



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Dorst

CYPRESSENSTRAAT 47



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

Te Koop: Royale en uitgebouwde tussenwoning met 6 slaapkamers in Dorst!

Welkom in deze sfeervolle en uitstekend onderhouden tussenwoning met maar liefst 6 slaapkamers, een zonnige achtertuin en een eigen oprit! Gelegen in een rustige straat biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin en is perfect voor wie op zoek is naar comfort, stijl en een prettige woonomgeving.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Ruime indeling en moderne voorzieningen:

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd (2009) en beschikt over een royale woonkamer met veel natuurlijk licht door een lichtstraat en openslaande tuindeuren. De open keuken aan de voorzijde is vernieuwd en voorzien van hoogwaardige apparatuur, zoals een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, stoomoven, vaatwasser, koelkast en een vrieskast met 3 lades.

- Slimme extra ruimtes:

Naast de woonkamer vindt u een handig kantoortje en een bijkeuken met wasmachineaansluiting en een achterdeur naar de tuin.

- Zonnige achtertuin met veel bergruimte:

De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een gazon, borders, een opbouwzwembad en een overkapping voor opstelling van de klike's. Achterin de tuin staat een solide berging met spouwmuren en een vide voor extra opslagruimte. Via de achterom bereikt u de openbare ruimte.

- Modern sanitair:

De toiletruimte op de begane grond is in stijl vernieuwd met een wandcloset, fonteintje en beluchter. De badkamer op de eerste verdieping is compleet uitgerust met een kunststof ligbad, dubbele wastafel met ombouw, wandcloset, mechanische ventilatie en vloerverwarming.

Indeling

Begane grond:

Entree via de zijkant van de woning. De hal met garderobe, trapkast (inclusief moderne meterkast met 8 groepen en krachtstroom), en een vernieuwd toilet leidt u naar de woonkamer en keuken.

Eerste verdieping:

Overloop met drie slaapkamers (waarvan twee aan de achterzijde) voorzien van laminaatvloeren en vaste horren voor de ramen. De badkamer is licht en ruim en heeft een ligbad, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Hier vindt u een voorzolder met Velux-raam, de opstelling van de HR Nefit combiketel en de omvormer voor de 6 zonnepanelen (geplaatst in 2022). De dakkapel aan de achterzijde strekt over de volle breedte en geeft toegang tot nog eens twee slaapkamers.



Over Dorst

Dorst is een charmant dorp dat bekend staat om zijn groene omgeving en gezellige sfeer. Gelegen tussen Breda en Tilburg biedt het dorp een ideale combinatie van rust en voorzieningen. Het nieuwbouwproject Dorst Oost verrijkt de buurt binnenkort met een park direct achter deze woning.

Extra Pluspunten:

- Voordeur vervangen in 2024, voorzien van HR++ glas
- Elektrische installatie met krachtstroom (3 fasen)
- Zonnige achtertuin met vrije ligging en zicht op toekomstig park
- Duurzaam door de 6 zonnepanelen en goed geïsoleerd

Kortom, een instapklare en complete gezinswoning met alle ruimte en comfort die u zoekt. Plan vandaag nog een bezichtiging en laat u verrassen door deze prachtige woning in Dorst!

Bel of mail ons voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

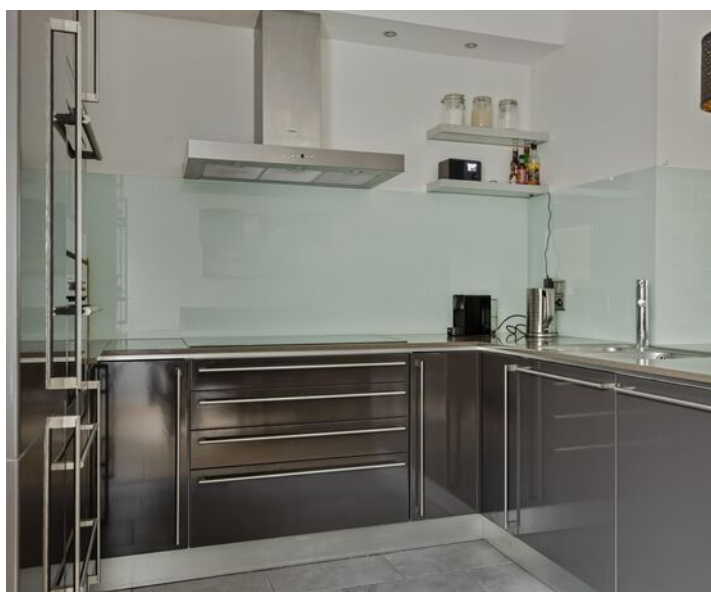
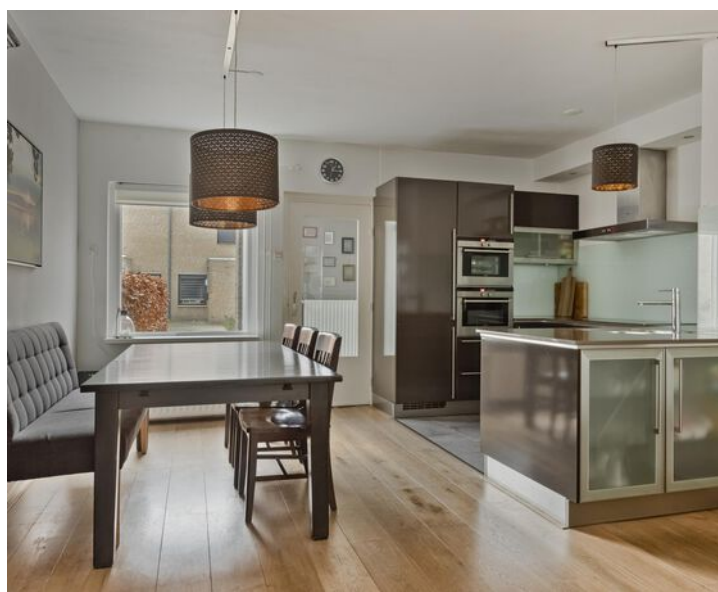
Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

