

te koop



Buitenerf 81

Breda

Verrassend ruime tussenwoning



\\ Hoofdstraat 35, 4844 CA Terheijden \\ 076-5933134 \\ info@reimus-makelaardij.nl \\ reimus-makelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
182m²

PERCEELOPPERVLAKE
235m²

INHOUD
645m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1982

ENERGIELABEL
A



Omschrijving

Aan de buitenkant vermoed je het niet, maar zodra je binnenstapt bij Buitenerf 81, word je verrast door de ruimte, het licht en het uitzicht. Deze ruime tussenwoning met vier woonlagen, vijf slaapkamers en een diepe tuin die grenst aan het park, is ideaal voor wie veel ruimte zoekt, dicht bij de stad wil wonen en tegelijk wil genieten van rust en natuur. De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en slim ingedeeld. Met een woonoppervlakte van circa 182 m² en een perceel van 235 m², biedt deze woning volop leefruimte voor het hele gezin.

BEGANE GROND

ENTREE/HAL

Je komt binnen in een ruime hal met de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de woonkamer, waar het gevoel van ruimte je meteen opvalt.

WOONKAMER EN KEUKEN

De woonkamer en keuken vormen één open geheel, waardoor de begane grond een fijne, speelse indeling heeft. Zodra je binnenkomt, kijk je recht op de moderne keuken met kookeiland — het centrale hart van de woning. Hier kook je, eet je en leef je samen. De keuken is strak en functioneel ingericht met een combimagnetron, stoomoven, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, koelkast met vriesgedeelte en een close-in boiler voor direct warm water. Het kookeiland met bar zorgt voor contact tijdens het koken en maakt de ruimte gezellig en uitnodigend. De woonkamer is licht door de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De brede vorm van de woning zorgt voor extra ruimte en een open, vrije sfeer. De vloer is afgewerkt met warm laminaat en in de zithoek staat een sfeervolle elektrische kachel. Onder de trap bevindt zich een afgesloten bergkast, ideaal als proviandkast of extra opbergruimte. De begane grond is voorzien van dubbelglas en grotendeels voorzien van vloerverwarming. Aan de zijkant van de woonkamer ligt via een open doorgang de boekenkamer. Een sfeervolle ruimte die nu wordt gebruikt als bibliotheek, werkplek of speelkamer — maar ook perfect kan dienen als rustige thuiswerkplek of leeshoek. Aansluitend aan de woonkamer ligt de bijkeuken, de voormalige keuken van de woning. Hier is een groot aanrecht met ruimte voor apparatuur, een vaste voorraadkast en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken is een deur naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING

De trap is bekleed met vloerbedekking die doorloopt over de overloop. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide kamers hebben houten vloeren en kunststof kozijnen.

- **SLAAPKAMER 1** (achterzijde): ingericht als hoofdslaapkamer en heeft een walk-in closet. De schuine wanden en twee grote dakramen zorgen voor veel licht en een speels karakter.

- **SLAAPKAMER 2** (voorzijde): tweede ruime kamer, momenteel in gebruik als wasruimte, met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Indeling (vervolg)

- **BADKAMER:** volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Er is een ruime inlooptdouche met stortdouche, watervaloptie en handdouche in één. Daarnaast is er een verwarmingselement in de douchewand dat zorgt voor extra comfort, een handdoekradiator, een hangtoilet en een wastafel. Een bijzonder detail is het verwarmingselement in de vorm van een Van Gogh-kunstwerk, wat de ruimte een uniek karakter geeft.

TWEEDE VERDIEPING

De vaste houten trap brengt je naar de derde woonlaag. Deze verdieping is afgewerkt met vloerbedekking. Op de overloop is extra bergruimte. Vanaf hier is toegang tot nog twee slaapkamers.

- **SLAAPKAMER 3** (voorzijde): heeft een Velux-dakraam.
- **SLAAPKAMER 4** (achterzijde): heeft aansluitend een bergruimte.

Ook op deze verdieping is er volop extra bergruimte achter de knieschotten.

DERDE VERDIEPING

Op de bovenste verdieping bevindt zich een vijfde slaapkamer en een royale berging.

- **SLAAPKAMER 5:** ruime slaapkamer met kunststof kozijnen en vloerbedekking. Achter de knieschotten is extra bergruimte. Vanuit deze slaapkamer kijk je prachtig uit over de tuin en het park. De kamer is heerlijk licht en kan tevens prima dienen als werkruimte of hobbykamer.
- **BERGRUIMTE:** met omvormer van de zonnepanelen.

TUIN

- De achtertuin is groen, diep en sfeervol. Zodra je buiten komt, sta je letterlijk aan de rand van het park. De tuin biedt veel privacy, volwassen beplanting en meerdere zitplekken waar je heerlijk kunt genieten van de zon of schaduw. Achter in de tuin staat een overkapping met schuurtje, waar je tot laat in het seizoen beschut buiten kunt eten of ontspannen. Er is een buitenkraan en via een hek heb je directe toegang tot het park. Een fijne tuin waar rust, natuur en vrijheid samenkomen.
- Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met ruimte om direct voor het huis te parkeren. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de straat en rondom de woning. Op het dak liggen negen zonnepanelen, die zorgen voor een lagere energierekening en bijdragen aan duurzaam wonen.

(vervolg)

HIGHLIGHTS

- Verrassend ruime tussenwoning uit 1982
- Woonoppervlak: circa 182 m2 | Perceeloppervlakte: circa 235 m2
- Inhoud: circa 645 m3!
- 4 woonlagen
- Ruime lichte woonkamer met openslaande deuren en aparte werk-/speelruimte
- Moderne luxe keuken met kookeiland en close-in boiler
- 5 slaapkamers
- Stadsverwarming
- Negen zonnepanelen met SMA Sunny Tripower-omvormer
- Dubbelglas
- Grotendeels vloerverwarming op de begane grond
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A

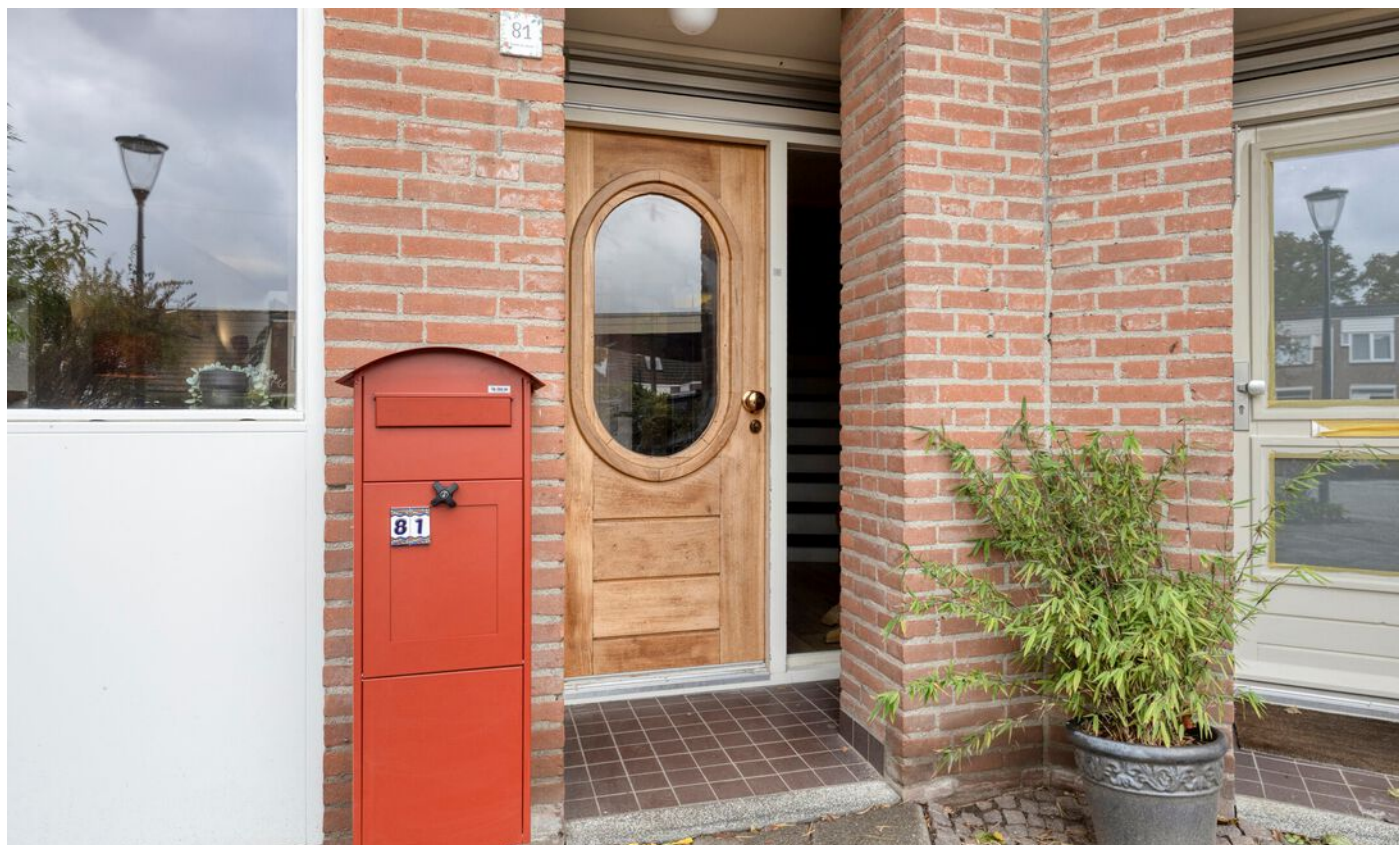
BREDA EN OMGEVING

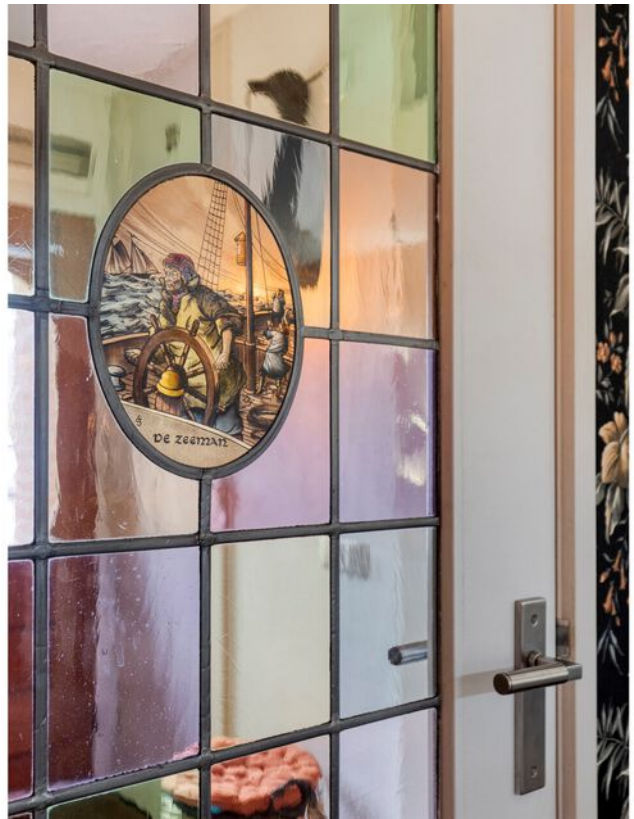
De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat in de wijk Haagse Beemden, op korte afstand van het centrum van Breda. In de directe omgeving vind je winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. De natuur ligt letterlijk achter de tuin, terwijl de stad binnen enkele minuten bereikbaar is. Een unieke combinatie van ruimte, rust en stadse nabijheid. Wil je het verderop zoeken dan liggen de A59, A16 en de A27 slechts op enkele autominuten afstand van de woning.

HEB JE INTERESSE IN DEZE WONING?

Aarzel niet langer en maak een afspraak voor een bezichtiging. Dit is een unieke kans om je droom waar te maken! Bel voor een vrijblijvende afspraak 076-593 3134. We geven graag de mogelijkheden door.











