

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



ABEELSTRAAT 31, BREDA

€ 325.000 k.k.



WELKOM BIJ ABEELSTRAAT 31



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

Welkom bij **Abeelstraat 31** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ willem.snoeren@vanhuyse.nl

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1928
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	264 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Energielabel	E
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dubbel glas



Woonoppervlakte
77 m²



Perceeloppervlakte
112 m²



Kamers
4



Slaapkamers
3



OMSCHRIJVING

Leuke en sfeervolle tussenwoning, ideaal voor starters – welkom aan de Abeelstraat 31 in Tuinzigt!

In de karaktervolle wijk Tuinzigt, op een centrale locatie in Breda, vind je deze smaakvolle en grotendeels gemoderniseerde tussenwoning met o.a. 3 slaapkamers. Een fijne mix van jaren '20 charme en eigentijdse woonkwaliteit, verdeeld over twee woonlagen én met een achtertuin met stenen berging en achterom.

Indeling:

De begane grond biedt een prettige, lichte woonkamer met open keuken. Dankzij de lichtstraat boven het kookgedeelte komt het daglicht je hier letterlijk tegemoet. De keuken (2019) is uitgerust met een groot inductiefornuis inclusief twee ovens, een vaatwasser, gootsteen en een royaal werkblad – ideaal voor de thuiskok. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne badkamer (2023) voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en aansluitingen voor de wasapparatuur, bereikbaar via een doorgang vanuit de woonkamer. Achterin de tuin tref je een stenen berging met elektra én een praktische achterom. De cv-installatie (Remeha Calenta, 2011) is geplaatst in een aangebouwde stookruimte, netjes weggewerkt maar goed bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en biedt voldoende ruimte en rust.

Omgeving:

Tuinzigt is een levendige en diverse stadswijk aan de westkant van het centrum van Breda. Je woont hier op

fietsafstand van het bruisende stadscentrum, met alle voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. De wijk is volop in ontwikkeling, met een mix van karakteristieke bebouwing en nieuwe initiatieven.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte ca. 77 m²
- Grotendeels gemoderniseerd in fases (2019 & 2022/2023)
- Energielabel E, verschillende verbeteringen mogelijk
- De meterkast is recent vernieuwd
- Centrale ligging nabij winkels, uitvalswegen en het centrum van Breda
- In de koopovereenkomst zal gebruik worden gemaakt van een ouderdomsclausule en asbestclausule, vragen hierover kunt u stellen aan de makelaar.



Ruime en lichte woonkamer met eet- en zitgedeelte



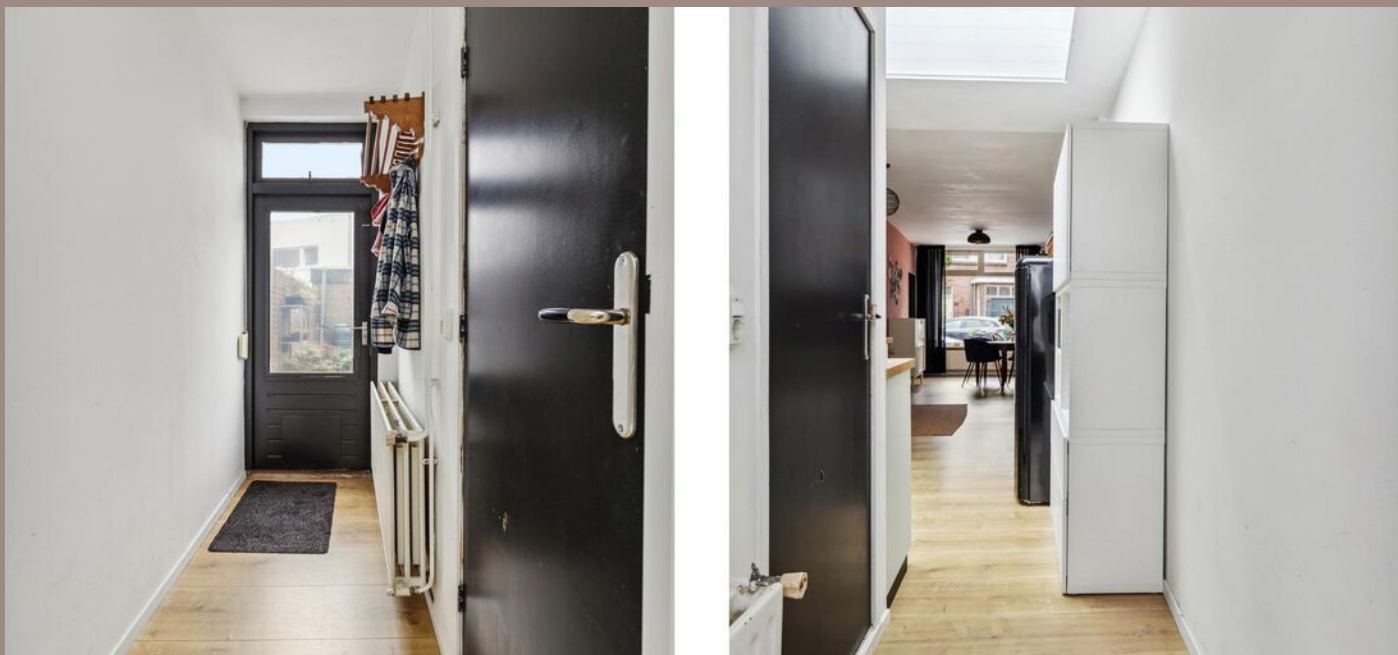


Ook in de keuken valt er mooi licht naar binnen



















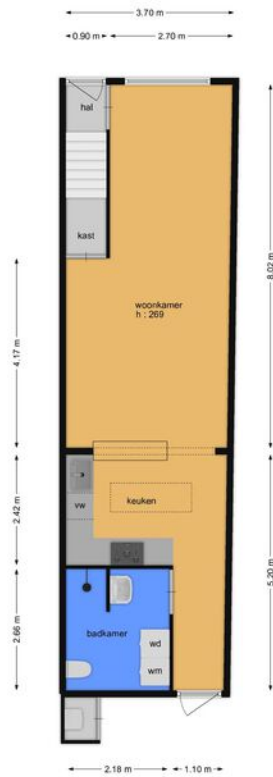




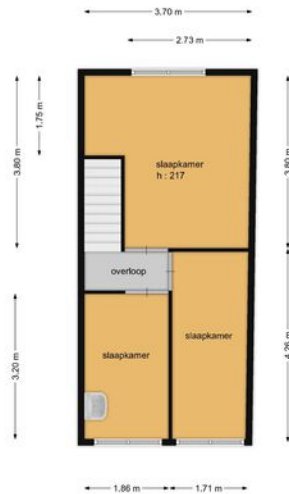




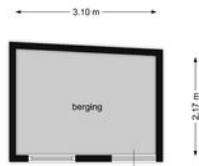
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Breda, 158

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1514

KADASTRALE SECTIE

E

GEMEENTE

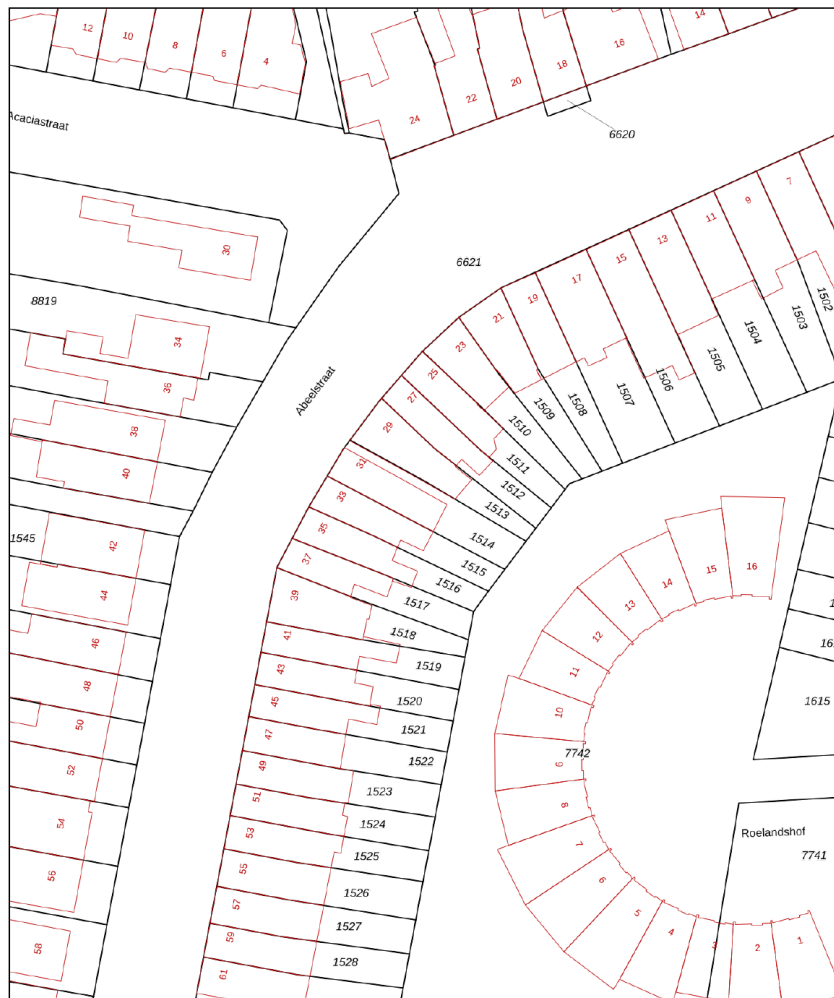
Breda

PERCEELOPPERVLAKTE

112 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2025
De waarde van het kadaستر en de openbare registers

Schaal 1: 500

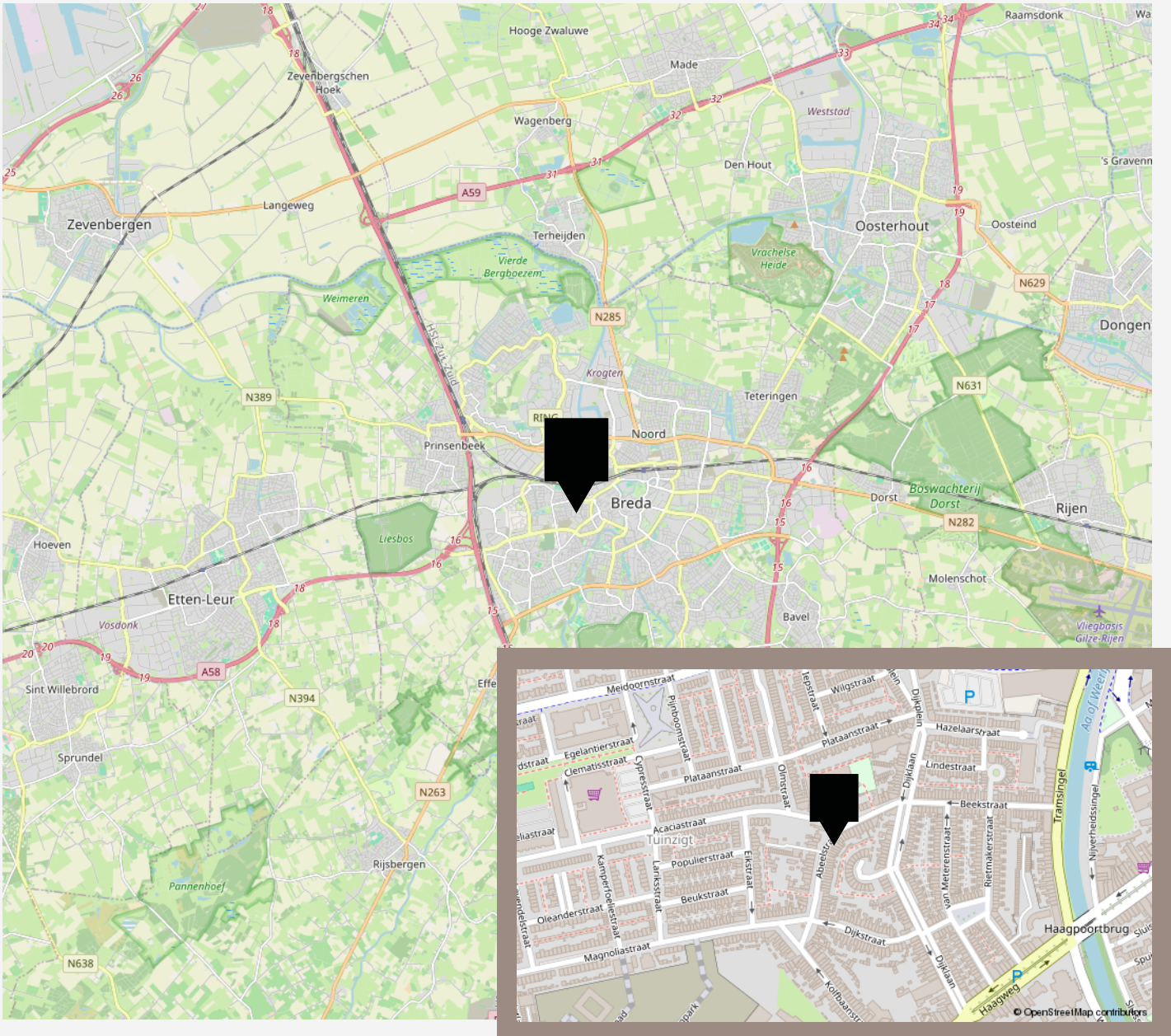
Kadastrale gemeente Breda
Sectie E
Perceel 1514

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaستر en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



LOCATIE OP KAART



De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl