



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Dorst

CYPRESSENSTRAAT 47



Vraagprijs
€ 425.000, =k.k.

OMSCHRIJVING

Royale en uitgebouwde tussenwoning met 5 slaapkamers in Dorst!

Welkom in deze sfeervolle en uitstekend onderhouden tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers, een zonnige achtertuin en een eigen oprit! Gelegen in een kindvriendelijk hofje aan 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.

Over Dorst

Dorst is een charmant dorp dat bekend staat om zijn groene omgeving en gezellige sfeer. Ideaal gelegen tussen Breda en Tilburg biedt het dorp een ideale combinatie van rust en voorzieningen.

Op 200 meter ligt een speeltuin voor de kinderen en het nieuwbouwproject Dorst Oost verrijkt de buurt binnenkort met een park direct achter deze woning.

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 achtertuin.

- Zonnige achtertuin met veel bergruimte:

De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een gazon, borders, bomen, een half ingegraven zwembad en een afdakje voor opstelling van de klike's. Achterin de tuin staat een solide berging met spouwmuren en de berging heeft een handige 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, radiator en beluchter. De badkamer op de eerste verdieping is compleet uitgerust met een kunststof ligbad (deze is eenvoudig om te bouwen tot een inloopdouche), dubbele wastafel met ombouw, wandcloset, mechanische ventilatie en vloerverwarming.

Indeling

Begane grond:

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

Eerste verdieping:

Overloop met drie slaapkamers (waarvan twee aan de achterzijde) voorzien van laminaatvloeren en vaste rolhorren voor de ramen. De badkamer is licht en heeft



een ligbad, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Overloop met Velux raam en aansluitend een ruime slaapkamer met Veluxraam en bergruimte onder de knieschotten. Aan de achterzijde is er een dakkapel over de volle breedte en hier treft u een kamer met de opstelling van de HR Nefit combiketel en de omvormer voor de 6 zonnepanelen (geplaatst in 2022) alsmede een tweede ruime slaapkamer.

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.

