

TE KOOP



Ma Ueberfeldtstraat 7
Breda

€ 389.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Ma Ueberfeldtstraat 7 Breda

Geschakelde hoekwoning met aan de zijkant aangebouwde berging, brede oprit voor 2 auto's naast elkaar, diepe achtertuin en 4 slaapkamers op rustige locatie in de Haagse Beemden!

Aan een voor autoverkeer doodlopende weg in de woonwijk Haagse Beemden gelegen geschakelde hoekwoning met een aan de zijkant aangebouwde berging, brede oprit voor twee auto's naast elkaar, achtertuin, lichte woonkamer, open keuken, nette badkamer en in totaal 4 slaapkamers. De voorzolder biedt ruimte voor het creëren van een werk- of hobbyplek en beschikt tevens over de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De aangebouwde berging is zowel binnendoor als vanaf de voorzijde bereikbaar en biedt praktische extra gebruikruimte. De woning beschikt daarnaast over 8 zonnepanelen.

De woning is gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie. De straat is voor auto's doodlopend, terwijl via het fietspad wel een doorgang aanwezig is voor fietsverkeer. Hierdoor is sprake van een prettige woonomgeving met beperkt

autoverkeer, maar met goede verbindingen richting de voorzieningen in de wijk.

Woonoppervlakte ca. 113 m²

Inhoud ca. 365v m³

Perceel ca. 181 m²

Bouwjaar 1988

Energie label A

Aanvaarding per 5 oktober 2026 mogelijk.

Ligging en omgeving

De woning is gelegen in de woonwijk Haagse Beemden, een groene en ruim opgezette woonwijk aan de noordwestzijde van Breda. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke opzet, goede voorzieningen en de aanwezigheid van veel groen, speelvoorzieningen en fietsverbindingen.

In de directe omgeving bevinden zich onder andere scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Ook winkelcentrum Heksenwiel, het Haagse Beemdenbos en de

Hierdoor combineert deze locatie rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

De ligging aan een voor auto's doodlopende weg maakt deze woning extra aantrekkelijk voor gezinnen of bewoners die rustig willen wonen met weinig doorgaand autoverkeer.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte met fonteintje en kastje. In het toilet is de kast toegankelijk met de stadsverwarming en de plaats van de warmtewisselaar. De warmtewisselaar wordt gehuurd.

De woonkamer is voorzien van houten vloerdelen, een praktische trapkast en een deur naar de achtertuin. Door de ligging en indeling is er ruimte voor een gezellig zitgedeelte en een eethoek. De houten vloer geeft de woonkamer een warme uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met tegelvloer. De keuken is opgesteld in U-vorm en voorzien van een kunststof werkblad, keramische kookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en losse magnetron. Door de U-opstelling is er veel werk- en kastruimte aanwezig.

Vanuit de woning is binnendoor toegang tot de aangebouwde berging van circa 2,90 x 2,40 m. Deze ruimte is praktisch in gebruik voor fietsen, opslag, gereedschap of hobbydoeleinden. De berging beschikt tevens over een loopdeur naar de voorzijde/oprit.

Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en een aparte toiletruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer.

De nette, betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche en aparte handdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafelmeubel met spiegel en kastje.

Aan de achterzijde bevinden zich de ouderslaapkamer en een tweede slaapkamer.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van

laminaatvloeren.

Tweede verdieping

Voorzolder met dakraam, bergruimte achter de knieschotten en toegang tot de zolderslaapkamer.

De zolderslaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een dakraam aan de achterzijde, geplaatst in 2022. De kamer heeft een afmeting van circa 4,30 m tot de 1,50 m-lijn x circa 2,55 m breed. Door de aanwezigheid van bergruimte achter de knieschotten is de verdieping praktisch ingedeeld en goed bruikbaar als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin

De woning beschikt over een achtertuin, bereikbaar vanuit de woonkamer. De tuin is voorzien van een terras, een houten vlonder en diverse vaste beplanting. Via een poort aan de achterzijde is er toegang tot de achterom.

Oprit

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit, geschikt voor het parkeren van twee auto's naast elkaar op eigen terrein.

De aan de zijkant aangebouwde berging is zowel vanuit de woning als vanaf de voorzijde bereikbaar. Deze ruimte van circa 2,90 x 2,40 m is ideaal voor het stallen van fietsen, opslag van tuinspullen of extra bergruimte.

Algemeen/bijzonderheden:

De woning beschikt over 8 zonnepanelen
Geschakelde hoekwoning op rustige locatie;
Gelegen aan een voor auto's doodlopende weg;
Brede oprit voor twee auto's naast elkaar;
4 slaapkamers;
Verwarming via stadsverwarming;
Warmtewisselaar wordt gehuurd;
Woning is in 2024 aan de buitenzijde volledig geschilderd en in 2025 aan de binnenzijde volledig geschilderd
In het aangebouwde schuurtje zit een aansluiting voor de wasmachine/ droger.

Koopovereenkomst

De koop van een woning door een consument is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is



Kenmerken

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	181 m ²
Inhoud	365 m ³
Tuinoppervlakte	52 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4

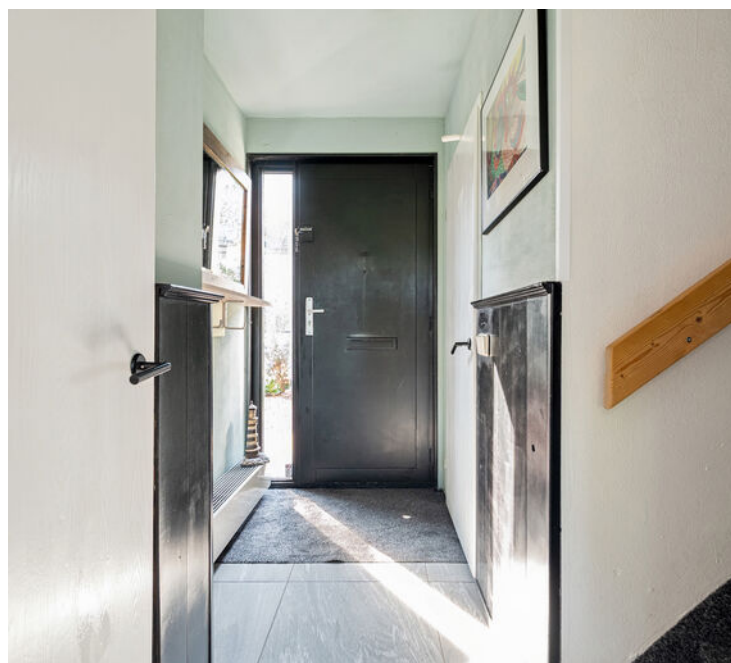
Bouwjaar	1988
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	8 m ²

Vraagprijs

€ 389.000 k.k.



