



www.tqmakelaars.nl

86

Bredaseweg
Oosterhout

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Introductie



Aan de statige Bredaseweg, op loopafstand van het levendige centrum van Oosterhout, staat deze prachtig vernieuwde vrijstaande woning die direct een gevoel van warmte en thuiskomen oproept. Het karakteristieke uiterlijk uit 1910 is met veel zorg behouden, terwijl de woning tussen 2018 en 2023 volledig is gemoderniseerd met ook een energielabel A. Hierdoor ontstaat een unieke combinatie van sfeer, ruimte en hedendaags comfort, waarbij elke ruimte kwaliteit en aandacht voor detail uitstraalt.

De ligging is ideaal voor wie rustig wil wonen maar toch alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben. De fraai aangelegde achtertuin op het noordwesten vormt een groen en sfeervol verlengstuk van de woning, met beschutte zitplekken en een doordachte indeling die uitnodigt om buiten te leven. Een plek waar historie, luxe en leefkwaliteit op een natuurlijke manier samenkomen.

Woonoppervlakte
172 m²

Perceeloppervlakte
662 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1910

Energietabel
A

Kenmerken

- Volledige isolatie
- HR++ en HR+ beglazing
- Hybride warmtepomp, airconditioning en cv-installatie (volledig eigendom)
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- 24 zonnepanelen (303 Wp per paneel) – opbrengst dekt het volledige jaarverbruik
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2021
- Moderne inbouwapparatuur (2020) inclusief Quooker/Grohe Red
- Royale aangebouwde garage/werkruimte
- Fraai aangelegde noordwestelijke achtertuin met optimale privacy
- Gelegen vlakbij het bos
- Energielabel A



Begane grond

Entree

De authentieke entree met originele tegelvloer vormt een sfeervolle binnenkomst. Vanuit de hal zijn de meterkast, garderobe, trapopgang en het moderne sanitair bereikbaar. De volledig vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd met een wandradiator, dubbele wastafel met meubel, een lichtkoepel, een ligbad met jacuzzi functie en een ruime inloopdouche met dubbele regendouche. Daarnaast bevindt zich hier een separaat toilet met hangend closet. Vanuit de hal loop je door naar de living.

Woonkamer

De royale woonkamer is een lichte en uitnodigende leefruimte. De visgraat eikenhouten vloer met vloerverwarming zorgt voor een warme uitstraling. De glas in loodramen, voorzetramen en het dubbele glas versterken het karakter van de woning, terwijl de openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin en veel natuurlijk licht.

Keuken

De ruime open keuken vormt het hart van de woning. Deze is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een elektrische Bora kookplaat, oven, Grohe Red kokend water kraan, vaatwasser en koelkast. De arduin natuurstenen vloer met vloerverwarming geeft de ruimte een luxe uitstraling. Aan de tuinzijde bevindt zich een gezellige eetbar met uitzicht op de achtertuin, een ideale plek voor ontbijt of een borrelmoment.

Bijkeuken

De praktische bijkeuken is voorzien van een authentieke tegelvloer, een gootsteen, een keukenblok met kastruimte en aansluitingen voor wasapparatuur. Aan de linkerzijde bevindt zich een deur naar de tuin, terwijl de rechterzijde toegang biedt tot de aangebouwde, geïsoleerde garage met elektrische garagedeur. Deze ruimte is ideaal als werkplaats of extra opslag, maar natuurlijk ook voor de auto.



















Eerste verdieping

De gehele eerste verdieping is vernieuwd en voorzien van een moderne laminaatvloer en nieuwe radiatoren. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de cv ketel en de tweede badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met twee dakramen en één met vier dakramen, automatische gordijnen en een ruime walk in closet. Aan de voorzijde liggen twee extra slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel met ingebouwde kastenwand en de andere beschikt over airconditioning en eveneens een dakkapel.

De tweede badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, wastafel met meubel en toilet, waardoor deze verdieping perfect geschikt is voor gezinnen of gasten.

De royale vliering waar de mechanische ventilatie van de badkamer op de 1e verdieping en de boiler van de hybride warmtepomp zich bevindt. Deze is te bereiken met een vlizotrap.













Tuin

De onder architectuur aangelegde tuin op het noordwesten is een waar buitenparadijs. Dankzij de beschutte ligging zijn er meerdere windvrije zitplekken waar je optimaal kunt genieten van rust en privacy. De tuin is voorzien van een strakke vijver, diverse paden, rijkelijke beplanting, bloembakken en een waterzuiveringssysteem. Daarnaast zijn er een broeikas, compostruimte, kippenverblijf en een moestuin met druiven, rabarber, frambozen en vijgen aanwezig. Ook staat er een appel- en kersenboom.

Het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt via een waterwinsysteem, wat de tuin extra duurzaam maakt. De zonnepanelen zijn geplaatst op de garage. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met afsluitbare poort.

















Plattegrond



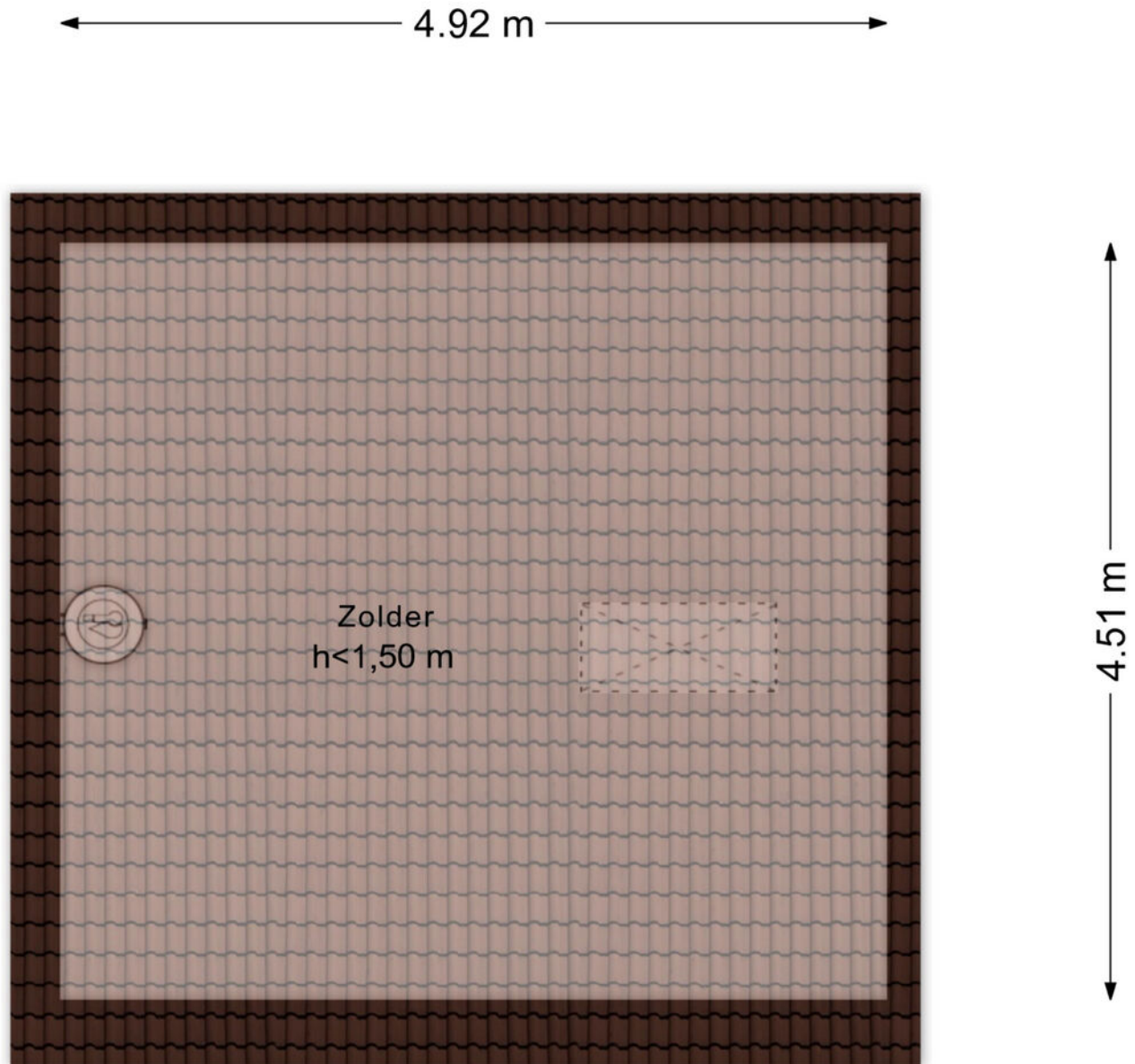
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Bredaseweg



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie N Perceel 1497	kadaster 
--	---	--	--

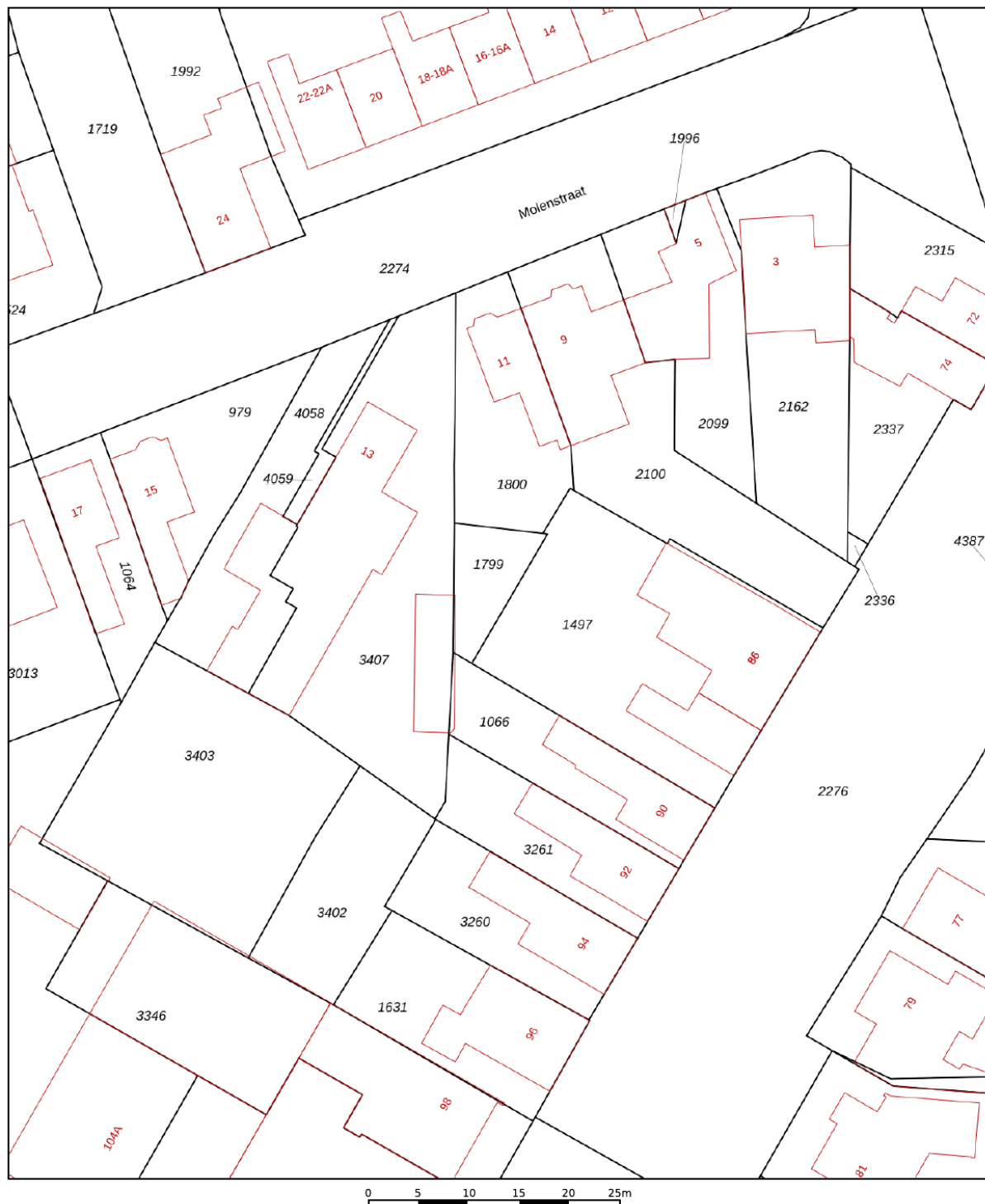
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bredaseweg

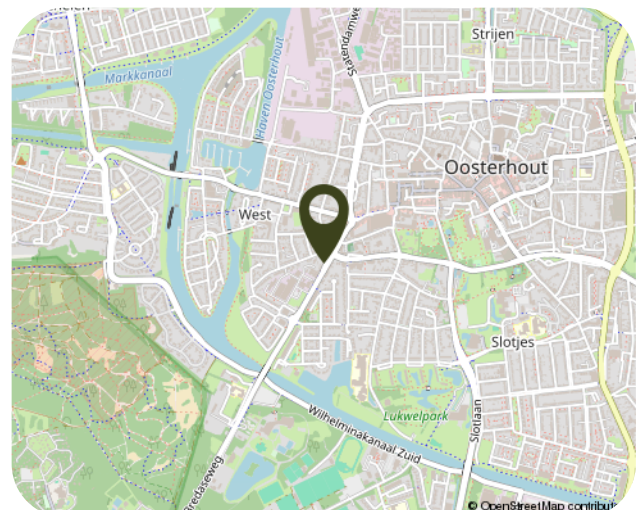
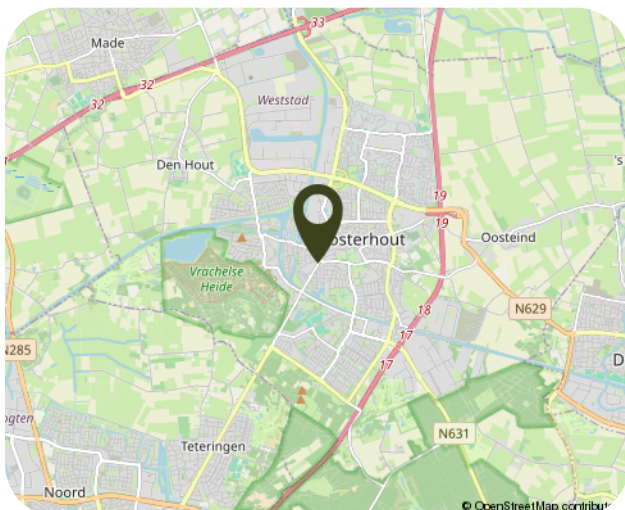
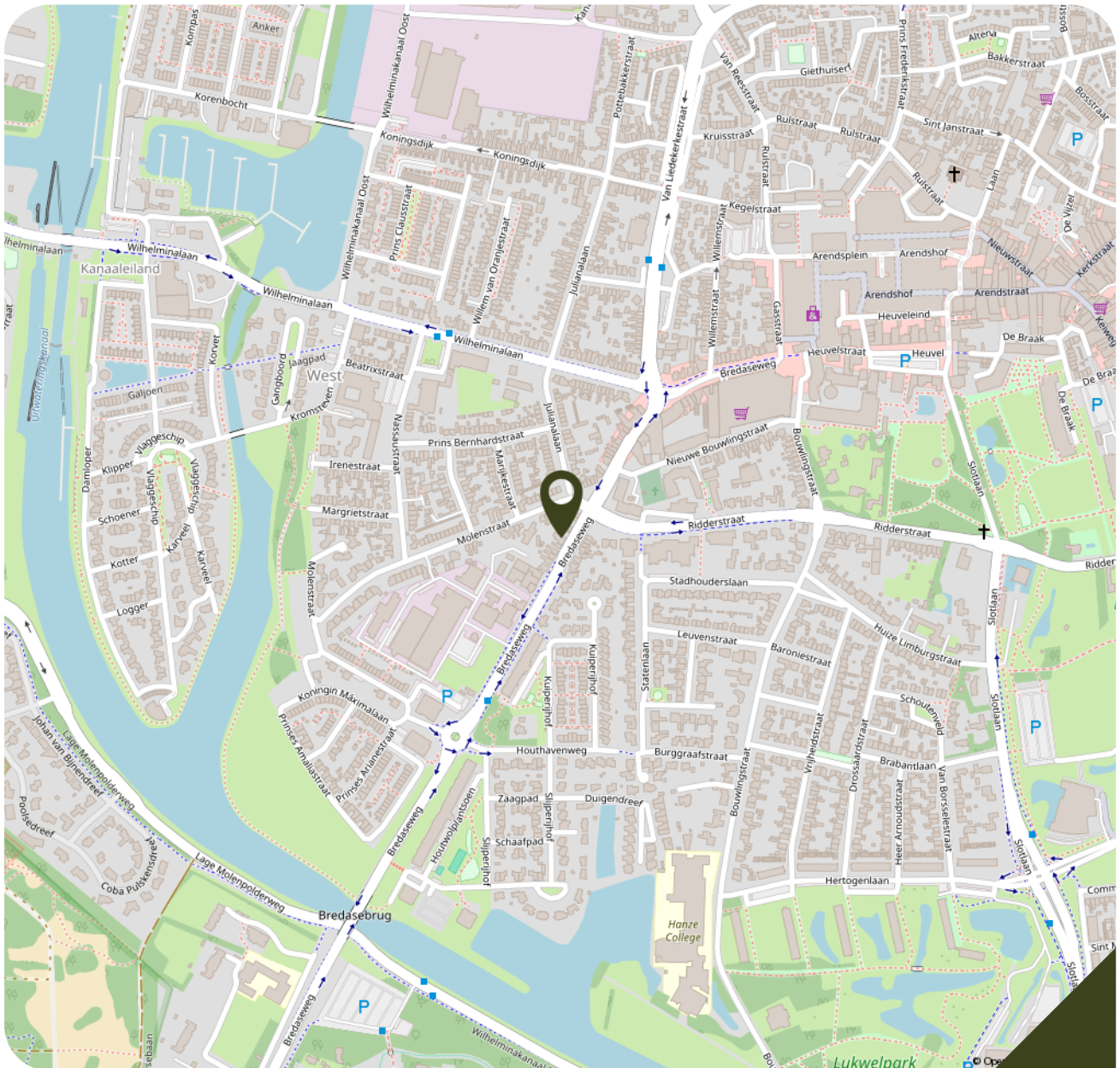


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie N Perceel 1799	kadaster 
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 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.

Locatie op de kaart



Wonen in Oosterhout



Oosterhout is een stad in het zuiden van Nederland, gelegen tussen Breda en Tilburg. De stad staat bekend om haar groene karakter, historische charme en gastvrije sfeer. Oosterhout biedt een mooie mix van oud en nieuw. In het centrum vind je gezellige winkelstraten, horeca en karakteristieke pleinen waar het goed vertoeven is. De basiliek van Sint-Jan de Doper is een belangrijk herkenningspunt. Daarnaast zijn er diverse kloosters en monumentale panden vanuit het religieuze verleden. Voor natuurliefhebbers zijn er in directe omgeving bossen, de Vrachelse Heide en de Oosterhoutse Bossen. Ook Nationaal Park De Biesbosch met volop recreatiemogelijkheden is op korte afstand gelegen. Oosterhout biedt een combinatie van rust, een groene omgeving en alle voorzieningen van een moderne stad met een gunstige ligging en goede bereikbaarheid.

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