



BREDA  
Koekoekstraat 8

Vraagprijs  
€ 575.000,- k.k.



**Zuyderleven**  
(Onderdeel van **fidus**)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl  
Www.zuyderleven.nl

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1938

Soort:  
Vrijstaande woning

kamers:  
5

Inhoud:  
492 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
133 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
191 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
35 m<sup>2</sup>

Energie label  
G



# Omschrijving

Met gepaste trots bieden wij u deze karakteristieke, vrijstaande jaren '30 woning aan in de geliefde wijk Belcrum!

Met de charme van weleer en de kans tot het creëren van een droomhuis op een zeer gewilde woonlocatie. En de mogelijkheid om de multifunctionele ruimte in de achtertuin naar wens aan te passen om bijvoorbeeld een zelfstandige woonruimte te creëren.

In de bekende Koekoekstraat, midden in de sfeervolle wijk Belcrum, staat deze vrijstaande jaren '30 woning. Authentiek en uniek in zijn soort – een plek waar je je direct thuis voelt. Met het station, het Valkenbergpark én de binnenstad op steenworp afstand combineer je hier het beste van twee werelden: rust én reuring.

## Indeling

### Begane grond

U betreedt de woning via de entree met toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer straalt veel charme uit dankzij de karakteristieke erker, grote raampartijen en sfeervolle haard. Via de hal is er directe toegang tot de dichte keuken gelegen aan de achterzijde, het toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en veel kastruimte. Middels een loopdeur is er vervolgens toegang tot de achtertuin.

Wij hebben een tweetal digitale impressies aan de fotoreportage toegevoegd ter inspiratie.

### Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u 3 slaapkamers en de badkamer. De overloop en trapopgang zijn gekenmerkt door een fraai glas in lood raampartij.

Slaapkamer I betreft een mooie ruime kamer, gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer II tevens een mooie ruime kamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, ook voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, met ligbad en wastafel.

### Tweede verdieping

De zolder is naar eigen inzicht in te vullen, hier kan vrij eenvoudig een vierde slaapkamer gecreëerd worden. Opstelplaats voor de cv-ketel.

### Tuin

De grotendeels betegelde achtertuin is gesitueerd op het noordoosten. Achterin de tuin bevindt zich een zeer ruime multifunctionele ruimte, berging en er is een achterom aanwezig.

### Multifunctionele ruimte

Hier zijn de mogelijkheden oneindig. In het verleden deed deze ruimte dienst als bakkerij, nog te zien aan enkele aansluitpunten en afvoeren. Hier kunt u eventueel naar eigen inzicht een

zelfstandige woonruimte realiseren (zie impressie ter inspiratie), bijvoorbeeld als mantelzorgwoning of u gebruikte deze ruimte voor uw hobby's, chillplek voor de kinderen etc.

Bijzonderheden:

- voorzien van deels dubbelglas;
- veel originele details zijn nog intact;
- rolluiken aan achterzijde;
- gunstige ligging, op loopafstand van station, scholen, winkels en het centrum;
- rustige straat met voldoende parkeergelegenheid (vergunning / betaald parkeren);
- een huis met een ziel, waar met veel liefde is gewoond. In een wijk waar de sfeer van vroeger en de levendigheid van nu hand in hand gaan;
- met modernisatie dient rekening gehouden te worden.

Bent u klaar om van dit bijzondere huis jouw thuis te maken?





















# Plattegrond



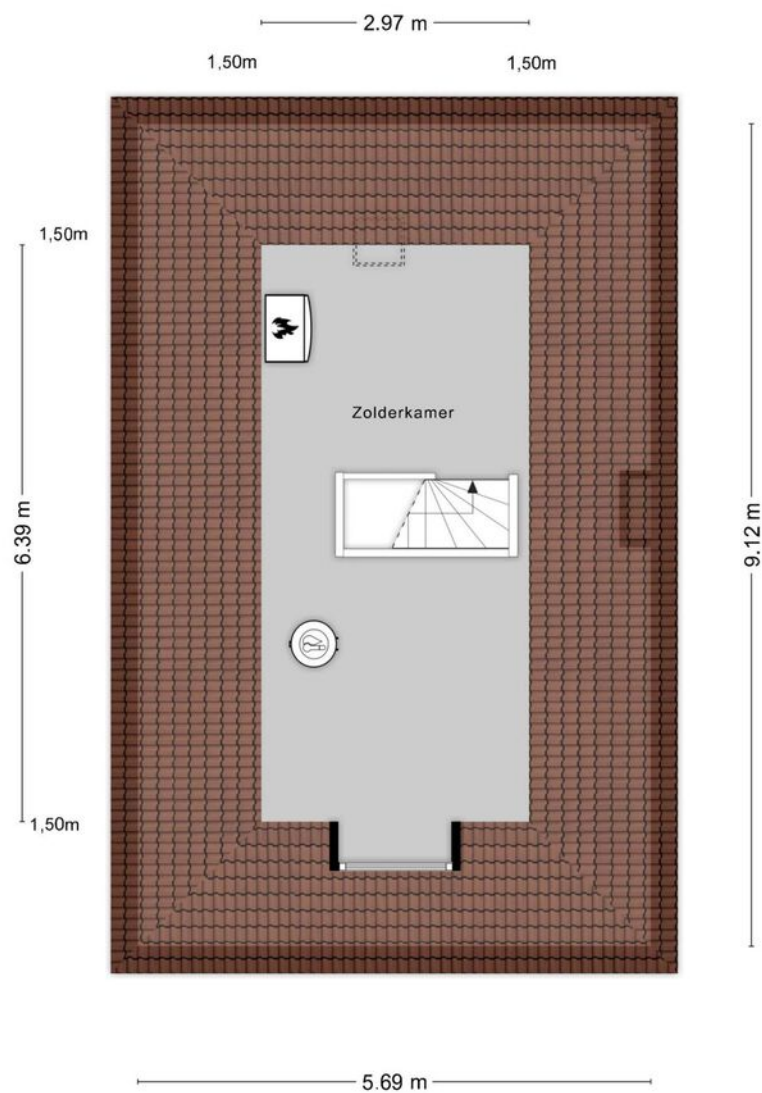
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



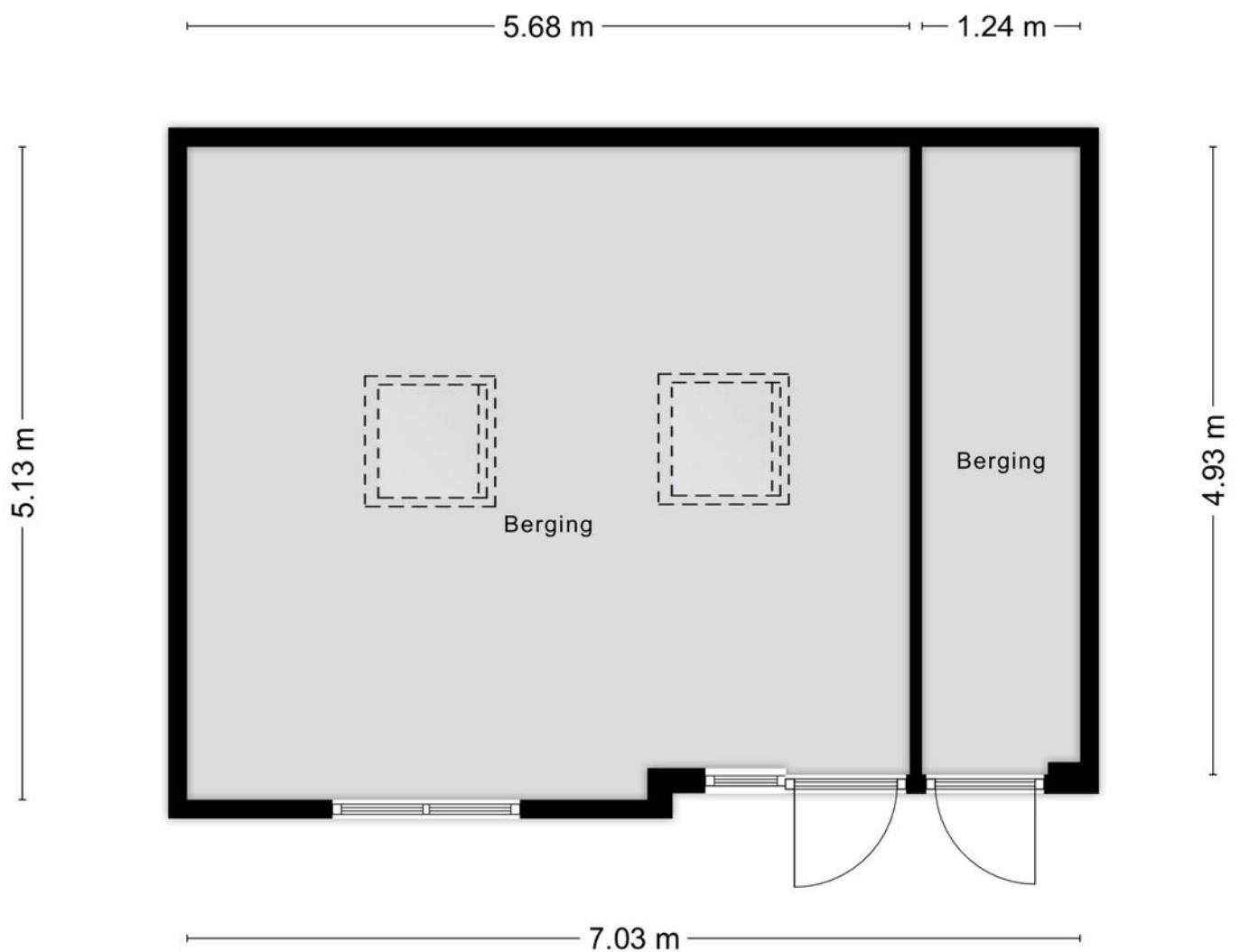
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



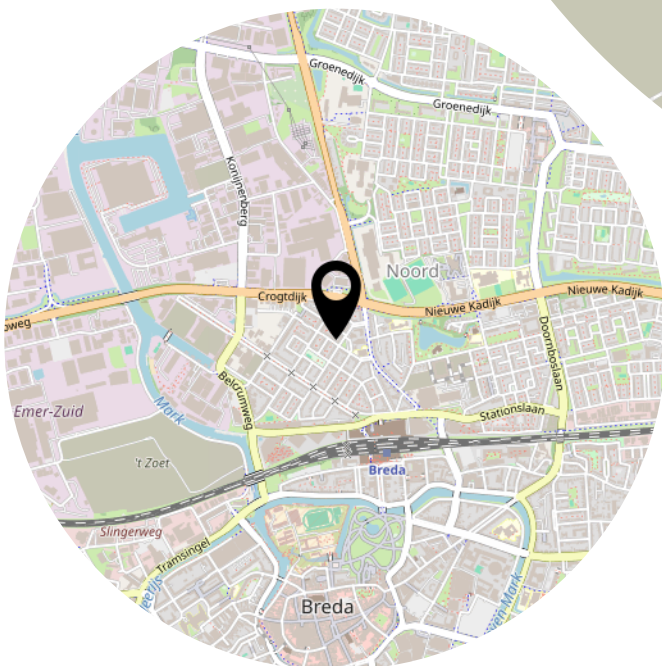
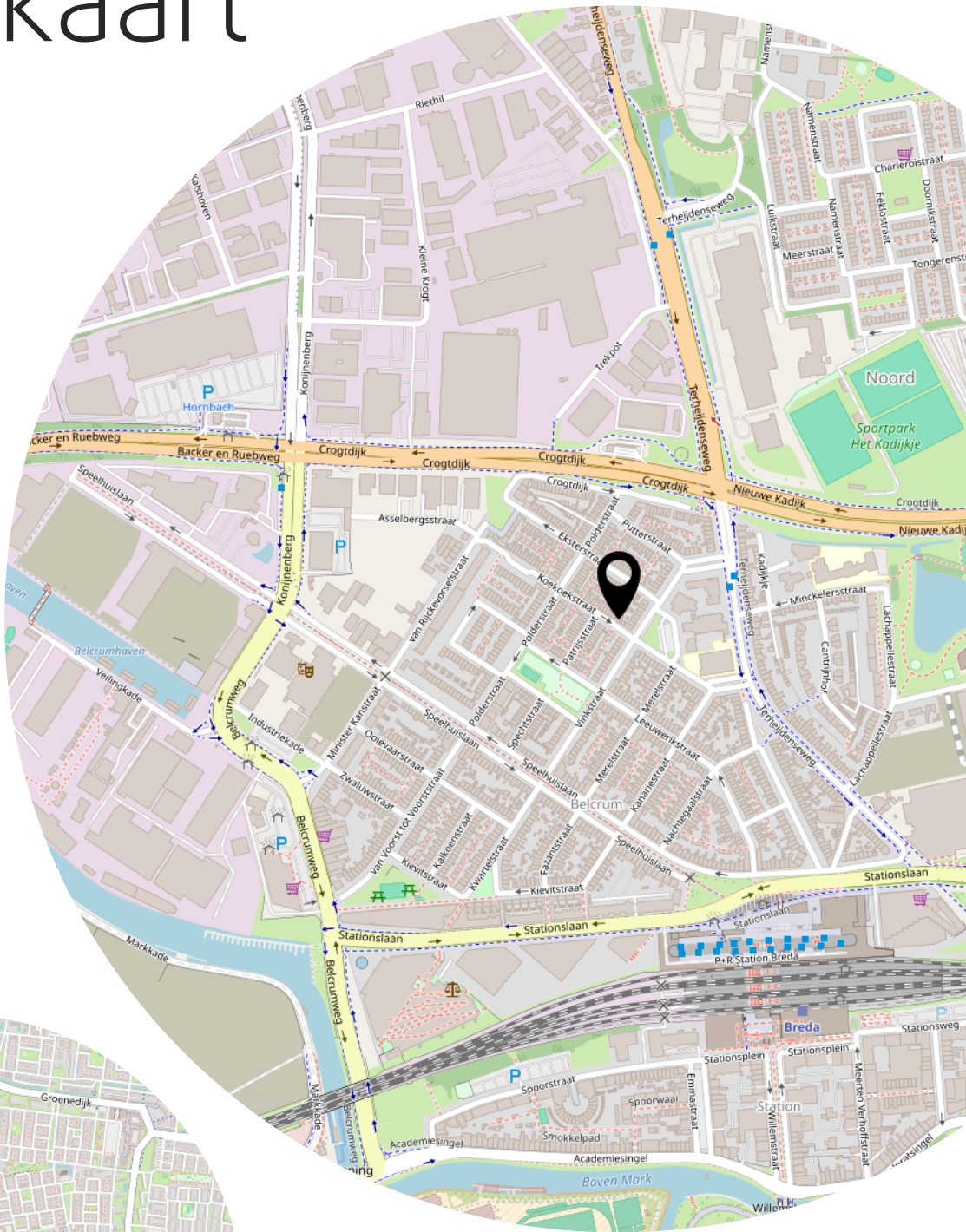
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



**Zuyderleven**

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48  
4838 GZ Breda

076-5310410  
Makelaardij@zuyderleven.nl  
Www.zuyderleven.nl