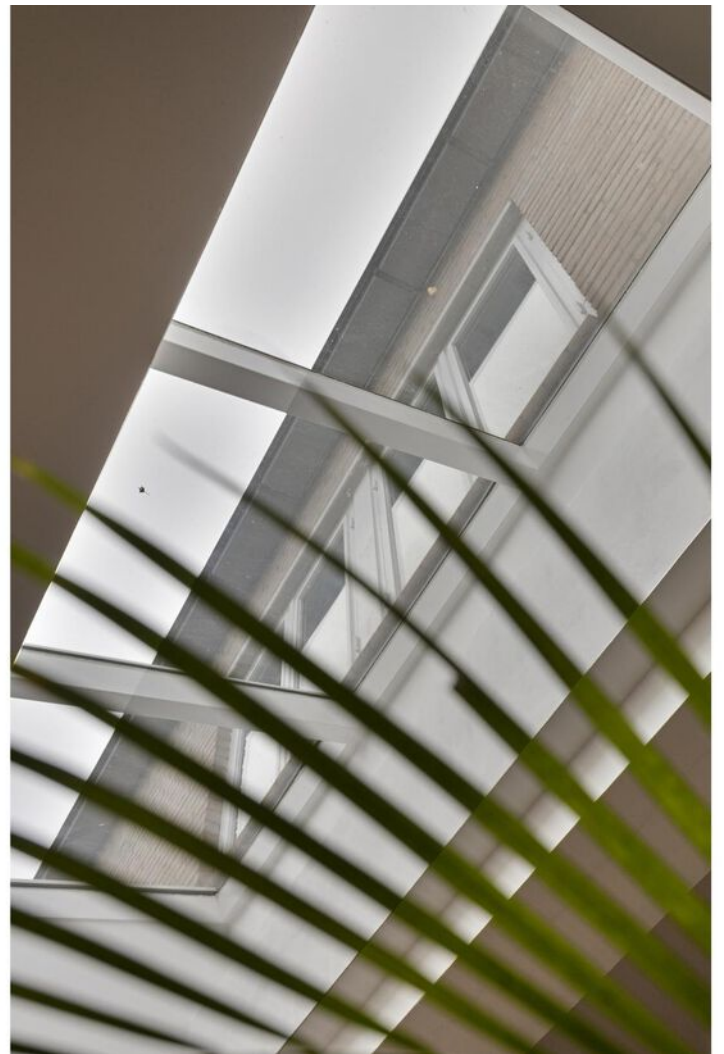


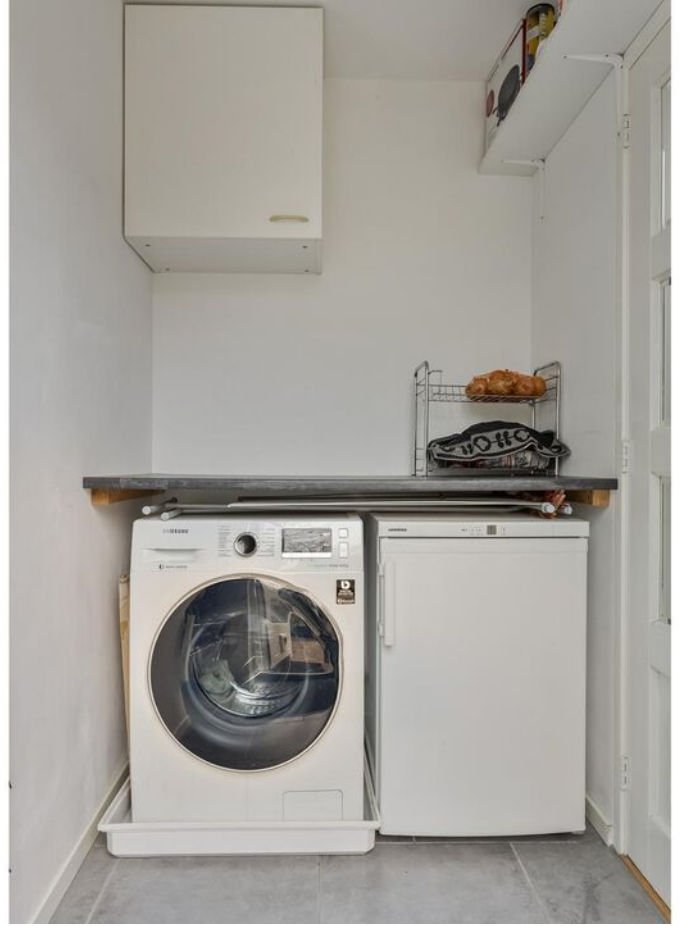
KENMERKEN

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





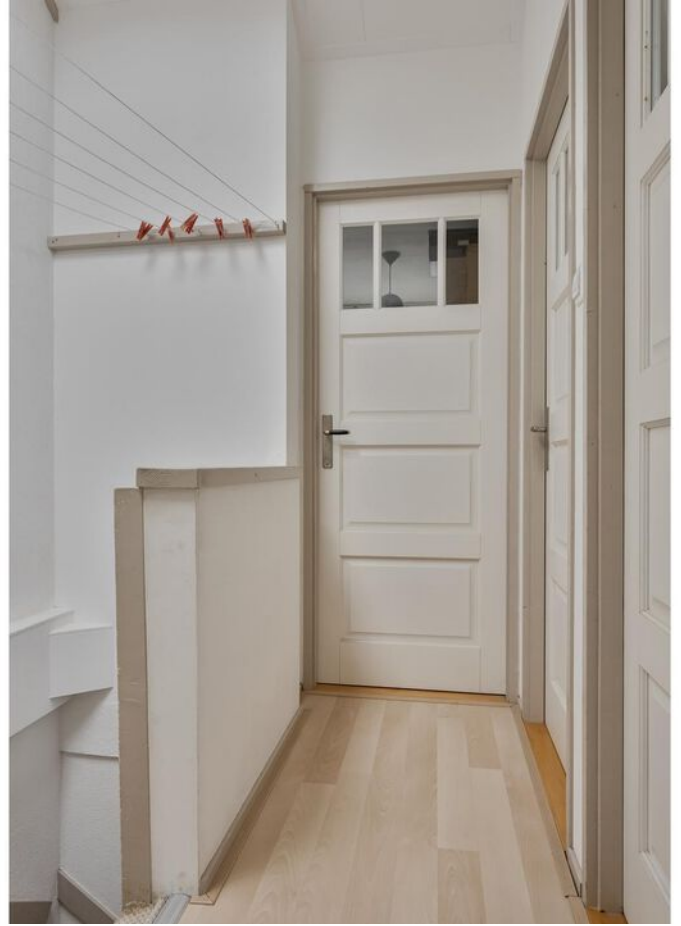














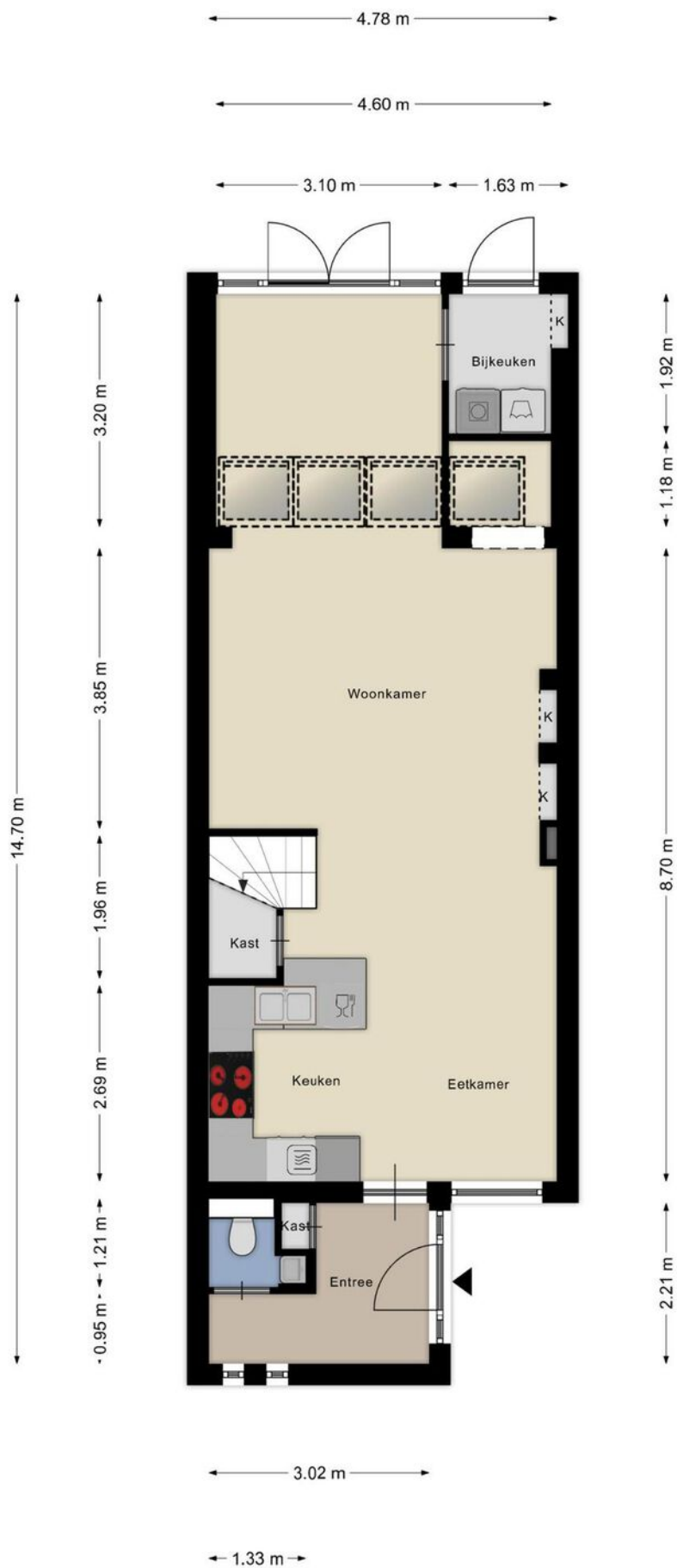




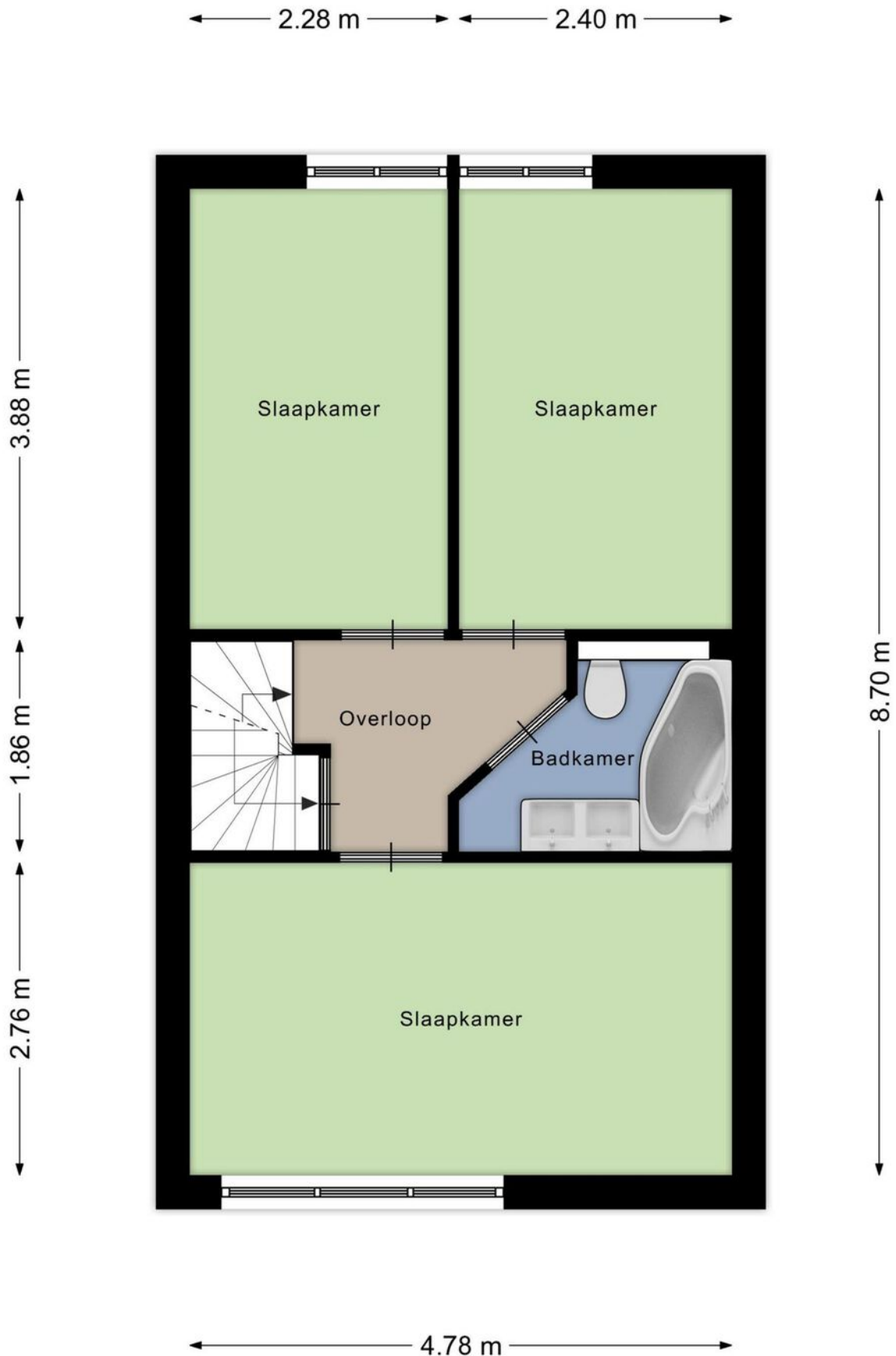




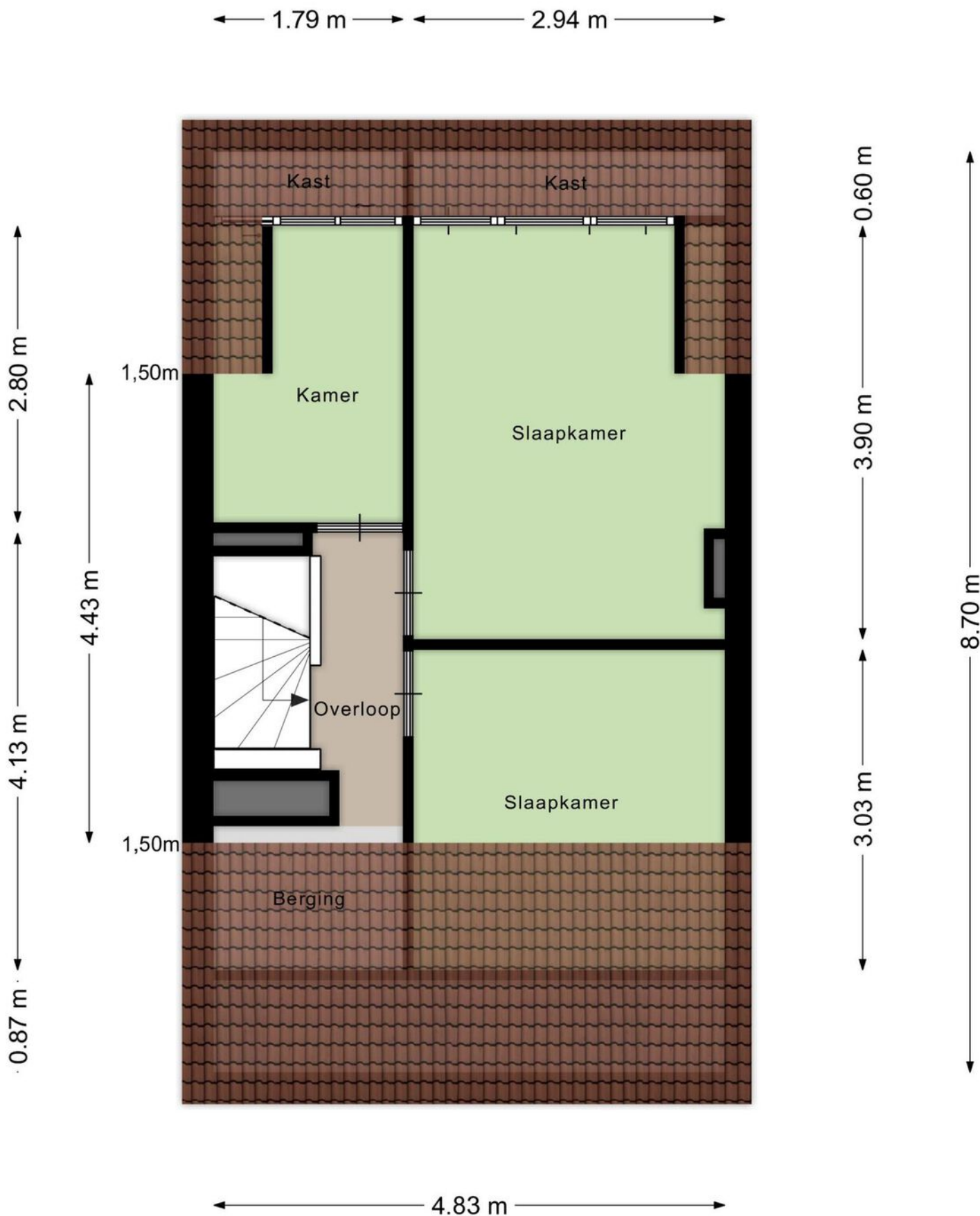
PLATTEGROND