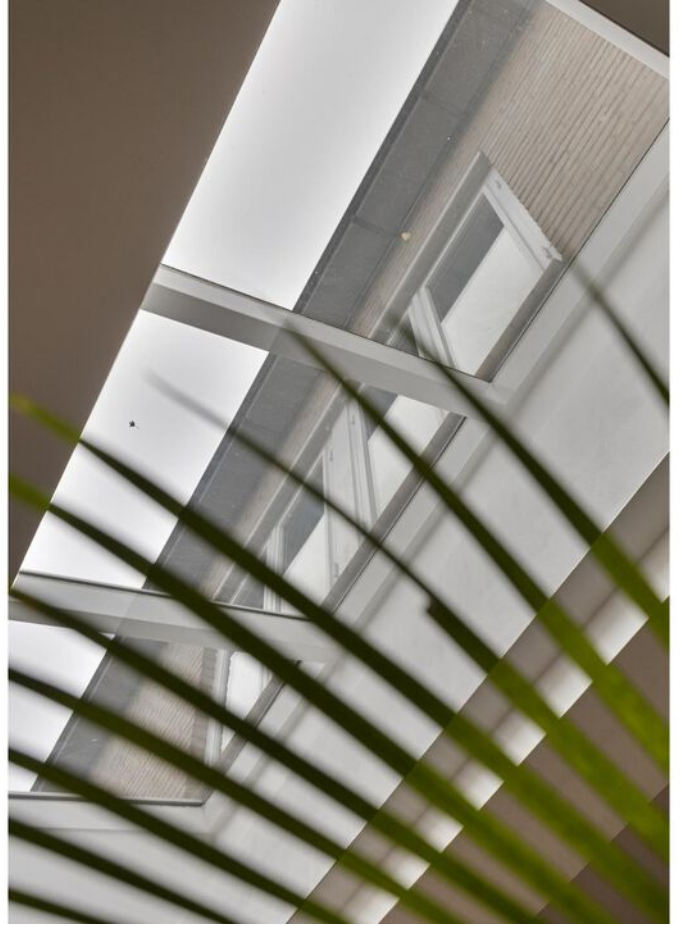


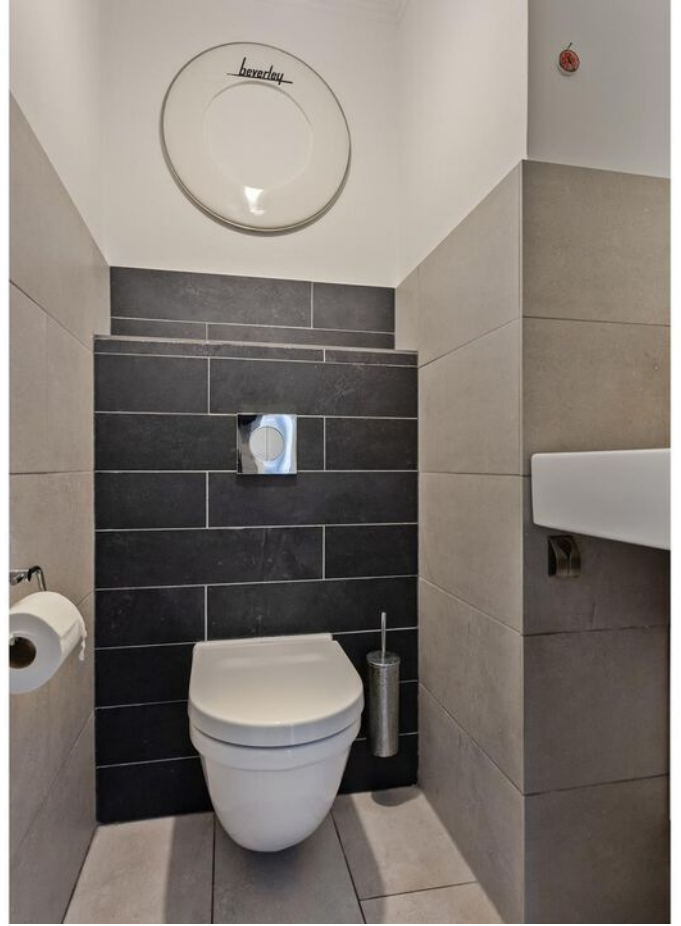
KENMERKEN

Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	192 m ²
Inhoud	474 m ³
Bouwjaar	1974