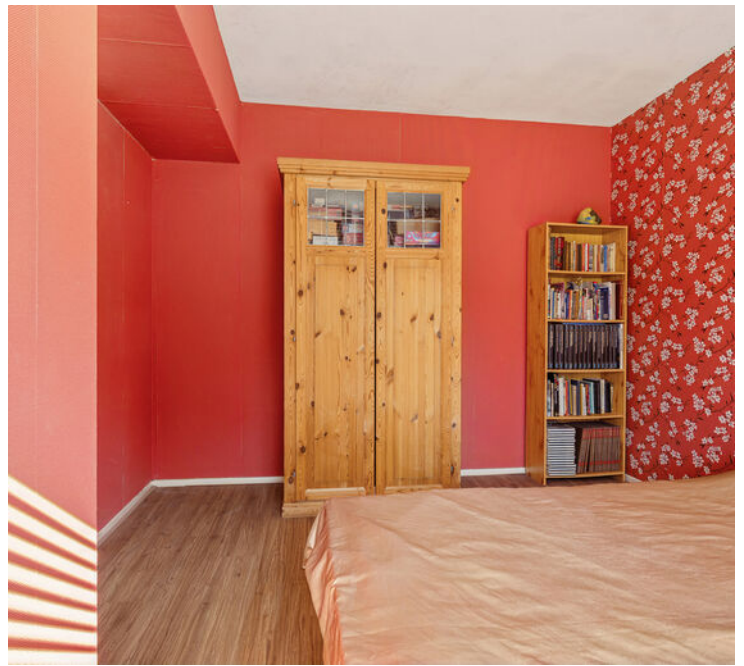
Begane grond



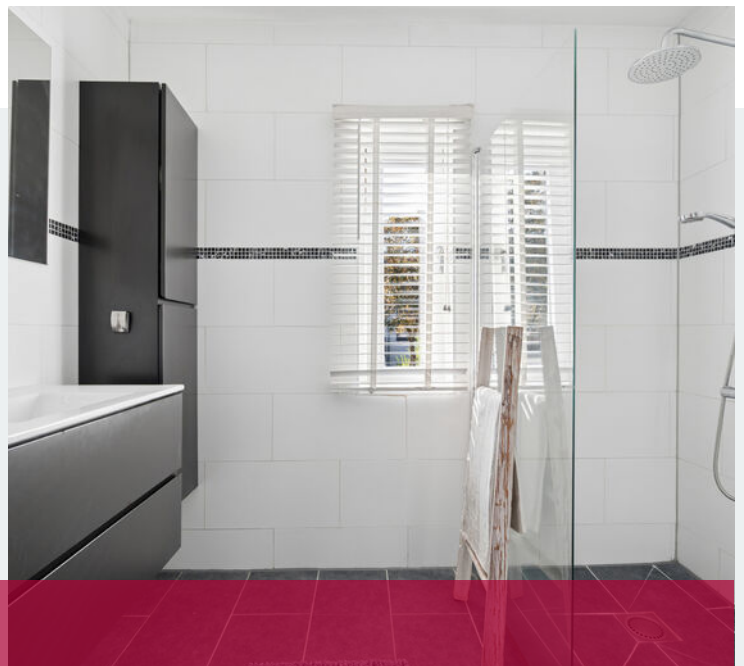
Begane grond



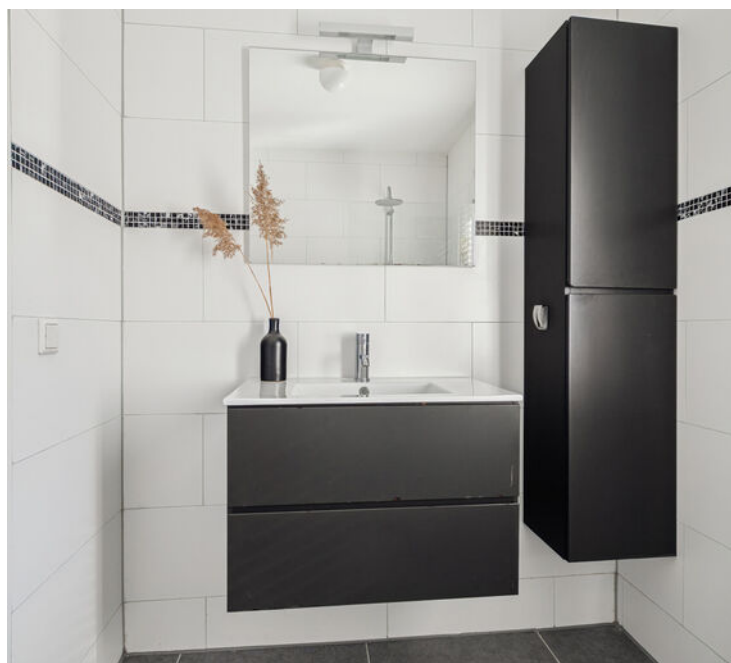
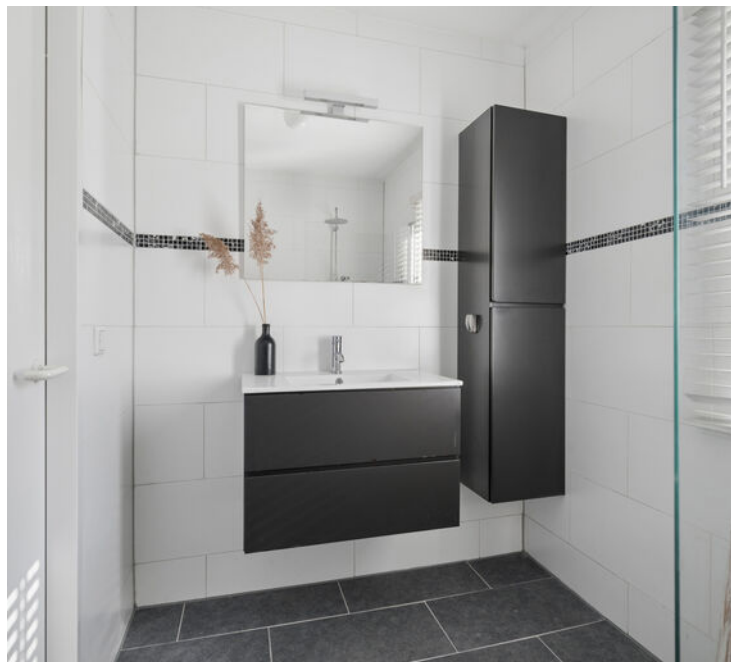
Achtertuin & achtergevel



1e verdieping



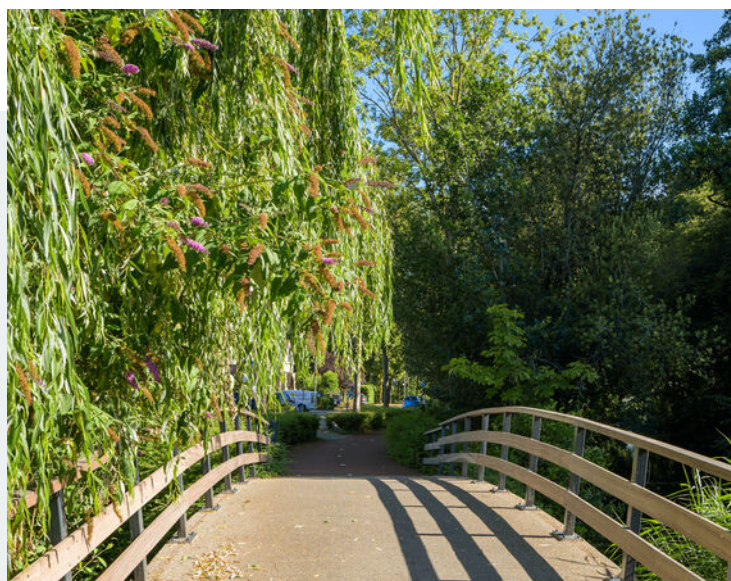
1e verdieping



1e & 2e verdieping



2e verdieping en berging



Aanzicht & omgeving

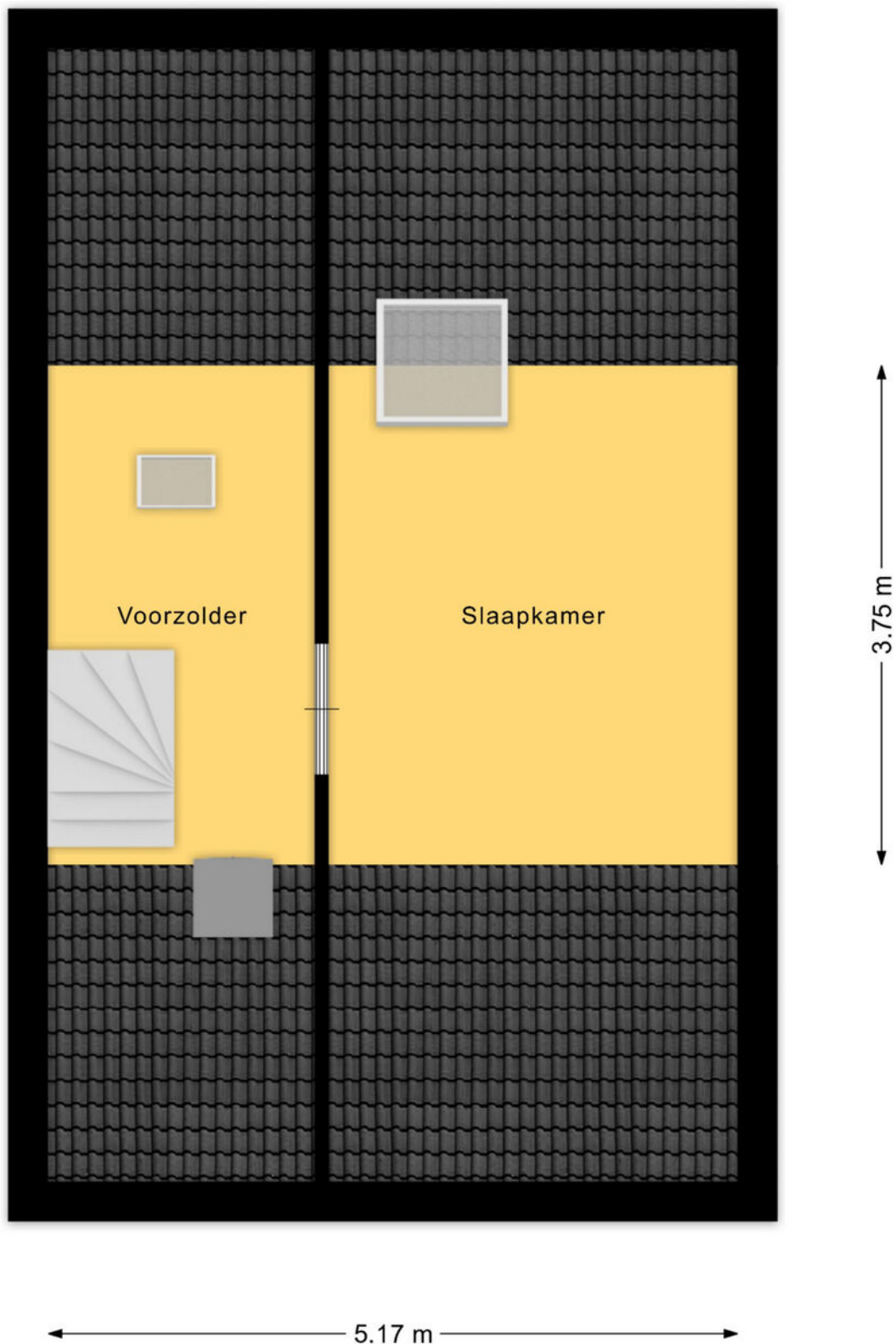


Omgeving

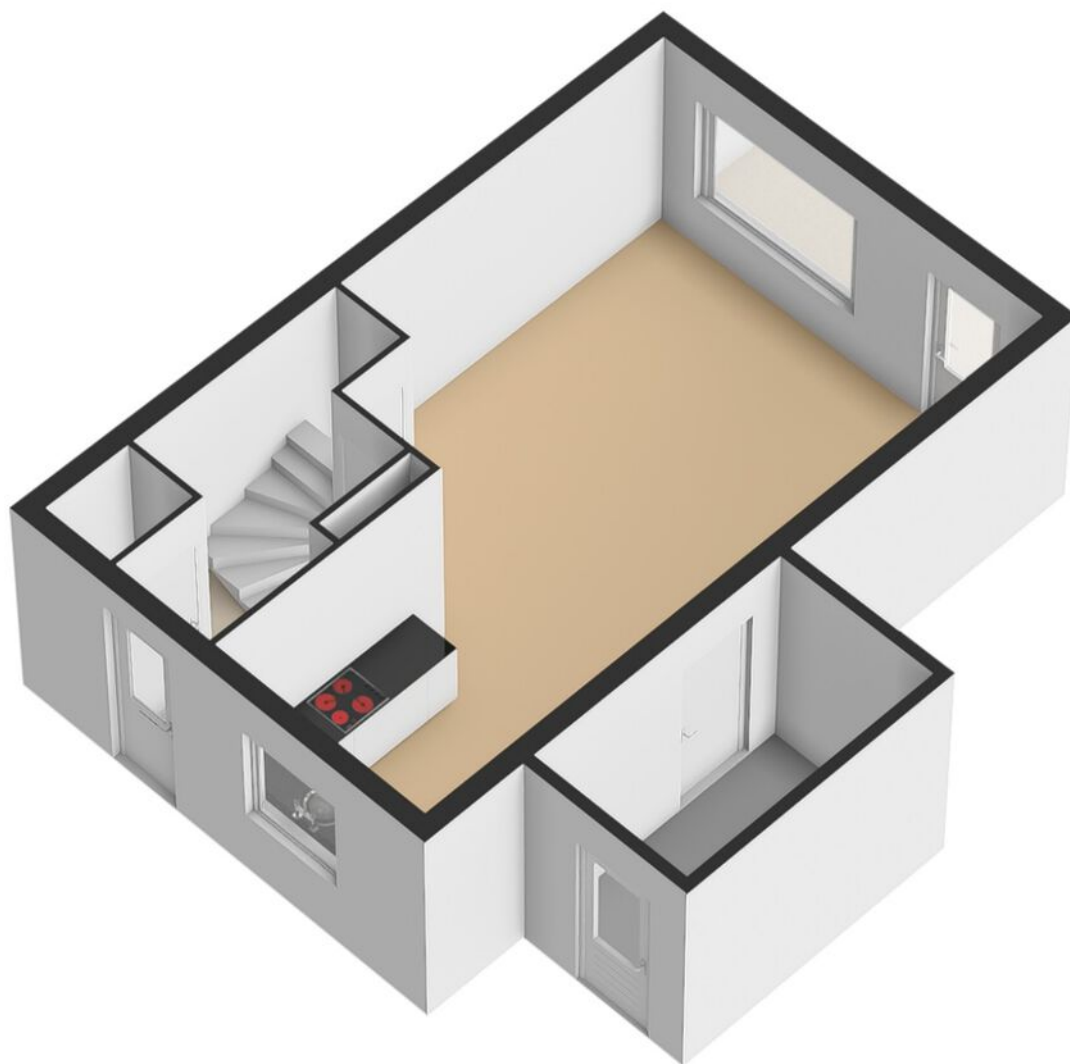


Plattegrond begane grond

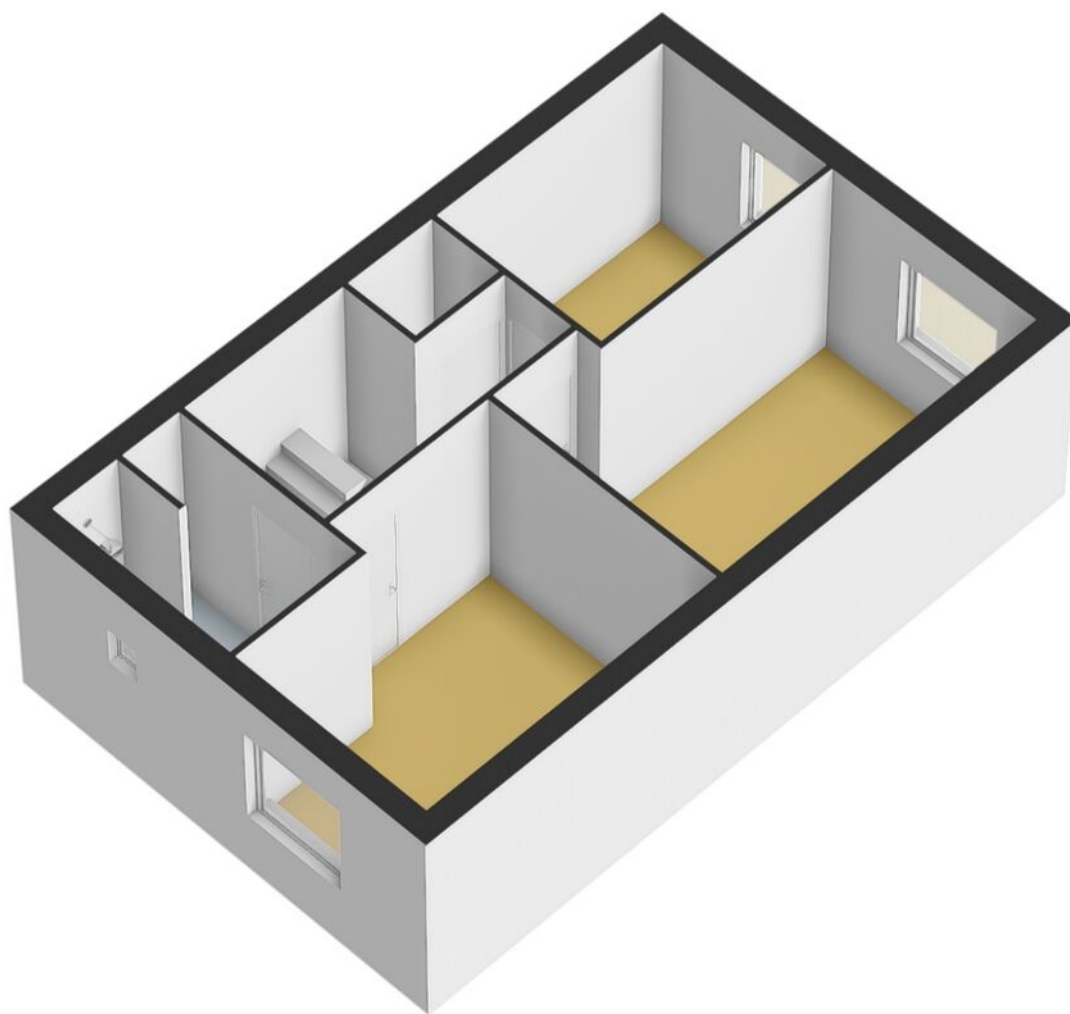
Plattegrond 1e verdieping



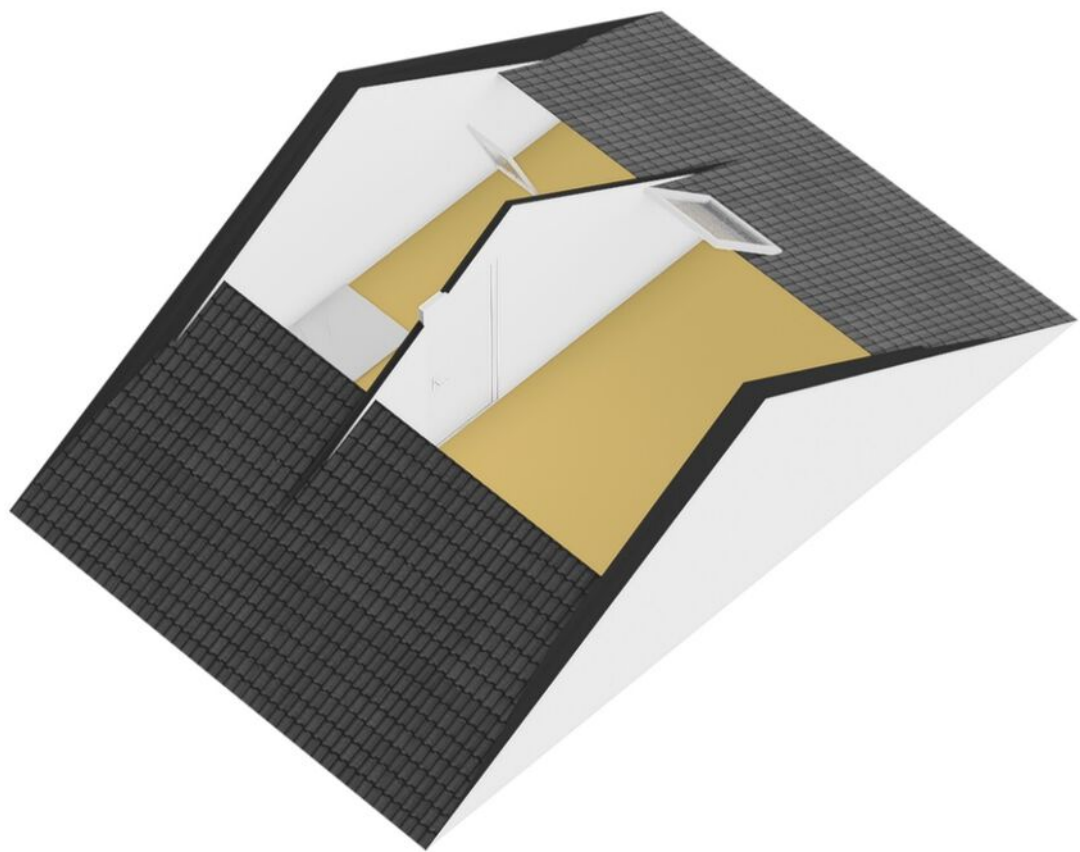
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

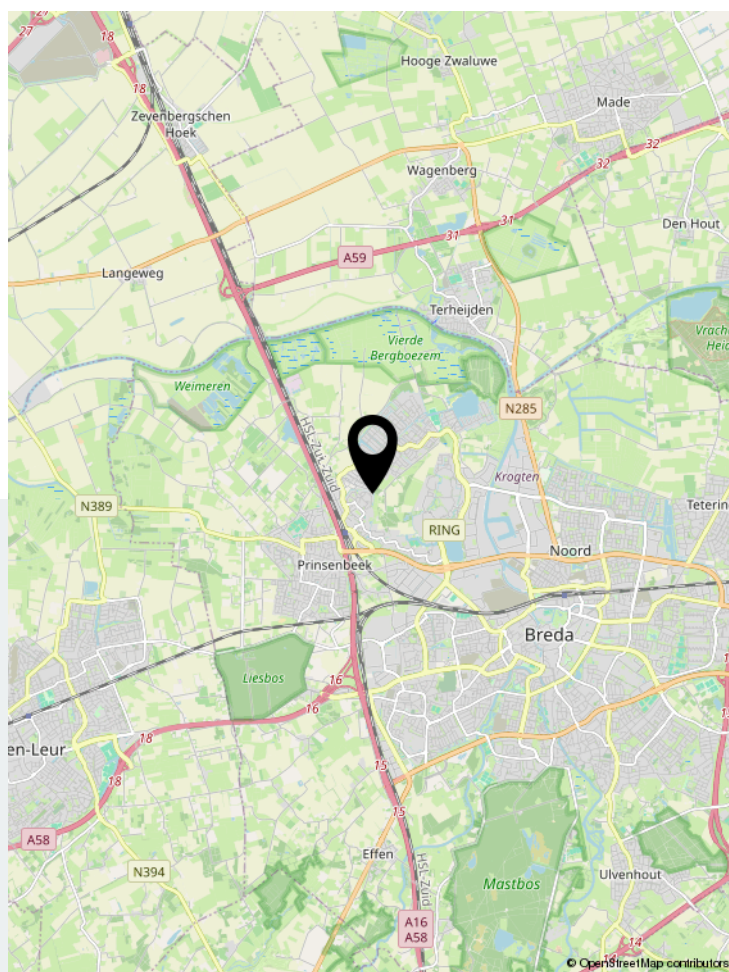
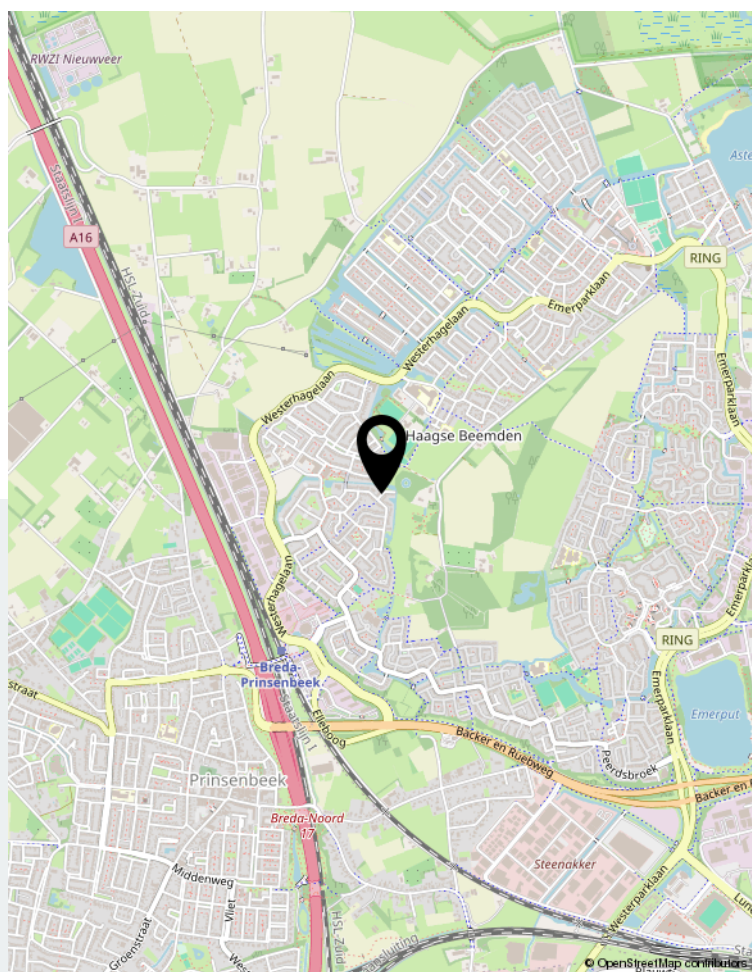
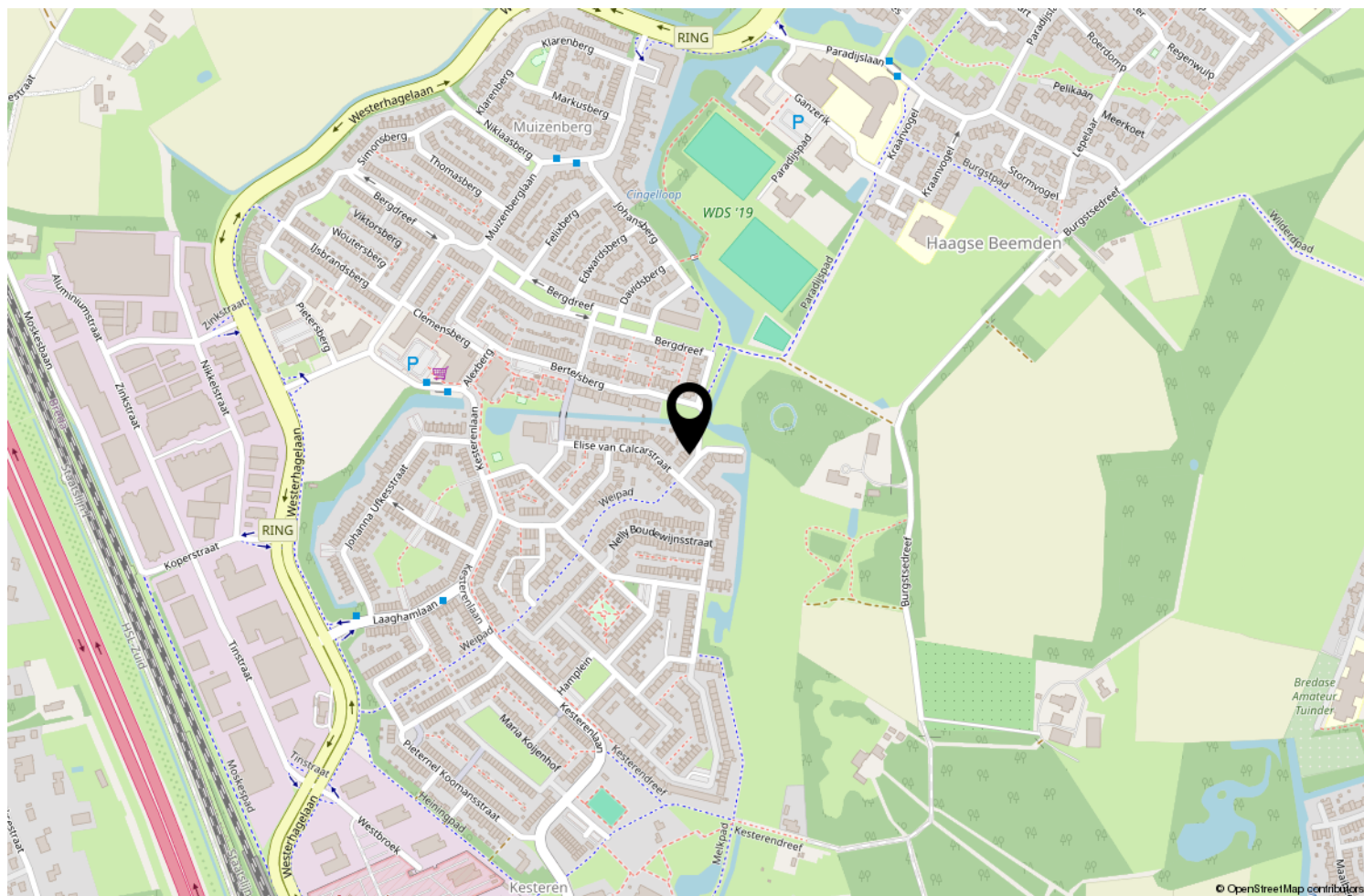
Sectie H

Perceel 4771

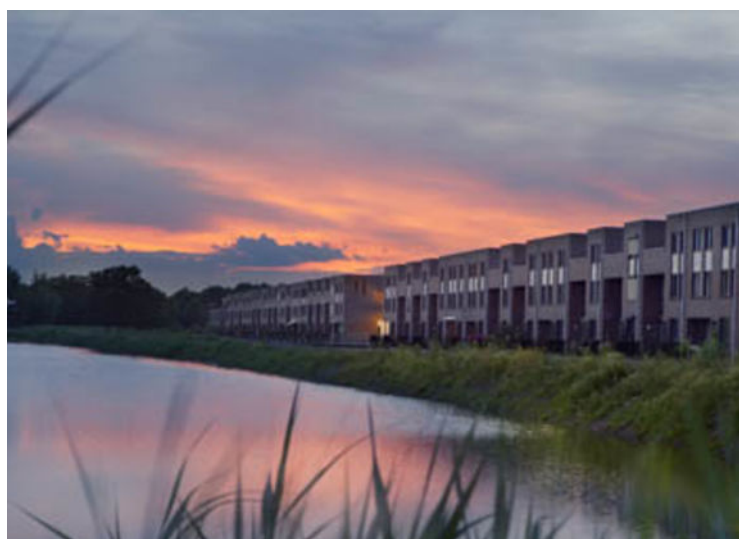
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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				
- Slaapkamer kast	X			
-				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
				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
-				X
-				X

--

Overig - Contracten

CV: Ja

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