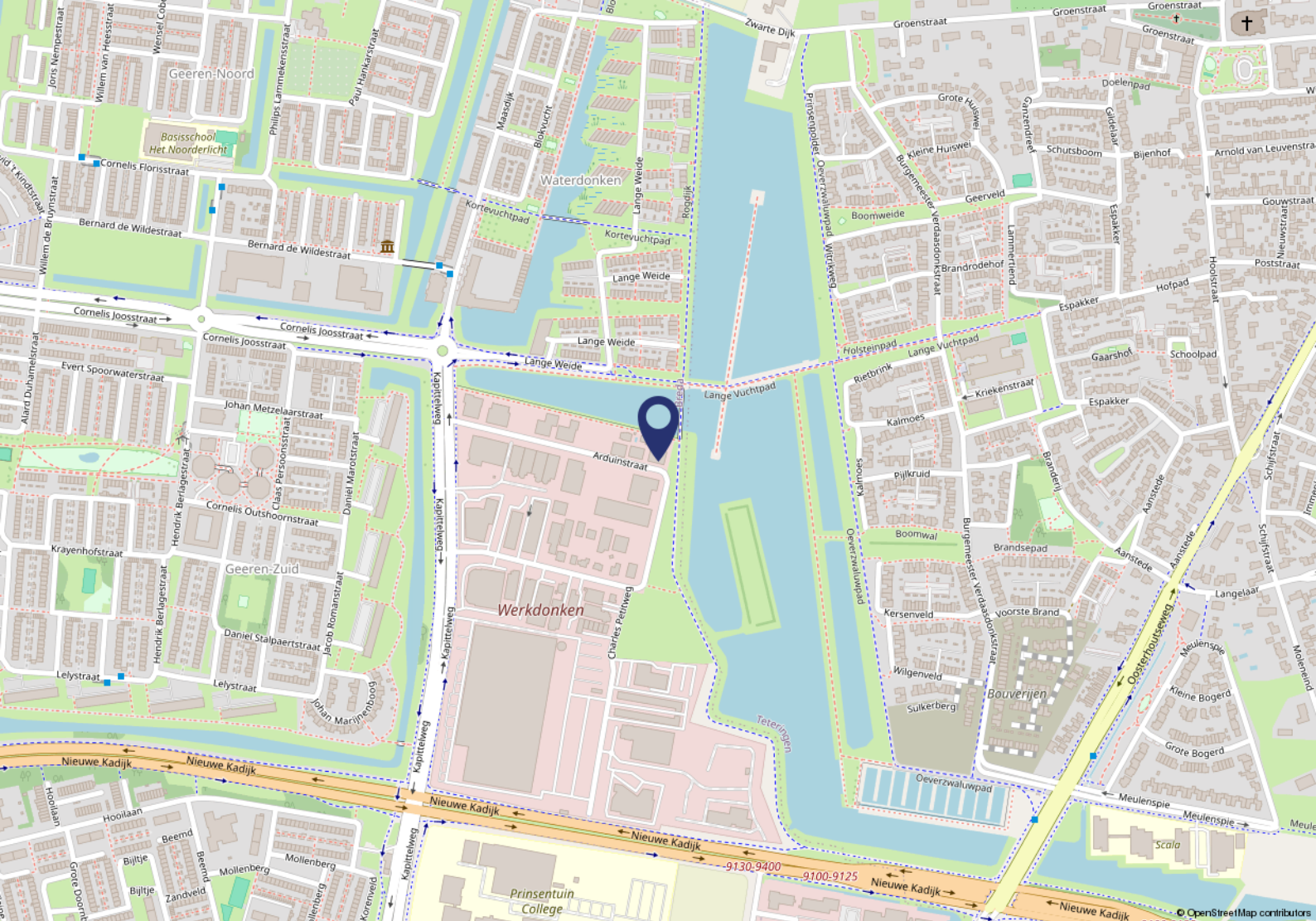




## Te koop - vrijstaande woning met bedrijfshal

Arduinstraat 19-19A  
4827 HK Breda



Ontdek uw droom van wonen en werken aan de Arduinstraat 19/19a, een prachtige vrijstaande woning met bedrijfshal, gebouwd in 2011. Geniet van het vrije uitzicht aan de voorzijde en de perfecte balans tussen bedrijvigheid en woongenot. Gelegen op een wonen/bedrijfsterrein, combineert deze locatie het beste van twee werelden: de dynamiek van uw onderneming aan huis en de rust van de kindvriendelijke wijk Waterdonken. Een unieke kans voor ondernemers die dicht bij huis willen werken in een moderne, ruime setting.

Kunt u niet wachten om deze bedrijfswoning en -hal te bezichtigen? Maak dan snel een bezichtigingsafpraak.



# Bedrijfswoning

## INDELING WOONHUIS

### BEGANE GROND

Entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars, digitale dag- en nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter), (het zijn tussenmeters, hoofdaansluiting is aanwezig in de hal), het toilet en toegang tot de woonkamer. De entree/hal is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en stuc wandafwerking. Tevens toegang naar bijkeuken met aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Toilet, betegeld, met zwevend closet, fonteintje en ventilatie.

Woonkamer, met tegelvloer met vloerverwarming, tevens radiatoren en airco. Vanuit de woonkamer is er een weids uitzicht over het water.

Open keuken, in L-opstelling, met composiet werkblad met 6-pits gasfornuis met (elektrische) oven, afzuigkap, RVS spoelbak, vaatwasser (Bosch 2015) en aparte wand met inbouwapparatuur zoals o.a. koelkast, combi oven/magnetron (Whirlpool 2022) en combi magnetron en diverse boven- en onderkasten, waaronder een barkast aan het plafond.

Serre, aansluitend aan de keuken bevindt zich een stijlvolle serre met houten overkapping, industriële stalen raampartijen, nieuwe dag- en nachtzonwering, verlichting en elektra – een prachtige plek om het hele jaar door van te genieten.

### EERSTE VERDIEPING

Overloop, met (open) trapopgang, toegang tot slaapkamers I, II, III en de badkamer.

Slaapkamer I, gelegen aan de zijzijde met laminaatvloer en gestucte wand- en plafondafwerking + airco.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde met laminaatvloer en gestucte wand- en plafondafwerking + airco.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde met inloopkast, airco, laminaatvloer en gestucte wand- en plafondafwerking + airco.

Badkamer, gelegen aan de achterzijde, betegeld, met design (handdoeken) radiator, vloerverwarming, zwevend closet, ligbad, inloopdouche, wastafel en ventilatie.

### ZOLDER VERDIEPING

Voorzolder met CV installatie en boiler. Gehele zolder is na geïsoleerd.

Slaapkamer IV, gestucte wand- en plafondafwerking + airco.

### TUIN

Het totale perceel bedraagt 1.200 m<sup>2</sup>. De tuin is rondom gelegen met vanuit de woonkamer en keuken een prachtig uitzicht over het water. De jonge woonwijk Waterdonken is gelegen aan de overzijde van de woning. De tuin is voorzien van meerdere terrassen, borders met vaste beplanting (o.a. fruitbomen) en gazon. Tevens is er een houten vloer aangelegd met een zwemspas (ter overname), palmbomen en een olijfbom.

De ruimte tussen de woning en de bedrijfshal is voorzien van een carport, met plaats voor minimaal twee auto's.



Foto's woning









# Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl







# Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl















### BIJZONDERHEDEN

- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, voor alle ramen die open kunnen zijn horren geïnstalleerd;;
- CV (Vaillant HR solide plus 30-34) , Boiler (daalderop 120 liter);
- Er zijn 21 zonnepanelen aangebracht op de woning in 2023; Capaciteit per zonnepaneel bedraagt 425 Wattpiek;
- Er zijn 30 zonnepanelen aangebracht op de bedrijfshal in 2025; Capaciteit per zonnepaneel bedraagt 435 Wattpiek;
- Batterij voor energieopslag (Alpha ESS 10 kW Hybride Smile T10 3 fase omvormer - 2025);
- In totaal beschikt de woning over 5 airco's en de bedrijfshal over 3 airco's, merk LG;
- De woning en de bedrijfshal zijn in oktober/november 2024 voorzien van een alarmsysteem met in totaal 7 camera's;
- Elektrische poort met nieuwe voorpanelen;
- Nieuwe gordijnen in woon- en slaapkamer;
- De woning heeft energielabel A.

# Bedrijfshal

De bedrijfshal is uitstekend geschikt ten behoeve van lichte productie en/of opslag. De bedrijfshal heeft een oppervlakte van ca. 330 m<sup>2</sup> en een kantoor- showroom van ca. 70 m<sup>2</sup>. Op de eerste verdieping is een betonnen entresolvloer van ca. 70 m<sup>2</sup>.

