

van Goorstraat 38

B R E D A



Vraagprijs: € 599.000,= k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceelsoppervlakte::	148 m ²
Inhoud:	466 m ³
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1899, in 2008 gerenoveerd.
Isolatie:	volledig geïsoleerd.
Verwarming:	CV-ketel (2017)
Energielabel:	C
Bijzonder:	<i>Zeer sfeervolle woning in hartje centrum.</i>



FOTO'S



FOTO'S



OVER DE WONING



DEZE SUPER CHARMANTE STADSWONING LIGT OP EEN FANTASTISCHE LOCATIE, MIDDEN IN HET BRUISENDE CENTRUM VAN BREDA. HET OORSPRONKELIJKE BOUWJAAR IS 1899 EN IN 2008 HEBBEN DE HUIDIGE BEWONERS DE WONING TOTAAL GERENOVEERD; DE KARAKTERISTIEKE VOORGEVEL IS BEHOUDEN EN ALLES DAARACHTER IS HELEMAAL VERNIEUWD, TOT AAN DE FUNDERING TOE.

DIT BIEDT DE IDEALE COMBINATIE VAN HISTORISCHE CHARME EN MODERN COMFORT. DE AUTHENTIEKE PANEELDEUREN ZIJN HIERBIJ BEWAARD GEBLEVEN, WAARDOOR JE OOK BINNEN DE OORSPRONKELIJKE SFEER VOELT.



De woning is met goede smaak en gevoel voor stijl gerenoveerd met een verrassende, open indeling. De leefruimte beneden is ruim, met openslaande deuren naar de tuin, een gezellige houtkachel en een fraaie keuken van die het hart van de leefruimte vormt. Er zijn 3 slaapkamers, een badkamer met ligbad en inloopdouche, een fijne tuin op het zuidoosten met ruime berging met een trap naar het dakterras op de berging.

De woning ligt aan een heel gezellig, rustig straatje met alleen bestemmingsverkeer, op slechts een paar minuten lopen van de levendigheid van de stad met een ruim aanbod aan restaurants, winkels en andere gezelligheid. De Grote Markt, poppodium Mezz en het Chasse Theater liggen op loopafstand en als je van de natuur houdt dan ben je met de fiets binnen een kwartier in het Mastbos of het Markdal. Het centraal station en de diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Antwerpen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Dit huis heeft het allemaal: karakter, sfeer, modern comfort, rust en privacy. En dat binnen de singels van Breda, met parkeergelegenheid voor de deur en op loopafstand van het bruisende leven. Wat wil je nog meer?

Nieuwsgierig geworden? Bel voor meer informatie of een afspraak voor een bezichtiging met AVL Real Estate: 06 - 4379 5768.

FOTO'S





Begane grond

- Entree/hal, meterkast (12 groepen en aardlek). De vloer is voorzien van antraciete plavuizen.

De begane grond is een open ruimte van 82 m² die in 3 segmenten is verdeeld: woonkamer, keuken en zitkamer.

- Woonkamer (ca. 7.00 x 4.91 m) met trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte met hangcloset en fonteintje en bergruimte. De woonkamer heeft een gezellige houtkachel en staat in open verbinding met de keuken.





Begane grond

- Open keuken (ca. 4.90 x 3.00 m) van mooi Italiaanse design met een kookeiland in lichte kleurstelling met kasten en lades. Het eiland heeft een 3-pits RVS gaskookplaat en een RVS spoelbak met fraaie RVS mengkraan, close-in boiler en een vaatwasmachine (Miele). Het kookeiland is tussen 2 oude fabrieksramen geplaatst wat een hele bijzondere uitstraling geeft aan de keuken en een artistieke, speelse manier is om de keuken van de woon- en zitkamer te scheiden. De keukenwand is in donkere kleurstelling en voorzien van kastruimte die plaats biedt aan de wasmachine (losstaand) en de volgende inbouwapparatuur: koel/vriescombinatie, stoomoven en magnetron-oven. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens.
- Zitkamer (ca. 4.90 x 4.12 m), voorzien van 2x dubbele, openslaande deuren naar de tuin op het zuiden. Deze ruimte is voorzien van bijzondere designradiatoren en een lichtkoepel voor extra daglicht toetreding. De ramen zijn voorzien van witte shutters.

