



Dotterbloem 1

4823 MX Breda

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39
Wieringerland 1412
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uilenhout
Vierhout 4001 DC

MAKELAARSHUYS
JOHANNA & GIJS

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

geschakelde woning

WOONOPPERVLAKTE

170 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

311 m²

INHOUD

572 m³

BOUWJAAR

2001

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

3

Ben je op zoek naar een huis met een verhaal? Een woning die anders is dan al het andere op Funda? Dan is Dotterbloem 1 precies wat je zoekt. Deze stijlvolle geschakelde woning uit 2002 maakt deel uit van een kleinschalig en bekroond architectonisch project, ontworpen door de Bredase architect Pascal Grosveld. Een huis dat je niet zomaar tegenkomt: tijdloos, warm, verrassend én tot in detail doordacht. Gelegen aan de groene rand van Breda – in de rustige en gewilde Villapark Kroeten – woon je hier in een oase van rust, met natuur, winkels, scholen én het centrum van Breda allemaal binnen handbereik. Fietsen naar de Asterdplas, wandelen door de Haagse Beemden of een frisse neus halen in de polder? Je stapt de deur uit en bent er zo. Ook praktisch zit je hier goed: winkelcentrum Heksenwiel, station Prinsenbeek en de snelwegen richting Rotterdam, Antwerpen en Tilburg zijn vlakbij.

Welkom thuis

De woning is gelegen in een rustig en autoluw hofje. Via een eigen poort kom je in de zonnige voortuin (45 m²) – een heerlijke plek op het zuidwesten waar je al vroeg in het voorjaar van het zonnetje geniet. Parkeren? Dat doe je comfortabel onder je eigen carport met ruimte voor twee auto's. Aansluitend is er een ruime berging, perfect voor fietsen, gereedschap of een flinke stapel openhaardhout. Licht, ruimte en warmte

Binnen is het meteen raak: wat een licht, wat een ruimte. De begane grond (ca. 95 m²) is royaal opgezet, met grote glaspartijen, strakke lijnen en slimme zichtlijnen van voor naar achter. De open indeling voelt uitnodigend aan: een sfeervolle zithoek bij de open haard, en een ruime eetkamer aan de voorzijde – ideaal voor diners met vrienden of gezellige gezinsavonden. De eikenhouten vloer en plafondhoge taatsdeuren geven het geheel een rustige, luxe uitstraling.

Midden in de woning ligt de stijlvolle, open moderne keuken, functioneel en verrassend ruim. De combinatie van een kook- en spoeleiland met massief notenhouten blad, geïntegreerde apparatuur en veel kastruimte maakt dit een keuken waar je met plezier kookt én leeft. De vide met lichtstraat van maar liefst zes meter hoog zorgt voor een unieke lichtinval. Achter de keuken vind je nog een praktische bijkeuken, ideaal als extra bergruimte, wasruimte of garderobe.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping, voorzien van eikenhouten vloer, telt drie slaapkamers: twee kamers aan de achterzijde (beide ca. 11 m²) met toegang via schuifpui tot het balkon, en een royale ouderslaapkamer van 25 m² aan de voorzijde. Dankzij de vide en grote ramen is ook boven alles licht en ruimtelijk. Op de overloop is een aparte berging met aansluitingen voor wasmachine en droger – handig én netjes uit het zicht.



De badkamer is stijlvol en compleet ingericht, met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met inbouwkranen en toilet. Door het gebruik van strak stucwerk, hoogwaardige materialen en veel daglicht krijg je hier echt een spa-gevoel.

De woning heeft niet één, maar twee fijne tuinen:

De achtertuin (18 meter diep, op het noordoosten) is fraai aangelegd met een verhoogd terras, dak platanen en slimme beplanting die het hele jaar door groen blijft. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, maar ook met voldoende schaduw tijdens de warme dagen door het platanen dak.

De voortuin (45 m², op het zuidwesten) is zonnig, besloten en perfect voor je eerste kop koffie of een rustige middag in de winterzon.