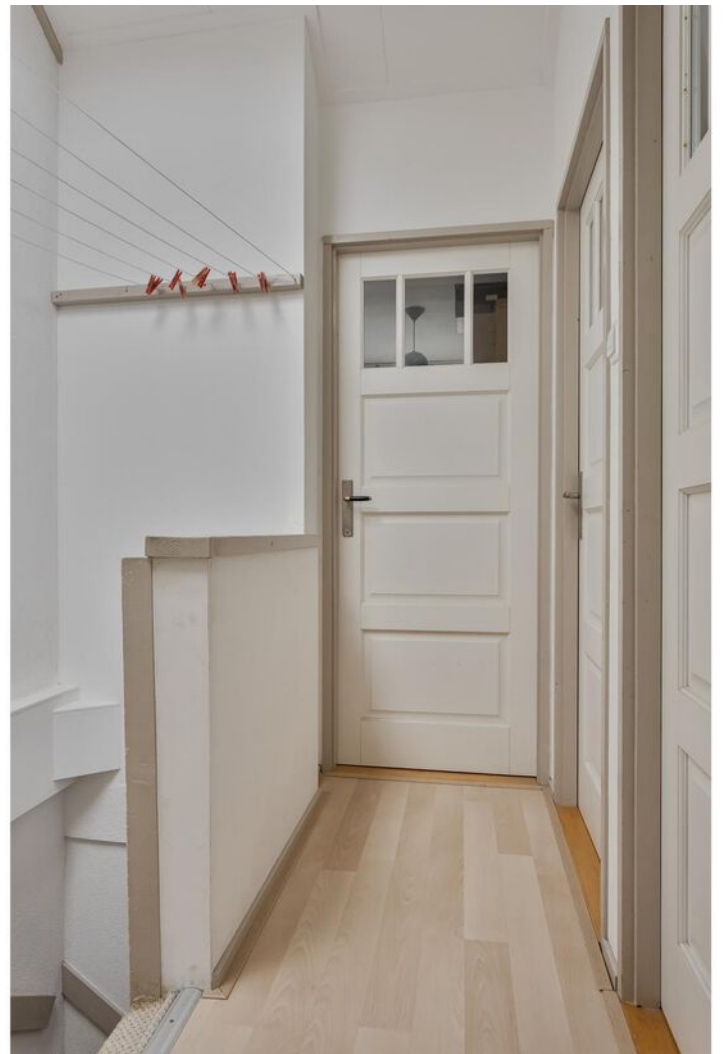














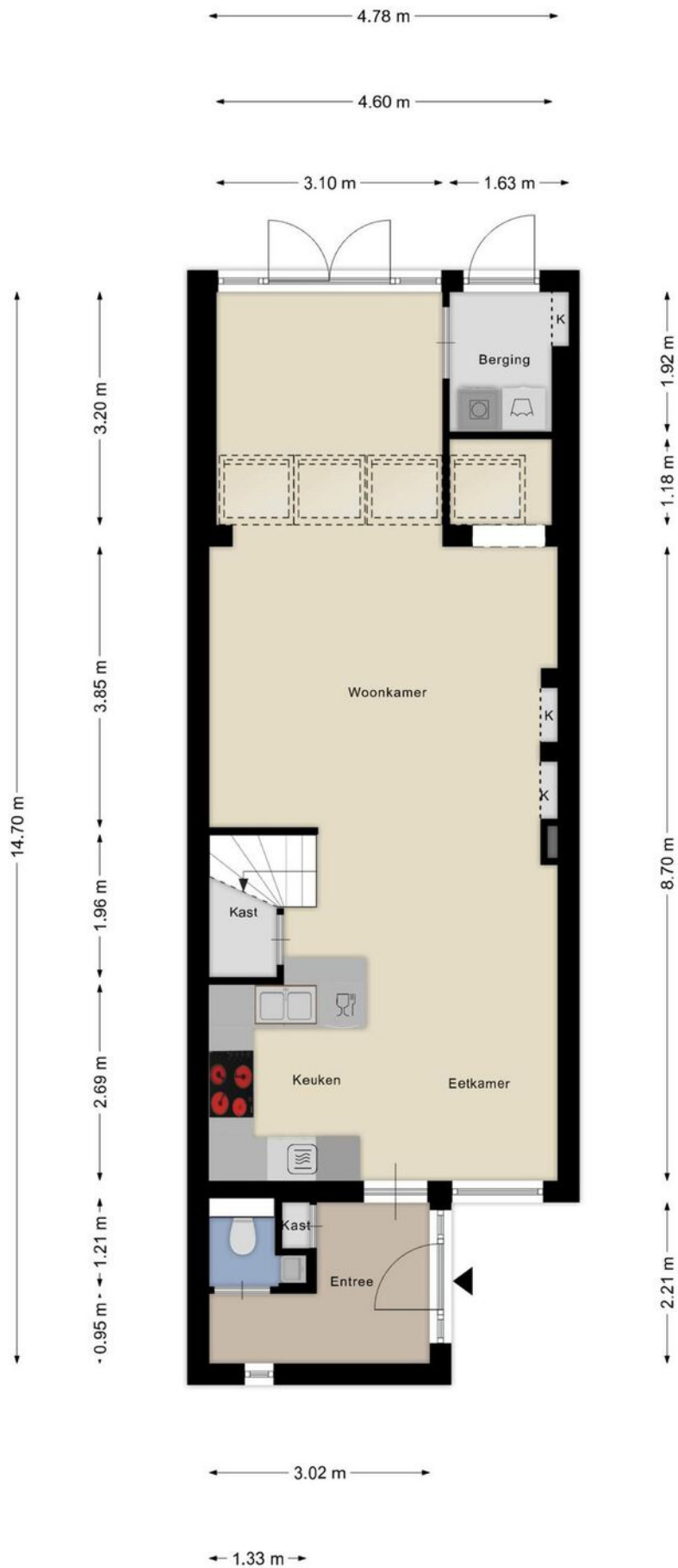




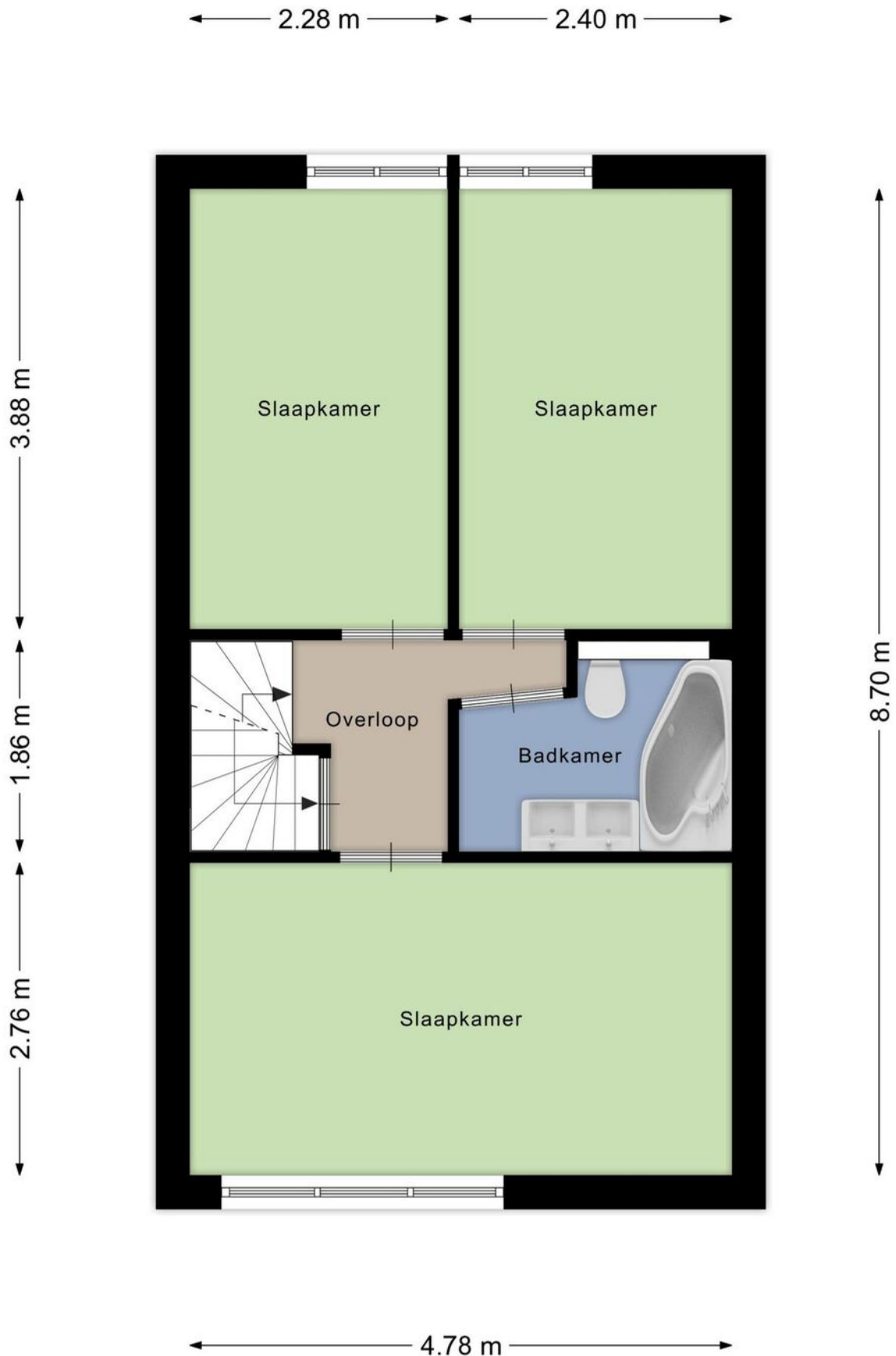




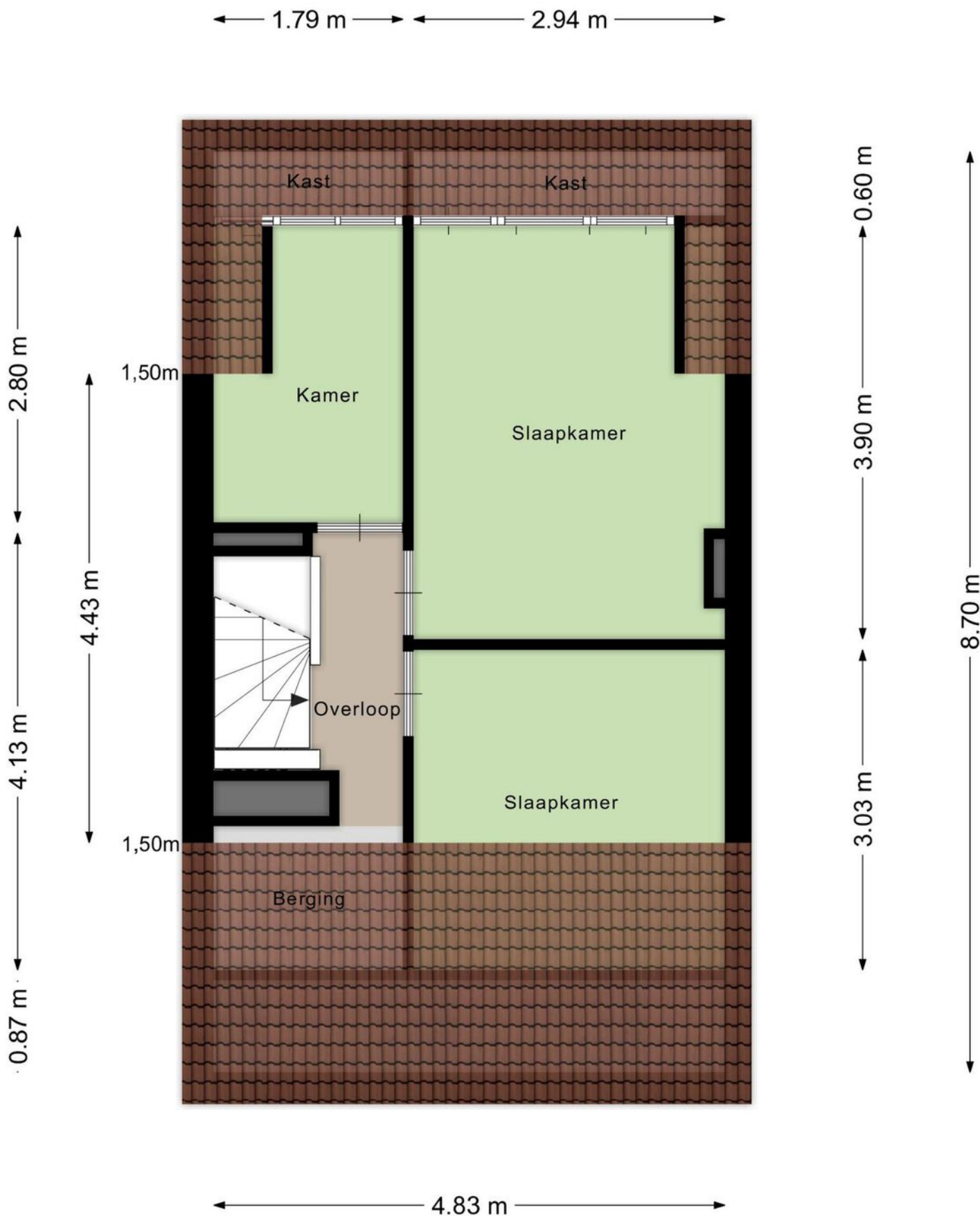
PLATTEGROND



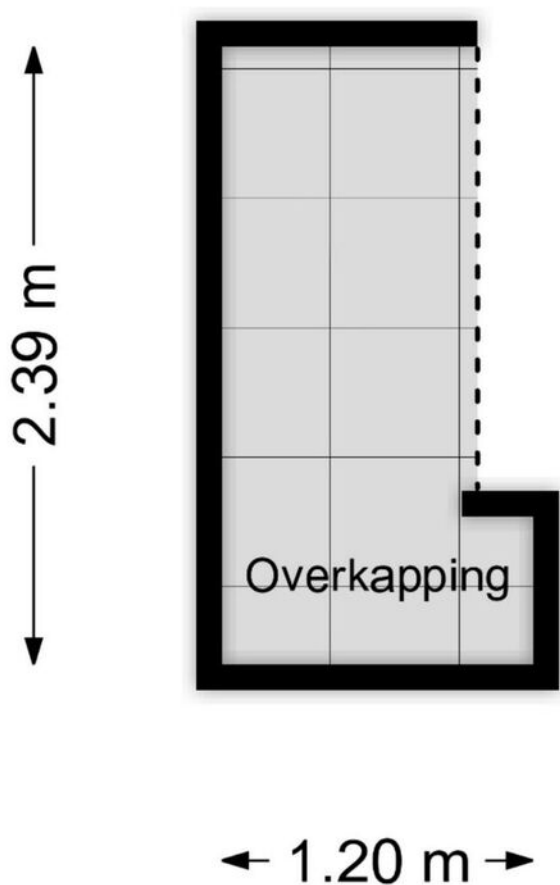
PLATTEGROND



PLATTEGROND

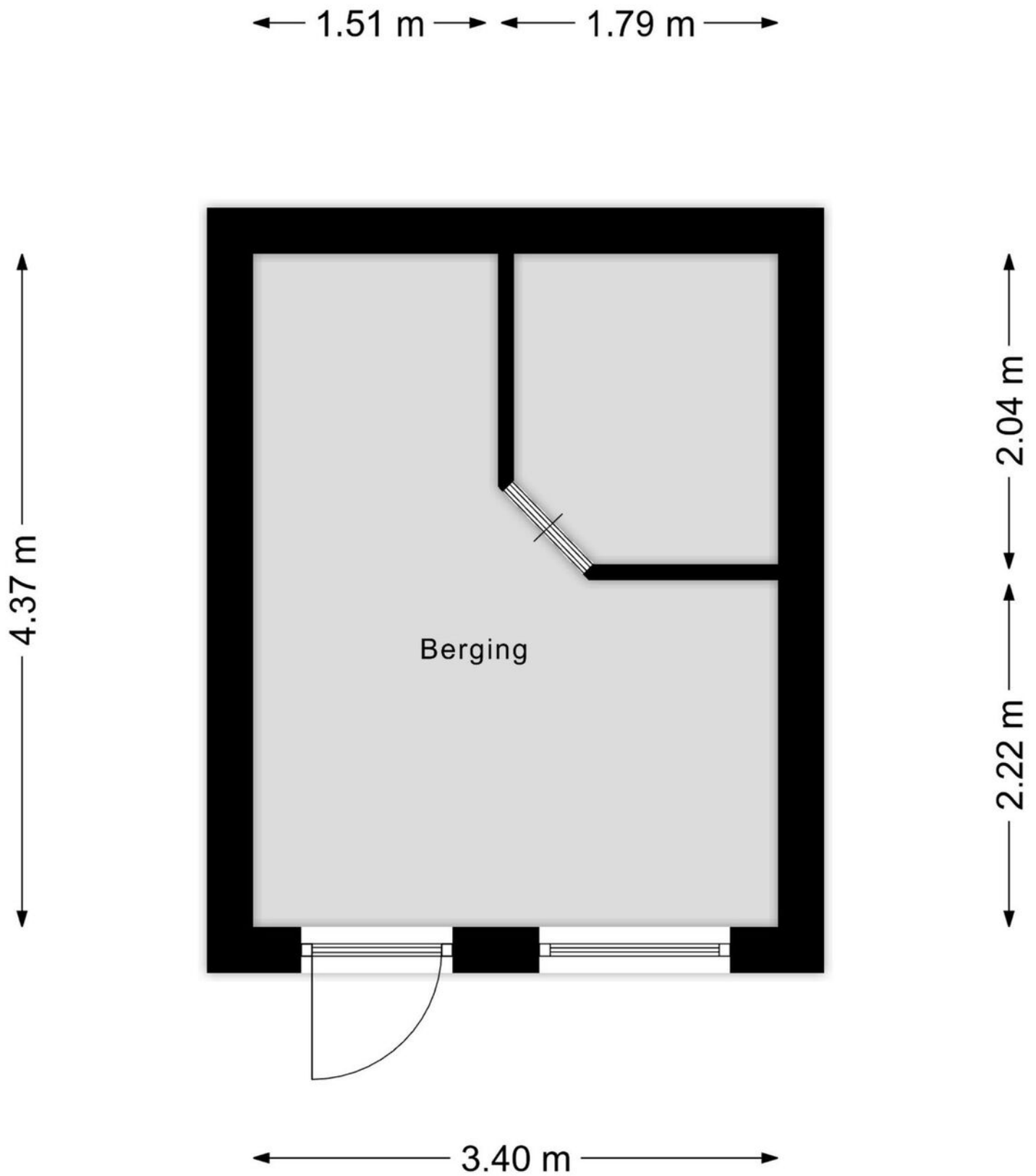


PLATTEGROND



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

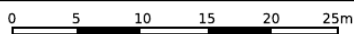


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ziboor www.ziboor.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

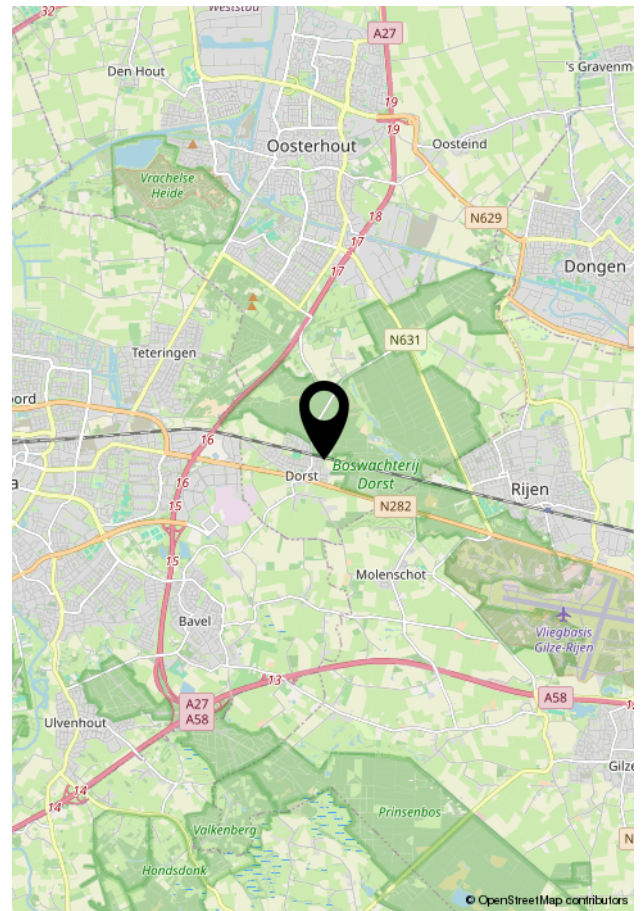
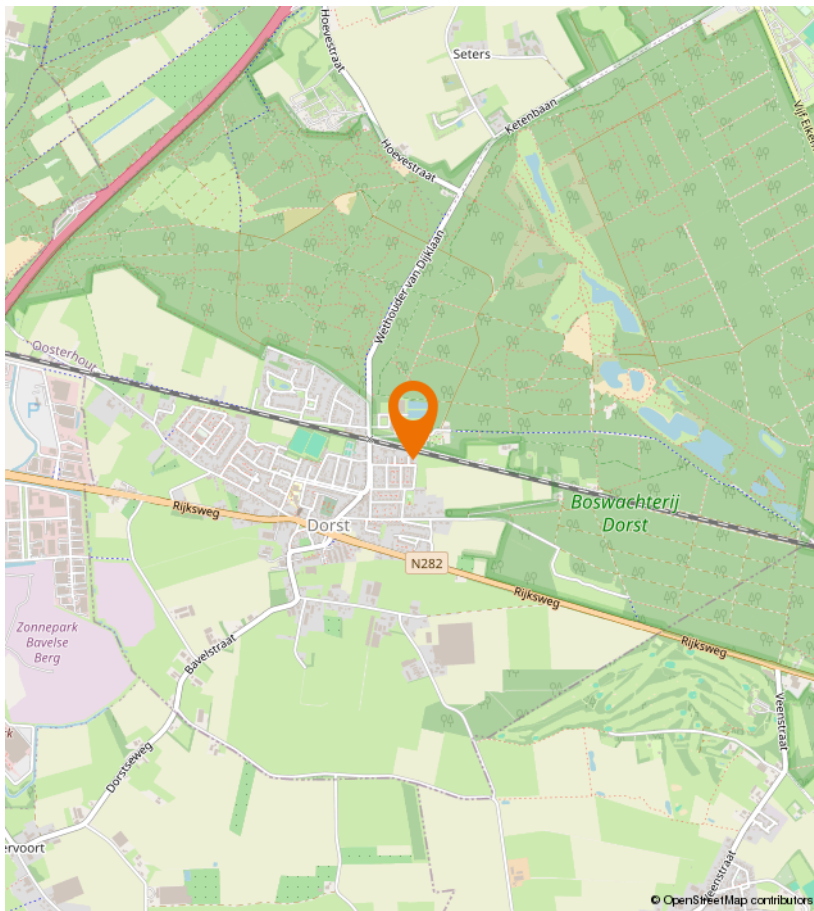
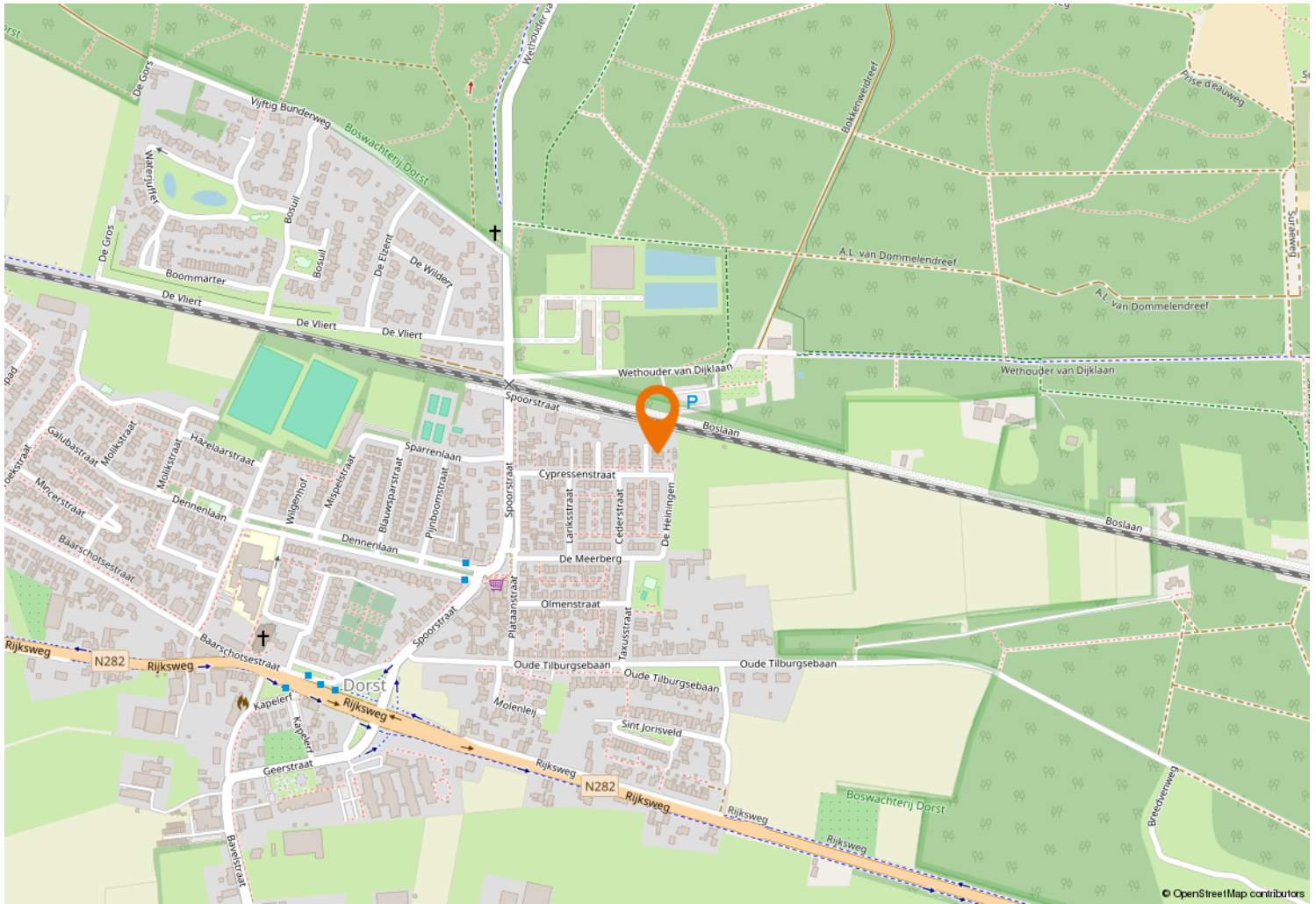


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oosterhout	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2730	
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

