



**Te koop
Joshof 31
4813 EZ Breda**

Een zeer ruime, energiezuinige 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers, twee badkamers, fijne oprit, garage, ruime voor- en achtertuin met berging en achterom. Rustig gelegen –aan een mooi plantsoen- in de woonwijk Princenhage.



Vraagprijs: € 650.000,-- k.k.

Perceel:	280 m²
Inhoud:	626 m³
Woonoppervlakte:	162 m²
Overige in pandige ruimte:	15 m²
Externe bergruimte:	8.80 m²
Bouwjaar:	ca. 1978
Aanvaarding:	September 2025
Energie label:	A

Begane grond

U komt deze woning binnen via de **entree/hal** en vanuit daar heeft u toegang tot de trapopgang (open wenteltrap) naar de eerste verdieping, een toilet en de meterkast (uit 2024 met 9 groepen, aardlekschakelaars en krachtstroom) met bergruimte. Middels de glazen toegangsdeur kom je in de ruime woonkamer.

Het **toilet** is half betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een fonteintje, inbouwreservoir en hangend toilet.

De hal en het toilet zijn in 2018 geheel gerenoveerd.

De **ruime woonkamer** is L-vormig en is ruim 12 m. diep en 3,47/5,09 m. breed. Op de vloer ligt een parketvloer en de plafonds zijn afgewerkt met houten delen met inbouwspots. De woonkamer biedt middels een open verbinding toegang tot de eetkeuken en is daarnaast voorzien van een schuifpui naar de tuin. Voor de schuifpui bevindt zich een convectorput t.b.v. de verwarming.

De ruime en praktische **eetkeuken** (2,96 bij 4,35 m.), met ruime keurige keukenopstelling met onder- en bovenkasten is voorzien van diverse apparaten (combi-oven, 4-pits elektrische kookplaat (ATAG), Quooker (2014 en in 2023 gereviseerd)) en een koelkast met vriesvakje) en een 1 1/2 spoelbak. Via een loopdeur is de achtertuin te bereiken, daarnaast is er vanuit de eetkeuken een doorgang naar de garage.

De **garage/bijkeuken** (5,18 bij 2,96 m.) is bereikbaar vanaf de oprit door een kanteldeur en vanuit de eetkeuken door een loopdeur. Deze praktische ruimte is thans in gebruik als bijkeuken.

Eerste verdieping

Via de open wenteltrap bereikt u de overloop op de eerste verdieping.

De **overloop** biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De **masterslaapkamer** (3,35 bij 3,56/5,09 m.) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is voorzien van walk-in-closet (2,35 bij 1,43 m.) met een praktische kastenindeling met hang- en een houten plafondbewerking. Vanuit deze slaapkamer heeft u een schitterend uitzicht over het groen van het Joshof.

Slaapkamer twee en drie bevinden zich aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer twee is 3,98 bij 2,12 m.

Slaapkamer drie heeft een afmeting van 2,87 bij 2,95/3,98.

De moderne ruime **badkamer** (2017) is 2,94 bij 1,50 m. De badkamer is voorzien van tegels in een lichte kleurstelling, het plafond is voorzien van inbouwspots, inloopdouche met glazen wand, douchegarnituur en thermostatische kraan. Daarnaast is er een hangend toilet, bidet, designradiator en een dubbele wastafel met ruim badkamermeubel.

Op de **eerste verdieping** ligt een kurklinoleum vloer.

Tweede verdieping

De **overloop** biedt toegang tot een vierde slaapkamer en een ruime berging/technische ruimte.

De **vierde slaapkamer** (5,09 bij 4,02 m.) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een ruime dakkapel over de volle breedte.

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde van de woning is de **tweede badkamer** (2,66 bij 1,42 m.) bereikbaar. De betegelde badkamer beschikt over een wastafel en douchecabine met thermostatische kraan.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een **berging/technische ruimte** (3,30 bij 3,97 m.). Deze ruimte is gelegen onder de schuine kap en is voorzien van een veluxraam, een dakvenster en een ruime vaste kast (3,30 bij 1,03 m.). In deze berging/technische ruimte bevindt zich tevens de combi-ketel en zijn de aansluitpunten voor de wasmachine en droger aanwezig.

De **tweede verdieping** is voorzien van een linoleum vloer.

Derde verdieping

Boven de overloop van de tweede verdieping is een kleine bergzolder gesitueerd. Het toegangsluik is op de overloop.

Tuin

De woning beschikt aan de voor- en de achterzijde over een zeer ruime tuin.

De -geheel vrij gelegen- **achtertuin** is 15 m. diep en 9 m. breed. De tuin is een oase van rust door het vrije uitzicht en de vaste beplanting met bloemen. In de tuin is een buitenlamp, een watertappunt, een elektrisch zonnescherm en diverse terrassen. Vanuit de achtertuin kunt u via een afgesloten brandgang naar het Joshof.

In de achtertuin staat een praktische stenen berging van 8,8 m² met elektra.

De ruime **voortuin** (5,09 diep) is voorzien van vaste beplanting.

Voor de garage ligt een ruime **oprit** met laadmogelijkheid voor de auto.

Bijzonderheden

De huidige eigenaren hebben de laatste jaren flink geïnvesteerd om de woning energiezuinig te maken:

- In 2024 zijn er maar liefst acht zonnepanelen aangebracht;
- De gehele woning, (m.u.v. de zolderetage) is voorzien van HR ++-glas (2023);
- De kruipruimte is in 2020 geïsoleerd m.b.t. EPS Parels HR++;
- De combi-ketel is een Nefit TrendLine II HRC 30 Hoogrendement uit 2021;
- Het toilet en de badkamer worden mechanisch geventileerd.
- In de woning is een alarminstallatie geplaatst, deze is uitgevoerd met contactalarmen en camera's. Dit alarm is doorgeschakeld naar een alarmcentrale;
- Bij de oprit is een recent (2024) aangebrachte laadmogelijkheid voor de auto gesitueerd;
- De muren in de gehele woning zijn voorzien van stucwerk/granol of behang;
- Bijna alle plafonds zijn afgewerkt met houten plafondafwerking.

Ligging en omgeving

De woning is direct gelegen aan een groenvoorziening. Het is een zeer rustige straat, welke alleen wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De ligging is ideaal voor gezinnen met kinderen.

Op loopafstand bevindt zich de gezellige “Haagse Markt”. Hier kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen, tevens zijn er horecagelegenheden en diverse speciaalzaken.

Binnen enkele minuten bevindt u zich in het gezellige stadscentrum van Breda. De diverse uitvalswegen en het openbaar vervoer zijn zeer goed te bereiken. In de omgeving zijn ruim voldoende vrije parkeergelegenheden beschikbaar.

Op korte afstand van Joshof 31 bevindt zich het Mertersempark, dat recentelijk een grondige transformatie heeft ondergaan. Het park biedt diverse faciliteiten zoals een natuurlijke speeltuin, een ligweide/trapveldje, een jeu de boules-baan, een watertappunt en een hondenuitlaatplaats. Ook het Liesbos en het Mastbos zijn op fietsafstand bereikbaar

Bereikbaarheid en voorzieningen

Joshof 31 biedt een uitstekende bereikbaarheid en diverse voorzieningen in de directe omgeving:

- Openbaar Vervoer: Bushaltes op loopafstand zorgen voor snelle verbindingen naar het centraal station van Breda en andere delen van de stad;
- Parkeren: In de wijk is er ruim voldoende gratis parkeergelegenheid direct voor de deur en in de omgeving. Bezoekers kunnen zonder vergunning parkeren;
- Winkels en Supermarkten: Binnen enkele minuten fietsen of wandelen bereikt u supermarkten zoals Albert Heijn, Lidl en Jumbo, evenals lokale winkels in het gezellige centrum van Princenhage;
- Onderwijsinstellingen: In de nabije omgeving zijn diverse basisscholen en middelbare scholen te vinden, wat deze locatie ideaal maakt voor gezinnen met kinderen;
- Uitvalswegen: Via de nabijgelegen A16 en A27 bent u snel onderweg naar steden als Rotterdam, Antwerpen, Tilburg en Utrecht.







