



www.tqmakelaars.nl

20

Vincent van Goghstraat
Breda

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Op een aantrekkelijke locatie om de hoek bij de singels van Breda gelegen, is deze karakteristieke, instapklare tussenwoning gesitueerd.

De uitgebouwde, lichte woning is gemoderniseerd. De sfeervolle woning heeft maar liefst energielabel A+!

De diepe tuin, erker, uitbouw, 3 slaapkamers op de verdiepingen en alle voorzieningen op loopafstand zorgen ervoor dat dit een ideale woning is voor wie comfortabel wilt wonen nabij het centrum van Breda!

Om een juiste indruk te krijgen, is een bezichtiging beslist de moeite waard!

Woonoppervlakte
111 m²

Perceeloppervlakte
145 m²

Aantal kamers
4

Bouwjaar
1933

Energielabel
A+

Begane grond

De hal is voorzien van een meterkast, trapkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal staat in open verbinding met de woonkamer.

De ruime woonkamer met open keuken heeft door de glazen schuifpui aan de achterzijde en de lichtstraat in de keuken veel lichtinval. Aan de voorzijde is een erker aanwezig.

De open keuken met kookeiland heeft een lichtstraat waardoor er veel lichtinval aanwezig is. De luxe keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een vaatwasser, koelkast, vriezer, 2 ovens waarvan 1 combi-oven en een spoelbak.

Door de glazen schuifpui is er een optimale beleving van de tuin! In de woonkamer en keuken zijn opbouwspots en dimbare wandlampen aanwezig.

De gehele begane grond is voorzien van een PVC-vloer.

















Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer (ca.11 m²) is aan de achterzijde van de woning gesitueerd.

De tweede slaapkamer (ca. 11 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen.

De volledig gemoderniseerde badkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een dubbele wastafel met meubel, toilet en een extra grote inloopdouche met thermostaatkraan, een regendouche en handdouche.









Tweede verdieping

De tweede verdieping geeft directe toegang tot de derde slaapkamer. Aan de achterzijde is een dakkapel aanwezig over de volledige breedte aanwezig. De slaapkamer geeft toegang tot de wasruimte/stookruimte met opstelling van de warmtepomp. De wasruimte heeft plaats voor zowel een wasmachine als wasdroger. Onder de schuine delen van het dak is er veel opbergruimte.



Tuin

De tuin is het gelegen op het noordwesten en is geheel naar eigen wens aan te leggen. De tuin geeft toegang tot de berging die voorzien is van een achterom.





Algemeen en Locatie

Algemeen:

- Het bouwjaar van de woning is 1933;
- De woning beschikt over een warmtepomp.
- Op elke verdieping is vloerverwarming aanwezig;
- De woning beschikt over kunststof kozijnen met triple glas;
- De wanden en plafonds zijn glad gestuct;
- De woning is deels voorzien van inbouwspots;

Locatie:

De woning is gelegen om de hoek van de singels van Breda en op korte afstand van het bruisende en historische centrum. Nabij het Van Sonsbeeck Park met diverse speeltuinen en het zwembad. Tevens zijn de Nieuwe Haagdijk en Haagdijk nabij gesitueerd. Hier zijn diverse faciliteiten aanwezig zijn, zoals restaurants, afhaalgelegenheden, een Albert Heijn en speciaalzaken. Ook het Dr. Struyckenplein is op korte afstand gelegen, hier vind je een verschillende supermarkten en een drogisterij. In de buurt zijn meerdere basisscholen en een kinderdagverblijf te vinden. Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar met een vergunning. Sinds de invoering van het vergunningensysteem is er altijd plek voor de deur. In de straat op loopafstand is een bushalte gesitueerd. Hierdoor is reizen met het openbaar vervoer gemakkelijk en is het NS Centraal station binnen 10 minuten te bereiken. De woonboulevard is op korte afstand gelegen, alsmede diverse uitvalswegen die via de Ettensebaan bereikbaar zijn. Dankzij deze ligging combineert u hier het gemak van de stad dichtbij in een rustige woonomgeving.

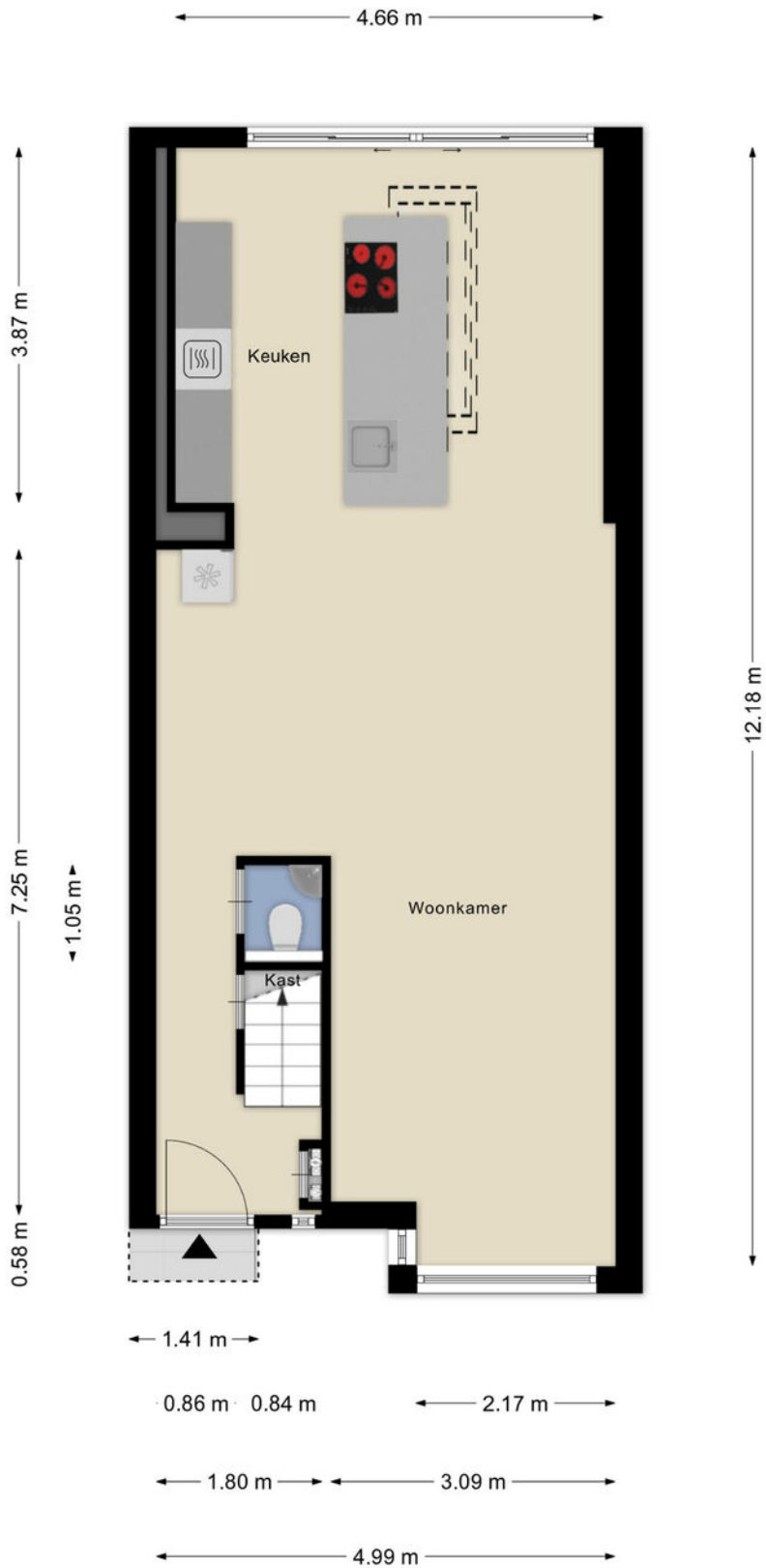






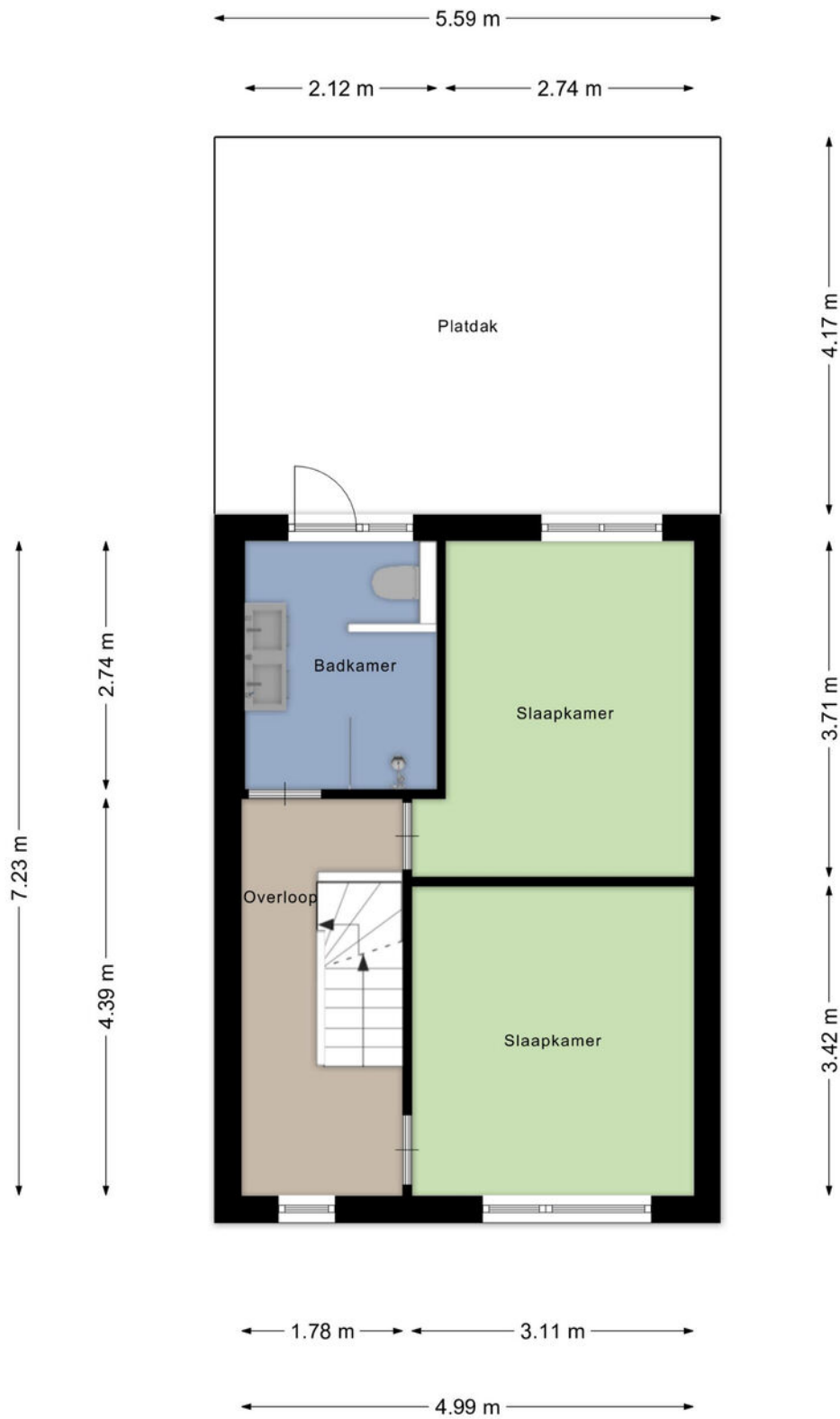


Plattegrond



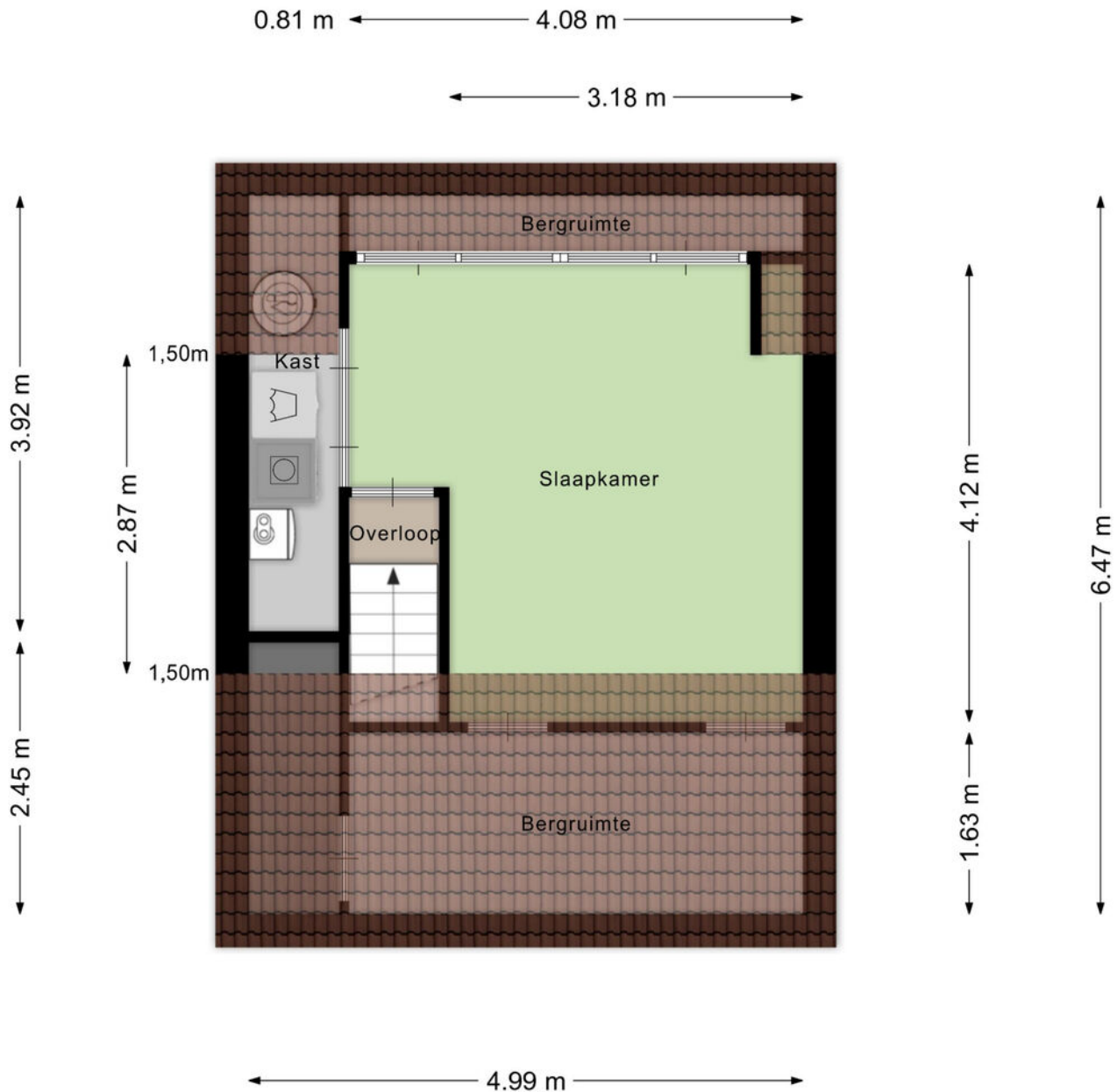
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

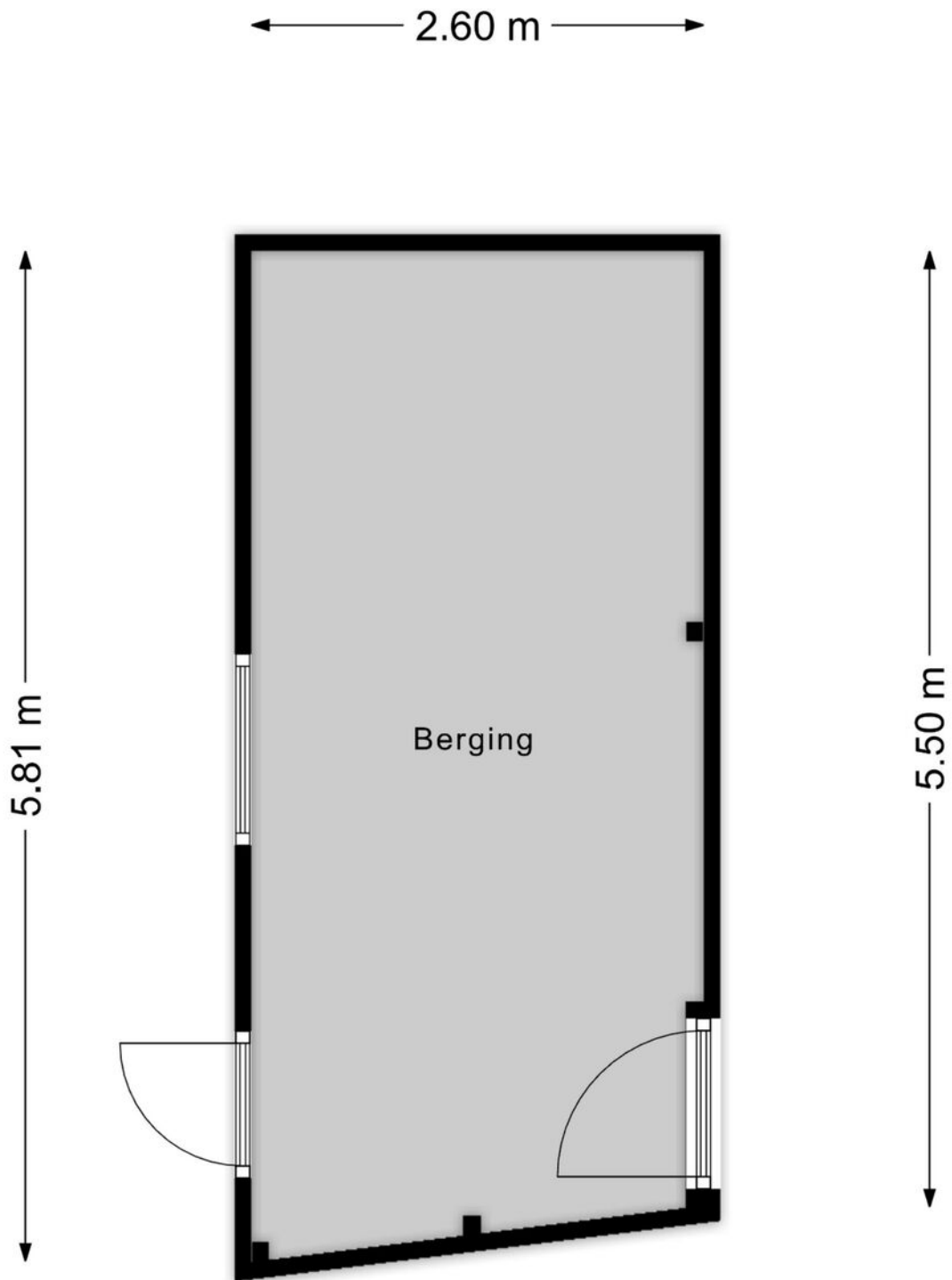
Plattegrond



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



Plattegrond

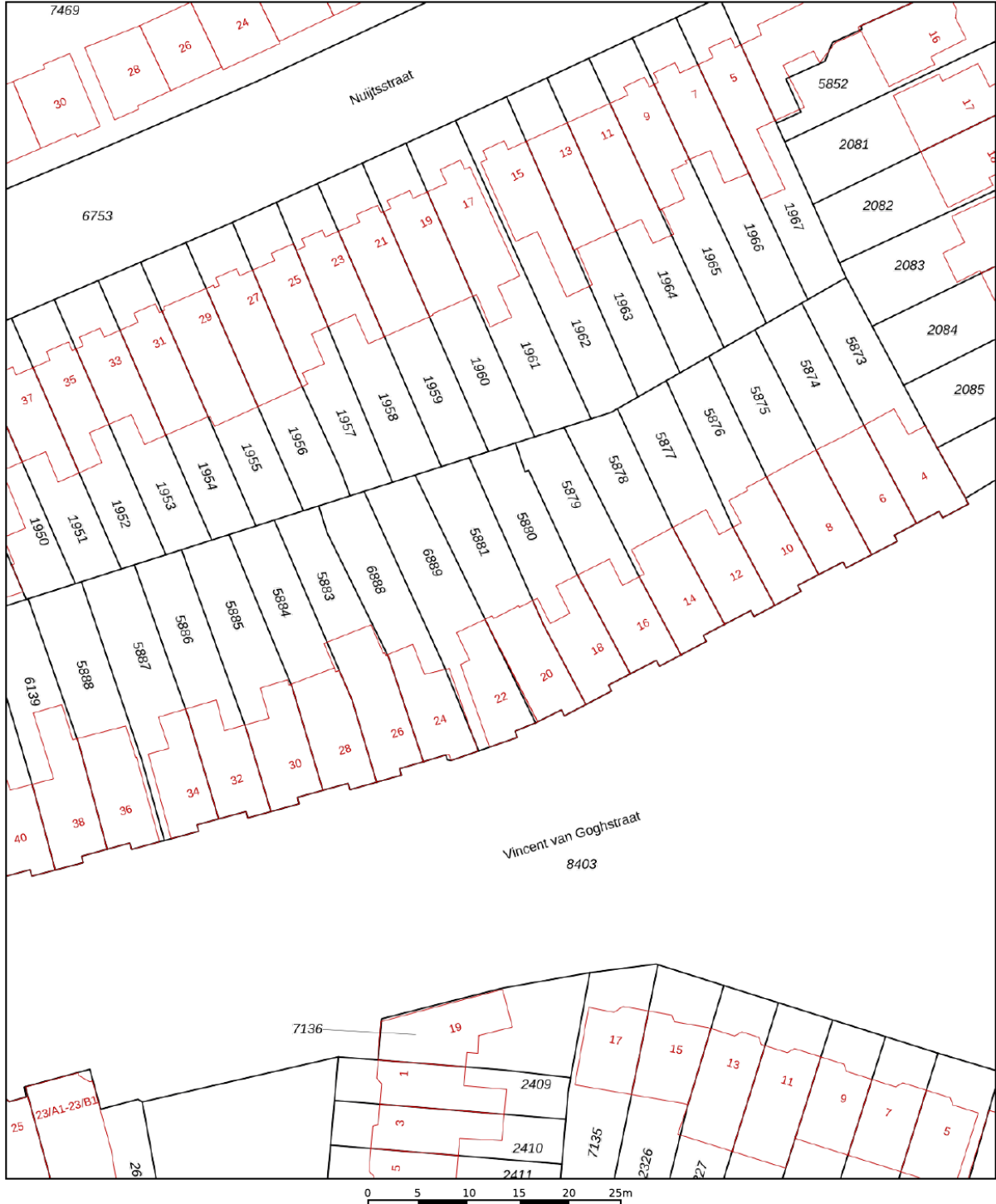


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vincent v.goghstraat

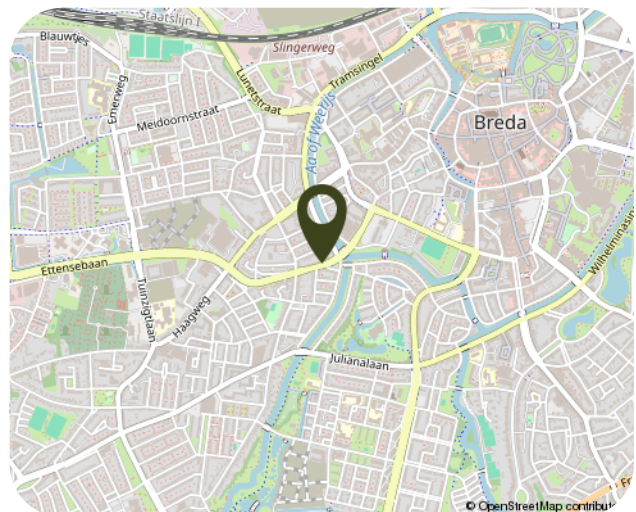
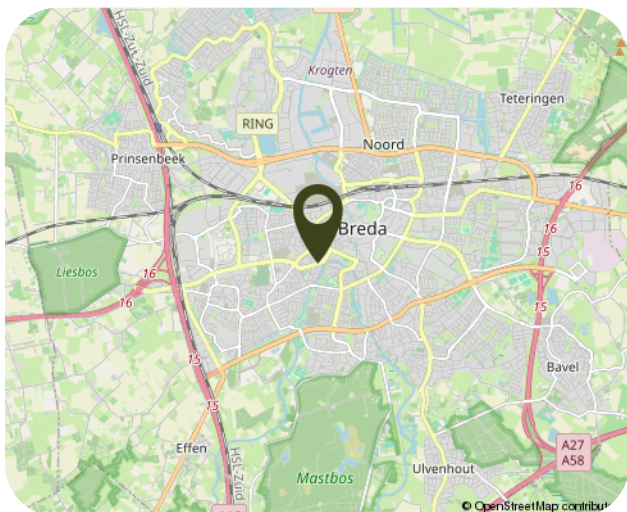
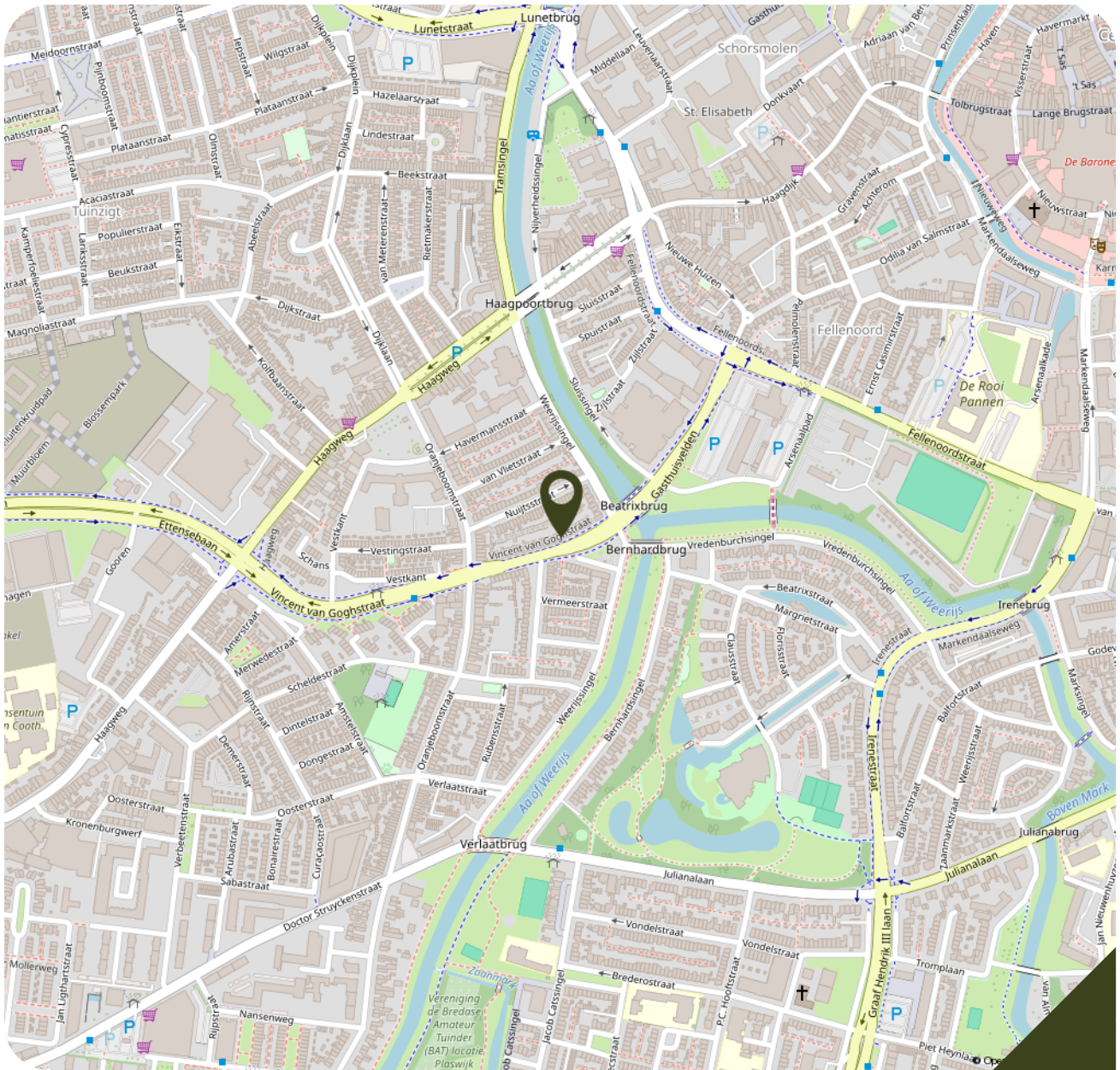


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5881</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Aanvullende informatie

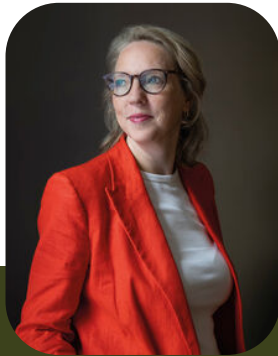
- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl