



Te koop  
**Mgr. Horsthuisstraat 48**  
**4813 XM Breda**



Moderne en energiezuinige woning uit 2018 met vier slaapkamers/ruime zolder, fijne achtertuin met berging en achterom. De woning is gelegen in een rustige buurt dichtbij het centrum van Breda.

Vraagprijs: € 499.000 k.k.

<b>Bruto vloeroppervlak:</b>	<b>143 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>376 m<sup>3</sup></b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>106 m<sup>2</sup></b>
<b>Grondoppervlakte:</b>	<b>108 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>5,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2018</b>
<b>Aanvaarding:</b>	<b>In overleg</b>
<b>Energie label:</b>	<b>A</b>

## **Begane grond**

### Entree

U komt binnen in de entree met meterkast (8 groepen), betegelde toiletruimte met hangend toilet en wastafel. Vanuit de entree heeft u toegang tot de woonkamer.

### Woonkamer met open keuken

Woonkamer (5,85 bij 5,11 m.) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De woonkamer heeft veel lichtinval door de openslaande tuindeuren en het raam aan de achterzijde. Via een dubbele deur heeft u toegang tot de achtertuin.

### Keuken

De keuken (3,35 bij 2,69 m.) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van een koelkast, heteluchtoven met magnetron en stoomfunctie, vaatwasser, een brede RVS schouwafzuigkap, een 4-pits inductieplaat en diverse (bestek)lades. De voorraadkast in de keuken is niet bij de koopsom inbegrepen.

### Inbouwkast

Onder de trap is een inbouwkast (0,97 bij 2,95 m.) met elektra en de verdeler van de verwarming.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming. De muren zijn voorzien van stucwerk en het plafond van spuitwerk. De gehele begane grond beschikt over een vloer met en geoliede toplaag van eiken.

## **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping vindt u een overloop, badkamer en drie slaapkamers. De eerste verdieping is voorzien van laminaat, de muren van stucwerk en het plafond van spuitwerk.

### Slaapkamer I

De eerste slaapkamer (2,90 bij 3,57 m.) bevindt zich aan de voorzijde.

### Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (2,90 bij 4,50 m.) bevindt zich aan de achterzijde.

### Slaapkamer III

De derde slaapkamer (2,10 bij 2,80 m.) bevindt zich ook aan de achterzijde.

### Badkamer

De geheel betegelde badkamer (2,07 bij 2,19 m.) beschikt over een inloofdouche met glazen wand, een hangend toilet en wastafel. Naast de mechanische ventilatie kunt u de badkamer ventileren via het raam.

## **Tweede verdieping**

Met een open trap komt u op de tweede verdieping, voorzien van laminaat en stucwerk. Aan de voorzijde vindt u een veluxraam voor daglicht. Er is bergruimte in het knieschot en een inbouwkast met CV-ketel (Nefit), een installatie voor warmte-terugwinning (Duco) en een omvormer voor 4 zonnepanelen.

### Slaapkamer IV

De tweede etage kan gebruikt worden als vierde slaapkamer (5,11 bij 4,50 m.). Het is zelfs mogelijk om hier twee slaapkamers te creëren. Het is een hoge zolder met schuine zijden. Op deze zolder is een aansluiting voor een wasmachine en droger aanwezig.

## Tuin en berging

De woning heeft een tuin van 10,55 bij 5,33 m. en is op het noordwesten gesitueerd. Die tuin is voorzien van grote tegels en kunstgras.

Achterin de tuin staat de berging (5,8 m<sup>2</sup>) met elektra. Vanuit de achtertuin heeft u toegang tot de brandgang.

## Bijzonderheden

- De woning heeft Energielabel A, dus de stookkosten zullen relatief laag zijn;
- De draai-/kiepkozijnen zijn van kunststof;
- In 2024 is het sauswerk van de woning grotendeels vervangen.

## Ligging

De woning is gelegen aan de Mgr. Horsthuisstraat, een rustige omgeving dichtbij het centrum van Breda. In de directe nabijheid bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Het bruisende stadscentrum van Breda is op korte fietsafstand bereikbaar, waardoor u eenvoudig kunt genieten van alle horeca, winkels en cultuur die de binnenstad te bieden heeft. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd, met bushaltes en een treinstation in de nabije omgeving.

Parkeergelegenheid is ruim voldoende aanwezig en is zonder vergunningen en gratis. Daarnaast is de ligging ten opzichte van uitvalswegen gunstig, waardoor de A16 en andere belangrijke verbindingswegen snel en eenvoudig te bereiken zijn.















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

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](mailto:mariska@mfvastgoed.nl)

[www.mfvastgoed.nl](http://www.mfvastgoed.nl)

