

TE KOOP

Oranjeboomplein 10

Breda



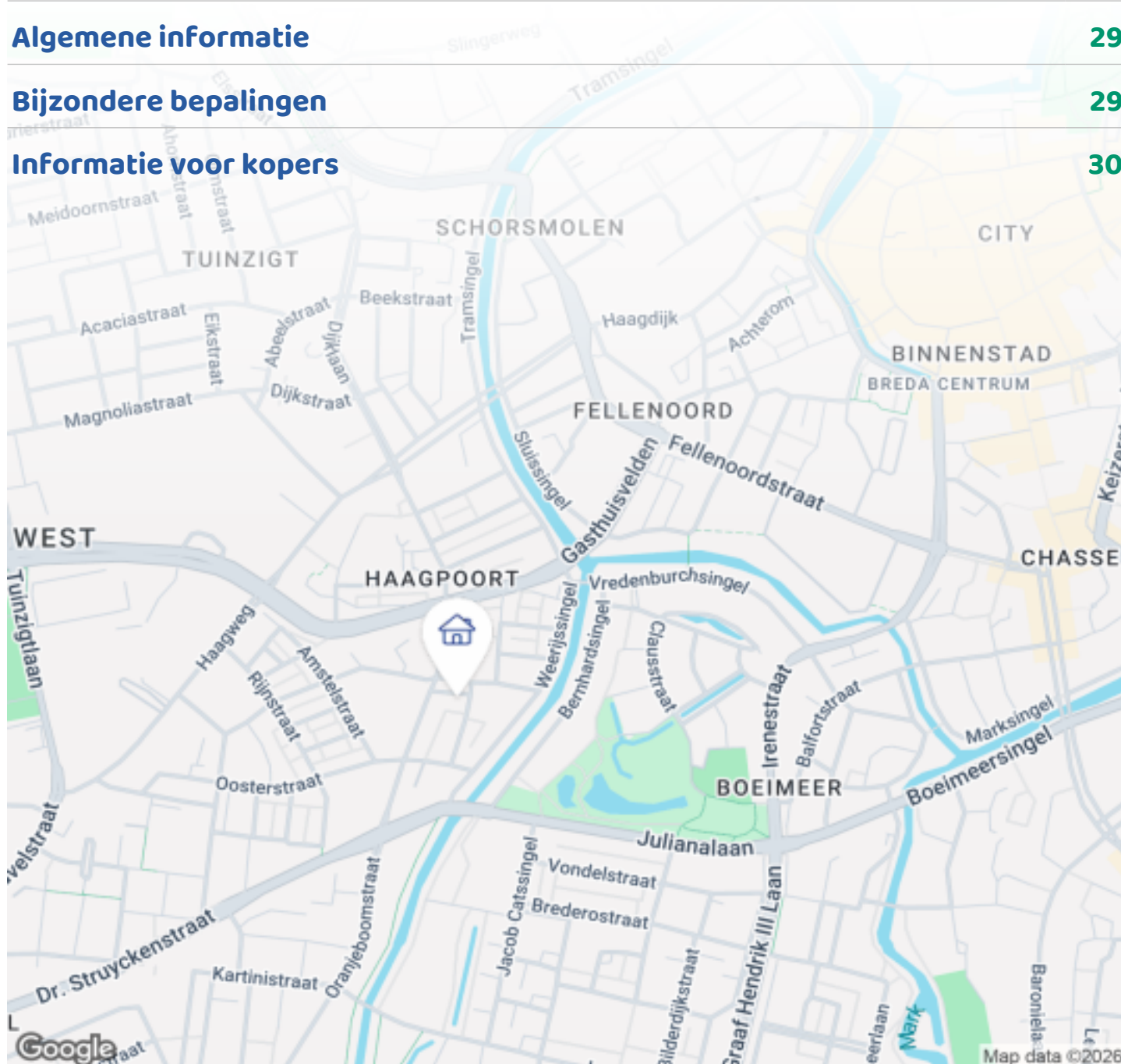
Vraagprijs

€ 600.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Oranjeboomplein 10, Breda

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen aan een groen en sfeervol plein nabij de singel Stel je eens voor... wonen op een bijzonder gewilde locatie aan één van de mooiste en groenste pleintjes van Breda. Met uitzicht op eeuwoude platanen, de jeu de boules-baan en het speelveld, waar kinderen spelen en volwassenen elkaar ontmoeten. Aan de achterkant een ruime, zonovergoten tuin op het Zuiden en het centrum is op loopafstand te bereiken.

