



**Heuvelstraat 92**  
**Breda**







## Heuvelstraat 92, Breda

---

Deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit, garage en werkplaats is gelegen in de gewilde woonwijk Princenhage. De woning bevindt zich in een straat omringd door charmante jaren '30 woningen met voldoende gratis parkeergelegenheid.

Op loopafstand vind je de Haagse Markt, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en een basisschool. De bruisende binnenstad van Breda, het Centraal Station en diverse scholen zijn in slechts 15 tot 20 minuten fietsen te bereiken. Ook de uitvalswegen naar Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58) zijn snel bereikbaar. Achter de woning ligt voetbalvereniging Groen-Wit, ideaal voor sportliefhebbers.

De woning biedt vier slaapkamers en een ruime badkamer, wat zorgt voor een comfortabele indeling. Wel dient men rekening te houden met moderniseringskosten, maar dit biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens en smaak in te richten en te transformeren. Hierdoor kun je de ruimte volledig personaliseren en het potentieel van de woning volledig benutten.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



## **BEGANE GROND (voorzien van rolluiken)**

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de stijlvolle entree, waar het karakteristieke glas-in-lood detail direct de aandacht trekt en een vleugje elegantie toevoegt. De ruimte is afgewerkt met een prachtige eikenhouten vloer in visgraatmotief, wat zorgt voor een tijdloze, luxe uitstraling. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, een praktische trapkast en de sfeervolle woonkamer. Een vaste trap leidt naar de eerste verdieping. *Afwerking: eiken vloer met deels lambrisering en deels stucwerk op de wanden. Het plafond is afgewerkt met zachtboard en een sierrand. Meterkast: 4 groepen en krachtstroom.*

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een structuurverf plafond met inbouwspots.*

De gezellige woonkamer ademt sfeer en karakter, met een ruime erker die zorgt voor een prettige lichtinval en een authentieke schouw met houtkachel die het middelpunt vormt van de ruimte – perfect voor knusse avonden.

*Afwerking: Massief eikenhouten vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met sierlijsten.*

In de uitbouw bevindt zich de open keuken in hoekopstelling uitgerust met een kunststof aanrechtblad, een spoelbak, combimagnetron, inductiekookplaat, koel-/vriescombi (recent vervangen), vaatwasser (recent vervangen) en schouw met afzuigkap.

*Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, schoon metselwerk wanden en een wit geschilderd balken plafond.*











Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## EERSTE VERDIEPING (voorzien van rolluiken)

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

*Afwerking: laminaatvloer, structuurverf op de wanden en een houten delen plafond.*

De slaapkamer aan de rechter voorzijde wordt nu gebruikt als bergruimte.

*Afwerking: laminaatvloer, structuurverf op de wanden en een wit geschilderd houten delen plafond.*

De tweede slaapkamer, gelegen aan de linkerzijde, beschikt over een praktische trapkast en biedt volop opbergmogelijkheden.

*Afwerking: zeil op de vloer, behangen wanden en een houten delen plafond.*

De derde slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast.

*Afwerking: zeil op de vloer, behangen wanden en een houten delen plafond.*

De badkamer is compleet uitgerust met een hoekligbad, zwevend toilet, douchecabine met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met spiegel en een designradiator. Deze ruimte geeft toegang tot het dakterras.

*Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een aluminium plafond met spots.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







## TWEEDE VERDIEPING

De overloop is heerlijk licht dankzij de dakkapel en biedt praktische bergruimte onder de dakschuinte. Daarnaast is er toegang tot de cv-ruimte en de vierde slaapkamers.

*Afwerking: vloerbedekking met deels lambrisering en deels structuurverf op de wanden.  
Het plafond is afgewerkt met MDF.*

De CV-ruimte is voorzien van de opstelling van de CV-combiketel (*Merk: Nefit Ecomline HR, bouwjaar: 2000*) en is slim toegankelijk via een schuifdeur, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. *Afwerking: onafgewerkt.*

De vierde slaapkamer is een aangename, lichte ruimte dankzij de dakkapel en beschikt over handige bergruimte onder de dakschuinte en ingebouwde wandkasten met legplanken. Dit maakt de kamer niet alleen ruimtelijk, maar ook bijzonder functioneel.

*Afwerking: vloerbedekking met deels lambrisering en deels structuurverf op de wanden.  
Het plafond is afgewerkt met MDF.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## EXTERIEUR

### **Garage met werkplaats en eigen oprit**

De garage/werkplaats is opgetrokken met baksteen (spouw) en afgewerkt met een plat dak voorzien van bitumen en grind. Deze multifunctionele ruimte is uitgerust met aansluitingen voor een wasmachine en droger en CV-verwarming voor optimaal comfort. Praktische details zoals een smeerpuit, een close-in boiler van 10 liter en openslaande deuren naar de oprit maken dit een ideale ruimte voor zowel werk- als opslagdoeleinden. Daarnaast is er een loopdeur die directe toegang biedt tot de tuin.

De werkplaats is deels opgetrokken uit baksteen (halfsteens) en hout en afgewerkt met een plat dak voorzien van bitumen en grind. De ruimte is praktisch en compleet uitgerust met krachtstroom en een rolluik voor extra veiligheid. Via openslaande deuren is er directe toegang tot de aangrenzende garage, wat de werkplaats bijzonder functioneel maakt voor diverse werkzaamheden en opslagmogelijkheden.

### **Verzorgd aangelegde voor- en achtertuin**

De achtertuin biedt ruimte voor een verhard buitenterras. Voor extra comfort op zonnige dagen is er praktische buitenzonwering aanwezig, waardoor je altijd een aangename schaduwplek binnen handbereik hebt.







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



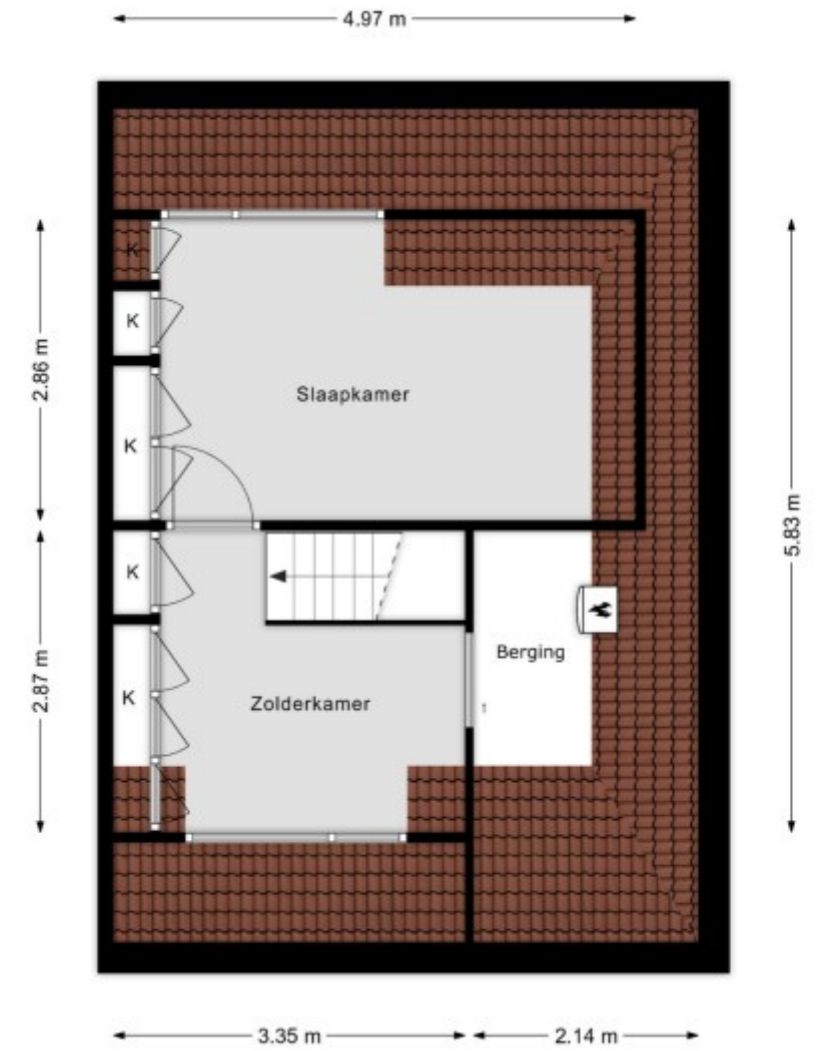
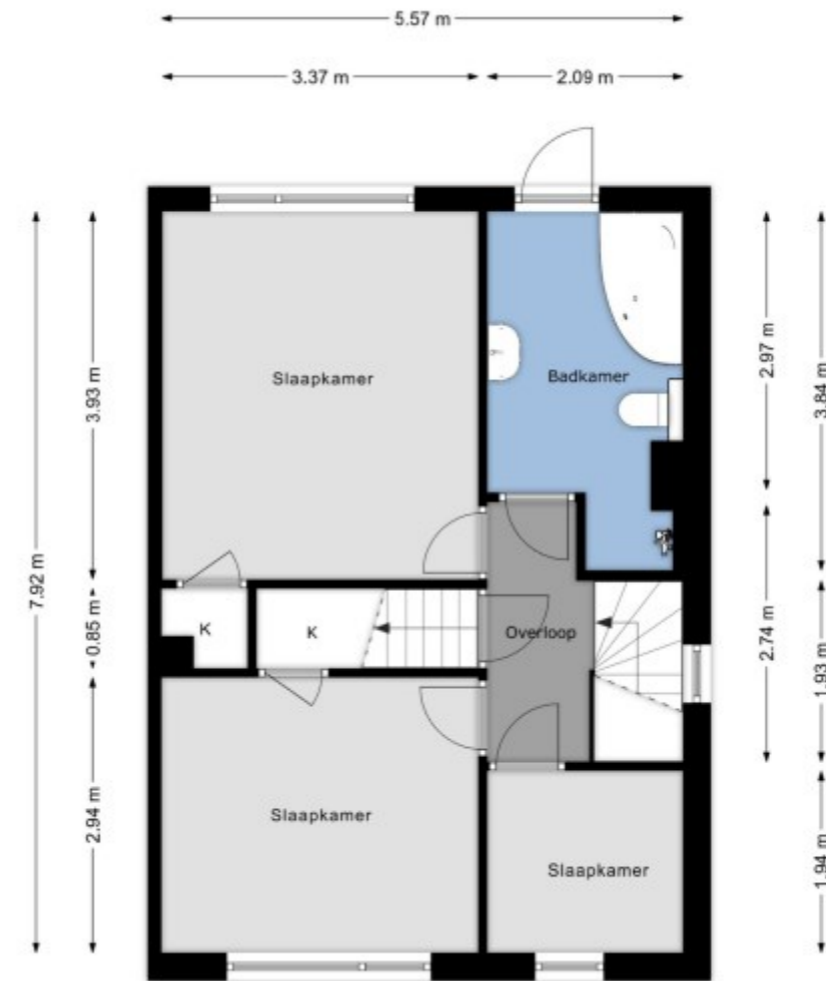
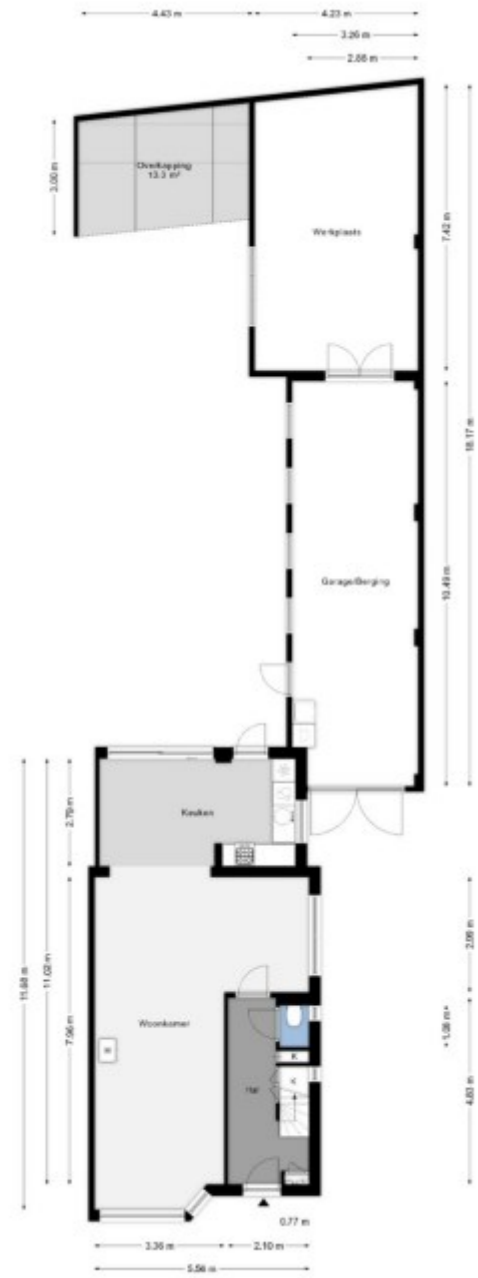


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

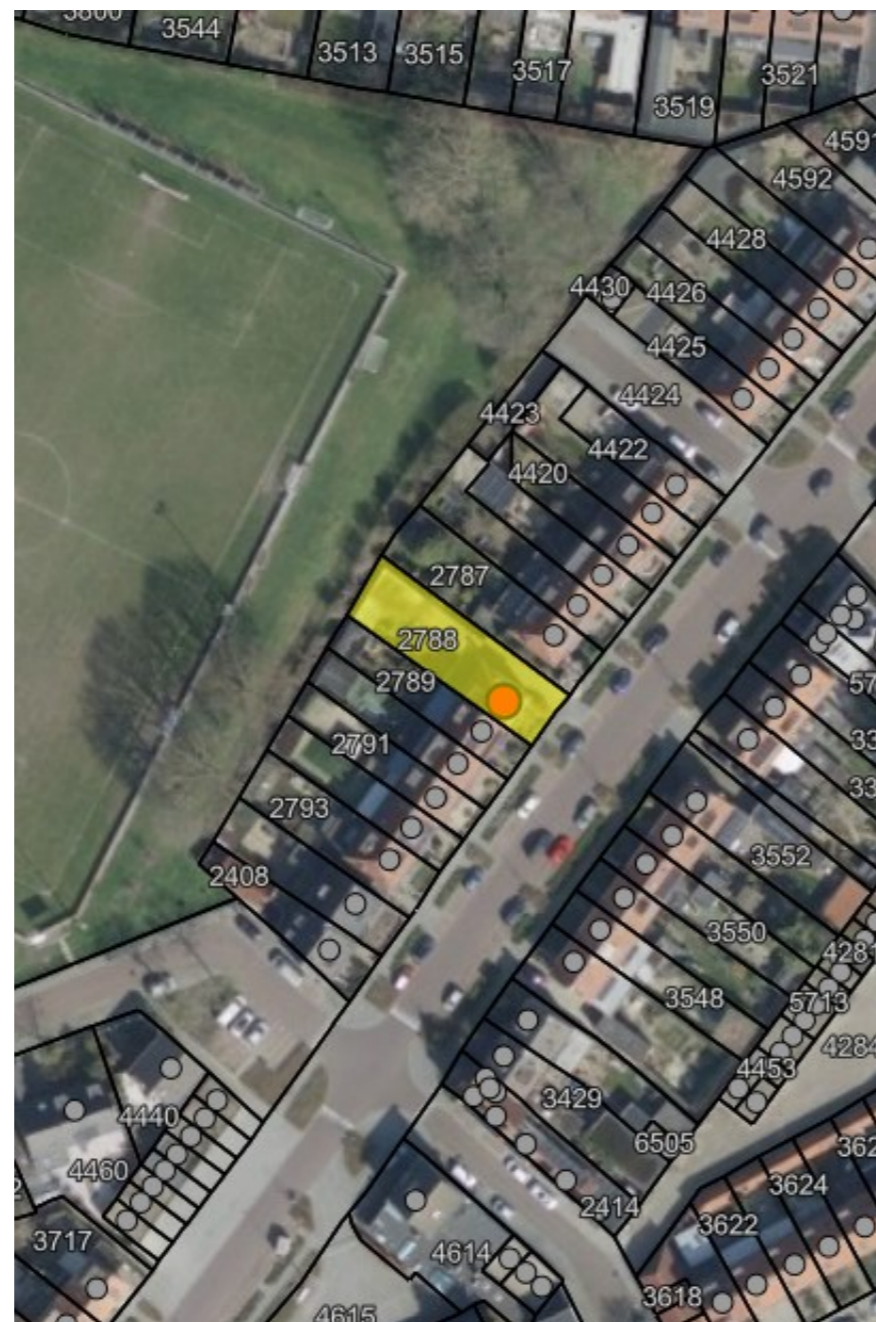






## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage  
Sectie : I  
Nummer : 2788  
Groot : 340 m<sup>2</sup>.



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Twee-onder-één-kapwoning.  
Bijgebouwen : Garage/werkplaats.

Bouwjaar : 1940.  
Inhoud : 458 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 129 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 340 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen vloer.  
1e verdiepingvloer : Houten vloer.  
2e verdiepingvloer : Houten vloer.  
Isolatie : Deels dakisolatie.  
Kozijnen : Houten kozijnen met deels dubbele beglazing.  
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit Ecomline HR, bouwjaar: circa 2000.  
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit Ecomline HR, bouwjaar: circa 2000.  
Overig : ± 1975 zijn de keuken, badkamer en garage gebouwd.

Energie label : 



## BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij  
Sint Bavostraat 39a  
4891 CG Rijsbergen  
Tel: 076-5937000  
[info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl)  
[www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)







Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)