

Eigentijds wonen



BREDA | Haagweg 237

Vraagprijs € 625.000 k.k.



Zuyderleven
(Onderdeel van fidus)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

[Www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1901
Soort:	Herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	530 m ³
Woonoppervlakte:	144 m ²
Perceeloppervlakte:	167 m ²
Garage:	25 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Omschrijving

Unieke kans! Herenhuis met vrijstaande garage, vier slaapkamers én karakter op een toplocatie in Breda met energielabel B !

Sommige woningen hebben alles wat je zoekt, maar zelden vind je het in deze combinatie. Een karakteristieke woning met een royale dakopbouw, vier volwaardige slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidoosten én een grote vrijstaande stenen garage met vliering. Voeg daar de authentieke sfeer, 11 zonnepanelen, twee airco's en de uitstekende ligging tussen de binnenstad van Breda en Princenhage aan toe, en je begrijpt waarom dit een woning is die je gezien wilt hebben.

Achter de charmante gevel schuilt een verrassend ruime gezinswoning waar karakter en hedendaags wooncomfort naadloos samenkomen. Glas-in-loodramen, een fraaie parketvloer en een sfeervolle houtkachel zorgen voor een warme uitstraling, terwijl de dakopbouw uit 2014 en diverse duurzame verbeteringen de woning helemaal klaar maken voor de toekomst.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Binnen enkele minuten fiets je naar de bruisende binnenstad van Breda of naar het gezellige Princenhage, met haar winkels, horeca en wekelijkse markt. Hier woon je centraal, maar geniet je tegelijkertijd van rust en ruimte.

Begane grond

Via de entree bereik je de sfeervolle woonkamer, waar direct de warme uitstraling opvalt. De fraaie parketvloer, glas-in-loodramen, houtkachel en strakke wandafwerking geven deze ruimte een karaktervolle uitstraling. Dankzij de prettige indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eethoek.

De open woonkeuken vormt het hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in een praktische halfronde opstelling en voorzien van een houten werkblad, koelkast, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, RVS spoelbak, diverse onder- en bovenkasten, inbouwspots en een airco. Via de keuken loop je direct de zonnige achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Vanuit de tussenhall bereik je het toilet en een praktische kelderkast met veel bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een complete badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een laminaatvloer, strak gestucte wanden en extra bergruimte boven de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een erker, karakteristieke glas-in-loodramen en eveneens strak afgewerkte wanden.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafel en een zwevend toilet.

Daarnaast is er een praktische bergkast met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping

De dakopbouw uit 2014 heeft de woning aanzienlijk vergroot en biedt twee extra volwaardige kamers. Dankzij de grote raampartijen is deze verdieping heerlijk licht en voelt zij verrassend ruim

aan.

De kamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als walk-in closet, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als slaapkamer, werk- of hobbykamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is een fantastische lichte ruimte met een grote glaspartij, een airco-unit en een fraai uitzicht. De Intergas HRE-combiketel (2013) is netjes weggewerkt in een vaste kast.

Buiten

De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en biedt volop ruimte om te genieten van de zon, gezellig buiten te eten of lekker te ontspannen.

De absolute blikvanger is de grote vrijstaande stenen garage met vliering. Ideaal voor de auto, motor, fietsen, opslag, een hobbyruimte of zelfs een werkplaats. Een garage van dit formaat is in deze omgeving een absolute zeldzaamheid en maakt deze woning extra bijzonder.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke herenhuis met authentieke details;
- Energielabel B;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Dakopbouw gerealiseerd in 2014;
- Grote vrijstaande stenen garage met vliering (uniek in de omgeving);
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Sfeervolle woonkamer met parketvloer, houtkachel en glas-in-lood;
- Open woonkeuken met directe verbinding naar de tuin;
- 11 zonnepanelen (2023);
- Twee airco's (2023) te weten in de keuken en master bedroom;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Goed onderhouden;
- Centrale ligging tussen de binnenstad van Breda en Princenhage.

Een woning waar karakter, ruimte, duurzaamheid en een unieke garage samenkomen. Van buiten charmant, van binnen verrassend ruim.

Plan een bezichtiging en ontdek zelf waarom deze woning zoveel meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht verwacht.























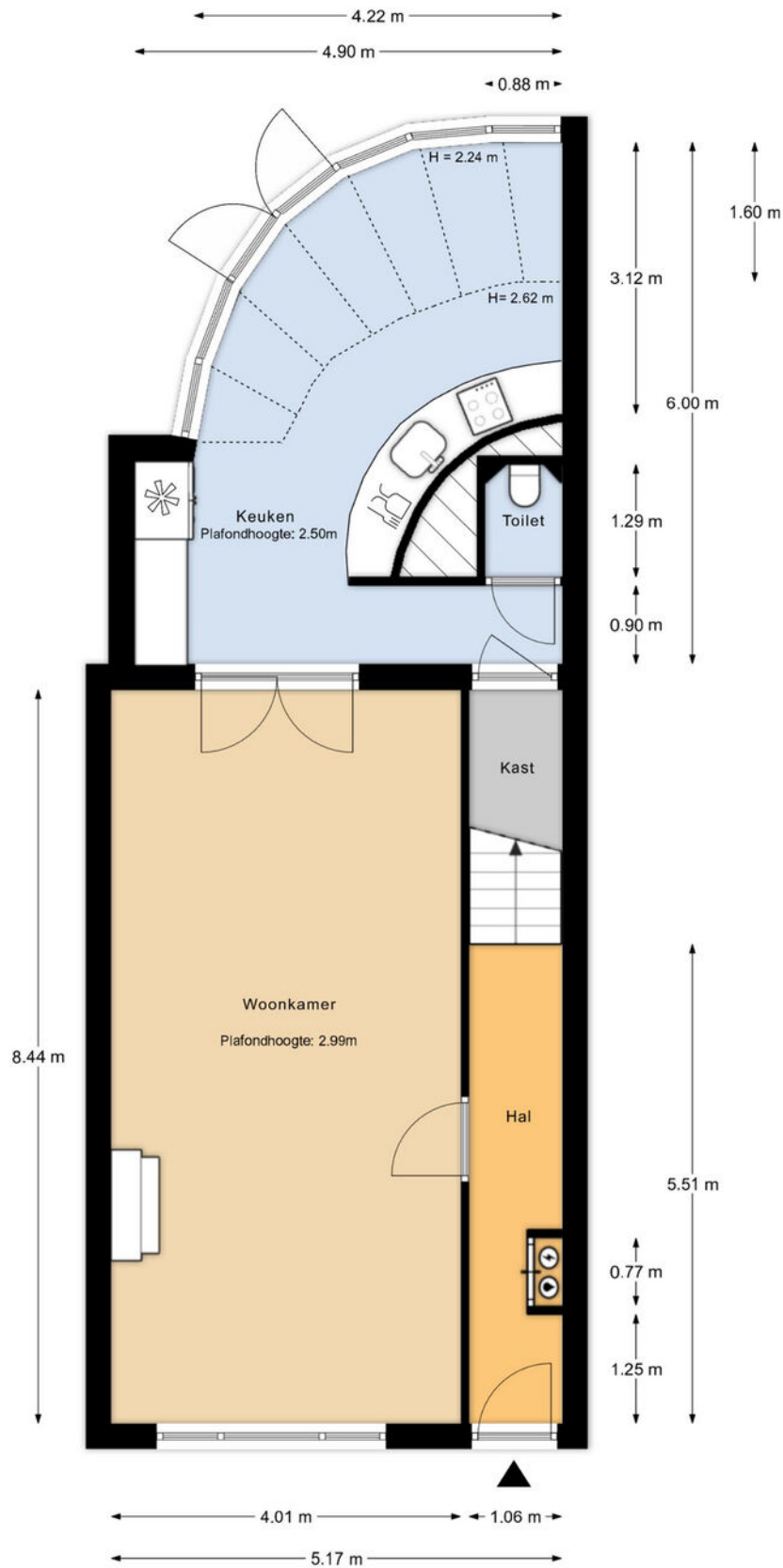






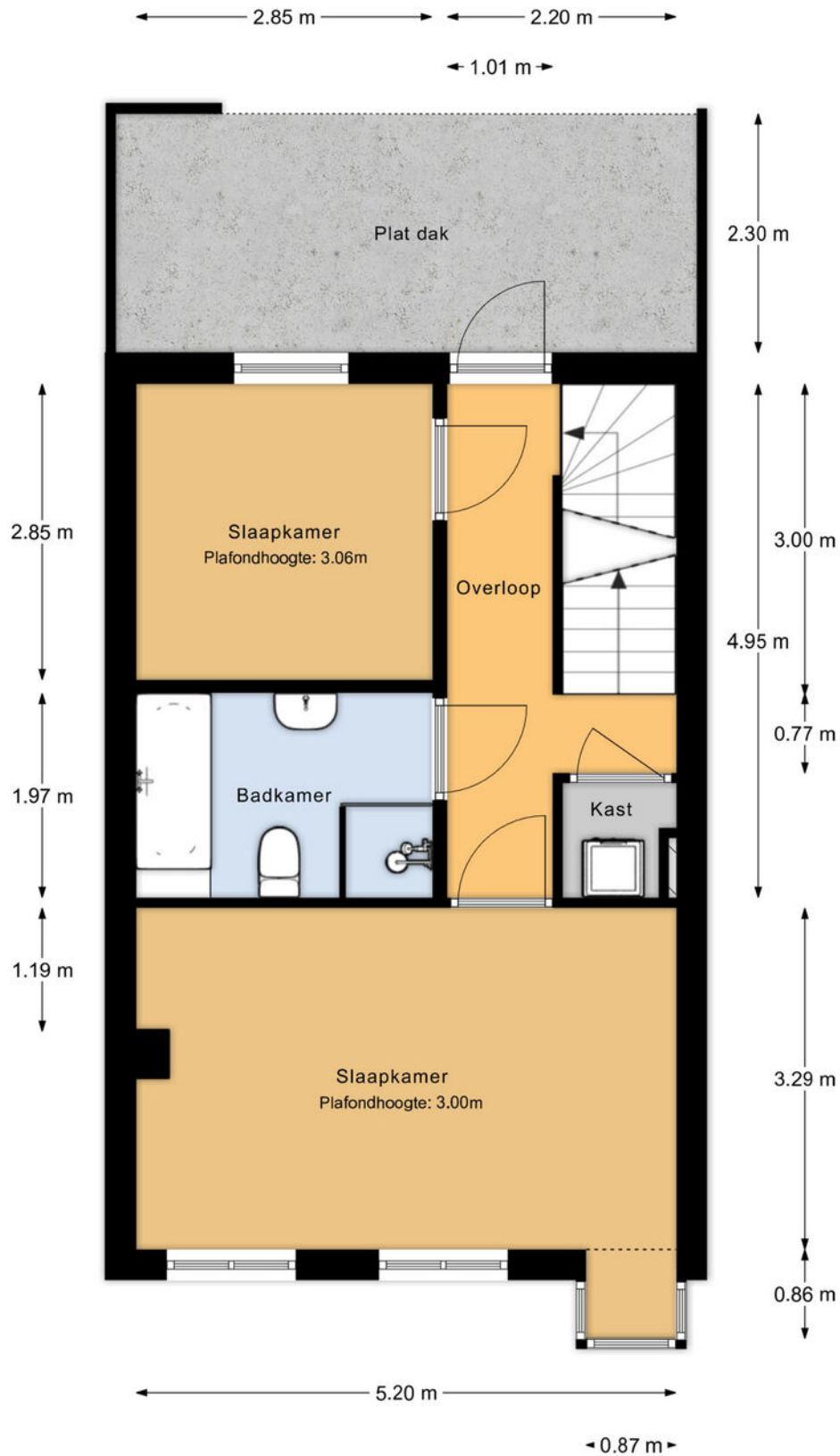


Plattegrond



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

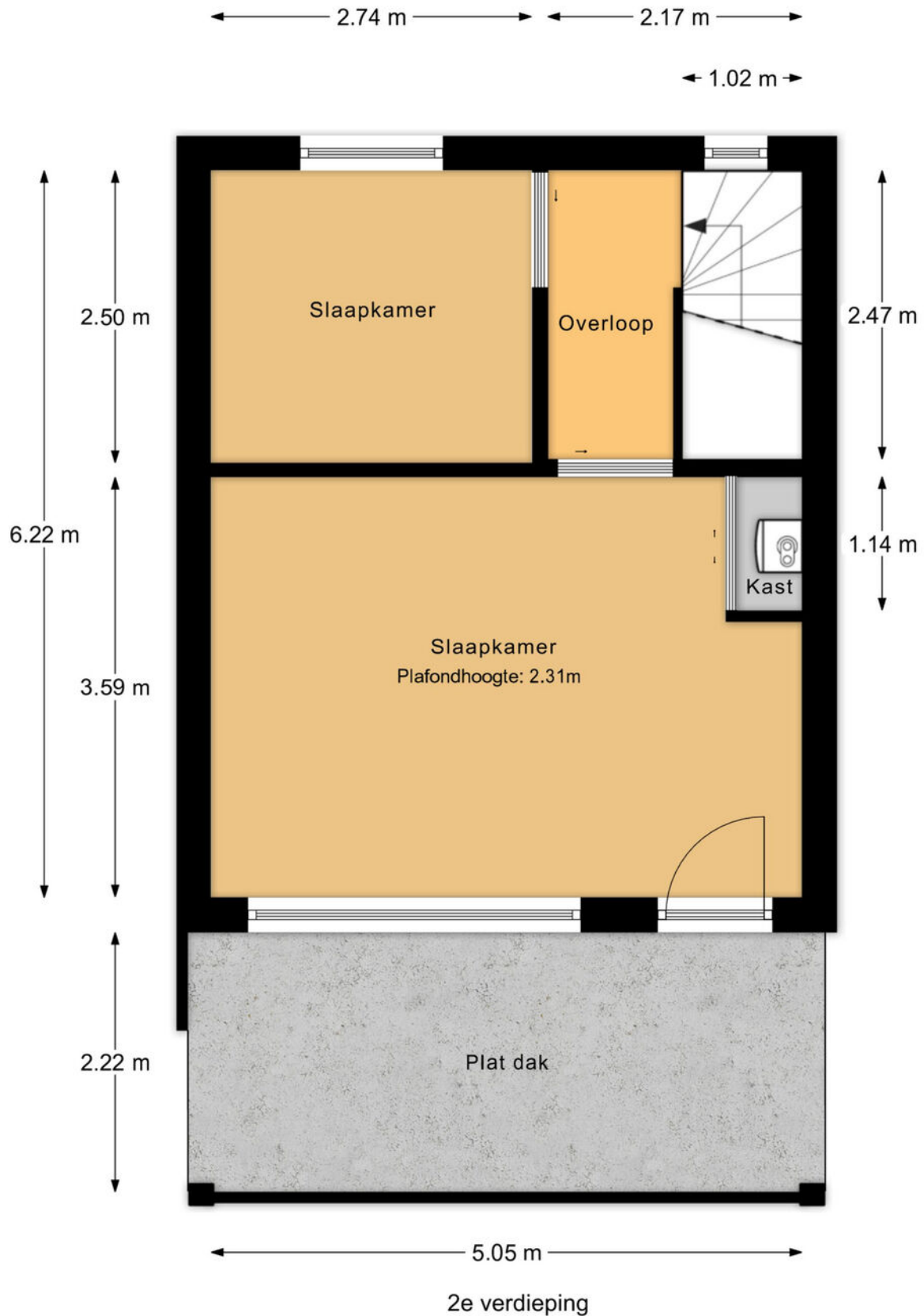
Plattegrond



1e verdieping

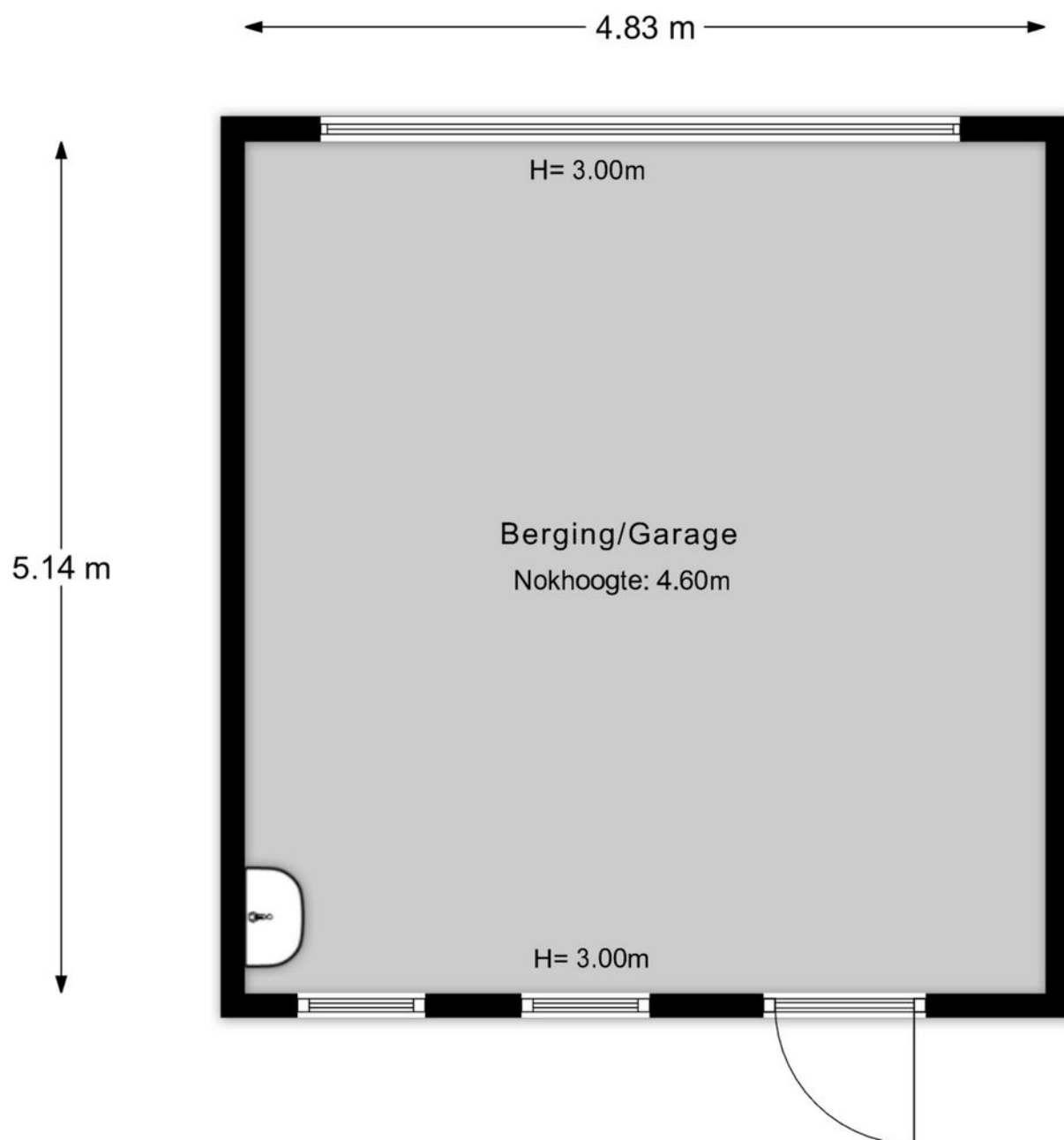
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

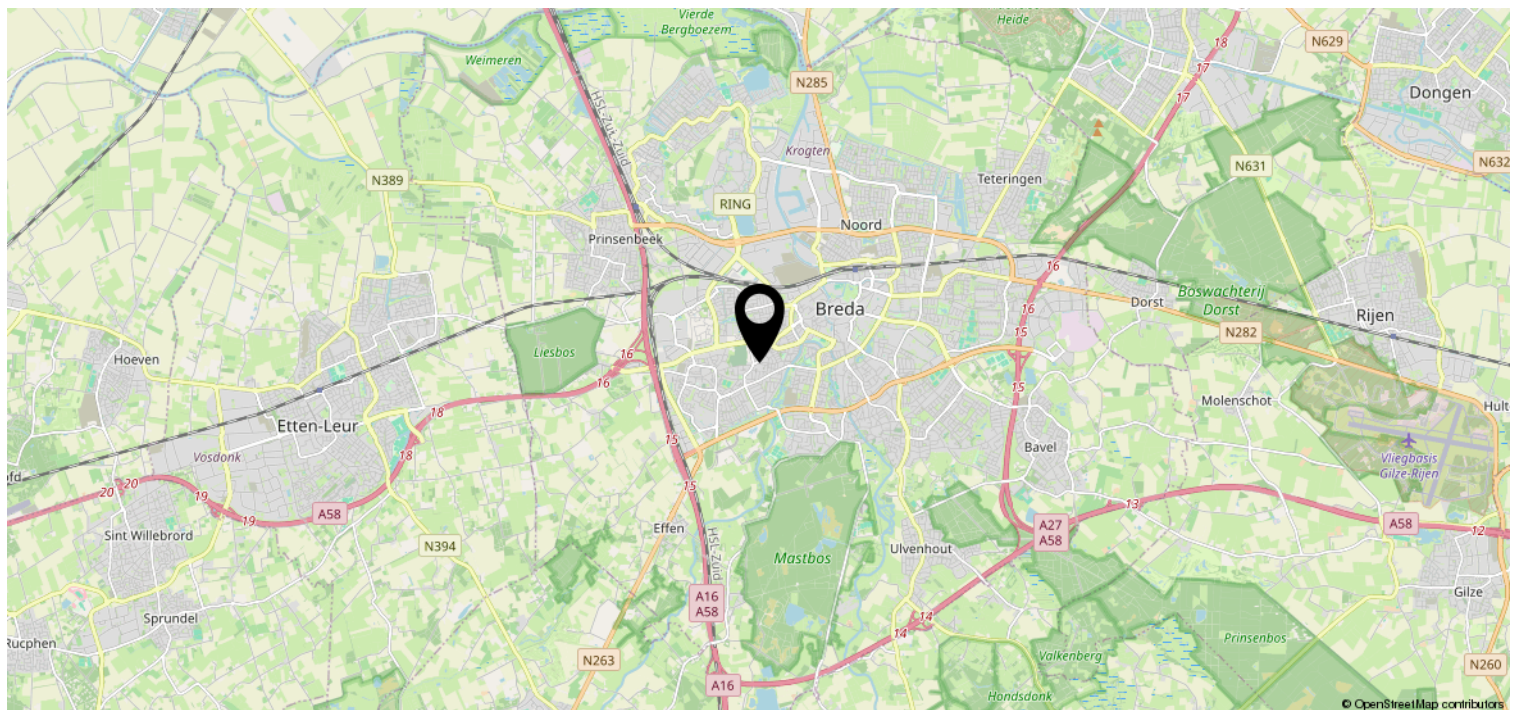
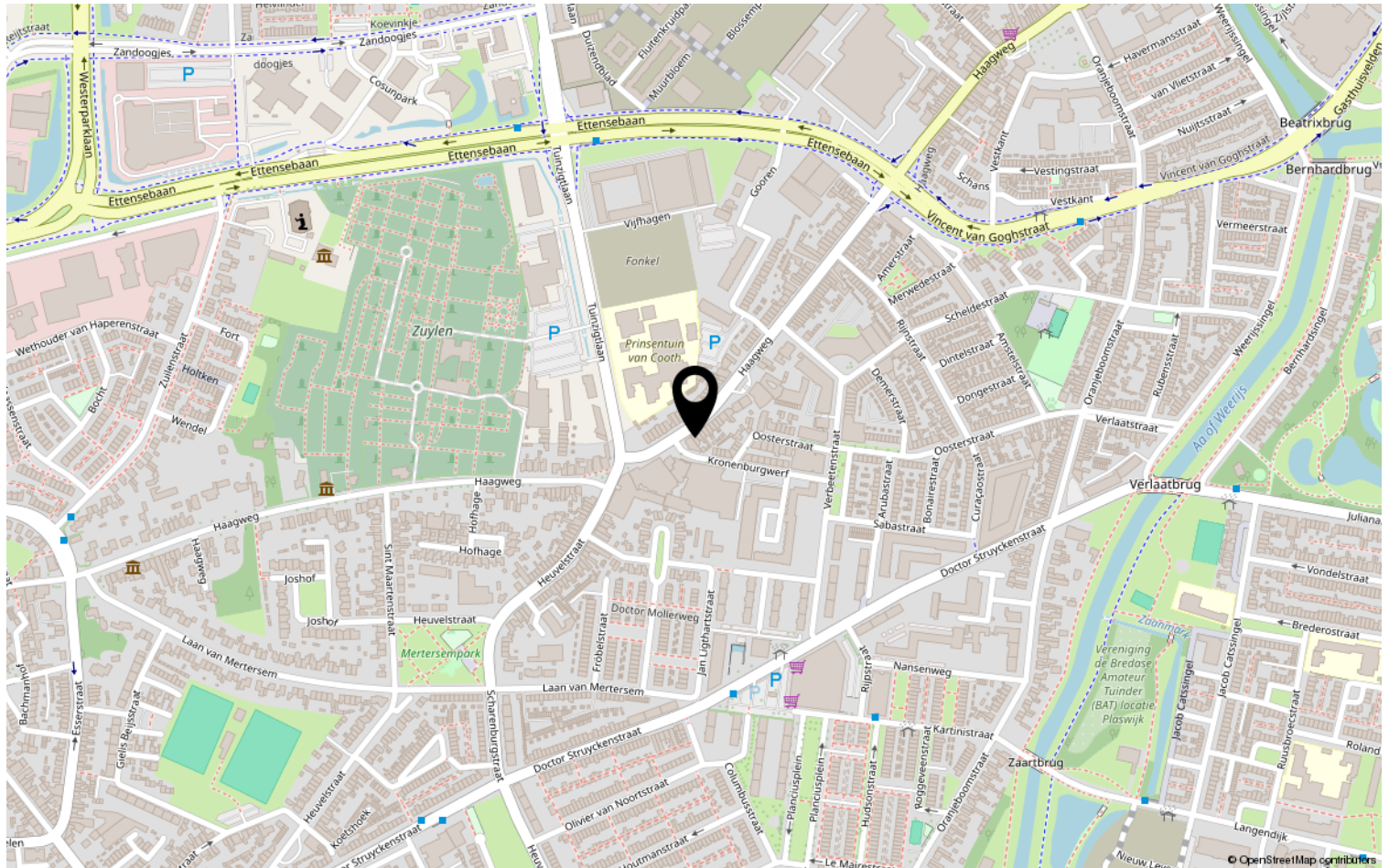
Garage



Berging/Garage

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Zuyderleven

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl
[Www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)