Locatie

De woning ligt in de geliefde wijk Haagpoort: een karaktervolle woonwijk met jaren '30 bebouwing die lange tijd een verborgen parel was, maar inmiddels is uitgegroeid tot één van de populairste plekken om te wonen. Hier woon je centraal, sfeervol en op een steenworp afstand van het centrum, terwijl het groen letterlijk voor de deur ligt.

Deze uitstekend onderhouden, sfeervolle jaren '30 woning combineert authentieke details zoals bijvoorbeeld de glas-in-lood raampartijen (aan zowel



Woningbrochure: Oranjeboomplein 10, Breda

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor als achterkant) met het comfort van nu.

De woning is voorzien van een lichte woonkamer met een sfeervolle erker aan de voorzijde en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, uitgebouwde open keuken, hal, separate toiletruimte, kelderkast, 2 slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer, separate toiletruimte, 2 ruime slaapkamers op de tweede verdieping waarvan 1 met vide, berg/waskamer, voortuin en een heerlijk stille achtertuin op het Zuiden voorzien van diverse terrassen, een vijver en een stenen berging met achterom.

Vanaf deze mooie locatie zijn op korte afstand gelegen het uitgebreide winkelaanbod aan het Dr. Struyckenplein en het Graaf Hendrik III plein, (basis)scholen, het Seeligpark, het Sonsbeeck park en het Zaartpark, diverse sport- en recreatiemogelijkheden en het mooie natuurgebied langs de oevers van de naastgelegen rivier Aa of Weerij. Het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied alsmede het Mastbos zijn eveneens binnen enkele fiets- of vaarminuten te bereiken. De zuidelijke rondweg met aansluiting op de diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden is snel en eenvoudig bereikbaar.

Voor een juiste indruk van deze bijzonder sfeervolle en instapklare jaren '30 erkerwoning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1933

Woonoppervlakte : ca. 112,7 m²

Inhoud : ca. 437m³

Perceelopp : ca.138 m²

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur september 2026

INDELING

Begane grond:

Overdekte entree voorzien van een sfeervolle glas-inlood raampartij, hal (ca. 4.68 x 2.08m) met trapopgang naar de eerste verdieping, een verdiepte kelderkast met de meters (4 groepen) en de betegelde

toiletruimte voorzien van een closet en een fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 8.67 x 3.14m) is verdeeld in een zitkamer aan de voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde van de woning,

De woonkamer is voorzien van een mooie visgraten parket vloer, een strakke wand- en plafondafwerking, een erker aan de voorzijde en design radiatoren aan voor en achterzijde. en geeft middels openslaande tuindeuren met glas in lood raampartijen toegang tot de achtertuin.

De open keuken (ca. 3.93 x 2.08m) in een hoekopstelling met kookeiland beschikt over een composiet werkblad, voldoende onder- en bovenkastuimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, Boretti afzuigkap, Liebherr koelkast, Siemens vaatwasser, oven, magnetron en een rechte spoelbak. De keuken is eveneens afgewerkt met de mooie visgraten parket vloer. Door de uitbouw met grote raampartijen kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval en aan de voorzijde geeft de erker een heerlijk uitzicht op het plein en de oude boerderij.

Eerste verdieping:

Overloop met een separaat toilet, met toegang tot 2 slaapkamers en badkamer en een afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.25 x 3.18m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over ruime inbouwkasten en biedt een mooi uitzicht op het plein.

Slaapkamer 2 (ca. 5.14 x 3.60m) gelegen aan de achterzijde van de woning is uitgebouwd en beschikt over inbouwkasten en podium. De slaapkamers zijn voorzien van een strakke wand- en plafondafwerking en een laminaatvloer c.q. houten vloer. De badkamer (ca. 2.39 x 1.75m) is voorzien van een ligbad met een handdouche, een brede wastafel in meubel, designradiator, diverse plafondspots en mechanische ventilatie. De badkamer is afgewerkt met een Portugese vloertegel en een witte wandtegel met sierrand.

Tweede verdieping: De tweede verdieping beschikt over een afgesloten wasruimte/overloop (4.26 x 1.99m

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

) met de aansluitpunten ten behoeve van de was- en droogapparatuur, een Velux-raam en extra kastruimte. De ruimte biedt toegang tot 2 sfeervolle zolderkamers (ca. 5.22 x 3.16/2.11m) resp. (3.68 x 3.08) aan de voor en achterzijde van de woning. Deze ruime kamers zijn voorzien van een strakke wand- en plafondafwerking en een laminaatvloer c.q. houten vloer met diverse inbouwkasten achter de schotten, een dakkapel (aan de voorzijde) en diverse grote Velux-ramen. In de voorkamer hangt de c.v. (Intergas Kombi Kompact HRE, 2025). De achterkamer heeft een sfeervolle vide (3.04 x 2.50m) en biedt extra studeer of logeermogelijkheden.

TUIN

Voortuin (ca. 5.50 x 3.00m) met muurtje, buitenkraantje met elektra, borders met beplanting en een sierlijk looppad naar de voordeur. De sfeervol aangelegde achtertuin (ca. 13.00 x 5.50m) is voorzien van terras van brede eikenhouten planken langs een met planten aangelegde vijver (met stromend water), diverse terrasmogelijkheden, borders met een gevarieerde beplanting, schutting met beplanting. De tuin is gelegen op het zuiden wat betekent dat je hier al vroeg in het voorjaar vanaf het begin van de middag tot in de avond geniet van de zon. Door het grote zonnescherm is er ook makkelijk schaduw te creëren. De achtertuin biedt toegang tot een vrijstaande stenen berging (gebouwd in 2006 in de jaren '30 sfeer van het huis) voorzien van daglicht (raam en deur met glas), elektra en een brede deur die toegang biedt tot de afgesloten uitgangspoort naar de Rubensstraat.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een zeer gewilde en rustige woonlocatie aan het plein in de wijk Haagpoort, grenzend aan- en met de sfeer van het mooie Boeimeer en op steenworp afstand van de singel. Vanaf deze centrale locatie bent u zo in de stad, in het Mastbos, op de zuidelijke rondweg, of bij het uitgebreide winkelaanbod van het Dr. Struyckenplein;
- De woning is uitstekend onderhouden en instapklaar;
- De woning beschikt over tal van authentieke details zoals diverse glas-in-lood raampartijen, de originele

- paneeldeuren, prachtige plafonds met sierlijsten, de sfeervolle erker aan de voorzijde;
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing;
- De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie;
- De vide op de tweede verdieping is in de meters woonoppervlakte niet meegenomen.
- Gezien het bouwjaar van de woning zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen;



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Oranjeboomplein 10, Breda

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

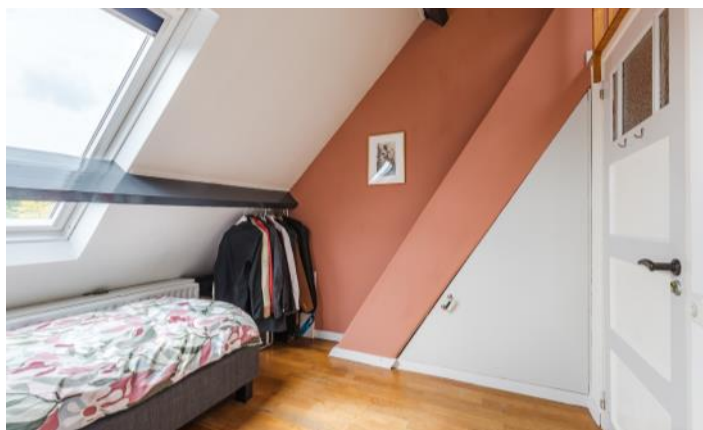


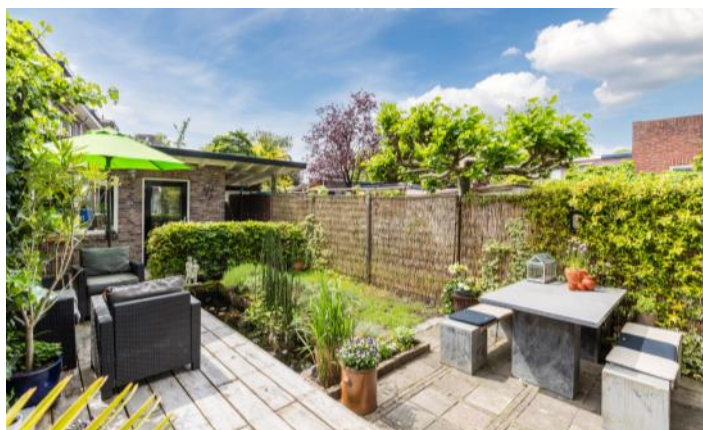




FOTO'S







FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Oranjeboomplein 10, Breda

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

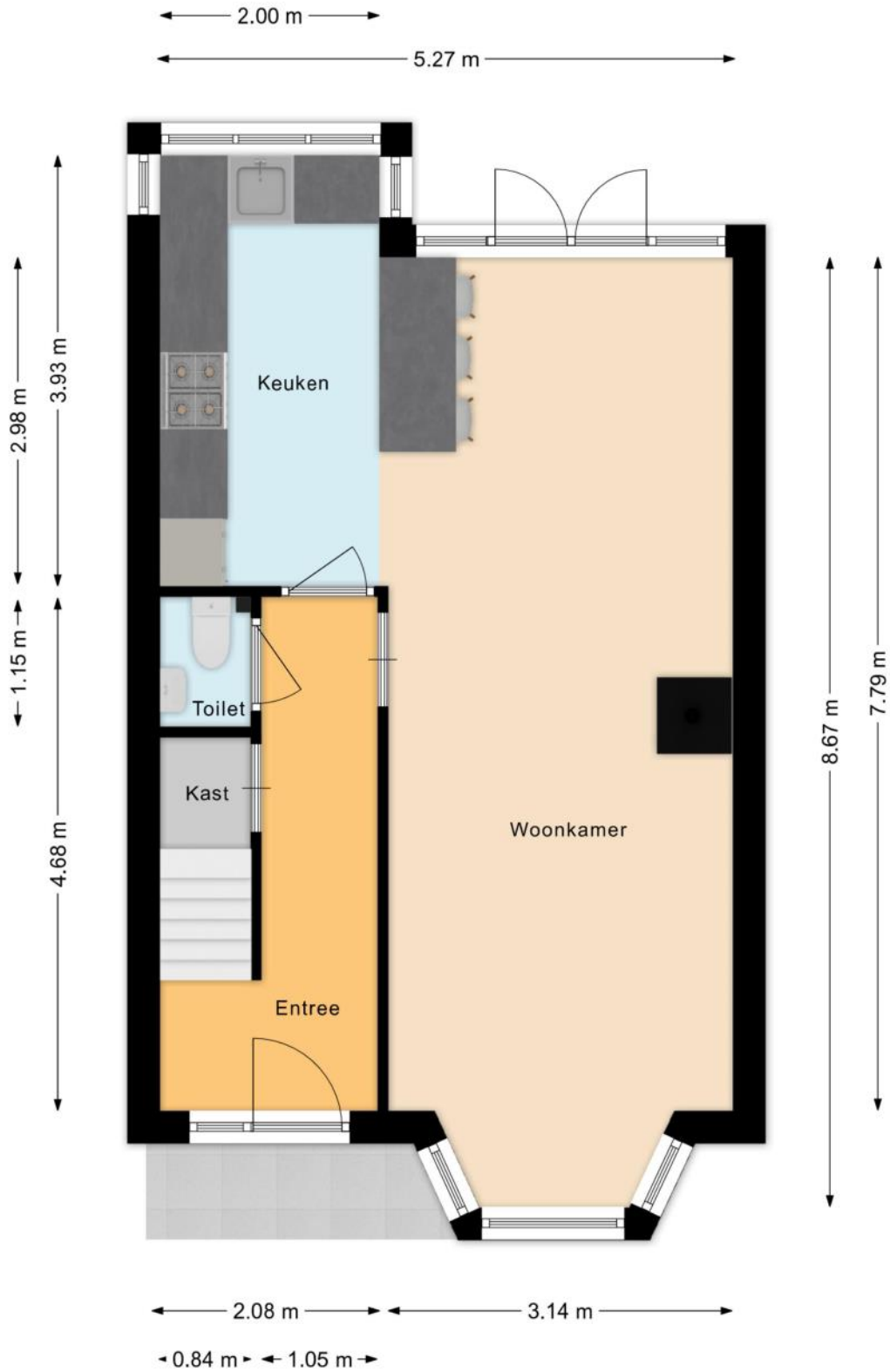
FOTO'S



Woningbrochure: Oranjeboomplein 10, Breda