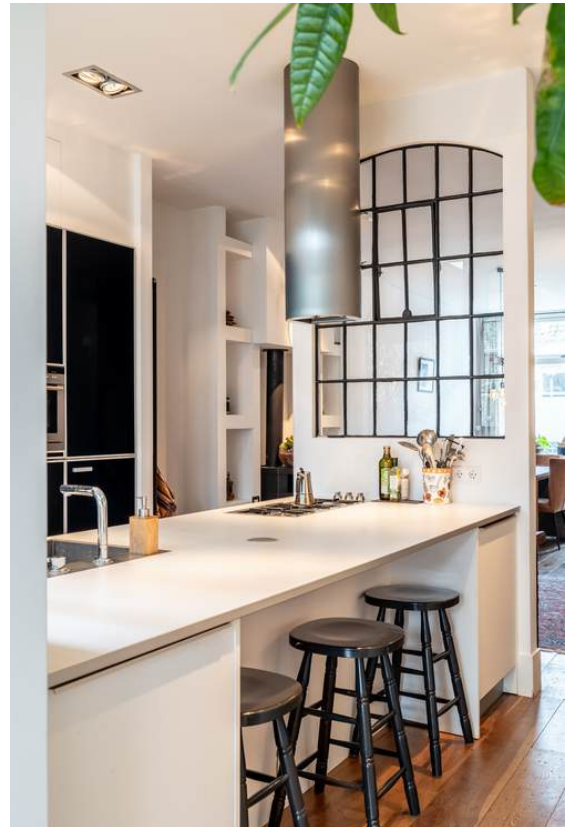
De vloer op de begane grond is voorzien van eikenhouten vloerdelen.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





Verdieping

De trapopgang naar de verdieping is voorzien van een vaste kast waar de CV-ketel is geplaatst (Vaillant, 2017)

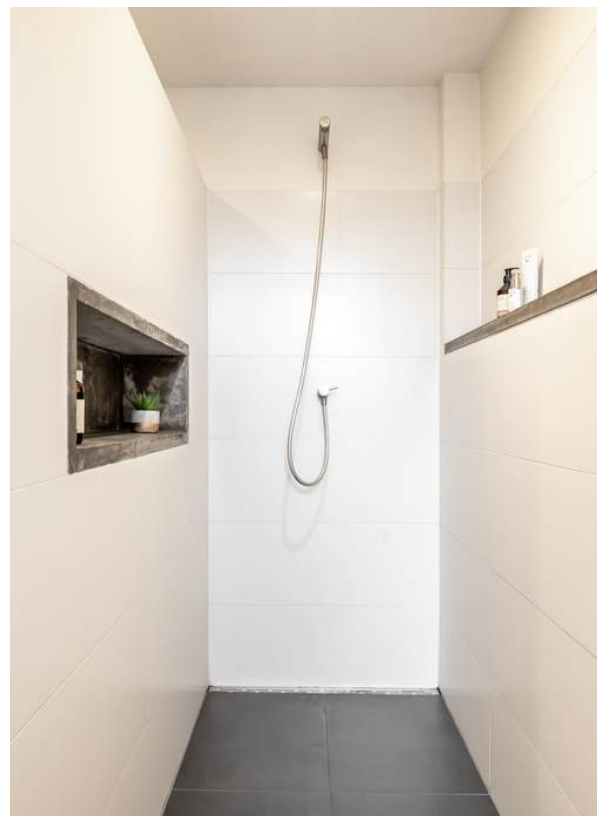
De verdieping heeft een open indeling en is als volgt ingedeeld.

- Badkamer (ca. 3.33 x 2.40 m), voorzien van ligbad, inloopdouche en wastafel op een betonnen blad. Onder het blad zijn onderkastjes in lichte kleurstelling. De badkamer is voorzien van inbouwspots en de vloer is belegd met grijze plavuizen.
- Toiletruimte met hangcloset.
- Slaapkamer 1 (ca. 4.29 x 2.57 m), gelegen aan de voorzijde, voorzien van vaste kast.
- Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers aan de achterzijde.
- Slaapkamer 2 (ca. 3.60 x 2.40 m)
- Slaapkamer 3 (ca. 3.60 x 2.40 m)

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een eikenhouten vloerdelen en beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





Tuin

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is circa 9 meter diep tot aan de berging. De tuin is bestraat met prachtige natuurstenen tegels van 80 x 80 cm. Bij de achtergevel staat een hele mooie perenboom waar elk jaar heel veel lekkere sappige peertjes aan hangen. Achterin de tuin staat een overkapte houten berging, voorzien van inbouwspots. Een trap brengt je naar het dak van de berging waar de huidige eigenaren voorheen een moestuintje onderhielden en nu als een extra dakterras dient (ca. 10 m²).

De tuin is voorzien van verschillende elektra, buitenverlichting en een buitenkraantje.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIJST VAN ZAKEN BIJ: VAN GOORSTRAAT 38 BREDA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
TUIN				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
WONING				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Voordeurbel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Boiler / close-in boiler	☒	☐	☐	☐
CV-ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(voorzet) open haard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander / kachels	☐	☒	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen / voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Shutters	☐	☐	☒	☐
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☐	☐	☐	☒
Losse kasten / legplanken	☐	☐	☐	☒
Vaste kasten	☒	☐	☐	☐
Vloerbedekking / plavuizen	☐	☐	☐	☒
Parketvloer / laminaat / houten vloer	☐	☐	☐	☐

KEUKEN:

Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
Stoomoven	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

SLAAPKAMERS:

Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☐	☒	☐	☐
Losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Losse kasten / legplanken	☐	☒	☐	☐
Wastafel	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
BADKAMER:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wasmachinekraan	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires, planchets, spiegels	☐	☐	☒	☐
Douche - / badscherf	☒	☐	☐	☐
Wastafel met ombouw / accessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafelverlichting	☐	☐	☐	☒
Vuilcontainers / milieubox	☒	☐	☐	☐
Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
OVERIGE ZAKEN:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PLATTEGROND



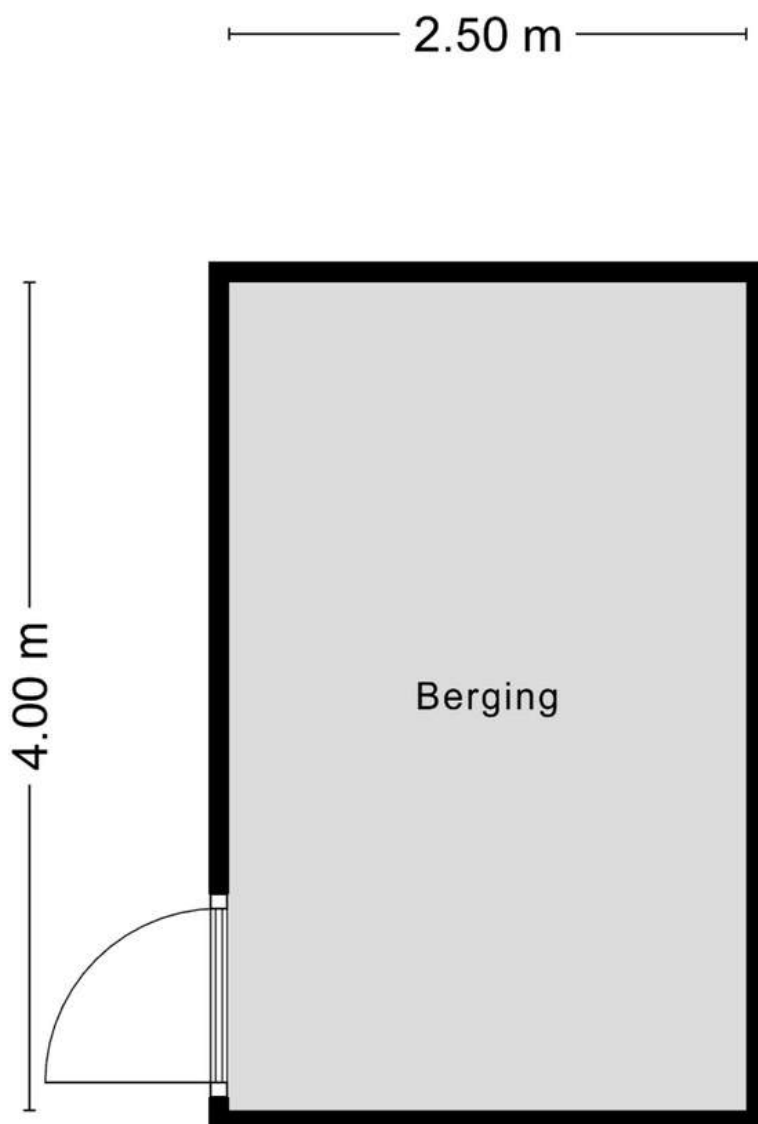
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



