

TE KOOP



Bredestraat 8 B

Breda

€ 725.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Bredestraat 8 B Breda

Vrijstaand wonen met ruimte, rust én een aparte werkruimte/praktijkruimte en een garage op eigen terrein!

In het buitengebied ten noordoosten van de Haagse Beemden en nabij Prinsenbeek ligt deze zeer charmante vrijstaande woning met royale tuin, garage en een volledig geïsoleerde kantoor-/praktijkruimte. Een ideale combinatie van wonen en werken aan huis, met volop privacy en ruimte rondom.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 100 m² en een separate kantoorruimte van circa 16 m², gelegen op een ruim perceel van maar liefst 712 m². De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1954 en in 2014 op fraaie wijze uitgebouwd, waarbij een royale woonkeuken is gerealiseerd met een hoogwaardige Leicht keukenopstelling.

De woning is op veel onderdelen verduurzaamd en verbeterd. Zo is de woning voorzien van spouwmuurisolatie, grotendeels vloerisolatie en

dakisolatie. Daarnaast is er gedeeltelijk H.R.++ beglazing toegepast en zijn er 13 zonnepanelen geplaatst. Deze energiebesparende maatregelen hebben geresulteerd in een gunstig energielabel A.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met trapopgang en vernieuwde meterkast (2014) voorzien van 8 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar.

De woonkamer (ca. 4.85 x 3.15 m) is voorzien van een laminaatvloer, strak stucwerk en een sfeervolle inbouwhaard. Dankzij de HR++ beglazing (2015) is het een comfortabele leefruimte.

De uitgebouwde woonkeuken vormt het hart van de woning en is afgewerkt met een geïsoleerde betonvloer, tegelvloer met vloerverwarming en openslaande tuindeuren naar de tuin. De luxe Leicht keuken (2014) is uitgevoerd met een composiet

Quooker, vaatwasser, oven, koelkast en wijnkoeler. Daarnaast is er een separate kastenwand met opstelplaats voor wasmachine en de Nefit HR combiketel (2014).

Op de begane grond bevindt zich tevens een modern toilet met hangend closet en een in 2025 volledig vernieuwde, geheel betegelde doucheruimte met wastafelmeubel en douchecabine.

Vanuit de keuken is de praktische kelder (ca. 5 m²) bereikbaar.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot het dakterras via kunststof kozijnen (2024) met HR++ beglazing.

De verdieping beschikt over drie slaapkamers:

Hoofdslaapkamer (ca. 3.60 x 2.75 m tot de 1.50-lijn), met geïsoleerd dak en kunststof kozijnen (2024)

Slaapkamer (ca. 3.55 x 1.95 m tot de 1.50-lijn) met bergruimte

Slaapkamer (ca. 2.75 x 1.65 m tot de 1.50-lijn)

Buitenleven

De royale tuin rondom de woning biedt volop privacy en mogelijkheden. De tuin is fraai aangelegd met diverse beplanting, bestrating (2019) en beschikt over een kippenren, tuinhuis en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Achter op het perceel bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw met garage en een volledig geïsoleerde kantoor-/praktijkruimte (ca. 5.35 x 3.00 m), voorzien van een tegelvloer, kunststof schuifpui en airconditioning (2025) voor zowel verwarmen als koelen en er is krachtstroom aanwezig. De garage heeft een afmeting van circa 2.95 x 5.40 m.

Locatie

De woning is gelegen in het buitengebied tussen de Haagse Beemden en Prinsenbeek. Een rustige en groene woonomgeving met vrij uitzicht en veel privacy, terwijl voorzieningen, winkels, scholen en uitvalswegen richting Breda en de A16/A27 op korte afstand bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van landelijk wonen met de stad binnen handbereik.

Algemeen/bijzonderheden:

- Perceel ca. 712 m²

- Woonoppervlakte ca. 95 m²
- Separate kantoor-/praktijkruimte ca. 16 m²
- Uitbouw gerealiseerd in 2014
- Luxe Leicht keuken (2014)
- Badkamer vernieuwd in 2025
- 13 zonnepanelen (2023)
- Spouwmuurisolatie 2015
- Dak woning en bijgebouw vernieuwd in 2016
- Nieuw rookkanaal geplaatst en schoorsteen opnieuw gemetseld 2016
- Kunststof kozijnen 1e verdieping met HR++ glas (2024)
- Vloerverwarming in woonkeuken
- Volledig geïsoleerde kantoorruimte met airco (2025)

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



Kenmerken

€ 725.000 k.k.

Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	712 m ²
Inhoud	385 m ³
Tuinoppervlakte	720 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1945
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2014
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Externe bergruimte	32 m ²



Begane grond



Begane grond



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping met dakterras



1e verdieping en zij-aanzicht



Tuin en werkruimte in de tuin



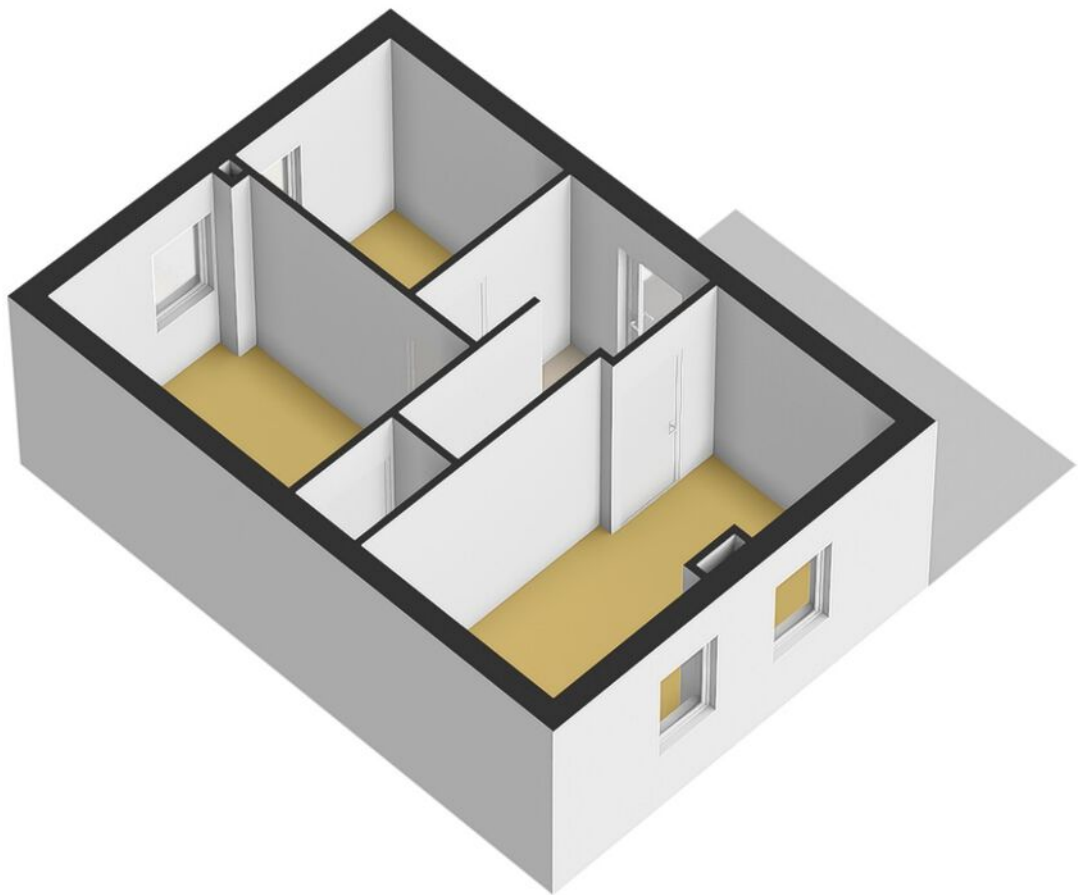
Tuin & straatbeeld



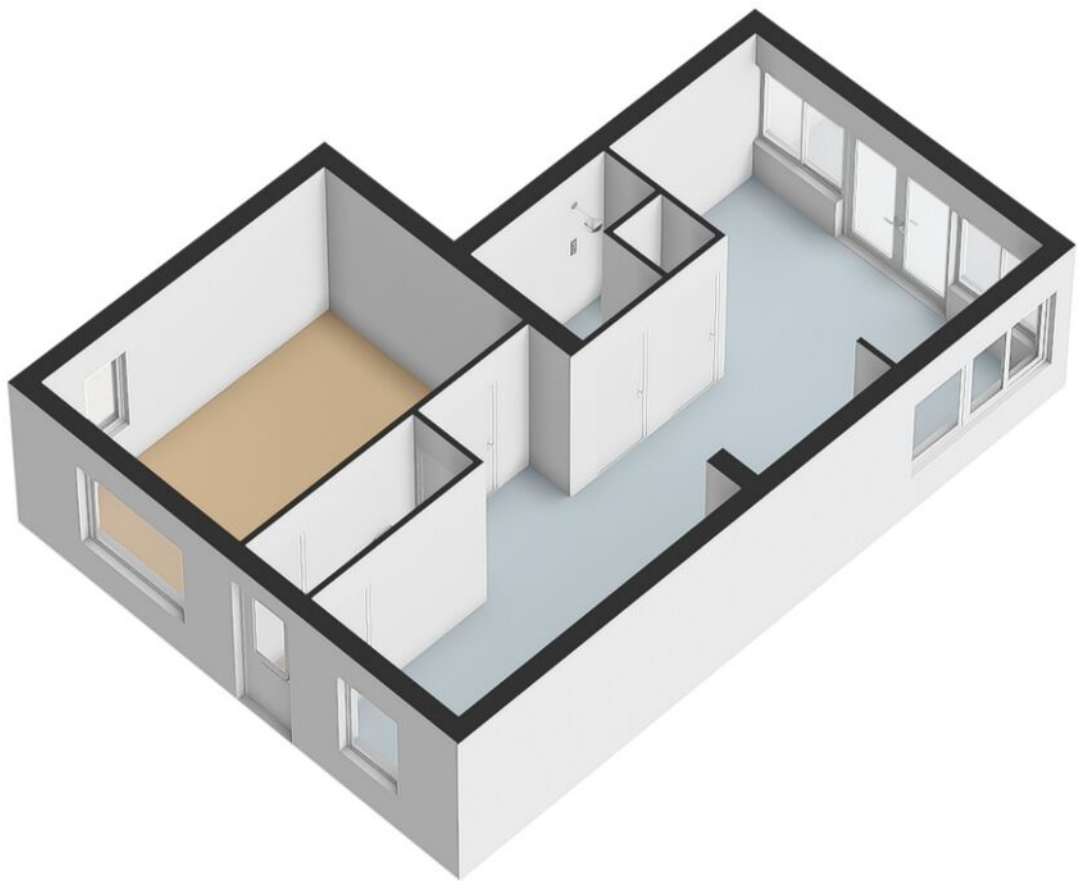
Plattegrond begane grond



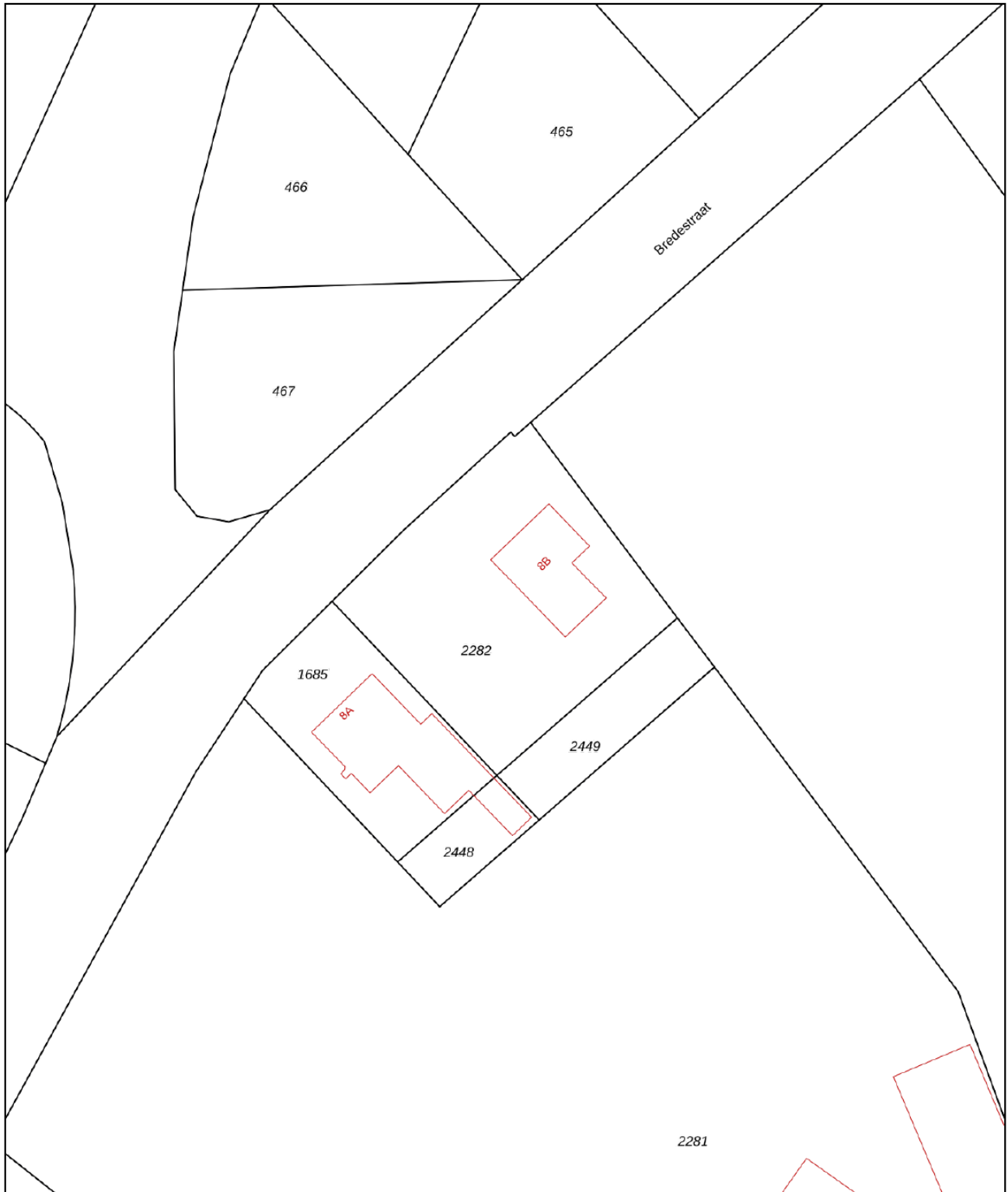
Plattegrond 1e verdieping




Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond begane grond 3D



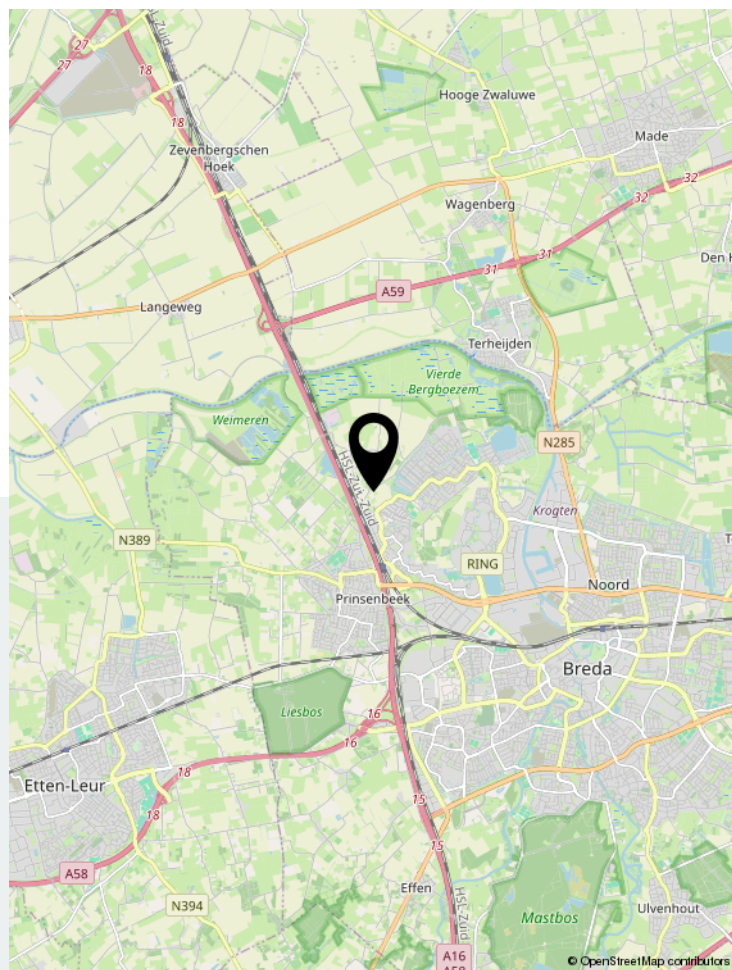
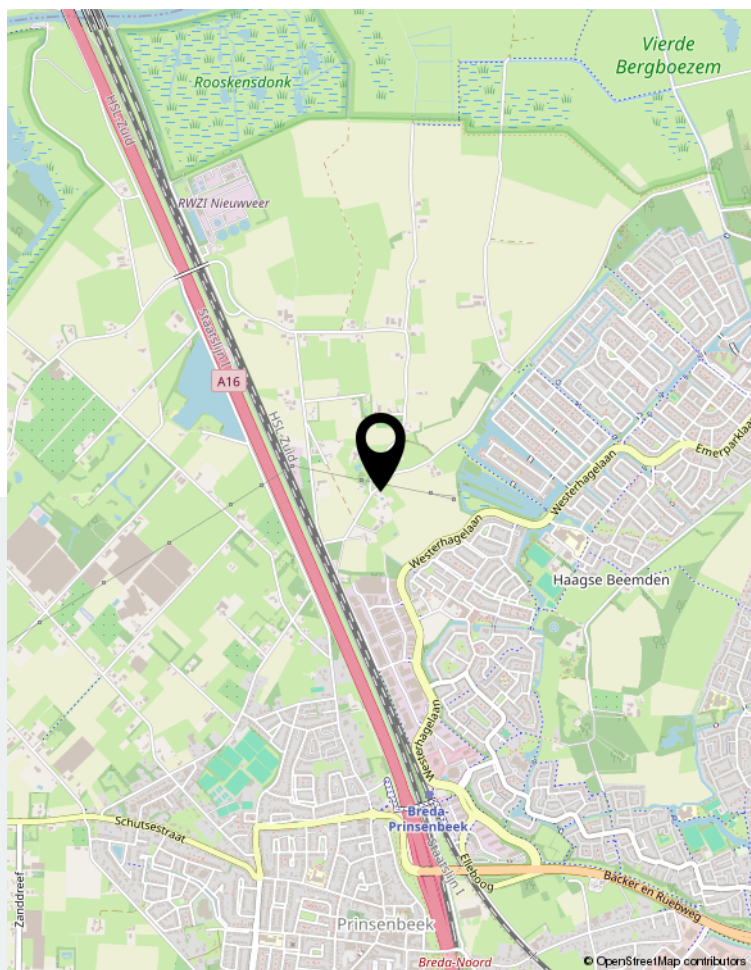
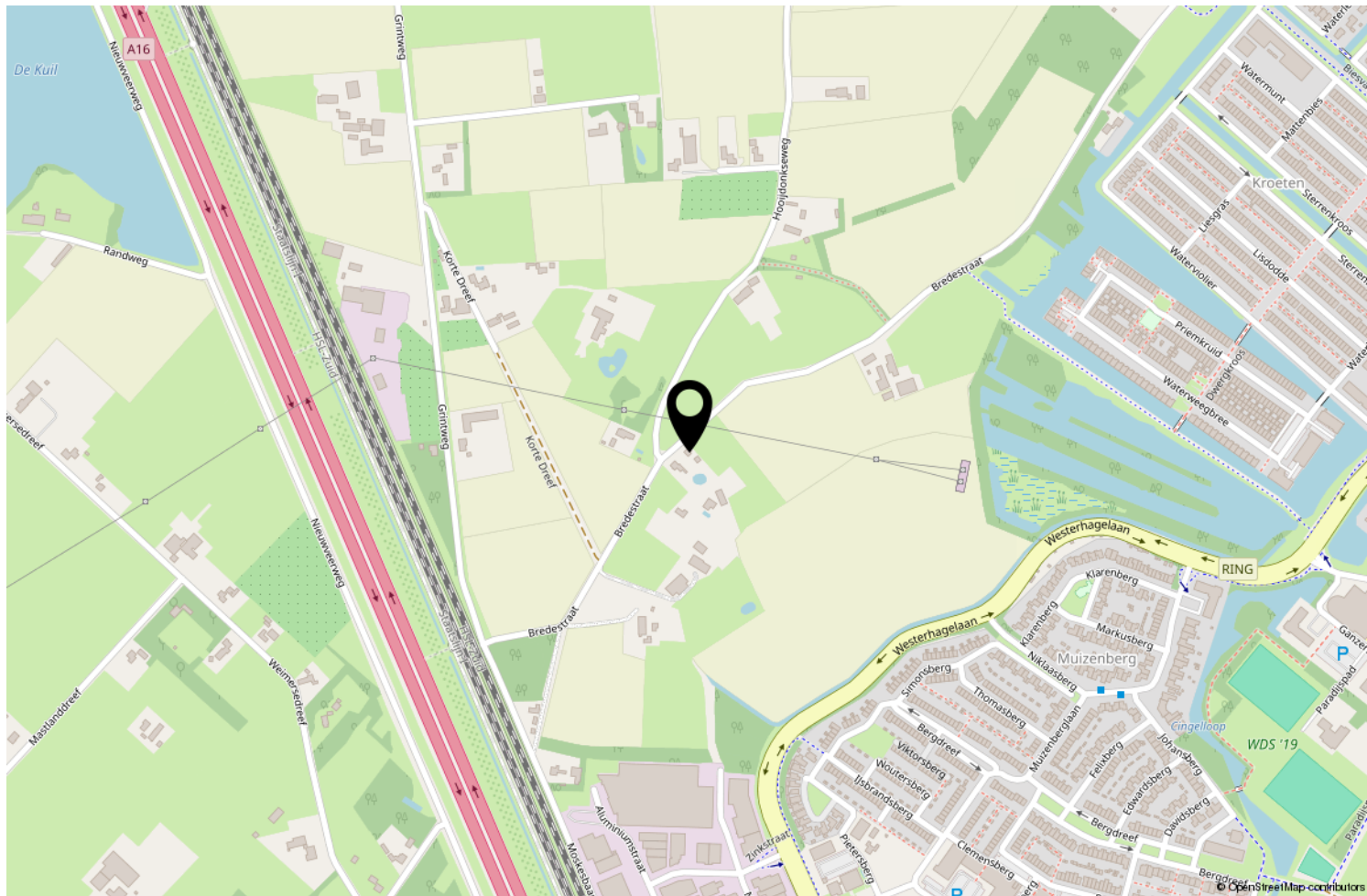
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2282	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

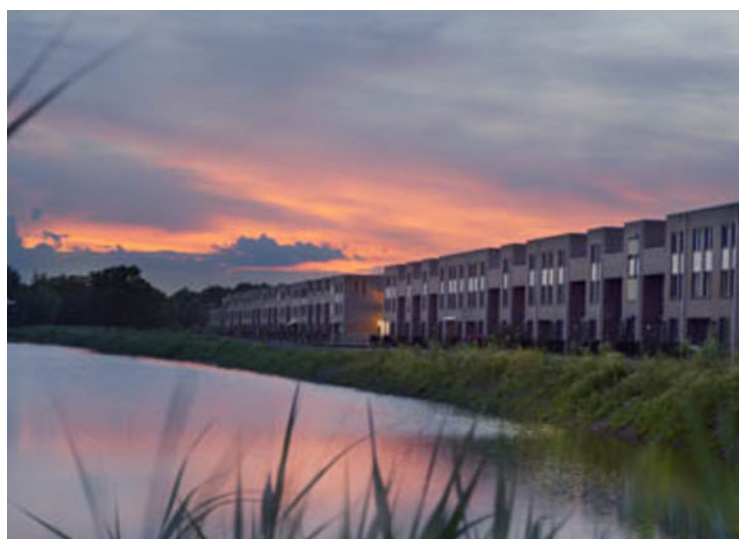
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
- plisses	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- wijnkoelkast inbouw	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl