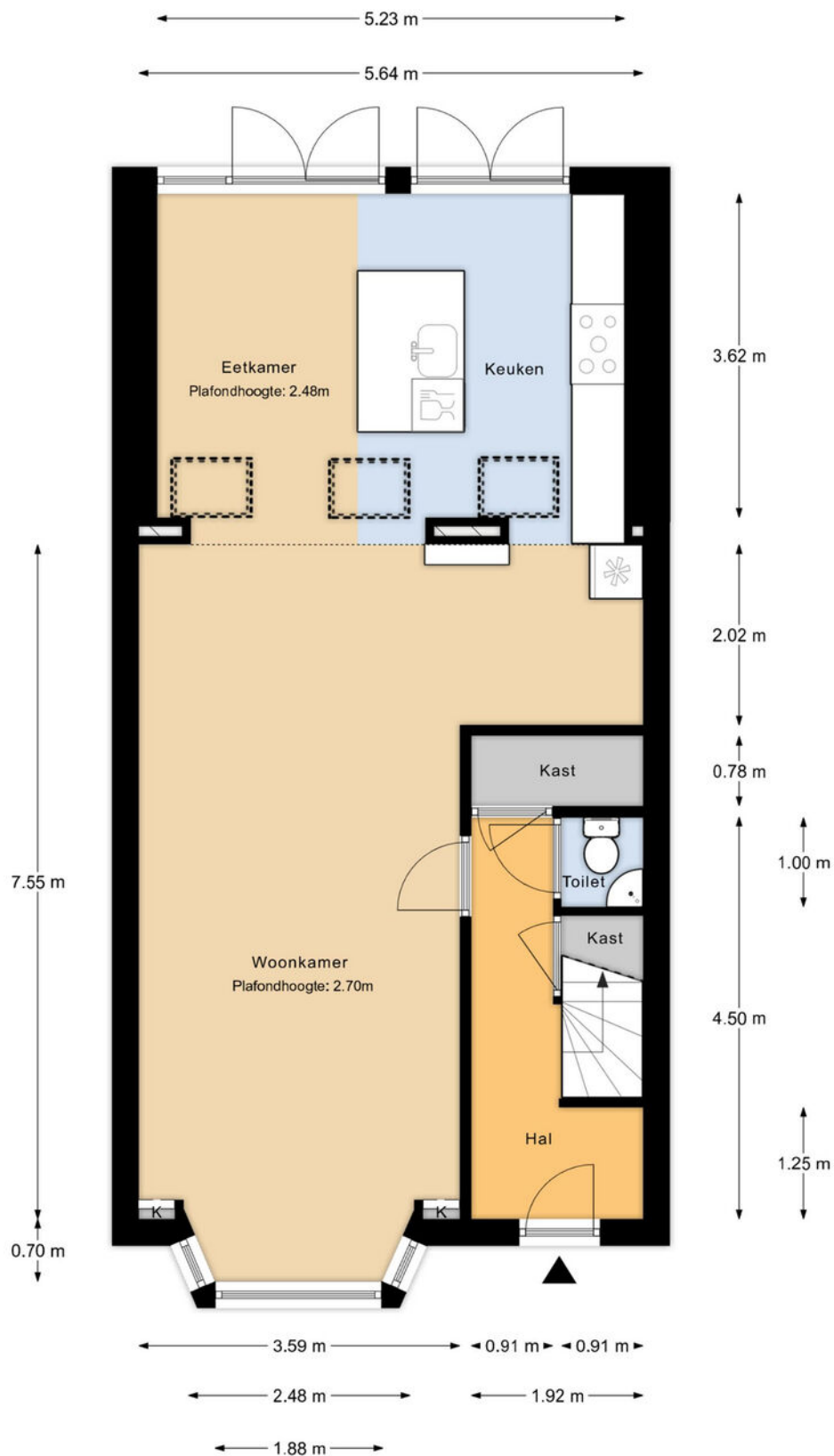








Plattegronden



Begane grond

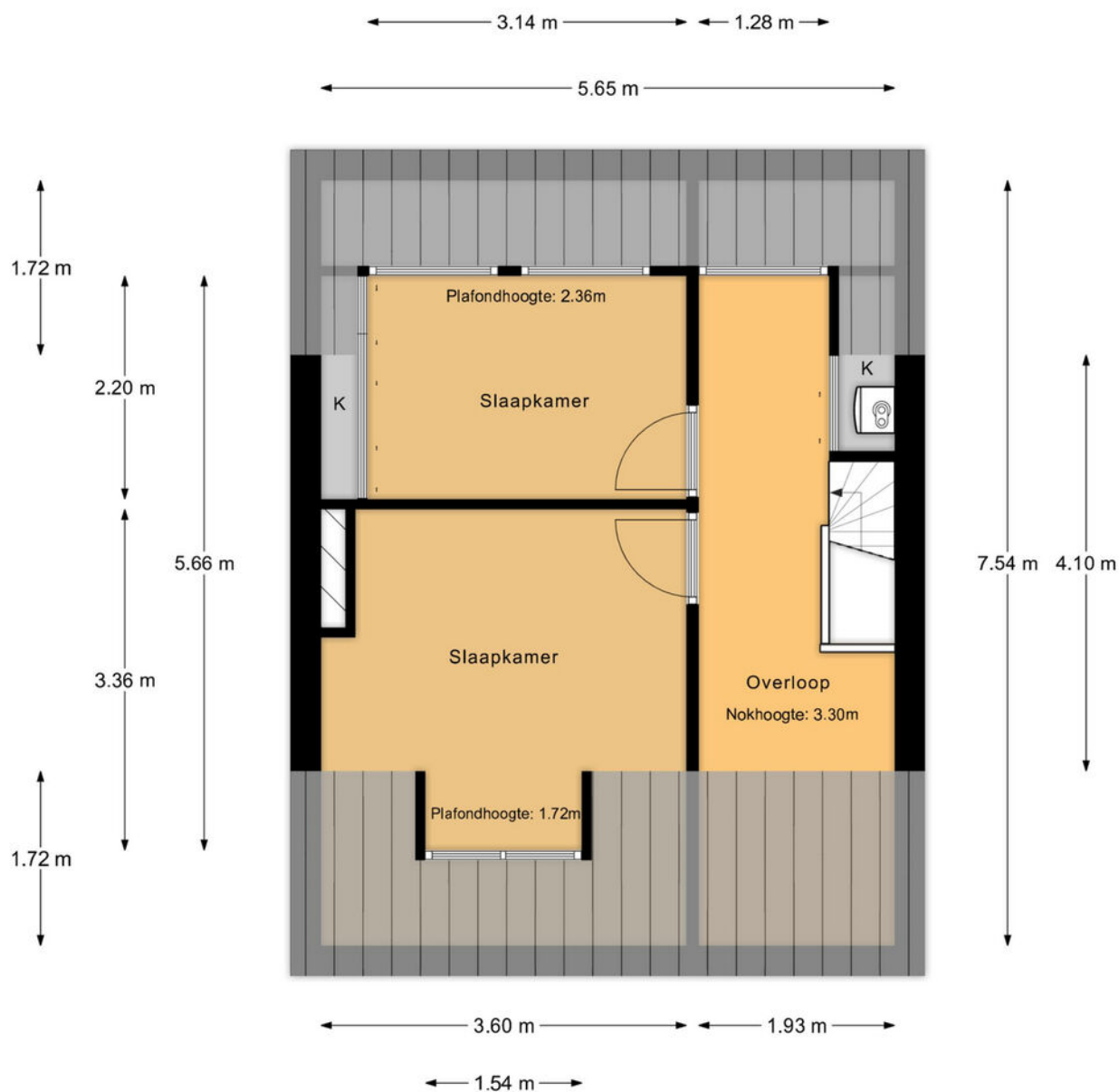
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



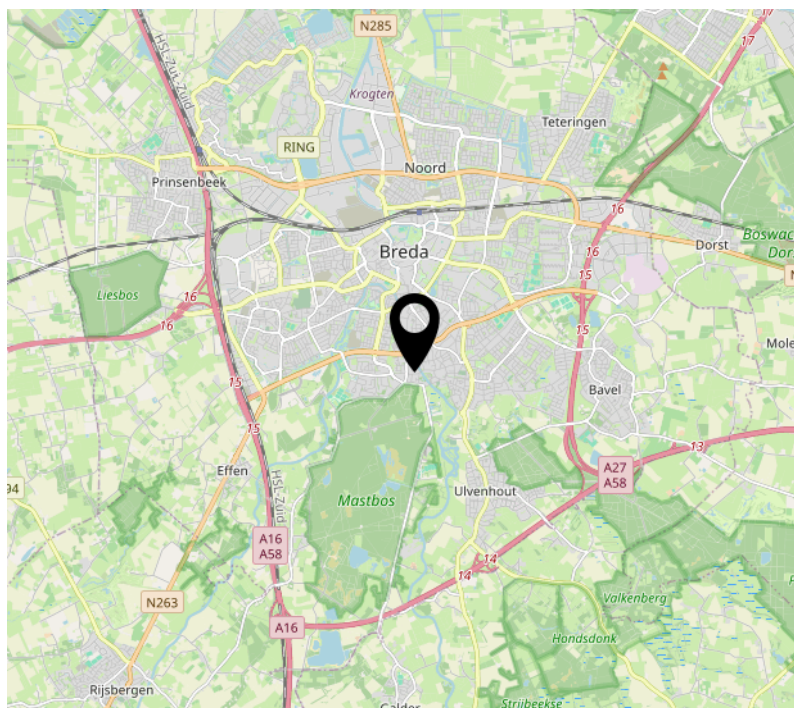
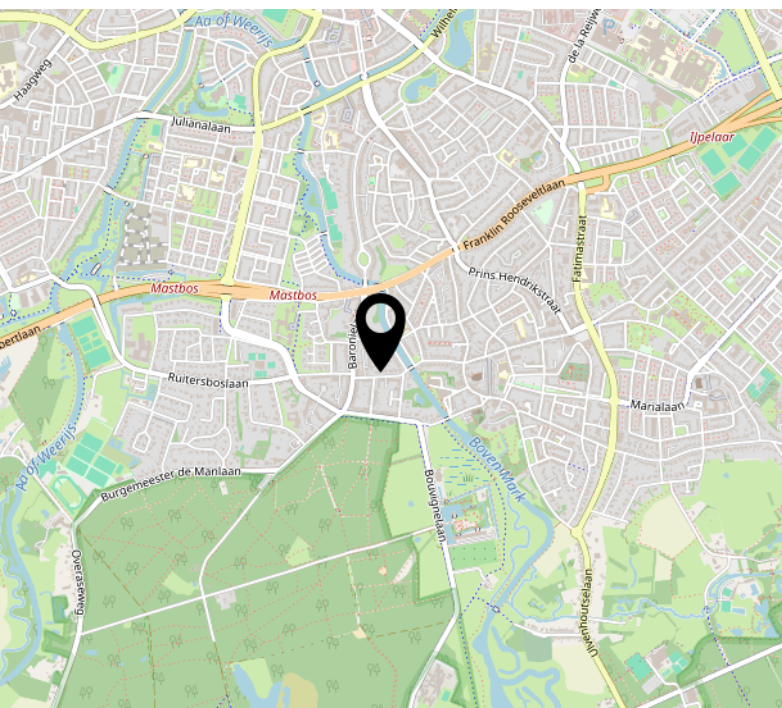
