



www.tqmakelaars.nl

26

Kleine Vos
Breda

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



In de wijk Westerpark ligt deze goed onderhouden ruime uitgebouwde hoekwoning met tuin op het oosten en maar liefst energielabel A!

De comfortabele woning beschikt over 124m² gebruiksoppervlakte, een recent gemoderniseerde badkamer, 3 slaapkamers en zonnepanelen. Om een goede indruk te krijgen, is een bezichtiging beslist de moeite waard!

Aan de overzijde van de woning is geen bebouwing. De wijk Westerpark ligt centraal en op fietsafstand van het centrum, NS station, winkels en diverse scholen. De uitvalswegen maar ook het Liesbos zijn op korte afstand aanwezig.

Woonoppervlakte
124 m²

Perceeloppervlakte
190 m²

Aantal kamers
4

Bouwjaar
1997

Energielabel
A

Begane grond

Entree/hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

Ruime woonkamer met plavuizenvloer, airconditioning, trapkast en middels een glazen wand bereikt men de uitbouw. In de uitbouw is een schuifpui aanwezig naar de tuin. Ook is in de uitbouw een wateraansluitpunt aanwezig.

Semi-open keuken met moderne inrichting in U opstelling met natuur stenen blad en die voorzien is van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met rvs afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron en koel/vriescombinatie. De keuken heeft een gezellige eetbar.

















Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de badkamer en twee slaapkamers.

Er is een slaapkamer aan de voorzijde van de woning gelegen alsmede aan de achterzijde van de woning. De slaapkamers hebben een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast en airconditioning. De badkamer ligt tussen de twee slaapkamers in en is vanuit de riante overloop bereikbaar. De volledig betegelde badkamer is in 2025 gerenoveerd en voorzien van een luxe inrichting met inloopdouche, zwevend closet en dubbele wastafel in meubel.









Tweede verdieping

Royale L-vormige voorzolder met bergruimte, CV-combiketel (HR 2026), aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en toegang tot de zolderkamer. De voorzolder en zolderkamer hebben een laminaatvloer.

Deze verdieping biedt diverse uitbreidingsopties.











Tuin

De onderhoudsvriendelijke tuin is gelegen op het oosten en beschikt over een houten berging en een achterom.







Algemeen

- De woning beschikt over 9 zonnepanelen die in 2024 zijn geplaatst. Er is nog garantie aanwezig. De zonnepanelen zijn eigendom.
- De combiketel is in 2026 geplaatst en is eigendom.
- De woning heeft mechanische ventilatie.
- De woonkamer heeft airconditioning.
- De slaapkamer op de 1e verdieping aan de voorzijde heeft airconditioning.
- Het pannendak is in 2024 volledig vervangen en voorzien van dakisolatie.
- In 2024 is de woning volledig gereinigd en geïmpregneerd.
- De woning heeft op alle slaapkamers en de schuifpui rolluiken.
- Er is aan de achterzijde van de woning aan de schuifpui een zonnescerm.
- Aan de voorzijde van de woning aan de woonkamer is ook een zonnescerm.
- De badkamer is in 2025 gerenoveerd.
- De keukeninrichting is in 2009 geplaatst.
- De uitbouw is in 2006 geplaatst.
- De buitenkozijnen zijn in september 2025 geschilderd.\
- De woning is in 2024 volledig gereinigd en geïmpregneerd
- De woning is voorzien van rolluiken bij alle slaapkamers
- Aan de schuifpui is een zonnescerm voorzien bij de woonkamer.
- Airco in de woonkamer
- De spoelbak (hondenbad) in de uitbouw staat los, maar is ter overname



Plattegrond



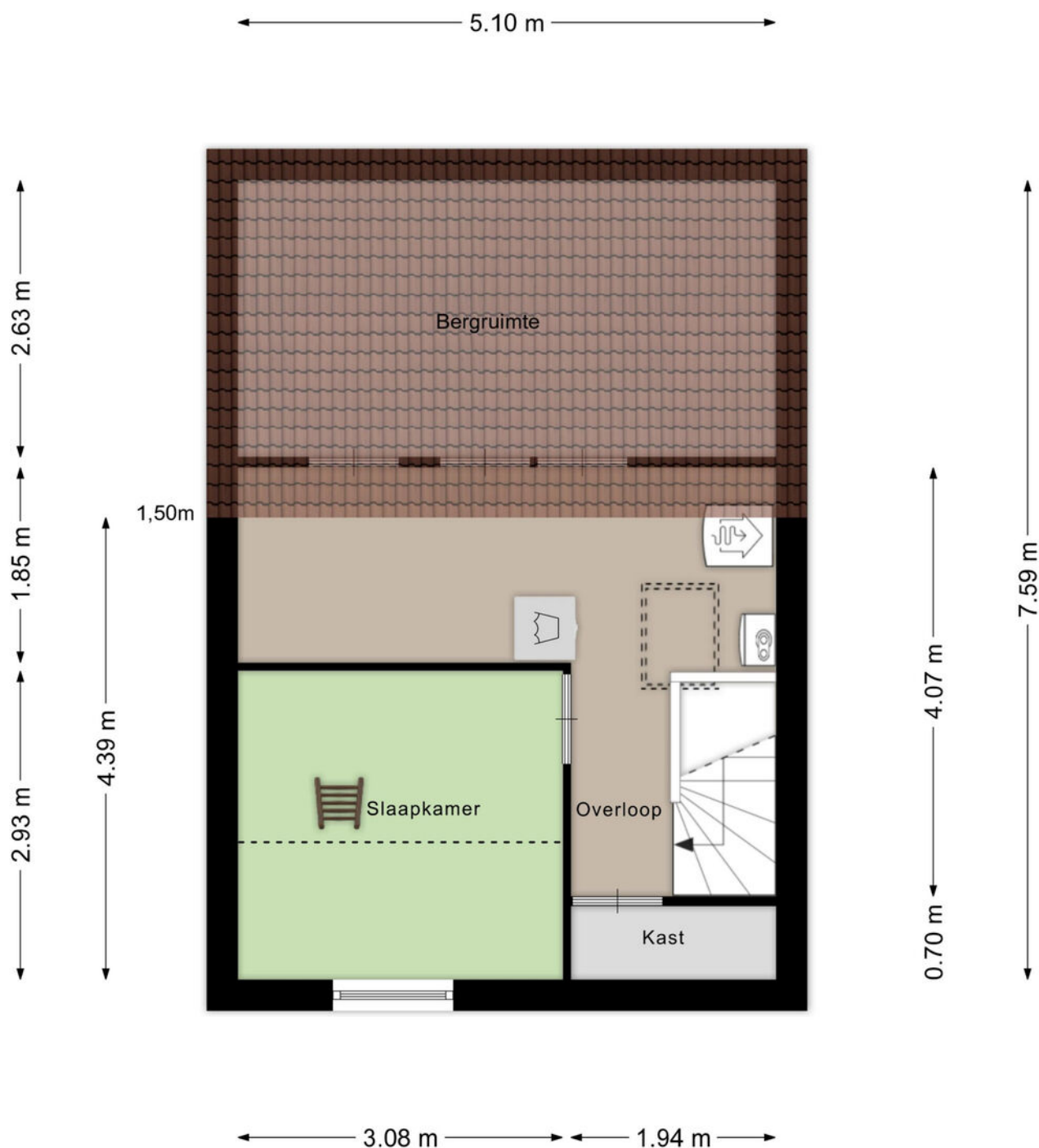
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



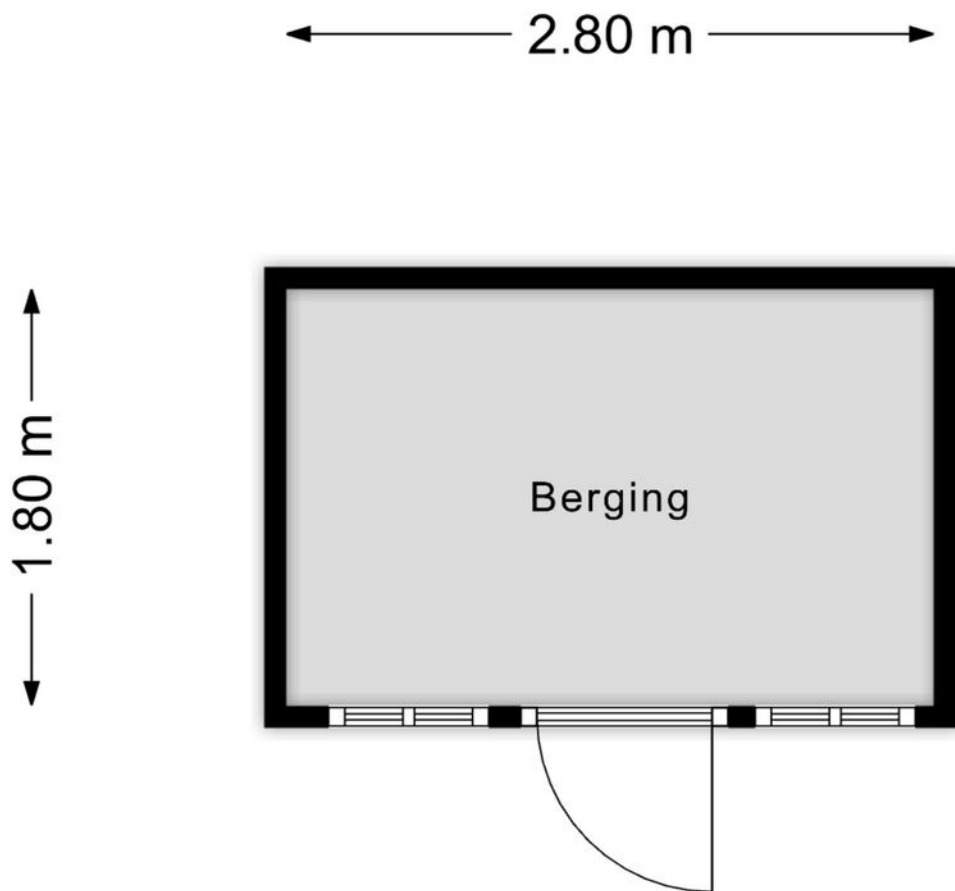
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Kleine vos



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

25

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

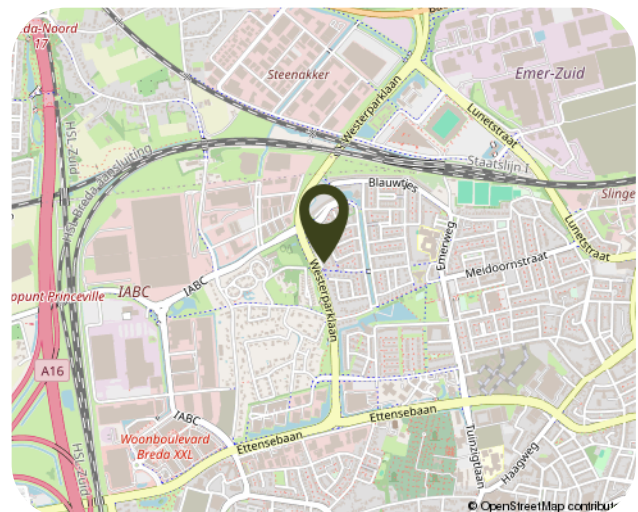
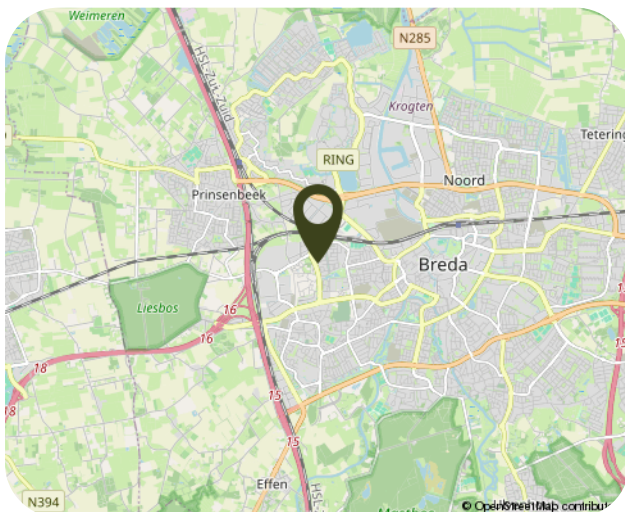
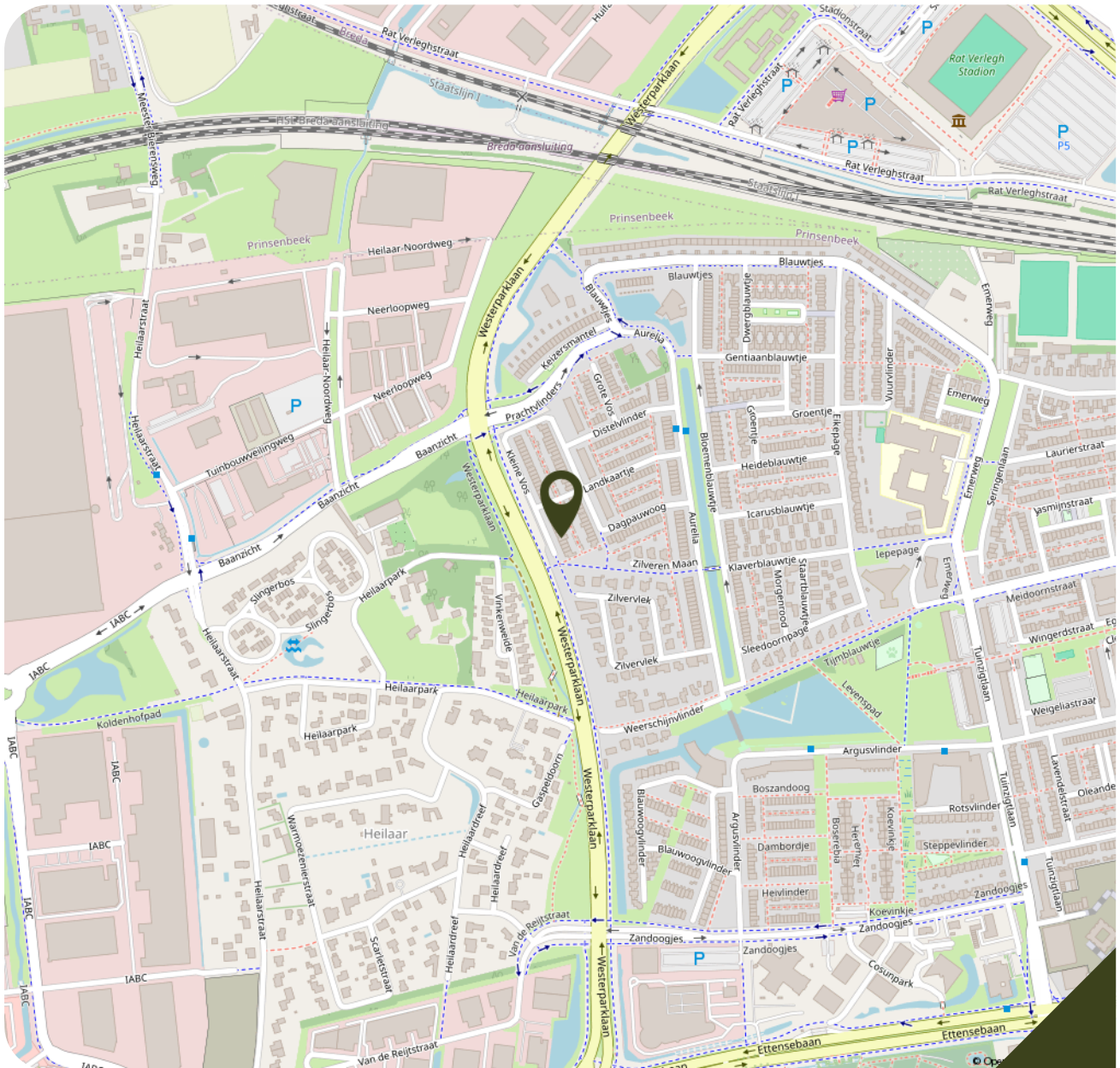
Kadastrale gemeente	Princenhage
Sectie	P
Perceel	982

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Breda



Breda is een stad met historie, bekend om haar levendige centrum, groene omgeving en bourgondische karakter. Het historische hart van de stad wordt gevormd door de Grote Kerk Breda en de gezellige Grote Markt Breda, waar terrassen, restaurants en cafés het hele jaar door zorgen voor sfeer. Hier geniet u van lange avonden, goed eten en een gastvrije Brabantse mentaliteit. Met het prachtige Valkenberg Park in de stad, Ginnekenmarkt in Breda-Zuid en uitgestrekte natuurgebieden in de directe omgeving, is het de ideale plek voor ontspanning en recreatie. De stad is uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de A16 en A27 en een centraal station met directe verbindingen naar o.a. Rotterdam, Tilburg en Antwerpen. Er is een breed aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en culturele voorzieningen biedt Breda alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen.

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