

TE KOOP



Arenberglaan 272

Breda

€ 449.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Arenberglaan 272 Breda

Instapklaar! Modern, uitgebouwd en heerlijk ruim wonen!

Deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning uit 1985 biedt verrassend veel woonruimte. Met drie slaapkamers, een royale uitgebouwde woonkamer met lichtstraat, een moderne keuken en badkamer én een inpandige garage die momenteel als comfortabele multifunctionele ruimte in gebruik is, is dit een ideale gezinswoning waar u zo in kunt trekken. Woonoppervlakte ca. 105 m², plus multifunctionele ruimte van 18 m², perceelgrootte 145 m², energielabel B.

De afgelopen jaren is er flink in de woning geïnvesteerd. In 2024 zijn onder andere de keuken, de badkamer en de meterkast vernieuwd, is de garage volledig gerenoveerd en omgebouwd tot multifunctionele ruimte en is de woning geschilderd. Ook is de eerste verdieping in 2024 voorzien van HR ++ beglazing. In 2026 is bovendien nieuw dakleer aangebracht op het platte dak van de uitbouw.

De uitgebouwde woonkamer is de echte blikvanger van de woning. Dankzij de royale lichtstraat valt er volop daglicht binnen en in combinatie met de strakke afwerking en de inbouwspots is hier een bijzonder prettige leefruimte ontstaan. Via de openslaande deuren stapt u zo de achtertuin in.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met toegang tot de meterkast, het modern en geheel betegelde toilet met hangend closet en fonteintje, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ruim van opzet en door de uitbouw aan de achterzijde extra royaal. De grote lichtstraat zorgt voor een zee aan natuurlijk licht en de inbouwspots in het plafond maken het geheel sfeervol af. De deuren naar de tuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

moderne, luxe uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder:

combi-oven/magnetron;
koel-/vriescombinatie;
vaatwasser;
spoelbak met kraan;
5-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Aansluitend aan de woning bevindt zich de inpandige garage, die in 2024 volledig is vernieuwd, inclusief het daklood aan de zijkant. De ruimte is momenteel ingericht als multifunctionele ruimte en leent zich uitstekend als hobbyruimte, werkruimte of uiteraard als garage.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noorden en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating. De tuin is volledig omsloten door een houten schutting en voorzien van elektra, een buitenkraan aan de achtergevel en een poort met toegang tot de achterom.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn zeer ruim en licht. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en de gehele verdieping is uitgevoerd met HR++ beglazing. De badkamer is in 2024 vernieuwd en modern afgewerkt. De badkamer is voorzien van: ruime inloofdouche met glazen douchewand; een hangend toilet; wastafelmeubel; bijpassend badkamermeubel; designradiator.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een praktische voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte achter de knieschotten. Tevens bevindt zich op deze verdieping de derde slaapkamer. Dankzij het Velux-dakraam is dit een lichte en aangename kamer, uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

Techniek en duurzaamheid:

De woning heeft energielabel B en wordt verwarmd door middel van stadsverwarming; de warmtewisselaar wordt gehuurd. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen. Op de begane grond en de tweede verdieping is dubbele beglazing

aanwezig, de eerste verdieping is geheel voorzien van HR++ glas. Alleen het kleine raampje in het toilet op de begane grond is nog uitgevoerd in enkel glas.

Bijzonderheden:

Instapklare 2-onder-1-kapwoning, bouwjaar 1985;
Uitgebouwde woonkamer met royale lichtstraat en inbouwspots;
Keuken, badkamer en meterkast vernieuwd in 2024;
Garage volledig vernieuwd in 2024 en omgebouwd tot multifunctionele ruimte;
Woning geschilderd in 2024;
HR++ beglazing op de eerste verdieping (2024);
Nieuw dakleer op de uitbouw (2026);
Drie slaapkamers;
Energietabel B.

Omgeving:

Wonen in Gageldonk betekent wonen in een van de meest sfeervolle buurten van de Haagse Beemden. Als oudste buurt van Breda noord-west, gebouwd in de jaren tachtig, heeft Gageldonk een volwassen en groene uitstraling met een fijne, rustige woonsfeer. Voor de dagelijkse boodschappen bent u snel bij winkelcentrum Heksenwiel, met een ruim en gevarieerd aanbod aan winkels en diverse supermarkten. Ook basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en buurthuis Gageldonk liggen binnen handbereik, wat de buurt bijzonder geschikt maakt voor gezinnen. Wie graag naar buiten gaat, vindt in de directe omgeving veel groen, zoals park Burgst met de historische Kapel van Gageldonk, en ook het Haagse Beemdenbos en recreatieplas De Asterdplas zijn vlot bereikbaar voor een wandeling, fietstocht of rondje hardlopen. Station Breda-Prinsenbeek ligt op korte afstand en het centrum van Breda is eenvoudig te bereiken. Via de nabijgelegen A16 bent u bovendien in een handomdraai onderweg richting Rotterdam of Antwerpen. Daarmee is deze woning uitstekend en centraal gelegen ten opzichte van de regio.

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 er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

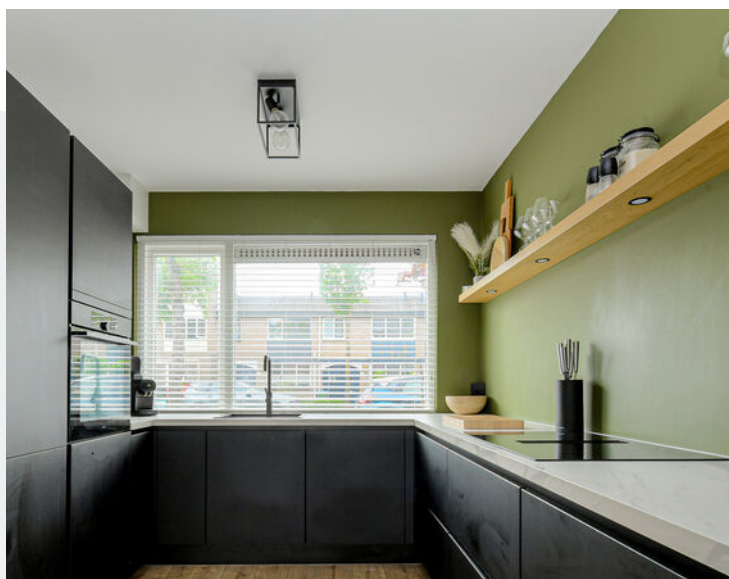
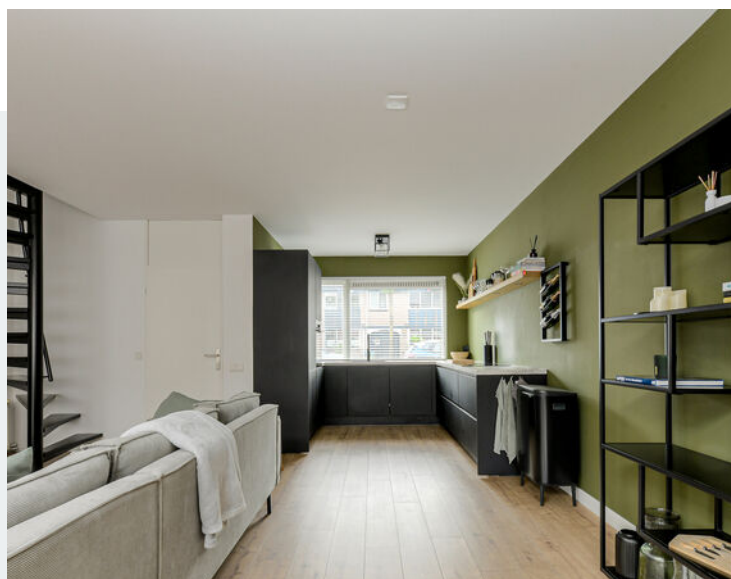
Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond,



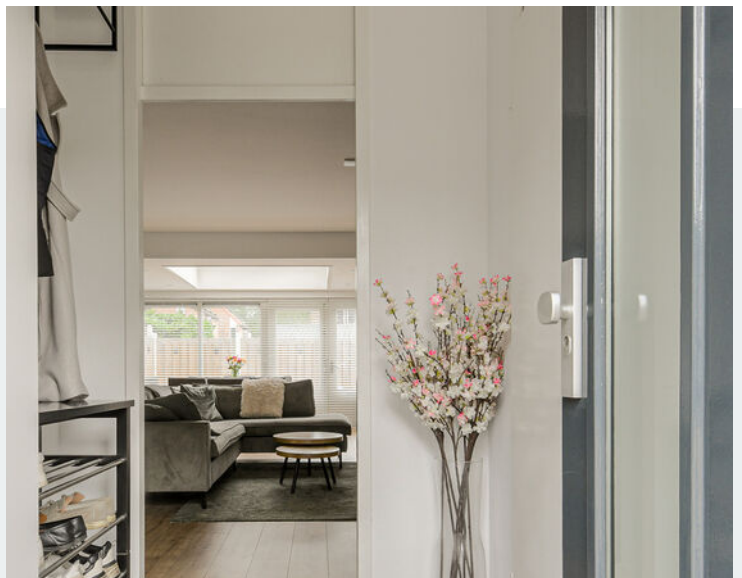
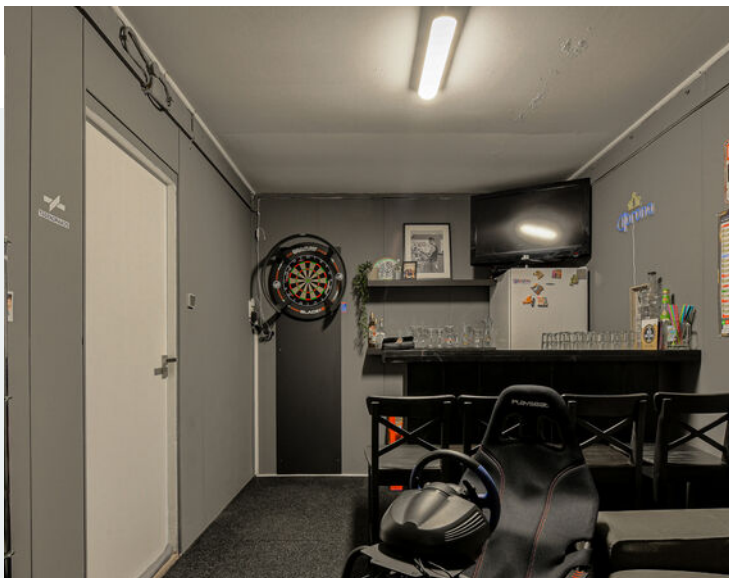
Kenmerken

€ 449.000 k.k.

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Inhoud	375 m ³
Tuinoppervlakte	33 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1985
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Externe bergruimte	-



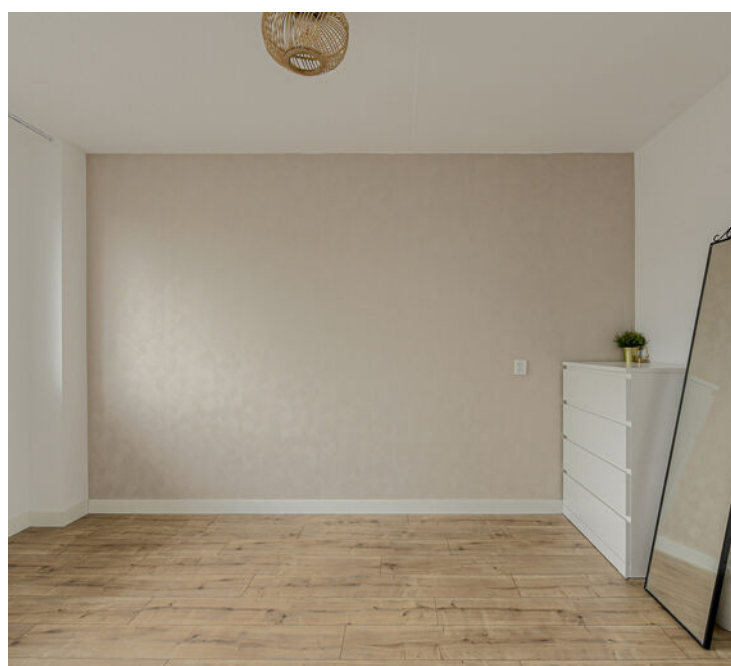
Begane grond



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e & 2e verdieping



