



Te koop

Heuvelbrink 61

4812 GP BREDA

Een uitzonderlijk hoog en ruim, in split-level gebouwd herenhuis met veel karakter aan de mooie monumentale Heuvelbrink.

Met aan de voor- en achterzijde vrij uitzicht. Drie verdiepingen met in totaal vijf slaapkamers. Op de begane vloer zijn twee slaapkamers en toegang tot de achtertuin. Op de eerste verdieping de woonkamer en eetkeuken met toegang tot het balkon. Het balkon wordt met een trap verbonden met de grote, diepe achtertuin. Op de tweede verdieping twee slaapkamers, een badkamer en toilet en op zolder nog een grote slaapkamer. De woning beschikt over veel ingebouwde opbergruimtes.



Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Perceel:	203 m²
Inhoud incl. bijgebouwen	568 m³
Woonoppervlakte:	168 m²
Bouwjaar:	1951
Aanvaarding:	In overleg, voorkeur juni/juli 2025
Energielabel:	C

Indeling

Begane grond

U komt binnen in de hal en ziet meteen de authentieke tegelvloer en het karakteristieke trappenhuis met originele smeedijzeren trapleuningen. De entree heeft inbouwspotjes.

Aan uw linkerkant bevindt zich een slaapkamer aan de voorzijde van het pand, uitkijkend op de Heuvelbrink. In deze slaapkamer is ook de meterkast met acht groepen, twee aardlekschakelaars, een slimme elektrameter, een slimme gasmeter en glasvezel te vinden. Deze slaapkamer is 4.41m bij 3.57m. In deze kamer met paneeldeuren ligt een laminaatvloer en zijn de muren en plafond gestukt.

Verderop in de hal is links, aan de achterkant, de tweede slaapkamer van de begane grond (3.68m bij 4.41 m). Deze slaapkamer beschikt over grote kastruimtes, waarin naast hang- en legruimte voor kleding, ook de was- en droogmachine en de cv-ketel (Nefit HRC25/CW4 uit 2015) bevinden. De slaapkamer ligt drie treden onder het maaiveld en biedt toegang tot de veranda en de achtertuin. Deze slaapkamer heeft een tegelvloer.

De begane grond heeft ook een bijkeuken met vrieskast (ter overname).

Eerste verdieping

Eenmaal boven, via de karakteristieke trap, komt u op de overloop. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de keuken, de woonkamer en het toilet.

De eetkeuken heeft aan twee zijden een aanrecht. Aan de ene kant veel bergruimte en het 5-pits fornuis van Smeg en aan de andere zijde de kraan en open uitzicht aan de achterzijde van het pand. Er is genoeg ruimte voor een ruime eettafel. De hoogte van de eetkeuken en de woonkamer is 2.74m. De keuken beschikt over een Quooker van Inventum, een vaatwasser van Smeg en een oven ook van Smeg. De losse koel-/vriescombinatie wordt ter overname aangeboden. Vanuit een loopdeur toegang tot het ruime balkon met een trap naar de tuin.

De woonkamer grenst aan de keuken en is split-level. Vanuit de woonkamer heeft u uitzicht over de mooie groene brink. De woonkamer is 6.37m bij 3.63m.

Zowel vanuit de keuken als de woonkamer is er toegang tot de overloop, waar u het toilet kunt vinden.

Tweede verdieping

De derde en vierde slaapkamer bevinden zich op de tweede verdieping, samen met een berging, toilet, badkamer en hal/overloop. Beide slaapkamers hebben een balkenplafond, gestucte muren, marmoleumvloeren en paneeldeuren.

Slaapkamer III met vrij uitzicht aan de achterzijde heeft een afmeting van circa 3 bij 3,66 m.

Slaapkamer IV met vrij uitzicht aan de voorzijde 3,94 bij 3,71 m. Vanuit deze slaapkamer heeft u ook prachtig uitzicht over de brink en het Mgr. Nolensplein.

De badkamer met twee wastafels kunt u vinden aan de voorzijde van het huis. De badkamer heeft een douche met een diepe douchecabine en glazen wand. De douche heeft een hand- en regenkop. In de badkamer kunt u een raam openzetten voor natuurlijke ventilatie, maar beschikt ook over mechanische ventilatie.

Het toilet en de berging zijn vanaf de overloop te bereiken. Het toilet op de tweede verdieping is half betegeld en het is een hangend toilet met een inbouwreservoir.

De praktische berging, met raampje is circa 1 bij 1,40 m.

Derde verdieping

De vijfde slaapkamer kunt u vinden op de derde verdieping. Deze ruime zolderetage met verhoogd gedeelte leent zich uitstekend voor een grote slaap-/studeerkamer. De zolder beschikt over een dakkapel aan de achterzijde, met vrij uitzicht over de achtertuinen. Op deze kamer is een ruime bergkast.

Tuin en achterom

De woning beschikt over een fijne ruime en diepe (maar liefst 21 m. diep en 7,39 m. breed) achtertuin.

Achter de woning is een ruime veranda waar u heerlijk kunt zitten.

Daarnaast beschikt de woning ook over een ruim balkon, op de eerste verdieping aansluitend aan de eetkeuken. Vanaf het balkon is de tuin te bereiken via een trap.

De tuin is achterom te bereiken, via de afgesloten brandgang.

Bijzonderheden

- De woning beschikt over diverse authentieke details, waaronder paneeldeuren;
- Vanaf 2015 is, in opdracht van de huidige eigenaar, de gehele woning flink verbouwd, waaronder de keuken, aanleg badkamer, aan- en afvoeren, elektra, afzuiging, veranda, riool (2020), lood (2023/2024), uithakken/voegen/impregneren voor- en zijgevel (2024);
- De kozijnen zijn grotendeels voorzien van isolerende beglazing, waaronder HR++ , in enkele kleine ruitjes is enkele beglazing;
- De vloer op de eerste en tweede verdieping is marmoleum en de muren en plafonds zijn voorzien van strak stukwerk;
- T.b.v. van het internet ligt glasvezel in de woning;

Ligging

De woning bevindt zich aan het mooie groene hart van de wijk De Heuvel. De Heuvelbrink is een prachtige straat in Breda en brengt veel rust met zich mee. Op de brink staat een idyllisch carillon, dat het gezellige gevoel van de brink aanvult. De Heuvelbrink is een gemeentelijk monument, zodat uw mooie en vrije uitzicht beschermd is.

De wijk Heuvel in Breda is een bijzondere naoorlogse woonwijk met een rijke geschiedenis en een unieke mix van traditionele en moderne architectuur. Gebouwd tussen 1949 en 1955 als onderdeel van de wederopbouw, was de wijk een toonbeeld van vooruitstrevende stedenbouw, waarin licht, lucht en ruimte centraal stonden. De centrale Heuvelbrink, een groene wig die door de wijk loopt, zorgt voor een open en rustige uitstraling. Heuvel is van oudsher een levendige wijk, waar buurten zijn gegroepeerd rondom pleinen, wat zorgt voor een sterke gemeenschapszin. De wijk biedt diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen en recreatieplekken, en ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum en belangrijke uitvalswegen. Met haar historische charme en prettige leefomgeving is de Heuvel een geliefde plek om te wonen!

Op loopafstand bevindt zich het Dr. Struyckenplein, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Tevens kunt u in de gezellige wijk Princenhage terecht voor diverse horecagelegenheden en speciaalzaken.

Het mooie stadscentrum van Breda is op fietsafstand (10 minuten) en op slechts een paar meter afstand van de woning bevindt zich de bushalte, waarmee u de bus kunt pakken naar het centrum van Breda.

De diverse uitvalswegen en het openbaar vervoer (richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58)) zijn zeer goed te bereiken.

Parkeren is ruim voldoende aanwezig en kan gratis voor de deur.

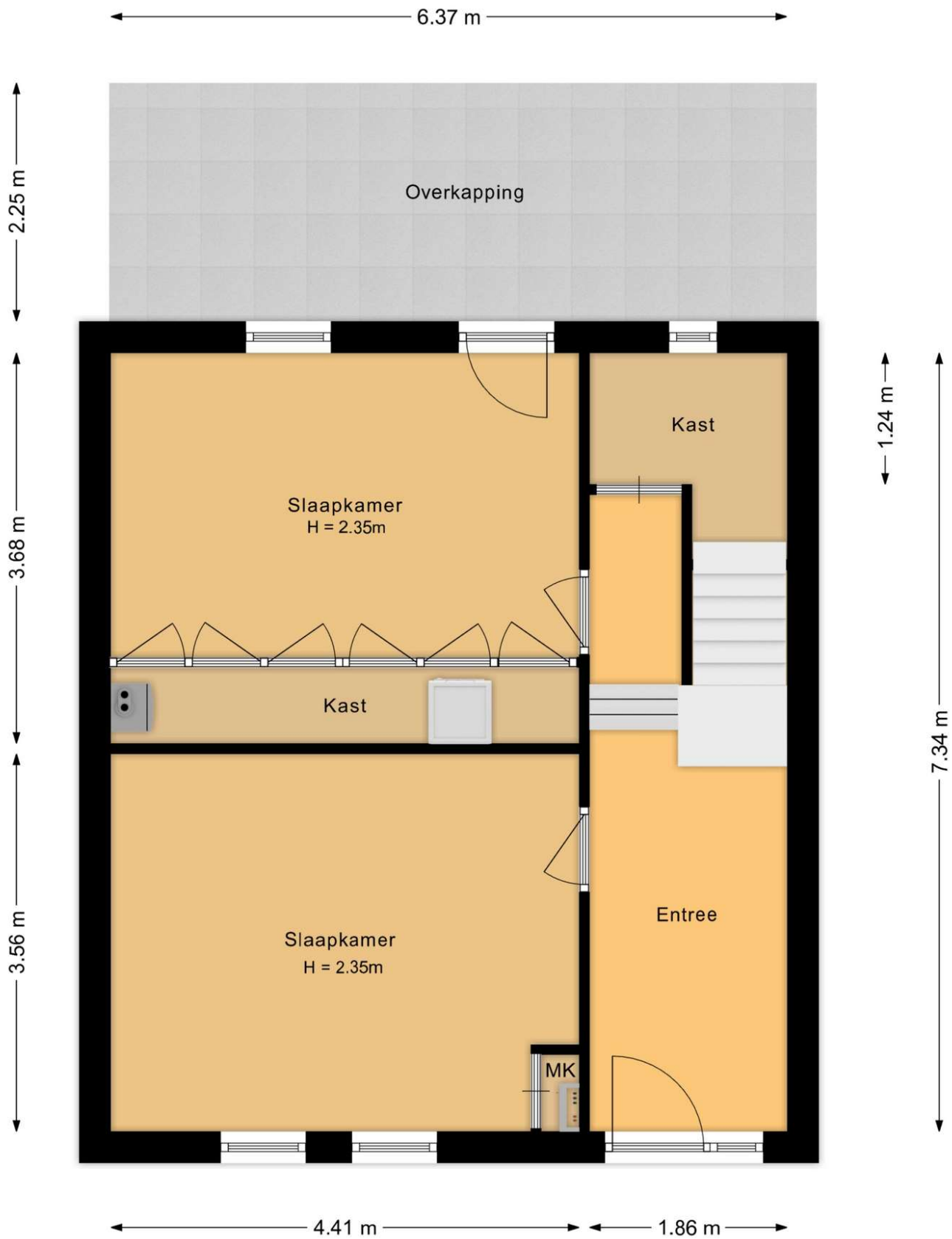
In de omgeving zijn sportvoorzieningen, kerken, de bibliotheek en de woonboulevard. Het oude en gezellige stadscentrum van Breda biedt u mogelijkheden op het gebied van cultuur, winkelen en uitgaan door de aanwezigheid van diverse voorzieningen zoals verschillende restaurants, winkelstraten, het winkelcentrum 'De Barones', de Grote Markt en de nieuwe haven van Breda.











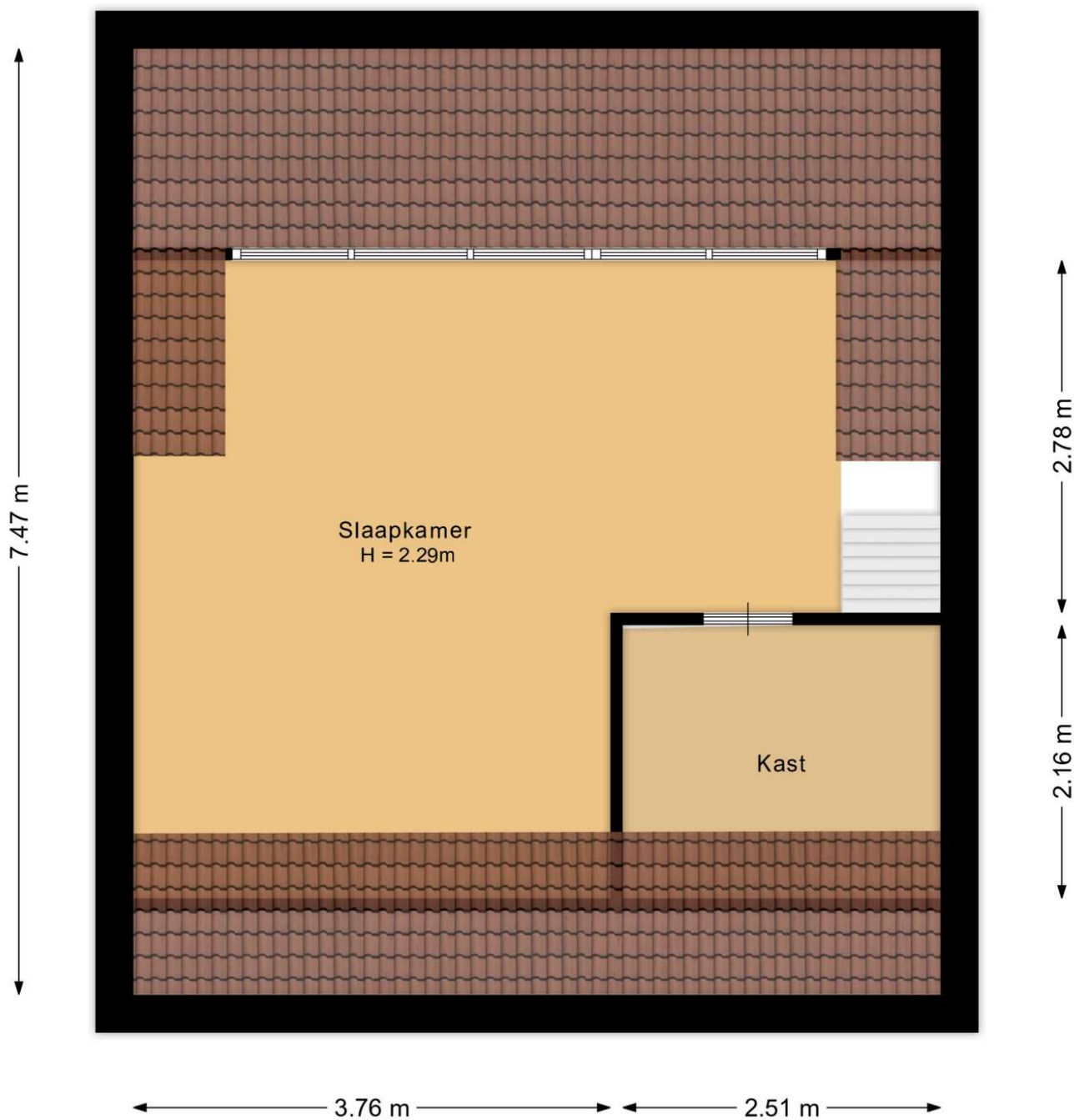
250299-W Breda, Heuvelbrink 61
Begane grond



Heuvelbrink 61, Breda
Eerste verdieping



Heuvelbrink 61, Breda
Tweede verdieping



Heuvelbrink 61, Breda
Derde verdieping

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