Het pand is bereikbaar middels een tweetal elektrische overheaddeuren (waarvan 1 met afstandsbediening) aan de voor- en achterzijde van het pand. De kantoren zijn bereikbaar middels een loopdeur. Het pand is aan de binnenzijde zeer licht. Onder meer komt dit doordat alle wanden en dakplaten uitgevoerd zijn in witte stalen platen. Tevens zijn er diverse kozijnen aanwezig in de buitengevel en heeft het dak een grote lichtstraat. De ruimte aan de voorzijde is ingedeeld in een drietal ruimtes geschikt als kantoor en/of showroom. De verdieping is geschikt ten behoeve van opslag, maar kan ook op eenvoudige wijze worden omgebouwd naar extra kantoren. De kantoren van de begane grond zijn onder meer voorzien van twee toiletten, systeemplafonds met lichtarmaturen, airco's (3x) en elektra-aansluitingen, etc.

De bedrijfshal heeft alle benodigde voorzieningen zoals, gladde betonvloer, krachtstroomaansluitingen, LED verlichtingsarmaturen, gasheater, elektra warmtepanelen, etc. In 2025 zijn er 30 zonnepanelen op het dak van de hal geplaatst, met een batterij voor de energieopslag.

## Bestemmingsplan

Het pand is bestemd als bedrijventerrein met een bedrijfswoning. Bedrijven zijn toegestaan in de bedrijfscategorieën 1 en 2. Nadere informatie verstrekken wij graag. Ook is het raadzaam de site [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen.

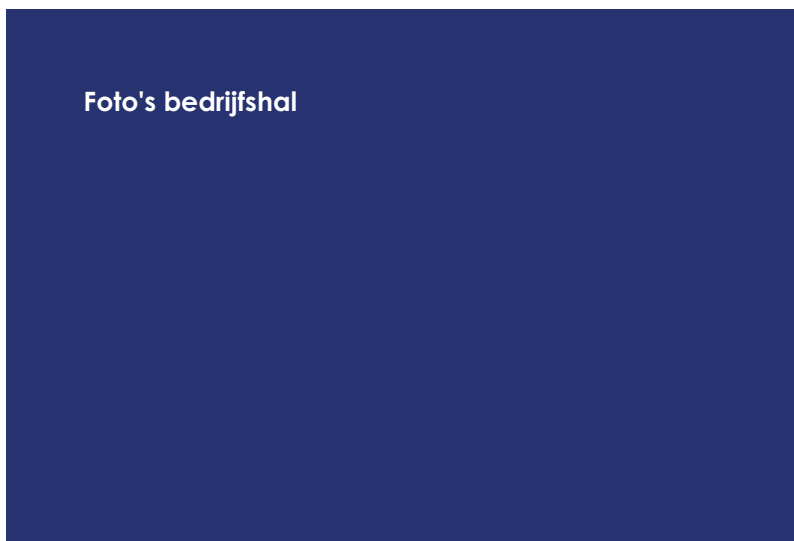
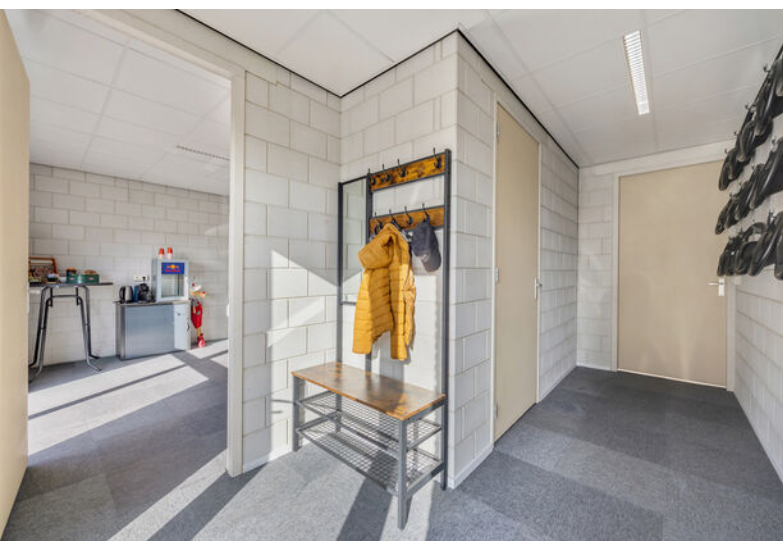
## Kadastrale gegevens

Gemeente: Breda

Sectie: F

Nummer: 1283

Groot: 1.200 m<sup>2</sup>







# Koopgegevens

## Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 1.395.000,-- kosten koper.

## Aanvaarding

In overleg.

## Overige bepalingen

De kosten voor de notaris en de overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper.

Voor de vastlegging van een koopovereenkomst maken wij gebruik van het model van de NVM. In dit model is standaard de verplichting voor een koper opgenomen om een zekerheid te stellen (bankgarantie/waarborgsom) ter grootte van 10% van de koopsom.

Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ppv/arduinstraat 19



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 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, geleverd op 7 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Teteringen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1283</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>	
--	--	---







Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars