

TE KOOP



Klarenberg 5

Breda

€ 575.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Klarenberg 5 Breda

Royale, uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met oprit, werkkamer, moderne woonkeuken, zonnige tuin op het zuiden en fraaie overkapping!

Op een uitstekende locatie in de woonwijk Muizenberg in de Haagse Beemden gelegen, verrassend ruime en goed onderhouden geschakelde 2-onder-1-kapwoning met oprit, uitgebouwde woonkeuken, voormalige garage die is omgebouwd tot bijkeuken, wasruimte en werkkamer, vier slaapkamers, moderne badkamer, 14 zonnepanelen, thuisbatterij en een heerlijke achtertuin op het zuiden met royale overkapping en berging.

Woonoppervlakte ca. 130 m²
Bouwjaar 1988
Energie label
Aanvaarding: In overleg.

De woning is in de loop der jaren op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd. Zo is de achterzijde in 2015 uitgebouwd en voorzien van een fijne

woonkeuken met lichtstraat en schuifpui naar de tuin. Daarnaast beschikt de woning over een vernieuwde en uitgebreide meterkast, een moderne badkamer, airconditioning op meerdere slaapkamers, kunststof dakkapel, HR++ beglazing, zonnepanelen en een thuisbatterij van 15 kWh. Ook het dak van de voormalige garage is in 2025 vernieuwd en geïsoleerd.

Een ideale woning voor wie royaal, comfortabel en energiezuinig wil wonen op een kindvriendelijke en geliefde locatie in Breda.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met laminaatvloer, meterkast en toegang tot de woonkamer. De meterkast is in 2020 vernieuwd en uitgebreid en beschikt onder meer over 9 groepen, een aparte 3-fase PV-groep, een 3 fase groep voor de laadpaal, fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars. De woning is aangesloten op

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer, dubbele beglazing en een praktische inbouwkast. Aan de achterzijde is de woning in 2015 fraai uitgebouwd, waardoor een royale woonkeuken is ontstaan. Dankzij de lichtstraat en de schuifpui naar de achtertuin is dit een bijzonder lichte en prettige leefruimte.

De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van een composiet werkblad, inductiekookplaat uit 2025, rvs spoelbak met eengreeps mengkraan met uittrekbare flexibele slang, combimagnetron/oven, koelkast en een Miele vaatwasser uit 2024. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker uit 2019, ten behoeve van kokend water en daarnaast voorzien van een CO2-installatie en CUBE filter ten behoeve van plat- en bruiswater.

Vanuit de keuken is er toegang tot de voormalige garage, die thans praktisch is ingedeeld als bijkeuken, wasruimte en werkkamer. De bijkeuken is voorzien van een laminaatvloer, een deur naar de achtertuin en een keukenopstelling uit 2019 met koel-/vriescombinatie. De wasruimte is geheel betegeld en beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger. Via deze ruimte is de werkkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een tegelvloer, HR++ beglazing en een deur naar de voorzijde. Een ideale ruimte voor thuiswerken, hobby, praktijk aan huis of extra bergruimte.

Vanuit het portaal zijn het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. Het toilet is modern betegeld en voorzien van een hangend closet en een fonteintje met waskom en eengreeps mengkraan. Het toilet is uitgerust met een elektrische plaatverwarming gemonteerd aan de wand.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijk verlengstuk van de woonruimte. De tuin is aangelegd met terras, gazon en een pergola voorzien van een harmonica schaduwdoek. Achter in de tuin bevindt zich een fraaie overkapping met grote tuintegels, elektra, tv-aansluiting en een naastgelegen berging. Via de zijkant van de woning is er toegang tot de voorzijde/oprit.

De tuin biedt volop ruimte om te ontspannen, buiten te eten en te genieten van de zon. De aanwezige jacuzzi is ter overname.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet, voorzien van HR++ beglazing in het zijraam en beschikt over een airconditioningunit. De afmetingen bedragen circa 4,50 meter tot de 1,50-meterlijn bij circa 2,90 meter.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Velux dakraam en heeft een afmeting van circa 3,35 meter tot de 1,50-meterlijn bij circa 2,15 meter.

De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een kunststof dakkapel uit 2019/2020 en een zijraam met HR++ beglazing. Deze kamer heeft een afmeting van circa 3,15 x 2,25 meter.

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van elektrische vloerverwarming, een kunststof dakkapel, ruime inloofdouche met regendouche en aparte handdouche, hangend toilet, bidet en dubbele wastafelmeubel. De badkamer heeft een afmeting van circa 2,00 x 2,00 meter.

Tweede verdieping

Voorzolder met Velux dakraam aan de achterzijde, laminaatvloer en opstelling van de mechanische ventilatie-unit.

Aansluitend bevindt zich de zolderslaapkamer, eveneens voorzien van een Velux dakraam aan de achterzijde, laminaatvloer en airconditioningunit. De kamer heeft een afmeting van circa 3,10 meter tot de 1,50-meterlijn bij circa 2,70 meter tot de 1,50-meterlijn. De totale breedte bedraagt circa 4,60 meter tot de 1,50-meterlijn.

Deze verdieping is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Bijzonderheden/algemeen:

Voormalige garage omgebouwd tot bijkeuken, wasruimte en werkkamer;
Oprit aan de voorzijde; Achtertuin op het zuiden;
Fraaie overkapping met elektra en tv-aansluiting;
Uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd in 2015;
Woonkeuken met lichtstraat en schuifpui;
Moderne badkamer met elektrische vloerverwarming;
Kunststof dakkapel geplaatst in 2020;
Airconditioning aanwezig op meerdere slaapkamers;
Vernieuwde en uitgebreide meterkast uit 2020;
Stadsverwarming met warmtewisselaar in eigendom;



Kenmerken

Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	304 m ²
Inhoud	430 m ³
Tuinoppervlakte	undefined m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1988
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	8 m ²

Vraagprijs

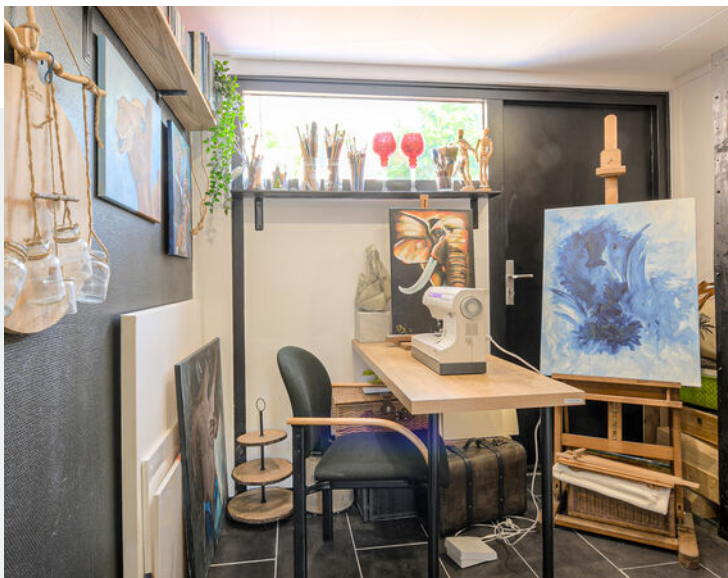
€ 575.000 k.k.



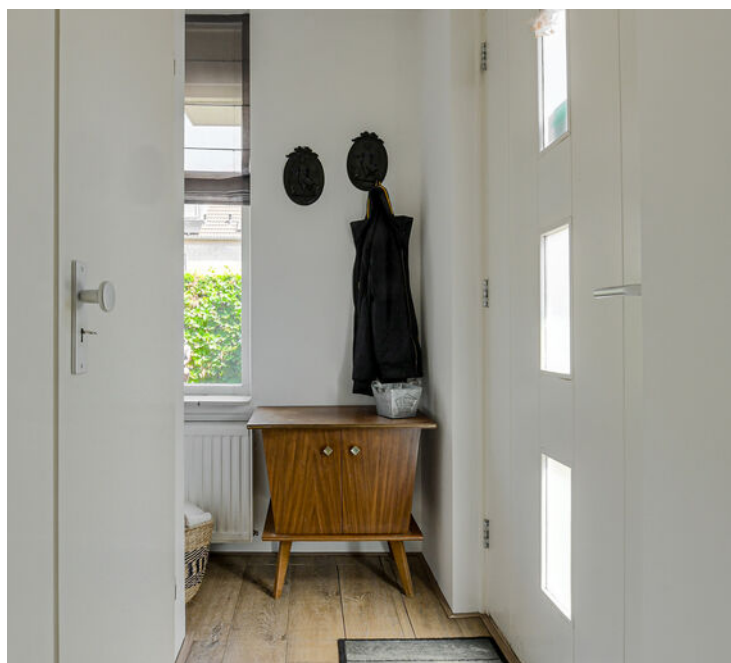
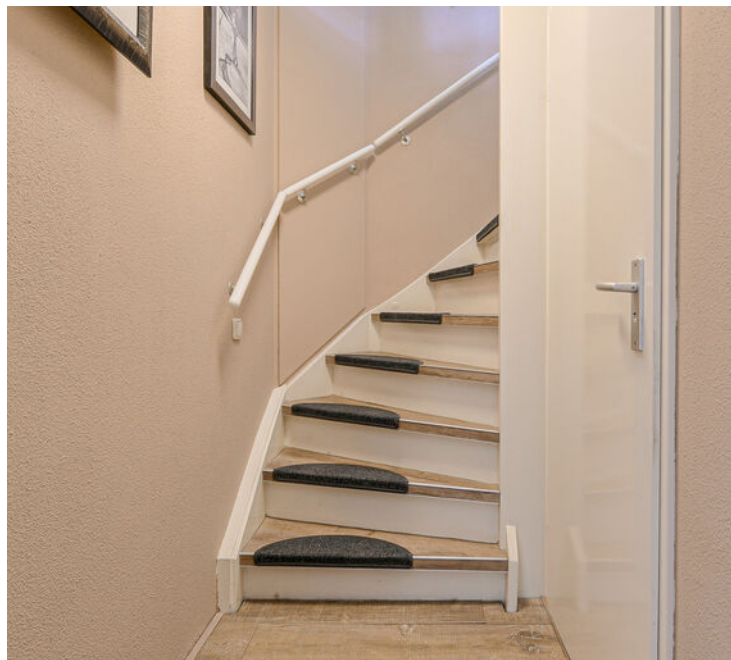
Begane grond



Begane grond



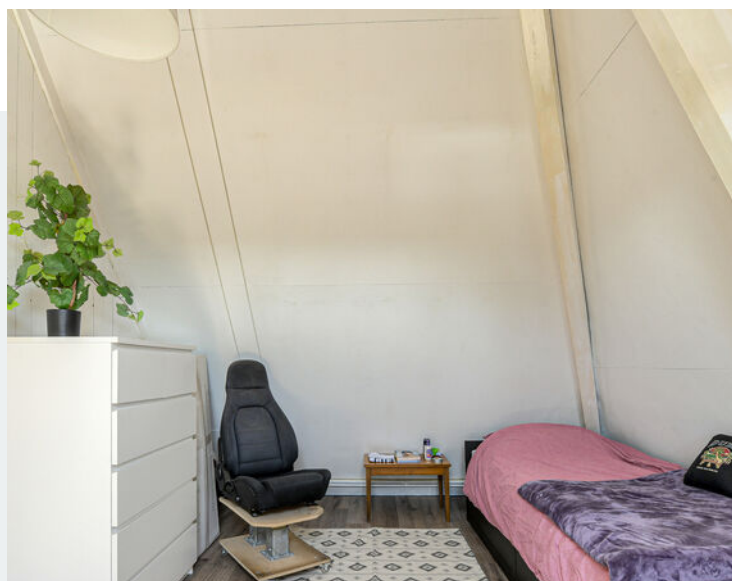
Begane grond



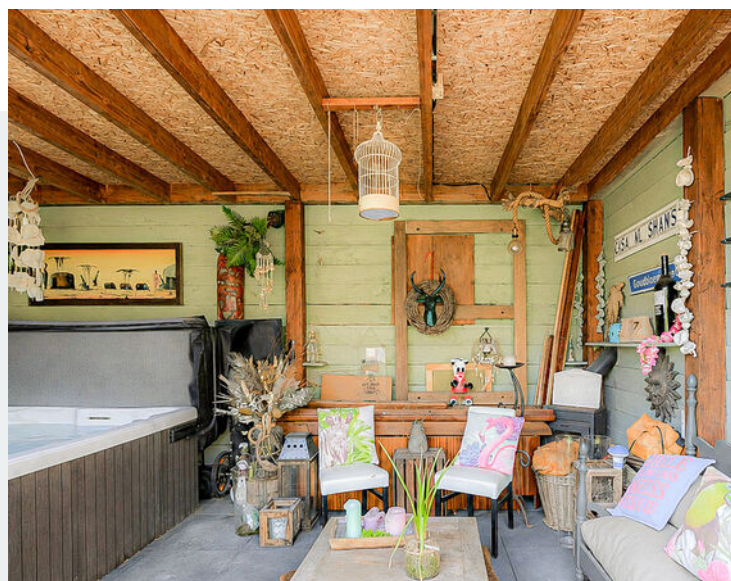
1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping en achtertuin



Achtertuint met overkapping



Achtertuin en thuisbatterij



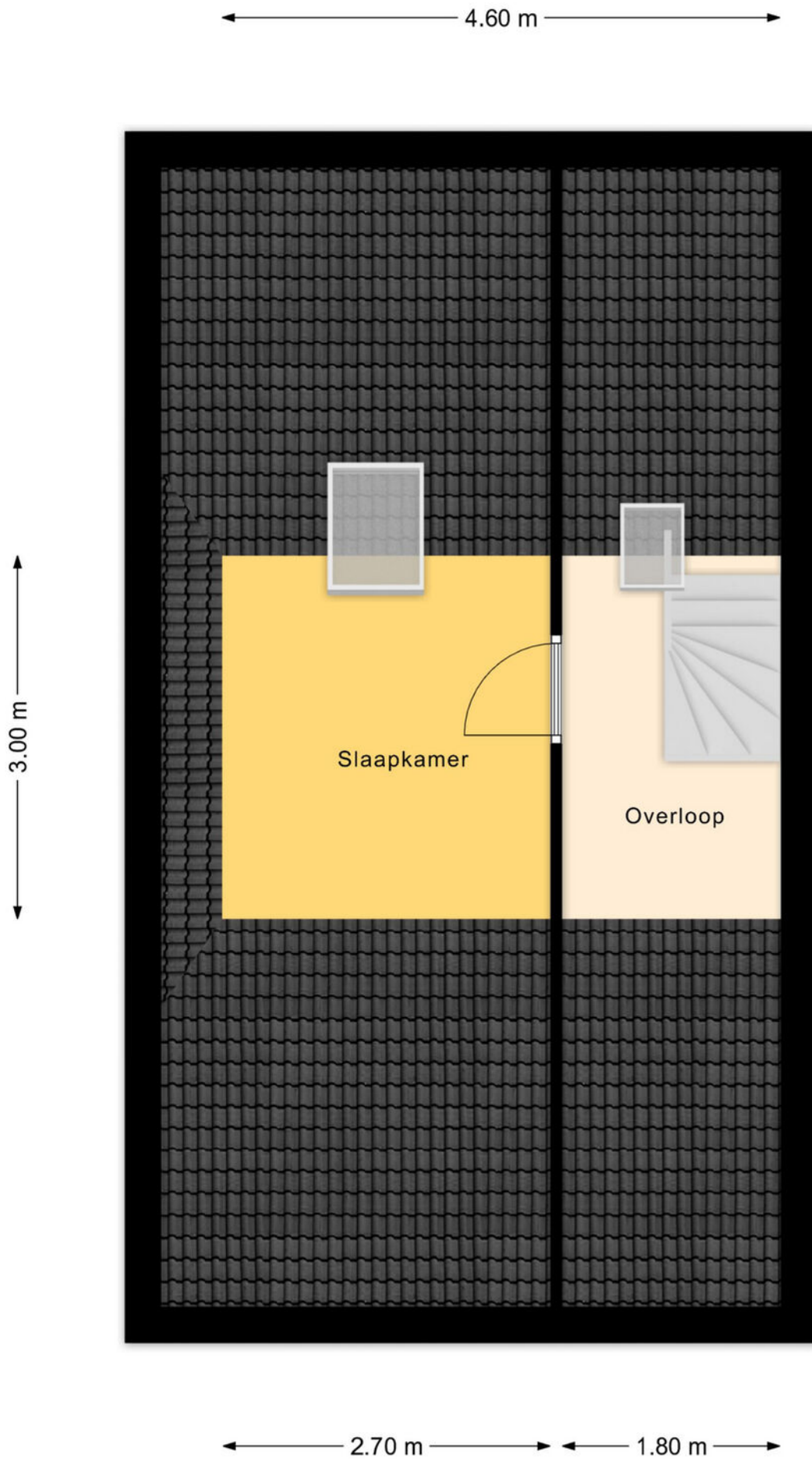
Overige foto's



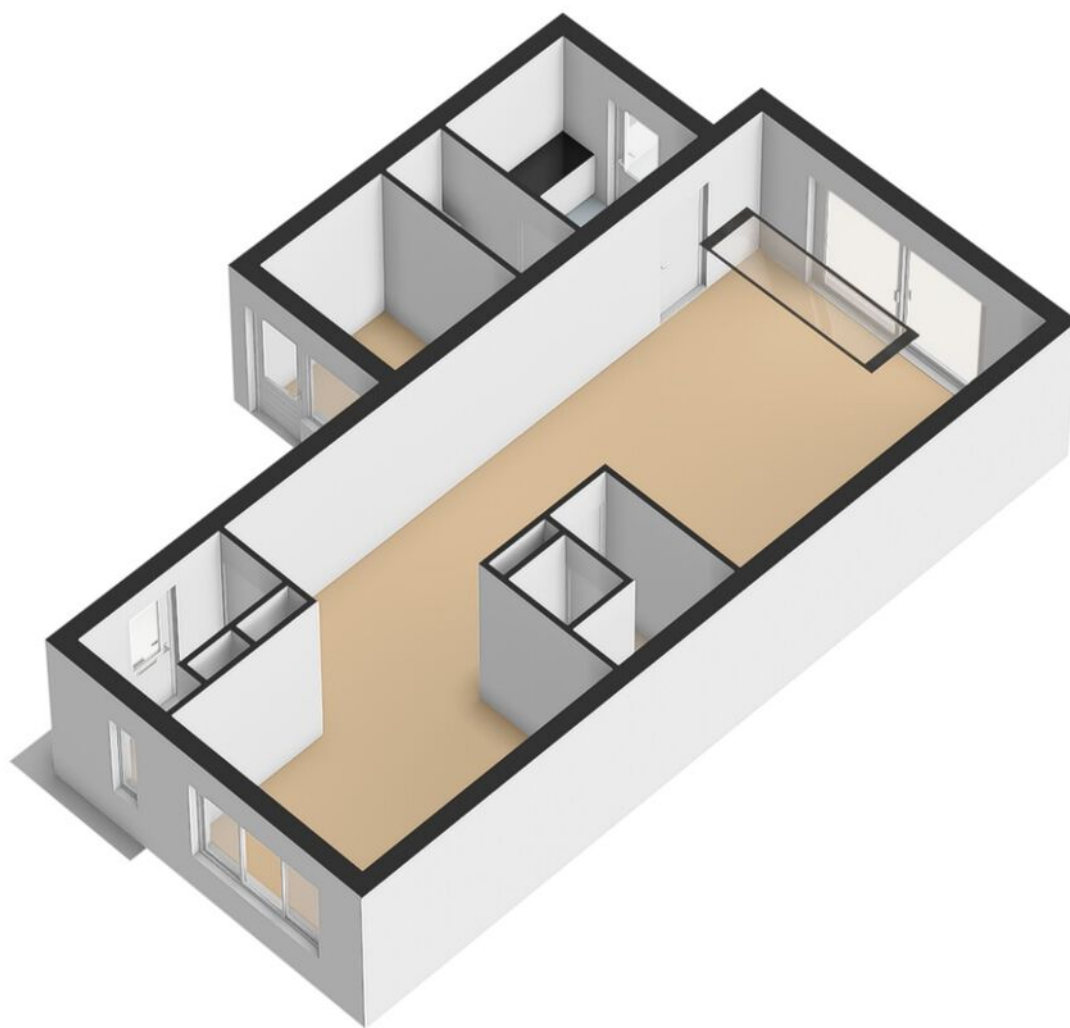
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



