

TE KOOP



Bieberglaan 9

Breda

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.

Karakteristieke half vrijstaande woning op een unieke locatie in Breda Zuid. Met een diepe parkachtige tuin op het zuiden, vrij uitzicht over de akkers richting Ulvenhout en volop rust en groen rondom. Gelegen nabij het Markdal, Mastbos en Ginneken, met voldoende mogelijkheden om de woning naar eigen wens te moderniseren en verduurzamen.



Vraagprijs

€ 525.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	357 m ²
Inhoud	364 m ³
Kamers	5
Slaapkamers	2

Bouwjaar	1922
Energie label	F
Bouwjaar CV ketel	2016
Overige inpandige ruimte	15 m ²



Bieberglaan 9 Breda

Op één van de mooiste locaties van Breda Zuid ligt deze karakteristieke half vrijstaande woning met een diepe, parkachtige achtertuin op het zuiden, een berging en een poort naar de straat. De woning is gelegen in een bijzonder sfeervolle en rustige omgeving, omringd door volwassen groen en karakteristieke bebouwing. Aan de achterzijde geniet u van een vrij uitzicht over de akkers met in de verte het prachtige Ulvenhout.

Dit bijzondere pareltje is volgens verschillende bronnen gebouwd in 1914 of 1922. Later is het naastgelegen perceel (nr. 2836) aangekocht, waardoor het totale perceel maar liefst 357 m² bedraagt. De achterzijde grenst direct aan de akkers, waardoor zowel aan de voor- als achterzijde een oase van rust wordt ervaren en het voelt alsof u midden in een park woont in plaats van in een woonstraat.

De Bieberglaan is een rustige, doodlopende straat die uitsluitend doorgaand is voor fietsers en wandelaars. Vanuit de woning bereikt u eenvoudig het prachtige Markdal. Aan het einde van de straat bevindt zich Begraafplaats De Bieberg.

De omgeving is bijzonder geliefd. Op korte loopafstand bevinden zich onder andere Landgoed Wolfslaar met de kinderboerderij en het gelijknamige openluchtwembad, het Ulvenhoutse Bos het Kasteel Bouvigne met zijn prachtige tuinen en het gezellige Ginneken. De Bieberglaan bevindt zich tussen het Ulvenhoutse Bos en het historische Mastbos. Daarnaast zijn zowel de bereikbaarheid als de parkeermogelijkheden uitstekend.

Zoals het energielabel al doet vermoeden, biedt deze karakteristieke woning volop mogelijkheden om het wooncomfort en de energiezuinigheid naar een hoger niveau te brengen. De woning is voorzien van zowel enkel als dubbel glas en vormt een uitstekende basis en is volledig naar eigen wens te moderniseren.

- Veel authentieke elementen zijn behouden gebleven, waaronder glas-in-loodramen, de voormalige bedstee, paneeldeuren en de oorspronkelijke indeling met voor- en achterkamer.
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Diepe achtertuin met mogelijkheden voor een uitbouw.
- Notariskantoor Van Gogh te Zundert verzorgt de eigendomsoverdracht.
- De poort naast de woning vormt de uitweg voor deze woning én voor de woningen Bieberglaan 11 en 13. De overbouw boven de poort behoort tot de woonruimte van nummer 11.
- De luiken aan de voorzijde zijn niet meer in gebruik, maar authentiek en decoratief.
- Met modernisering en verduurzaming kan het wooncomfort aanzienlijk worden verhoogd.
- De woning is voorzien van dubbel glas en enkel glas bij de glas-in-lood ramen.
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.



Diverse kenmerken

Entree



Entree, de entree is afgewerkt met vloerbedekking, houten kraaldelen op de wanden en een karakteristiek glas-in-lood bovenlicht. Hier bevindt zich tevens de meterkast met 4 groepen.

Woonkamer, ingedeeld in een voor- en achterkamer en afgewerkt met vloerbedekking, houten kraaldelen op de wanden en een plafond met sierbalken en inbouwspots. In de voorkamer is het authentieke glas-in-lood bovenlicht behouden gebleven. De achterkamer beschikt over een sfeervolle gaskachel en biedt toegang tot de betegelde kelder en een vaste kast die vroeger dienst deed als bedstee. De ruime kelder biedt volop praktische bergruimte. Aan de tuinzijde bevindt zich een schuifpui met glas-in-lood bovenlicht, waardoor veel lichtinval aanwezig is.

