

TE KOOP



Ouderf 22
BREDA

€ 389.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Ouderf 22 BREDA

Op een rustige, autoluwe locatie in een hofje in de geliefde woonwijk Kievitsloop ligt deze sfeervolle en uitstekend onderhouden eengezinswoning met eigen oprit. De woning biedt een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een aangebouwde stenen berging en een diepe, in 2026 nieuw aangelegde diepe achtertuin van ca. 13,5 meter op het westen. Een woning waar u zo uw intrek kunt nemen.

Woonoppervlak ca. 100 m² | Perceel 176 m² |
Bouwjaar 1981 | Energielabel C | Aanvaarding in
overleg / januari 2027.

De afgelopen jaren is de woning met zorg gemoderniseerd. In 2012 zijn rondom kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst. In 2021 zijn het toilet en de badkamer volledig vernieuwd, is de trap voorzien van een fraaie stalen leuning en zijn de wanden op de verdieping gestuct. Recenter volgden een overkapping in de tuin, een nieuwe inbouwoven en in 2026 een volledig nieuw aangelegde tuin met sfeervolle tuinverlichting. De begane grond en de

eerste verdieping hebben doorlopend een moderne laminaatvloer, wat zorgt voor een rustig en eenvormig geheel.

Indeling

Begane grond:

Bij het binnenrijden van het hofje valt direct de rust op. Via de eigen oprit bereikt u de voordeur en de aangebouwde stenen berging. De berging aan de voorzijde heeft elektra, een kunststof deur en een handig zoldertje voor extra opbergruimte. Aan de berging is nog een extra houten fietsenberging geplaatst.

De entree en hal geven toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer. De trap is bekleed met laminaat en heeft een fraaie stalen leuning uit 2021. Het toilet is in 2021 volledig gemoderniseerd, geheel betegeld en heeft een hangend closet en een fonteintje. De meterkast heeft 8 groepen, een aparte kookgroep en 2

wordt gehuurd voor ca. € 30,92 per maand.

De woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer, trapkast en glad afgewerkte wanden en kunststof buitenkozijnen met HR++ glas. Dankzij de grote raampartijen is het hier heerlijk licht.

De open keuken ligt aan de voorzijde en biedt een prettig uitzicht op het hofje. De gewrapte keukeninrichting uit 2009 is in een parallelle opstelling geplaatst. Het spoel- en kookgedeelte heeft een rvs spoelbak met eengreepsmengkraan, een keramische kookplaat, een rvs afzuigkap en een vaatwasser. Tegenover staat een kastenwand met een inbouwoven uit 2026 en een koel-/vriescombinatie.

Tuin:

Vanuit de woonkamer stapt u zo de diepe achtertuin in. De tuin is in 2026 volledig en fraai opnieuw aangelegd en is onderhoudsvriendelijk. Een sfeervolle houten overkapping van ca. 3 jaar oud maakt het mogelijk om ook bij minder mooi weer buiten te zitten. De tuin heeft verder tuinverlichting van Garden Lights. Via de poort bereikt u de achterom. Door de ligging op het westen geniet u hier tot in de avond van de zon. De achtergevel is voorzien van een zonnescherm.

Eerste verdieping:

De overloop met gestucte wanden geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping heeft een doorgelegde laminaatvloer.

De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft kunststof kozijnen met HR++ glas. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers beide voorzien van kunststof Velux dakramen met verduisteringsgordijn en toegang tot een vliering via een losse trap.

De badkamer is in 2021 volledig gemoderniseerd. Er is een inloofdouche met regendouche en aparte handdouche, een hangend toilet, een wastafelmeubel met spiegelkast en de aansluiting voor wasmachine en droger.

Bijzonderheden / algemeen

rustige, autoluwe ligging in een hofje met alleen bestemmingsverkeer;
eigen oprit;
gehele woning voorzien van kunststof buitenkozijnen, met HR++ glas uit 2012;

toilet en badkamer volledig gemoderniseerd in 2021;
wart stalen trapeuning en gestucte wanden
verdieping uit 2021;
keuken uit 2009 met nieuwe inbouwoven uit 2026;
moderne laminaatvloer op begane grond en eerste verdieping;
diepe achtertuin op het westen, in 2026 nieuw aangelegd, met houten overkapping, tuinverlichting en buitenkraan;
zonnescherm aan de achterzijde;
buitenkraantje op de achtergevel;
kunststof, onderhoudsvriendelijke gevelbekleding;
mechanische ventilatie;
verwarming en warm water via stadsverwarming, warmtewisselaar in huur (ca. € 30,92 p/m);
meterkast met 8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars;

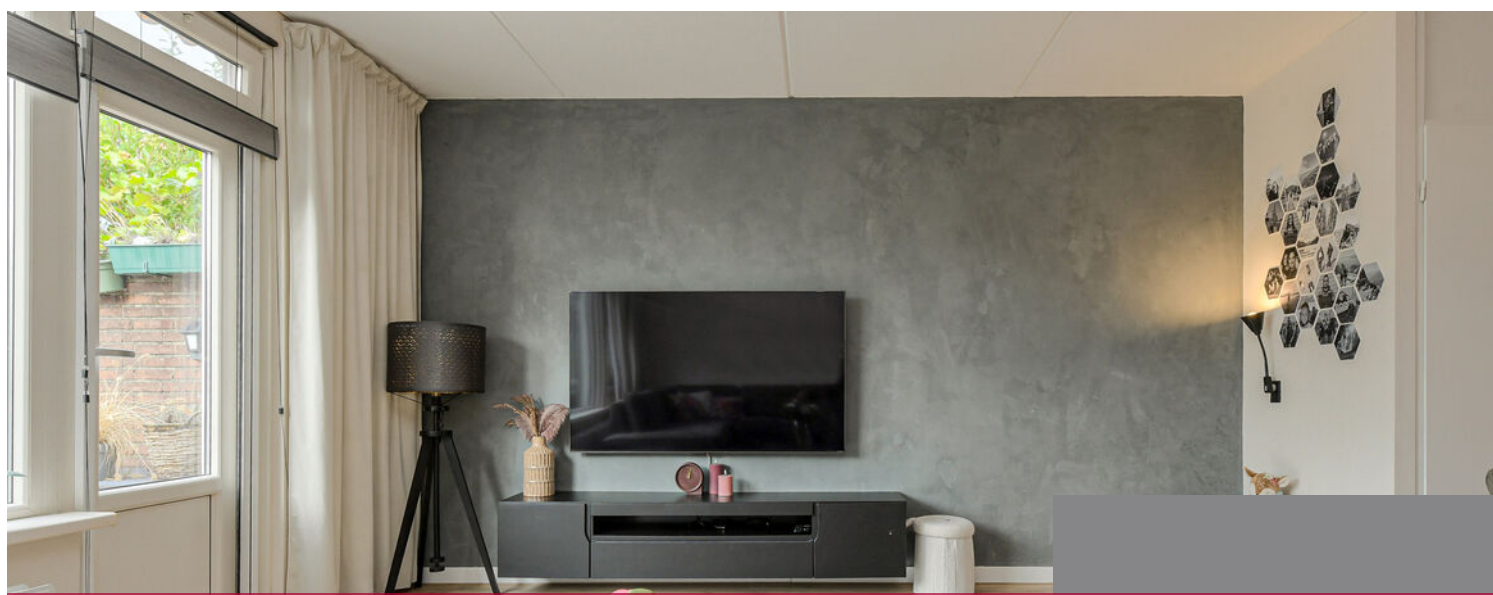
Omgeving

Kievitsloop is een prettige, ruim opgezette woonbuurt in de Haagse Beemden, aan de noordwestzijde van Breda. De buurt kenmerkt zich door rustige woonerven en hofjes, veel groen, speelplekken voor kinderen en een uitgebreid netwerk van fiets- en voetpaden, waar de fietser bijna overal voorrang heeft. Voor de dagelijkse boodschappen gaat u naar winkelcentrum Heksenwiel, met een gevarieerd winkelaanbod en diverse supermarkten. Kinderopvang, basisscholen en sportvoorzieningen liggen allemaal dichtbij. Wie graag buiten is, wandelt of fietst zo naar het Haagse Beemdenbos en recreatieplas De Asterdplas. Station Breda-Prinsenbeek ligt op loopafstand en ook de bus stopt vlakbij. Via de rondweg zit u snel op de A16, met goede verbindingen richting Rotterdam en Antwerpen, en op de A27. Het gezellige centrum van Breda fietst u in ongeveer vijftien minuten. 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, het notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.