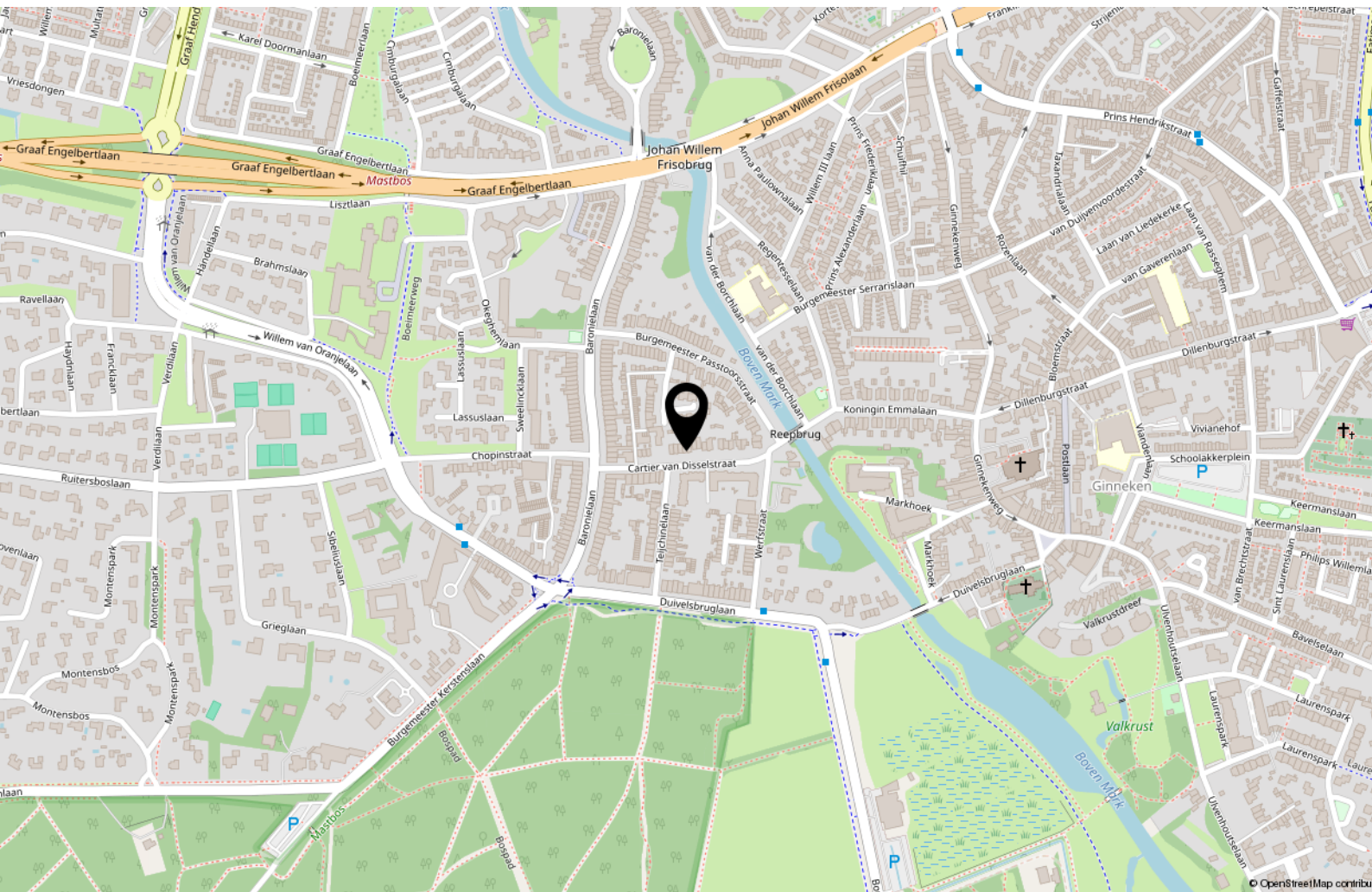
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Interesse?



Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

076-5310410
Makelaardij@zuyderleven.nl
www.zuyderleven.nl