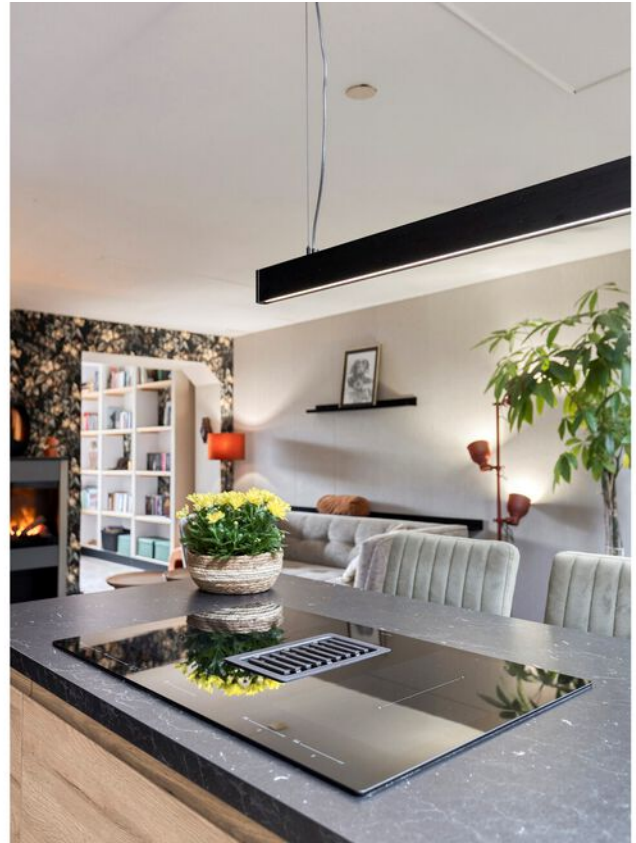






























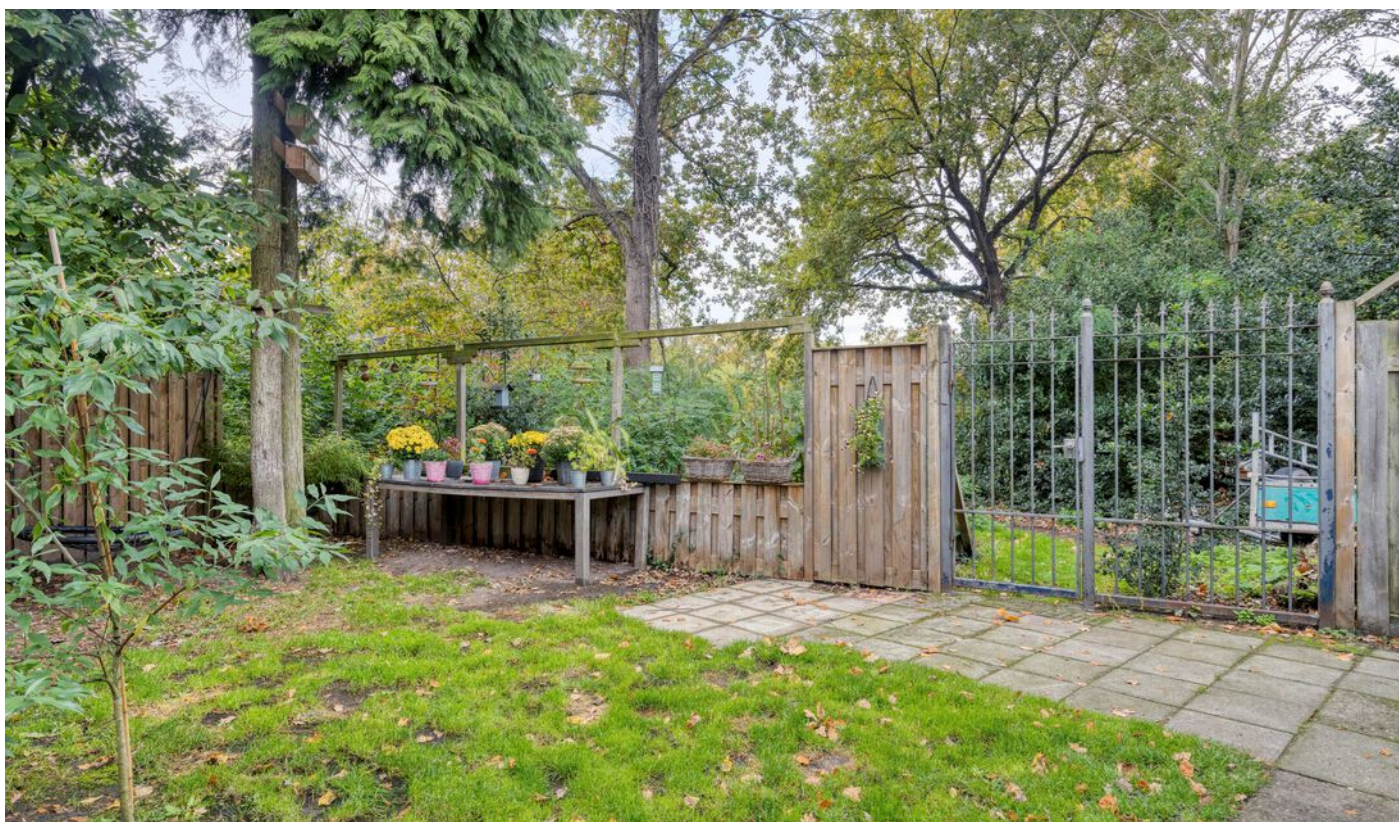
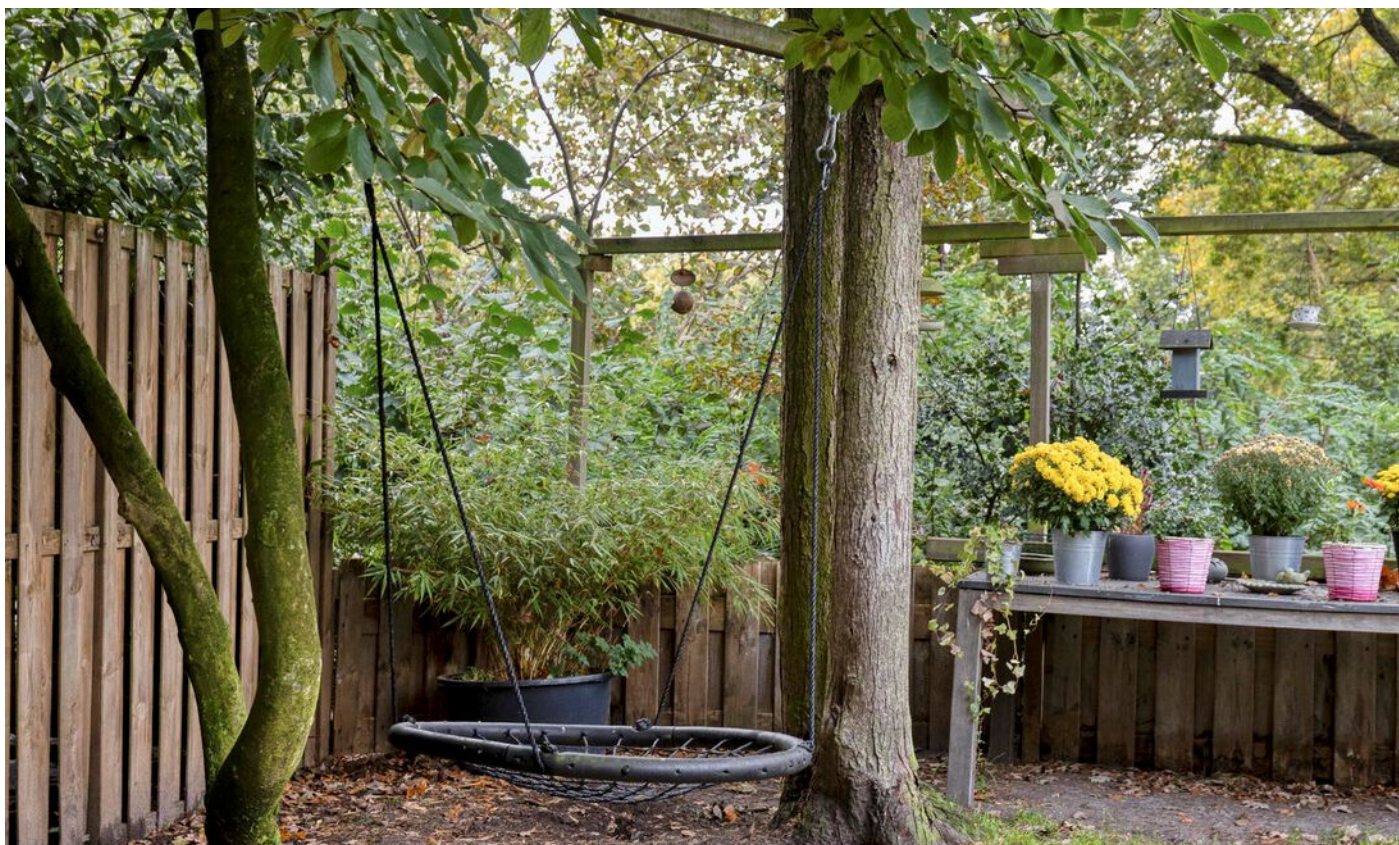




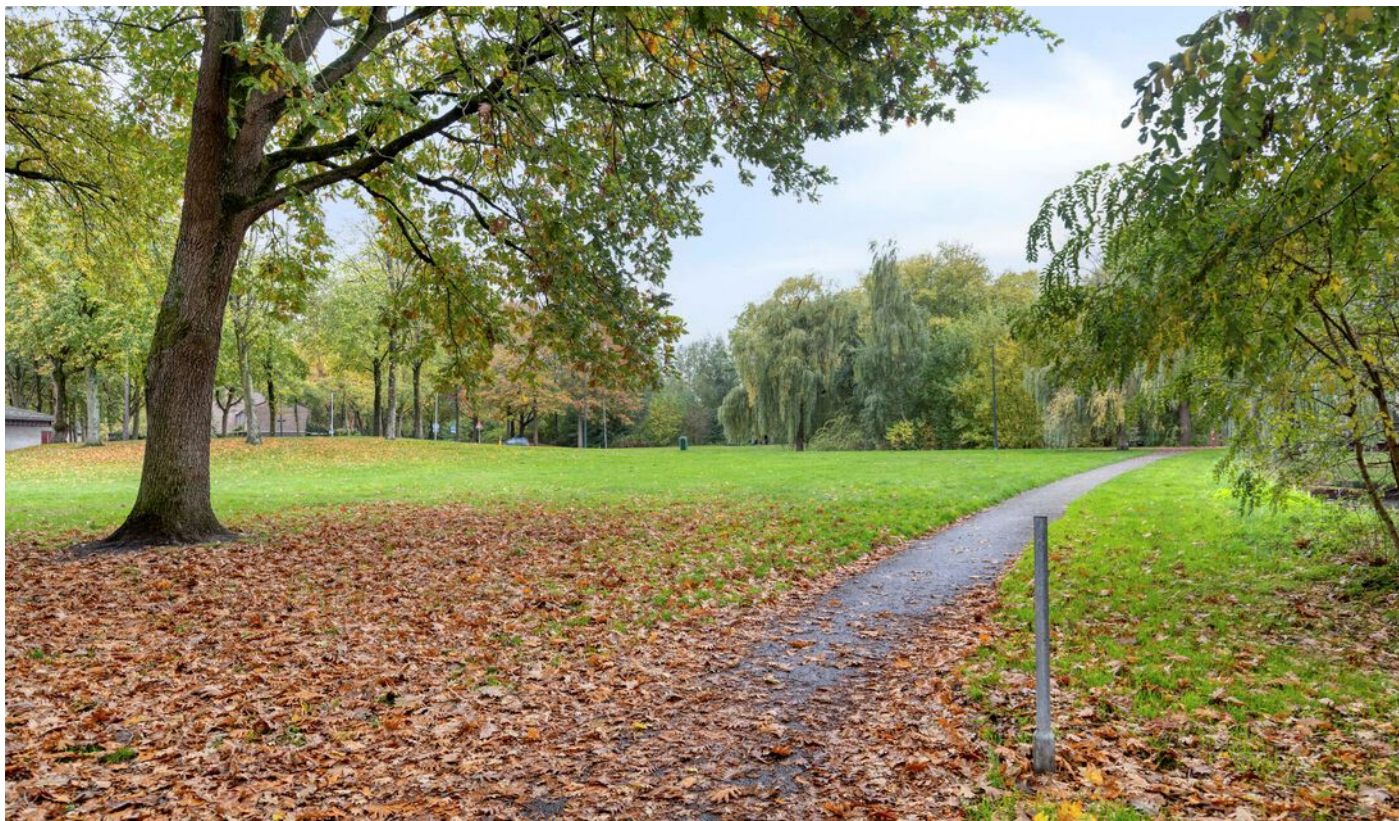










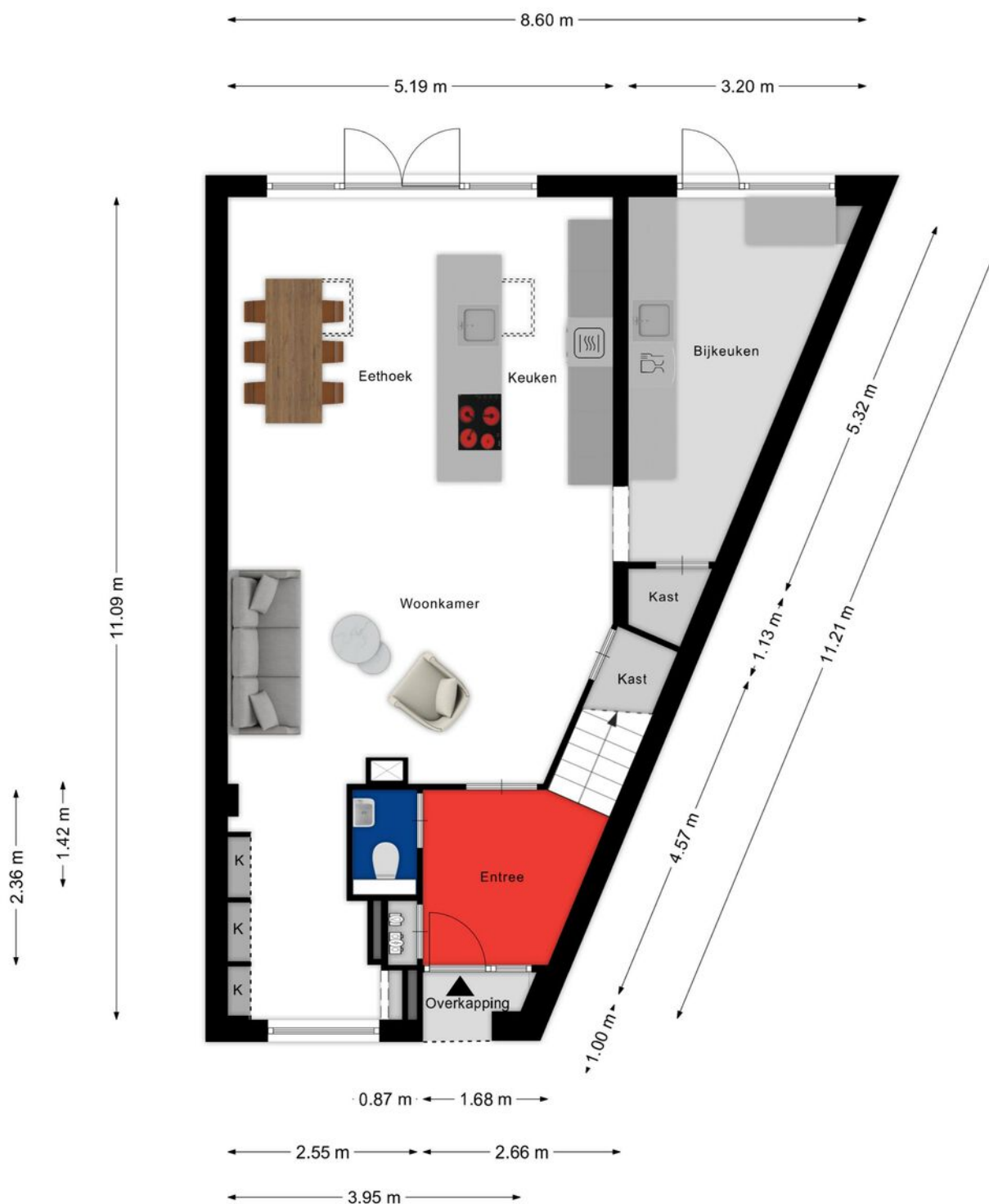




Plattegrond



Plattegrond



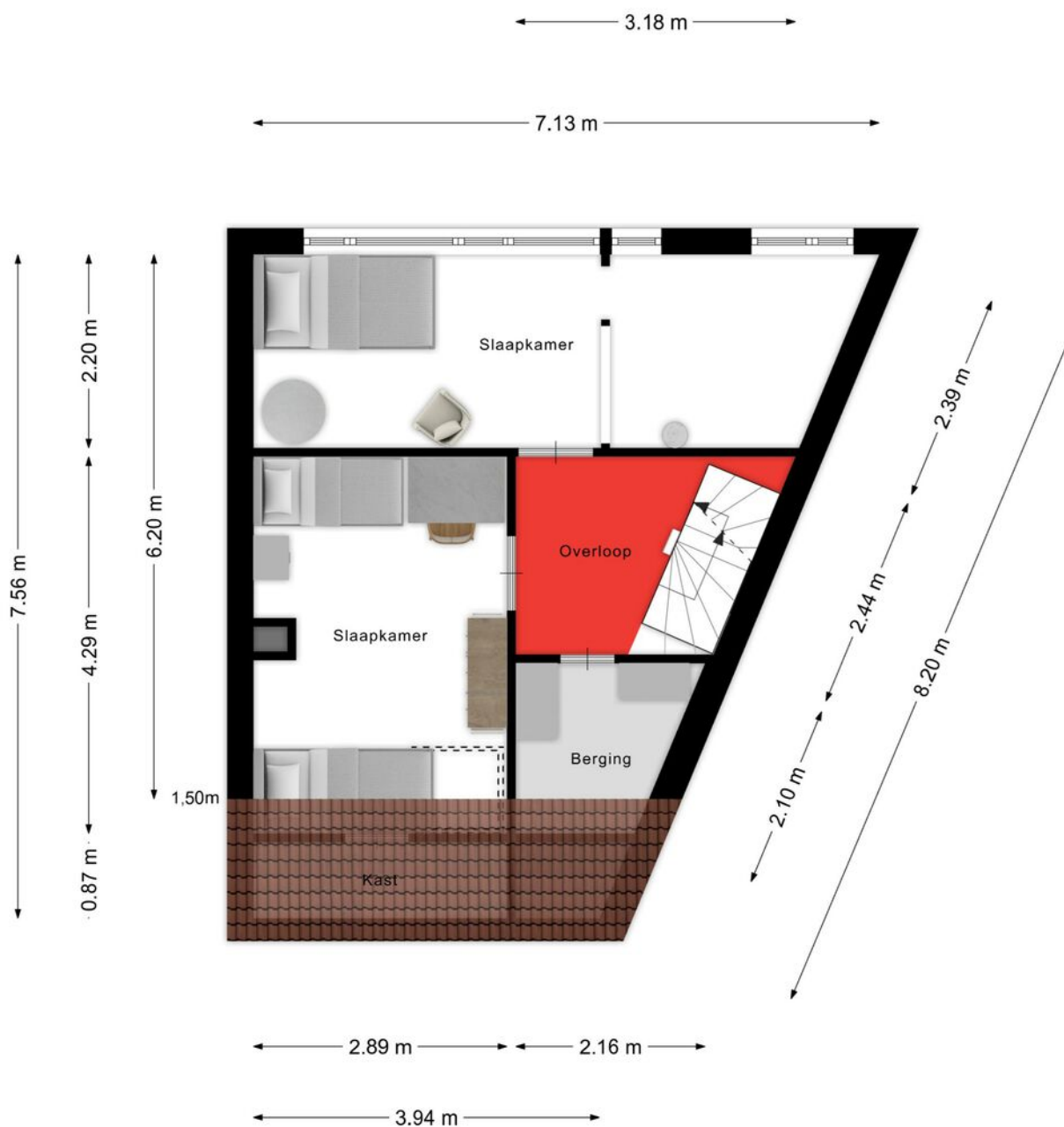
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



