

# Wandelakker 70 | Breda

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



# Wandelakker 70 | Breda



## Kenmerken

Bouwjaar	1991	Ligging	In woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	Oost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	682 m <sup>3</sup>
Energielabel	A	Perceel	368 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	4		

Wonen met ruimte, privacy én natuur aan de achterzijde, dat kan aan de Wandelakker 70. Op een fraaie locatie, met vrij uitzicht over water en groen, ligt deze verrassend ruime en speels ingedeelde 2-onder-1 kapwoning met oprit, vrijstaande berging en een ruime tuin.

De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers, een royale leefruimte en een open keuken met kookeiland, ideaal voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen.

Er is gebruik gemaakt van art impressies om een beeld te geven van een eventueel toekomstig ontwerp.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek hoeveel ruimte, licht en wooncomfort deze verrassend ingedeelde woning je te bieden heeft.

# Omschrijving

## Begane grond

Je komt binnen via de overdekte entree in de hal, waar je direct toegang hebt tot de meterkast en de badkamer op de begane grond. Deze badkamer is praktisch ingericht met een toilet en de aansluitingen voor je wasapparatuur. De badkamer kun je geheel naar eigen smaak af te werken. Tevens is het mogelijk om een aparte toiletruimte te creëren en een aparte wasruimte. We laten je graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

Vanuit de hal stap je door naar de woonkamer. Hier valt meteen op hoe ruim en speels de leefruimte is opgezet. Dankzij de grote raampartijen, de openslaande deuren en de schuifpui stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt binnen echt verbonden met buiten. De open haard zorgt voor extra sfeer op koude dagen en onder de trap heb je nog handige bergruimte in de trapkast.

Aan de achterzijde vind je de open keuken, een plek waar koken, borrelen en samen zijn heel natuurlijk in elkaar overlopen. De lichtkoepel zorgt voor een prettige, lichte sfeer en het kookeiland maakt deze ruimte echt het hart van het huis.

De keuken is ingericht met een kastenwand en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer en twee ovens. Op het eiland vind je een inductiekookplaat, een aparte wokbrander, spoelbak, afzuigkap en een gezellige eetbar waar je gemakkelijk aanschuift voor ontbijt, koffie of een goed glas wijn aan het einde van de dag.

## 1e Verdieping

Op deze verdieping geeft de overloop toegang tot maar liefst 4 slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk van goed formaat en praktisch in te delen, waardoor je hier alle kanten op kunt. Denk aan slaapkamers voor het gezin, een fijne werkplek aan huis of een hobbykamer. Een deel van de kamers is voorzien van dakkapellen en achter de knieschotten vind je extra bergruimte, altijd prettig voor de spullen die je liever uit het zicht houdt.

Ook op deze verdieping is een badkamer aanwezig. Deze is voorzien van een ligbad en toilet en biedt je de kans om de afwerking verder naar je eigen smaak vorm te geven.

Via een vlizotrap bereik je bovendien de bergzolder, een handige vliering voor extra opslag.

## Tuin:

Buiten maakt deze woning het plaatje helemaal af. De achtertuin is diep, fraai aangelegd en voelt heerlijk vrij aan. Je hebt hier volop privacy en geniet van een groen uitzicht over water en natuur. Het gazon, terras, de beplanting en bomen zorgen voor een sfeervolle plek waar je in alle rust kunt zitten, spelen of lang kunt natafelen. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging voor fietsen en tuingereedschap. Aan de voorzijde beschik je daarnaast over een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

















































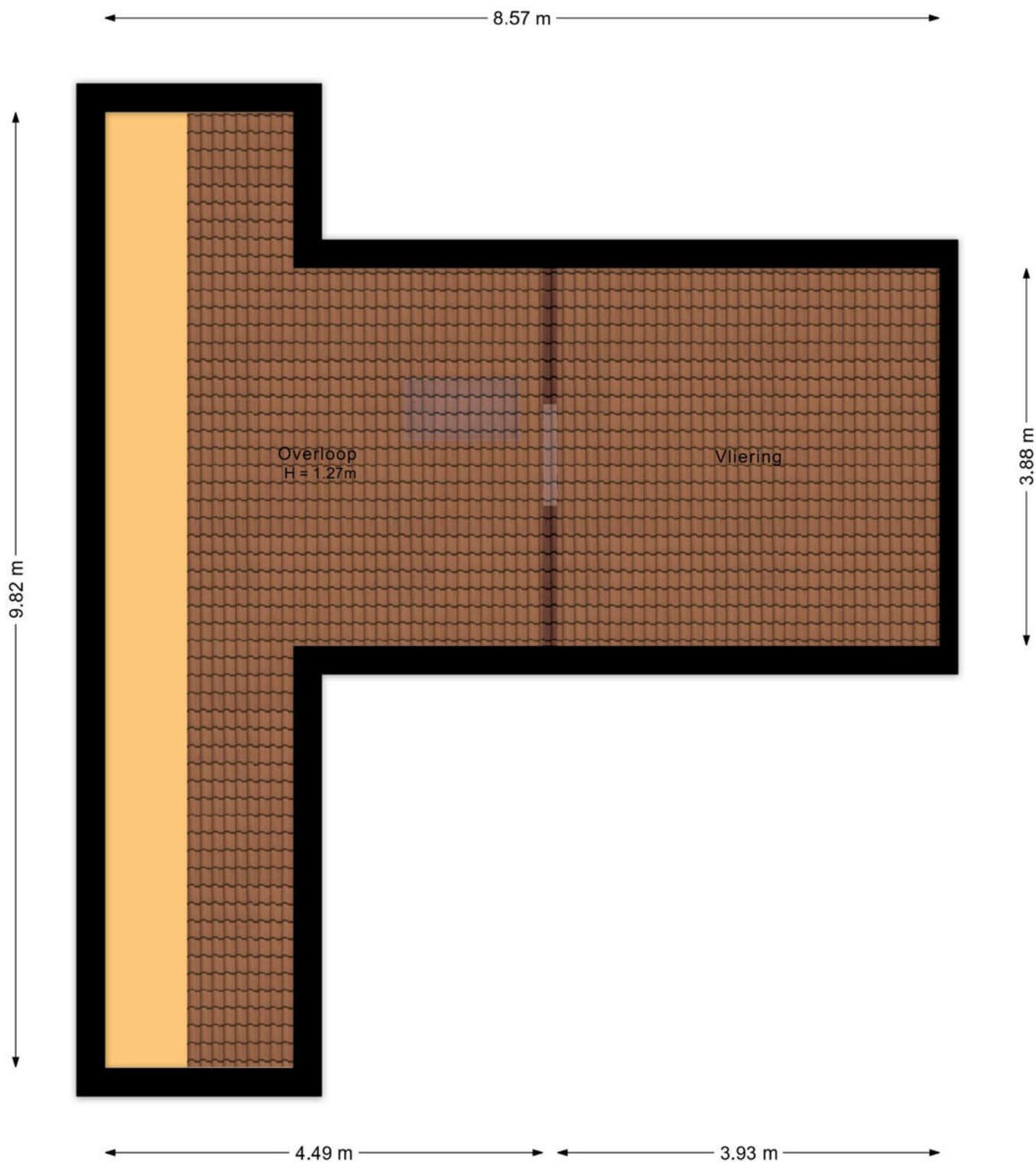
# Plattegronden