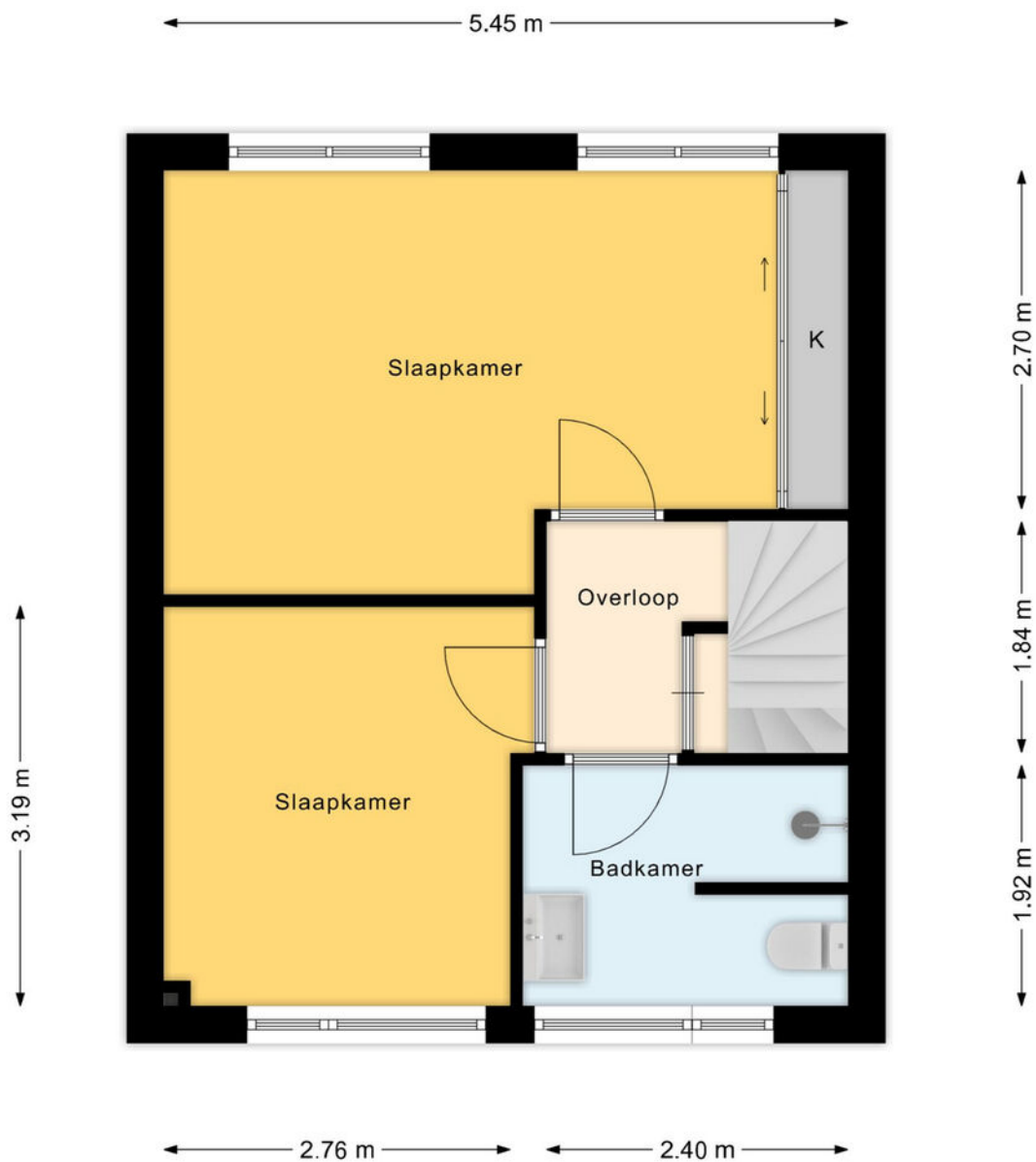
2e verdieping & achtertuin



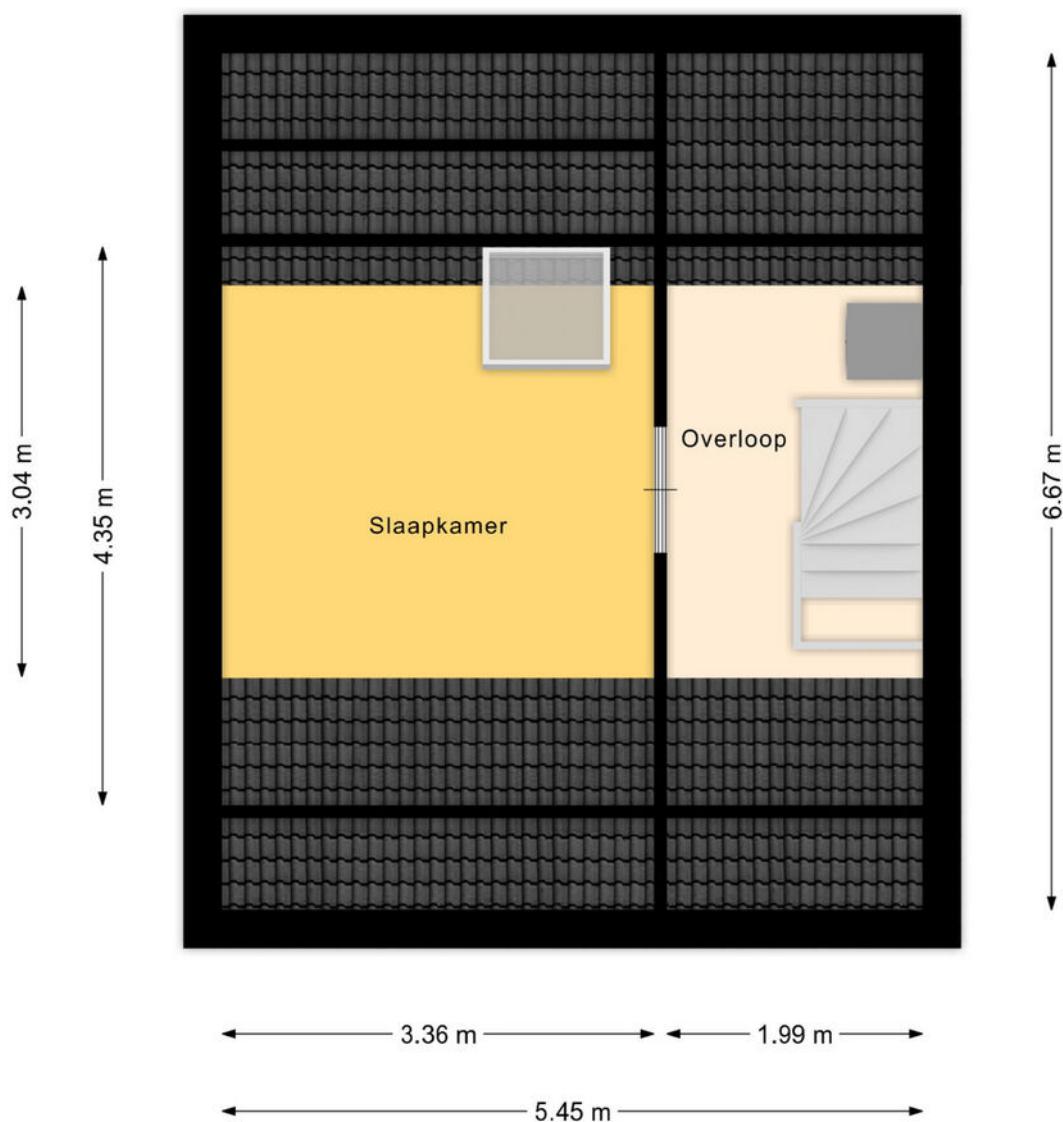
Vooraanzicht & straatbeeld



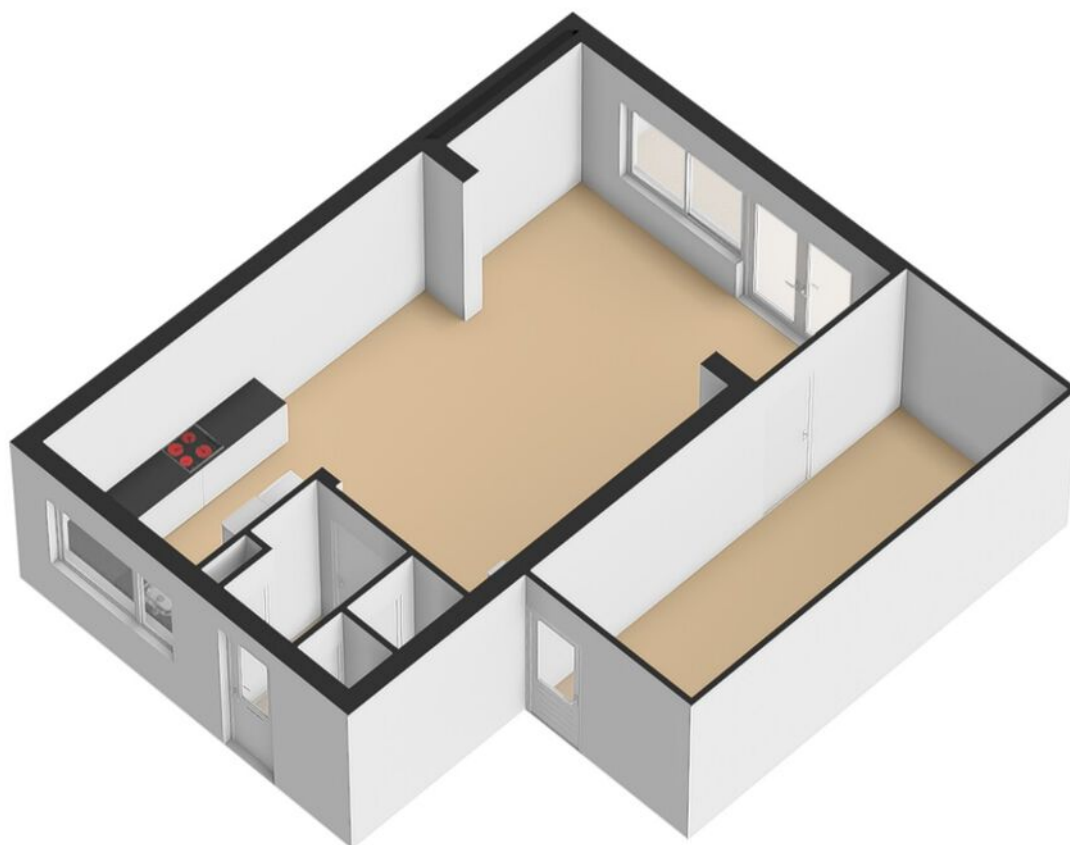
Plattegrond begane grond



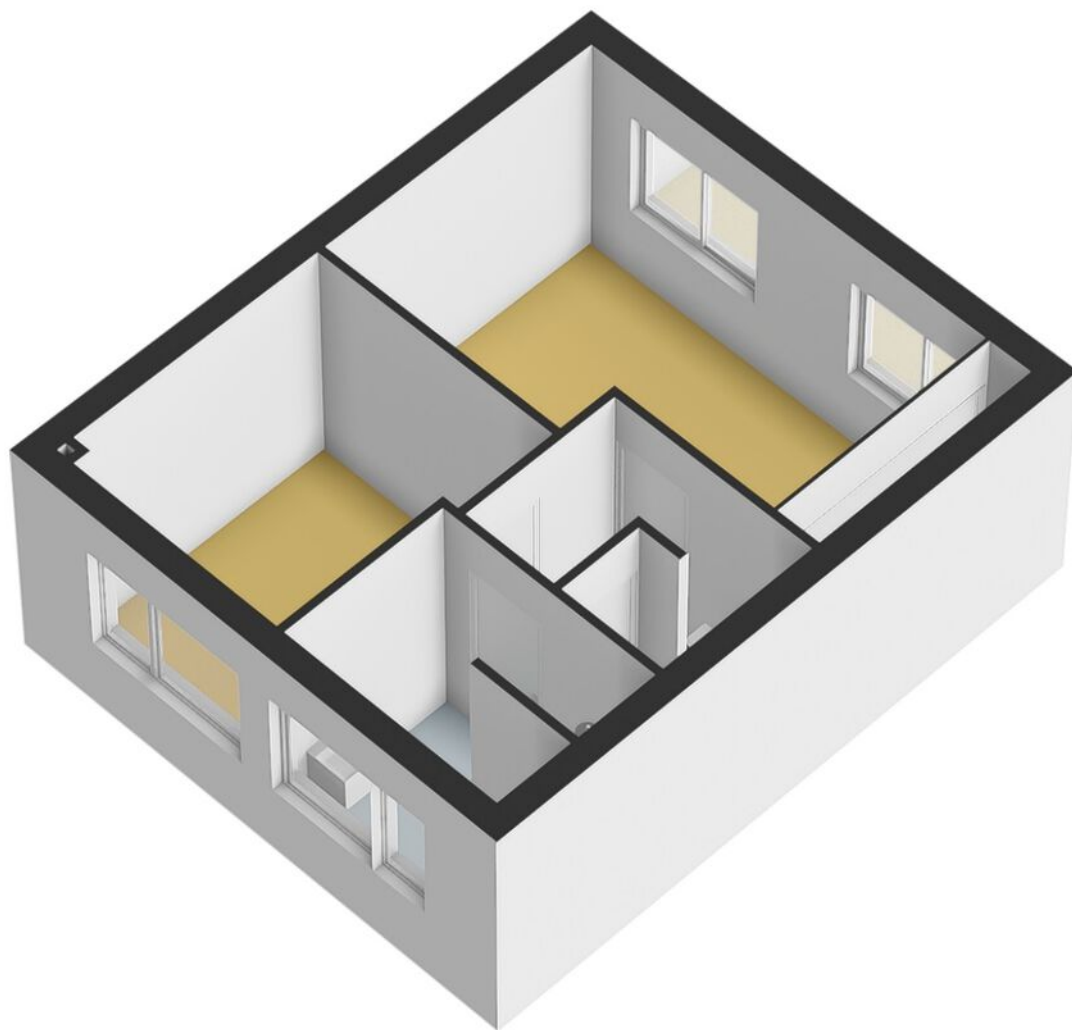
Plattegrond 1e verdieping



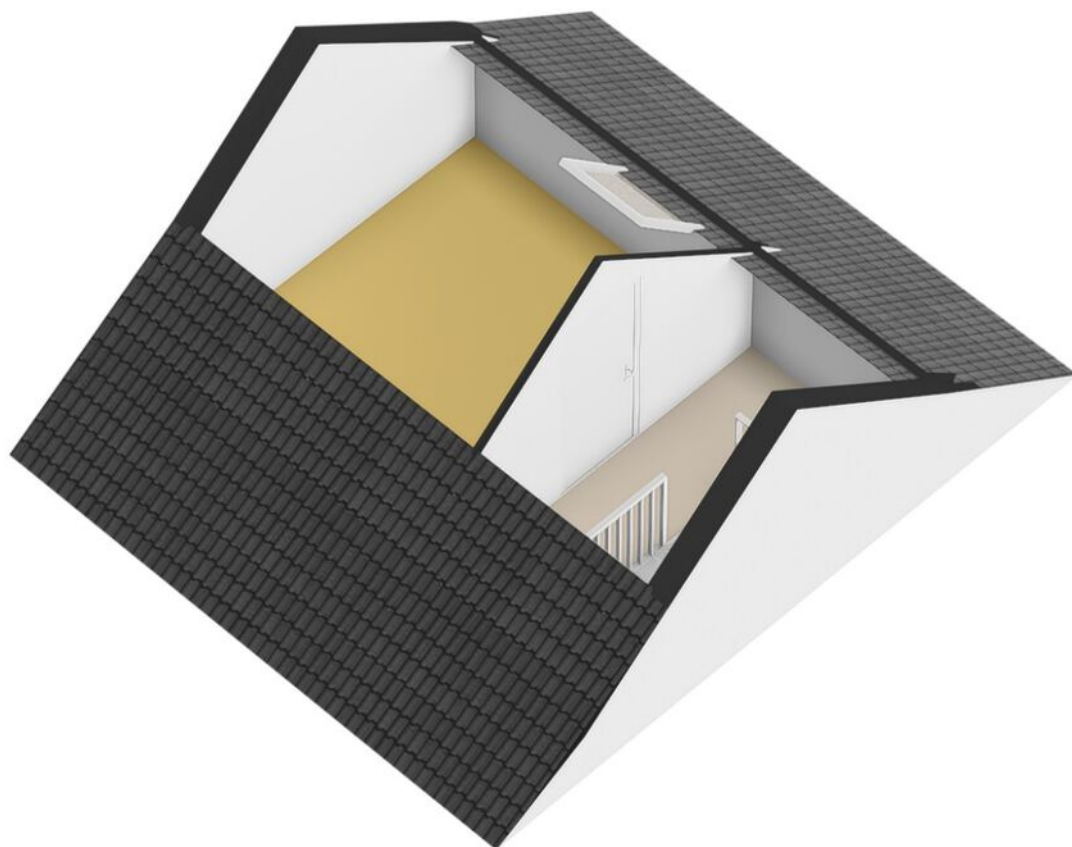
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie H

