

Eigentijds wonen



BREDA | Ruusbroecstraat 118

Vraagprijs € 595.000 k.k.



Zuyderleven
(Onderdeel van **Fidus**)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

[Www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1961
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	486 m ³
Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceeloppervlakte:	150 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	30 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

In één van de gezelligste straatjes van Breda ligt deze verrassend ruime en uitgebouwde woning met een fijne tuin, moderne afwerking én een flinke dosis charme. Een fijne plek om thuis te komen!

Instapklaar met oog voor detail

De woning is met liefde bewoond en dat zie je overal terug. Originele details zoals paneeldeuren, plafondlijsten en een granito vloertegels in de hal gaan hand in hand met hedendaags wooncomfort. Denk aan kunststof kozijnen met HR++ glas, screens (app-gestuurd), bedrade netwerkaansluitingen en glasvezel – ideaal voor thuiswerkers of streamers.

Riant wonen op de begane grond

Dankzij de uitbouw over de volle breedte aan de achterzijde is de leefruimte heerlijk licht en ruim. De grote raampartijen, schuifpui én een dakraam in de keuken zorgen voor een prettige lichtinval. De sfeervolle gashaard maakt het plaatje compleet. De open keuken met spoeleiland is voorzien van hoogwaardige apparatuur (o.a. Siemens en Atag), close-in boiler, een composiet werkblad, veel bergruimte én plafondspots met app-bediening.

slaapkamers + inloopkast + moderne badkamer

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, waarvan de master is voorzien van een vaste kast én een kleinere slaapkamer momenteel in gebruik als inloopkast. De badkamer (2021) is luxe en compleet: inloofdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel én een tweede toilet. De tweede verdieping is slim ingedeeld met een derde slaapkamer, die eventueel op te splitsen is om een vierde slaapkamer te creëren (gekenmerkt door een hoge nok en twee dakkapellen – vernieuwd en gereviseerd in 2024), een voorzolder, wasruimte annex technische ruimte. Extra: volop bergruimte én 12 zonnepanelen!

Tuin met sfeer en privacy

De achtertuin is groen en volwassen, met leibomen (peer), catalpa en blauwe regen. Hier geniet je van rust, zon én een fijne overkapping. Achterom? Check. En de stenen berging biedt extra opslagruimte.

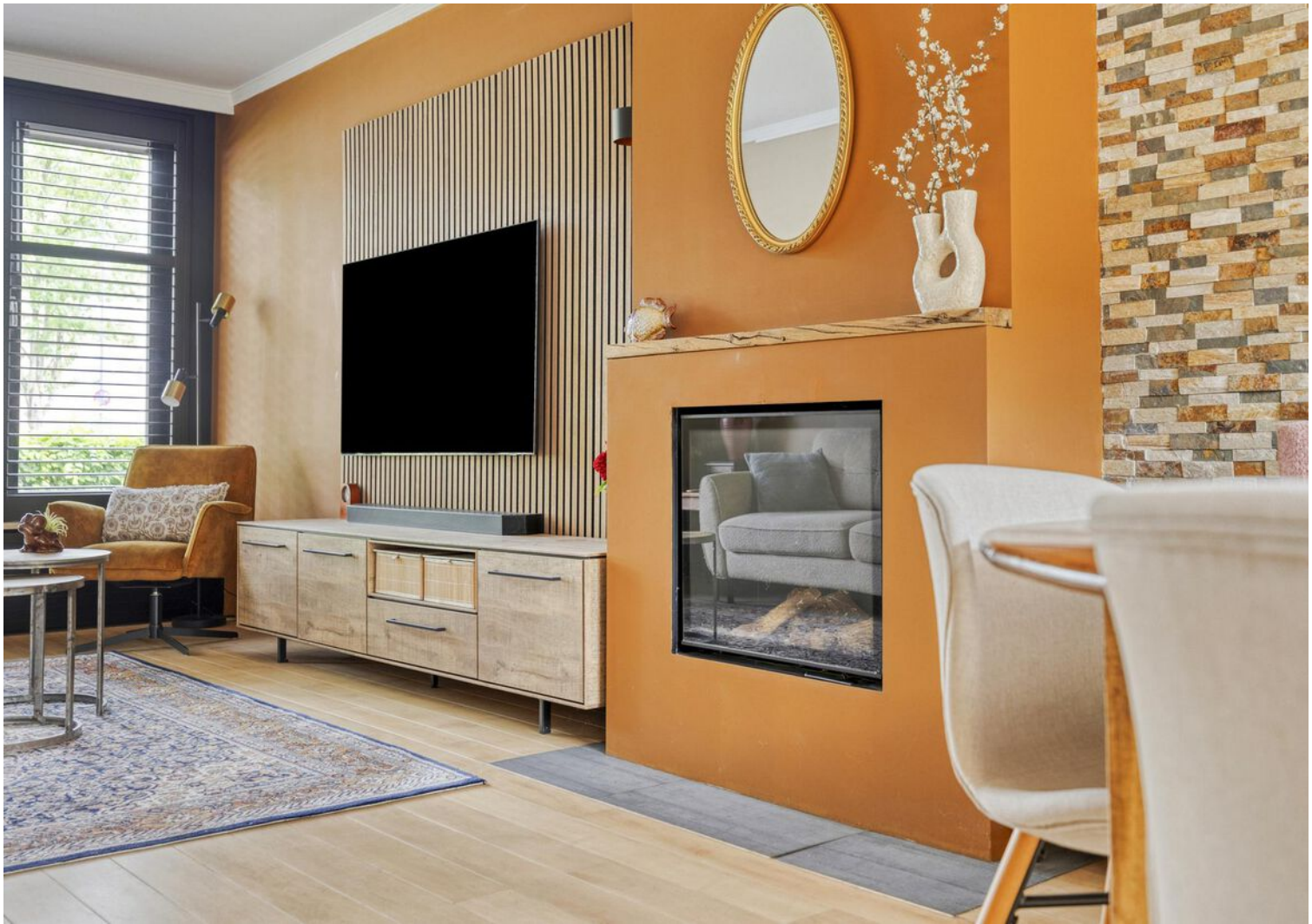
Garage apart te koop

Via een afgesloten brandgang bereik je de ruime garage met elektrische deur (met handzenders) – ideaal voor wie extra bergruimte zoekt of de auto binnen wil parkeren. Vraagprijs garage: € 40.000,- k.k. (optioneel bij te kopen).

Pluspunten op een rij:

- Volledig uitgebouwd & instapklaar;
- Open keuken met spoeleiland en topapparatuur;
- Vier slaapkamers + inloopkast;
- Moderne badkamer (2021);
- Veel licht & bergruimte;
- Dak- én vloerisolatie, energielabel A;
- 12 zonnepanelen;
- Optioneel garage te koop;
- Laadpunt voor een elektrische auto (ter overname);
- Sociale, kindvriendelijke buurt met speelveldje voor de deur.































Plattegrond



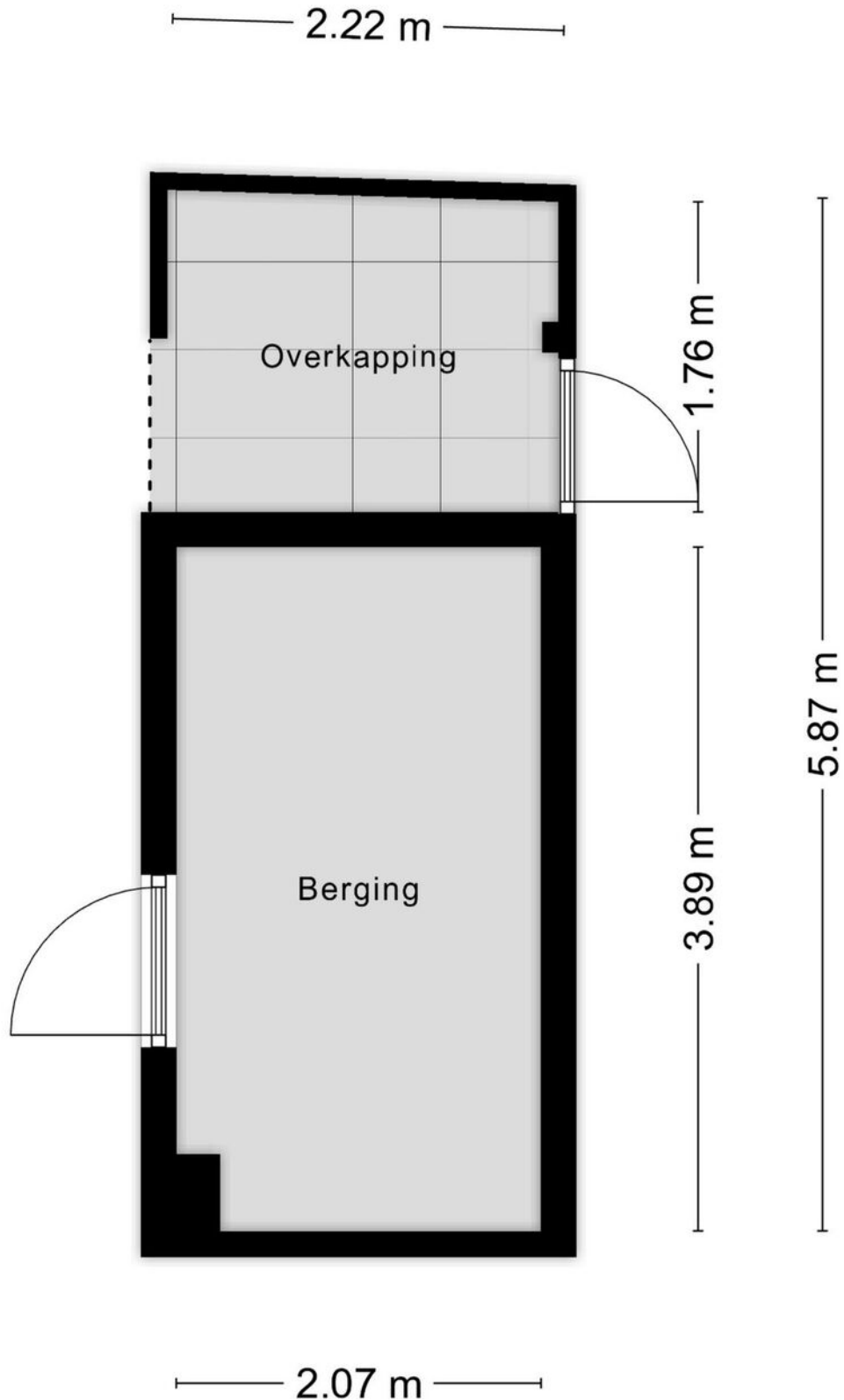
Plattegrond



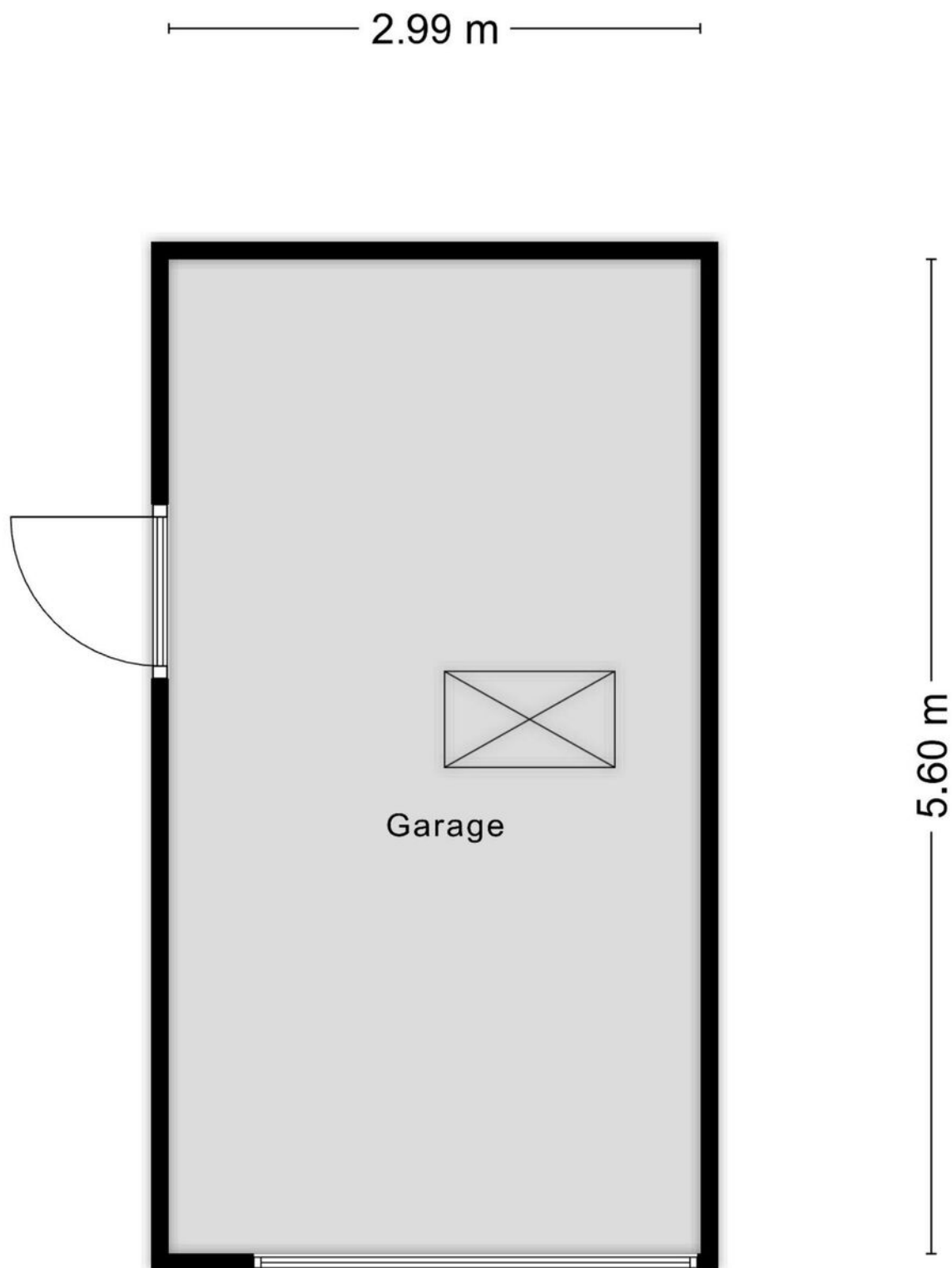
Plattegrond



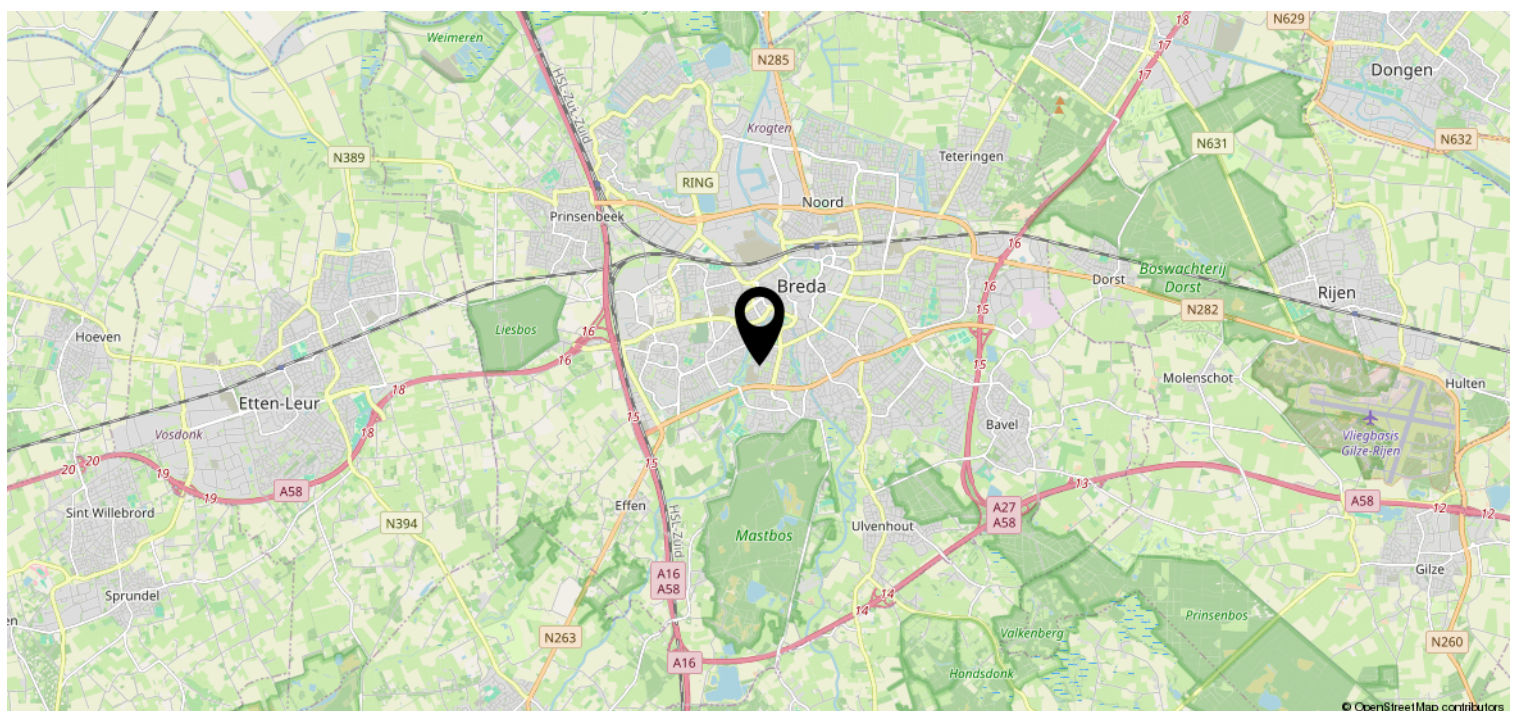
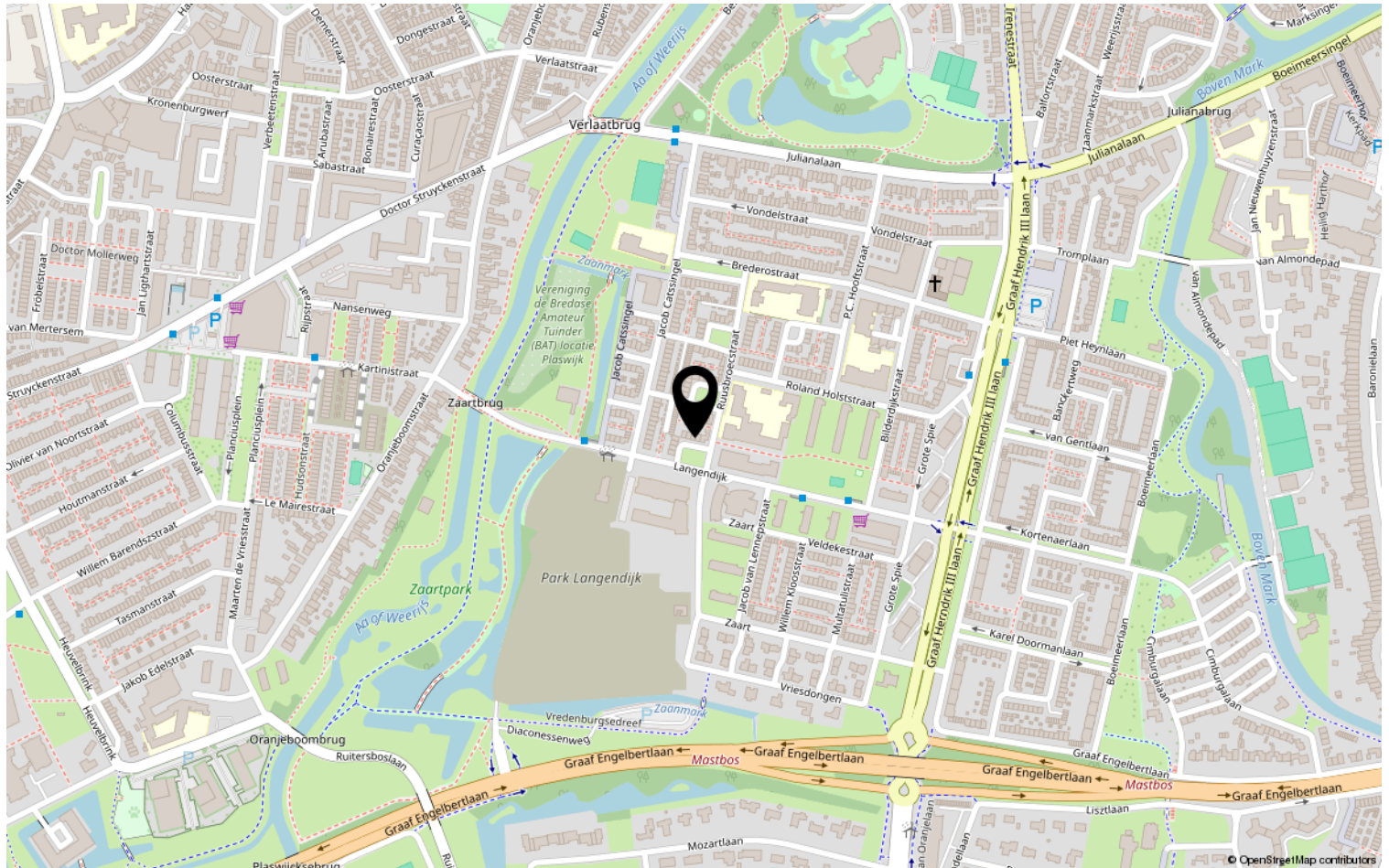
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Zuyderleven

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl
[Www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)