



Te koop
Tot woning verbouwde smederij (1890)
Haagweg 214-A
4812 XG BREDA



Zoekt u een echt unieke woning? Een woning met karakter en geschiedenis, een loft-uitstraling, een huis met luxe en ruimte, gebouwd eind 1800 maar wel met de gemakken en comfort van nu?

Dan is dit uw kans om de Haagweg 214-A te kopen!

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.

Perceel:	147 m²
Inhoud:	Circa 424 m³
Woonoppervlakte:	Circa 120 m²
Externe bergruimte:	Circa 7,7 m²
Bouwjaar:	Ca 1890
Energielabel:	C, dit nog zonder de thans aanwezige zonnecollectoren (9 x 325 WP)
Aanvaarding:	Begin 2027

De smederij is gebouwd omstreeks 1890. Hier werden vroeger o.a. de paarden beslagen die gebruikt werden voor de paardentram. Er liep een tramlijn van Breda naar Princenhage en deze liep via de Haagweg. In 2015 is deze smederij volledig verbouwd tot een karakteristieke woning met twee slaapkamers.

Indeling:

Begane grond

Je betreedt de woning via de overdekte voordeur met ring-voordeurbel en beveiligingscamera.

Hele ruime **inkomsthal** met voordeur, waar je beide deuren kunt openzetten en er bij wijze van spreken een Smart binnen zou kunnen rijden ☺. In de inkomsthal is voldoende ruimte voor een garderobe. De hal geeft toegang tot de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en de meters voor water/elektra/gas).

Onder de trap is een praktische L-vormige **berging** met ruimte voor extra koelkast/vriezer ed.

Vanuit de hal kom je binnen in de ruime, sfeervolle **eetkeuken/ woonkamer** (totaal zo'n 40 m²) met een plafond van maar liefst 3,10 m hoog! Dit geeft een enorm ruimtelijk gevoel. Extra sfeer door authentieke details, zoals de originele houten balken, oude gemetselde binnenmuur met originele stalen ramen uit eind 1800. De ruimte is heerlijk licht door de sfeervolle raampartij aan de voorzijde boven het aanrecht, de lichtstraat (met twee Veluxramen) aan de achterzijde en de kamerbrede schuifpui (aluminium uit 2025) naar de achtertuin. Voor extra sfeer zijn er diverse lichtpunten in het plafond en de wanden. De ventilatie is in de keuken regelbaar.

In de woonkamer zorgt de houtkachel Bullerjan voor extra warmte. Deze industrieel ogende houtkachel heeft een zeer hoog rendement en is een echt eyecatcher.

In de keuken staat een zeer degelijke zeer ruime U-vormige keukenopstelling met mooi aanrechtblad van composiet, vitrinekast, oven/gril, vaatwasser, koel-/vrieskast, inductiekoopplaat met 8 losse oppervlakten (eventueel samen te voegen), spoelbak van keramiek en een open vaste kast. Als u achter het aanrecht staat heeft u een leuk uitzicht over het voortuintje en de Haagweg. Draait u uzelf om, dan kunt u direct weer contact hebben met uw bezoek aan de ruime eettafel.

Grenzend aan de woonkamer en een semi-open verbinding vind u een praktische **kantoorruimte**.

Vanuit een **halletje** –aan de achterzijde van de woning- kunt u naar het toilet en het kantoor.

Aan de achterzijde van de woning is het ruim, deels betegeld **toilet** gesitueerd, met een hangend toilet en natuurlijke ventilatie door het raampje naar buiten. In het halletje is een wastafeltje.

Op de gehele begane grond liggen tegels van massief hardsteen (zeer donkergrijs) met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn een **overloop** (met lichtkoepel), twee slaapkamers en een badkamer.

De sfeervolle, speelse, ruime, luxe **badkamer** (circa 10 m²) heeft een grote inloofdouche (met hand- en raindancedouche en thermostatische kraan), afgewerkt met beton ciré, inbouwkasten voor wasmachine/droger/c.v.-ketel/m.v-systeem/zonnecollectorsysteem), een hangend toilet, brede wastafel (met diverse stopcontacten, een meubel, spiegel en bovenkastjes), een designradiator en een inbouwkastje in het knieschot.

De ruime **slaapkamer** (circa 18 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een Frans balkon en een lichtkoepel.

De L-vormige **slaapkamer** (circa 18 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een Veluxraam en ruim voldoende inbouwkasten met hang- en legmogelijkheid. Deze slaapkamer heeft voor extra comfort airconditioning.

Deze gehele verdieping is voorzien van een mooie massief eiken houten vloer. De lichtkoepels op de slaapkamer en de overloop zijn verduisterbaar.

TUIN

Voor de woning ligt een kleine sfeervolle **voortuin** met daarvoor een brede stoep, zodat je heerlijk privé woont en een flinke afstand van de weg afzit. In de voortuin is voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen en/of containers, daarnaast beschikt de voortuin over een watertap- en elektrapunt.

De **achtertuin** is bereikbaar via de woonkamer en heeft een watertappunt, gazon, zonneterras, begring en houthok. T.b.v. de houtkachel in de woonkamer is er een houtopslag voor 2 m³ hout. Voor uw fietsen en (tuin)gereedschap is er een **schuurtje** met elektra. Vanuit de achtertuin is er toegang tot **achterom**, zodat je met de fiets/containers naar de Haagweg kunt.

Het betreft hier een in 2015 gebouwde woning, maar –waar mogelijk- gebruik is gemaakt van bestaande materialen.

De bouw van de woning in 2015 houdt concreet in:

- Compleet nieuwe dakconstructie, nieuwe betonnen vloeren en nieuwe muren;
- De binnenmuren zijn opgebouwd met Porothersm blokken en geïsoleerd met Rockwool geluid- en warmte-isolerende platen. De vloeren zijn opnieuw gestort en daaronder geïsoleerd;

- De wanden boven zijn geïsoleerd met Rockwool en aluminium dampdichte folie. Het dak is geïsoleerd met isolatie dakplaten en/of Rockwool;
- De buitenzijde van de verdieping is afgewerkt met red Cedar;
- Verwarming van de woning geschiedt via de beste hoogrendementsketel met de zuinigste vloerverwarmingspomp die er te koop was (2015);
- Voor ventilatie van de woning zorgt een luchtafvoersysteem met centrale unit;
- Technisch vernuft is het Somfy elektrisch rolgordijn voor het raam aan voorzijde van de woning, bij de keuken. Deze kan ingesteld worden om met bepaalde tijden of met zonsondergang automatisch dicht of juist weer open te gaan;
- Twee thermostaten, een beneden voor het woongedeelte en een boven voor de slaapkamers en badkamer (dit is met name handig als de houtkachel brandt);
- De deuren en ramen in de woning zijn van zeer degelijke kwaliteit en op maat gemaakt door een timmerfabriek;
- Alle buitendeuren zijn voorzien van goede anti-inbraak beveiliging;
- De muren in het huis beneden zijn op authentieke manier gestukt met zand/cement en kalk en daarna met kalkverf geverfd, dit geeft een warme en strakke uitstraling;
- De oude elementen zijn de balken in de woonkamer en de oude binnenmuur uit de smederij met ijzeren ramen (uit ca.1890) De oude muur is in ere hersteld, compleet opnieuw gevoegd, maar straalt de sfeer van toen uit;
- De balken in de woonkamer hebben geen draagfunctie meer, omdat het dak via een nieuwe stalen constructie boven de balken is gebouwd. Hierdoor is een zwevend plafond ontstaan en dit is uiteraard beter om contactgeluid met eerste verdieping te verminderen;
- Door de extra losstaande stenen muren in het huis, heb je geen contactgeluid met de burens;
- Veel elektrapunten/internet aansluitingen, alsmede kabelaansluitingen door het hele huis heen;
- De woning is perfect geïsoleerd (vloer, dak en beglazing), waardoor uw stookkosten erg laag zijn, namelijk ;
- Ook de elektrische installatie is in 2015 geheel nieuw en bestaat uit een zeer uitgebreide groepenkast van maar liefst 12 groepen en drie aardlekschakelaars;
- De woning bezit thans energielabel C, dit is exclusief de in oktober 2020 aangebrachte zonnecollectoren (9 x Bisol 325 WP);
- De kosten voor gas en elektra bedragen € 166,- per maand;
- De aluminium schuifpui naar de tuin beschikt over HR+++ glas.

Kortom, wonen in een huis van eind 1800 met de sfeer van toen en alle gemakken en comfort van nu!

Aan dit huis hoeft u niets te doen! Enkel verhuizen en je spullen uitpakken ☺.

LOCATIE

Deze fijne woning is gelegen aan de rand van het centrum van Breda en Princenhage. Het Mastbos is op korte afstand bereikbaar net als sportclubs, basis- en middelbare scholen. Met de auto bent u zo bij de snelwegen A16, A27 en A58 rondom Breda. Het NS-station is binnen tien fietsminuten gelegen.



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber 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

www.mfvastgoed.nl

