

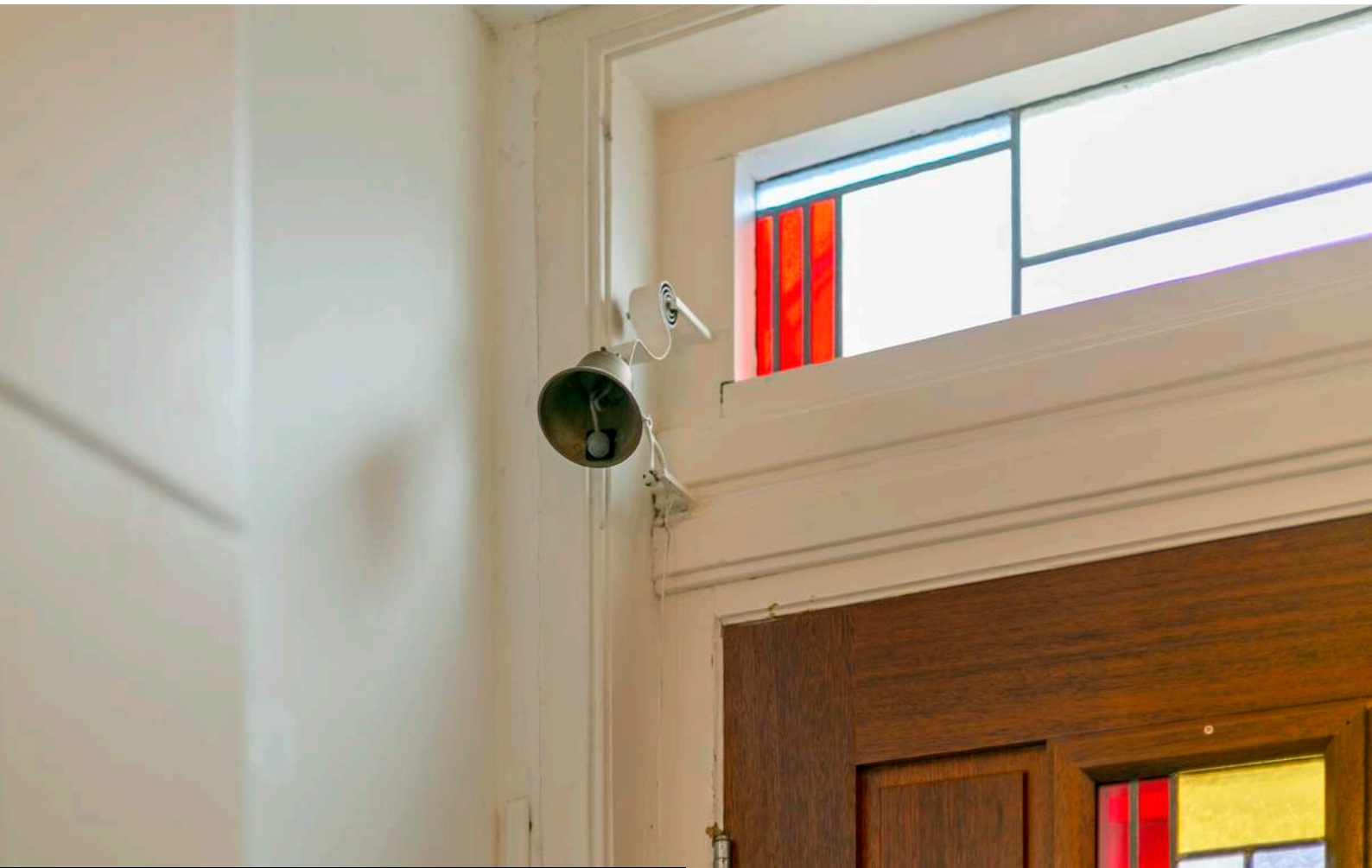


Eikstraat 2

BREDA

VRAAGPRIJS € 385.000,= K.K.

KENMERKEN



Woonoppervlakte

ca. 110 m²

Inhoud

ca. 430 m³

Perceel

132 m²

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3 (4 mogelijk)

Bouwjaar

1933

Isolatie

*Dubbele beglazing, dakisolatie,
gedeeltelijke muurisolatie.*

Verwarming

CV-ketel

Energie label

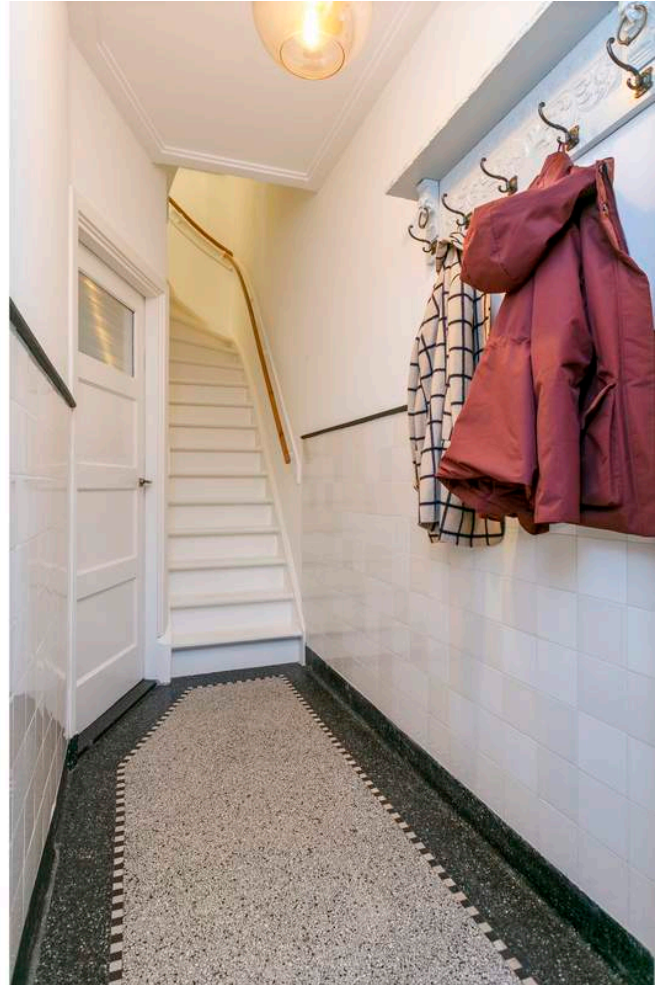
D

OVER DE WONING

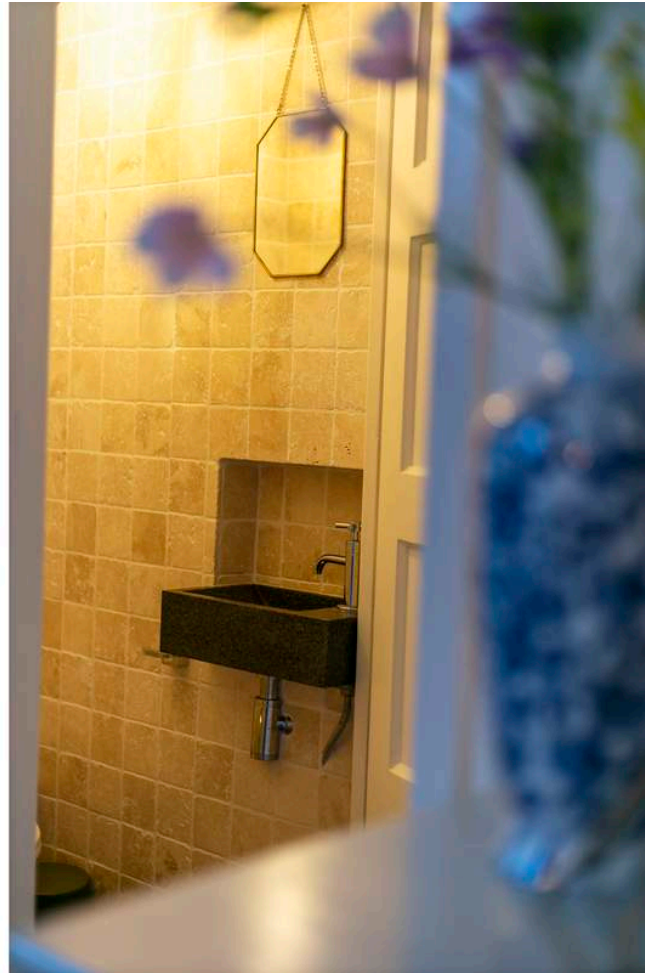


Deze superleuke, sfeervolle en uitstekend afgewerkte jaren dertig hoekwoning ligt in de wijk Tuinzigt. Deze instapklare woning heeft alle karakteristieke kenmerken waarvan je hoopt dat ze bewaard zijn gebleven na een renovatie: een prachtige granito vloer in de gang, glas-in-lood ramen, een ouderwetse trekbel en paneeldeuren met mooie klinken. Als je hier binnen stapt is de kans groot dat je meteen verliefd wordt! De gezellige woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin die is aangelegd met oude waaltjes en een verhoogd terras waar je in de zomer heerlijk onderuit gezakt van het zonnetje kunt genieten. De huidige eigenaren hebben hier zelf met heel veel plezier gewoond en hebben de woning in die tijd op verschillende punten verbeterd. Zo zijn er in 2022 11 zonnepanelen op het dak geplaatst, is de meterkast vernieuwd en uitgebreid (2022) en de begane grond vloer geïsoleerd waardoor de voetjes lekker warm blijven. Op de zolder is een ruime slaapkamer gecreëerd en het dak van de badkamer is vernieuwd en geïsoleerd. Er is tevens een groot Velux dakraam geplaatst met een verduisteringsgordijn waardoor de kamer overdag mooi