Bijzonderheden:

- Een woning met een uniek karakter
- Maar liefst twee heerlijke tuinen
- Parkeren op eigen terrein
- Onderhoudsarme gevelbekleding van redcederhout
- Hardhouten kozijnen en deuren
- Vide met lichtstraat
- Volledig voorzien van HR-glas en energielabel A
- Ontworpen door de Bredase architect Pascal Grosveld
- Hoogwaardige afwerking met duurzame materialen

Dotterbloem 1 is niet zomaar een huis – het is een thuis met karakter, licht en comfort op een unieke plek. Kom het zelf ervaren.

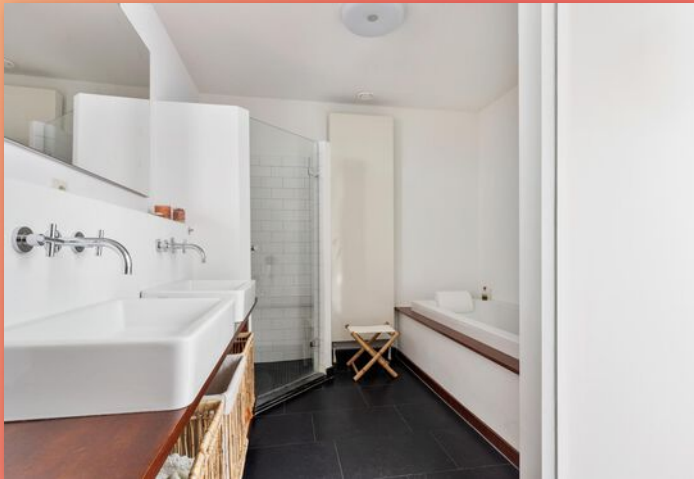












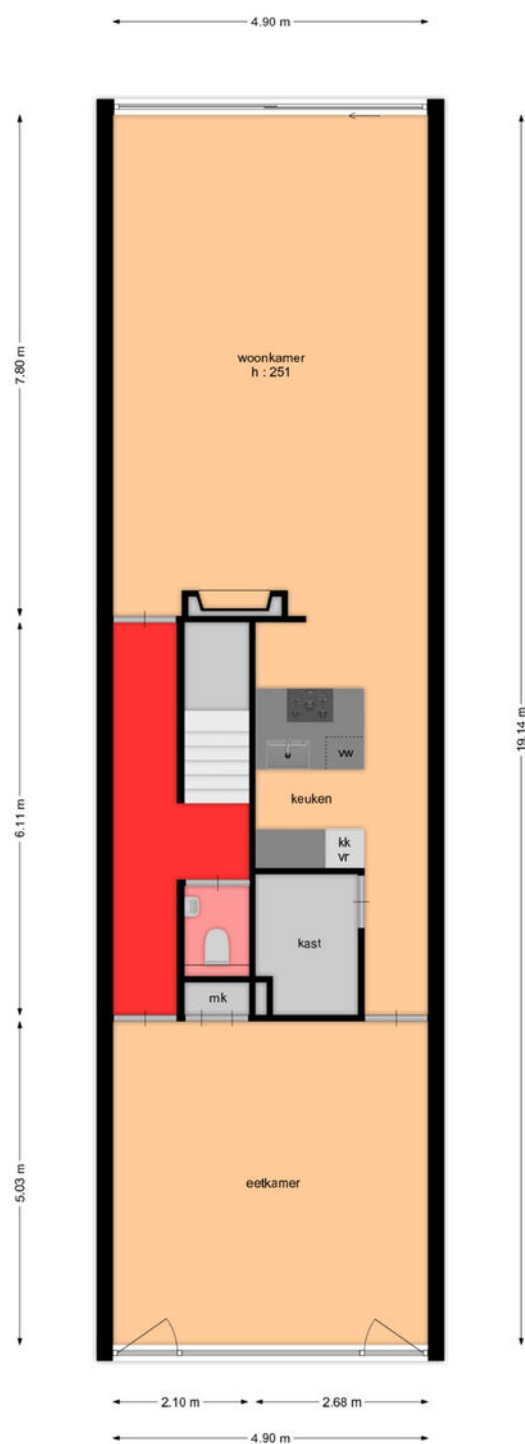




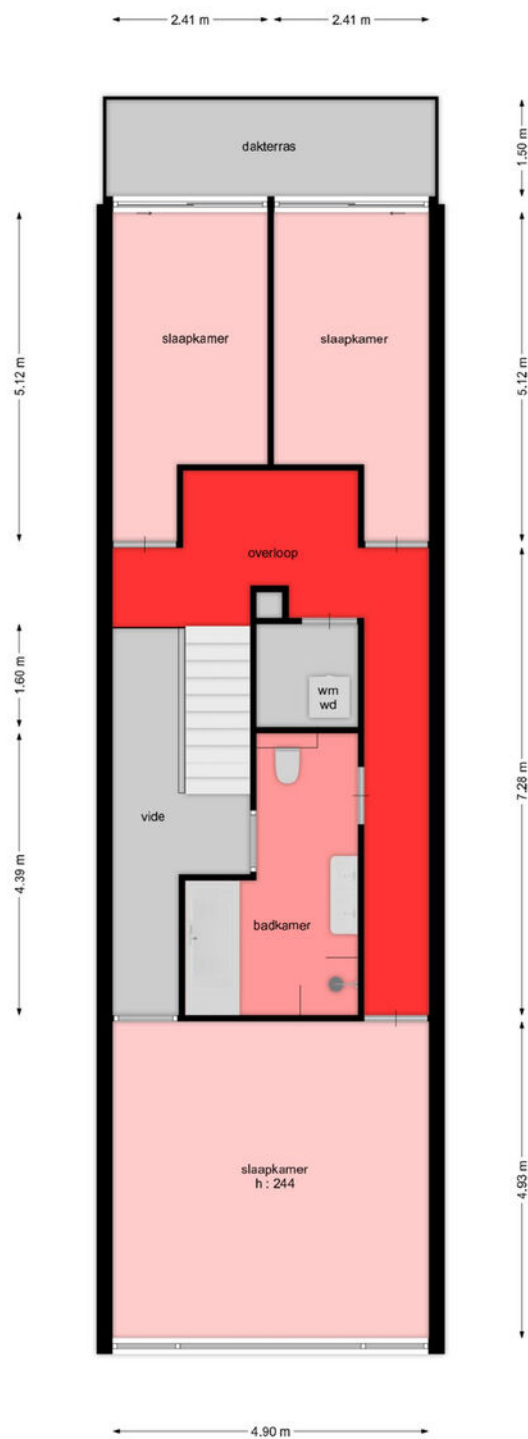




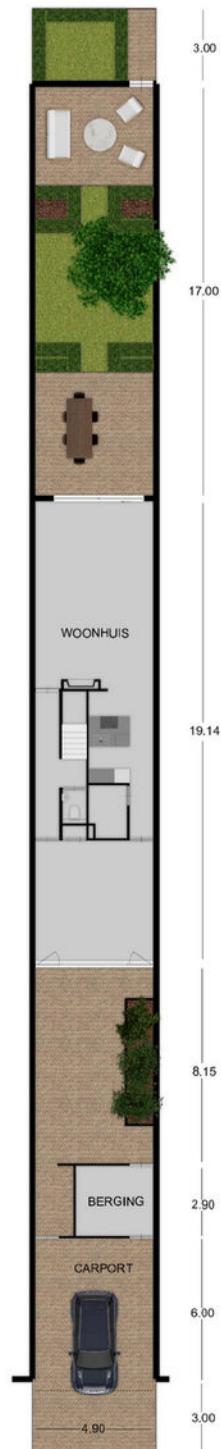
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

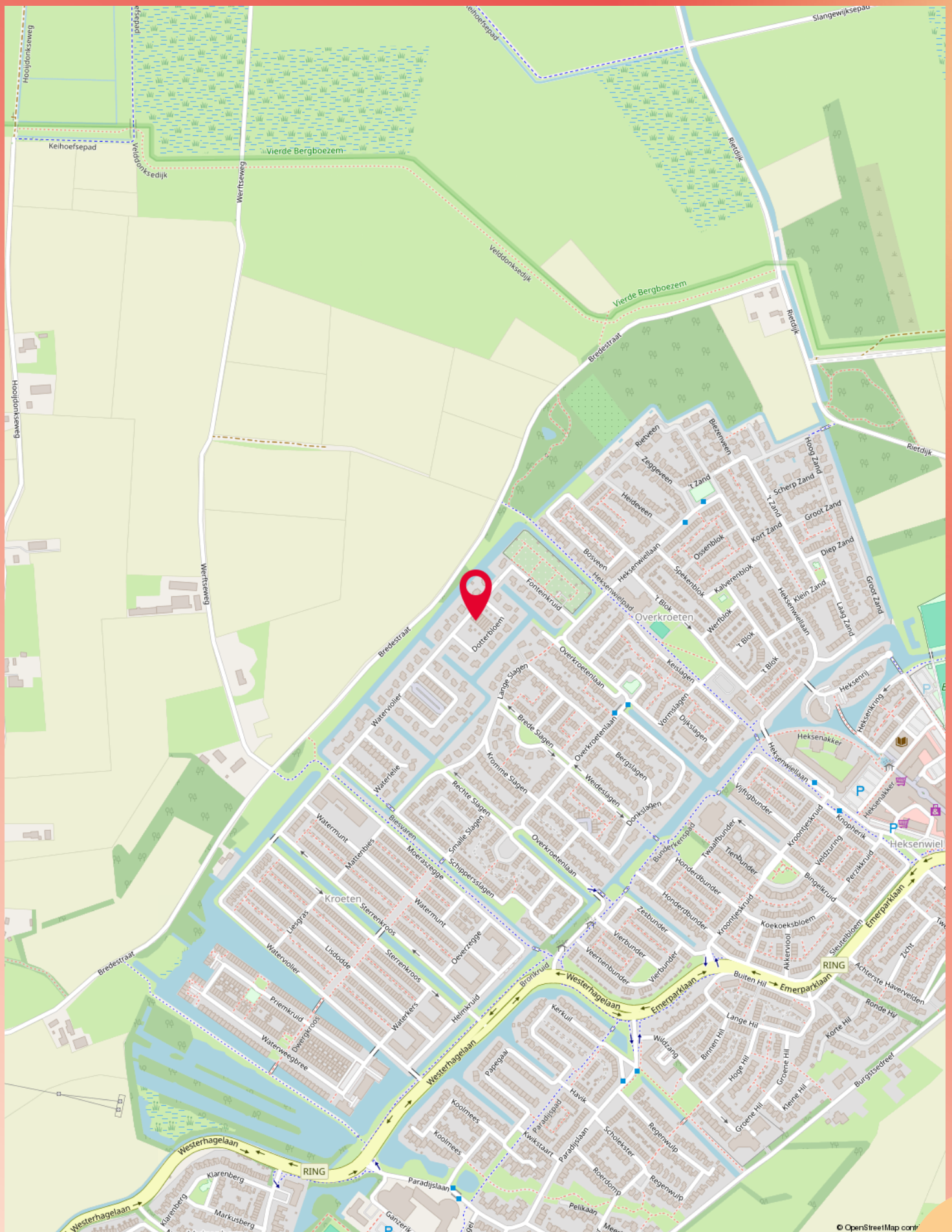
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dotterbloem 1



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breda Sectie I Perceel 4004 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.	kadaster 
--	---	---

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijgenboom en glansmispel voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Colette Verweij-van Eijkeren

colette@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen vrij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

