

# Eigentijds wonen



BREDA | Uitoord 91

Vraagprijs €425.000, - k.k.



**Zuyderleven**  
(Onderdeel van Fidus)

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

[www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Soort:	Eengezinswoning
Slaapkamers:	4
Inhoud:	377 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	155 m <sup>2</sup>
Gebouwwgebonden buitenruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	20 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Stadsverwarming
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie-label:	A ++++

# Omschrijving

Op rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Haagse Beemden gelegen, uitstekend onderhouden tussenwoning met zonnige achtertuin op het westen, royale berging en achterom.

Deze instapklare woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd (A++++). Zo beschikt de woning onder meer over een comfortabele woonkamer met vloerverwarming, een open keuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer, airconditioning op meerdere verdiepingen en maar liefst 15 zonnepanelen (2023). Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet u bovendien van veel privacy in de zonnige achtertuin.

In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen, winkelcentrum Heksenwiel, sportvoorzieningen, openbaar vervoer, NS-station Prinsenbeek en het uitgestrekte recreatiegebied De Asterdplas en landgoed De Burgst. Het bruisende centrum van Breda is binnen circa 15 fietsminuten bereikbaar en ook de uitvalswegen richting de A16 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond:

Hal/entree voorzien van een moderne tegelvloer, vernieuwde meterkast (2025), doorstroomapparaat ten behoeve van de stadsverwarming (huur) en toegang tot de woonkamer. Ruime woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde, veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, airconditioning, praktische trapkast en een strakke tegelvloer met comfortabele vloerverwarming (2018).

Open keuken aan de achterzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combi magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er direct zicht op en toegang tot de achtertuin.

Tussenhal met toiletruimte en vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Modern toilet met fonteintje.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.

De gehele verdieping is voorzien van een nette doorlopende laminaatvloer.

Slaapkamer I (voorzijde), royale ouderslaapkamer voorzien van airconditioning.

Slaapkamer II (voorzijde), ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer en voorzien van de aansluiting voor de droger.

Slaapkamer III (achterzijde) voorzien van airconditioning en een dakraam.

Moderne badkamer uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

### Tweede verdieping:

Ruime voorzolder met veel praktische bergruimte achter de knieschotten, vernieuwde mechanische ventilatie-unit (2023), aansluitingen voor de wasapparatuur en voldoende ruimte om desgewenst een thuiswerkplek te creëren.

Royale vierde slaapkamer voorzien van een brede kunststof dakkapel (2023) over de volledige achterzijde, uitgevoerd met horren en raambekleding. De slaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning, inbouwspots, een doorlopende laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden.

#### Tuin:

De fraai aangelegde en zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het westen en biedt veel privacy dankzij de vrije ligging aan de achterzijde. De tuin is voorzien van moderne bestrating, een elektrisch zonnescherm, wateraansluiting, royale berging en een praktische achterom. Vrijstaande berging voorzien van elektra en verlichting. Het dak van de berging is geïsoleerd.

#### Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden gezinswoning;
- Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy;
- 15 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Airconditioning aanwezig op de begane grond, eerste én tweede verdieping;
- Begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming (m.u.v. het toilet);
- Moderne tegelvloer op de begane grond (2018);
- Doorlopende laminaatvloer op de eerste en tweede verdieping;
- Brede kunststof dakkapel aan de achterzijde (2023), voorzien van horren en raambekleding;
- Mechanische ventilatie-unit vernieuwd in 2023;
- Vernieuwde meterkast (2025);
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Verwarming middels stadsverwarming met gehuurd doorstroomapparaat (€ 15,- per maand);
- Royale berging met elektra en praktische achterom;
- Energielabel A++++!













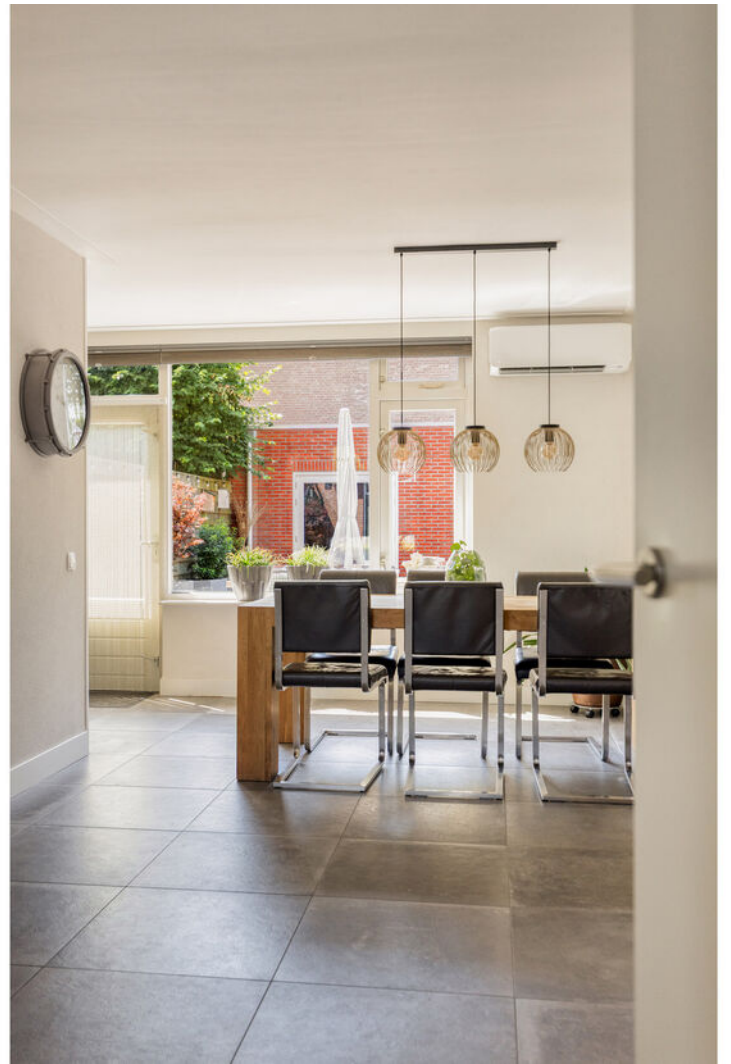


















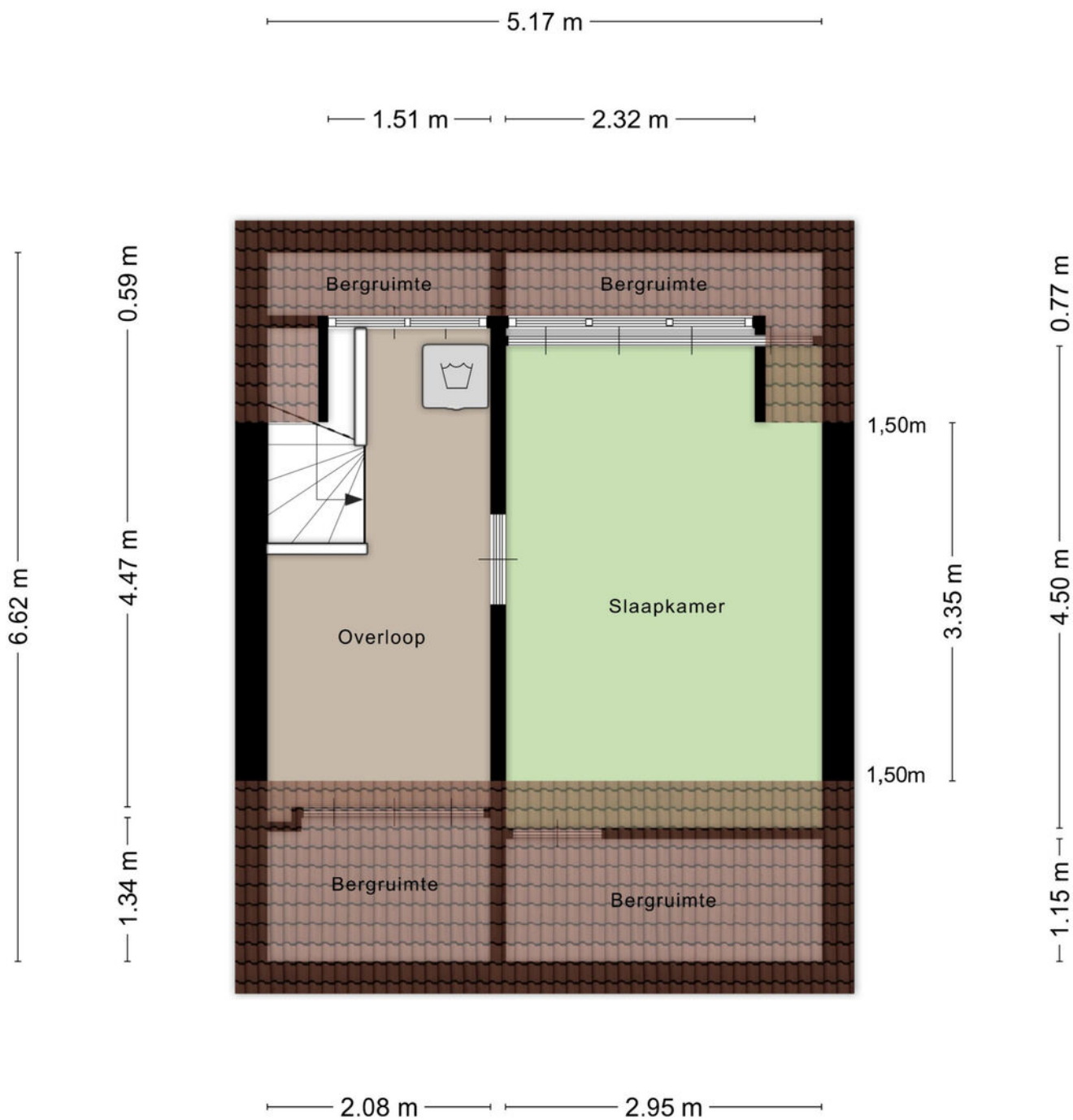
# Plattegrond



# Plattegrond

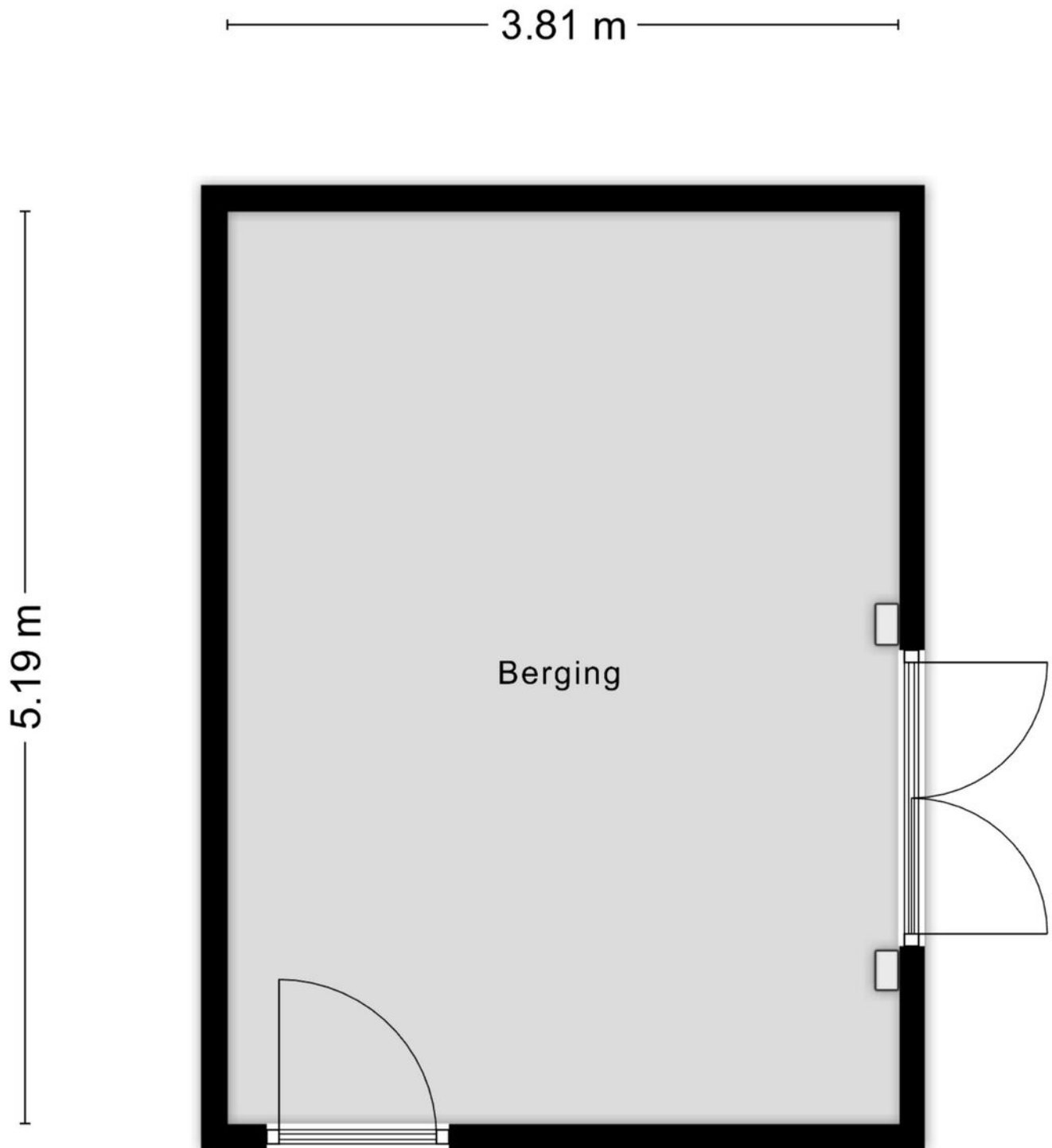


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: MAK

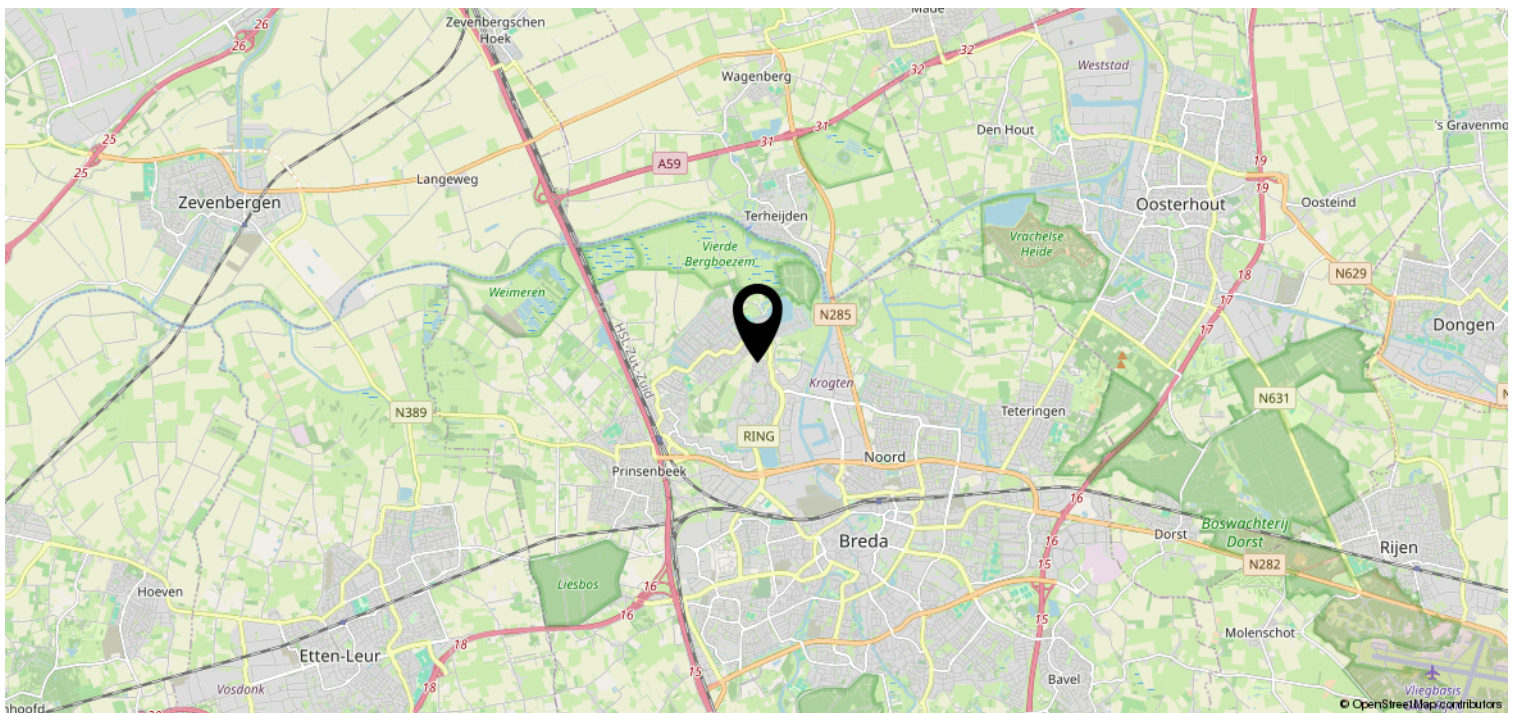
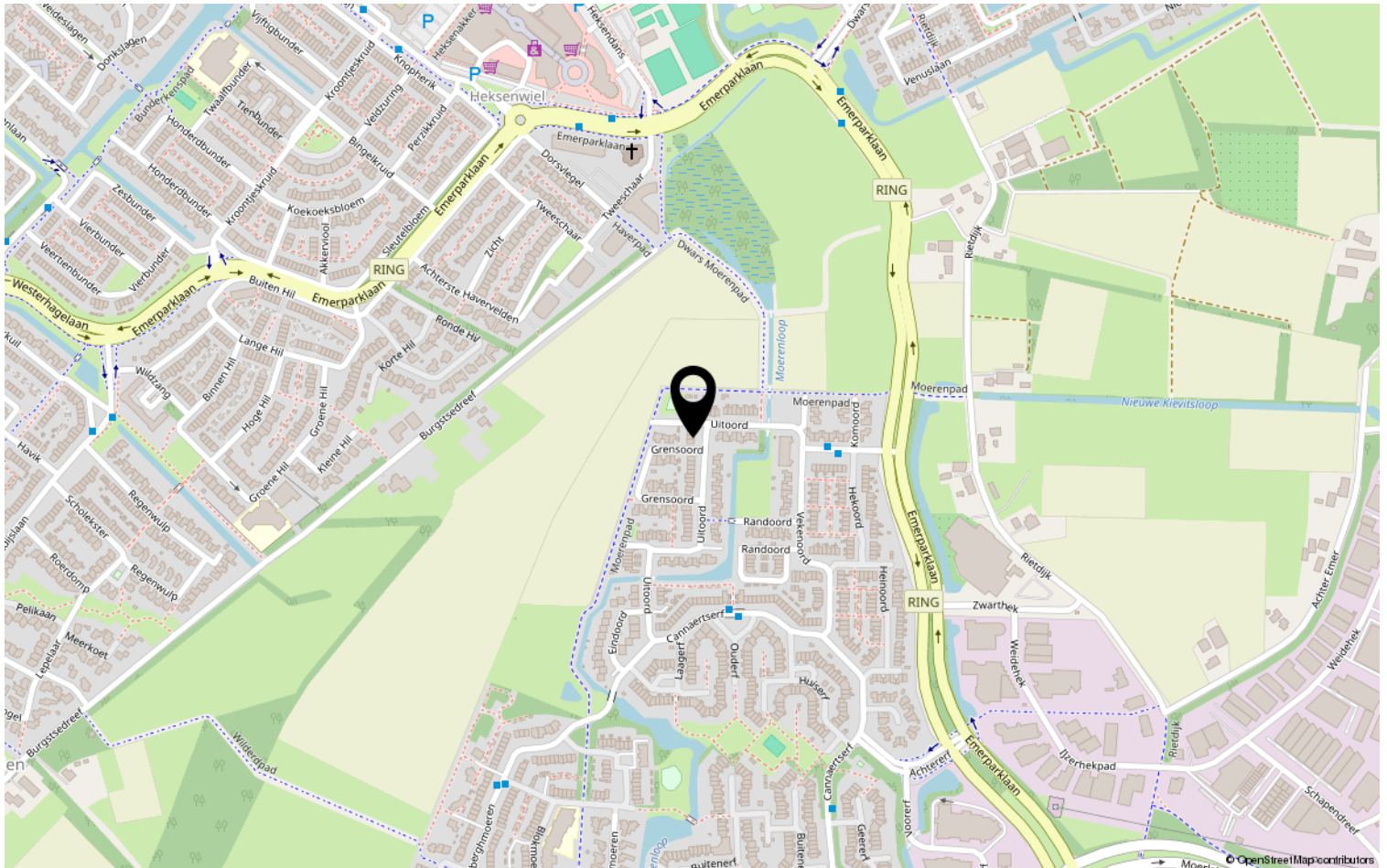


<p><b>12345</b></p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b></p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5320</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



**Zuyderleven**

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48

4838 GZ Breda

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

[Www.zuyderleven.nl](http://Www.zuyderleven.nl)