



WELKOM THUIS

Mauritsstraat 24, 4811 ER Breda
Vraagprijs € 1.115.000,- K.K.

Wij
regelen
het.



KENMERKEN



Vraagprijs
€ 1.115.000 k.k.

Mauritsstraat 24
4811 ER Breda

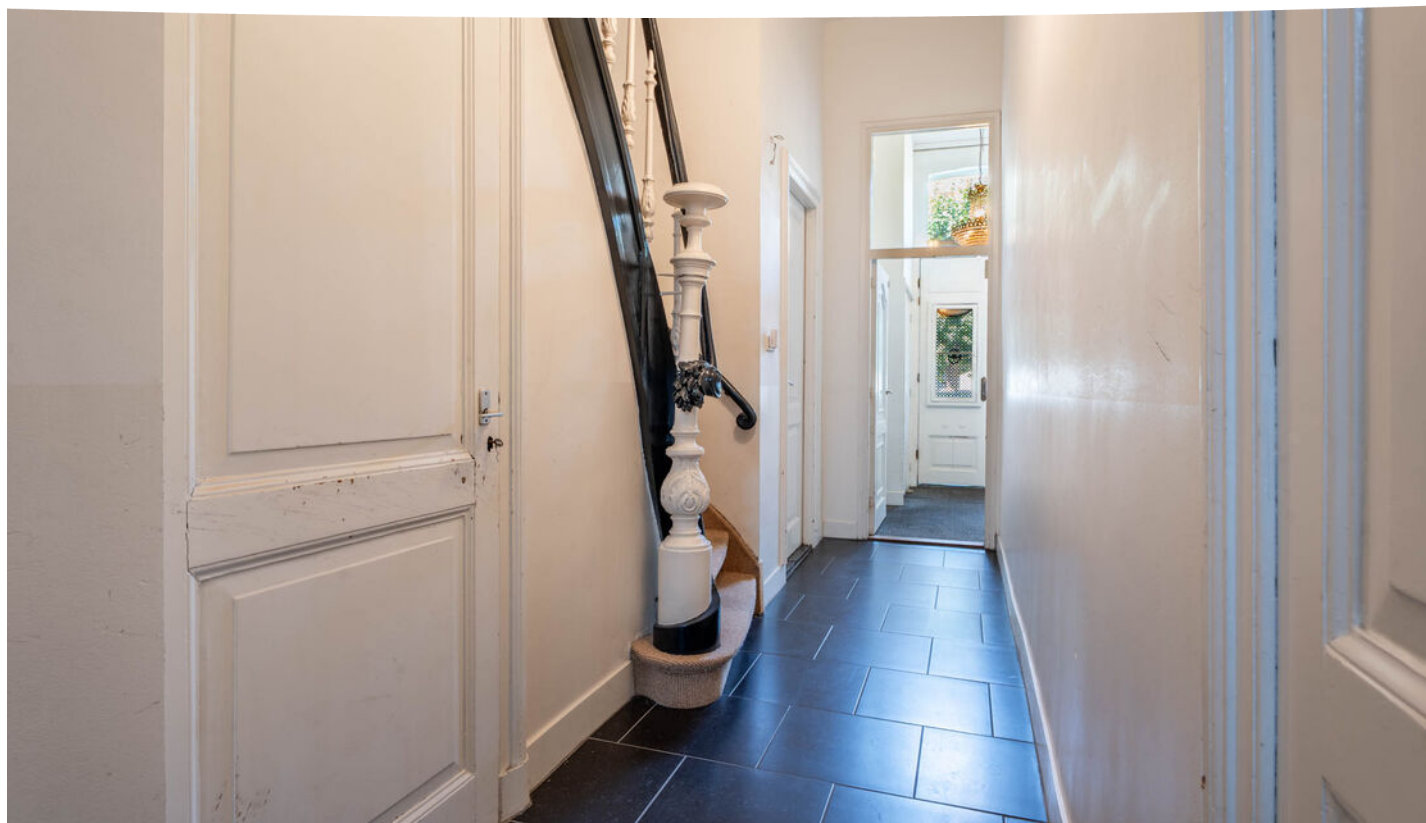
Kenmerken

Soort woning	Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1881
Woonoppervlakte	283 m ²
Perceeloppervlakte	405 m ²
Inhoud	1187 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	C



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





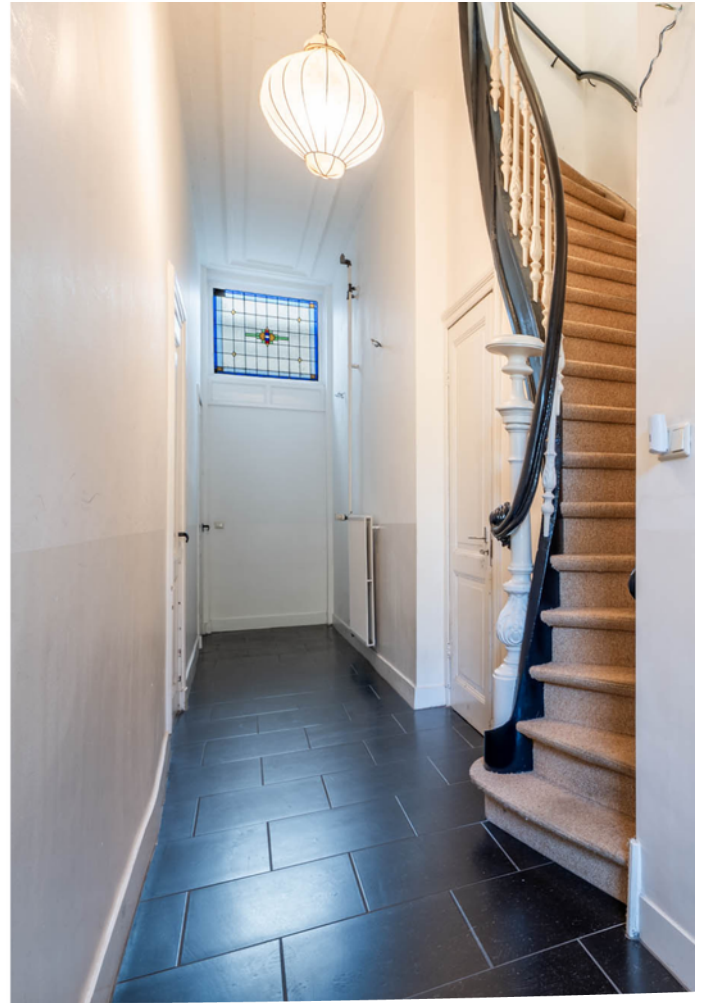
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



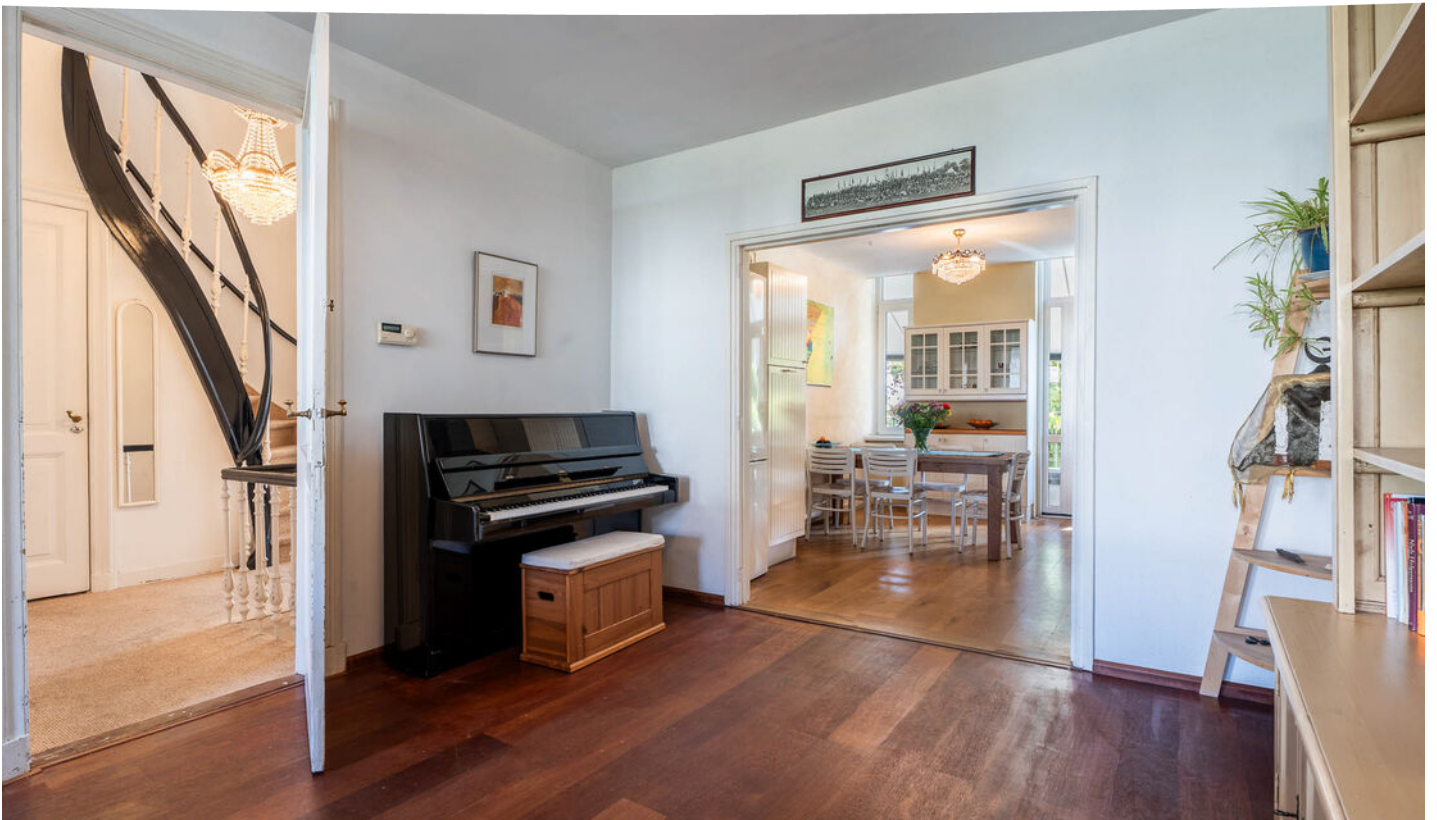


Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

BEGANE GROND



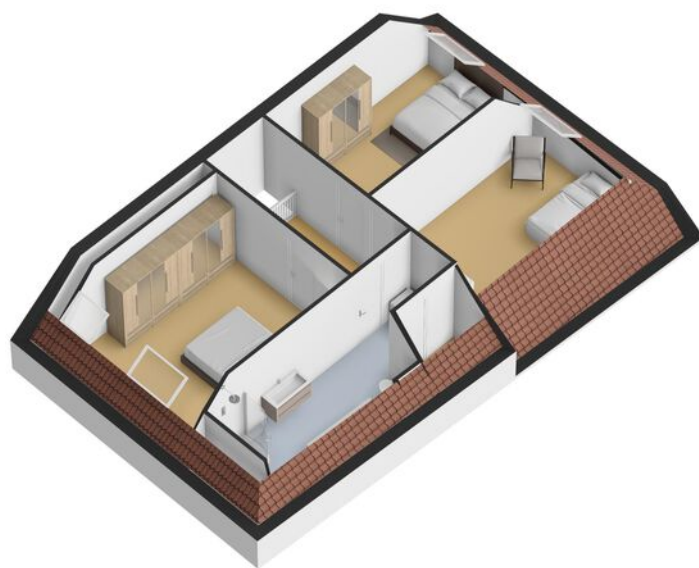
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

1STE VERDIEPING



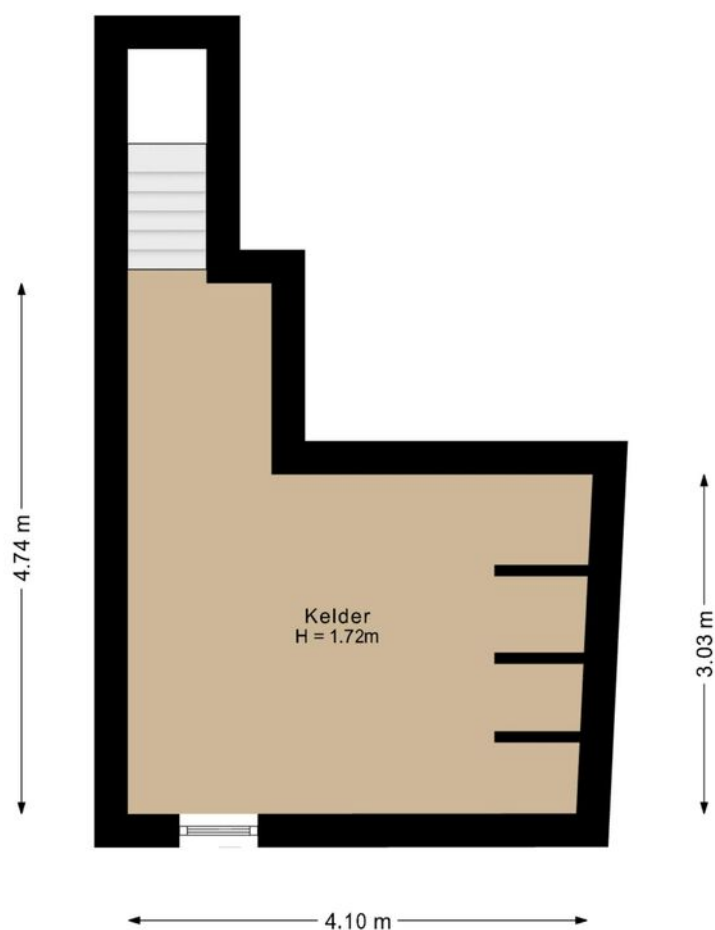
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

2DE VERDIEPING



KELDER

Mauritsstraat 24 Breda
Kelder

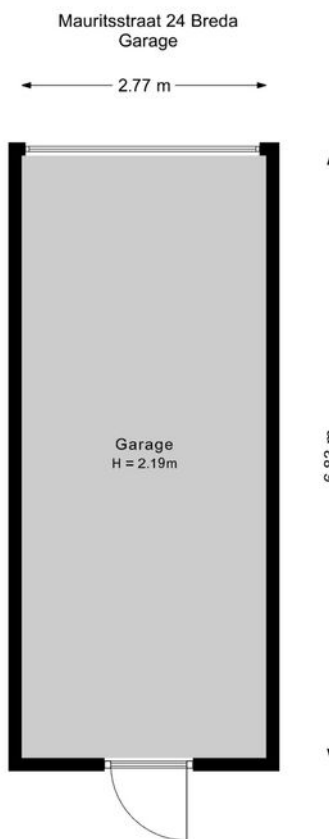


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



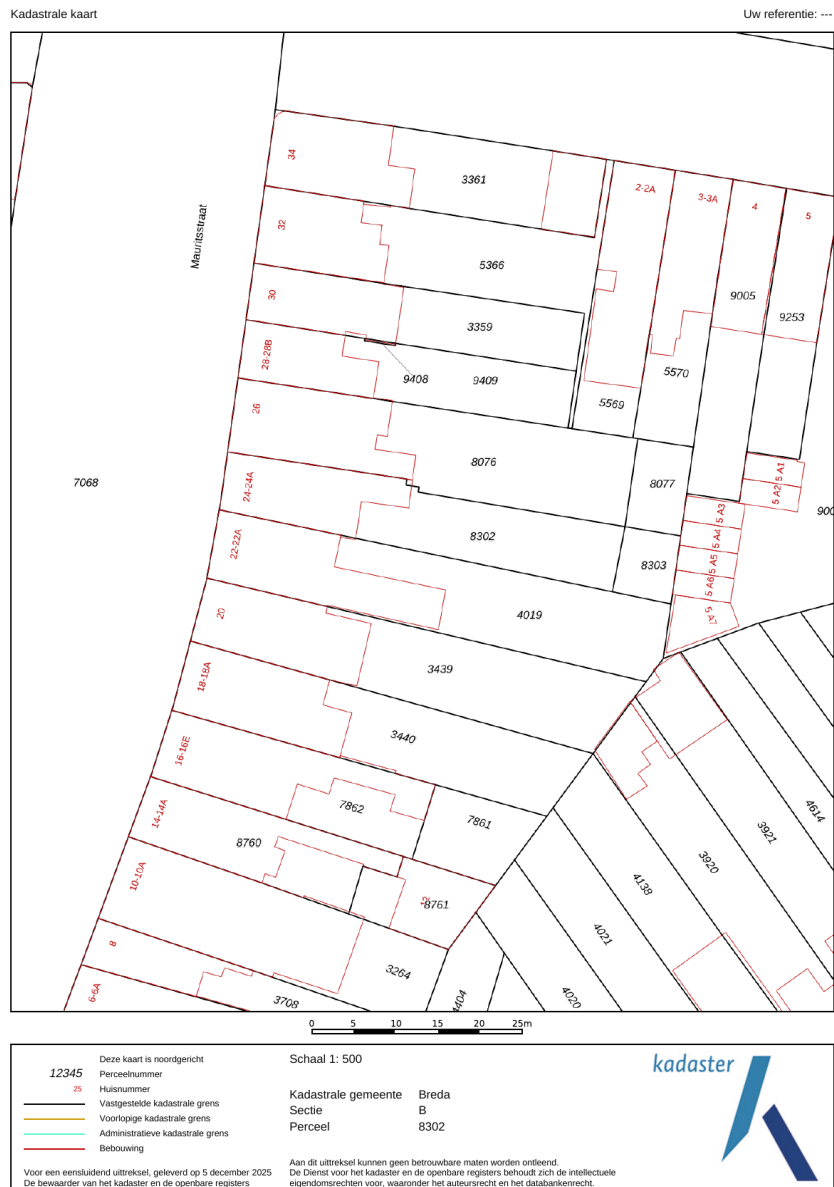
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

GARAGE



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

KADASTER



OMSCHRIJVING

Rijksmonumentale stadsvilla met diepe privacyvolle tuin en garage in hartje Breda

Wonen in een karaktervol rijksmonument, midden in het historische centrum van Breda én met een verrassend diepe achtertuin en eigen garage? Dit imposante herenhuis uit 1887 is een unieke combinatie van historie, ruimte, privacy en een centrale ligging.

Het pand is gebouwd in eclectische stijl en beschikt nog over tal van authentieke details, waaronder paneeldeuren, sierlijsten en ornamenten. De royale maatvoering, hoge raampartijen en karakteristieke entree geven de woning een geheel eigen uitstraling.

Een bijzonder pluspunt is de circa 35 meter diepe, vrij gelegen achtertuin op het oosten. Een heerlijke plek midden in de stad, met volop privacy, een berging en een eigen garage die bereikbaar is via de Mauritssingel.

Momenteel is de begane grond ingericht als praktijkruimte. De indeling biedt echter volop mogelijkheden om deze verdieping te transformeren tot woonruimte, waardoor een zeer royaal herenhuis kan ontstaan. Ook behoort het tot de mogelijkheden om de huidige praktijkruimte te blijven gebruiken of te verhuren. De praktijkruimte en de bovenwoning beschikken over een eigen energievoorziening.

EEN TOPLOCATIE in Breda

De ligging is werkelijk fantastisch. Vanuit deze woning wandel je in enkele minuten naar de gezellige binnenstad van Breda, met een enorme diversiteit aan winkels, supermarkten, restaurants, cafés en sfeervolle terrassen. Ook de singels liggen op korte afstand.

Daarnaast is het NS-station op loopafstand, waardoor ook Tilburg, Rotterdam en andere steden uitstekend bereikbaar zijn. Hier woon je rustig en karaktervol, terwijl alles wat de stad te bieden heeft letterlijk om de hoek ligt.

BEGANE GROND – karakteristieke entree en praktijkruimte

Via de fraaie dubbele voordeur kom je binnen in de vestibule. Vanuit hier is er toegang tot de hal, de trapopgang naar de woonverdieping en de huidige praktijkruimte.

De praktijkruimte beschikt over een wachtruimte, assistentenruimte met pantry, twee behandelkamers en een artsensprekkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de spreekkamer met openslaande deuren naar de tuin. De authentieke sierlijsten en plafondornamenten zijn hier prachtig behouden gebleven.

OMSCHRIJVING

Via de personeelsgang is een ruime kelder bereikbaar. Daarnaast zijn er een toiletruimte en een bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is eveneens rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

De huidige praktijkindeling biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, praktijk, atelier of – na aanpassing – extra woonruimte. Er is een potentiële huurder voor de praktijkruimte.

EERSTE VERDIEPING – sfeervol wonen

De fraaie trapopgang leidt naar de ruime overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich een werkkamer, royale woonkamer met open keuken en een separate toiletruimte.

De lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van een houten vloer en een karakteristieke open haard. Dankzij de hoge raampartijen valt er volop daglicht binnen en ontstaat een prachtige verbinding met de historische uitstraling van het pand.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met oven en vaatwasser.

Een bijzonder aantrekkelijke extra is het ruime dakterras aan de achterzijde. Vanuit de keuken stap je zo naar buiten. Via een trap is bovendien de diepe achtertuin bereikbaar.

TWEEDE VERDIEPING – drie slaapkamers en badkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en afgewerkt met tapijt en stucwerk. Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer 1 en aan de achterzijde liggen slaapkamer 2 en 3.

De badkamer is deels betegeld en beschikt over een ligbad, wastafelmeubel en separate douchecabine.

Via een losse trap is bovendien de bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

TITEL

BUITENLEVEN midden in de stad

De achtertuin is misschien wel één van de grootste verrassingen van dit bijzondere pand. De tuin is maar liefst circa 35 meter diep, ligt op het oosten en biedt – zeker gezien de centrale ligging – opvallend veel rust en privacy.

Achter in de tuin bevinden zich een berging en de eigen garage. De garage is bereikbaar via de Mauritssingel en maakt deze woning extra aantrekkelijk voor wie midden in de stad wil wonen zonder concessies te doen aan parkeermogelijkheden.

BIJZONDERHEDEN

- * Uniek rijksmonument, gebouwd omstreeks 1887
- * Karakteristieke eclectische architectuur
- * Gelegen midden in het historische centrum van Breda
- * Circa 35 meter diepe achtertuin met veel privacy
- * Tuin gelegen op het oosten
- * Eigen garage en berging
- * Garage bereikbaar via de Mauritssingel
- * Huidige praktijkruimte op de begane grond met diverse kamers
- * Praktijkruimte kan worden getransformeerd naar woonruimte
- * Er is een potentiële huurder voor de huidige praktijkruimte
- * Praktijkruimte en bovenwoning beschikken over eigen energievoorziening
- * Gevel- en dakisolatie
- * Voorzijde voorzien van Van Ruysdael-beglazing
- * Achterzijde voorzien van HR++-beglazing
- * 16 zonnepanelen
- * Garage maakt deel uit van een VvE; bijdrage circa € 32,50 per maand

Een rijksmonument met karakter, ruimte en mogelijkheden, op één van de mooiste locaties van Breda.** Een bijzonder object voor wie de sfeer en allure van een historisch herenhuis wil combineren met de levendigheid van de binnenstad én de luxe van een diepe, privacyvolle tuin en eigen garage.

A man and a woman are embracing in a modern, bright interior space. The man is wearing a blue shirt and dark trousers, and the woman is wearing a striped shirt and jeans. They are standing in front of a large glass wall. The text 'ZIN IN JE NIEUWE WONING?' is overlaid on the image in a white, stylized font.

ZIN IN JE NIEUWE WONING?

Wij
regelen
het.

Kern Makelaars, wij regelen het.

Is uw interesse in deze woning gewekt? Neemt u dan snel contact op. Wij zijn graag bereid u verder te helpen en de woning verder toe te lichten.

Duidelijkheid en service

Wellicht heeft u vragen over de waarde van uw huidige woning. Het is daarom goed te weten dat wij u vrijblijvend en kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Voor een gedegen advies brengen wij u graag in contact met een samenwerkende hypotheekadviseur. Zo bereidt u zich optimaal voor om met een gerust hart een woning te kopen.

Zin in je nieuwe woning?

Wij staan graag voor u klaar.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

Samen succes boeken op de huizenmarkt

Goed om te weten

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld, echter aan tekening, foto's en tekeningen/plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Kern Makelaars.

Bij aankoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld conform het model NVM, inclusief een lijst van (on)roerende zaken. Koper dient er rekening mee te houden dat een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom als waarborg gestort wordt onder beheer van de notaris.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Verkoper behoudt zich het recht voor tot gunning.



Wil je meer weten over de mogelijkheden welke Kern Makelaars je te bieden hebben?
Of heb je vragen over het kopen of verkopen van je huis? Neem gerust contact met ons op.

Kantoor Tilburg

Spoorlaan 396
5038 CG Tilburg
T 013 711 37 17

Kantoor Breda

Van Coothplein 103
4811 ND Breda
T 076 51 51 333



Wij
regelen
het.