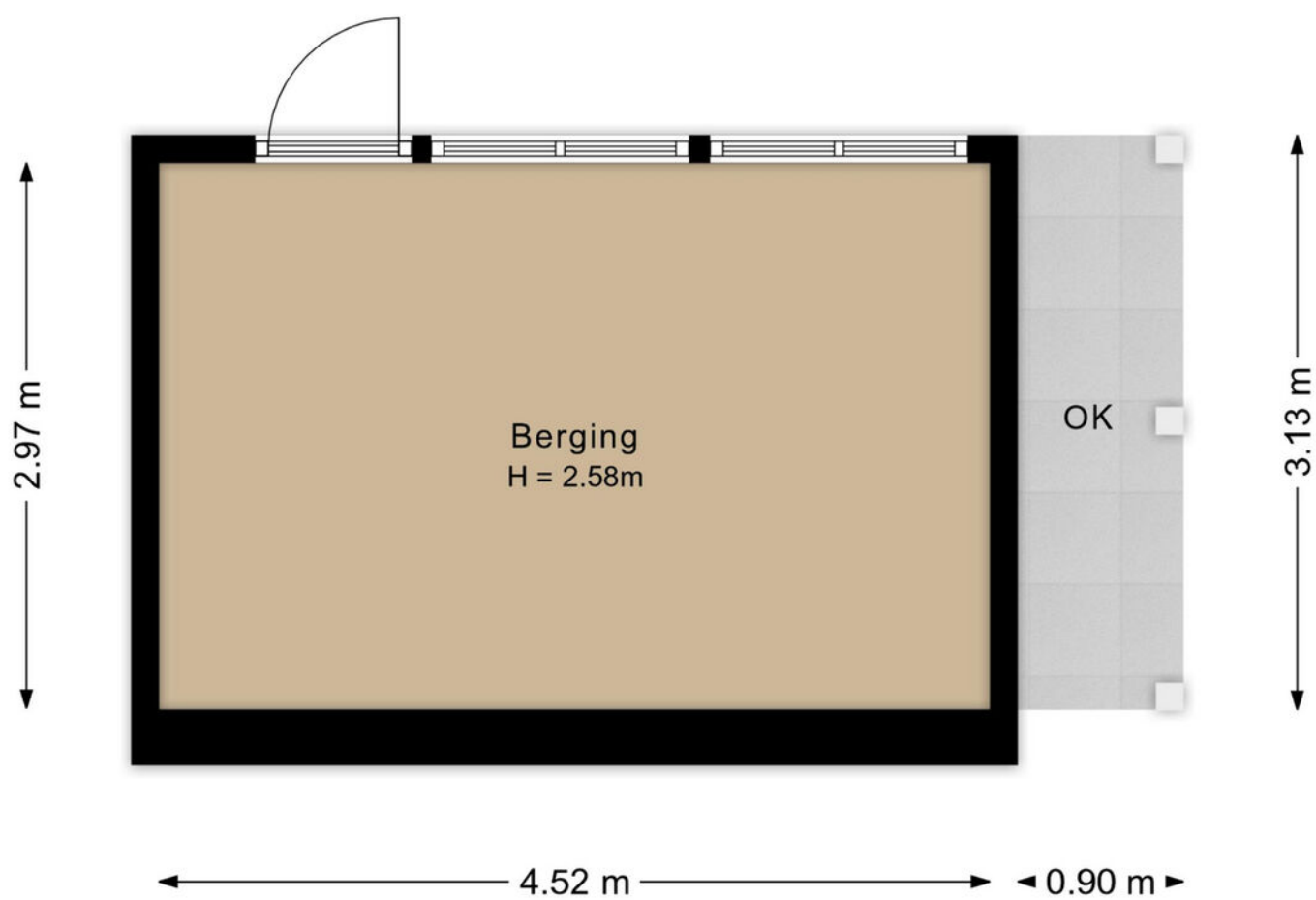
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

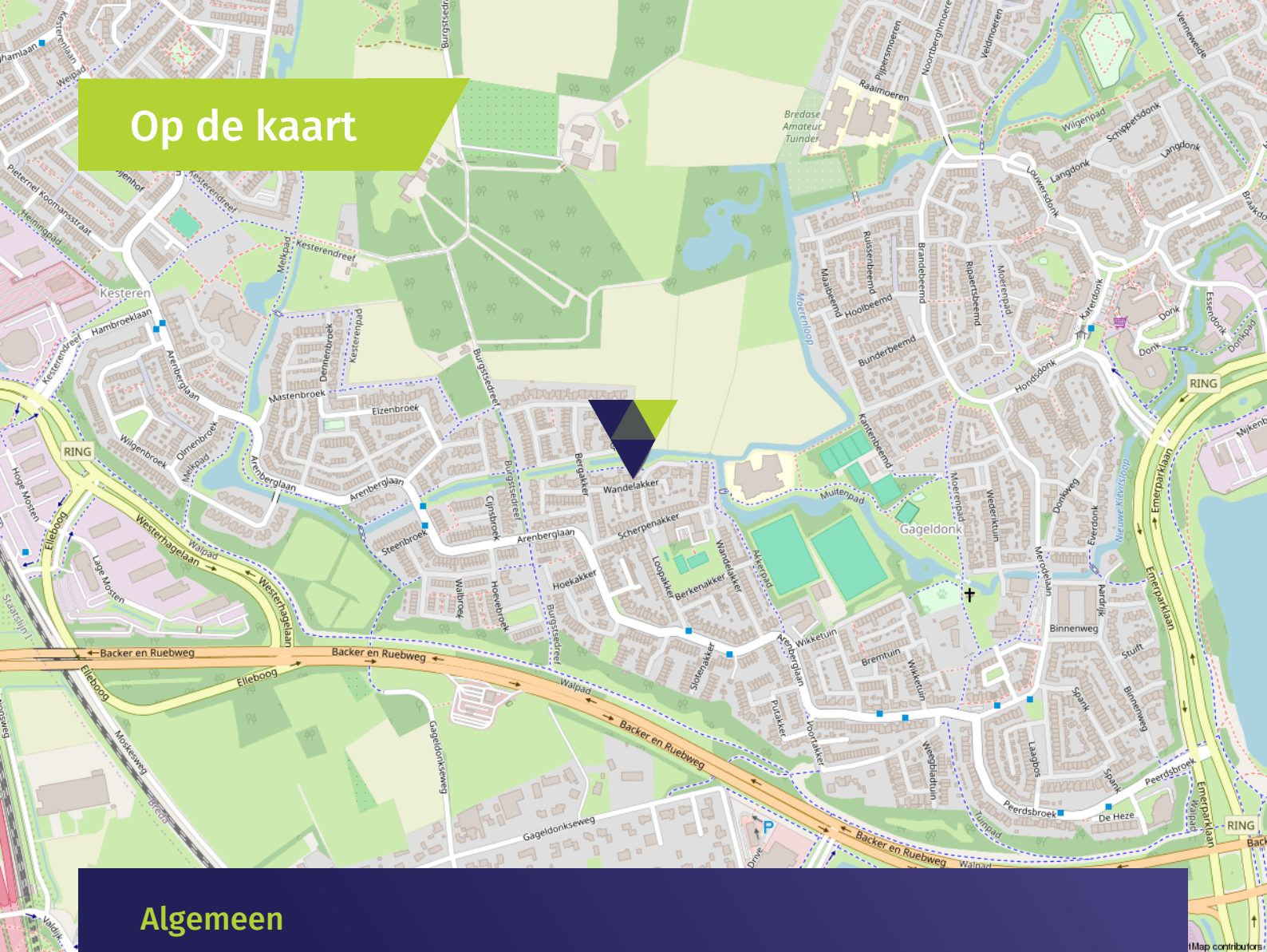
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geverfd op 5 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 9223</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	---

