



Mincerstraat 11, 4849 CB Dorst
Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Omschrijving

Mincerstraat 11, 4849 CB Dorst

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in een jonge woonwijk van Dorst ligt deze uitgebouwde eindwoning met dakkapel, drie slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin. Dankzij de royale aanbouw aan de achterzijde beschikt de woning over een verrassend ruime woonkamer met een prettige verbinding met de tuin. De woning is praktisch ingedeeld en biedt volop mogelijkheden voor gezinnen, starters of iedereen die graag comfortabel woont in een rustige omgeving.

Dorst combineert de rust en gemoedelijkheid van een dorp met een bijzonder gunstige ligging. De woning bevindt zich op korte afstand van de bossen en diverse wandel- en recreatiemogelijkheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar en liggen zowel Breda als Oosterhout op circa 10 autominuten. Een ideale combinatie van groen, rust en bereikbaarheid.

Kenmerken:

- * Uitgebouwde eindwoning
- * In september 2021 zijn de gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- * Platten daken van aanbouw en dakkapel vernieuwd in 2019
- * Gelegen in een jonge en kindvriendelijke woonwijk
- * Royale uitgebouwde woonkamer
- * Drie slaapkamers
- * Fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin
- * Stenen/berging met elektra + extra stalling voor een motor
- * Gelegen nabij de bossen
- * Gunstige ligging ten opzichte van Breda, Oosterhout en uitvalswegen

Indeling

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met meterkast en toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan. De grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en bieden een fraai zicht op de achtertuin.

De L-vormige woonkamer is afgewerkt met een lichte plavuizenvloer en pleisterwerkwanden. Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor verschillende leefplekken. De ligging van de woonkamer aan de achterzijde zorgt bovendien voor een prettige verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de semi-open keuken in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over een zwart kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser(2025), gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

In het tussenportaal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Het toilet is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een fonteintje.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De ruime ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren. De kamer is afgewerkt met een beuken laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén van deze kamers beschikt over een laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking. De andere slaapkamer is voorzien van een Velux dakraam, waardoor ook hier een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. Deze kamer beschikt eveneens over een beuken laminaatvloer.

De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad, wastafel en designradiator. De praktische indeling maakt de ruimte compleet en functioneel.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een geheel geïsoleerde bergruimte met de opstelling van de cv-combiketel (bj. 2023) en de unit van de mechanische ventilatie. Een praktische ruimte voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Buiten:

De woning beschikt over zowel een verzorgde voortuin als een fraai aangelegde achtertuin. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt volop ruimte om buiten te genieten.

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras met fraaie keramische tegels. Hierdoor is er een fijne plek voor een eettafel of comfortabele loungehoek. Verder is de tuin voorzien van diverse groenvoorzieningen, verlichting en een ruime berging met elektra. In het verlengde is een extra berging/stalling gerealiseerd, die uitermate goed geschikt is voor het stallen van een motor. Ook de achterom is gunstig gelegen waardoor de tuin goed toegankelijk is met een (bak)fiets, scooter of motor.

Een fijne, uitgebouwde eindwoning met drie slaapkamers, een heerlijke tuin en een rustige ligging in het groene en gemoedelijke Dorst, Mincerstraat 11 biedt u alle ingrediënten voor comfortabel wonen met de natuur én de stad binnen handbereik.

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 439.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 321 m ³
Perceel oppervlakte	: 143 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 84 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1993
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom

Locatie

Mincerstraat 11
4849 CB DORST



























Plattegrond



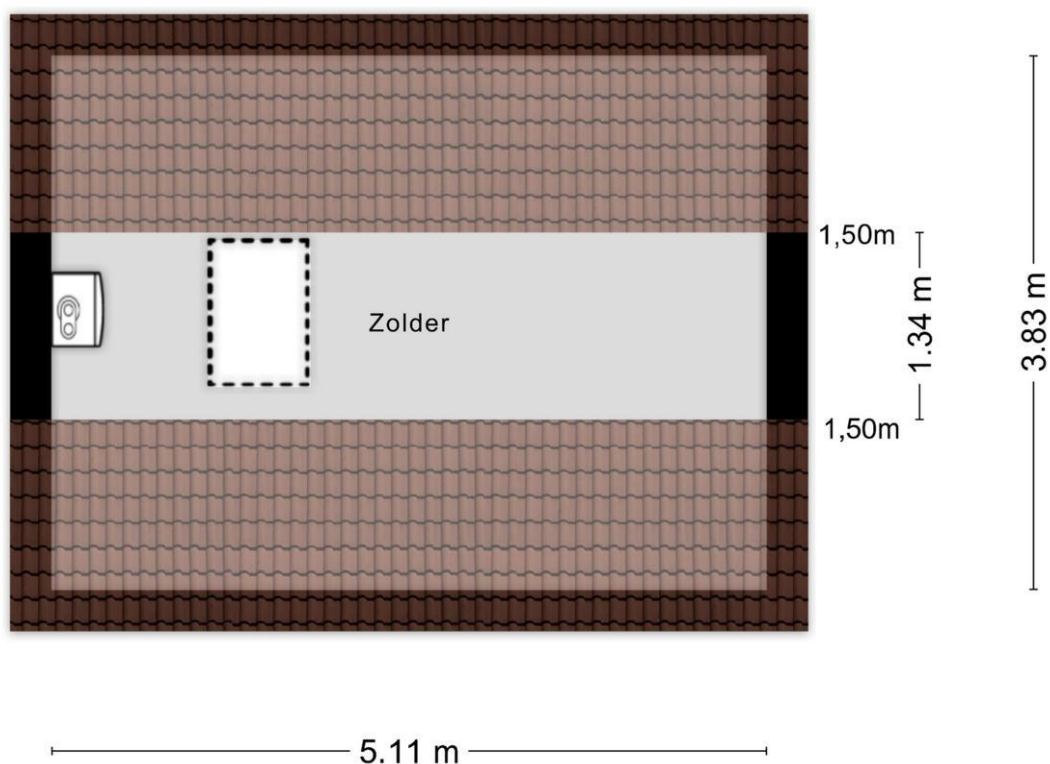
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



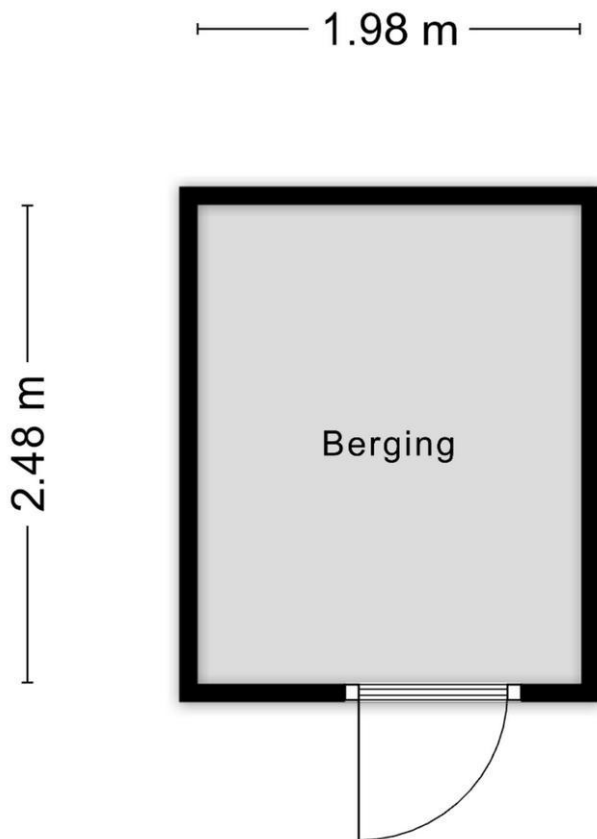
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



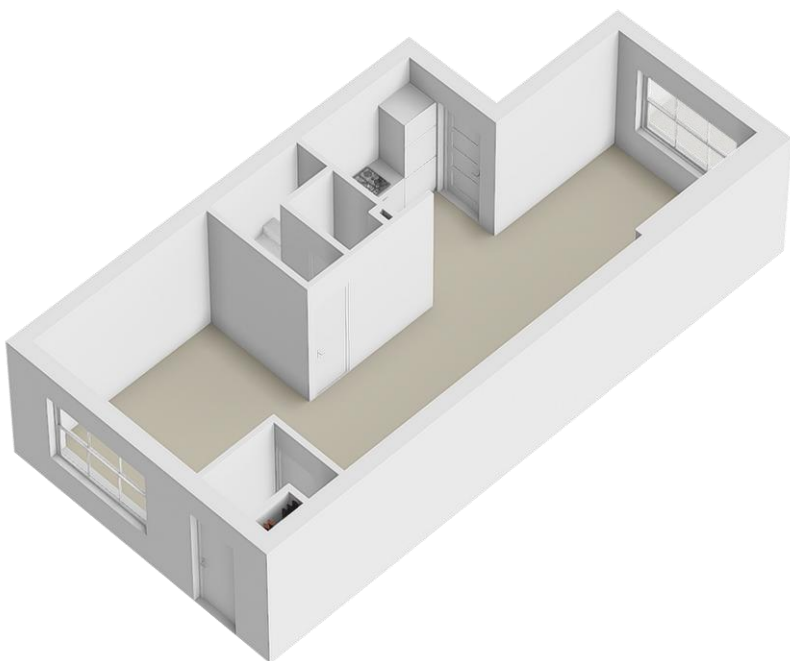
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