licht is en 's nachts donker gemaakt kan worden voor een goede nachtrust. De slaapkamer op de eerste verdieping is voorzien van airconditioning zodat je tijdens de warme zomernachten lekker koel blijft. De woning ligt in een leuke, jonge buurt met op loopafstand winkels en sportverenigingen. In korte tijd fiets je naar het Centraal Station en naar het stadscentrum en op zaterdag is er op het nabij gelegen Dr. Ingenuzplein een gezellige markt. De diverse uitvalswegen zijn eveneens snel bereikbaar. Kortom: een uitstekend onderhouden, karaktervolle woning op een leuke plek in Breda.

Nieuwsgierig geworden? Bel voor een afspraak voor een bezichtiging naar 06 - 4379 5768!











BIJZONDERHEDEN



Zeer goed afgewerkte en onderhouden erker-/hoekwoning met veel woonruimte en behoud van karakteristieke details.

De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie, gedeeltelijke muurisolatie en vloerisolatie.

In 2022 zijn er 11 zonnepanelen op het dak geplaatst.

De meterkast is in 2022 vernieuwd.

De zolder is in 2021 gerenoveerd.

Alle dakgoten en het boeiboord aan de voorzijde zijn in 2021 vervangen.

In 2018 is de woning zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde geschilderd.

De dakbekleding van de badkamer is vervangen en daarbij is het dak geïsoleerd.

Er is een keukenblokje op zolder geplaatst met kastjes en een spoelbak waar de wasapparatuur mooi in is weggewerkt.

De slaapkamer is voorzien van airconditioning die de hele eerste verdieping zowel kan koelen als verwarmen.



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



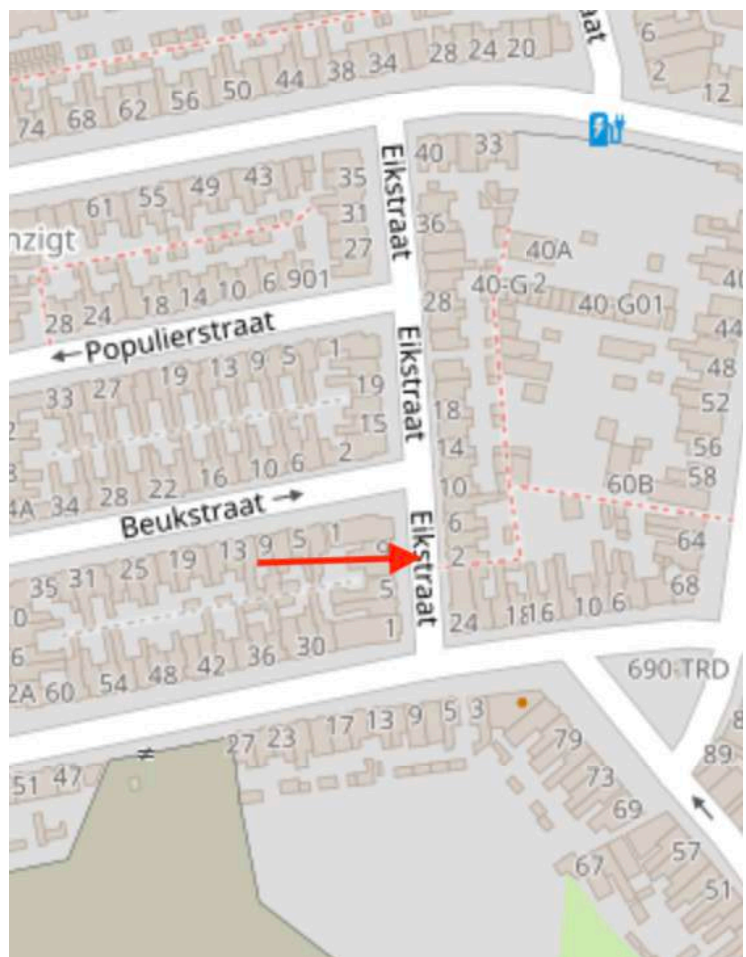
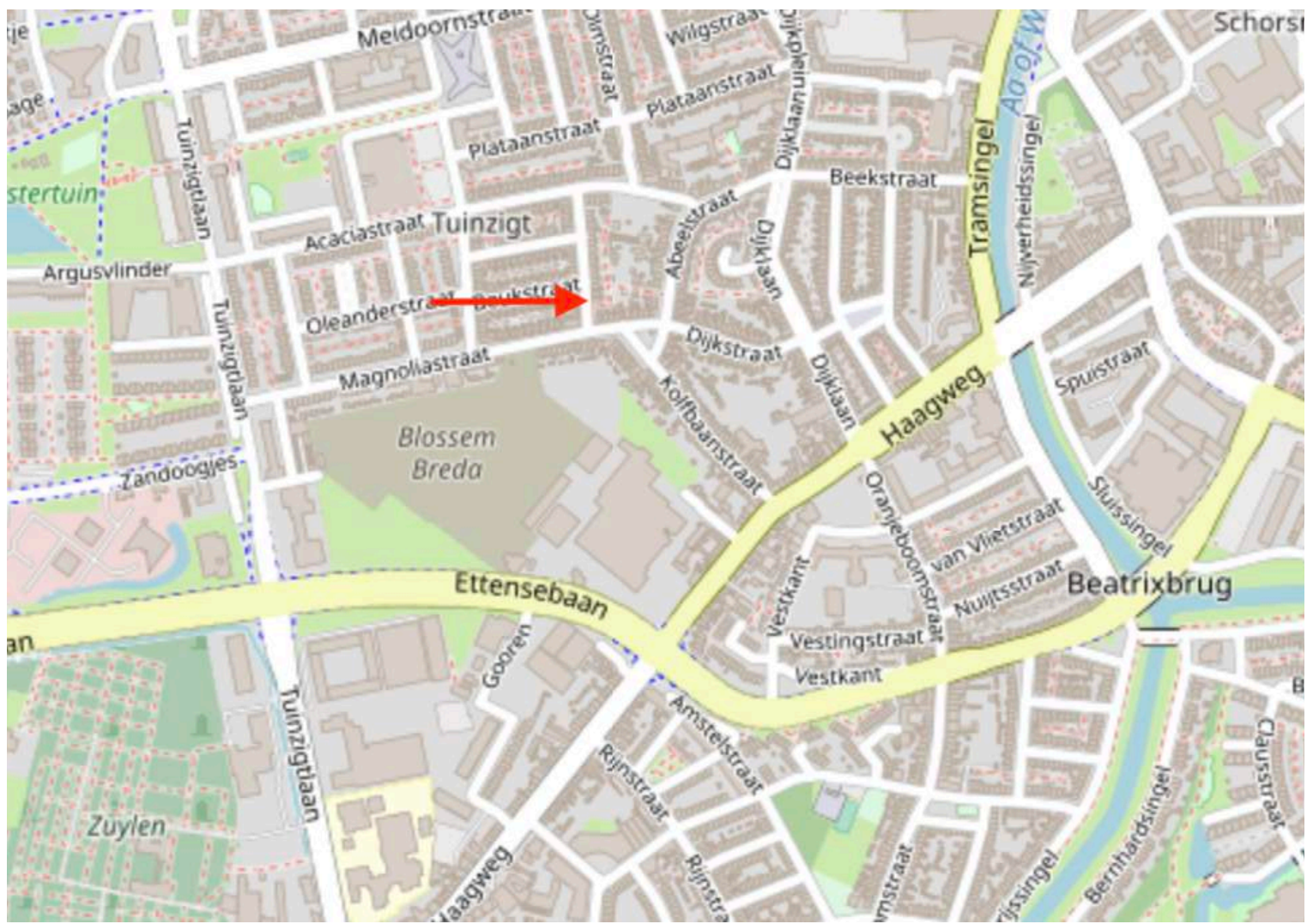
AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is op het Begijnhof in het centrum van Breda en geleid wordt door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper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

AVL Real Estate gaat ook graag voor u aan de slag!





Locatie







Begane grond

Entree/gang met prachtige, originele granito vloer, kast die plaats biedt aan de vernieuwde en uitgebreide meterkast (9 groepen, met aparte kookgroep, aardlekschakelaars en 2-fase-aansluiting)

Woonkamer (ca. 7.52 x 3.23/3.49 m), voorzien van eikenhouten vloerdelen en openslaande deuren naar de tuin.

Portaaltje dat toegang biedt tot de verdiepte trapkast en de toiletruimte, voorzien van een hangcloset en een mooi, natuurstenen fonteintje.

Keuken (ca. 2.84 x 2.71 m), in U-vorm, voorzien van een granieten aanrechtblad, verzonken porseleinen spoelbak, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine en een losstaand fornuis (Smeg, 2019) met 6 pitten en een brede oven. Via een deur is de tuin bereikbaar.

1e verdieping

Overloop met vaste kast. De overloop biedt toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 4.50 x 3.66 m), gelegen aan de voorzijde. Deze royale kamer heeft een gezellige erker en de vloer is voorzien van eikenhouten vloerdelen. Deze kamer heeft grote inbouwkasten die zijn betegeld en voorzien van inbouwverlichting. Voorheen waren dit 2 slaapkamers.

Slaapkamer 2 (ca. 3.10 x 2.46 m), gelegen aan de achterzijde en eveneens voorzien van eikenhouten vloerdelen.

Badkamer (ca. 3.00 x 2.12 m), gelegen aan de achterzijde, voorzien van een ligbad, inloopdouche, hangcloset en teakhouten wastafelmeubel met natuurstenen wastafel.

2e verdieping

Via een vaste trap bereikbare voorzolder, ingericht als wasruimte met de wasapparatuur netjes weggewerkt in een aanrechtblokje met 2 kastjes en een spoelbak. De 3 grote dakramen zorgen voor veel licht en er is bergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer 3 (ca. 4.51 x 3.30 m) met knieschotberging en Velux dakraam met verduisteringsgordijn.

Via deze kamer is de bergzolder bereikbaar die tevens plaats biedt aan de CV-ketel (bouwjaar: 2012)

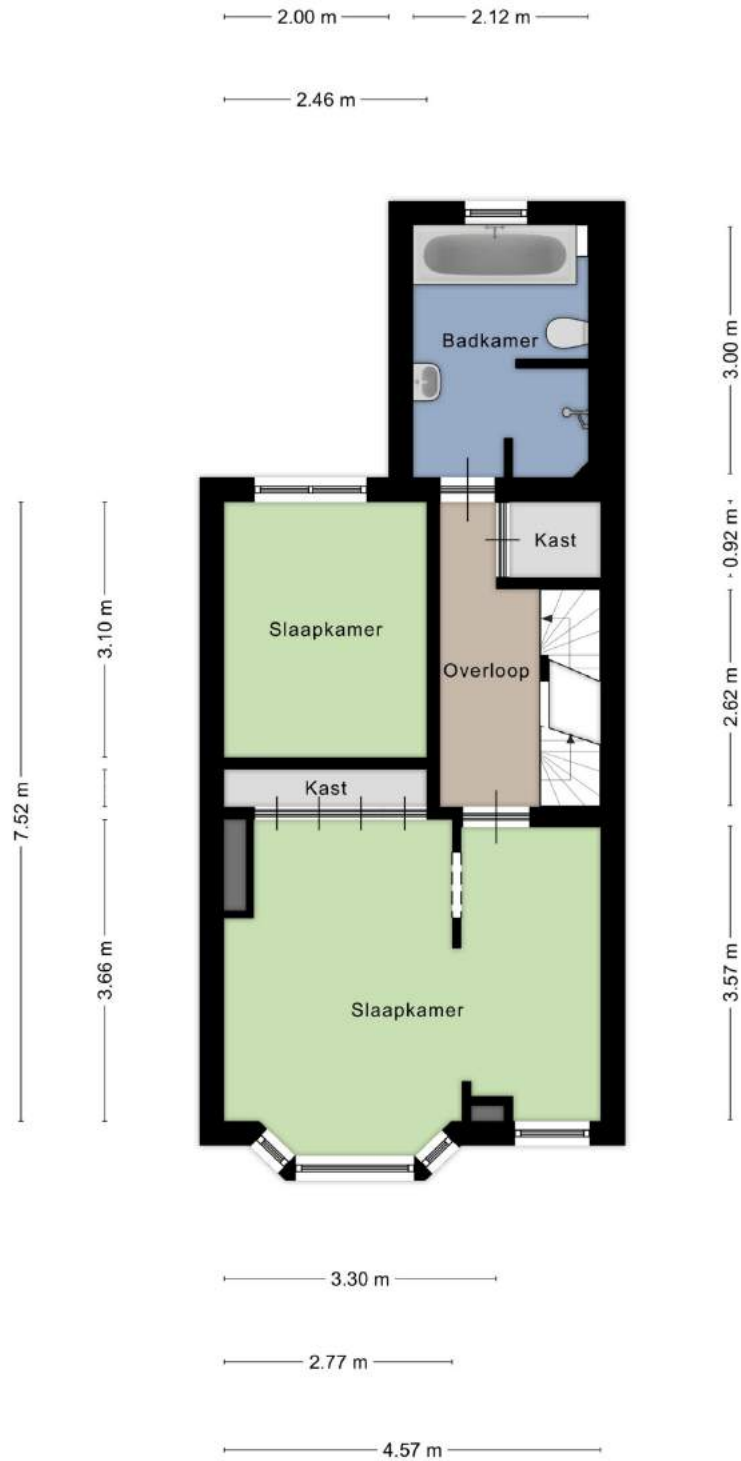
De vloer op deze verdieping is voorzien van eikenhouten vloerdelen.



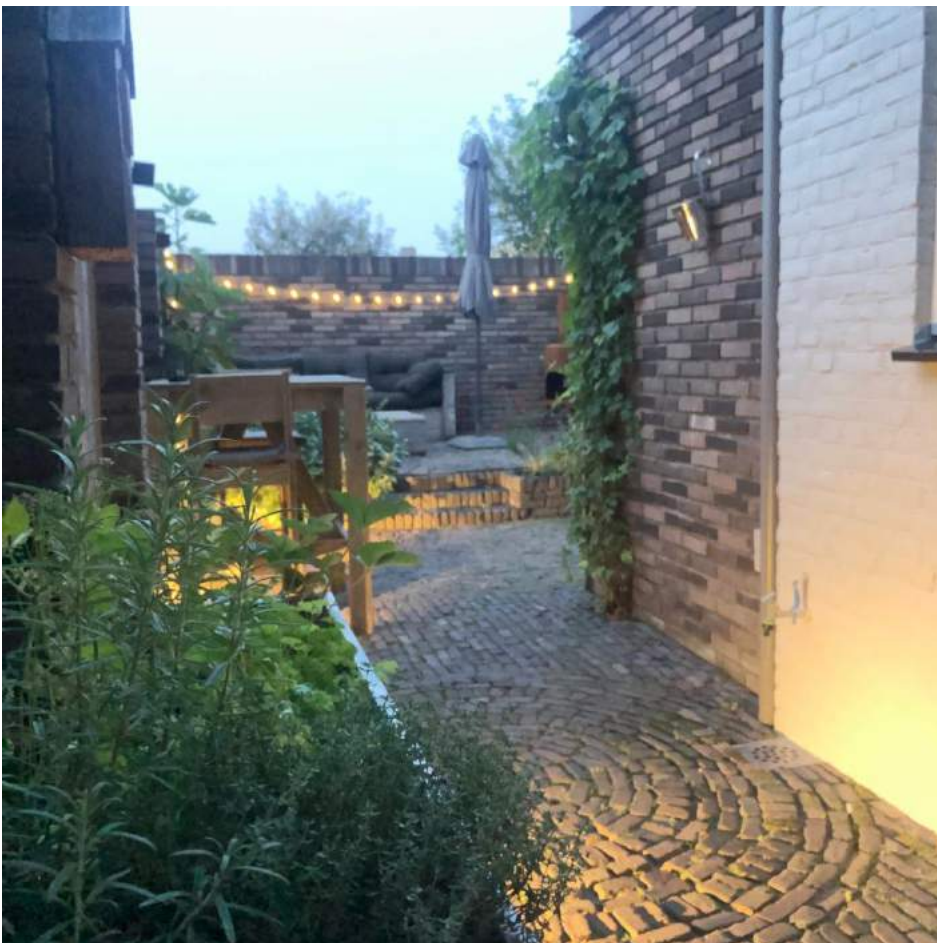
Tuin

De woning heeft een mooi aangelegde voortuin met sfeervolle beplanting, beukenhagen en oude waaltjes en een sfeervolle achtertuin van 11 meter diep, eveneens voorzien van oude waaltjes en mooie beplanting. Op het verhoogde terras staat een gezellige, nieuwe loungebank (ter overname) waar het in de zomer heerlijk toeven is. De stenen berging is in 2010 gebouwd en geeft doorgang naar de brandgang die gelegen is naast de woning.

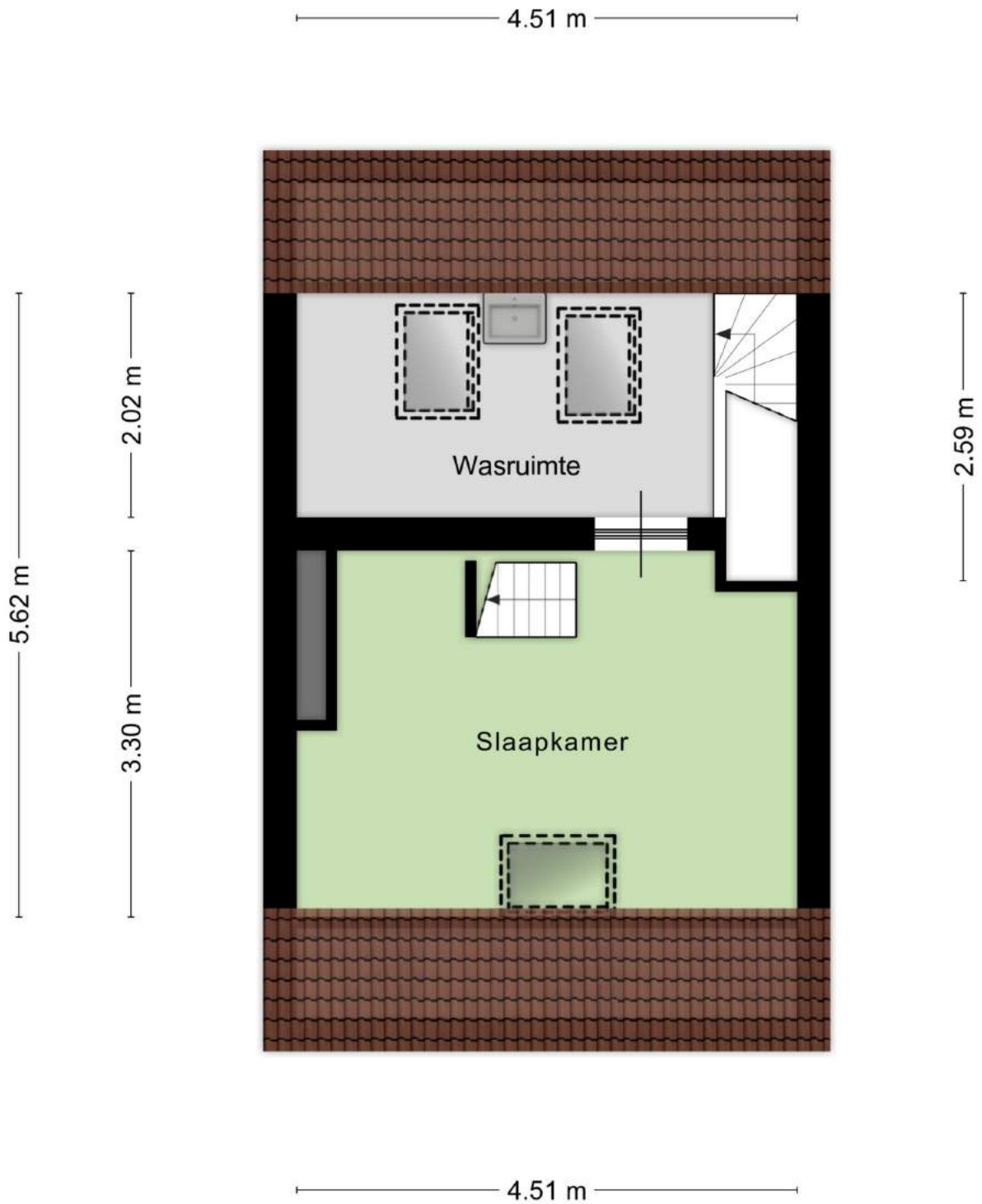


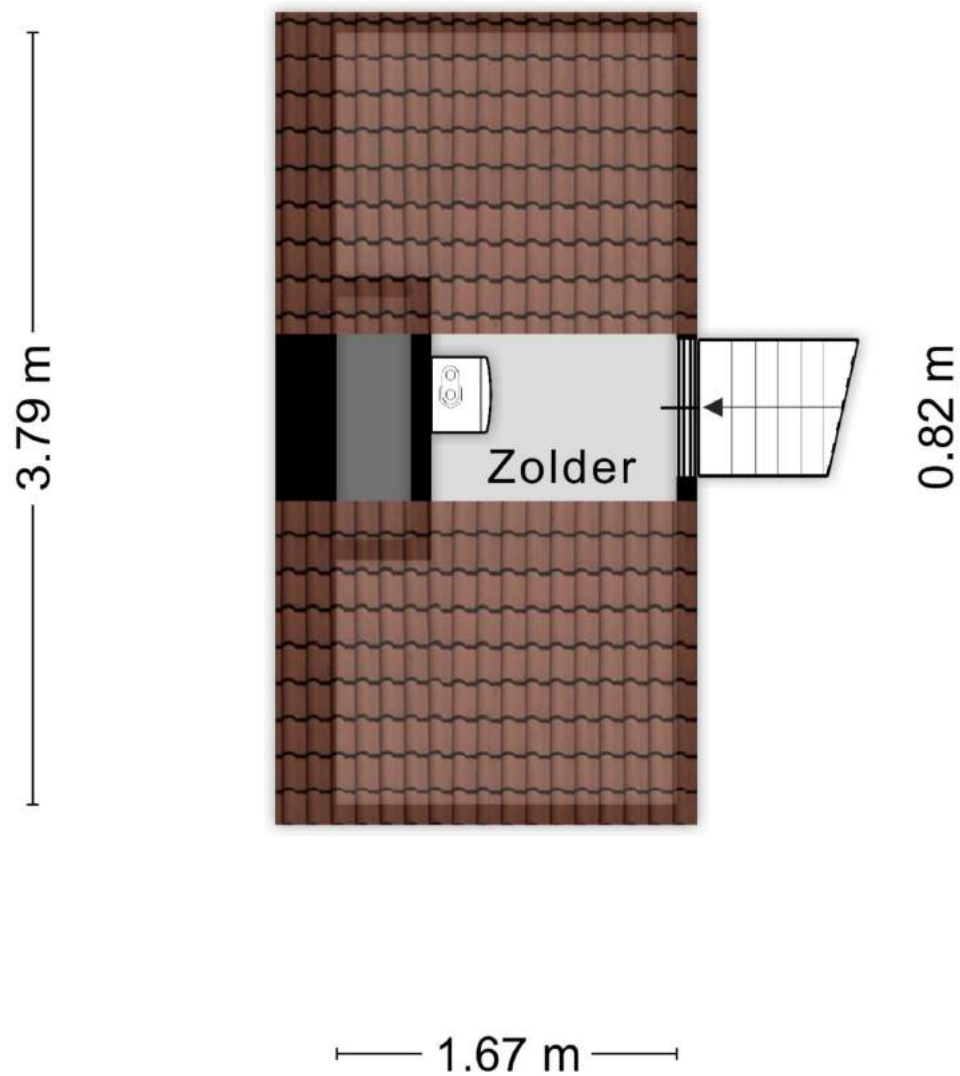


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Achtertuint
in de zomer





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