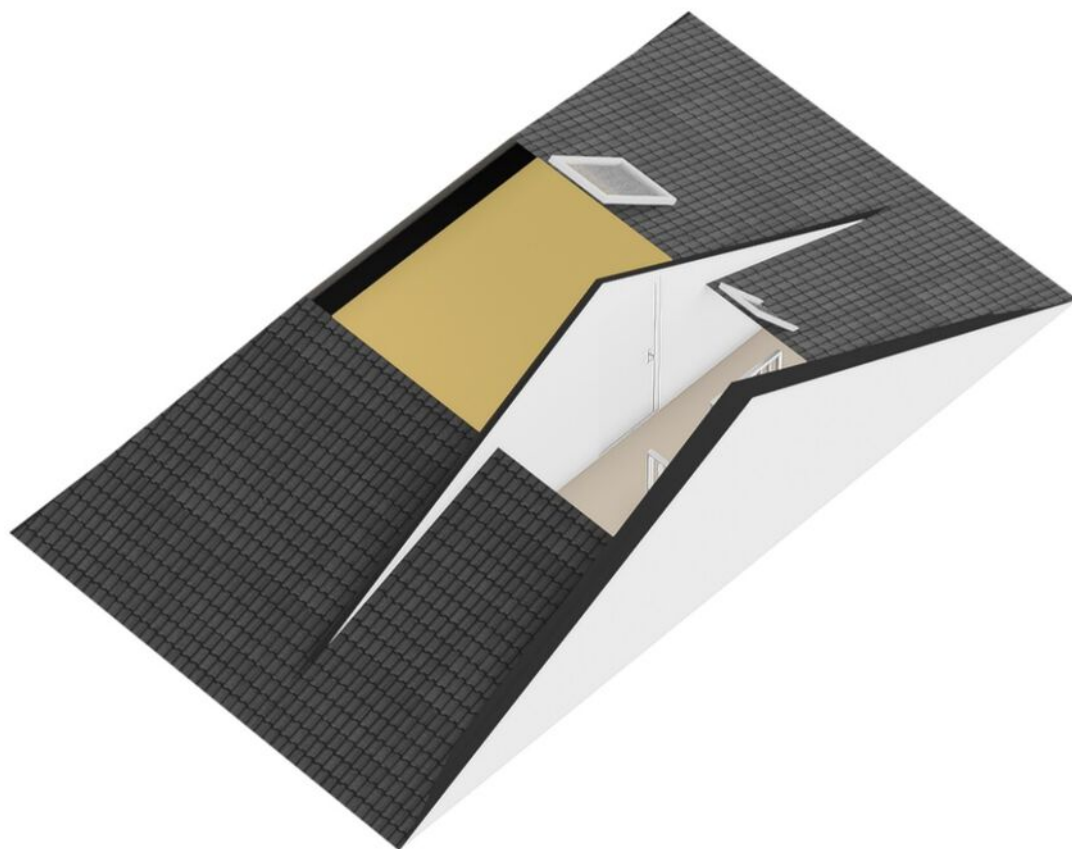
Plattegrond 2e verdieping



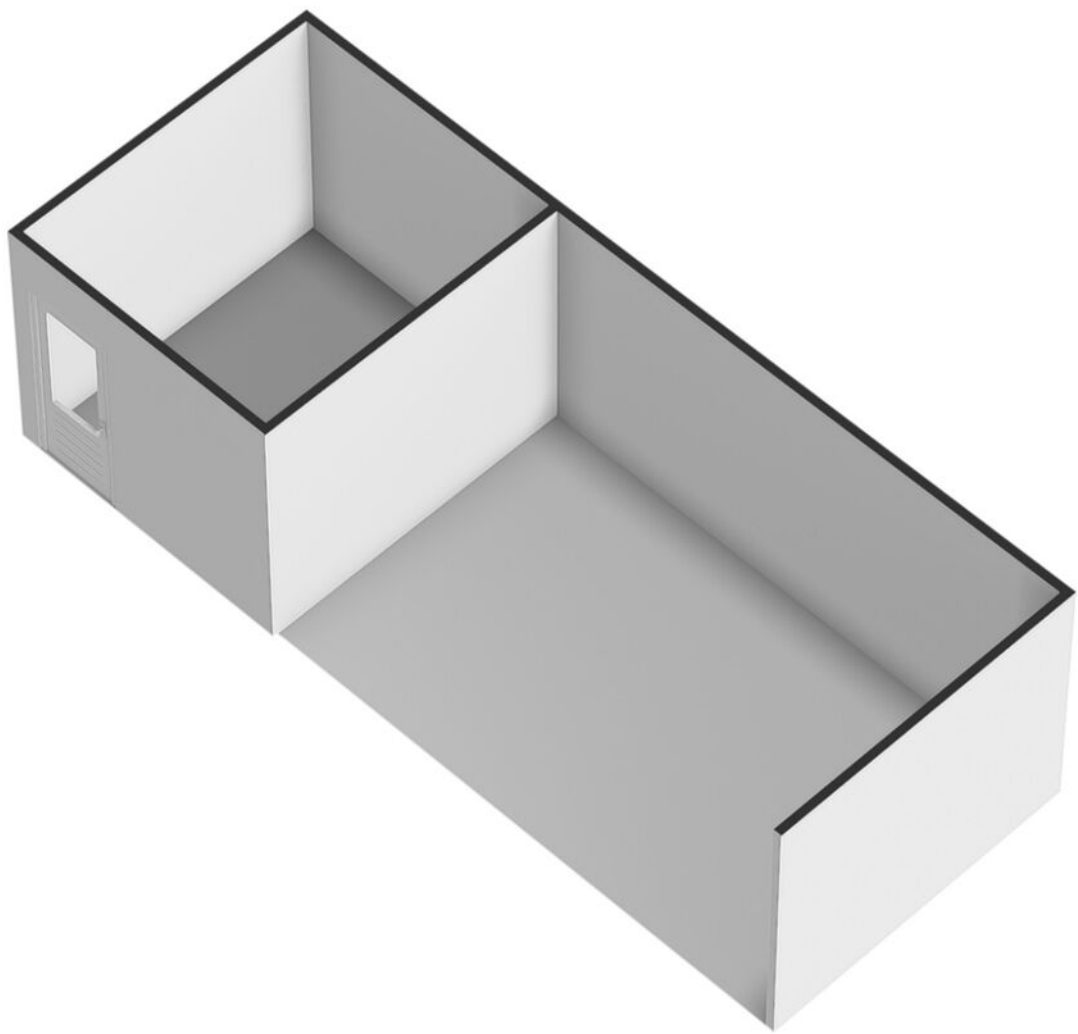
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



