

# Markweg 4 a | Strijbeek

Vraagprijs € 799.500,- k.k.



# Markweg 4 a | Strijbeek



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	1970	<b>Ligging</b>	Buiten bebouwde kom, vrij uitzicht
<b>Soort woning</b>	eengezinswoning	<b>Ligging tuin</b>	rondom
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning	<b>Inhoud</b>	535 m <sup>3</sup>
<b>Energie label</b>	C	<b>Perceel</b>	2915 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5	<b>Woonoppervlakte</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	4		

Wonen midden in het groen, met alle rust en vrijheid die je je kunt wensen - én de stad binnen handbereik.

Aan de Markweg 4a ervaar je elke dag het ultieme buitenleven. Deze charmante woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 2.915 m<sup>2</sup> en wordt omringd door groen, privacy en stilte. En wil je toch de levendigheid opzoeken? Binnen circa 15 minuten sta je in het gezellige centrum van Breda.

Binnen tref je een ruime en lichte woning met een sfeervolle living, een royale keuken en maar liefst 4 slaapkamers, waarvan 2 slaap-/werkkamers op de begane grond. De prachtige tuin rondom maakt het plaatje compleet: een plek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

Ben je enthousiast geworden? Neem dan contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen.

# Omschrijving

Begane grond - lichte living, ruime keuken en 2 slaap/-werkkamers

We parkeren de auto op de royale oprit en hoewel het hier gebruikelijk is om 'achterom te komen' gaan wij gewoon via de voordeur. Als we de hal binnen stappen valt direct de lichtinval op. Dit zullen we later in de gehele woning terugzien.

In de hal bevindt zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kun je naar één van de slaap/-werkkamers en de living.

De living is ruim van opzet en voelt huiselijk aan. Waar je ook kijkt, hier kun je volop genieten van het daglicht en het groene uitzicht op de tuin.

Rondom de houtkachel is het heerlijk vertoeven. Dit is de plek waar je op de bank neer kunt strijken en 's avonds een mooie film kunt kijken. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim genoeg voor een tafel vol familie, vrienden en gezellige avonden. Ook vanuit hier heb je een mooi uitzicht op de fraaie achtertuin. De schuifpui geeft toegang tot het terras.

Via het tussenportaal kun je naar de toiletruimte met fonteintje, de slaap/- werkkamer en de keuken.

De keuken is heerlijk ruim en heeft een groot raam, waardoor je ook hier kunt genieten van veel daglicht en het uitzicht op de achtertuin.

Er zijn diverse kasten en laden, een composiet werkblad, een 1 ½ RVS spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser.

Tevens bevinden zich in de keuken de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelplaats voor de CV-combiketel (Nefit, 2025). Via de loopdeur kun je naar het terras.

Op de begane grond zijn 2 slaap/- werkkamers aanwezig. De 1e slaap/- werkkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De 2e slaapkamer/- werkkamer is gelegen aan de zijkant van de woning en is voorzien van een wastafel.

De ruimtes zijn naar eigen wensen in te richten. Zo kun je bijvoorbeeld denken aan een kantoor of praktijk aan huis, maar je hebt hier ook de mogelijkheid om een badkamer te creëren. We laten je tijdens een bezichtiging graag de mogelijkheden zien.

1e Verdieping - 2 riante slaapkamers en een badkamer

Terug in de hal aangekomen, gaan we met de trap naar de 1e verdieping. De overloop (met bergruimte achter de schotten) geeft toegang tot 2 riante slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers bieden een prachtig groen uitzicht over de omgeving en de tuin. Daarnaast zijn er vaste kasten, rolluiken en voldoende bergruimte achter de schotten aanwezig. Eén slaapkamer heeft tevens een dakraam.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet en bidet, en krijgt extra licht via de dakkapel. Vanuit de badkamer heb je een mooi uitzicht over het Markdal, een prachtig rivierlandschap.

Groene tuin – een oase van rust en privacy

Het hoogtepunt van deze woning is de prachtige groene tuin die rondom de woning gelegen is. De tuin biedt veel privacy, is een oase van rust en vanwege de grootte is er is altijd wel een zon- of een schaduwplekje te vinden.

Er zijn meerdere terrassen aanwezig, waaronder een zitkuil en een terras waarbij je heerlijk uit de wind kunt zitten door de glazen wanden. Zie je jezelf al zitten met een kopje koffie in de ochtendzon of heerlijk genietend met een wijntje in de avond?

De tuin heeft verder een groot gazon, volwassen beplanting en mooie bomen waaronder ook fruitbomen. Achterin de tuin staan 2 houten bergingen met elektra.

Via een poort kun je vanuit de tuin naar de oprit aan de zijkant van de woning toe.

Garage met aparte berging

De garage is ruim en is voorzien van elektra en een elektrische sectionaal deur die toegang biedt tot de oprit. Er is een aparte berging waarin je bijvoorbeeld al je tuingereedschap kunt opbergen.













































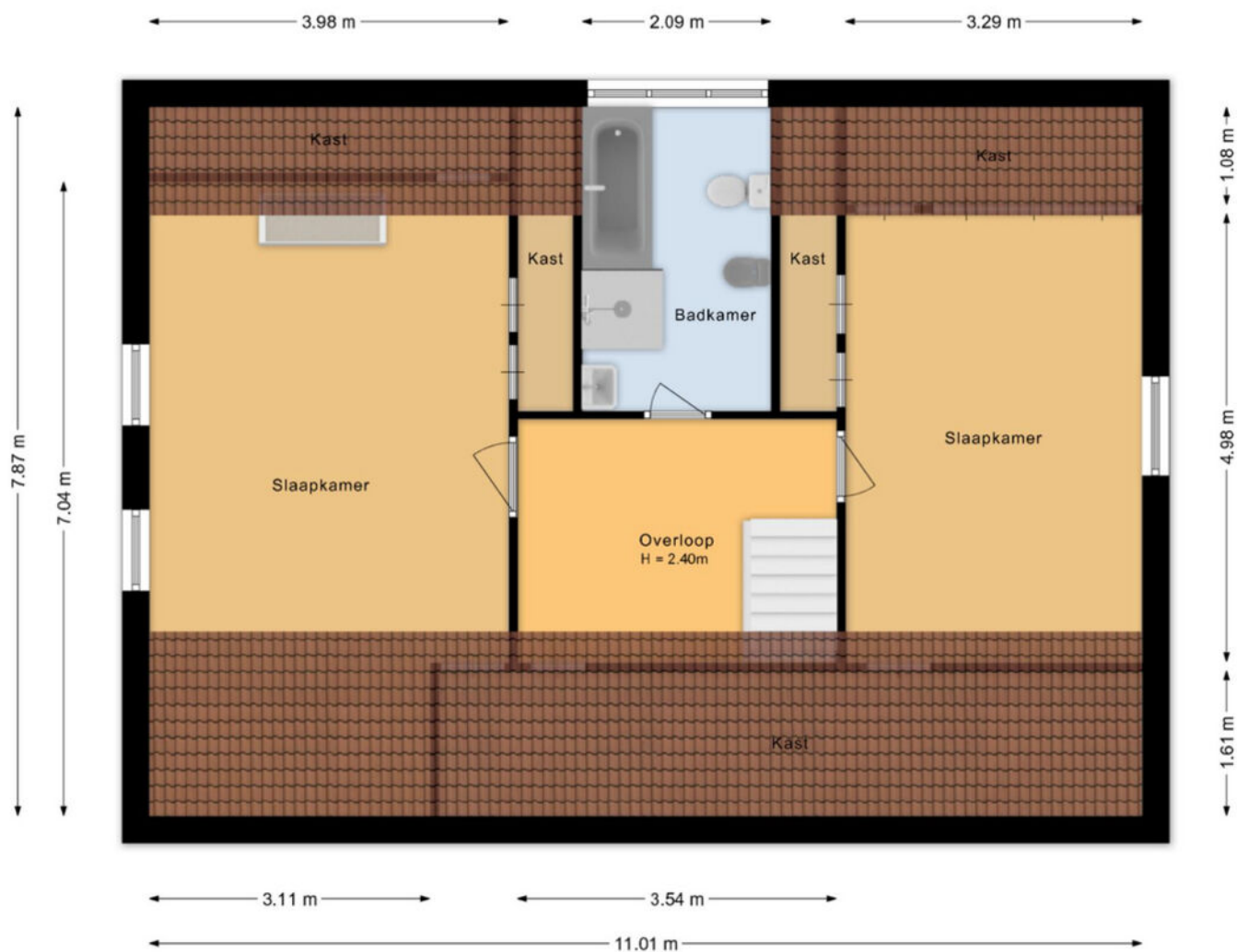




# Plattegronden

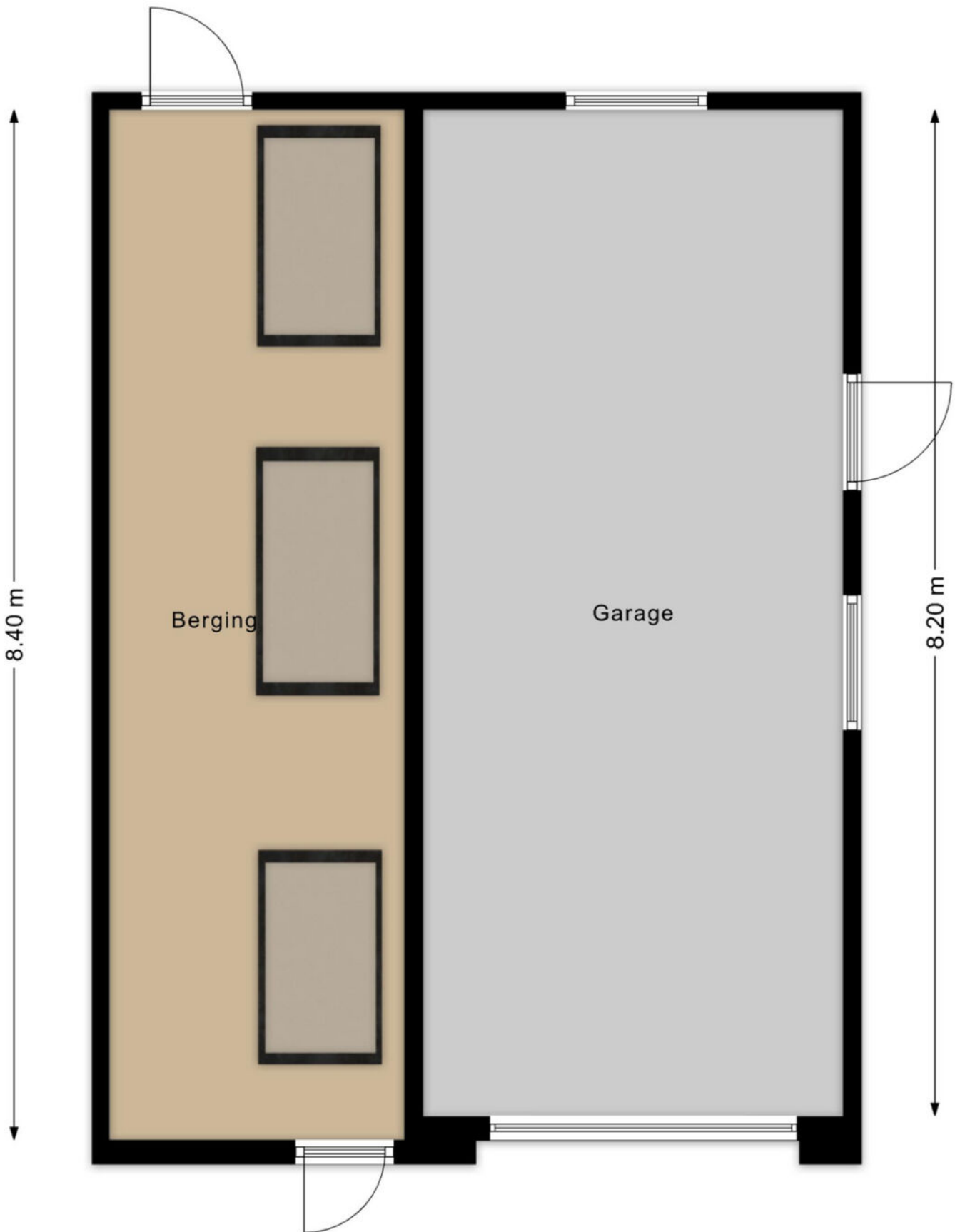


# Plattegronden



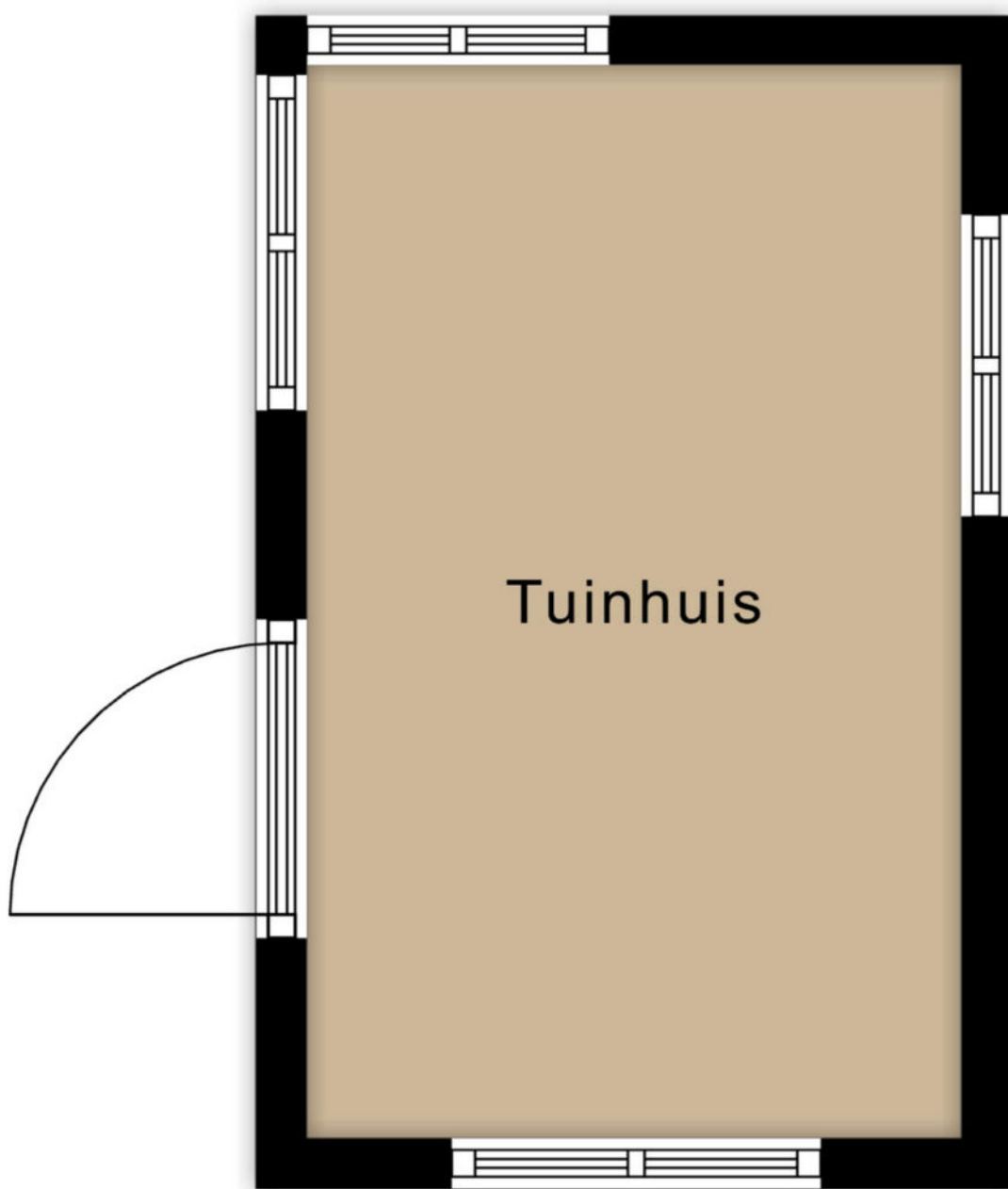
# Plattegronden

2.40 m 3.43 m



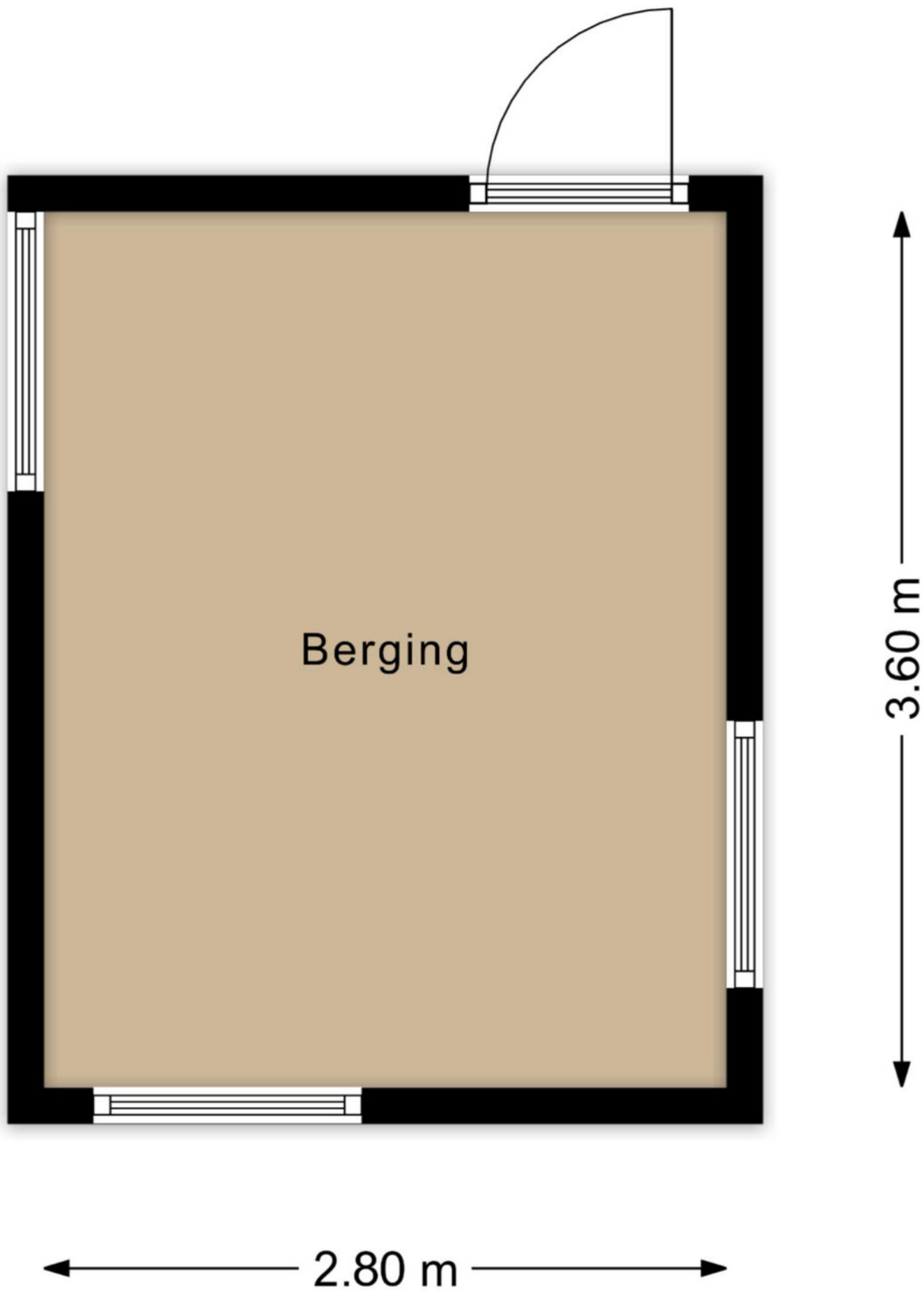
# Plattegronden

1.95 m



3.20 m

# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Chaam  
Sectie H  
Perceel 285

kadaster



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2025

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie.
- De begane grond vloer is van beton; de 1e verdiepingvloer is van hout.
- De woning heeft houten kozijnen met deels dubbele en deels enkele beglazing.
- De begane grond is grotendeels afgewerkt met een tegelvloer, met uitzondering van de slaap/- werkkamers; deze ruimtes zijn afgewerkt met vloerbedekking.
- De 1e verdieping is afgewerkt met laminaat.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- Er is een ondergrondse tank aanwezig. Deze is gesaneerd (KIWA Sanering Certificaat aanwezig).
- Deze woning is vrij en landelijk gelegen in de nabijheid van Breda, het Mastbos en de Galders Meren.
- Op korte afstand ligt de plaats Meersel-Dreef met o.a. horecagelegenheden, sportfaciliteiten en het Kapucijnenklooster.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

# Verkoopvoorwaarden

## Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

## Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst /  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

