

Speelhuislaan 73

Breda





Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.

Breda

Speelhuislaan 73

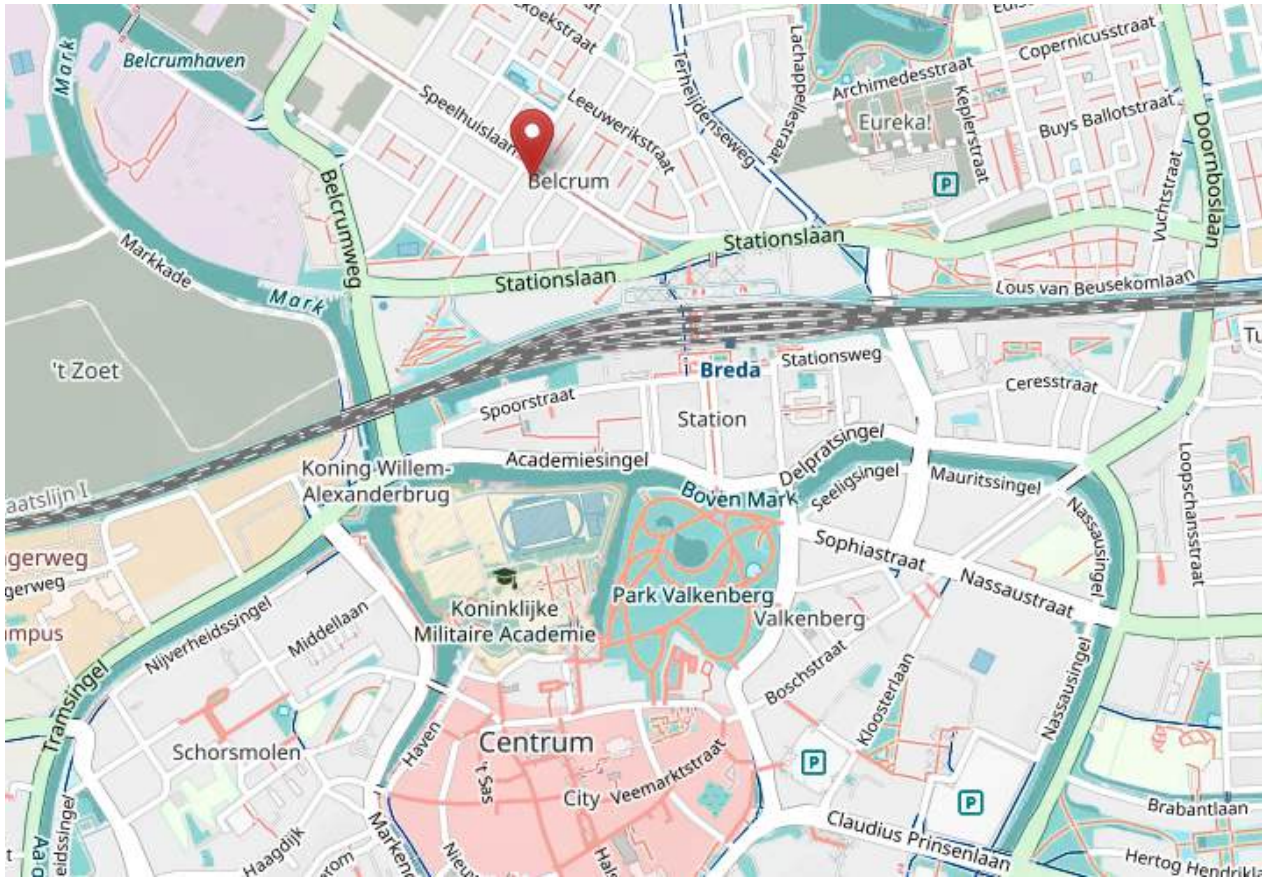
- Karakteristieke jaren '30 tussenwoning gelegen in de populaire wijk Belcrum
- Ruime woning met ca. 144 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen
- Zonnige achtertuin op het zuiden met berging en achterom
- Uitstekende ligging nabij het centrum van Breda en Station Breda (ca. 400 m)
- Duidelijke moderniseringskansen met mogelijkheid tot verbouwing en verduurzaming



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Breda

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Tussenwoning (jaren '30) Binnen de bebouwde kom, aan rustige weg, in woonwijk (Belcrum) 1933 6
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	141 m2 144 m2 505 m3
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Metselwerk Hout Grotendeels voorzien van isolerende beglazing Huis: Houten dakconstructie met dakpannen Aanbouw: Bitumen dakbedekking
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Beton Hout Traditioneel
• Verwarming & warm water • Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Combiketel (Nefit Topline, 2021) Gedeeltelijk dubbel glas Natuurlijke ventilatie F
• Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
• Buitenruimte • Bergruimte	Zonnige achtertuin op het zuiden, ca. 77m2, met achterom Stenen berging, voorzien van elektra
• Parkeren	Betaald parkeren Eerste parkeervergunning: Gratis Tweede parkeervergunning: €96 per jaar
• Bestemming	Wonen (Bestemmingsplan Belcrum)
• Bijzonderheden	Uitstekende basis voor modernisering Mogelijkheid tot verbouwing & verduurzaming



Situering

De woning is gelegen aan de Speelhuislaan, in de karakteristieke jaren '30-wijk Belcrum te Breda. Deze vooroorlogse buurt kenmerkt zich door een afwisselend straatbeeld met charmante woningen, een prettige woonrust en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Belcrum is een populaire woonwijk met een eigen identiteit, waar stedelijk wonen en leefkwaliteit goed samengaan.

Op korte afstand bevindt zich een grote speeltuin en het bruisende stadscentrum van Breda, met een breed aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen zoals de Grote Markt, Pathé Breda, het Chassé Theater, de Nieuwe Haven en Park Valkenberg.

De bereikbaarheid is uitstekend:

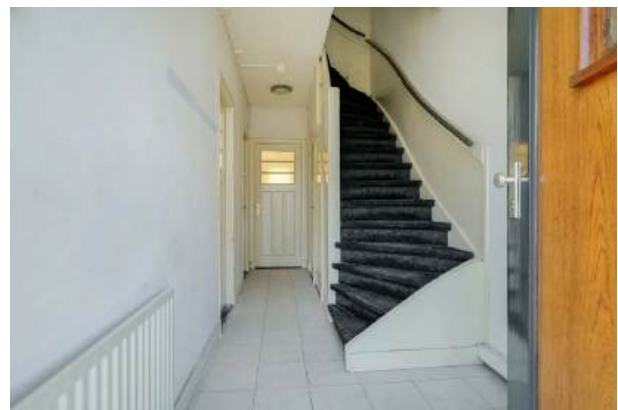
- Gunstige ligging nabij het centrum van Breda
- Station Breda op circa 400 meter afstand (ca. 2 minuten lopen)
- Snelle aansluiting op de uitvalswegen richting A16, A58, A59 en A27

De situering maakt deze locatie bijzonder geschikt voor wie comfortabel wil wonen in een fijne wijk met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.



Impressie









Begane grond

Wonen met karakter

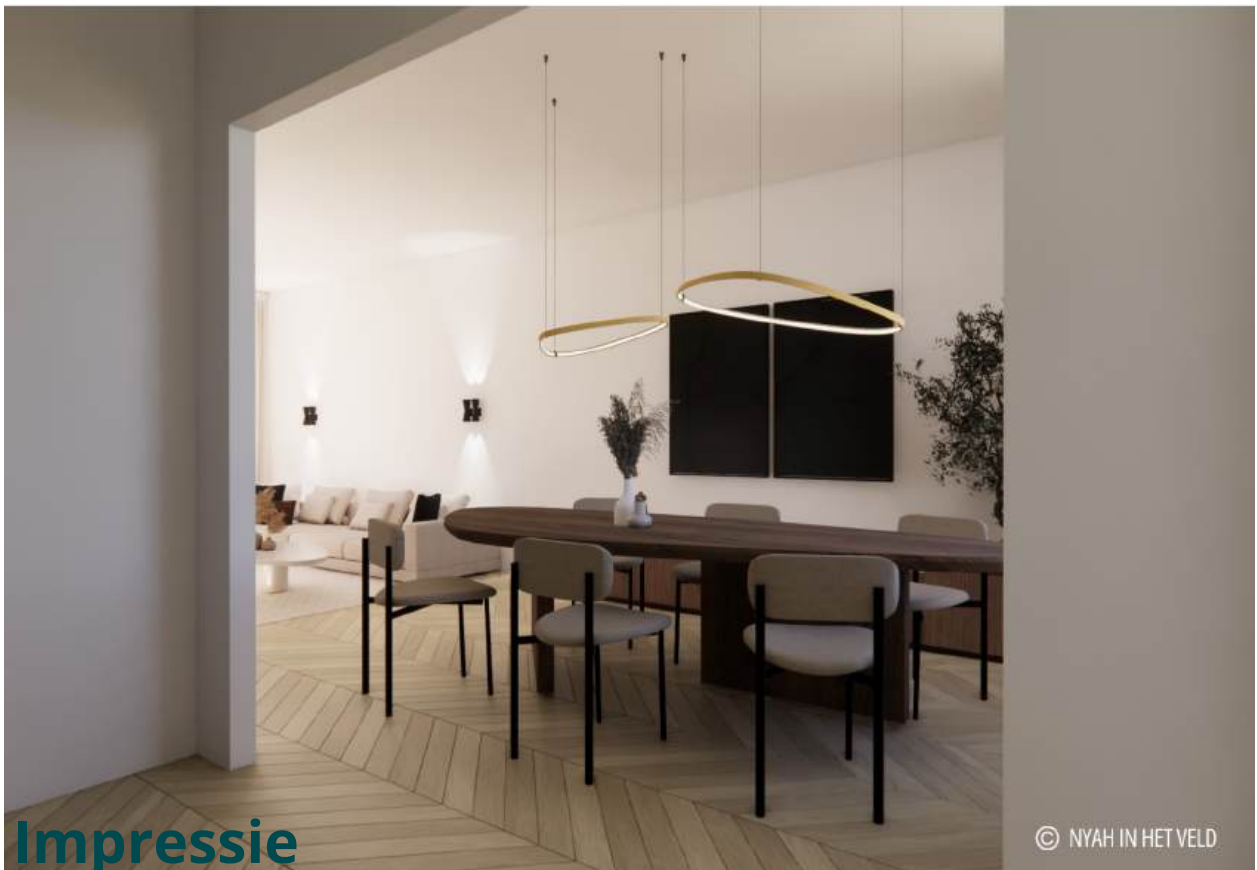
De begane grond vormt het hart van de woning en biedt een ruime, lichte basis met volop mogelijkheden voor een eigentijdse herindeling. De karakteristieke gevel en raamindelingen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de diepte van de woning ruimte biedt voor een royale woon- en leefkeuken.

Met de juiste aanpassingen is de begane grond in te richten als een comfortabele en eigentijdse leefruimte waarin wonen, koken en eten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen, met een sterke verbinding naar de achtertuin. De begane grond leent zich uitstekend voor het creëren van een praktische en sfeervolle indeling met behoud van het jaren '30-karakter.

Impressie







Impressie

© NYAH IN HET VELD

Eigentijds wonen *met*
behoud van karakter



Impressie

Eerste verdieping

Vol mogelijkheden

De eerste verdieping biedt volop ruimte en flexibiliteit voor een nieuwe indeling. Dankzij de goede maatvoering en daglichttoetreding is deze verdieping uitermate geschikt voor het realiseren van meerdere comfortabele slaapkamers, een ruime badkamer en eventueel een werk- of kleedruimte.

Met een herziening van de indeling ontstaat hier een rustige en functionele slaapverdieping die perfect aansluit bij hedendaagse woonwensen, met voldoende ruimte voor zowel gezin als thuiswerken.





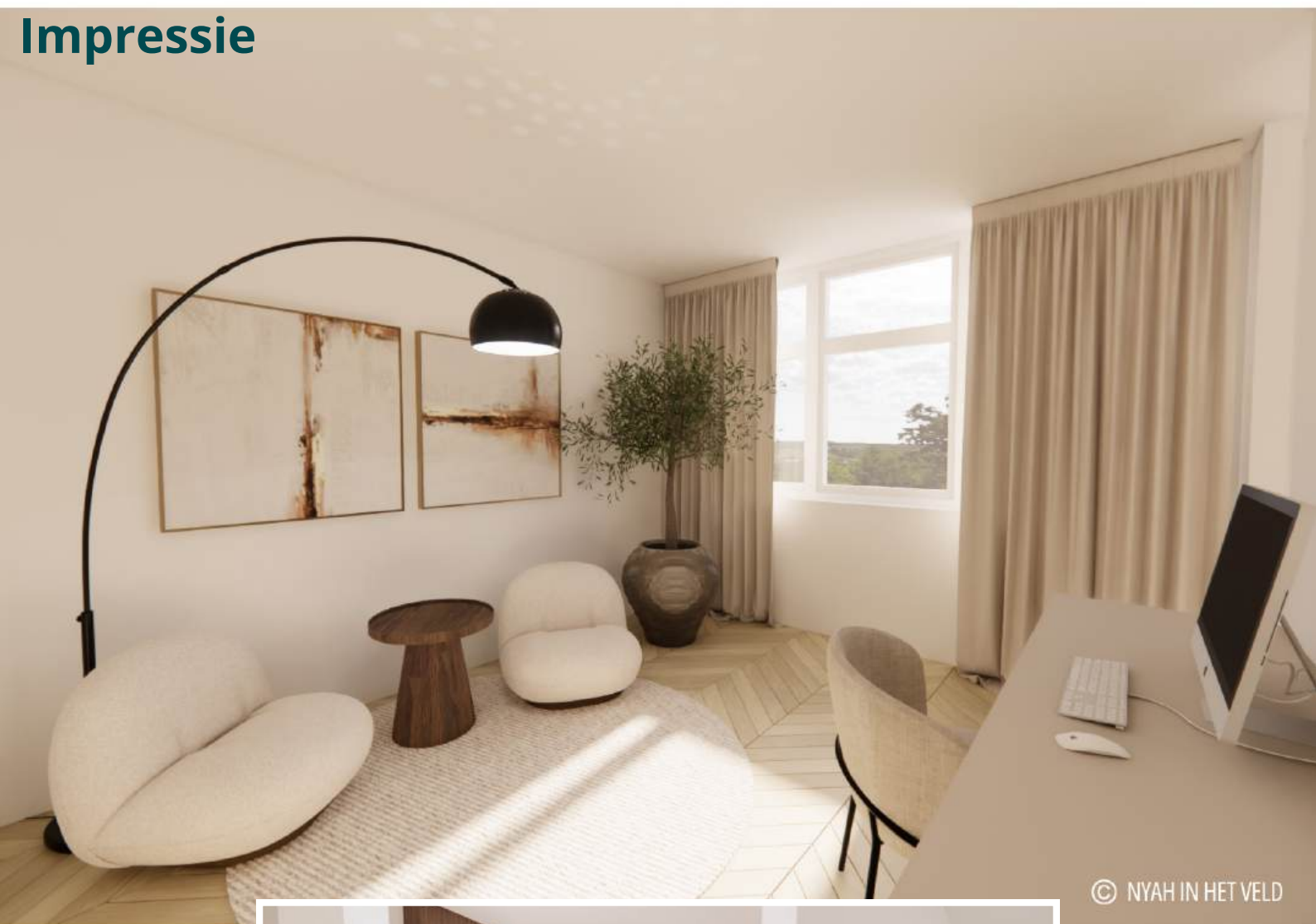




Impressie



Impressie



© NYAH IN HET VELD



Impressie

© NYAH IN HET VELD



Tweede verdieping

Verborgen ruimte met potentie

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag met veel potentie. Door de hoogte en aanwezige lichtinval kan deze verdieping worden ingericht als royale master bedroom, extra slaapkamers of een combinatie van slapen, werken of hobby.

Met slimme aanpassingen en maatwerkoplossingen is hier een verrassend lichte en comfortabele verdieping te realiseren, passend bij de uitstraling van de woning en met optimaal gebruik van de beschikbare ruimte.



Impressie



Impressie







Impressie





Tuin

Buiten genieten

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt een fijne buitenruimte met volop mogelijkheden. De combinatie van bestrating, groen en privacy maakt de tuin geschikt voor zowel ontspanning als het ontvangen van gasten.

Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging en via de achterom is er directe toegang tot de brandgang. Met een eigentijdse inrichting kan hier een sfeervolle stadstuin worden gecreëerd die perfect aansluit op het wooncomfort binnenshuis.



Impressie



Plattegronden

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



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

Modernisering & realisatie

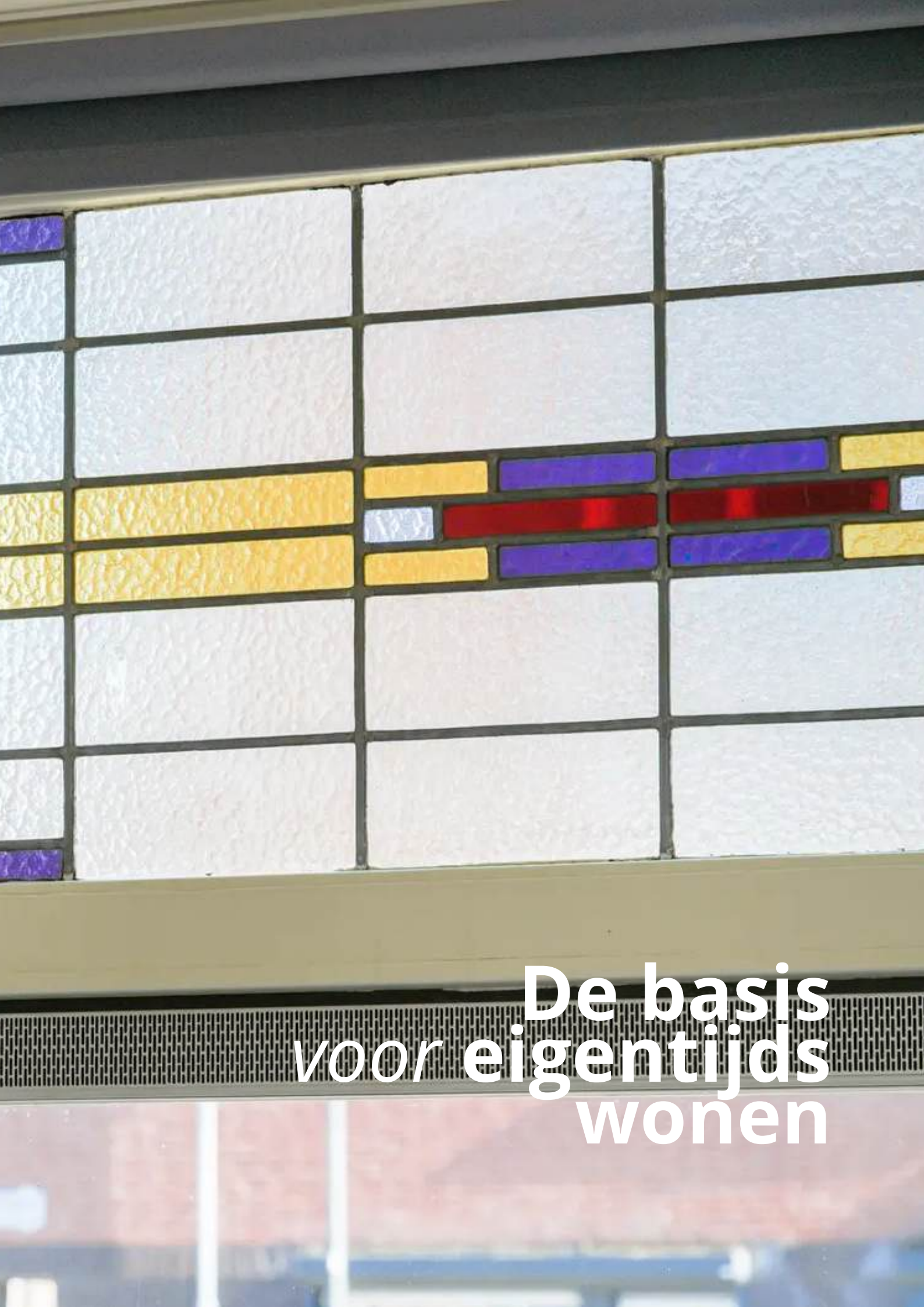
Deze karakteristieke jaren '30-woning biedt een uitstekende basis om volledig naar eigen wens te worden **gemoderniseerd en verduurzaamd**. In de brochure zijn diverse **impressies** opgenomen die een inspirerend beeld geven van de mogelijkheden om de woning te transformeren tot een **eigentijdse en comfortabele leefomgeving**, met behoud van het **authentieke karakter**.

Afhankelijk van de woonwensen kan de woning worden aangepast naar **hedendaagse maatstaven**, waarbij gedacht kan worden aan het creëren van een **open leefruimte**, het realiseren van een **uitbouw**, het plaatsen van een **dakkapel** en het verbeteren van de **energie-zuinigheid** van de woning.

Om kopers te ondersteunen in de realisatie kan via de makelaar contact worden gelegd met een **netwerk van ervaren bouwbedrijven**. Deze partijen kunnen ondersteunen bij het uitwerken van plannen, het opstellen van een kostenindicatie en de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden.

De opgenomen **artist impressions** geven een indicatie van de mogelijkheden en laten zien hoe de woning zich kan ontwikkelen naar een **modern en comfortabel woonniveau**. Deze beelden zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke uitvoering en opdrachtverstrekking vinden **rechtstreeks plaats tussen koper en aannemer**, waarbij de makelaar uitsluitend een faciliterende rol vervult.

Voor nadere informatie of het bespreken van de mogelijkheden kunt u contact opnemen met ons kantoor.



De basis
voor eigentijds
wonen

Omgevingsplan

Bestemmingsplan Belcrum



De woning aan Speelhuislaan 73 te Breda is gelegen binnen het **bestemmingsplan Belcrum** van de gemeente Breda en heeft de bestemming '**Wonen**' met een bouwvlak.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming '**Waarde – Cultuurhistorie**'. Voor wijzigingen aan de bebouwing kan een omgevingsvergunning vereist zijn.

Voorts zijn de parapluplannen **Hospita en parkeren 2022** en **Water en Groen** (ontwerp) en **Erfgoed 2023** (ontwerp) van toepassing, met aanvullende regels ten aanzien van onder meer parkeren, waterberging en erfgoed.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Speelhuislaan 73



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars hoe waarde te creëren én te behouden.

Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw — altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject — wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Speelhuislaan 73

Breda



Vraagprijs € 625.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.