Plattegrond overkapping/berging



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

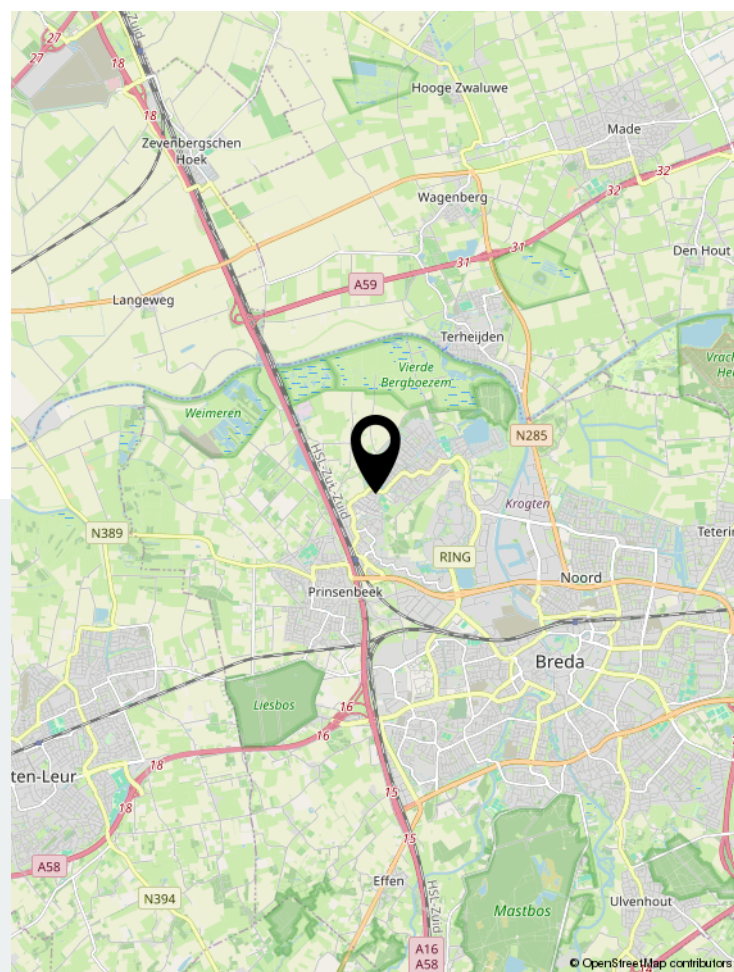
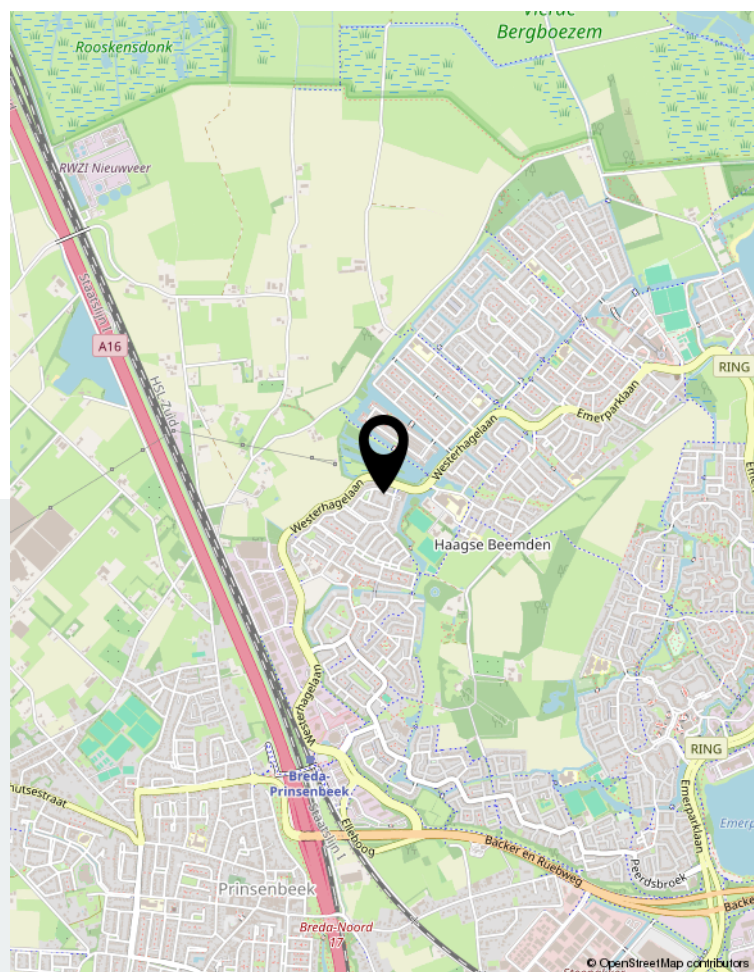
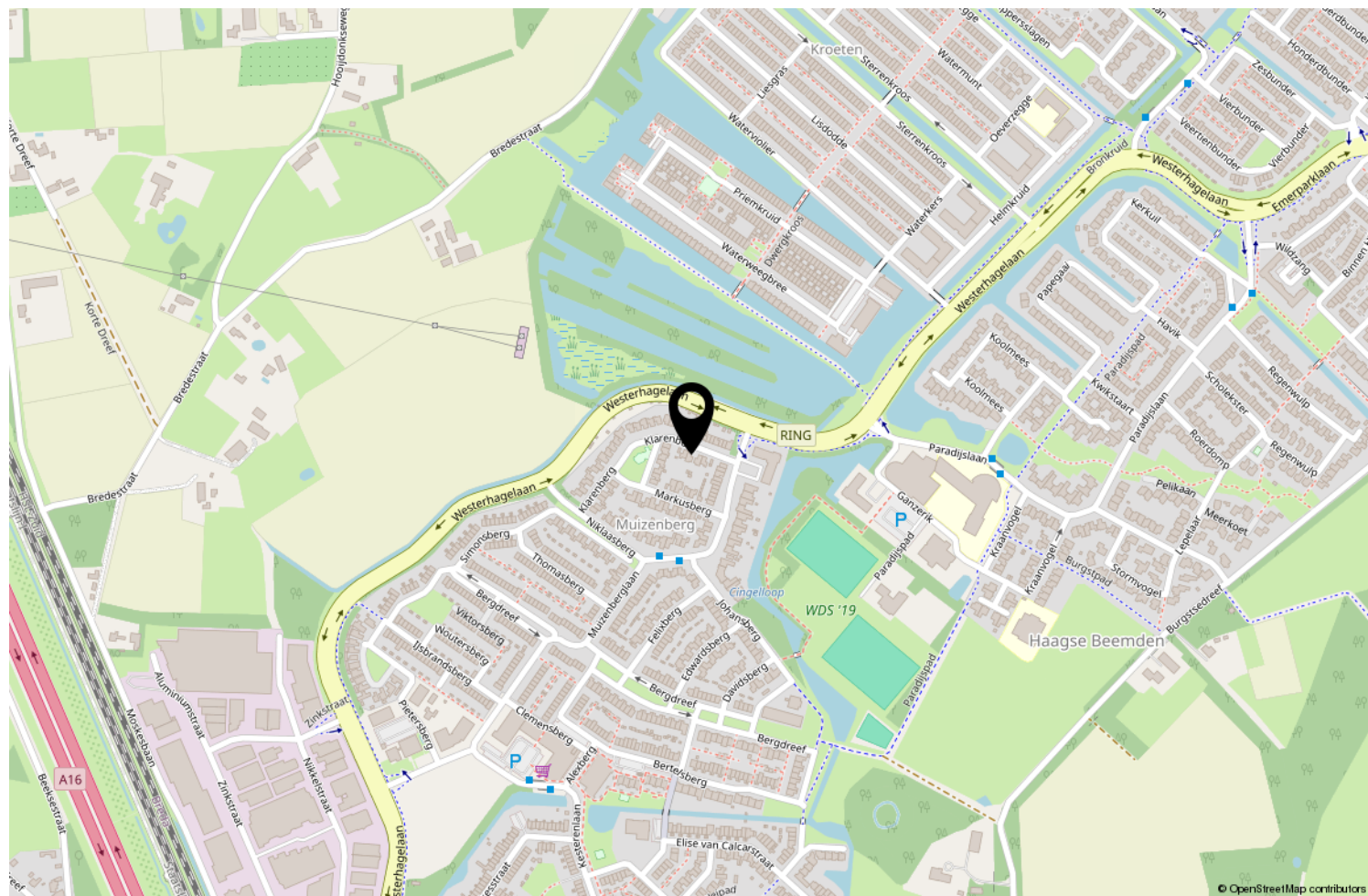
Sectie H

Perceel 4803

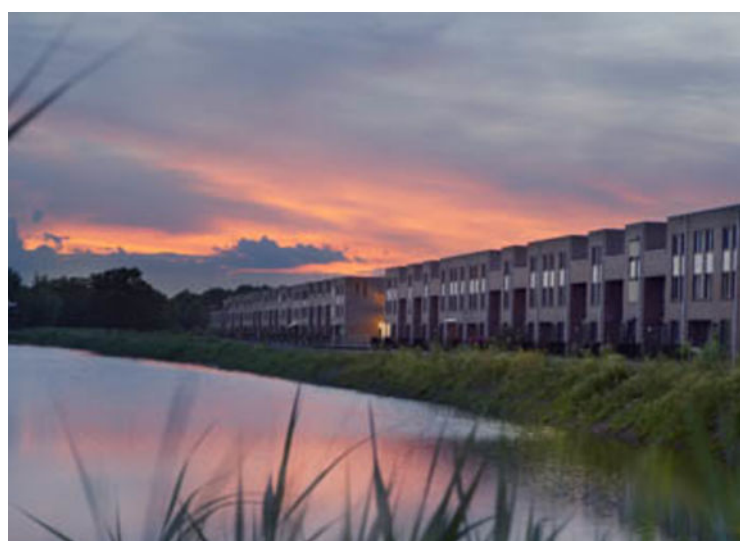
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloop kledingkast systeem	X			
- Witte en bruine ladenkasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Jacuzzi in overkapping			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl