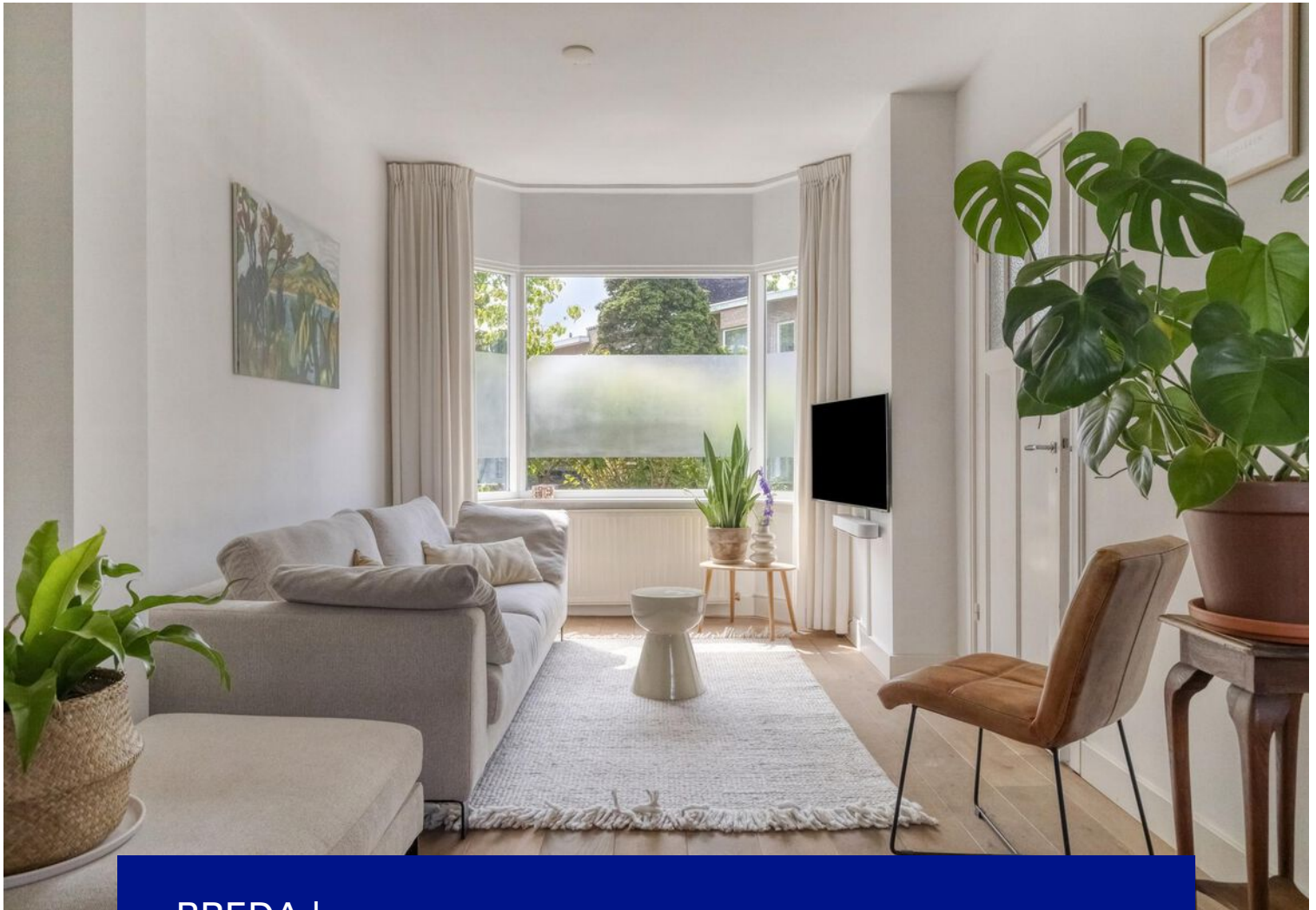


Eigentijds wonen



BREDA | Magnoliastraat 14

Vraagprijs € 395.000 k.k.



Zuyderleven
(Onderdeel van fidus)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1933
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	299 m ³
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	184 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Energielabel:	C

Omschrijving

In een rustige straat in de kindvriendelijke wijk 'Tuinzigt' ligt deze charmante jaren '30 erkerwoning. Stijlvol gemoderniseerd met behoud van originele details — zoals de authentieke erker, paneeldeuren en granito vloer — en met een verrassend diepe achtertuin van maar liefst 30 meter. Hier woon je sfeervol, comfortabel én duurzaam, dankzij o.a. dakisolatie, zonnepanelen, en energielabel C (niet geactualiseerd na verduurzaming).

De woning heeft een vrije ligging met uitzicht op een gezellig pleintje. Aan de achterzijde biedt de tuin volop privacy, een ruime stenen berging en een handige achterom. Binnen tref je een lichte woonkamer, een moderne open keuken, nette badkamer, twee slaapkamers en een zonnig dakterras.

LIGGING EN OMGEVING

Het historische stadscentrum van Breda én station Breda Centraal zijn eenvoudig bereikbaar per fiets of te voet. Op loopafstand vind je daarnaast het winkelcentrum 'Tuinzigt' en winkels aan de Haagweg en de Nieuwe Haagdijk (o.a. Jumbo, AH, Etos, bakker, slager en diverse speciaalzaken). De kindvriendelijke wijk 'Tuinzigt' kenmerkt zich door een diversiteit aan karakteristieke jaren '30 woningen en de ligging aan de rand van het centrum.

BOUWKWALITEIT

De woning is traditioneel gebouwd en door de jaren heen goed onderhouden en gemoderniseerd, met investeringen in comfort, duurzaamheid en onderhoud.

Het grote platte dak is geheel in 2023 geïsoleerd en voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking, aangebracht door een erkend dakdekker, waarna er zonnepanelen zijn geplaatst.

Het platte dak van het balkon is eind 2016 voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking. In 2014 is het dak van het schuurtje vernieuwd en de achtergevel gestuct voor extra bescherming en een nette uitstraling.

De meterkast is vernieuwd en voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting. Verwarming en warm water worden geleverd via een HR-combiketel uit 2018 (eigendom). De woning heeft energielabel C; dit is niet geactualiseerd sinds de plaatsing van zonnepanelen en dakisolatie.

TUIN

De achtertuin van de woning is maar liefst 30 meter diep en gesitueerd op het noorden. Dankzij de vrije ligging geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, beplanting en een royaal terras, en biedt volop ruimte voor buitenactiviteiten of relaxen in de hangmat.

In de tuin aan de huiszijde bevindt zich een ruime stenen berging voorzien van elektra, verlichting, een radiator en aansluitingen voor wasapparatuur. Via de achterom is de tuin ook bereikbaar vanaf de achterzijde. De houten schutting is deels vernieuwd in 2024.

Ook de voortuin is netjes aangelegd, gelegen op het zuiden, en voorzien van sierbestrating, beplanting en een looppad naar de voordeur. Dit zorgt voor een verzorgde en toegankelijke entree.

INDELING

BEGANE GROND

Je komt binnen via een overdekte entree met originele granito vloer, een meterkast (voorzien van glasvezel en moderne installatie met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de trapopgang naar boven.

De royale woonkamer van circa 28 m² ademt warmte en karakter. Aan de voorzijde zorgt de authentieke erker voor veel lichtinval en een charmant uitzicht op het pleintje. De kamer is voorzien van een eikenhouten vloer, strak gestucte wanden en plafonds, en voelt daardoor licht en modern aan. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast.

De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken in wandopstelling. Deze beschikt over een

5-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, koelkast, oven, vaatwasser en veel opbergruimte in boven- en onderkasten. Ook hier ligt een warme eikenhouten vloer die zorgt voor eenheid in de ruimte. Vanuit de keuken stap je direct de tuin in. Achter de keuken bevindt zich een separate toiletruimte, voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje. Netjes afgewerkt en functioneel geplaatst.

EERSTE VERDIEPING

Vanuit de trapopgang is toegang tot de 2 slaapkamers en badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette eikenhouten vloer, strak gestucte wanden en plafonds.

Er zijn twee volwaardige slaapkamers, verbonden via een stijlvolle schuifdeur:

- Slaapkamer I , aan de voorzijde, is de grootste van de twee en functioneert uitstekend als master bedroom. De fraaie erker zorgt voor veel licht en karakter en geeft uitzicht op het rustige pleintje.

Vanuit deze kamer heb je directe toegang tot de badkamer.

- Slaapkamer II ligt aan de achterzijde en biedt toegang tot het dakterras – een fijne plek om buiten te zitten. In deze kamer zijn ook de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals de opstelling van de HR-combiketel (2018, eigendom), allemaal netjes weggewerkt in de hoek van de kamer.

De badkamer is compact maar compleet, met een inloopdouche, een modern wandcloset en een strak wastafelmeubel. De ruimte is praktisch ingericht en netjes afgewerkt.

PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Gemoderniseerde erkerwoning gelegen op een perceel van maar liefst 184 m²;
- Nog diverse authentieke elementen aanwezig waaronder een mooie granitovloer en paneeldeuren;
- Zeer diepe, zonnige aangelegde tuin (ca. 30m) met achterom en stenen berging;
- Recent (2024) deels nieuwe schutting geplaatst;
- Duurzamer wonen met dakisolatie en 7 zonnepanelen;
- Op loopafstand van het bruisende stadscentrum van Breda, scholen en overdekt winkelcentrum.







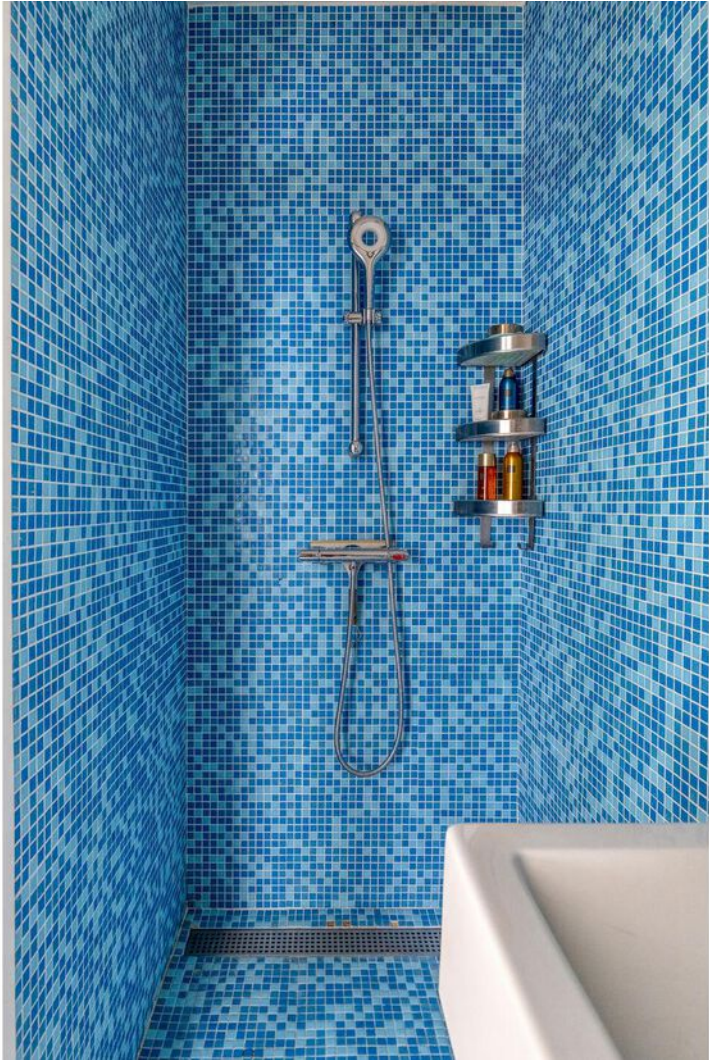














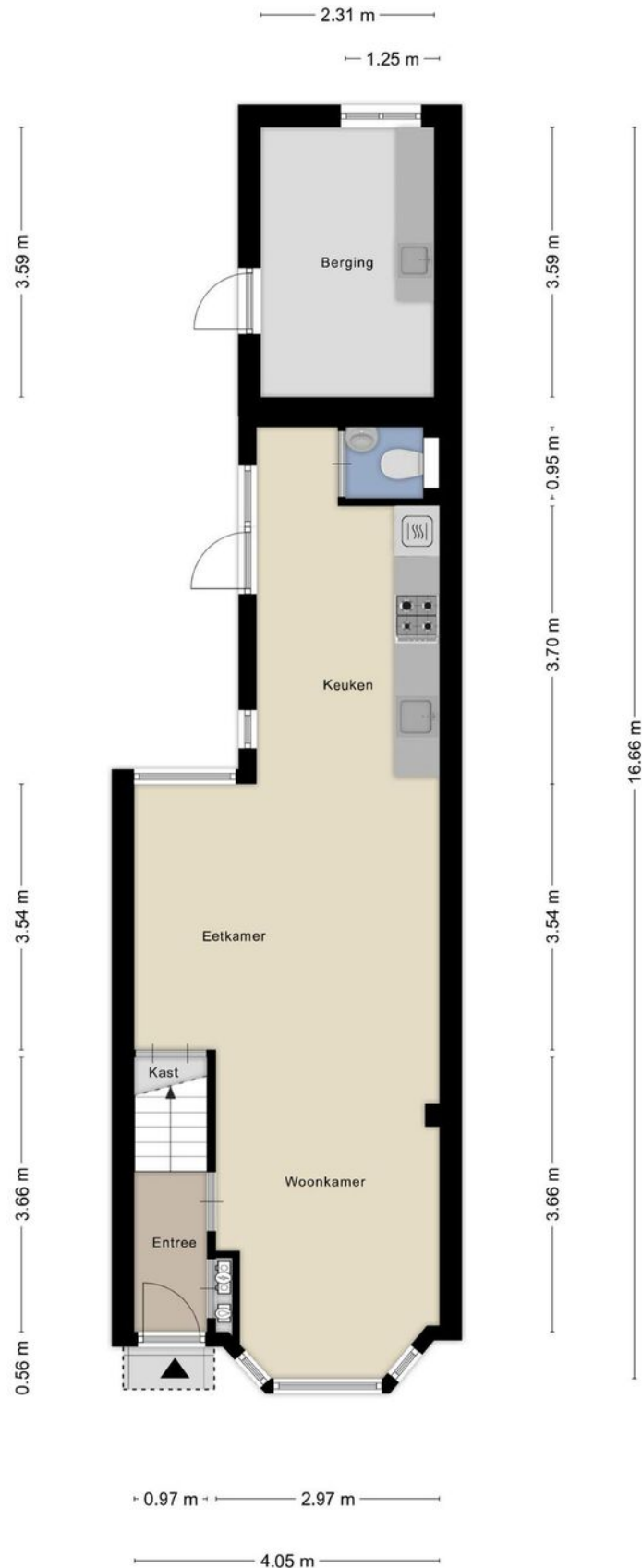




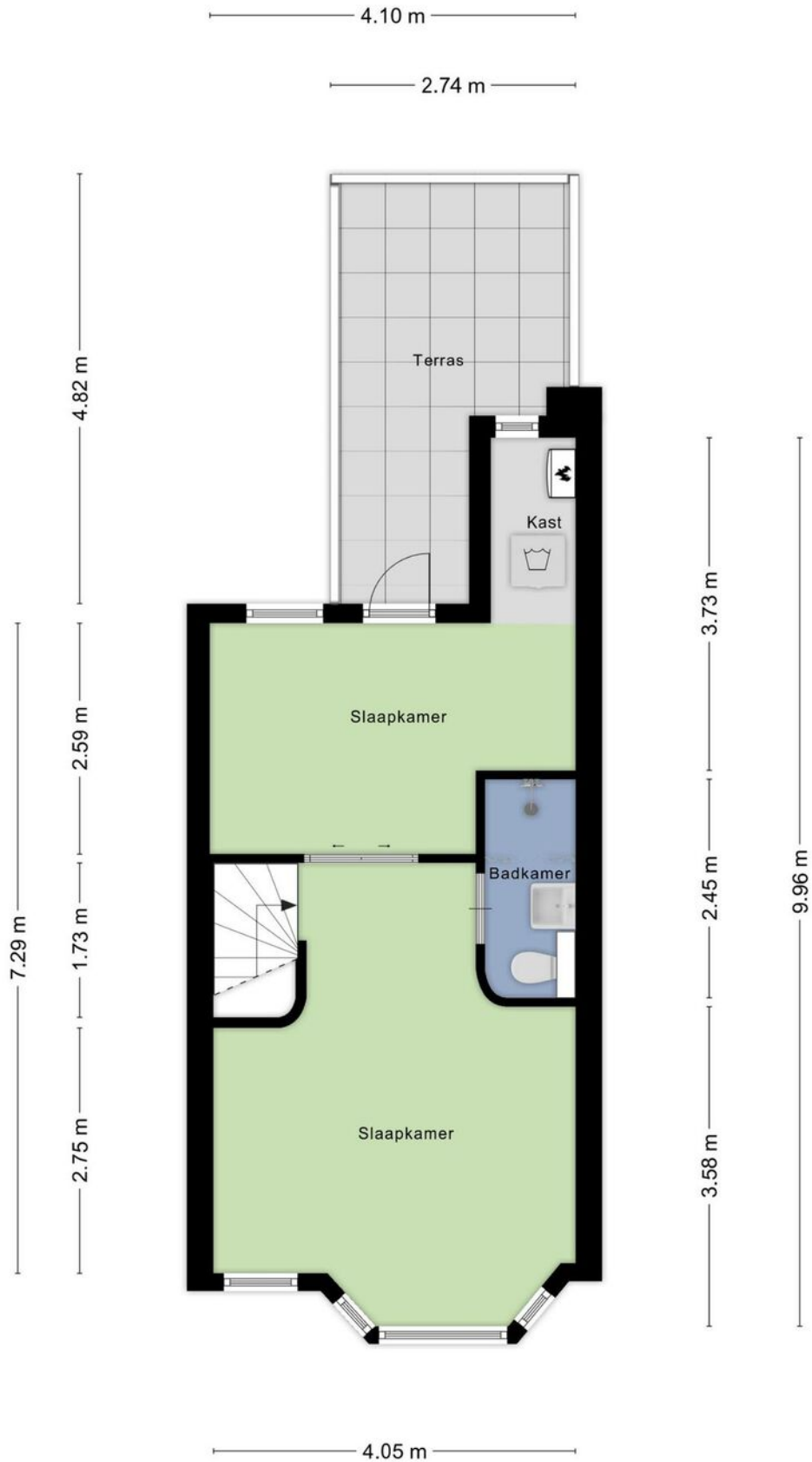




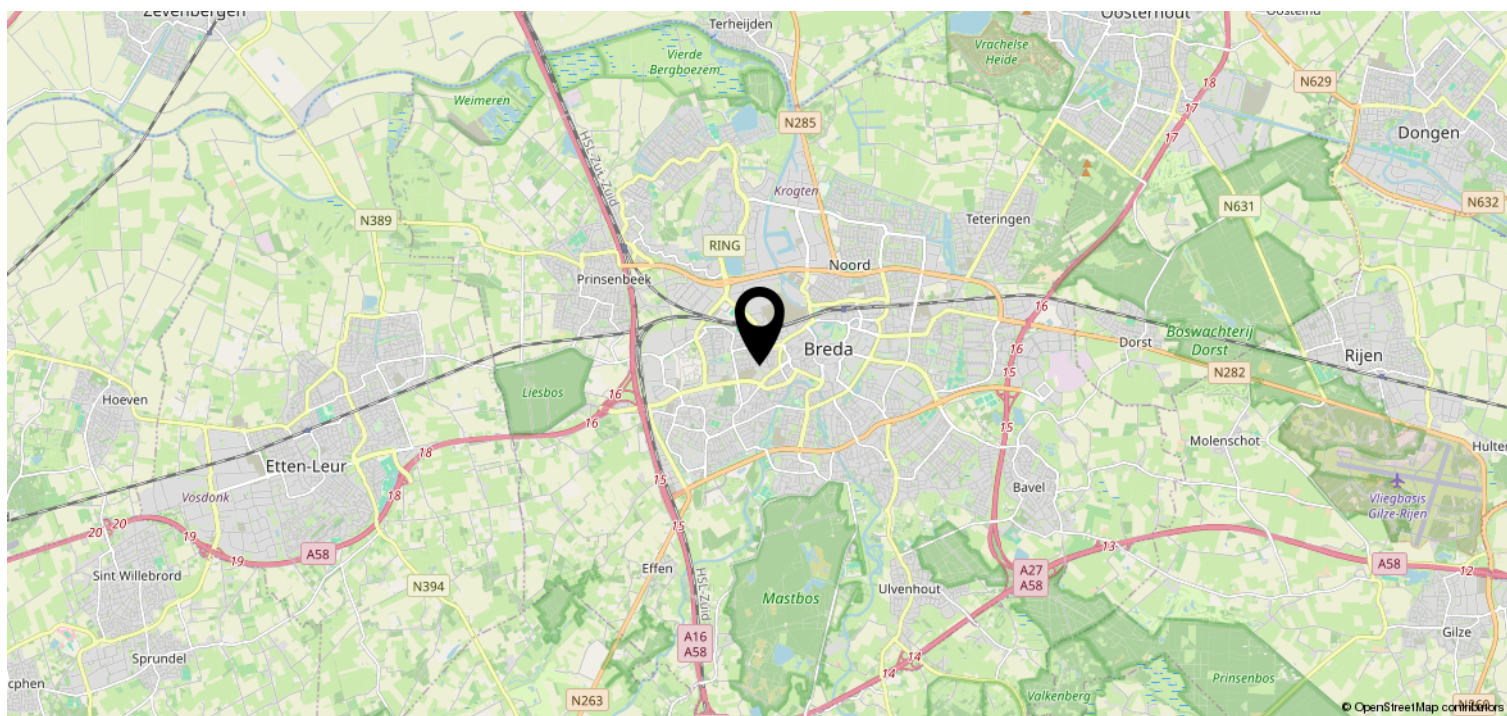
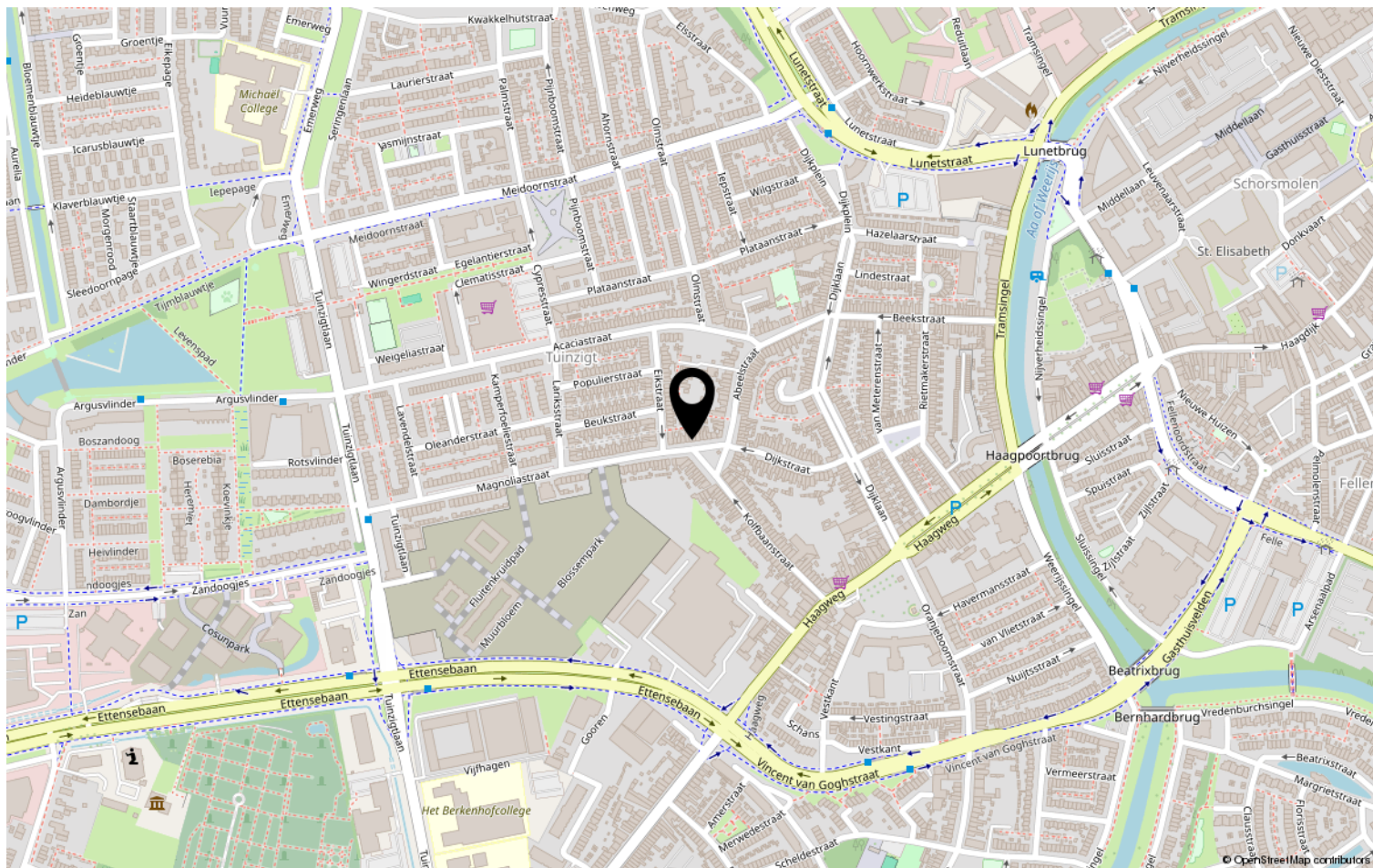
Plattegrond



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)