## Op de kaart



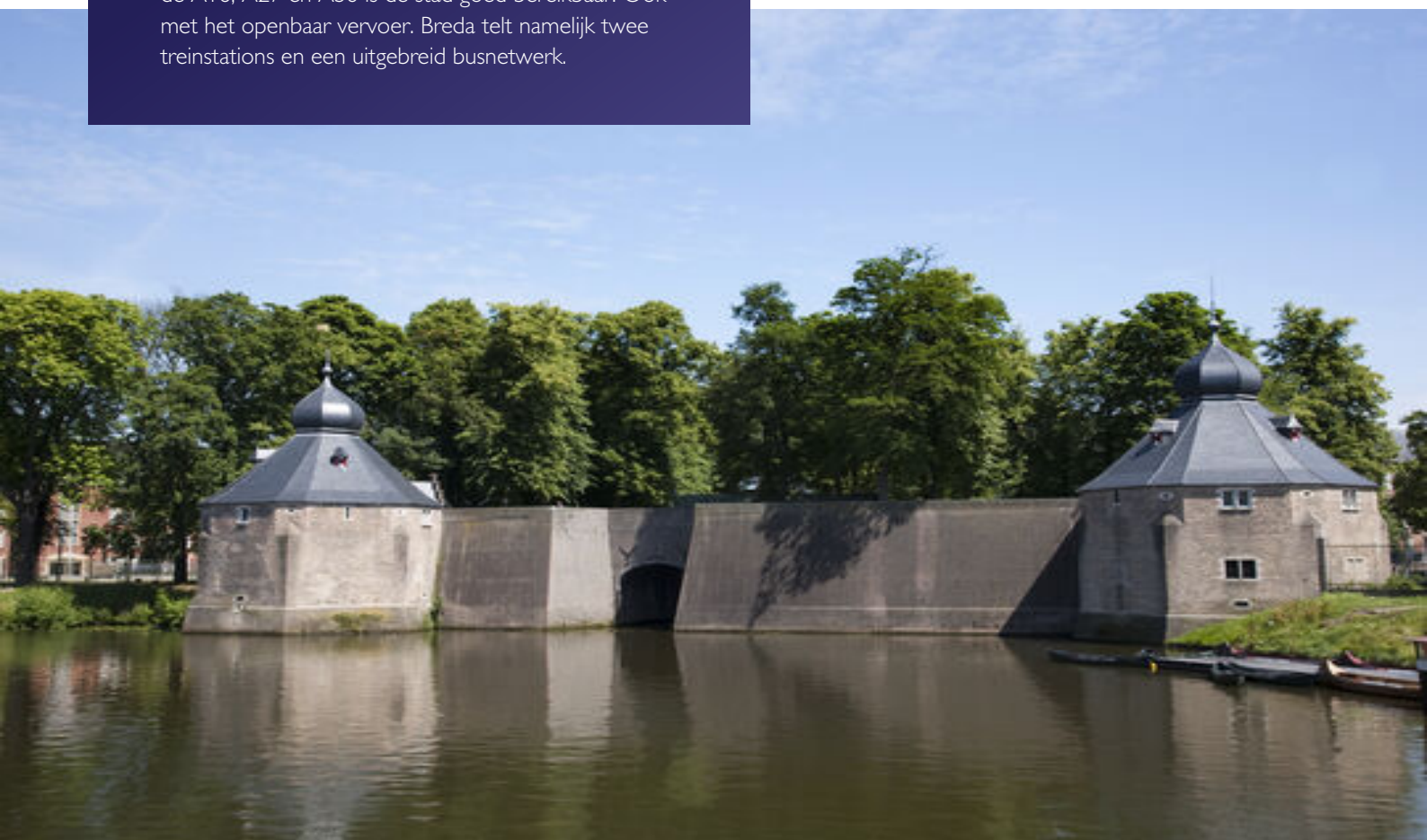
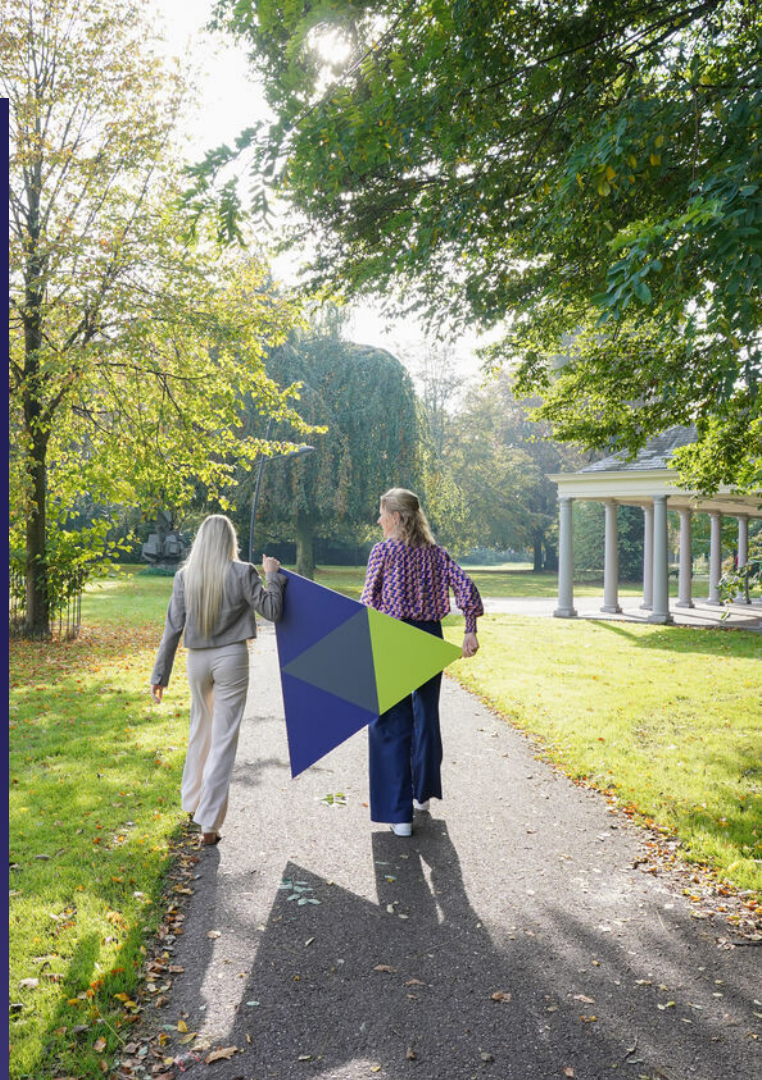
## Algemeen

