



Te koop
Schrijnwerkerstraat 19
4813 LV Breda

Een instapklare, ruime energiezuinige eindwoning met vier slaapkamers, lichte woonkamer, open keuken, verzorgde voor- en achtertuin met veranda, pergola, berging en achterom. Gelegen op een rustige locatie, met vrij uitzicht aan de voorzijde, in de populaire wijk Princenhage.



Vraagprijs: € 495.000,-- k.k.

Perceel:	181 m²
Inhoud:	425 m³
Woonoppervlakte:	120 m²
Gebouw gebonden buitenruimte:	1,1 m²
Externe bergruimte:	6,2 m²
Bouwjaar:	ca. 1975
Aanvaarding:	eind lente/begin zomer 2026
Energie label:	B

Begane grond

U komt deze woning binnen via de **entree/hal** met een toilet, de meterkast (vijf groepen en aardlekschakelaar, digitale dag- en nachstroomtariefmeter, digitale gas- en watermeter) en toegang tot de woonkamer.

Het **toilet** is deels betegeld en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Ruime, lichte **woonkamer** (8,42 x 4,00/5,49 m.), met eiken vloer (2021), vaste trap-opbergkast en met open keuken. De tuin is via openslaande deuren te bereiken. De houten vloer ligt ook in de keuken en vanuit daar heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping.

De **open keuken** (2021), is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een L-vormige keuken opstelling o.a. met lades. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met brede RVS afzuigkap, kokendwaterkraan (2021) koelkast (2024), vriezer (drie lades), Siemens combi-oven (2021), vaatwasser en diverse lades. De keuken beschikt over spots.

Eerste verdieping

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

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde heeft een afmeting van 2,70 bij 3,50 m.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde heeft een afmeting van 2,69 bij 4,43 m.

Slaapkamer III, beschikt over een wastafel, is gelegen aan de voorzijde en heeft een afmeting van 3,92 bij 3,55 m.

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

De **badkamer**, gelegen aan de voorzijde, is geheel in lichte kleurstelling betegeld en heeft een hangend toilet, inloofdouche met glazen douchewand, wastafel en designradiator. Ventilatie is mogelijk via de mechanische ventilatie en natuurlijk via een raam.

Zolder verdieping

Overloop, met veluxraam en aansluiting voor wasapparatuur, de CV-ketel (Remeha Calenta 2014) en toegang tot de ruime zolderslaapkamer.

Zolderslaapkamer IV, heeft een afmeting van 4,35 bij 3,02 m met daarbij nog de schuine kanten. De kamer is voorzien van een grote moderne kunststoffen dakkapel aan de achterzijde van de woning.

Tuin

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

De voortuin beschikt over diverse beplanting, een ruimte voor de containers en geeft toegang naar de woning.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is voorzien van een veranda (met elektra), borders, een gazon, terras, een pergola een waterpunt en lichtpunten. Tevens is de achtertuin voorzien van een eigen achterom.

In de achtertuin staat een praktische stenen **berging** van 6,2 m² met elektra.

Bijzonderheden

- De zonnecollectoren (PV-Dak 2.96 kEp uit 2022);
- De woning is voorzien van dubbele beglazing;
- Het buitenschilderwerk heeft in 2022 plaatsgevonden door een professioneel bedrijf;
- De mechanische ventilatie-unit is in 2025 vernieuwd;
- In 2015 is de buitengevel geïmpregneerd.

Ligging en omgeving

Op loopafstand bevindt zich de gezellige Haagse Markt met dagelijkse voorzieningen, horecagelegenheden en diverse speciaalzaken. Binnen enkele minuten bent u bovendien in het stadscentrum van Breda.

Ook uitvalswegen en openbaar vervoer zijn uitstekend bereikbaar, en in de omgeving is ruim voldoende vrije parkeergelegenheid aanwezig.

Op korte afstand ligt de Rith, een landelijk gebied aan de rand van Breda waar u kunt wandelen en fietsen en waar diverse boerderijwinkels te vinden zijn. Daarnaast zijn het Liesbos en het Mastbos op fietsafstand bereikbaar; perfect voor een ontspannen wandeling of fietstocht.

Bereikbaarheid en voorzieningen

De Schrijnwerkerstraat 19 biedt een uitstekende bereikbaarheid en diverse voorzieningen in de directe omgeving:

- Om de hoek van de woning ligt een grote speeltuin en een ruim park (Pottenbakkerstraat);
- 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 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.











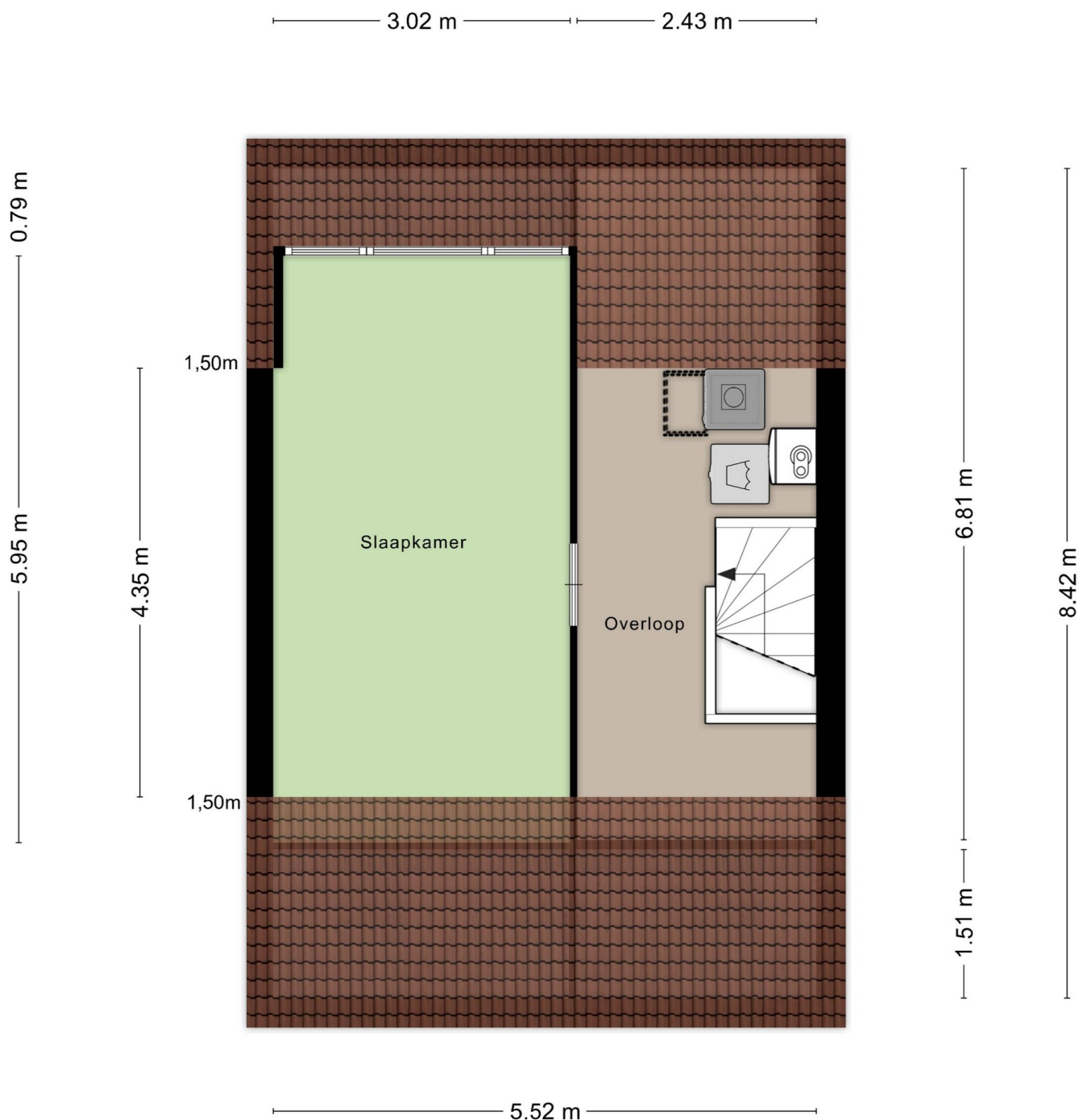




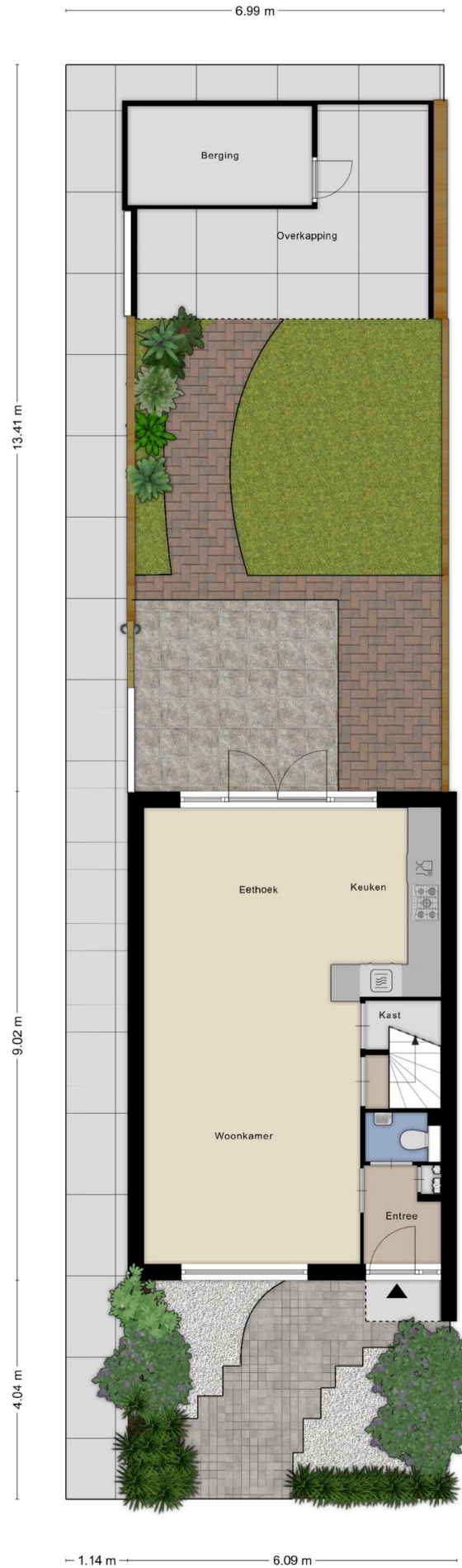








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Bent u op zoek naar een keurige eengezinswoning? Dan is Schrijnwerkerstraat 19 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