

# Burgemeester Passtoorsstraat 32



Vraagprijs | € 1.150.000,- kk

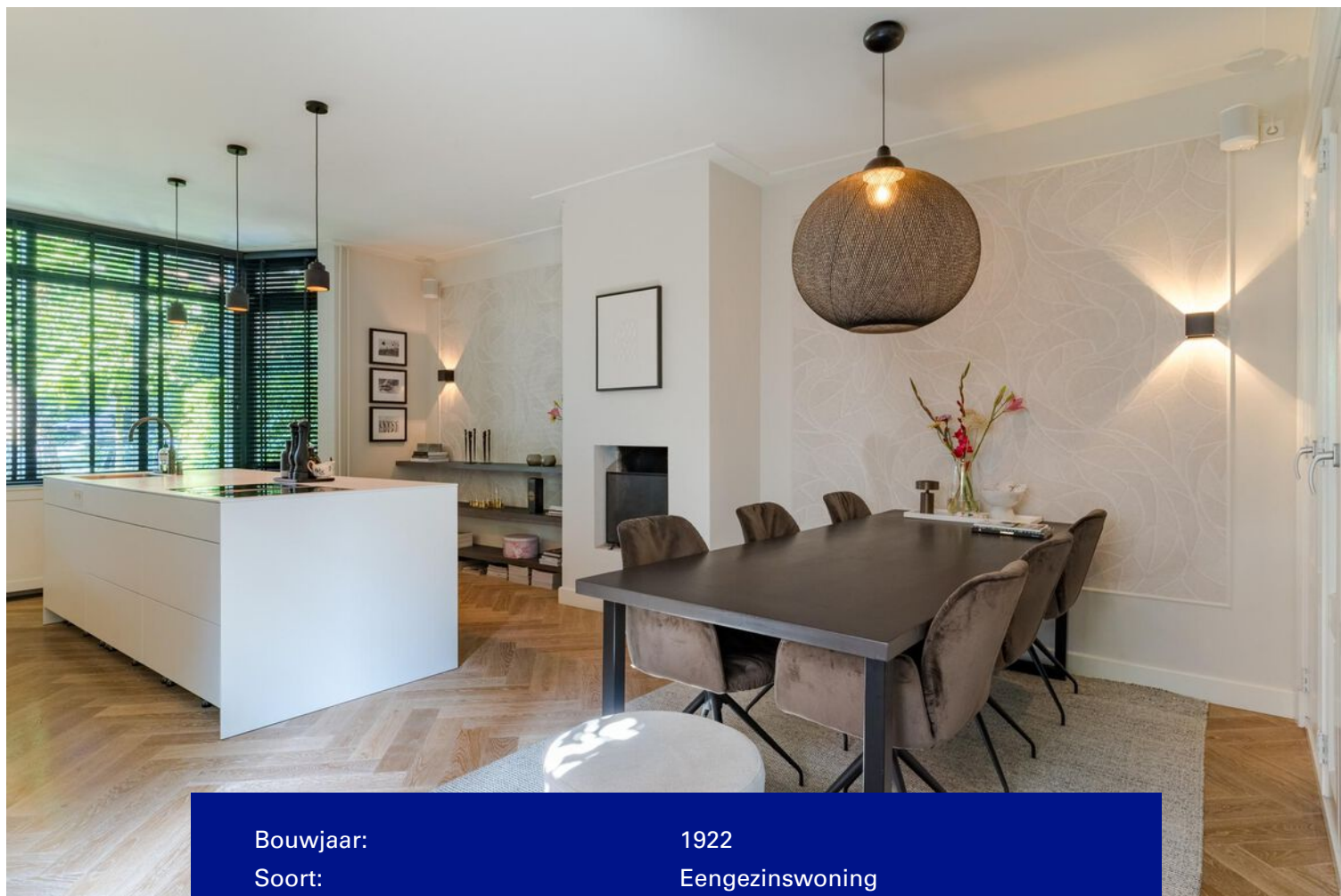


**Zuyderleven**  
(Onderdeel van Fidus)

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1922
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	665 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	179 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	240 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	31 m <sup>2</sup>
Verwarming:	middels airconditioning
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel:	F (niet geactualiseerd)

# Omschrijving

Op toplocatie (aan de rand van het Mastbos en natuurgebied het Markdal), midden in het hart van de gewilde wijk Ginneken (Breda Zuid) gelegen, royale en instapklare twee-onder-een-kapwoning met oprit en een zonnige achtertuin op het zuiden. Verder voorzien van een prachtige woonkeuken, heerlijke tuingerichte woonkamer, 4 ruime slaapkamers, 3 toiletten, 2 badkamers, speelkamer/kantoorruimte op de begane grond en een berging.

In de directe nabijheid bevinden zich tevens diverse onderwijsinstellingen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en winkelcentrum Valkeniersplein (met een supermarkt en diverse speciaalzaken). De directe in- en uitvalswegen zijn tevens goed bereikbaar.

Een bezichtiging van deze bijzondere woning is van harte aan te bevelen!

## Indeling

### Begane grond:

- Hal-/entree (ca. 3.13m x 3.01m) voorzien van een strakke gietvloer, met toegang tot toilet I, vernieuwde meterkast, woonkamer, keuken/eetkamer en vaste trap naar de 1e verdieping.
- Toilet I met dezelfde doorlopende gietvloer en metro wandtegels, zwevend toilet en fonteintje.
- Royale woonkeuken (ca. 6.45m x 4.64m) voorzien van eikenhouten visgraatvloer (BVO), sfeervolle houthaard en inbouwkasten. De keuken (Bulthaup) met kookeiland met bar, voorzien van spoelbak met Quooker, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (BORA), vaatwasser en kastenwand met koelkast, vriezer, oven, combimagnetron, bordenwarmer (allen Siemens).
- Ruime Woonkamer (ca. 4.96m x 4.64m) met eveneens afgewerkt met dezelfde eikenhouten visgraatvloer, voorzien van airconditioning, middels dubbele openslaande deuren toegang tot de zonovergoten achtertuin en toegang tot de speelkamer/kantoorruimte (voormalige garage).
- Speelkamer/kantoorruimte (ca. 6.29m x 2.27m) met een strakke gietvloer, airco-unit en ook hier openslaande deuren die in dit geval rechtstreeks toegang biedt tot de overkapping in de achtertuin.

### Eerste verdieping:

- Ruime overloop met toegang tot slaapkamer I, II, badkamer I, toilet II en vaste trapopgang naar de 2de verdieping.
- Slaapkamer I ofwel "Master Bedroom" (ca. 4.65m x 4.01m) gelegen aan de voorzijde, voorzien van tapijt vloerbedekking, inbouw kastenwand en het balkon.
- Slaapkamer II (ca. 4.65m x 3.44m / 2.66m) gelegen aan de achterzijde is tevens voorzien van tapijt vloerbedekking, beschikt over een airco-unit en heeft openslaande deuren naar dakterras gesitueerd op het zuiden (ca. 4.66m x 3.08m).
- Badkamer I (ca. 3.60m / 2.60m x 2.48m) modern afgewerkt met grijze vloertegel en lichte wandtegels, vloerverwarming, badkamermeubel met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche en spots.
- Toilet II, voorzien van een grijze vloertegel, witte wandtegels en zwevend toilet.

### Tweede verdieping:

- Overloop voorzien van tapijt vloerbedekking, toegang tot slaapkamers III en IV, badkamer II en vaste kast met opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Quinta, 2009).
- Slaapkamer III (ca. 3.89m x 3.27m) gelegen aan de voorzijde, voorzien van tapijt vloerbedekking, bergruimte achter knieschotten en een airco-unit.
- Slaapkamer IV (ca. 4.34m x 3.27m / 2.78m) gelegen aan de achterzijde, tevens voorzien van tapijt vloerbedekking, vaste kast met schuifdeur en een airco-unit.
- Badkamer II (ca. 2.44m x 2.09m) in 2024 gerealiseerd, voorzien van strakke lichtgrijze tegelvloer, badkamermeubel met ingebouwde wastafel, inloopdouche, regendouche en handdouche,



zwevend toilet (III), vloerverwarming en in het badkamermeubel de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur weggewerkt.

#### Buitenruimte:

- De zonnige achtertuin (ca. 11.83m x 7.25m) is gelegen op het zuiden en kent veel privacy, fraai aangelegd met o.a. een verhoogd terras, diverse borders met beplanting, gazon, waterkraan, elektra, verlichting, tuinkast en de overkapping.
- Overkapping (ca. 4.77m x 2.27m) voorzien van elektra en verlichting.
- De diepe voortuin (ca. 14.17m/5.00m x 7.28m / 2.58m) met oprit voor in ieder geval 1 auto (wellicht 2 mogelijk), voorzien van diverse beplanting, een nette containerombouw en voldoende plaats voor (brom)fietsen.
- De berging (2.66m x 2.58m) is voorzien elektra, verlichting en de omvormer van de zonnepanelen (16 stuks).

#### Bijzonderheden:

- De woning is in de afgelopen jaren volledig en met smaak gemoderniseerd;
- De woning is volledig voorzien dubbele beglazing;
- De woning beschikt op de 2de verdieping over dakisolatie;
- De woning beschikt nog over authentieke elementen, zoals o.a. erker en paneeldeuren;
- De woning is uitgerust met 16 zonnepanelen;
- De woning wordt gekoeld en verwarmd door airco-units in de diverse vertrekken;
- De gehele woning is voorzien van gladde wanden en plafonds;
- Badkamer II is in 2024 nieuw gerealiseerd;
- Het energielabel is niet geactualiseerd, het betreft een oud energielabel F van voor de modernisatie/verduurzaming;
- In de koopakte zal er, vanwege het bouwjaar een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Stopcontacten t.b.v. Sonos speakers zijn in diverse kamers aanwezig, waaronder keuken, woonkamer, overkapping en badkamer;
- Voorbereiding t.b.v. oplaadpunt elektrische auto is in de voortuin aanwezig;
- De woning kan ons inzien met recht, als instapklaar worden beschouwd.





















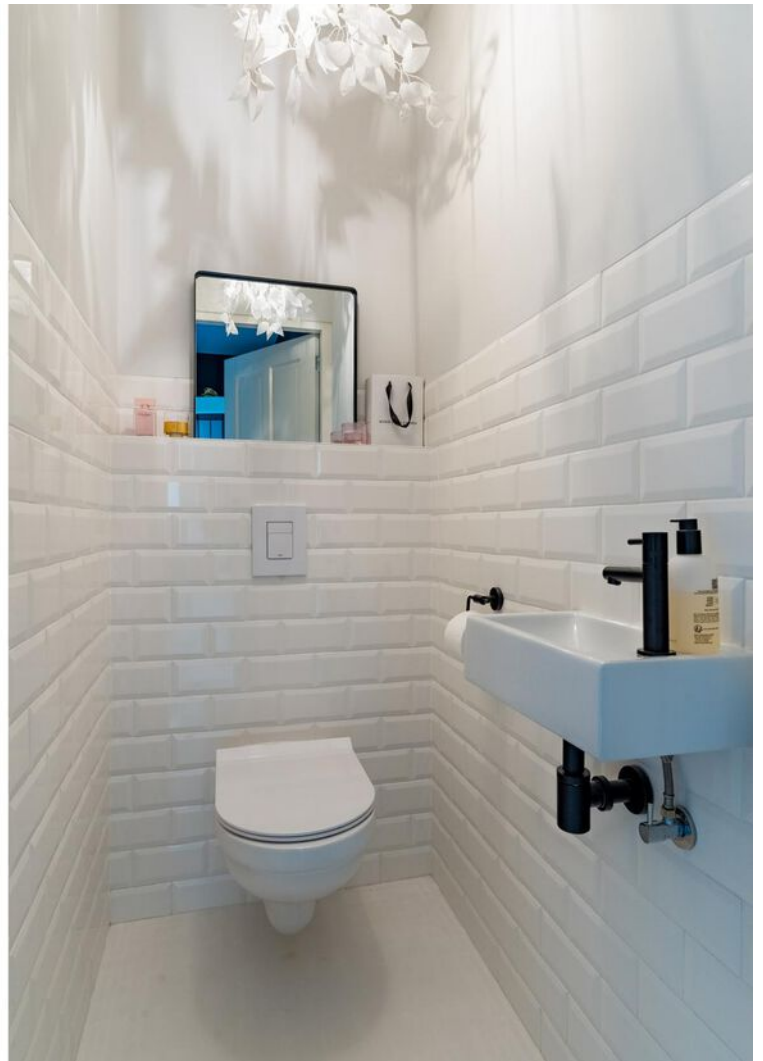






































































































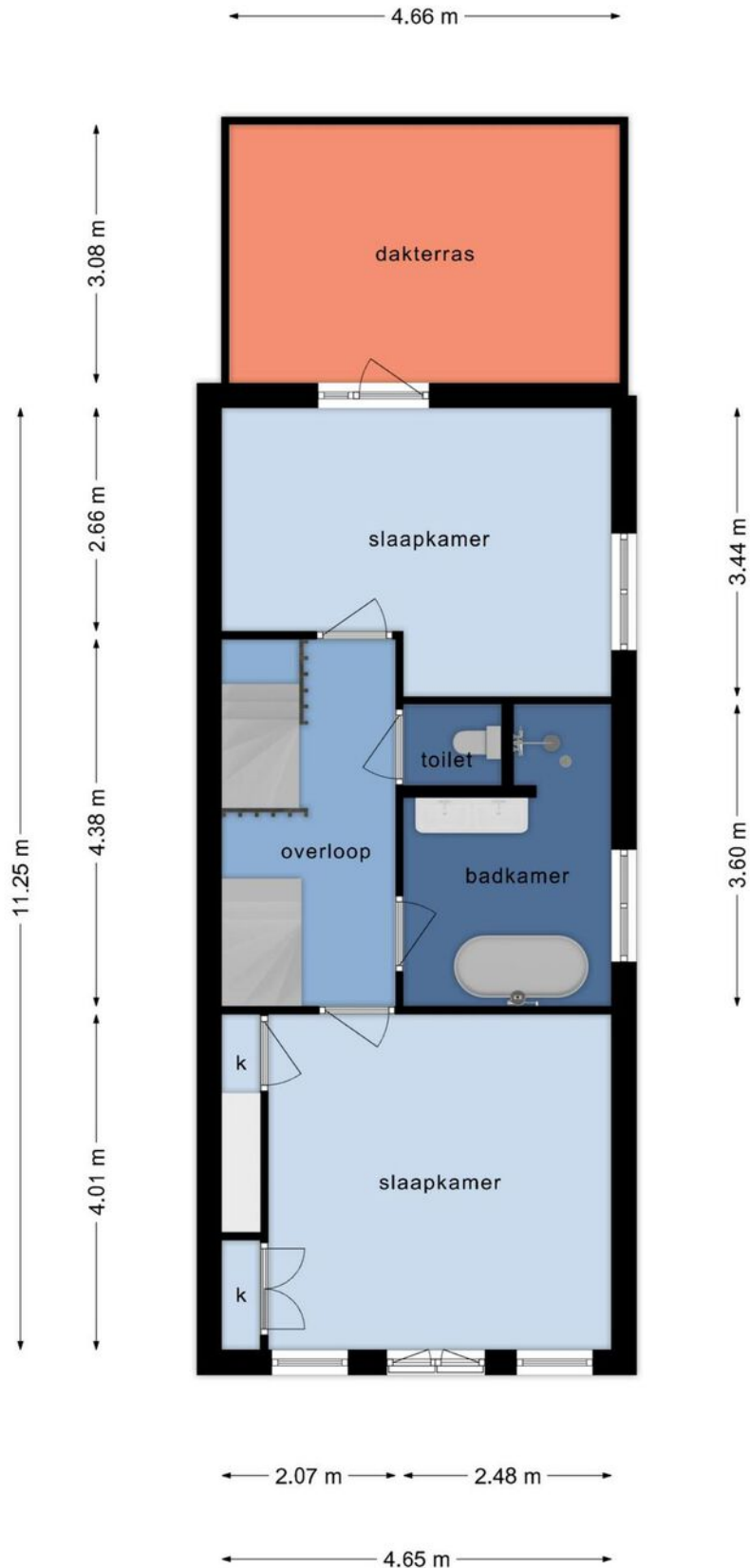
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



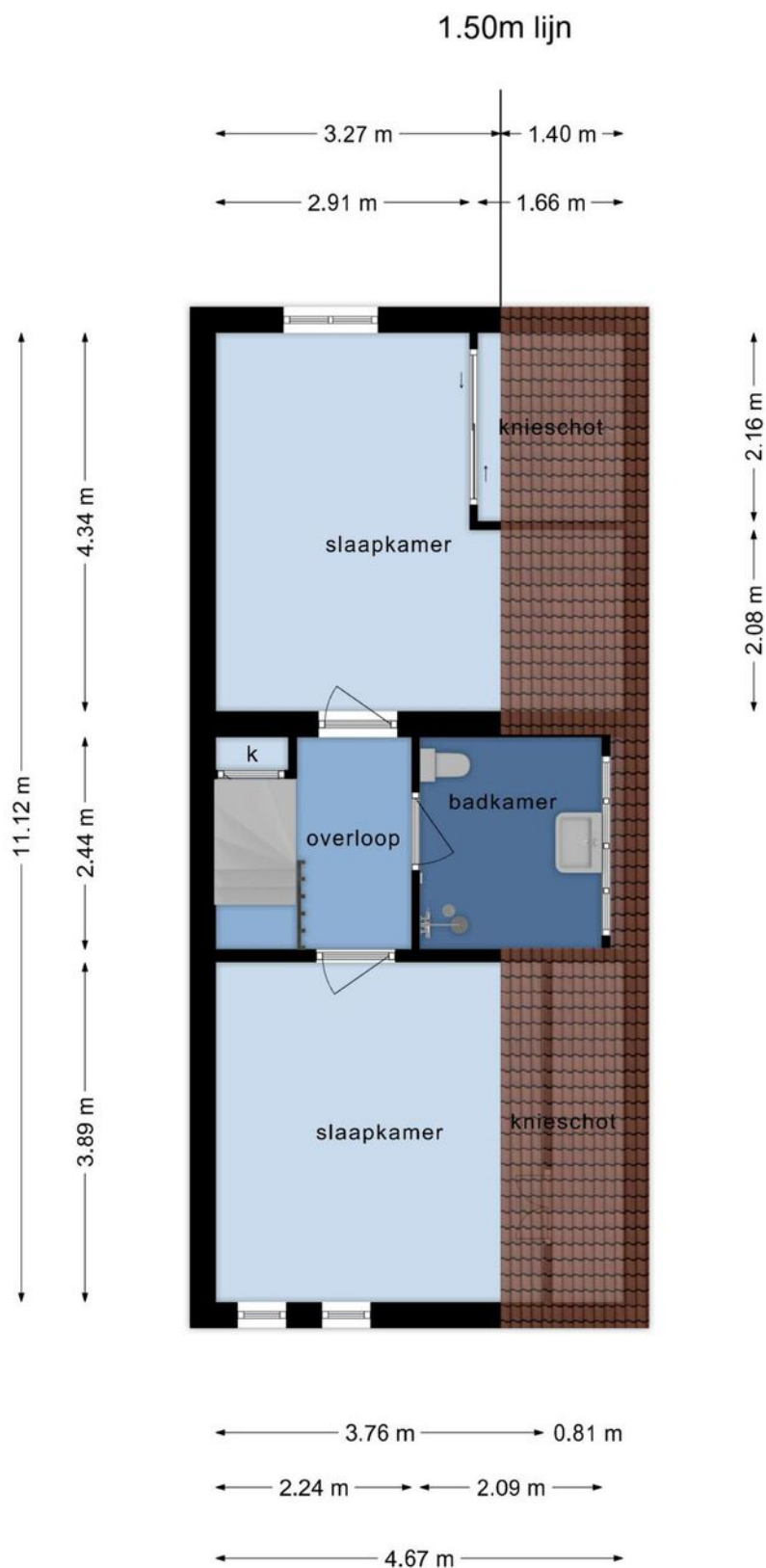
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



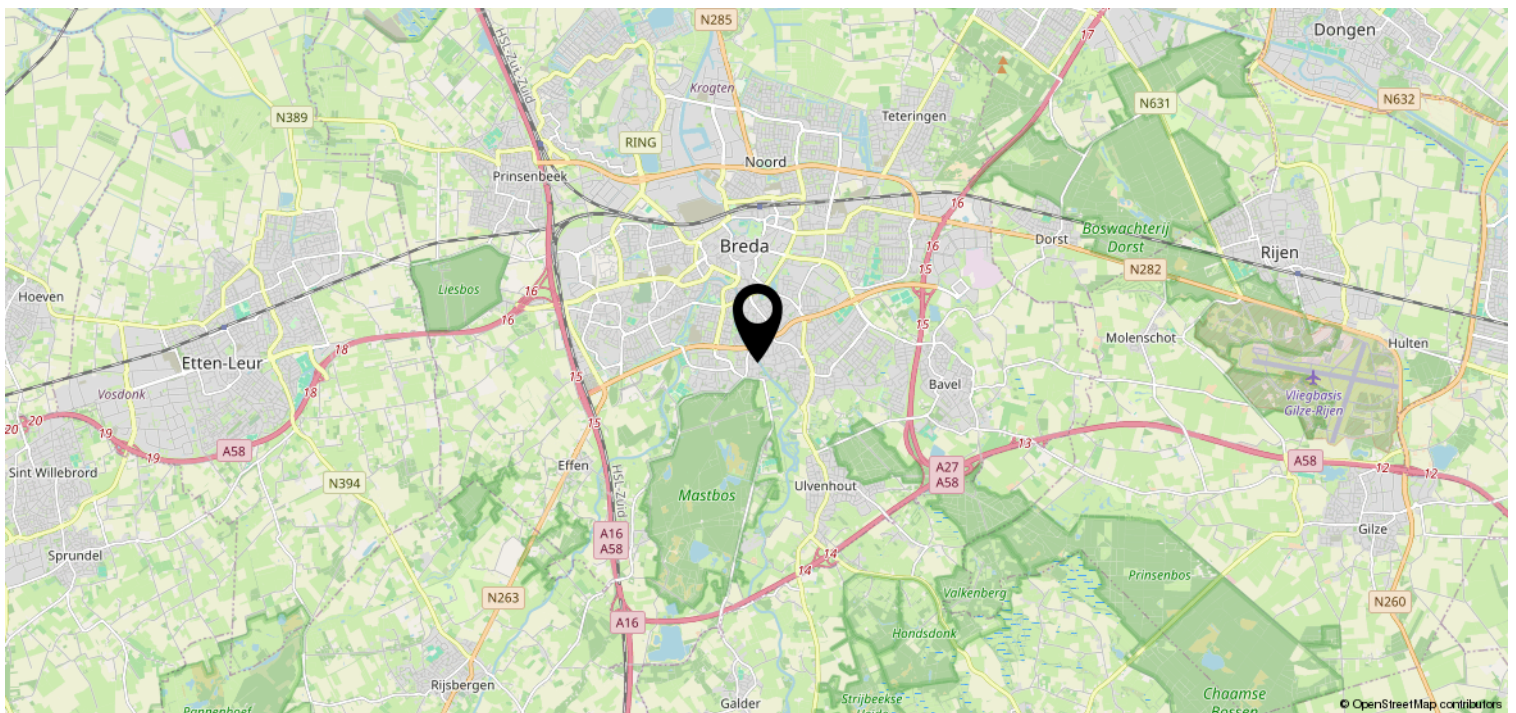
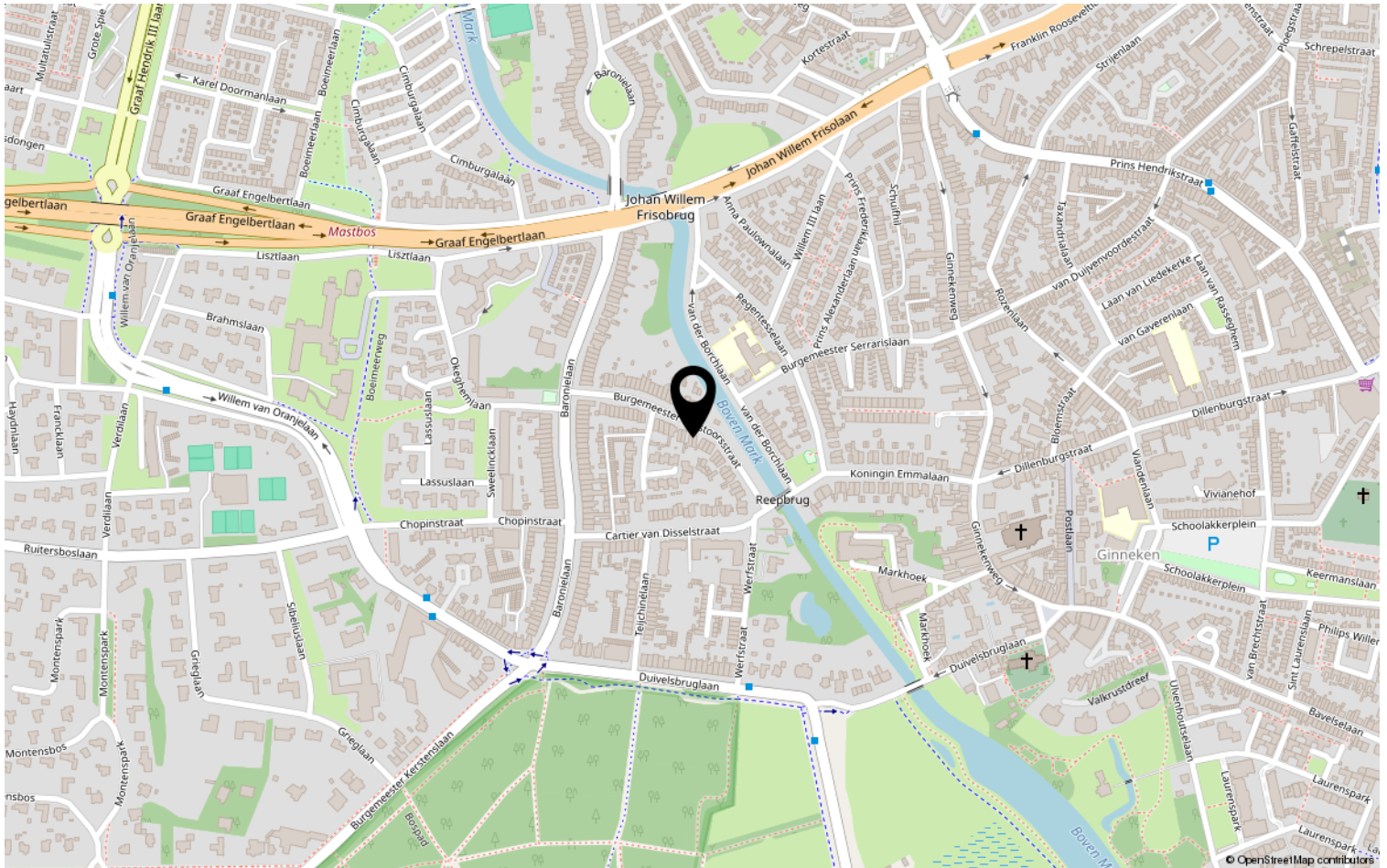
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

[www.burgemeesterpasstoorsstraat32.nl](http://www.burgemeesterpasstoorsstraat32.nl)



Burgemeester Passtoorsstraat 32, Breda





# Heeft u interesse?



**Zuyderleven**

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48

4838 GZ Breda

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

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