Voorkamer



Voorkamer





Achterkamer



keuken



Keuken, de uitgebouwde keuken beschikt over een vernieuwde trap naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een keukenopstelling aan beide zijden met boven- en onderkasten, waardoor volop werk- en bergruimte beschikbaar is. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti oven, een 4-pits gaskookplaat en een koel-/vriescombinatie. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Douche/toilet, Achter de keuken bevindt zich de geheel betegelde badkamer met een vrijhangend toilet, douche, fonteyntje en handdoekradiator.

Keuken



Badkamer / toilet





Overloop, afgewerkt met een laminaatvloer en biedt toegang tot de slaapkamers en badkamer. Op de overloop naar slaapkamer 2 is een extra bed ingebouwd, wat heel praktisch is voor eventuele logees. Daarnaast bevindt zich hier een vaste kast met de opstelling van de Remeha cv-ketel (2016). Tevens is hier een aluminium schuifraam aanwezig.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een kunststof draai-/kiepraam, een vaste wastafel en praktische bergruimte onder het raam. De authentieke wastafel is voorzien van een marmeren achterwand, planchet en spiegel.



Overloop met ingebouwd bed / slaapkamer 1

Slaapkamer 2



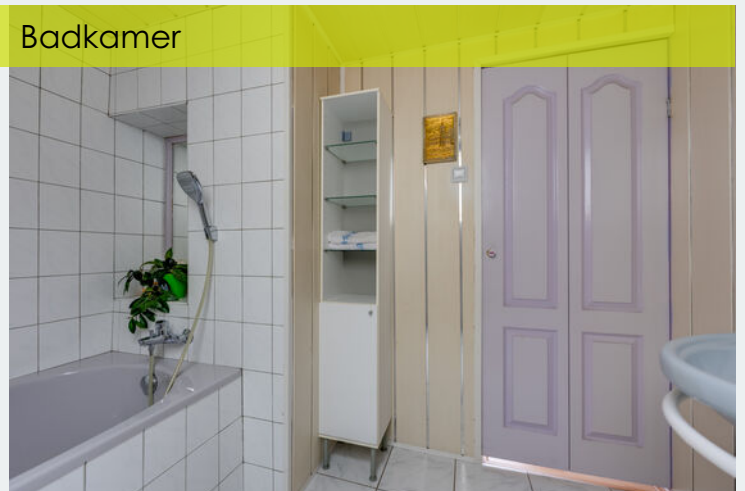
Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde en afgewerkt met houten schroten en MDF-delen en beschikt over vaste schuifkasten met een hang- en leggedeelte. Aan de straatzijde bevindt zich een hardhouten draai-/kiepraam.

Badkamer, de tussen de slaapkamers gelegen badkamer is volledig licht betegeld en voorzien van een dakraam. De badkamer beschikt over een ligbad, een vaste wastafel en een tweede toilet.

Badkamer



Badkamer



Tuin



Achtertuint, de achtertuin is circa 21 meter diep en grenst direct aan de achterliggende akkers. Zowel direct achter de woning als midden in de tuin is een fraai terras in sierbestrating aangelegd. De poort naar de straat mag op basis van een recht van overpad eveneens worden gebruikt door de bewoners van de naastgelegen woningen op nummer 11 en 13. De parkachtige tuin is fraai aangelegd met veel vaste beplanting, kleurrijke borders, een vijver, drie appelbomen en achter op het perceel een heerlijk terras rondom de karakteristieke notenboom.

Berging, de berging is geplaatst in 2024 en bevindt zich in het verlengde van de keuken en is uitgevoerd met een gemetselde en houten borstwering. De berging is voorzien van elektra en openslaande deuren naar de achtertuin.

Tuin



Tuin





Tuin met vrij uitzicht over akkers



Straatbeeld

Bieberglaan 9 - Breda
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

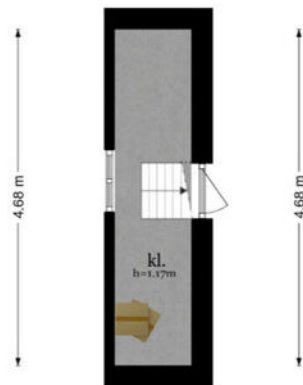
Bieberglaan 9 - Breda
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

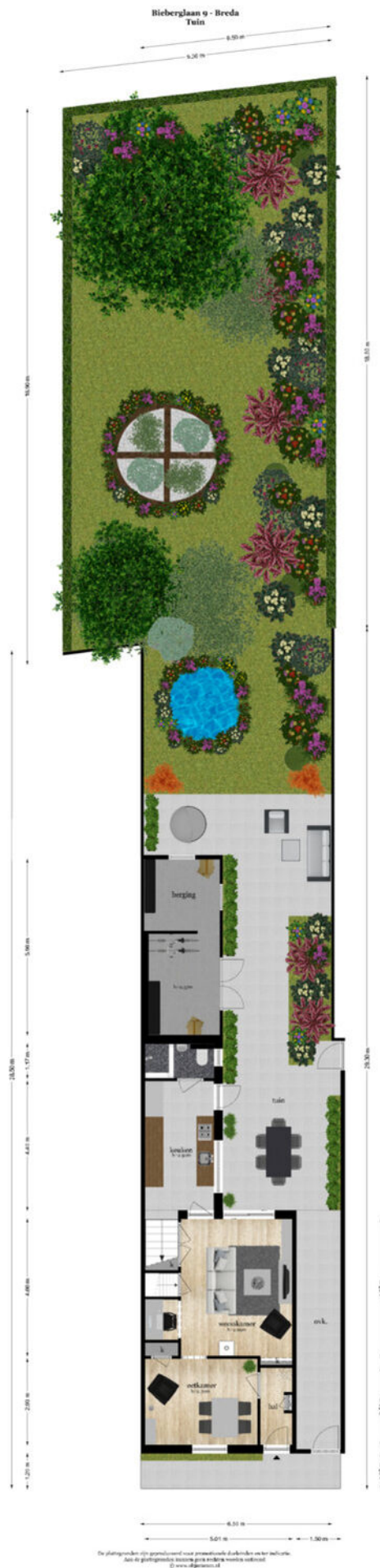
**Bieberglaan 9 - Breda
Kelder**

← 1.07 m →



← 1.07 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ginneken

D

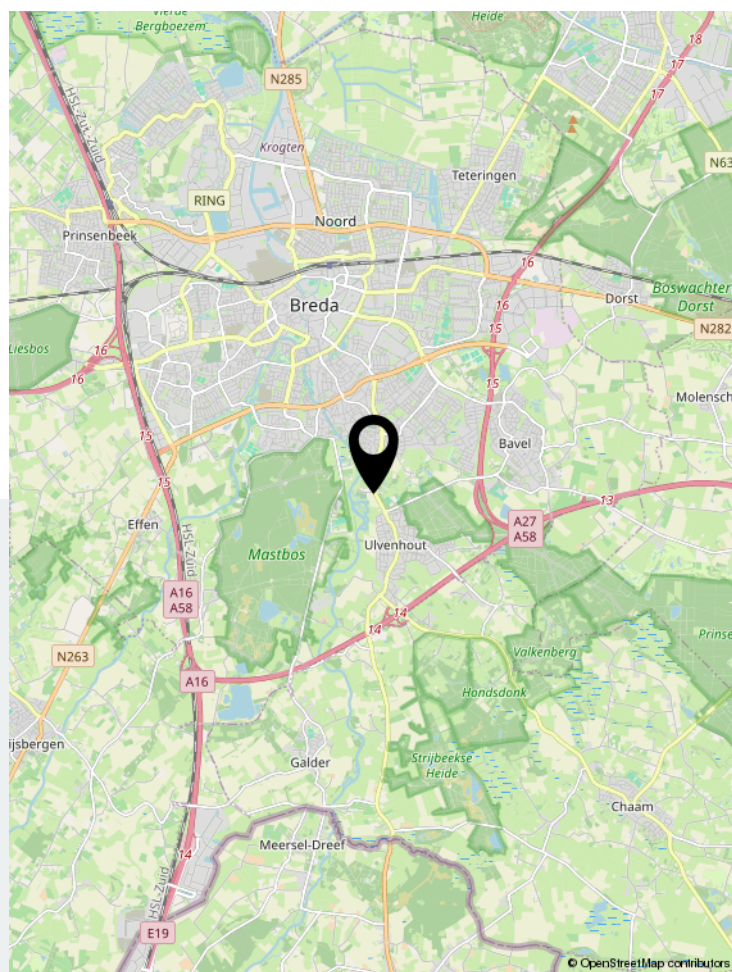
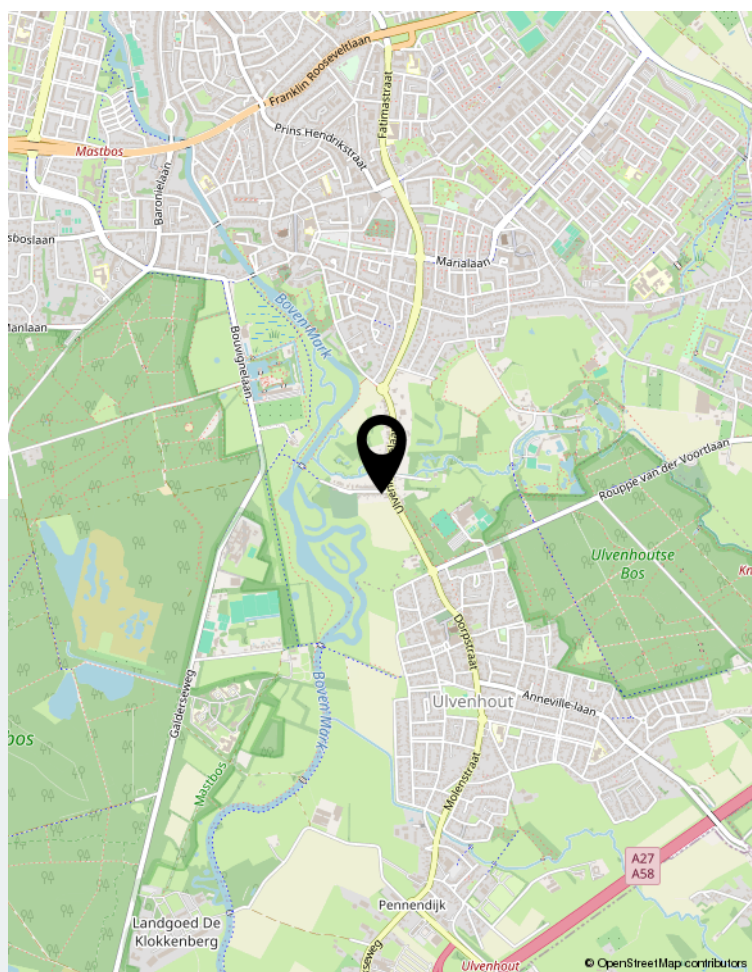
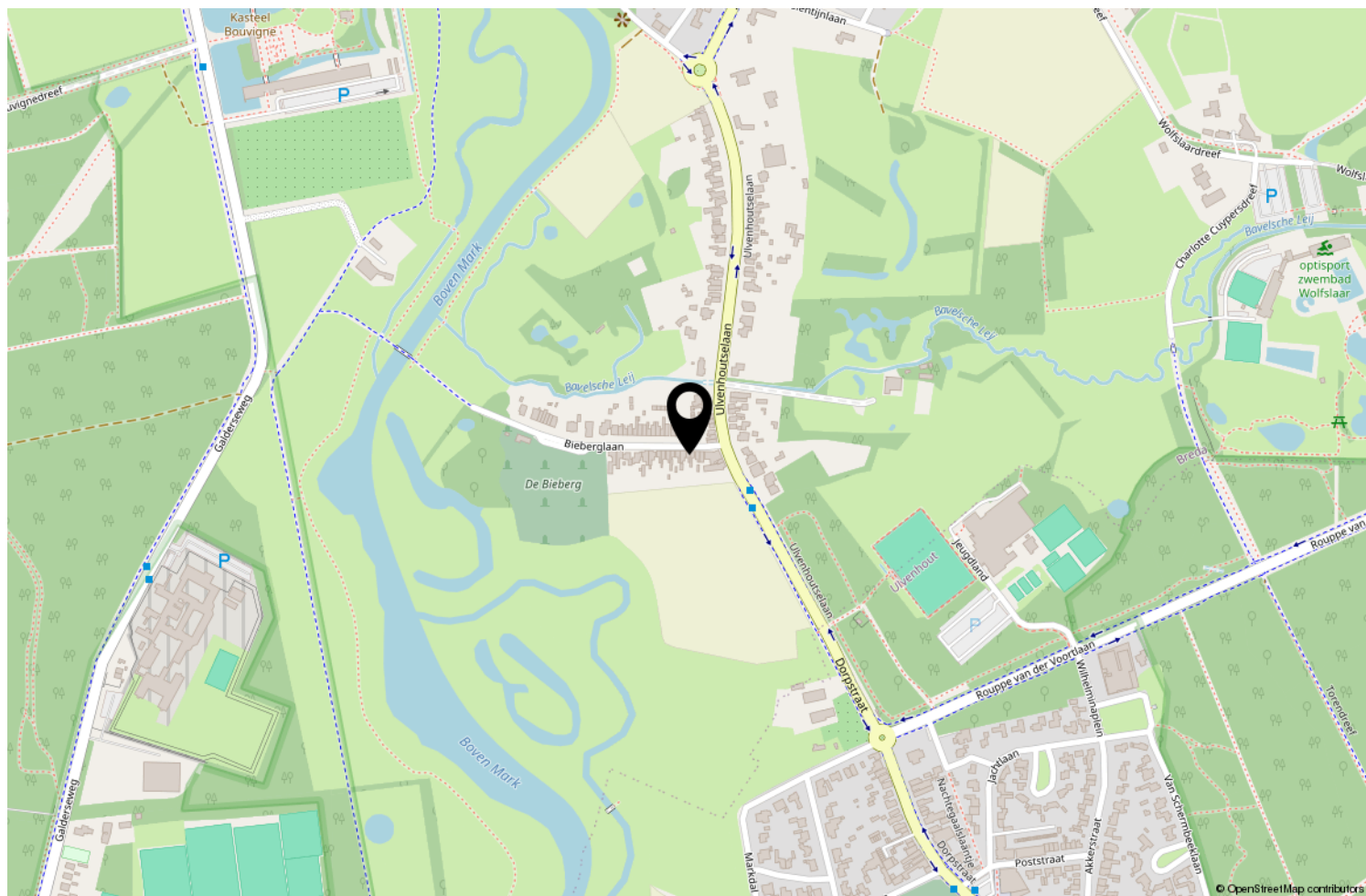
2308

kadaster

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



Locatie op de kaart

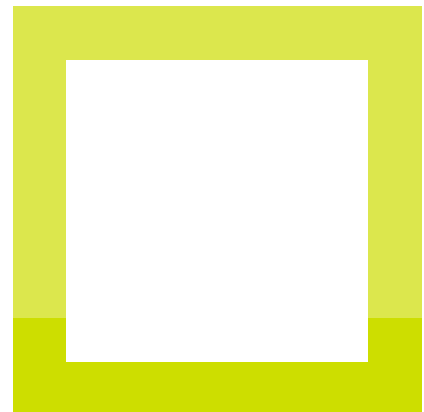
www.bieberglaan9.nl



Bieberglaan 9, Breda



**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



Bekijk deze woning online!



Welkom bij H en S Makelaardij

Ons team is een geoliede machine van ervaren makelaars en een gedreven binnendienst. Wij zijn altijd bereikbaar voor onze klanten, ook via Whatsapp. We houden je actief op de hoogte zodat jij met een ontspannen gevoel kan aan- of verkopen.

Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar een begrip in Prinsenbeek.

We vinden het belangrijk om zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij jouw verhuisplannen. Daarom komen we graag bij je langs voor een **gratis waardebepaling** van jouw woning. Tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek vertellen wij je wat de waarde van jouw woning is en hoe de woningmarkt er momenteel voor staat. Ook vertellen wij je wat je allemaal kunt verwachten bij de verkoop van jouw woning én wat je van ons als makelaar mag verwachten. Kies je voor H en S Makelaardij, dan bent je verzekerd van een actieve aanpak.

Wij zetten voor jou "Net dat stapje meer"

Ook het aankopen van een nieuwe woning kan erg spannend zijn. Wij zijn jou als NVM aankoop-makelaar dan ook graag van dienst. Met een aankoopmakelaar heb je een streepje voor. Al voordat het aanbod op funda komt, weet een aankoopmakelaar al wat er te koop komt te staan. Wij zien niet alleen wat er in de verkoop staat maar ook wat er in de verkoop komt. Wij kunnen u daarom goed op de hoogte houden van de actuele huizenmarkt.

Ook voor taxaties staan wij voor u klaar. De reden waarvoor jij een taxatie nodig hebt is van belang voor het taxatierapport. Wij denken met je mee en zorgen ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt. Wij staan voor je klaar als je een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.

De sleutel tot jouw droomhuis.

Wat leuk dat je deze woning hebt bezichtigd! We hopen dan ook dat dit de sleutel is tot jouw droomhuis...!

Is dit jouw droomwoning?

Neem contact op met H en S Makelaardij voor meer informatie, overleg met onze makelaar over het uitbrengen van een bod.

Wie weet is deze prachtige woning binnenkort van jou!

Ben jij op zoek naar je droomwoning in onze regio? Schrijf je dan in voor de gratis zoekservice! Je ontvangt alle aangemelde huizen die voldoen aan jouw wensen gewoon in je inbox.

Als eerste op de hoogte

Nog voordat woningen op funda staan.

Ook woningen in stille verkoop zichtbaar

Ssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

Ook woningen van andere makelaars

Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.

Is deze woning toch net niet wat je zoekt?

Bekijk ook eens onze andere woningen op: HenSmakelaardij.nl/aanbod

Vraag gemakkelijk een
gratis waardebepaling
aan door onderstaande
QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijk informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door de verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM makelaar hanteren wij de NVM modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: Indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de woning niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een woning ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan de koper dus informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan de woning kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen

Meetinstructie NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Deze afmetingen worden opgenomen in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

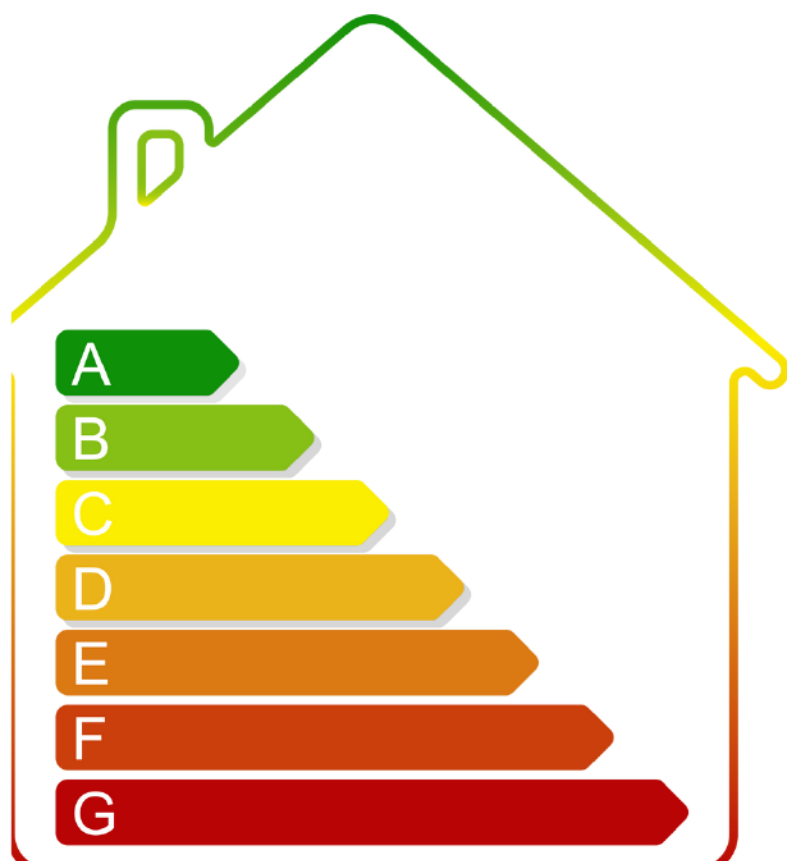


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

✉ info@HenSmakelaardij.nl

☎ 076 - 543 08 00

Begrippenlijst



ENERGIELABEL

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur. De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



VERDUURZAMEN

Isoleren, zonnepanelen of een warmtepomp. Hoe kun jij je woning verbeteren? Wat ga je besparen? Met de verbetercheck weet je het. Scan onderstaande QR code en doe een snelle check via www.verbeterjehuis.nl



[illegible]

Aantekeningen



Hypotheken - Johan van Gils Financiële Dienstverlening

Wanneer u een nieuw huis zoekt, is het belangrijk dat u weet hoe ver u financieel kunt gaan. H en S makelaardij werkt op dit gebied samen met Johan van Gils Financiële Dienstverlening.

Door uw persoonlijke financiën in kaart te brengen, weet u precies waar u aan toe bent. We bekijken alle mogelijkheden en maken vervolgens een voorstel dat bij u past. Daarbij gebruik makend van uitstekende arrangementen met vrijwel alle banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in Nederland. Natuurlijk begeleiden we ook het hele verdere traject. Van het afsluiten van de hypotheek tot en met de afhandeling bij de notaris.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening is een onafhankelijk zelfstandig kantoor en staat voor zekerheid en vertrouwen.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening
Beeksestraat 42a
4841 GC PRINSENBEEK
Telefoon 076 5440575

info@johanvangilsfd.nl
www.johanvangilsfd.nl





Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebeoordeling.

Behoeft u een indicatie?

Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.



MAKELAARDIJ

H en S Makelaardij

T.: 076 - 54 30 800

info@HenSmakelaardij.nl

www.HenSmakelaardij.nl