Te koop

Esserstraat 28
4813 EK Breda

Een goed onderhouden jaren 30 woning vol karakter. Deze sfeervolle 2-onder-1-kapwoning is praktisch ingedeeld. Er zijn drie slaapkamers en een kantoor-vide. Achter het huis ligt een privé-achtertuin met berging en achterom.



Vraagprijs: € 439.000,-- k.k.

Perceel:	**125 m²**
Woonoppervlakte:	**88,5 m²**
Gebouw gebonden buitenruimte:	**6,40 m²**
Externe bergruimte:	**6,30 m²**
Bouwjaar:	**1933**
Inhoud:	**313,44 m³**
Bruto vloeroppervlakte:	**115,80 m²**
Aanvaarding:	**25 januari 2027**
Energielabel:	**E**

BEGANE GROND
Via de kenmerkende blauwe voordeur komt u de woning binnen in de hal. De hal is voorzien van een mooie granitovloer. Ook is hier de meterkast (7 groepen en 1 aardlekschakelaar) te vinden.

Via de hal komt u in **de leefruimte met zit- en eetgedeelte** (ca. 7,80 x 3,61 m.). De en-suite -kamer kan middels schuifdeuren worden gescheiden. Het plafond is voorzien van sierlijsten en ornamenten. De vloer van de gehele woonruimte is geïsoleerd en bestaat uit massief eikenhouten parket.

De **zitkamer** (ca. 3,08 x 3,61 m.) aan de voorzijde van de woning, beschikt over een schouw met open haard. De vensterbank is uitgevoerd in travertin.

In de **eetkamer** (ca. 4,55 x 3,61 m.) vindt u ingebouwde kasten naast de schuifdeuren en een authentieke schouw. Naast de schouw hangt een hoge designradiator. Vanuit de eetkamer kunt u via openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de andere kant van de kamer zit een blinde deur die toegang biedt tot een zeer ruime berging met elektra en verlichting. Ook bevindt zich hier de gasmeter en de aansluiting van de vloerverwarming. In de vloer bevindt zich een luik dat toegang geeft tot extra bergruimte.

De in 2023 volledig gerenoveerde **keuken** (ca. 2,42 x 3,16 m.) staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is uitgerust met inbouwvaatwasser, inbouwkoelkast en -vriezer, inbouwheteluchtoven en inductiekookplaat (Siemens) met geïntegreerde afzuiging. De keuken beschikt daarnaast over voldoende bergruimte (waaronder praktische binnenladen). Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin. Door middel van een houten taatsdeur heeft u toegang tot de aanliggende badkamer.

De in 2023 volledig gerenoveerde **badkamer** (ca. 2,42 x 3,16 m.) van deze woning bevindt zich op de begane grond. De badkamer is voorzien van een lichtkoepel die voor veel natuurlijke lichtinval zorgt. De badkamer is keurig, ruim en beschikt over een ligbad met raindance douche, wastafel met meubel, hangtoilet met inbouwreservoir en aansluitingen voor een wasmachine en droger. U kunt de ruimte ventileren middels natuurlijke ventilatie (raam en lichtkoepel) en mechanische ventilatie. De badkamer en keuken zijn samen voorzien van een gietvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING
Vanuit de hal is de eerste verdieping te bereiken met een brede houten trap.

De **overloop** op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, een toilet, een inbouwkast en het platdak.

De keurige **toiletruimte** (vernieuwd in 2022) beschikt over een hangtoilet met inbouwreservoir en is voorzien van een wastafel.

Slaapkamer I (ca. 2,74 x 2,51 m.) met Veluxraam beschikt over een grote design inbouwkast met open en dichte schappen. Voor een speels effect ziet u hier de originele bouwmuur. Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

In **slaapkamer II** (ca. 4,75 x 2,51 m.) is ook de originele bouwmuur zichtbaar en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In deze slaapkamer vindt u dezelfde (gedeelde) design inbouwkast als in slaapkamer I. De ruime kamer beschikt over een vide die toegankelijk is door middel van een houten trap.

VIDE
De **vide** kan gebruikt worden als **kantoor-/logeerkamer**. Voor natuurlijk licht en ventilatie is hier in het dak een Veluxraam geplaatst. Ook op deze vide is veel bergruimte beschikbaar in het knieschot aan de voor- en achterzijde. Door de originele houten plankenvloer, de originele gordingen en spanten heeft de vide een karakteristieke uitstraling.

Slaapkamer III bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning en is ca. 2,18 x 3,14 m.

De vloer van de gehele eerste verdieping bestaat uit geschilderde houten planken. Alle slaapkamers zijn voorzien van een charmante kleine dakkapel.

TUIN
De gezellige **achtertuin** (ca. 10,18 diep x 3,75 m. breed) ligt op het oosten en is via openslaande deuren vanuit de woonkamer, een deur vanuit de keuken en via een deels overdekte privé-achterom te bereiken. De tuin is deels bestraat, heeft kunstgras en vaste beplanting. In de tuin zijn een watertappunt en een schrobput aanwezig. De vernieuwde regenpijpen zijn uitgevoerd in zink. Het achterste gedeelte van de tuin ligt hoger. Een deel hier van is aangelegd met siergrind en het andere deel bestaat uit een betonnen vloer met een overdekte veranda, voorzien van elektra en verlichting. Aan de achterzijde is afgelopen zomer een nieuwe schutting geplaatst.

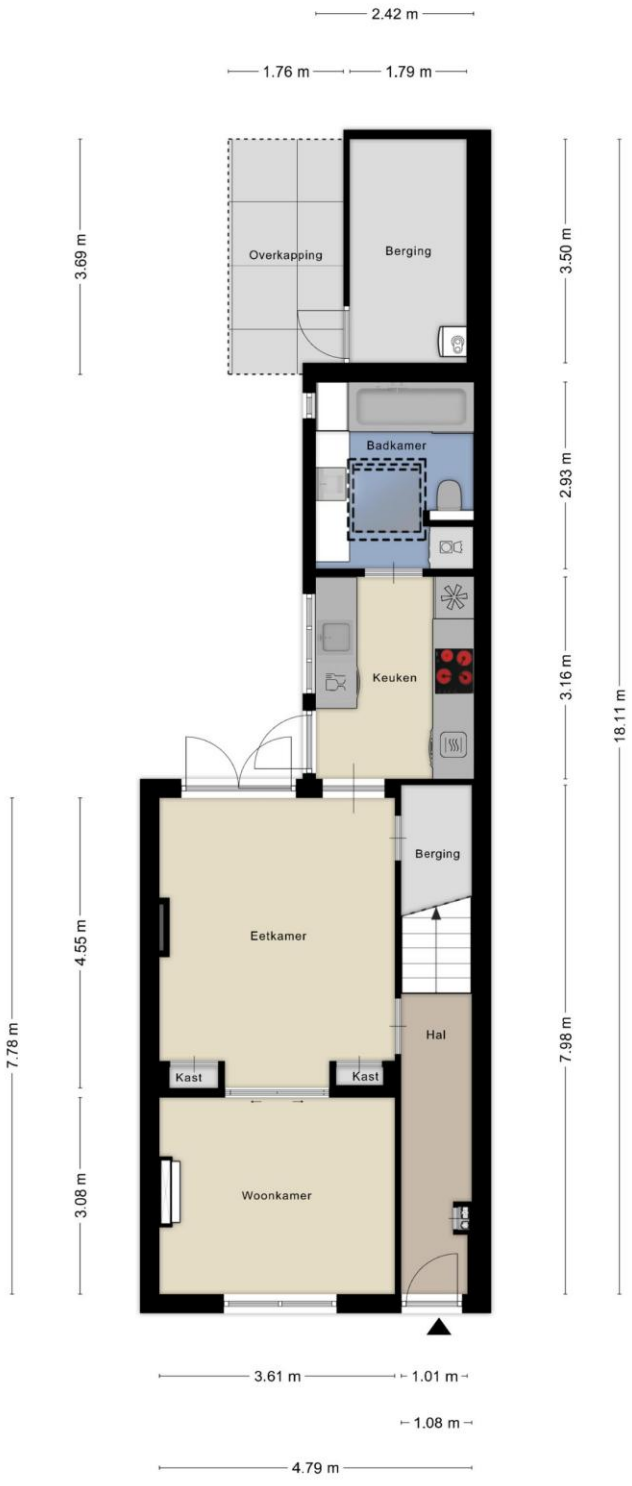
Berging
Daarnaast beschikt de tuin over een praktische **berging**, voorzien van elektra en verlichting. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel (Remeha Calenta HR uit 2018) en de mechanische ventilatie-unit.

BIJZONDERHEDEN
- De gehele woning is voorzien van authentieke elementen, zoals paneeldeuren ornamentenplafond, schouwtjes en en-suite deuren;
- De gehele woning is voorzien van stucwerk en isolerende beglazing (m.u.v. het kleine raampje in de badkamer en het glas-in-lood boven de voordeur);
- De kozijnen en boeiboorden zijn van hout;
- De dakgoten en regenpijpen zijn van zink;
- De watermeter bevindt zich onder een keukenkastje;
- De CV-ketel bevindt zich in de berging achter de woning;
- De toiletruimte boven is in 2022 gerenoveerd;
- De aanbouw (keuken en badkamer) is in 2023 volledig gerenoveerd, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- De gehele begane grondvloer is geïsoleerd.;
- De tuin is deels nieuw aangelegd in 2026;
- De tuin is toegankelijk via de doorgang naast de woning;
- De Esserstraat en omgeving zijn door de gemeente aangewezen voor onderhoud aan de riolering en herinrichting van de straat. Met aandacht voor de verkeersveiligheid, parkeren en ruimte voor groen. De bewoners zijn betrokken in het proces.

LOCATIE
De woning ligt in Princenhage, een populaire wijk met een eigen dorps karakter. Op korte afstand ligt de gezellige Haagsemarkt, het hart van Princenhage. Rondom de markt vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen, waaronder supermarkten, bakkerijen, speciaalzaken, kerken, diverse cafés en restaurants.

Princenhage is een fijne combinatie van rustig wonen en alles wat u dagelijks nodig heeft dichtbij. In de omgeving zijn verschillende sportverenigingen, scholen, speeltuinen, parken, musea en andere voorzieningen te vinden. Vanuit Princenhage bent u in een mum van tijd in het mastbos. Ook de woonboulevard ligt op korte afstand.

Met de fiets bereikt u binnen korte tijd het centrum van Breda en ook het centraal station is goed bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de A16 en A58, met goede verbindingen richting onder andere Rotterdam, Antwerpen, Eindhoven en Bergen op Zoom.



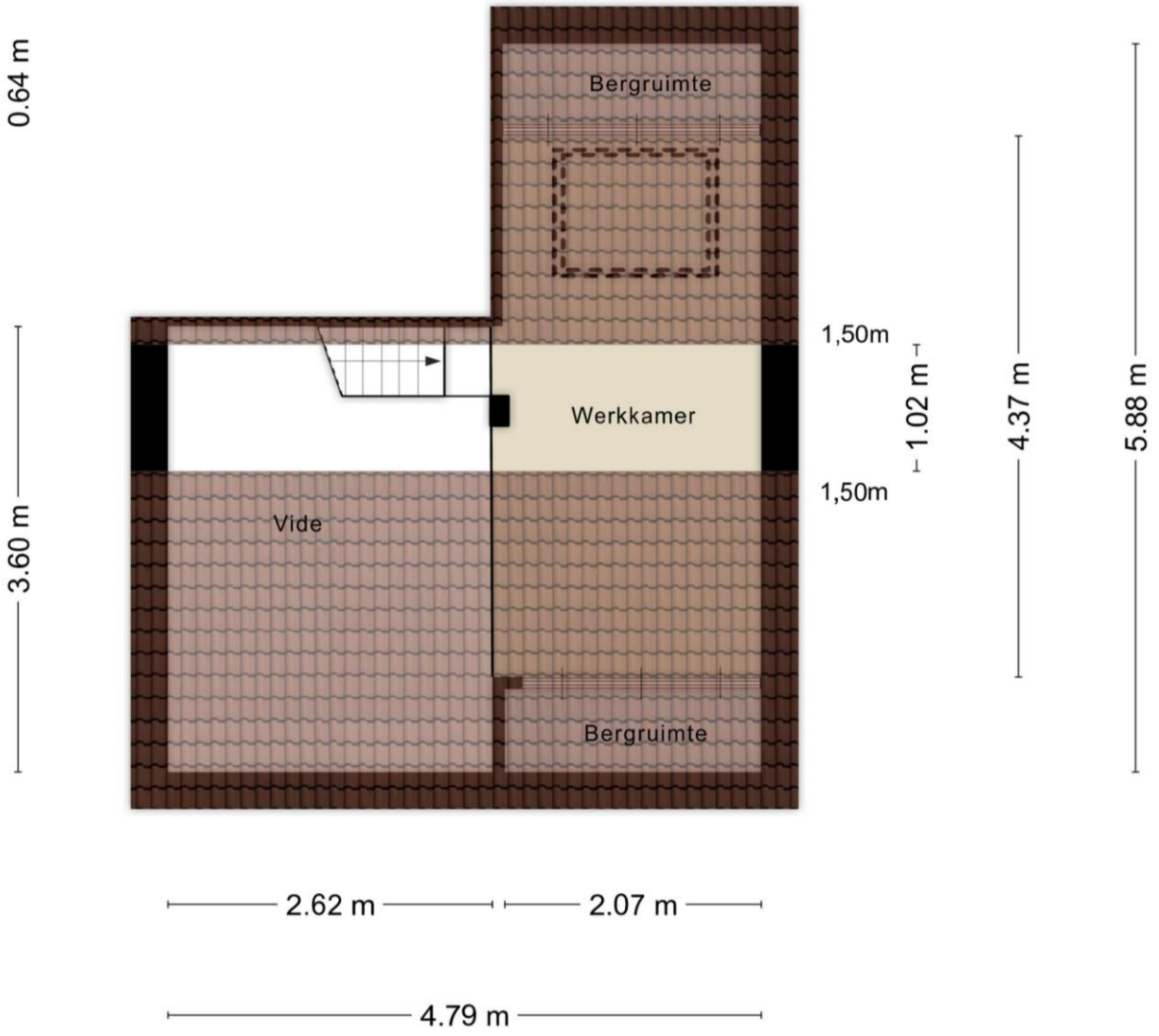
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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























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 maatregelingen 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
Mariska Franken Vastgoed
Haagweg 392
4813 XG Breda
telefoon: 076-5217010
e-mail: mfv@xs4all.nl
www.mfvastgoed.nl