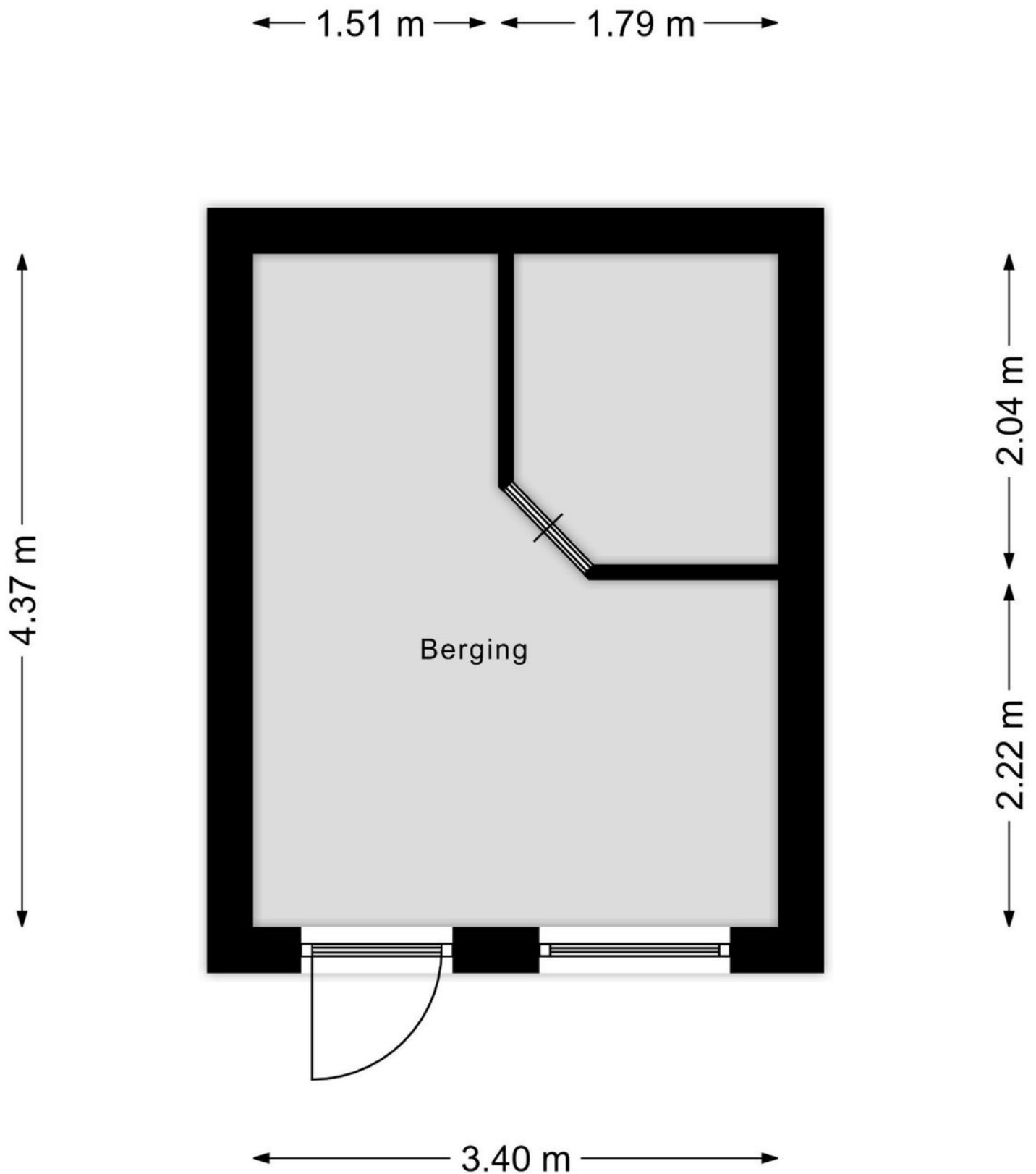
PLATTEGROND



PLATTEGROND

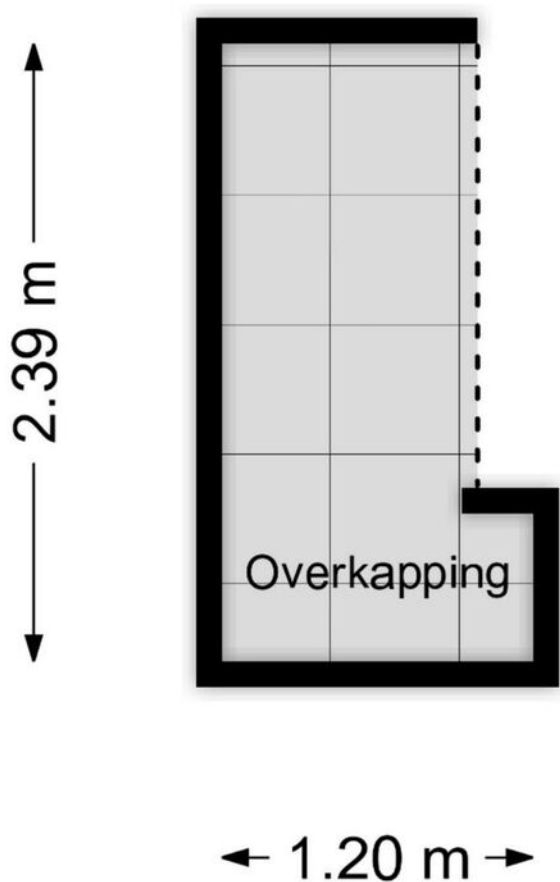


PLATTEGROND



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

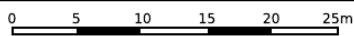







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

KADASTRALE KAART

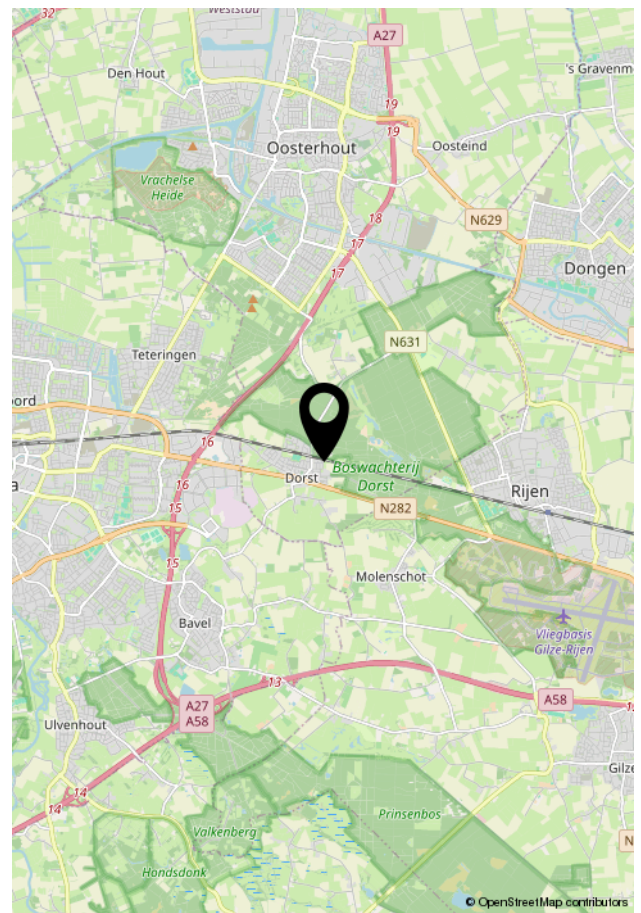
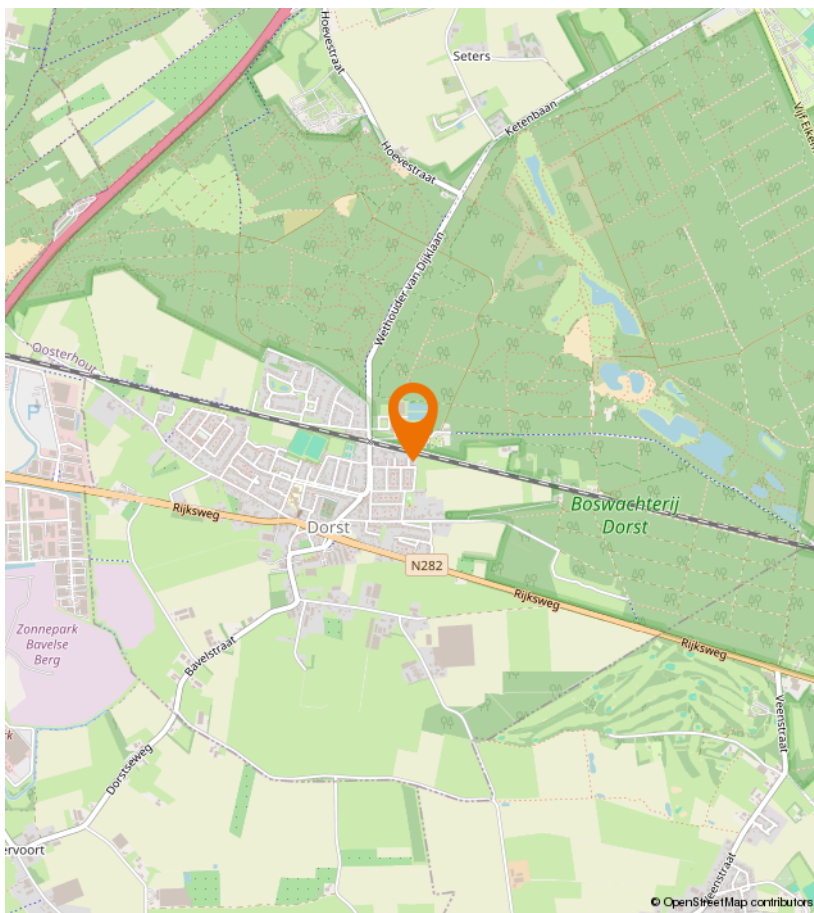
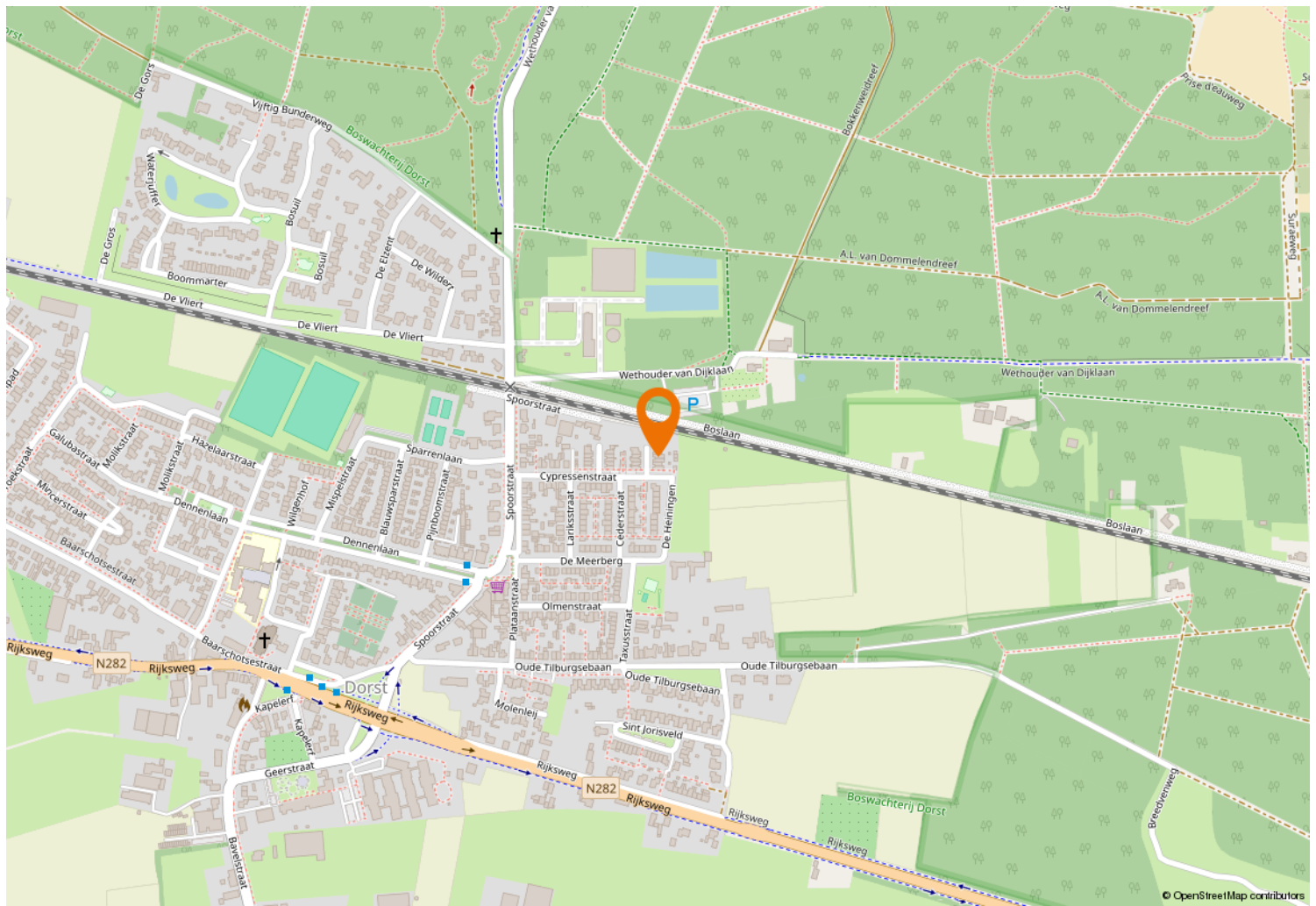
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