- De woning beschikt over energielabel A.
- De woning is aangesloten op het warmtenet.
- De woning heeft houten kozijnen met deels dubbel glas en deels enkel glas.
- Er is gebruik gemaakt van art impressies om een beeld te geven van een eventueel toekomstig ontwerp.
- Gelegen op een rustig woonerf in de wijk Gageldonk.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving.
- Het centrum van Breda is op fietsafstand en er is een goede busverbinding.
- Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en de uitvalswegen zijn dichtbij.

## Wonen in Breda

In een stad als Breda mag u er vanuit gaan dat voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, alles voor de dagelijkse boodschappen en sportfaciliteiten binnen handbereik zijn. In welke karaktervolle wijk u ook besluit te wonen. Wonen in Breda staat voor genieten van het bourgondische leven. De sfeervolle historische binnenstad is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. En met het zeer gevarieerde en aantrekkelijke winkelaanbod hoeft u voor een dagje shoppen de stad niet uit. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. De stad heeft interessante musea, zoals het Stedelijk Museum Breda, het historische Begijnhof en leuke festivals.

Neem het BredaPhoto-festival, het grootste fotofestival in de Benelux, of het beroemde Jazz Festival. De binnenstad van Breda bruist, maar de stad heeft in de nabije omgeving ook volop groene oases van rust. Bijvoorbeeld het Mastbos. Eén van de oudste cultuurbossen van Nederland (in 1515 aangeplant). Een bos dat zijn naam dankt aan de vele grove dennen/mastbomen. Of ga fietsen of wandelen in het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen of de Teteringse Heide. Breda heeft een centrale ligging en liggend aan de A16, A27 en A58 is de stad goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer. Breda telt namelijk twee treinstations en een uitgebreid busnetwerk.



# 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 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

## 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

