



**Te koop**  
Heuvelstraat 5  
4812 PG BREDA



Verrassend ruim karakteristiek herenhuis, type 2-onder-1-kapwoning. Woning met woonkamer en serre, keuken, bijkeuken, maar liefst vijf slaapkamers, badkamer en in pandige berging. Zeer ruime achtertuin met aanpandige berging, lounge-ruimte, garage en zeer diepe carport (met parkeergelegenheid van 3 auto's op eigen terrein via de Don Boscoplein). Overdekte privé-brandgang (eigen terrein) direct naast de woning naar de Heuvelstraat.

**Vraagprijs: € 895.000,-- k.k.**

<b>Perceel:</b>	<b>356 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud woning:</b>	<b>703,03 m<sup>3</sup></b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>168,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte:</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>38 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>15,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1930</b>
<b>Aanvaarding:</b>	<b>In overleg</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>C (533761608)</b>

## Indeling

### Begane grond

U komt de woning binnen in de ruime hal met glas-in-lood rond/in de voordeur, meterkast (tien groepen, twee aardlekschakelaars en slimme elektra-meter), praktische ruime garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, verdiepte kelderkast (met gas- en watermeter) en geheel betegeld toilet (met fonteintje).

Vanuit de ruime hal komt u in de lange gang met een authentieke granitovloer en heeft u toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer bestaat uit twee delen, de woonkamer en de serre. De woonkamer met erker met glas-in-lood. De woonkamer heeft een afmeting van 3,77 bij 8,55 m. en heeft een eikenhouten vloer.

De serre is van de woonkamer gescheiden door een pui (met blank glas-in-lood) met openslaande deuren. De serre is circa 3,77 bij 2,80 m. en heeft een schuifpui naar de achtertuin en toegang tot de keuken. De serre is van kunststof en op de vloer liggen tegels.

De keuken heeft een afmeting van 2,65 bij 3,66 m en beschikt over een ruim aanrechtblad met onder- en bovenkastjes/lades, een 6 pits gascomfort/oven (Atilla), schouwafzuigkap en in een nis ingebouwde koelkast. Op de vloer ligt een authentieke granito vloer. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken en serre.

In de praktische bijkeuken (2,65 bij 2,685 m) is de wasmachine-, droger- en vaatwasser-aansluiting. De wanden zijn deels betegeld, op de vloer liggen tegels. In de berging is meer dan voldoende bergruimte. Vanuit deze bijkeuken heeft u toegang tot de berging naast de woning, de berging achter de woning en de achtertuin.

### Eerste verdieping

Zeer ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en halletje met dichte trap naar tweede verdieping.

Slaapkamer I (ca. 3,53 bij 4,40 m.) aan achterzijde met een vaste kast.

Slaapkamer II aan voorzijde is circa 3,53 bij 4,06 m. met twee vaste kasten en via openslaande deuren (met gekleurd glas-in-lood) toegang tot het balkonnetje (van bijna 1 m diep, op de erker gelegen) aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer III (ca. 3,50 bij 2,46 m.) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een ruime vaste kast onder de trap. Ook deze kamer beschikt over gekleurd glas-in-lood.

Het balkonnetje aan de voorzijde van de woning heeft een afmeting van circa 0,95 bij 2,75 m.

De geheel betegelde badkamer is 3,50 bij 2,54 m. en ligt aan de achterzijde van de woning. De badkamer heeft deur naar het balkonnetje brede wastafel en een hoekbubbelbad, hangend toilet, handdoekenradiator en ruime betegelde inloopdouche met thermostatische kraan. Door het raam en de deur komt er veel daglicht in de badkamer en is natuurlijke ventilatie mogelijk.

Het balkonnetje aan de badkamer is op het zuidoosten gelegen en heeft een afmeting van circa 1,03 bij 3,50 m.

Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

## **Tweede verdieping**

Ruime overloop over de gehele diepte (8,45 m.) van de woning met dakkapel aan de voor- en achterzijde en bergruimte in het knieschot. Op de voorzolder bevindt zich de Intergas HR-ketel uit 1999.

Slaapkamer IV is 3,75 bij 3,87 m. met (berg)ruimte onder de schuine kap. Deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een veluxraam en bergruimte in het knieschot.

Slaapkamer V met dakkapel, een kleine vide, bergruimte in het knieschot is 3,87 bij 2,13 m en is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Boven de tweede verdieping is een ideale bergzolder. Deze is te bereiken via een vlizotrap vanaf de voorzolder.

## **Tuin, berging, achterom**

Vanuit de bijkeuken en de serre kunt u naar de achtertuin.

De -op het zuidoosten gelegen- achtertuin is maar liefst circa 26 m. diep en 8,50 m. breed. De tuin is mooi aangelegd met terrassen en borders met vaste beplanting. In de tuin zijn elektrapunten, tuinverlichting en automatische besproeiing aanwezig.

Grenzend aan de woning staat een zeer ruime stenen berging met elektra. Deze berging is vanuit de bijkeuken en vanuit de tuin bereikbaar.

Vanuit de achtertuin heeft u toegang tot de privé-brandgang naar de Heuvelstraat. Deze brandgang met lichtpunten en elektra is overdekt en twee verdiepingen hoog.

Grenzend aan de berging staat een gezellige lounge-ruimte (3,90 bij 4,20 m.), waar u heerlijk in het zonnetje kunt genieten. Ook bij minder weer is deze ruimte functioneel, doordat de ruimte af te sluiten is door plastic delen en de ruimte is voorzien van een terraskachel.

Achterin de tuin staat een ruime stenen garage (2,91 bij 5,35 m) met kanteldeur, een zoldertje, elektra en een smeerput.

Vanuit de Don Boscoplein is de carport te bereiken middels een openslaande deur. De carport is maar liefst 11,80 m diep en 3,29 m breed en er is plaats voor drie auto's. In de carport zijn elektrapunten aanwezig.

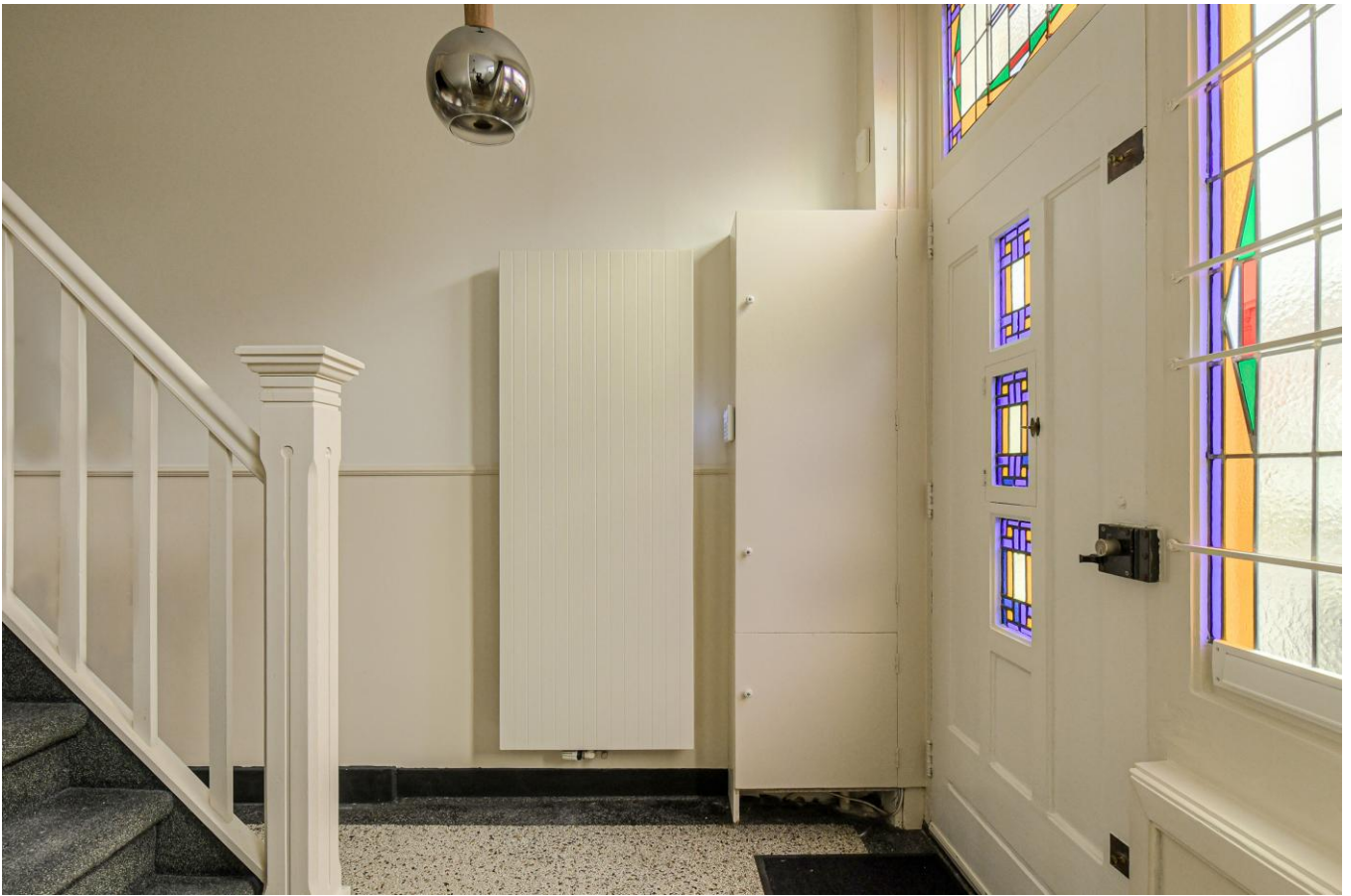
## Ligging

Op loopafstand bevindt zich de gezellige "Haagsemarkt" en het praktische Dr. Struyckenplein. Hier kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen, tevens zijn er horecagelegenheden en diverse speciaalzaken. Binnen enkele minuten bevindt u zich in het gezellige stadscentrum van Breda of op het centraal station. De diverse uitvalswegen en het openbaar vervoer (richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58)) zijn zeer goed te bereiken. In de omgeving zijn ruim voldoende vrije parkeergelegenheden beschikbaar.

In de omgeving zijn sportvoorzieningen, kerken, de bibliotheek en de woonboulevard. Het oude en gezellige stadscentrum van Breda biedt u mogelijkheden op het gebied van cultuur, winkelen en uitgaan door de aanwezigheid van diverse voorzieningen zoals verschillende restaurants, winkelstraten, het winkelcentrum 'De Barones', de Grote Markt en de nieuwe haven van Breda.

## Bijzonderheden

- De woning heeft authentieke details zoals paneeldeuren, hoge plafonds, glas-in-lood en granito vloeren;
- De begane grondverdieping is maar liefst 3.00 m hoog;
- Op het perceel ligt een in 1991 gesaneerde olietank, deze tank is afgevuld met zand (BOOT);
- De golfplaten op de aangrenzende berging zijn asbesthoudend;
- De balkenlaag van de woonkamer dient te worden nagekeken;
- De woning is grotendeels voorzien van isolerende beglazing;
- In de woning is een goed functionerend alarmsysteem;
- Rookmelders blijven achter, m.u.v. de melders van 'Klik aan Klik uit'.















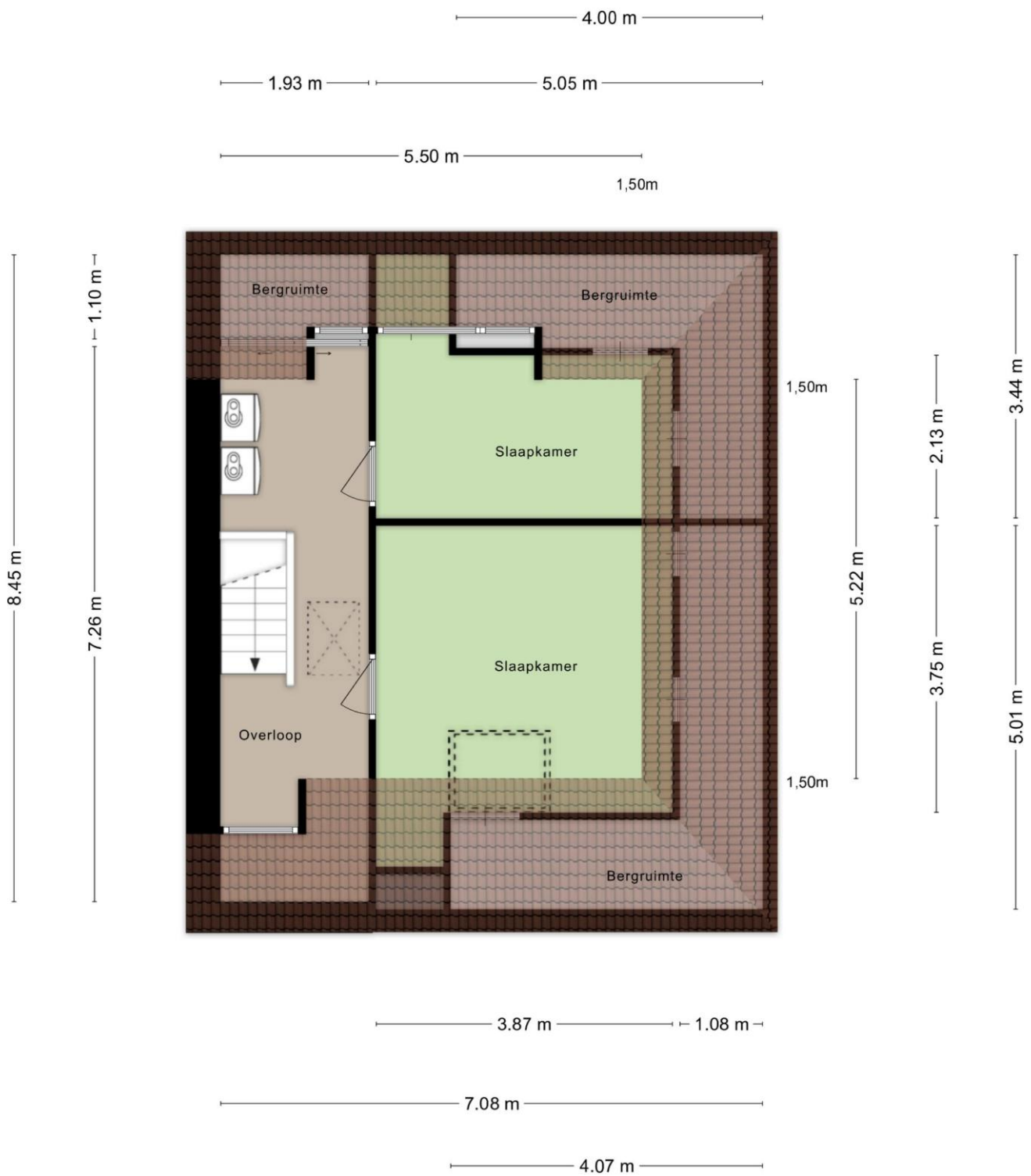




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

## ALGEMEEN

Deze verkoopbrochure is in opdracht van de verkoper zo nauwkeurig mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen in teksten, plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen etc. zijn bij benadering en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper heeft de mogelijkheid gehad om de maten op/na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer achteraf blijkt dat de maatvoering afwijkt van de werkelijkheid. Aan verkopers is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid/verwijderen van asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien. De verkopend makelaar streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, toch zijn deze gegevens slechts indicatief. De koper heeft een onderzoek plicht naar de zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten, welke hij zelf had kunnen onderzoeken/waarnemen of die op te zoeken zijn in openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Verkopend makelaar adviseert u te allen tijden een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en om u bij te laten staan door een aankopend makelaar.

### **Mariska Franken Vastgoed**

Voor meer informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Mariska Franken Vastgoed

Haagweg 392-A1

4813 XG Breda

telefoon: 076-5217010

e-mail: [mariska@mfvastgoed.nl](mailto:mariska@mfvastgoed.nl)

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