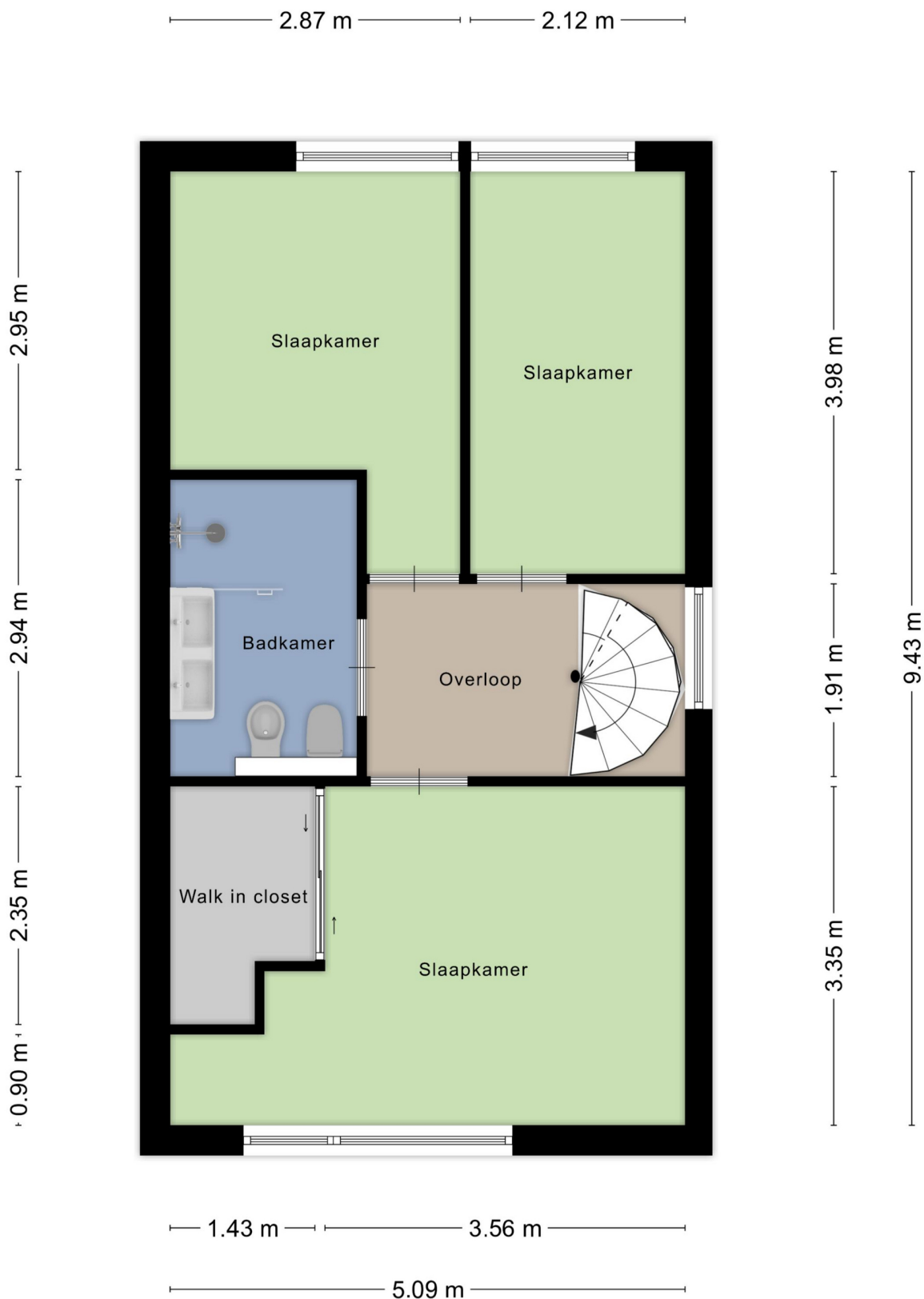




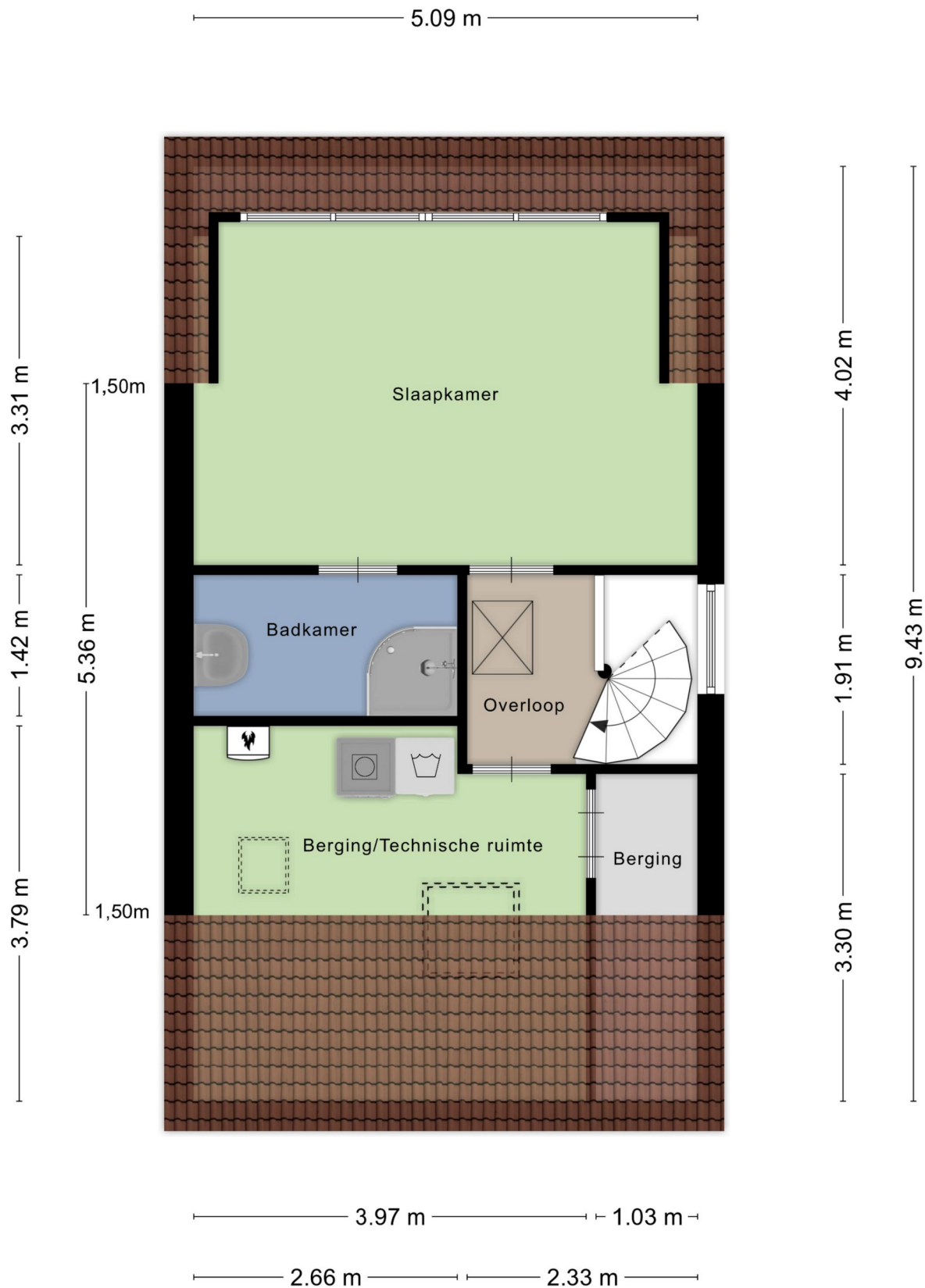




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Bent u op zoek naar een keurige, ruime woning in een groene omgeving? Dan is Joshof 31 zeker de moeite waard om te komen bezichtigen! Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

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