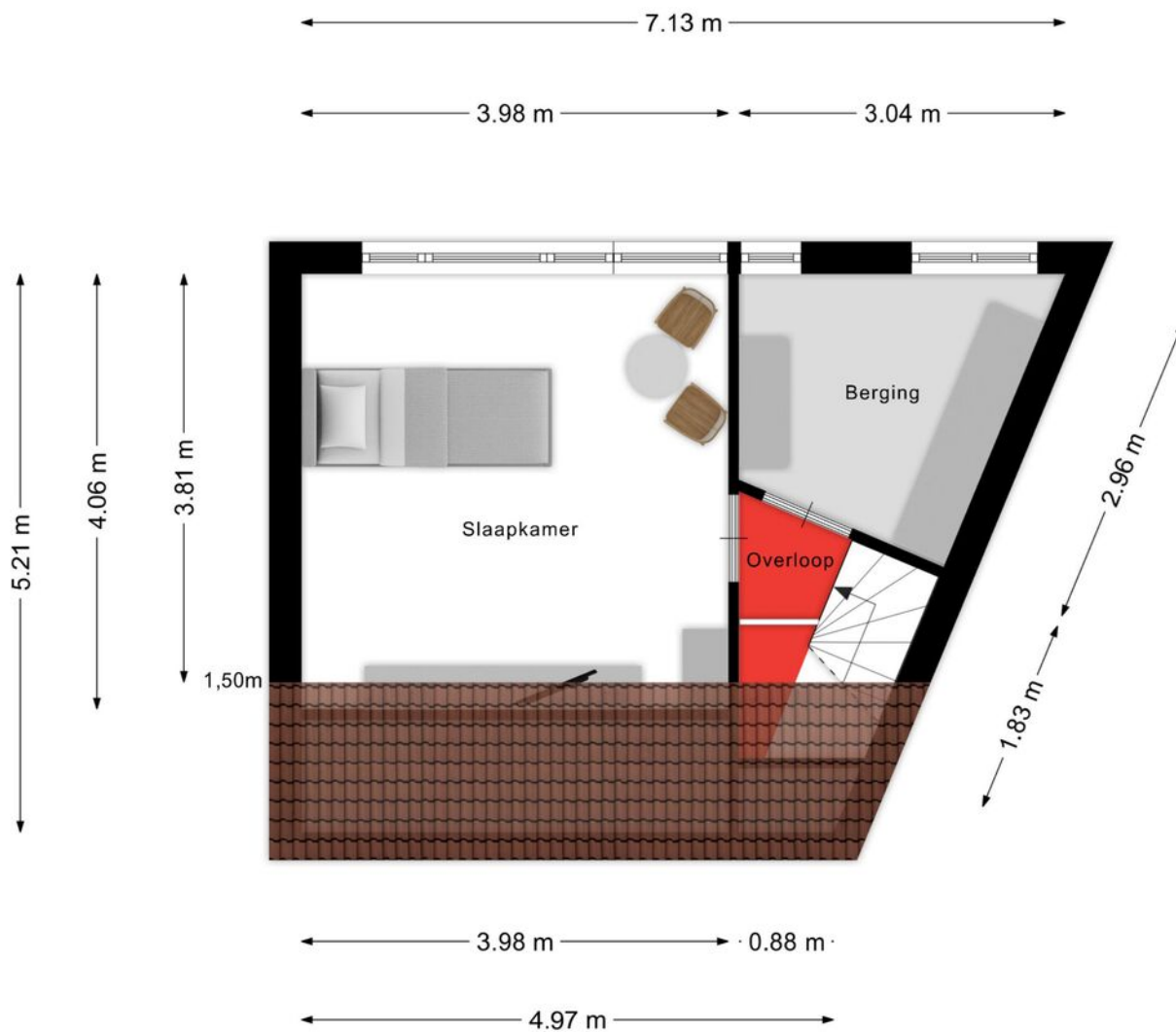
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



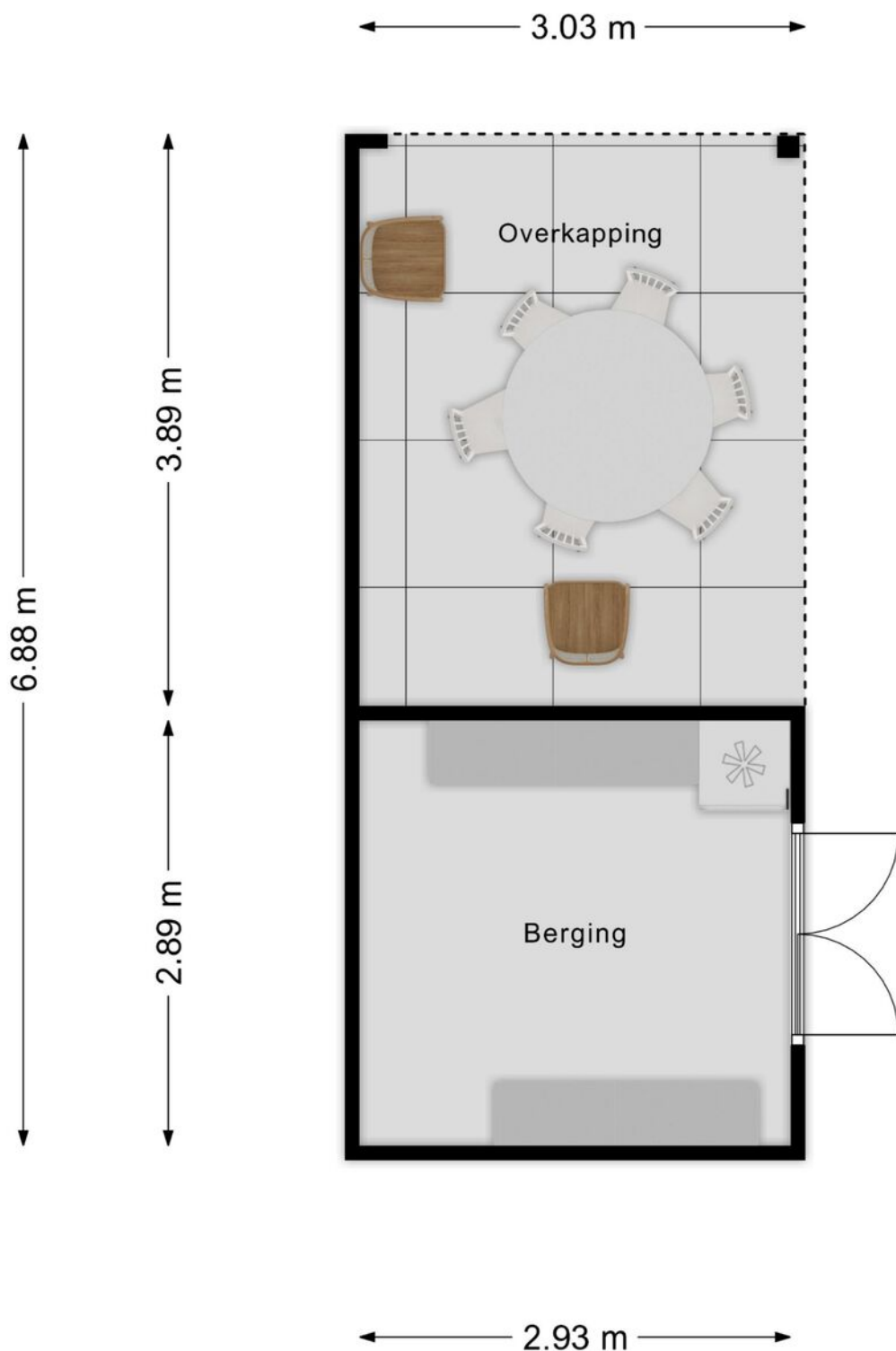
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1982
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	235 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	182 m ²
Inhoud	645 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg
---------	-----------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler Stadsverwarming
------------	---------------------------------------

Verwarmingssysteem	Stadsverwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

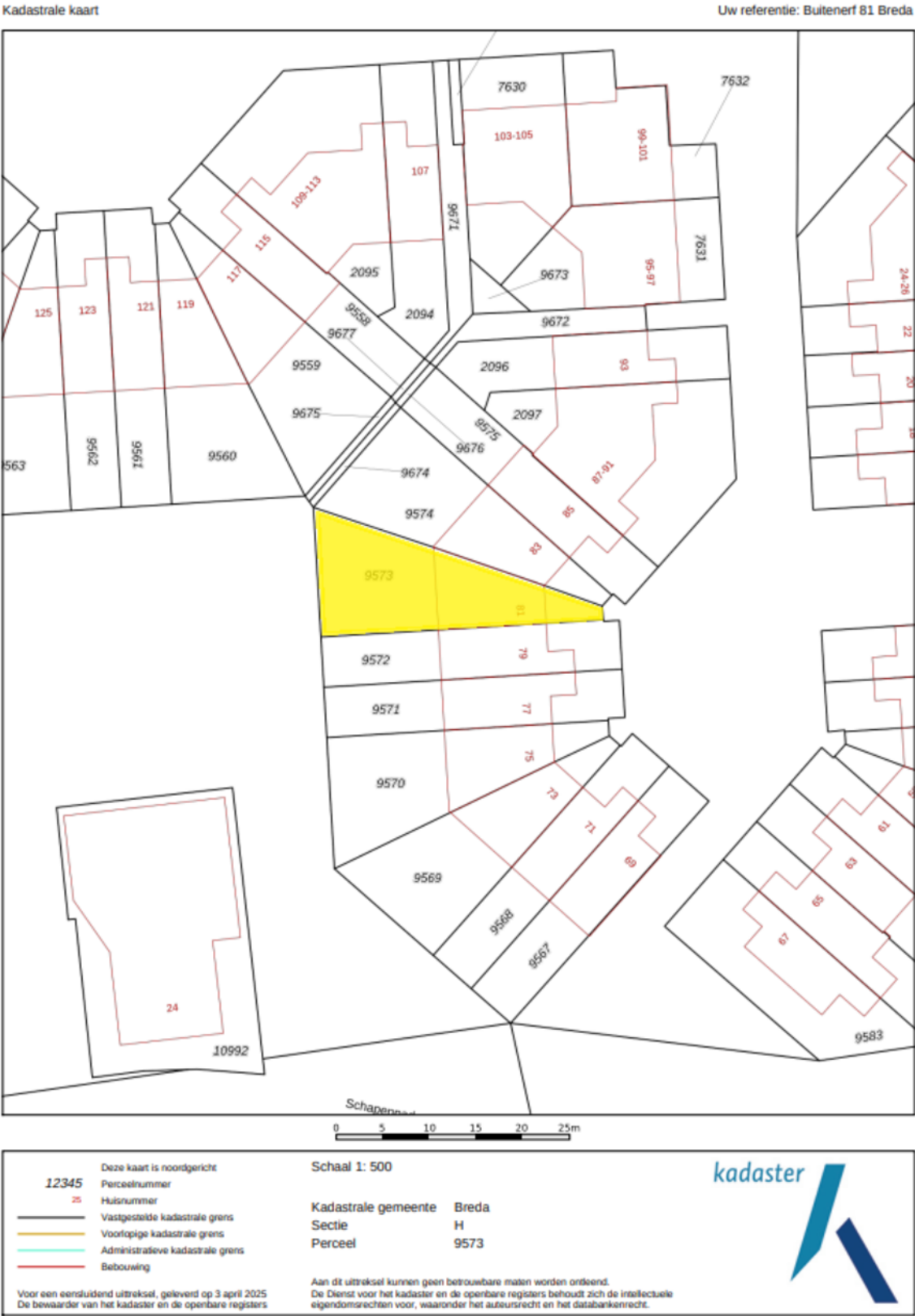
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

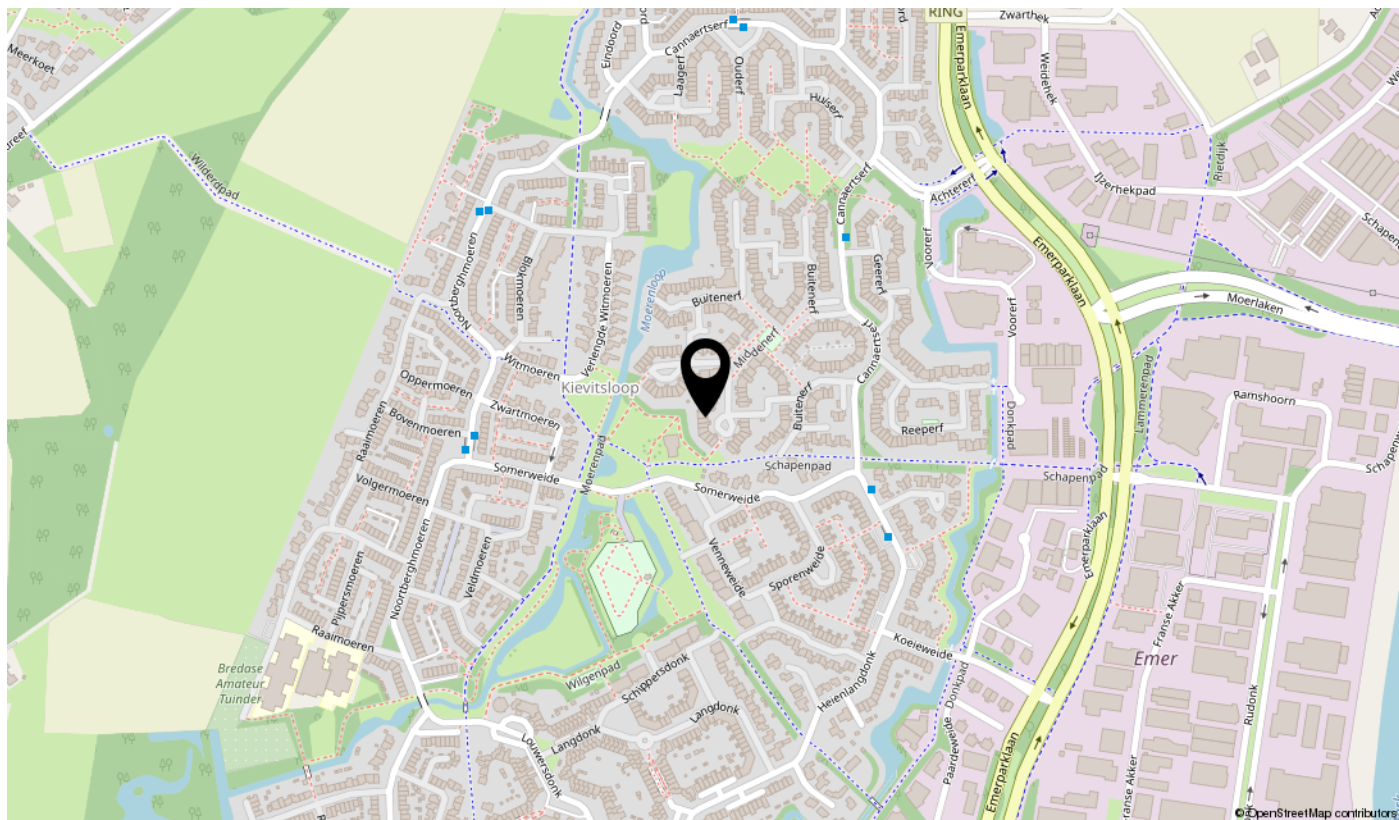
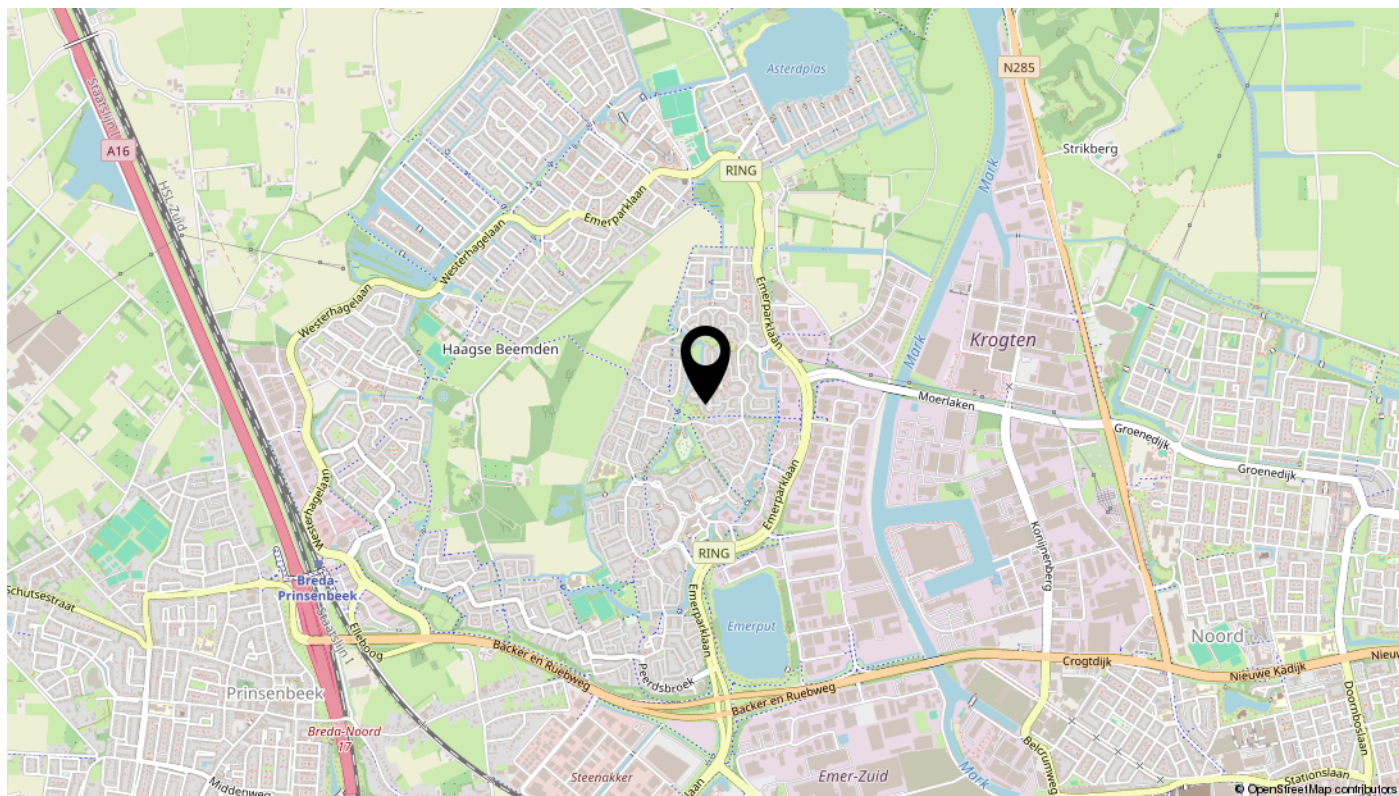
ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de Vastgoed Nederland koopovereenkomst mede vastgesteld door de Nederlandse brancheorganisatie Voor makelaars, de NVM en Vereniging Eigen Huis.
- In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlelen.
- Deze vrijblijvende informatie is door Reimus Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen desgewenst door koper worden gecontroleerd.
- Afhankelijk van het bouwjaar wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, op de mogelijkheid van het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring en/of het inschakelen van een aankoopmakelaar.
- Door Reimus Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid w.o. tekeningen, jaartallen, schaal aanduidingen oppervlaktematen of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kadastrale kaart



Locatie



interesse

in deze mooie woning?

