

Eigentijds wonen



BREDA | Aquamarijnhof 80

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

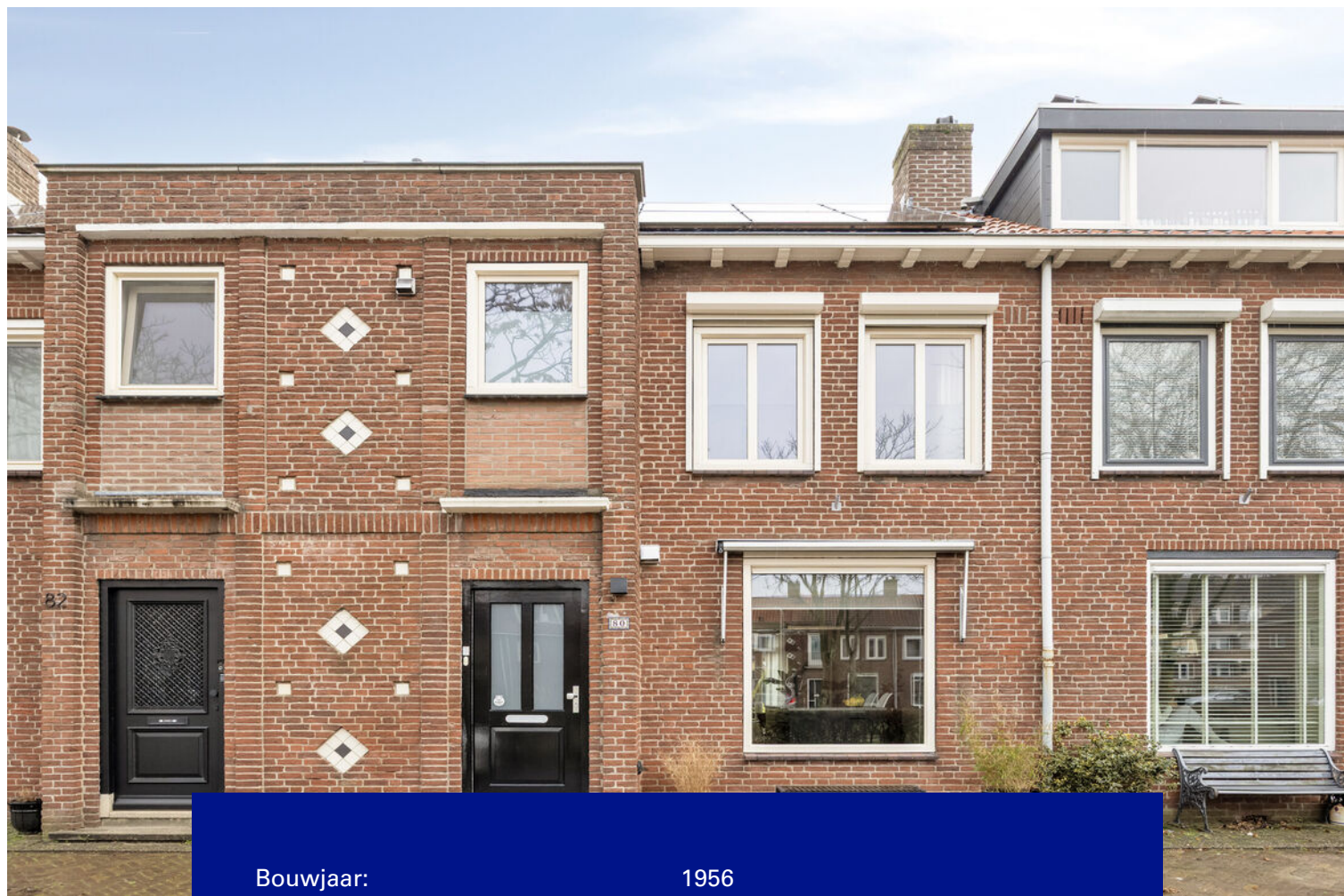


Zuyderleven
(Onderdeel van fidus)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Soort:	Eengezinswoning
Slaapkamers:	4
Inhoud:	368 m ³
Woonoppervlakte:	104 m ²
Perceeloppervlakte:	127 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Energie label:	A

Omschrijving

Aan een charmant en kindvriendelijk hofje in de gewilde wijk Brabantpark ligt deze over de volle breedte uitgebouwde tussenwoning met een royale living, een open keuken met kookeiland, vier slaapkamers en een ca. 10.5 meter diepe achtertuin.

In de directe nabijheid bevinden zich speelvoorzieningen, winkelcentra, onderwijsinstellingen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer.

De belangrijkste in- en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar en het bruisende centrum van Breda is binnen circa 7 fietsminuten te bereiken.

Begane grond

De hal is voorzien van een trapkast met kelder, vernieuwde meterkast en een modern toilet. Het toilet is uitgevoerd met een zwevend closet en fonteintje.

Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd, wat resulteert in een royale en lichte woonkamer van ca. 34 m². De openslaande tuindeuren voorzien van plisséhordeur zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en veel natuurlijke lichtinval. De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle PVC visgraatvloer met bies (2021) en voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken deels vernieuwd in 2021 met kookeiland en bargedeelte. De keuken is uitgerust met onder meer een inductiekookplaat (2023), spoelbak, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Daarnaast zijn de boiler (2024) en de keukenkraan (2025) recent vernieuwd.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een aparte was-/bergruimte en de badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en een laminaatvloer.

De praktische was-/bergruimte beschikt over aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur en geeft middels een loopdeur toegang tot het platte dak van de uitbouw.

De moderne badkamer is voorzien van een tegelvloer en uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime voorzolder met dakraam, bergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats van de in 2025 vernieuwde CV-ketel met draadloze thermostaat en regeling per radiator.

De zolderkamer is voorzien van een kunststof dakkapel met draai-/kiepramen en elektrisch rolluik (2018).

Tuin

De ca. 10,5 meter diepe achtertuin is gelegen op het oosten en is fraai aangelegd (2020) met een combinatie van bestrating en groen en voorzien van een stenen berging met elektra.

Bijzonderheden:

- De woning beschikt over een vernieuwde CV-ketel (2025).
- De woning is uitgerust met airconditioning (2021).
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van glad stucwerk;
- De woning beschikt over spouwmuurisolatie (2020).
- De woning is voorzien van vernieuwde dakpannen (2021).
- De woning beschikt over zonnepanelen (2021).
- Het dakleer op de dakkapel is in 2021 vernieuwd.
- De berging is voorzien van vernieuwde dakbedekking (2022).
- Het voegwerk van de berging is deels hersteld in 2025.
- De dakgoten zijn hersteld in 2021 en 2025.
- De woning en berging is in 2023 aan de buitenzijde geschilderd.
- De woning is voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (2019).
- De woning kenmerkt zich door een over de volle breedte gerealiseerde uitbouw (2009).
- De woning is gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje.
- De woning beschikt over een gunstige ligging nabij centrum, winkels, scholen en openbaar vervoer.
- De woning is instapklaar en zorgvuldig onderhouden.
- De woning beschikt over een definitief energielabel A.























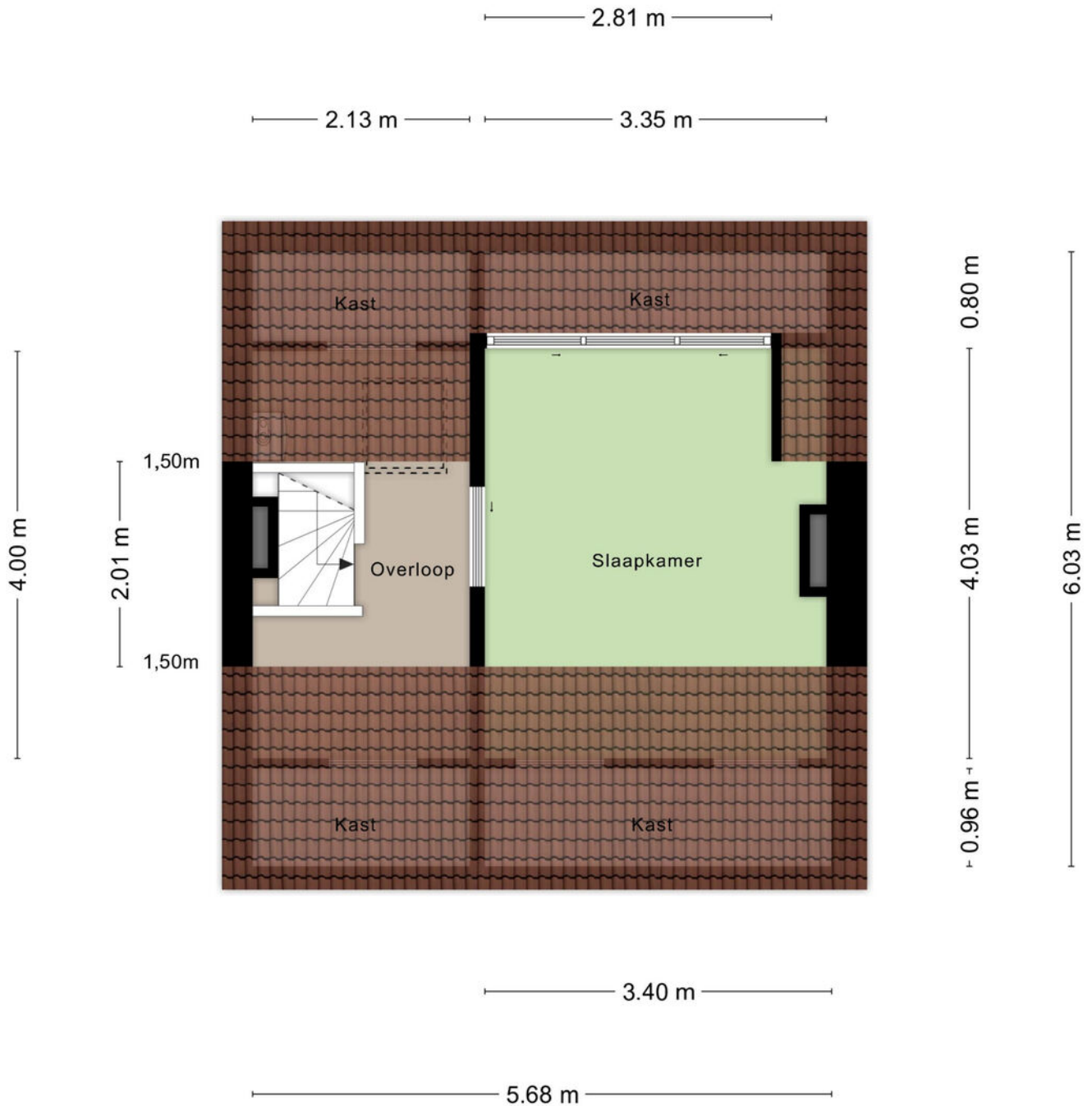
Plattegrond



Plattegrond

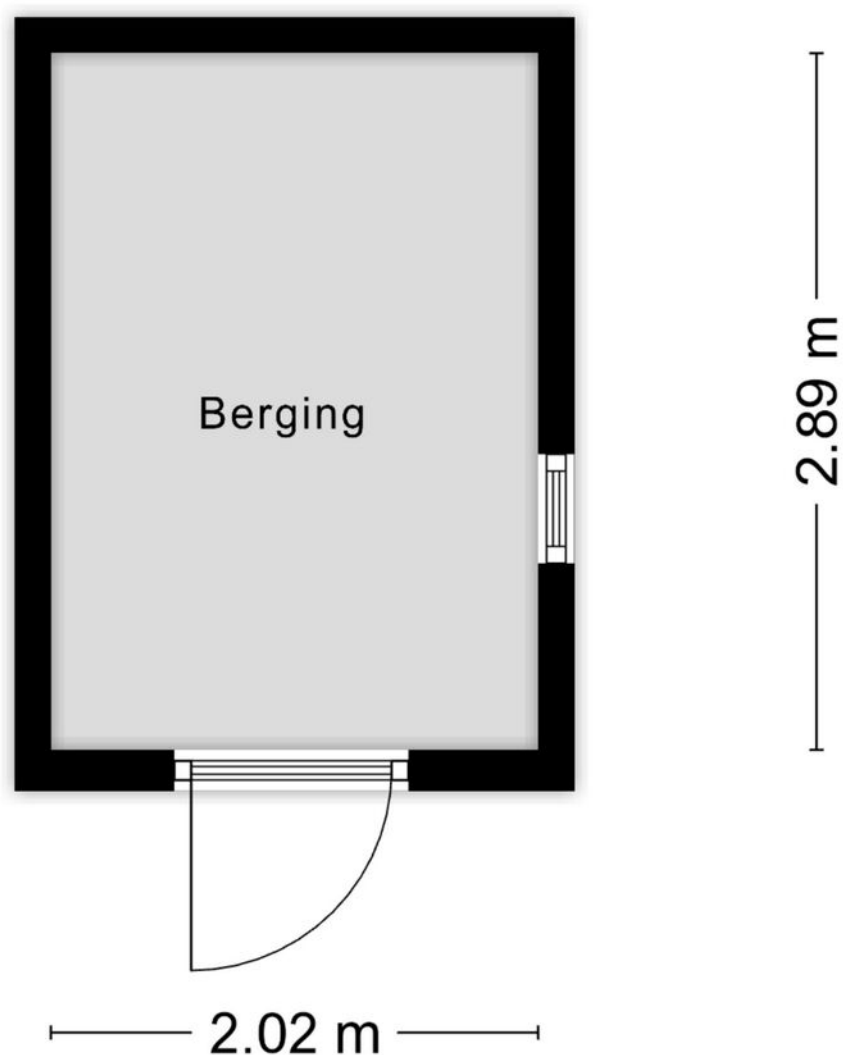


Plattegrond



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

Plattegrond

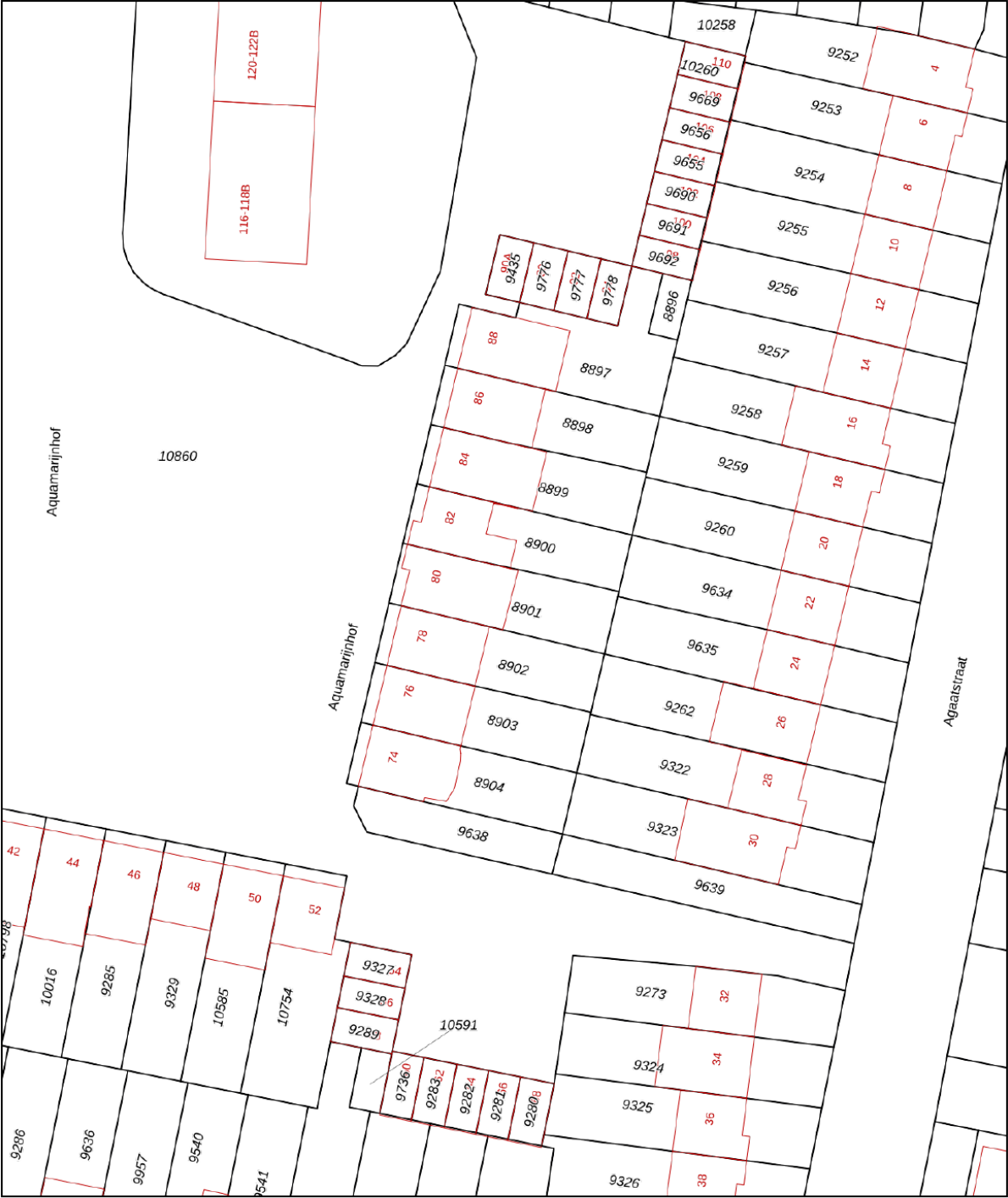


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MAK



12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

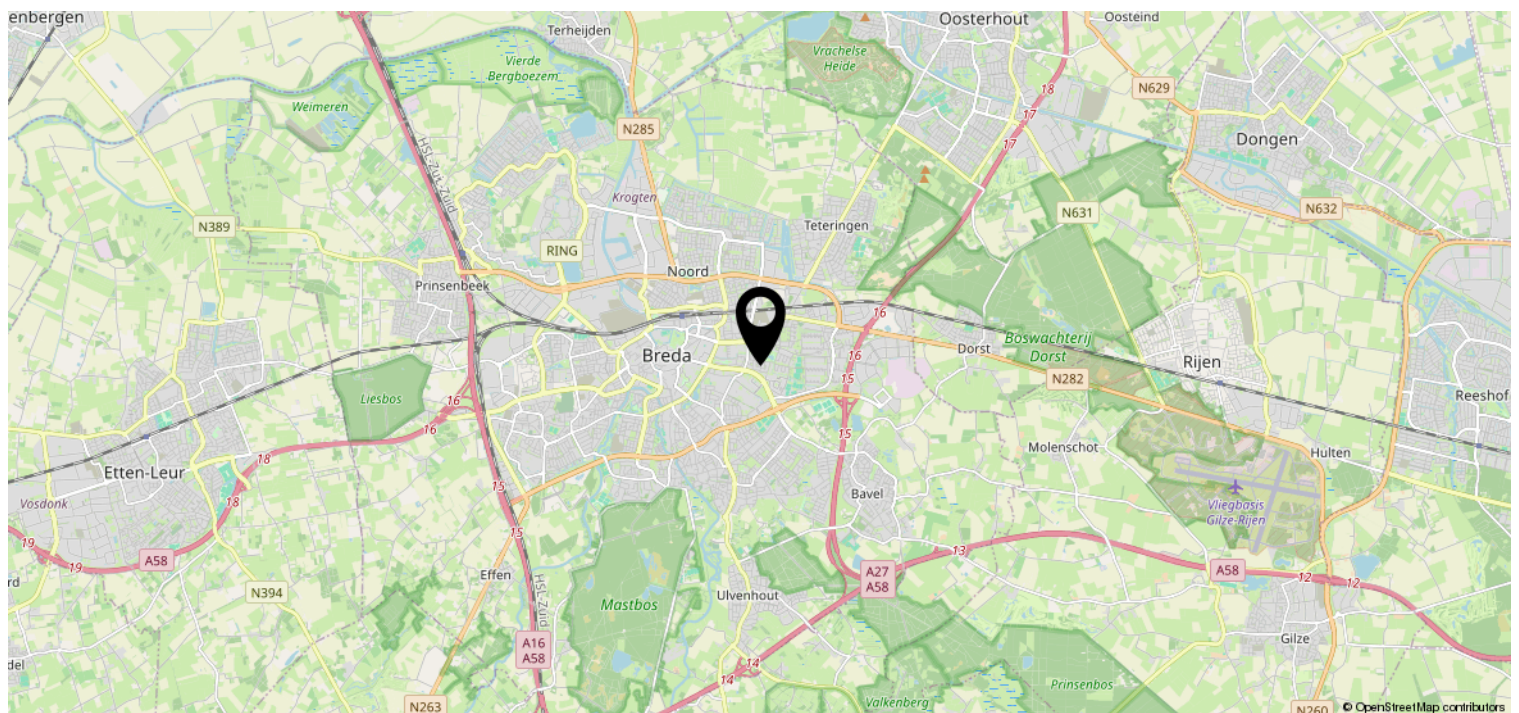
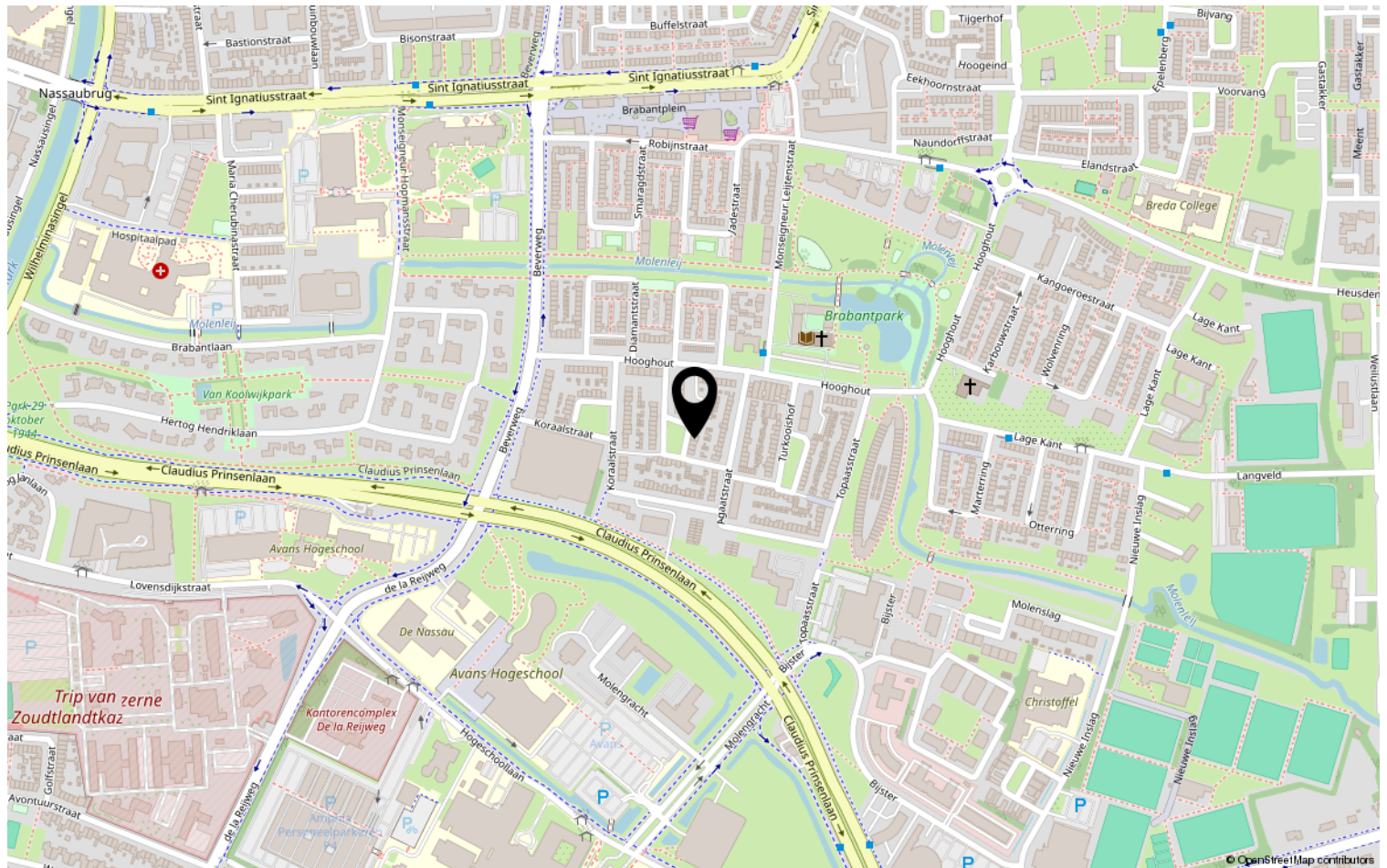
Kadastrale gemeente Breda
Sectie D
Perceel 8901

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026
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