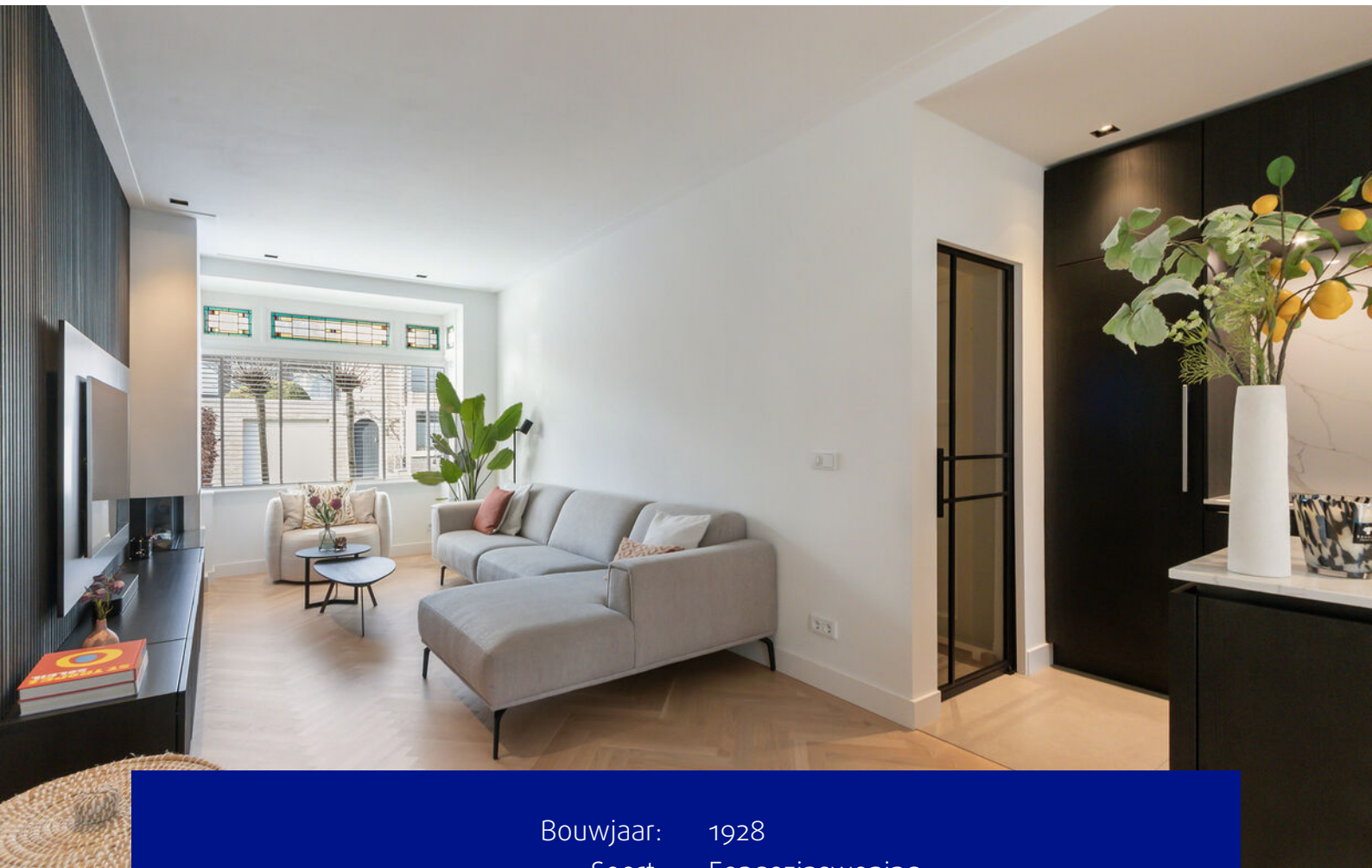




Overakkerstraat 26 te Breda

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1928
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	470 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	Hybride warmtepomp + CV (2023)
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, hr glas
Energielabel:	A
Vraagprijs:	€ 699.000,- kk

Omschrijving

Gelegen op een van de meest geliefde woonlocaties in Breda bevindt zich deze uitzonderlijk fraaie en tot in perfectie gerenoveerde woning. Hier gaan authentieke jaren '30 charme en hedendaags wooncomfort naadloos samen – een combinatie die zelden zo smaakvol wordt gerealiseerd.

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat hier met oog voor detail en respect voor het oorspronkelijke karakter is gewerkt. Originele elementen zoals glas-in-loodramen, stijlvolle paneeldeuren en de karakteristieke erker zijn behouden gebleven en vormen een prachtig contrast met de hoogwaardige, moderne afwerking.

De royale living ademt sfeer en elegantie en staat in open verbinding met de luxe keuken en eetkamer en suite – een ideale plek om te koken, dineren en samen te zijn. De gebruikte materialen zijn van uitzonderlijke kwaliteit en geven de woning een warme, exclusieve uitstraling. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken die het wooncomfort compleet maakt.

Op de verdiepingen beschikt de woning over vier volwaardige en ruime slaapkamers en een moderne, stijlvol ingerichte badkamer, waar comfort en design hand in hand gaan.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. Met voorzieningen zoals vloerverwarming, vloer- en dakisolatie, HR-glas, zonnepanelen en een hybride warmtepomp is niet alleen het wooncomfort verhoogd, maar ook de energie-efficiëntie – resulterend in een fraai energielabel A.

De zonnige achtertuin, gunstig gelegen op het zuiden, vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten.

Kortom, een woning waarin alles klopt. De term 'instapklaar' krijgt hier een geheel nieuwe betekenis.

Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met meterkast (2023), trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit hier bereikt u de royale living, waar direct de hoogwaardige afwerking en warme sfeer opvallen.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en dimbare ledverlichting, waardoor u op ieder moment van de dag de juiste ambiance creëert.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, met een stijlvolle cinewall, voorzien van een geïntegreerde sfeerhaard (elektrisch). De karakteristieke erker met glas-in-loodramen, het hoge plafond met sierlijsten en de fraaie visgraat parketvloer zorgen hier voor een perfecte balans tussen authentiek en modern.

Aan de achterzijde loopt de ruimte naadloos over in de eetkamer, gescheiden door prachtige en suitekasten met glas-in-lood schuifdeuren. Een dakraam en openslaande deuren naar de tuin zorgen hier voor een fijne lichtinval en een directe verbinding met buiten.

Centraal in de woning ligt de luxe open keuken (2023), uitgevoerd met een hoogwaardig composiet werkblad en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een XL koelkast, vriezer en oven (allen Siemens), een Quooker en een Bora inductiekookplaat.

De praktische bijkeuken beschikt over een kastenwand (Wastoren), aansluitingen voor

wasmachine en droger en een extra keukenblok met spoelbak en vaatwasser (Siemens, 2024). Aangrenzend bevindt zich de technische ruimte met de hybride warmtepomp (Daikin, 2023) met cv-installatie (Intergas, 2023) en buffervat.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de moderne badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De verdieping is afgewerkt met een doorlopende houten vloer (lamelparket), wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.

Slaapkamer I (master bedroom) is gelegen aan de voorzijde en biedt een comfortabele en lichte slaapomgeving.

Slaapkamer II ligt aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als walk-in closet met werkplek, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer.

De badkamer is ruim opgezet en stijlvol uitgevoerd met een inloopdouche, toilet, designradiator, inbouwspots en een maatwerk badkamermeubel met houten blad en waskommen.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop met toegang tot twee slaapkamers en biedt daarnaast de mogelijkheid om een extra (vijfde) slaapkamer te realiseren. Ook hier is gekozen voor een doorlopende houten vloer (lamelparket), wat zorgt voor eenheid en rust.

Deze verdieping is bovendien voorzien van airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden, een waardevolle toevoeging aan het wooncomfort.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer IV bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van twee dakkapellen, wat zorgt voor extra ruimte en licht, evenals bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en biedt een hoge mate van privacy. De tuin is strak en stijlvol ingericht met diverse borders, beplanting, een moderne houten schutting en een groene hederah haag. De aanwezigheid van volwassen bomen, waaronder een dakplatan en leilindes, geeft de tuin een sfeervol en groen karakter.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een houten tuinhuis.

De voortuin is eveneens met zorg aangelegd en vormt een mooi visitekaartje van de woning, met klinkerbestrating, beukenhagen en bolcatalpa's.

Verduurzaming

De woning is in de afgelopen jaren aanzienlijk verduurzaamd en klaar voor de toekomst. Zo is deze voorzien van 13 zonnepanelen, een hybride warmtepomp (met een aanzienlijke reductie in gasverbruik, tot 70%), vernieuwde CV-installatie en buffervat, HR-beglazing en vloer- en dakisolatie. Dit alles resulteert in een energiezuinig geheel met energielabel A.

























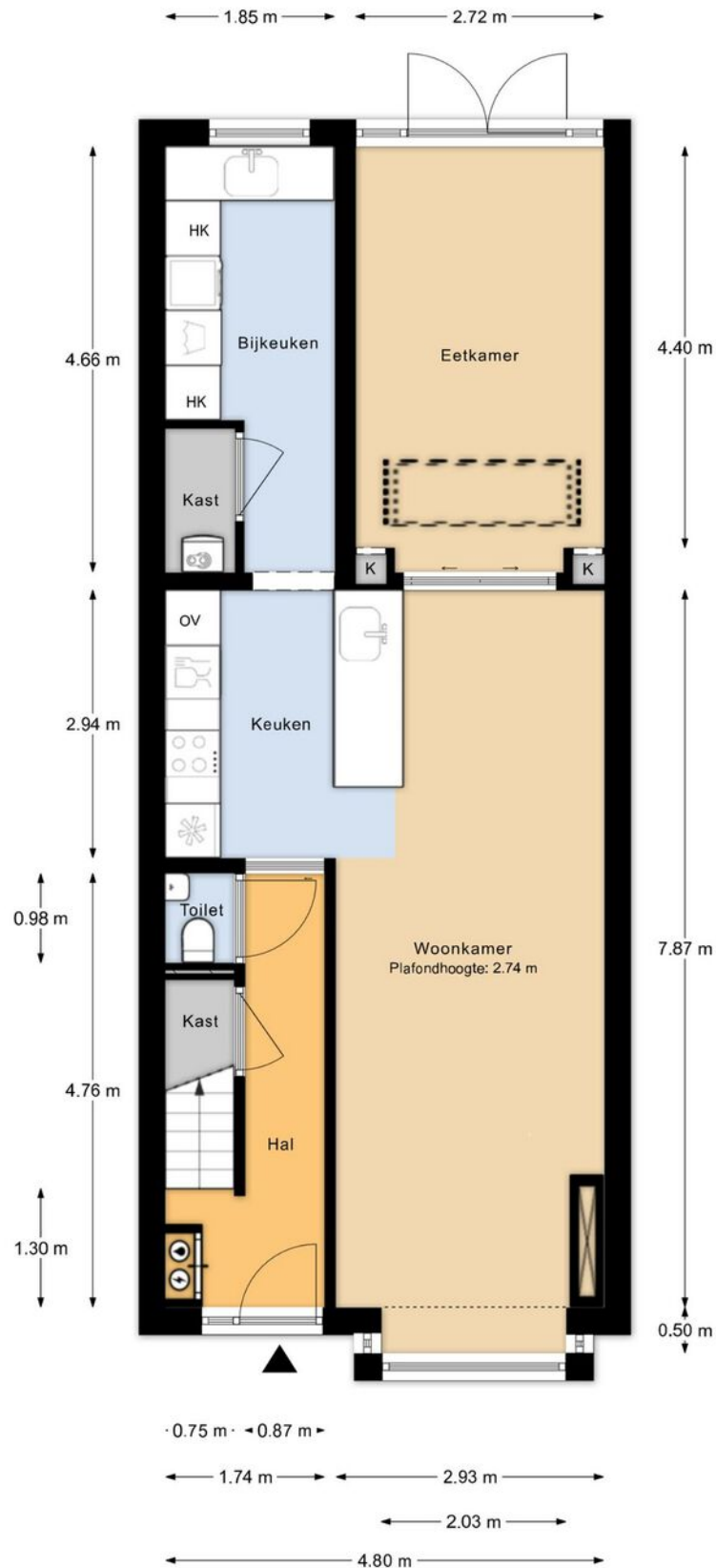








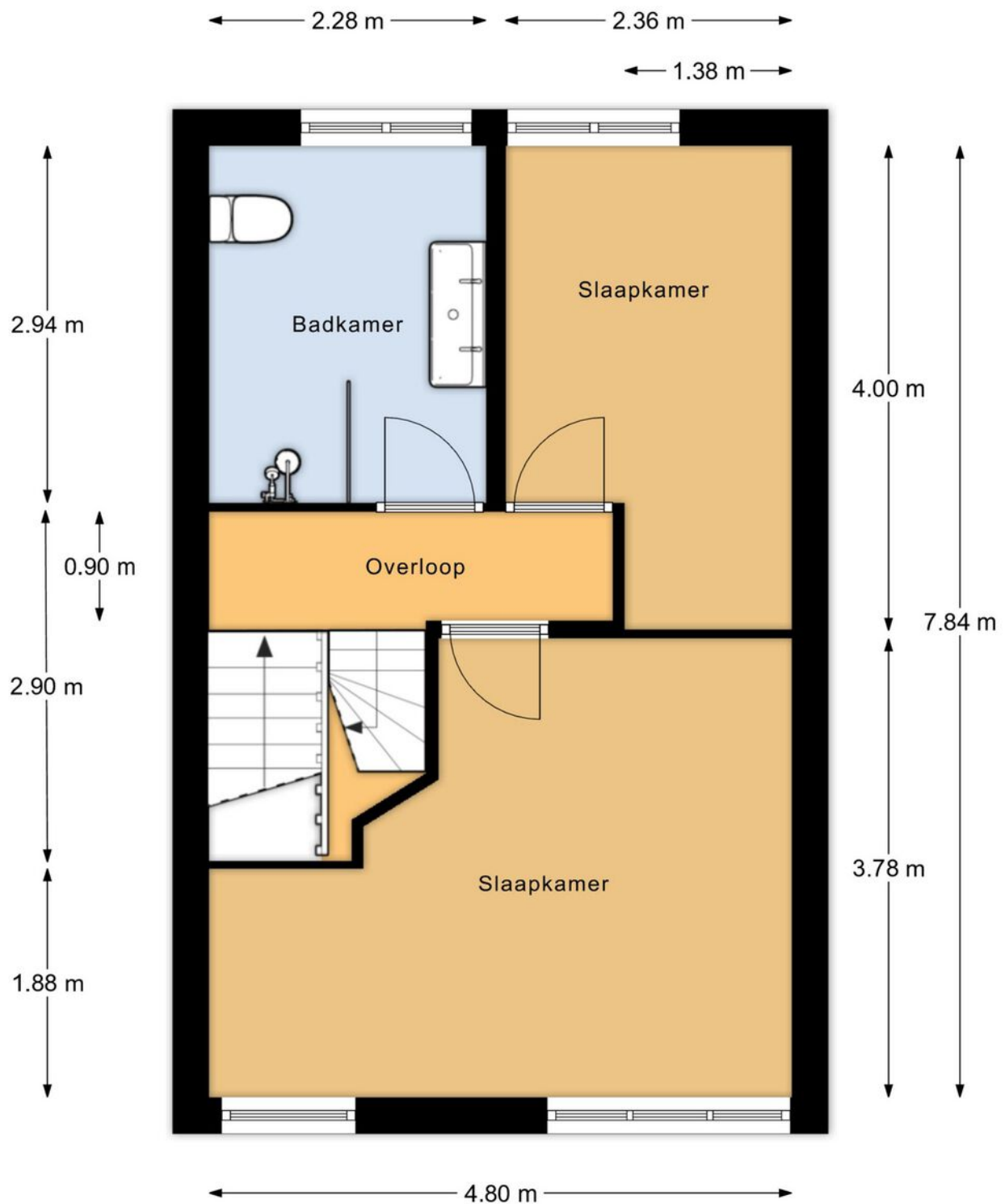
Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

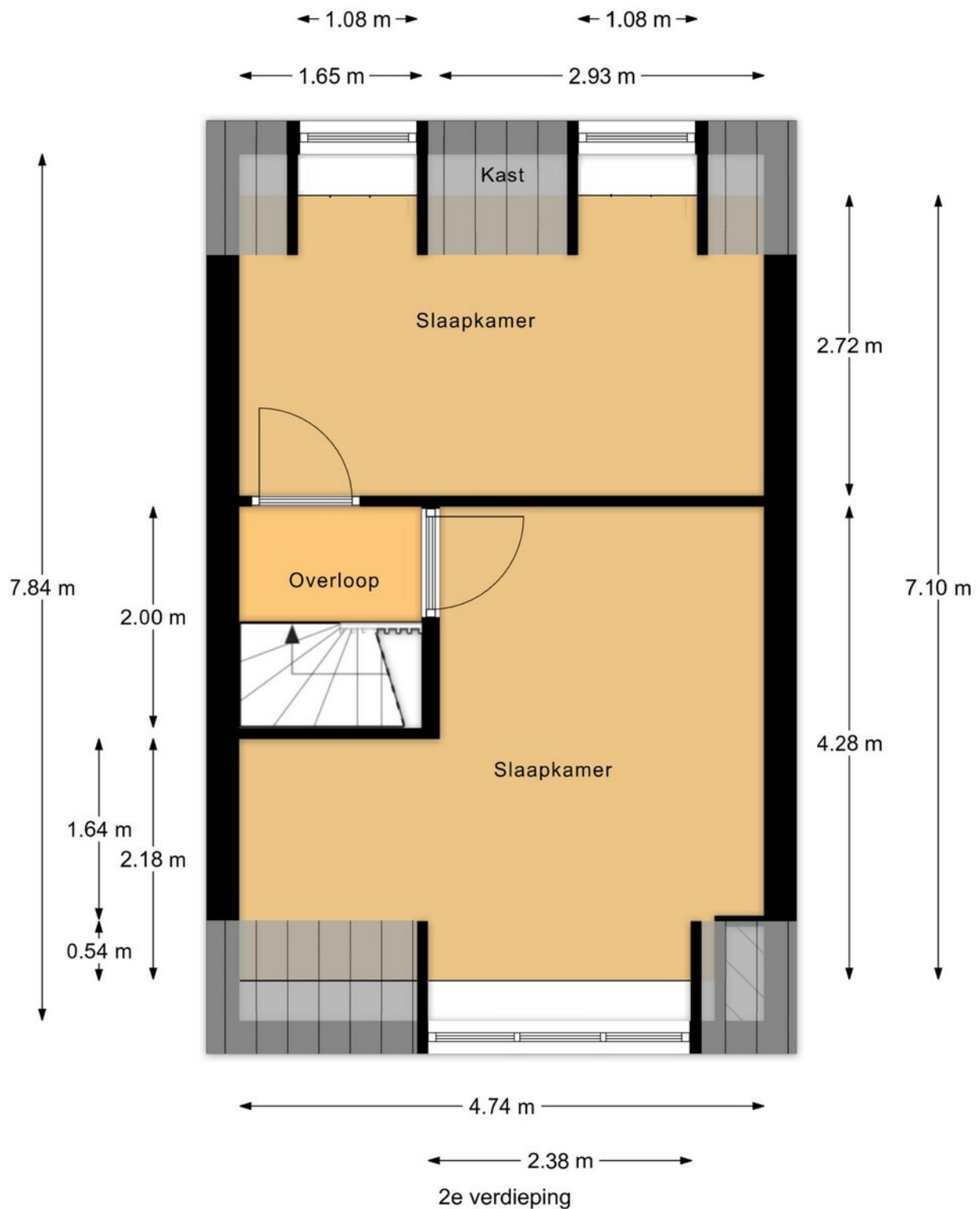
Plattegronden



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Interesse?



Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

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