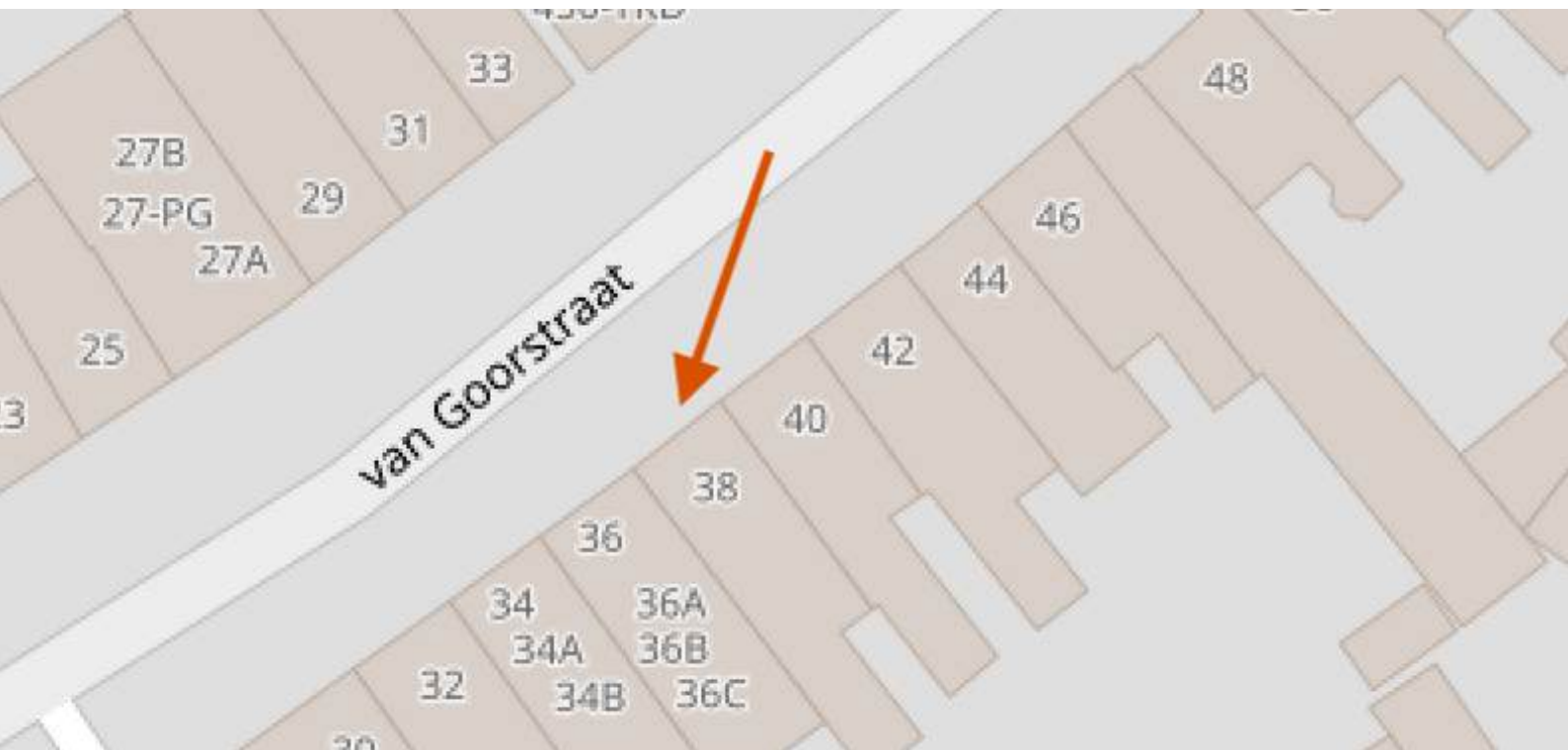
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

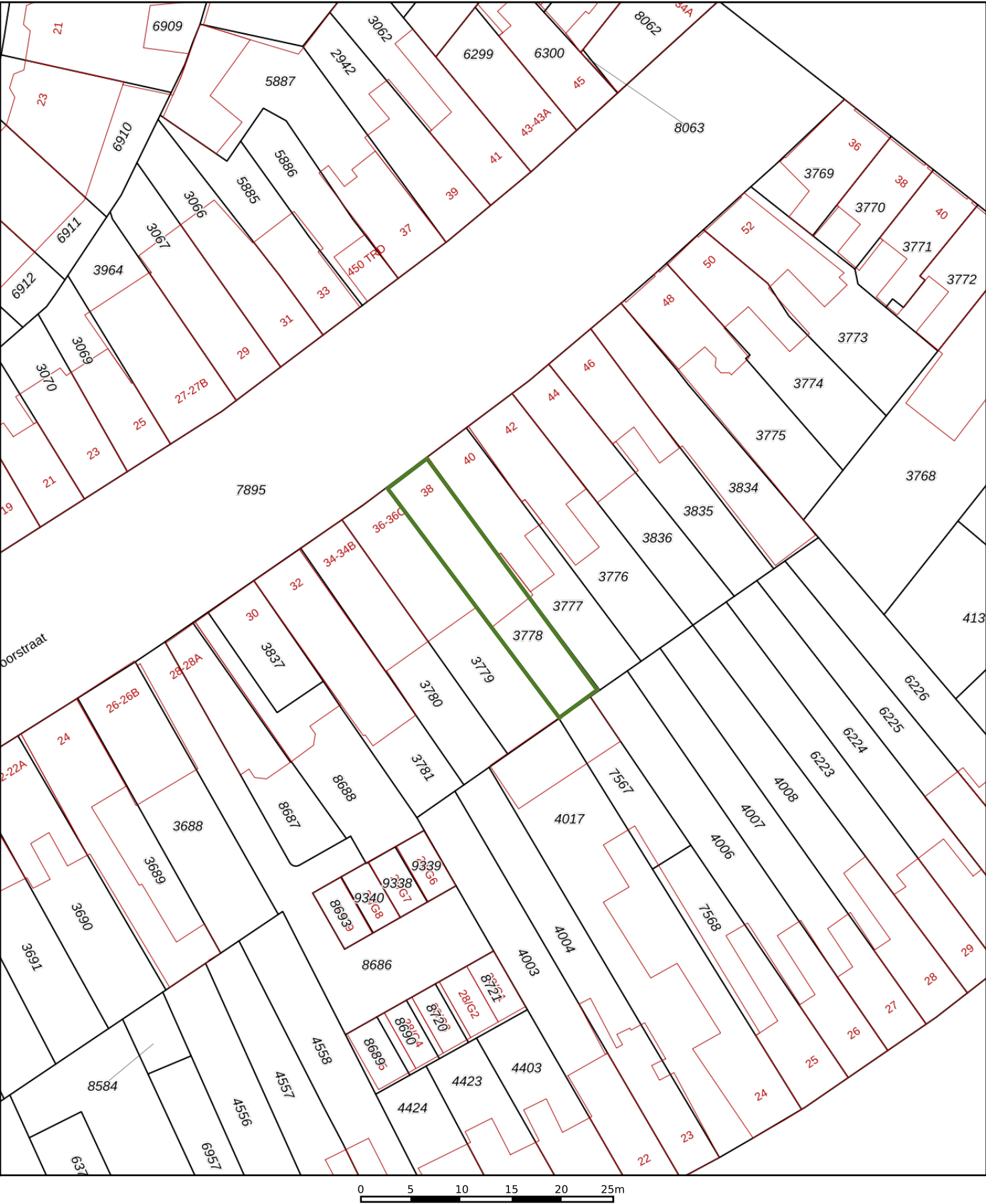
PLATTEGROND



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

LOCATIE





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

B

3778

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



ALGEMEEN

- De woning is in 2008 (met behoud van de voorgevel) helemaal opnieuw opgebouwd.
- De gevels, het dak en de vloer zijn geïsoleerd.
- De wanden op de begane grond zijn voorzien van geluidsisolatie.
- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing.
- De verdiepingsvloer is door de volgende bewoner geheel naar eigen inzicht in te delen omdat de scheidingswanden van de slaapkamers niet dragend zijn.
- De badkamer is ontworpen door het designteam van Il Bagno.
- De ramen van de slaapkamers hebben lucht-/ventilatie roosters.
- De Miele vaatwasmachine is 3 jaar geleden vernieuwd.
- Energielabel C
- De parkeerplaatsen in de straat zijn voor vergunninghouders. Bewoners kunnen bij de gemeente een vergunning aanvragen.
- Naast de tuin van 45 m2 is het op de berging gecreëerde dakterras ca. 10 m2.

OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



WWW.AVLREALESTATE.NL

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768
astrid@avlrealestate.nl

AVL
REAL ESTATE