Perceel 3310

kadaster

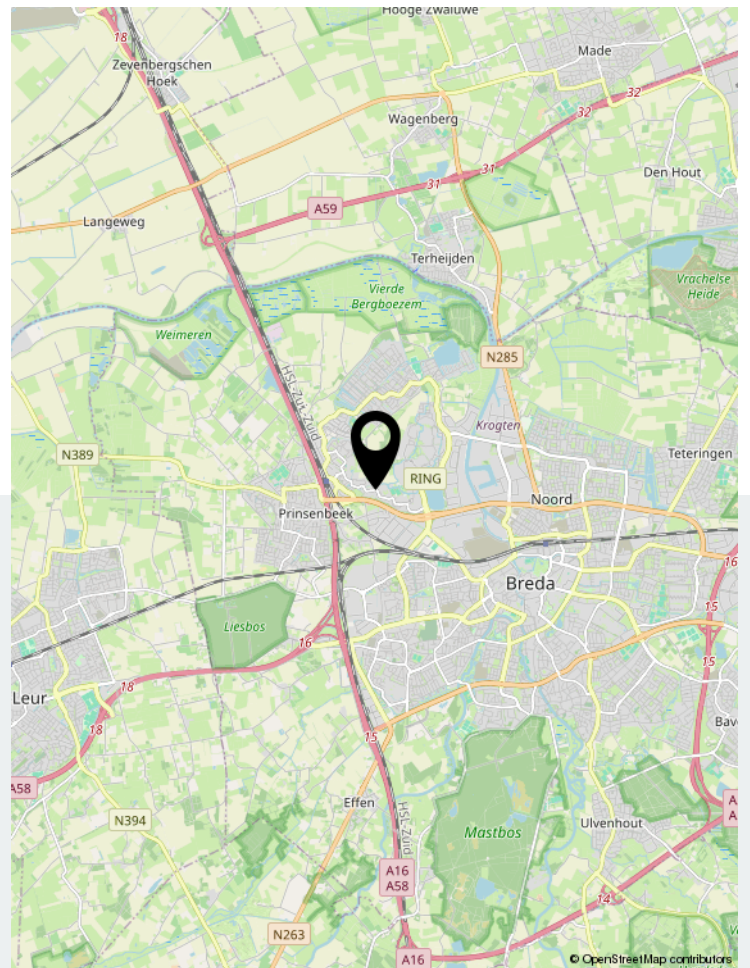
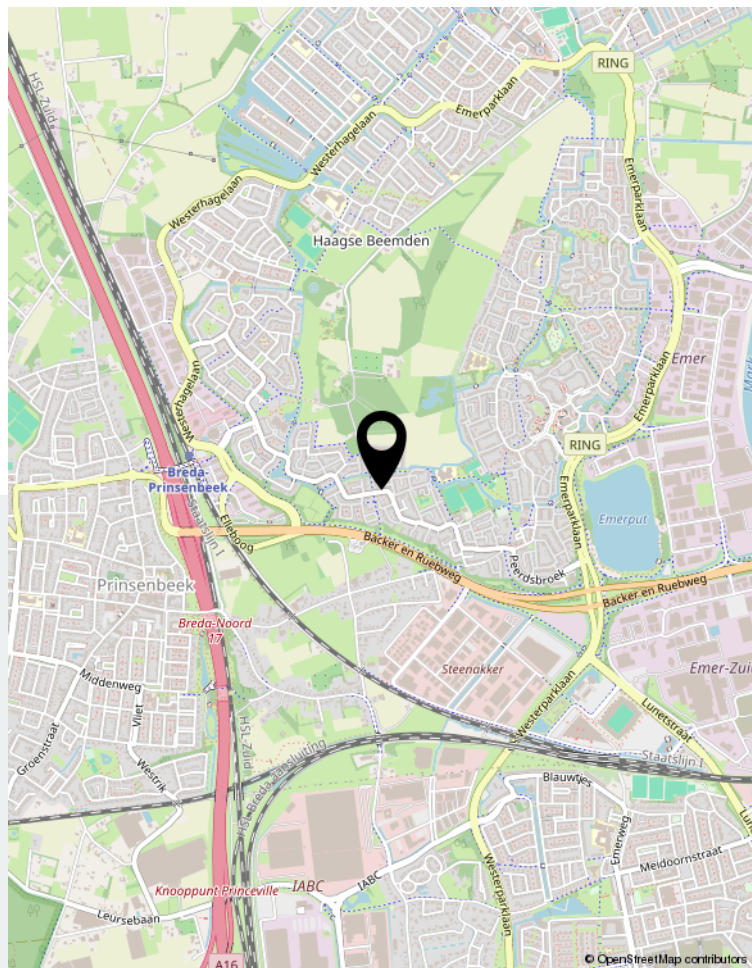
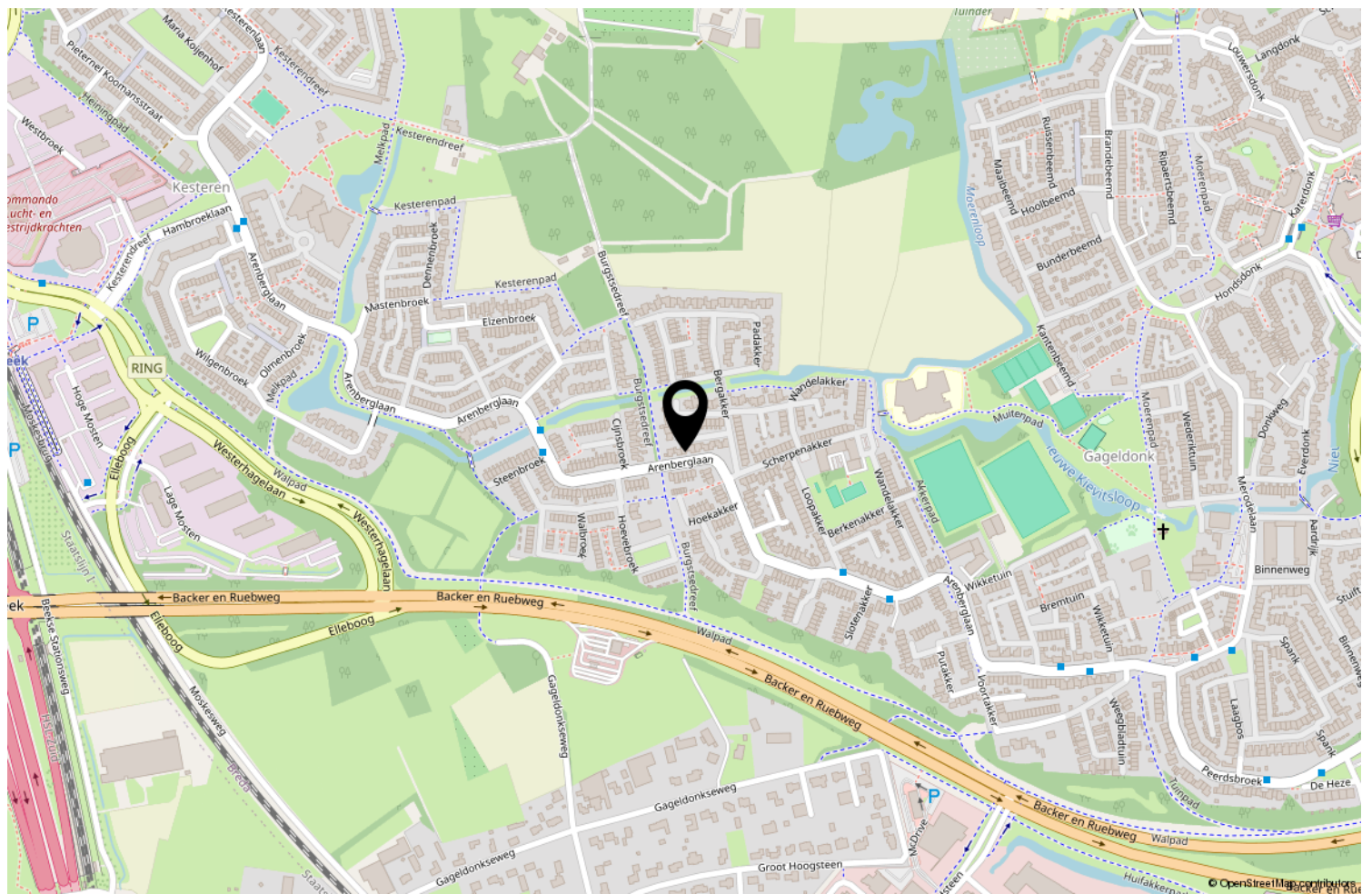


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026

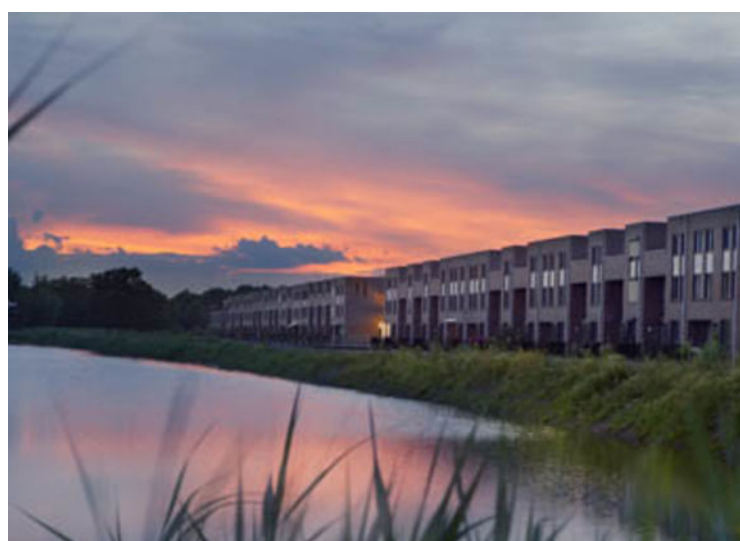
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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				
- Kledingkast slaapkamer			X	
- Kapstok		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 ophangsysteem				X
-				X
- Stellingen garage	X			
- Planten binnen		X		
- Schoenen rek		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				
- Plank boven kookplaat	X			
- Plankjes koffiehoeke	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			
- Designradiator	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
Wasmachine			X	
Droger			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			
Plantenbakken		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Lamp boven brievenbus	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: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Stadsverwarming		Moet worden		
		overgenomen		

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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