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

PLATTEGROND



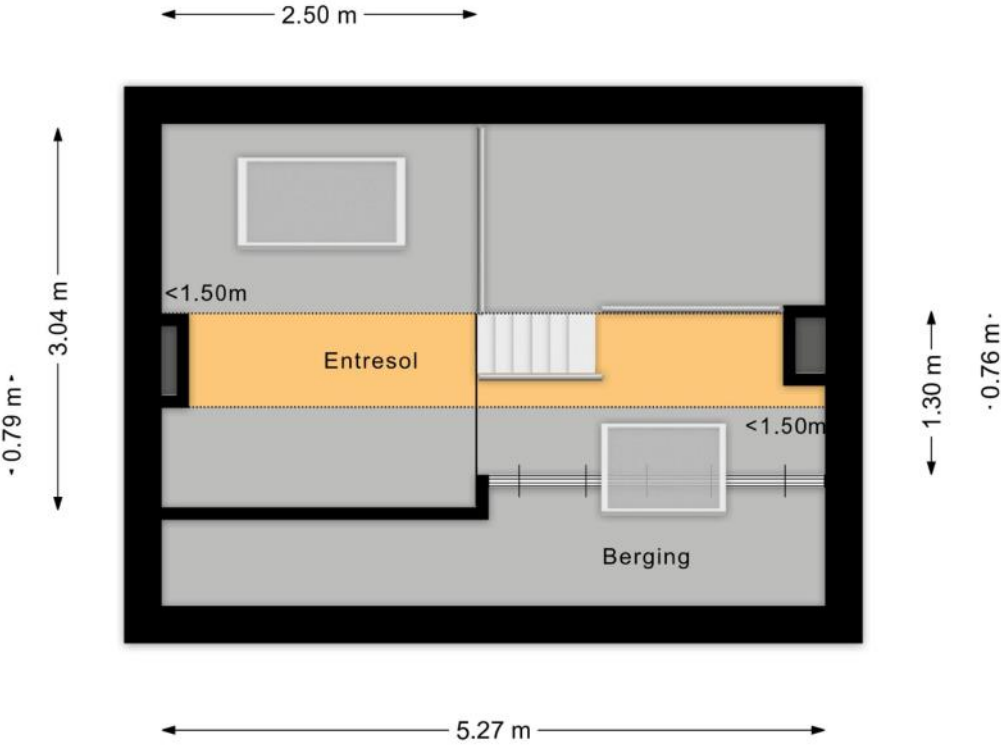
PLATTEGROND



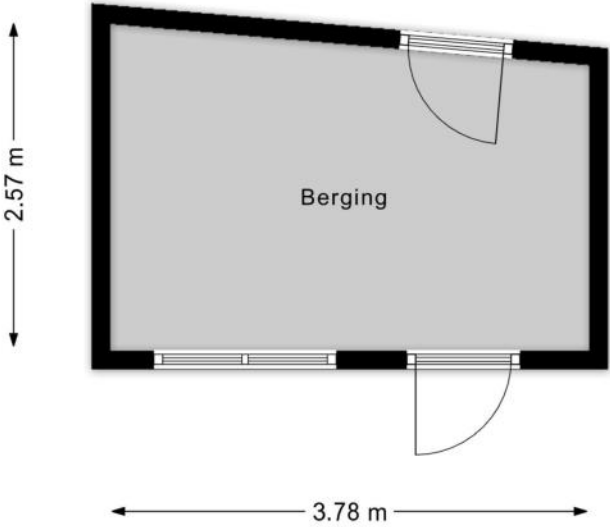
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m ²
Inhoud	437 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	113 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	55 m² (9,9m diep en 5,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand steen

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Betaald parkeren

Kadastrale gegevens

Breda E 1795

Oppervlakte

138 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Recht va overpad

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

3622

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Breda

Datum in werking 10-05-2023

Datum beëindiging 09-05-2027

Afkomstig uit stuk Hyp4 87589/156

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-05-2023

Ingeschreven op 17-11-2023 om 11:57

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

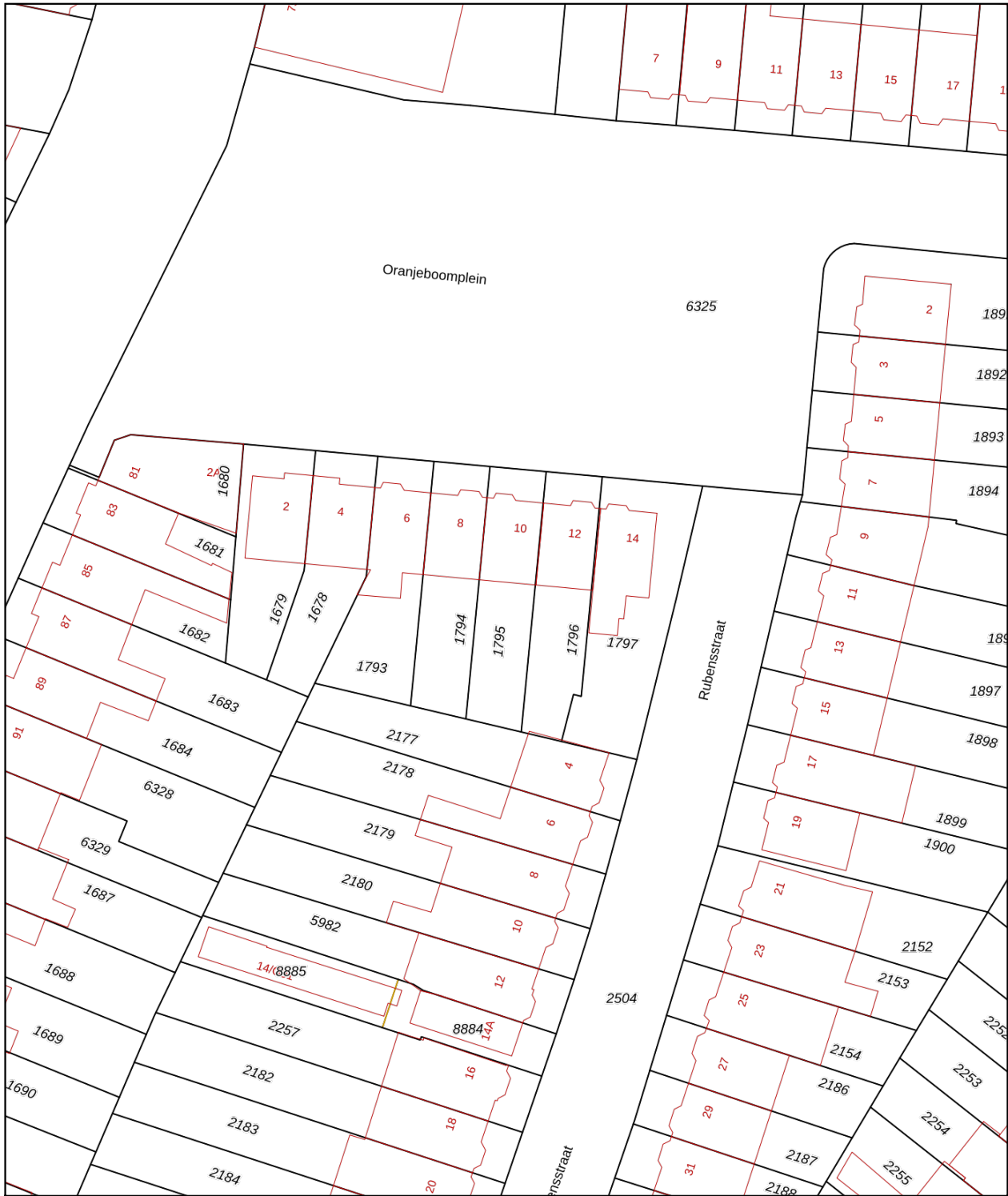



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie E Perceel 1795</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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.