

Eigentijds wonen



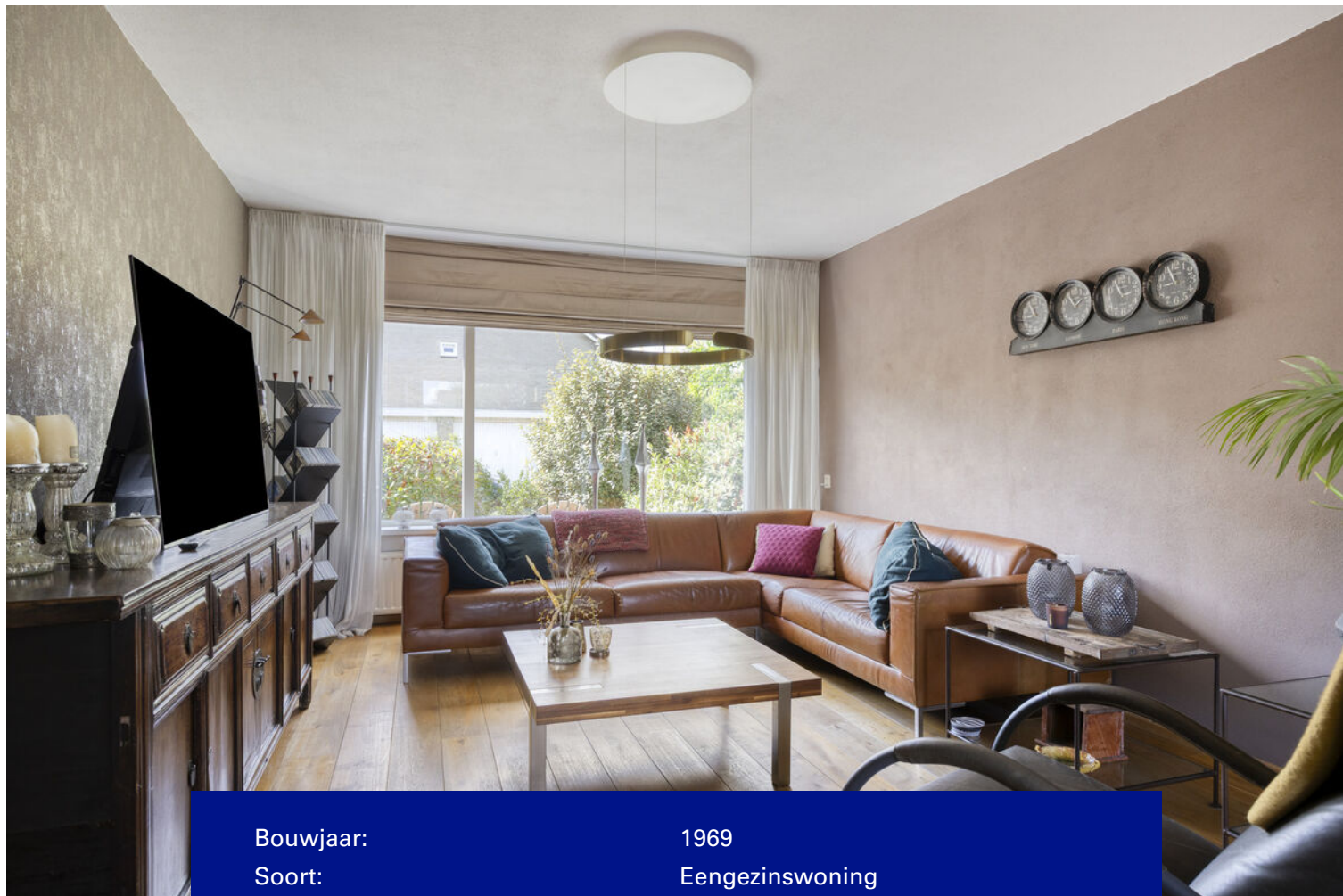
Breda | Emiel van Averbekestraat 18 Vraagprijs € 425.000 k.k.



Zuyderleven
(Onderdeel van fidus)

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	534 m ³
Woonoppervlakte:	130 m ²
Perceeloppervlakte:	280 m ²
Overige inpandige ruimte:	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	28 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	Dak, muur en vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

Een plek om te leven, te genieten en tot rust te komen

Aan de Emiel van Averbekestraat wacht een verrassend royale woning met een heerlijk vrije ligging. Compleet met lichte woonkamer, 5 slaapkamers, moderne keuken en badkamer, ruime garage en een oprit. Genieten van de zon kan in de fraai aangelegde achtertuin met verhoogd terras, ontspannen kan in de houtgestookte sauna of jacuzzi. Ook aan verduurzaming is gedacht, wat heeft geresulteerd in een Energielabel A!

In de directe omgeving van de woning vind je het vernieuwde winkelcentrum Hoge Vucht, diverse sportfaciliteiten, scholen, een kinderboerderij en volop groen om in te ontspannen. Het bruisende stadscentrum van Breda ligt op slechts een kwartiertje fietsen. Met de auto ben je via de noordelijke rondweg binnen 10 minuten op de snelwegen A16 en A27, waardoor ook steden als Rotterdam, Utrecht en Antwerpen uitstekend bereikbaar zijn.

Ook met het openbaar vervoer zit je hier goed: op loopafstand (ca. 5 minuten) bevindt zich een bushalte met regelmatige verbindingen richting het centrum en Station Breda.

Indeling:

Begane grond

Entree met tochtportaal, meterkast en via de hal toegang tot het toilet, trapkast, dicht keuken, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Binnen word je verwelkomd door een lichte doorzonkamer met een massief eiken vloer een plek waar gezelligheid vanzelf ontstaat.

De dichte keuken is van alle gemakken voorzien, uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals een oven, koffiemachine, inductiekookplaat, vaatwasser en een Quooker. Middels een loopdeur heb je toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de ruime overloop heb je toegang tot maar liefst 4 volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer.

De badkamer met ligbad, toilet en wastafel in meubel biedt alle comfort.

Tweede verdieping

Via de overloop kom je uit bij 2 bergingen, waarvan 1 met de opstelplaats van de CV-ketel (Intergas, 2018).

De grote zolderkamer, slaapkamer 5 is voorzien van een dakkapel en een wastafel.

Tuin

Buiten wacht een oase van rust: een fraai aangelegde tuin, een spahuis, een verhoogd terras en natuurlijk de houtgestookte sauna.

De ruime garage en oprit voor twee auto's maken het geheel compleet!

En dat alles met oog voor de toekomst: 22 zonnepanelen, dak-, gevel- en vloerisolatie én een moderne HR CV-ketel zorgen voor duurzaam wooncomfort.

Pluspunten op een rij:

- Vrije ligging met veel privacy;
- Lichte doorzonwoonkamer met massief eiken vloer;
- Luxe keuken met complete inbouwapparatuur;
- Vijf slaapkamers en volop bergruimte;
- Sauna, spahuis en fraai aangelegde tuinen;
- Ruime garage en oprit voor 2 auto's;
- Duurzaam dankzij zonnepanelen en isolatie (Label A).









































Plattegrond



Plattegrond

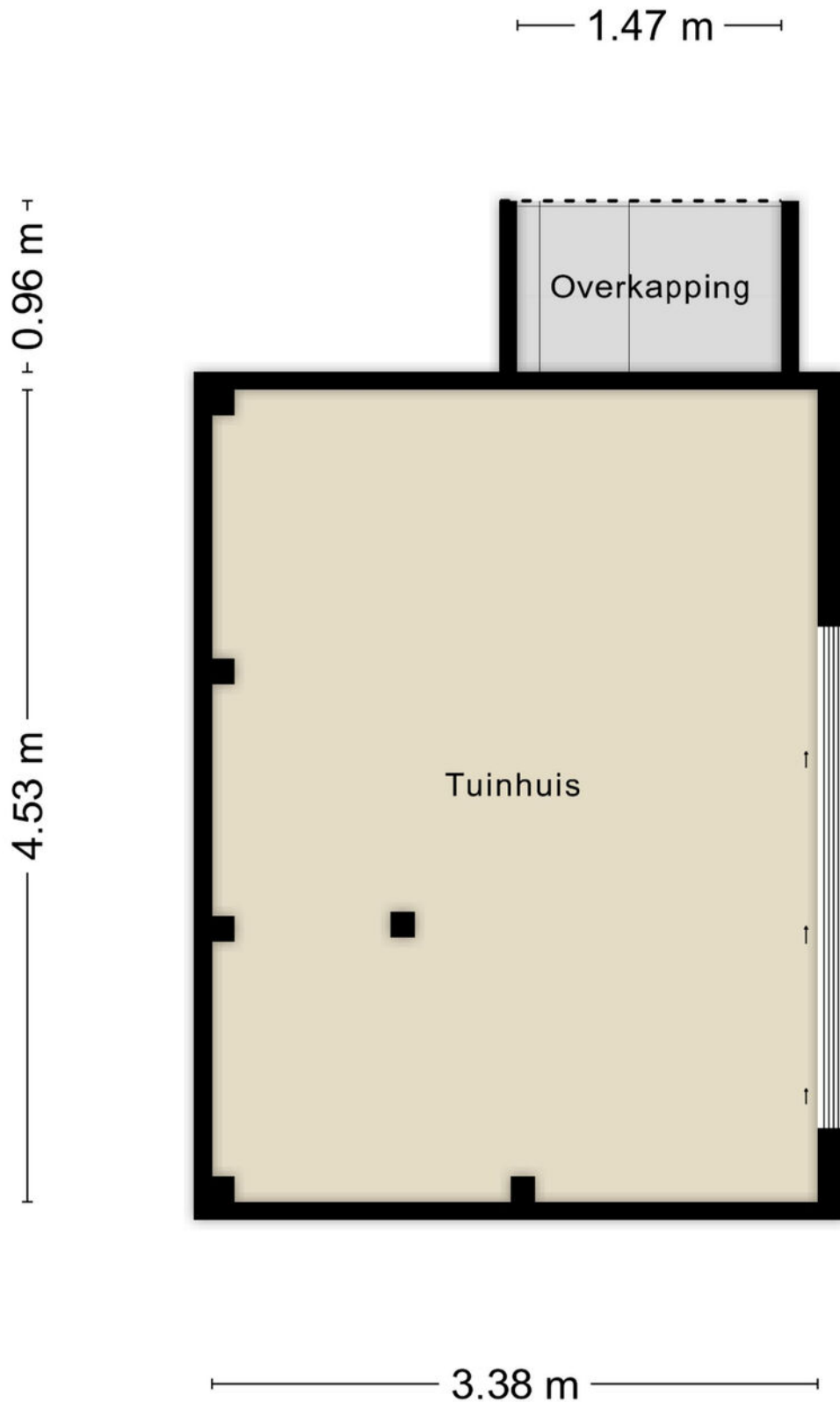


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mak



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie G

Perceel 4590

kadaster

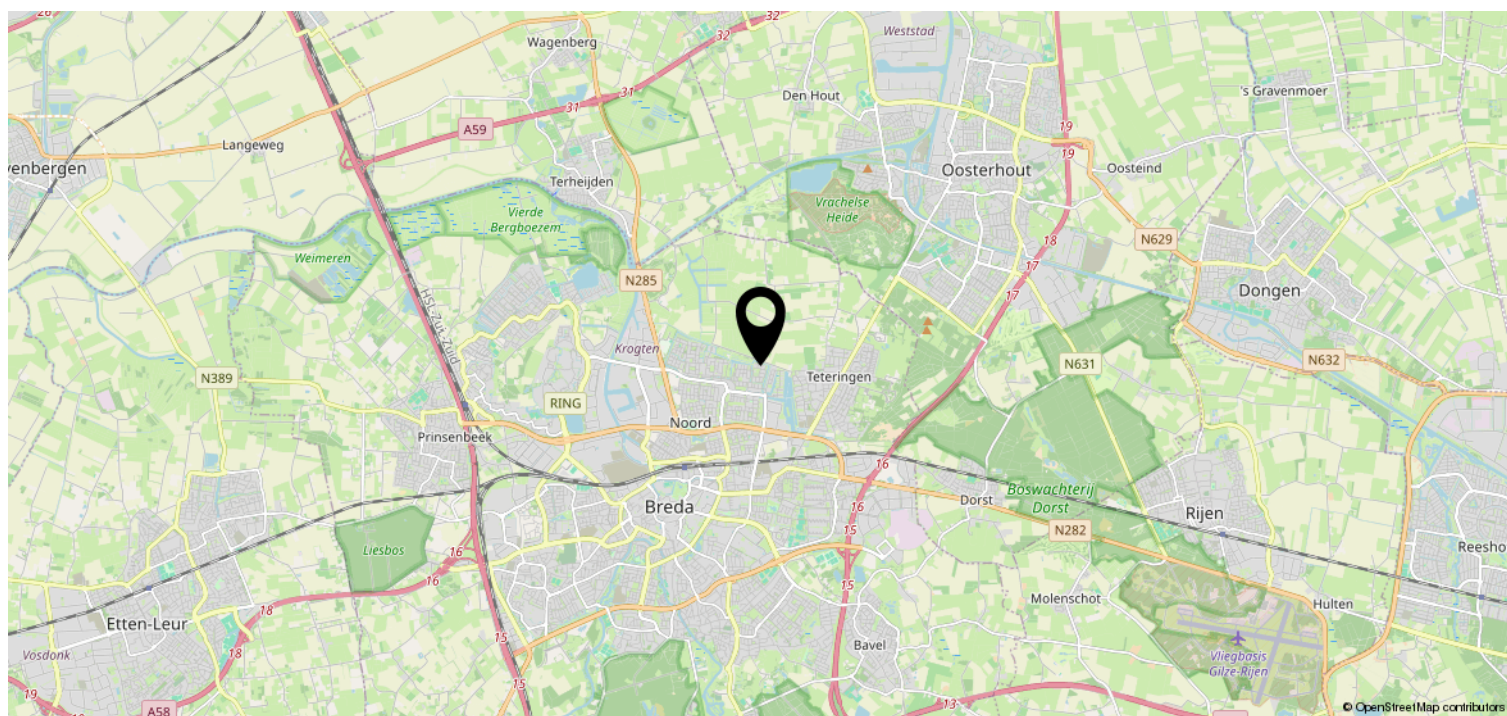
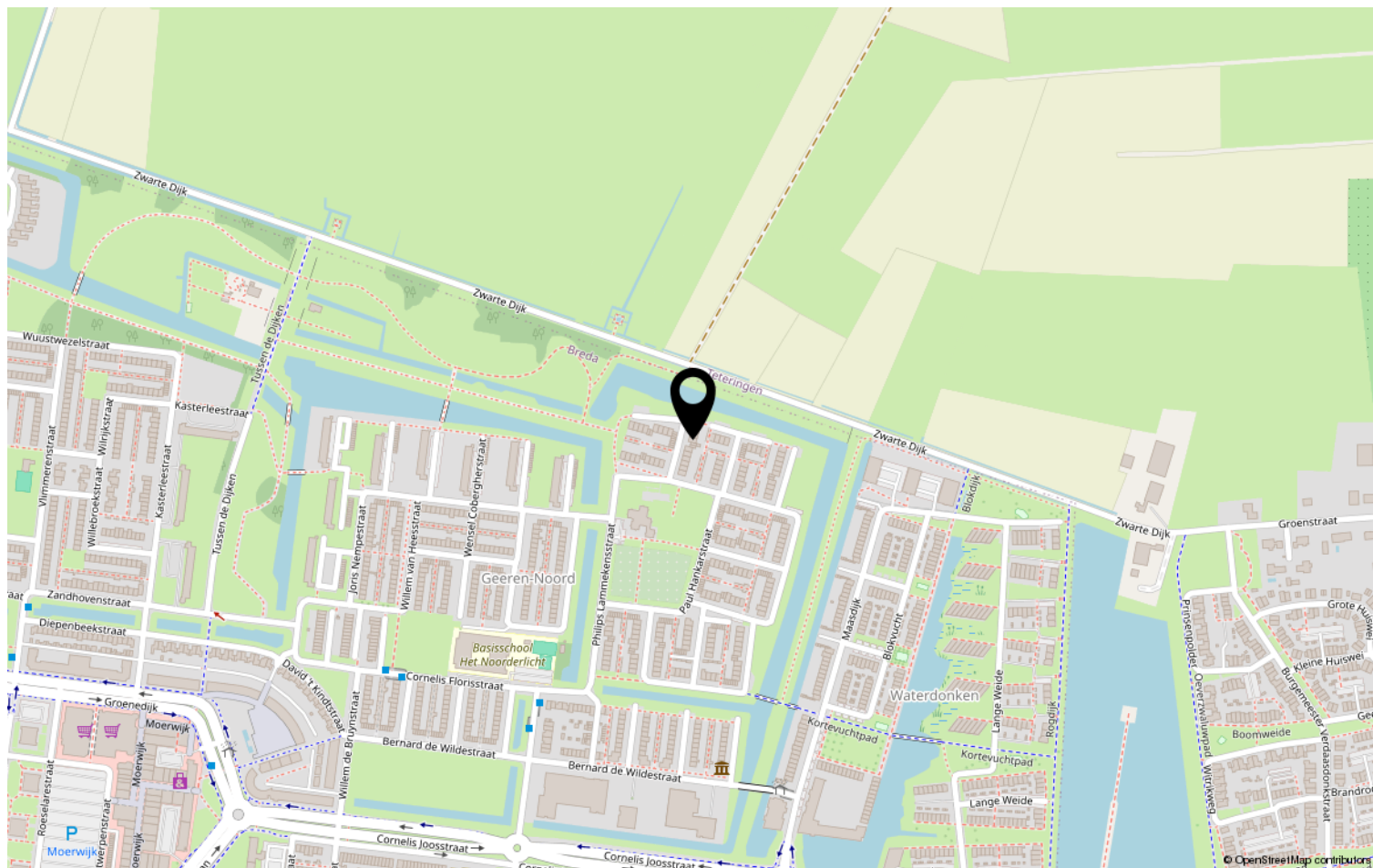
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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)