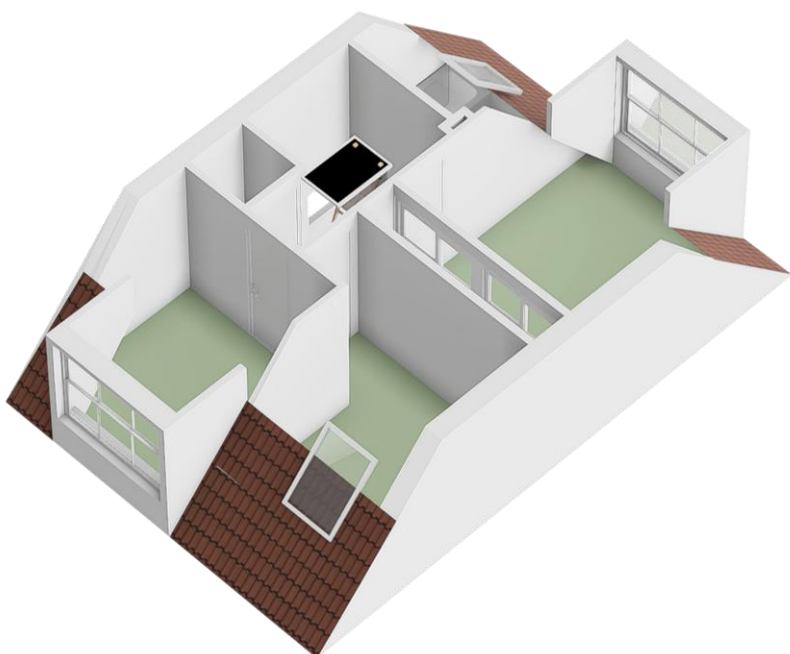


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

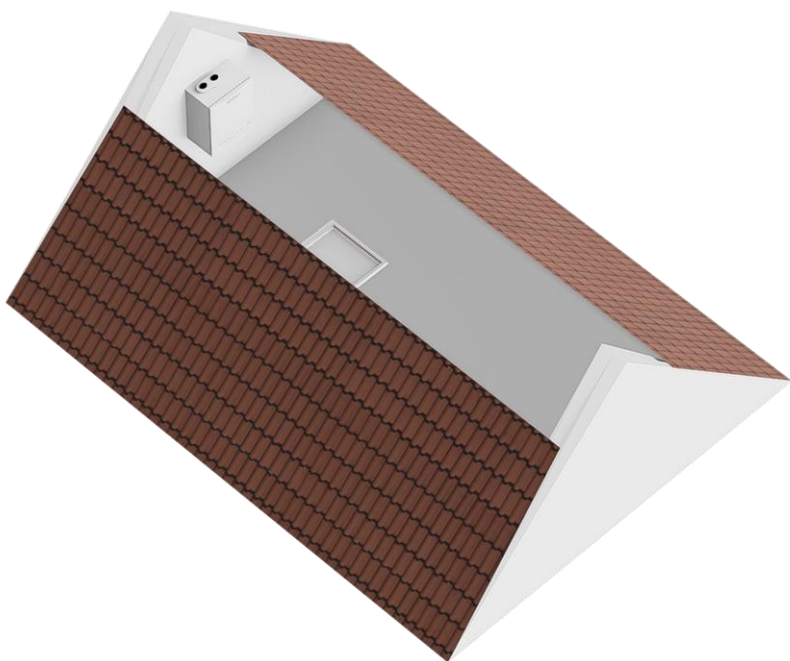
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