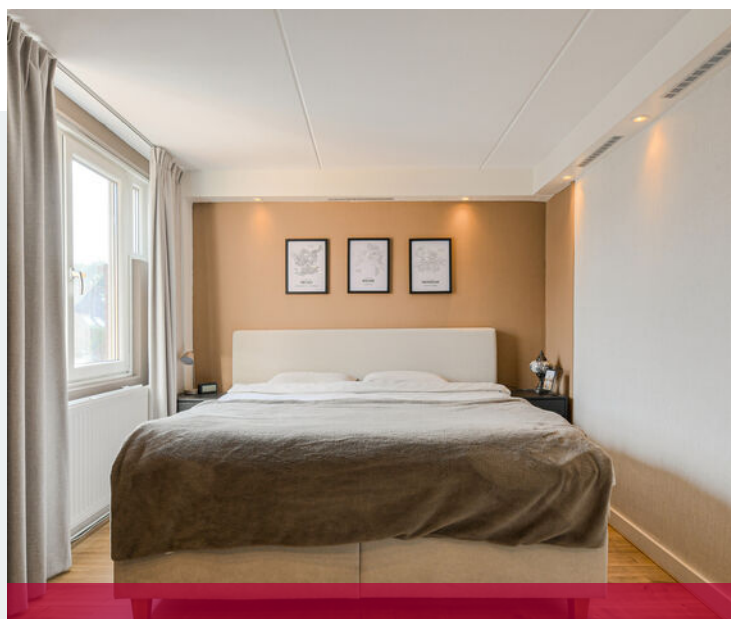
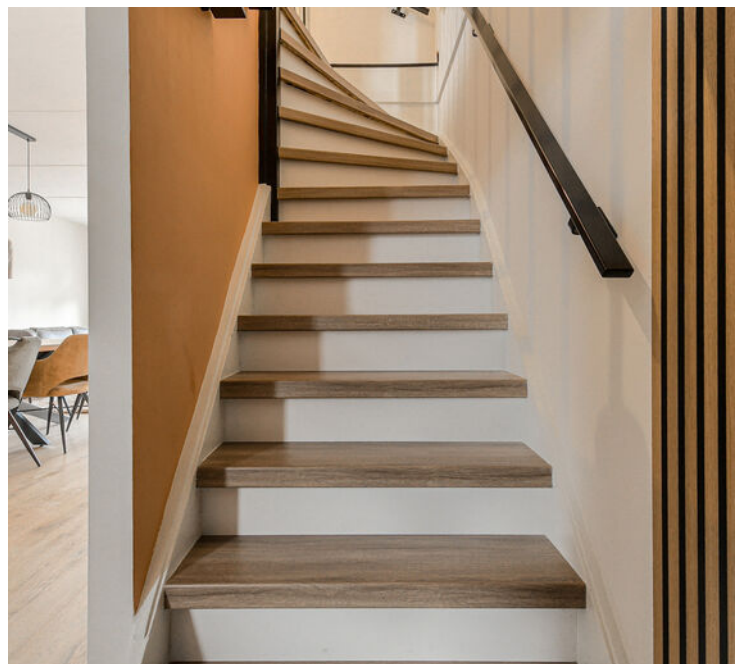
Kenmerken

€ 389.000 k.k.

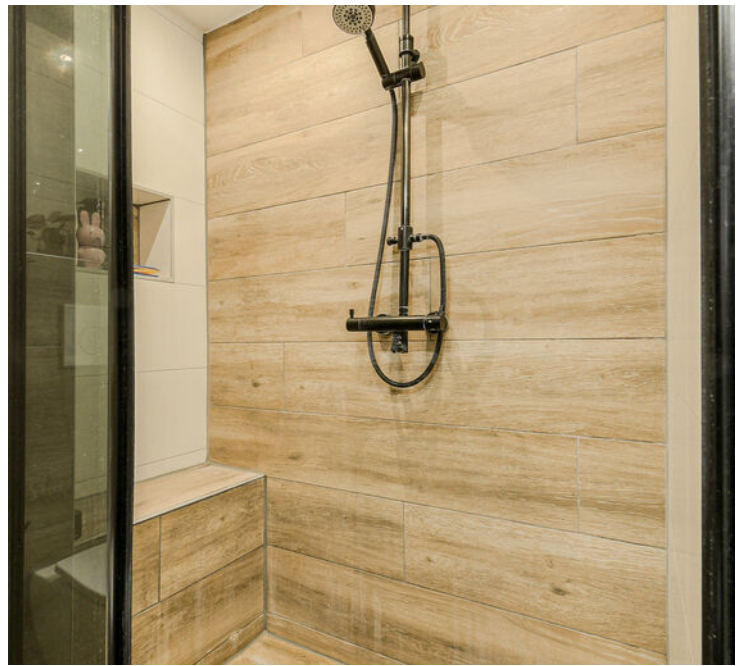
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	176 m ²
Inhoud	335 m ³
Tuinoppervlakte	74 m ²
Kamers	0
Slaapkamers	0
Bouwjaar	1981
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²



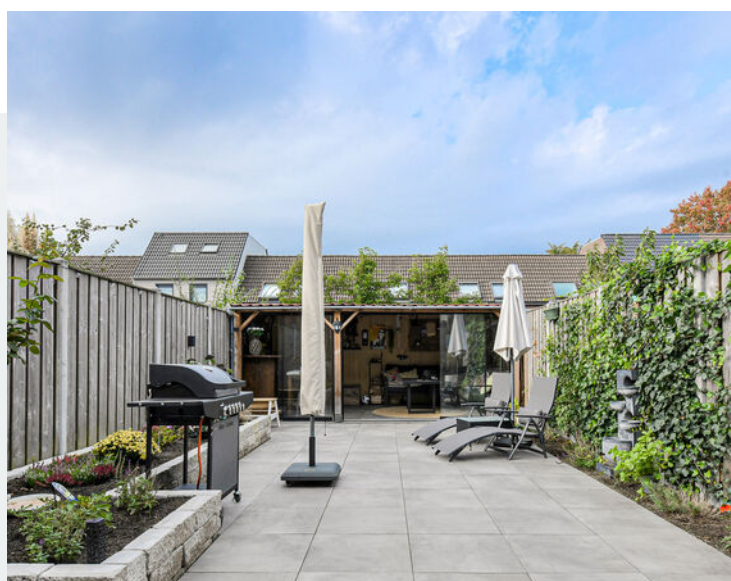
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



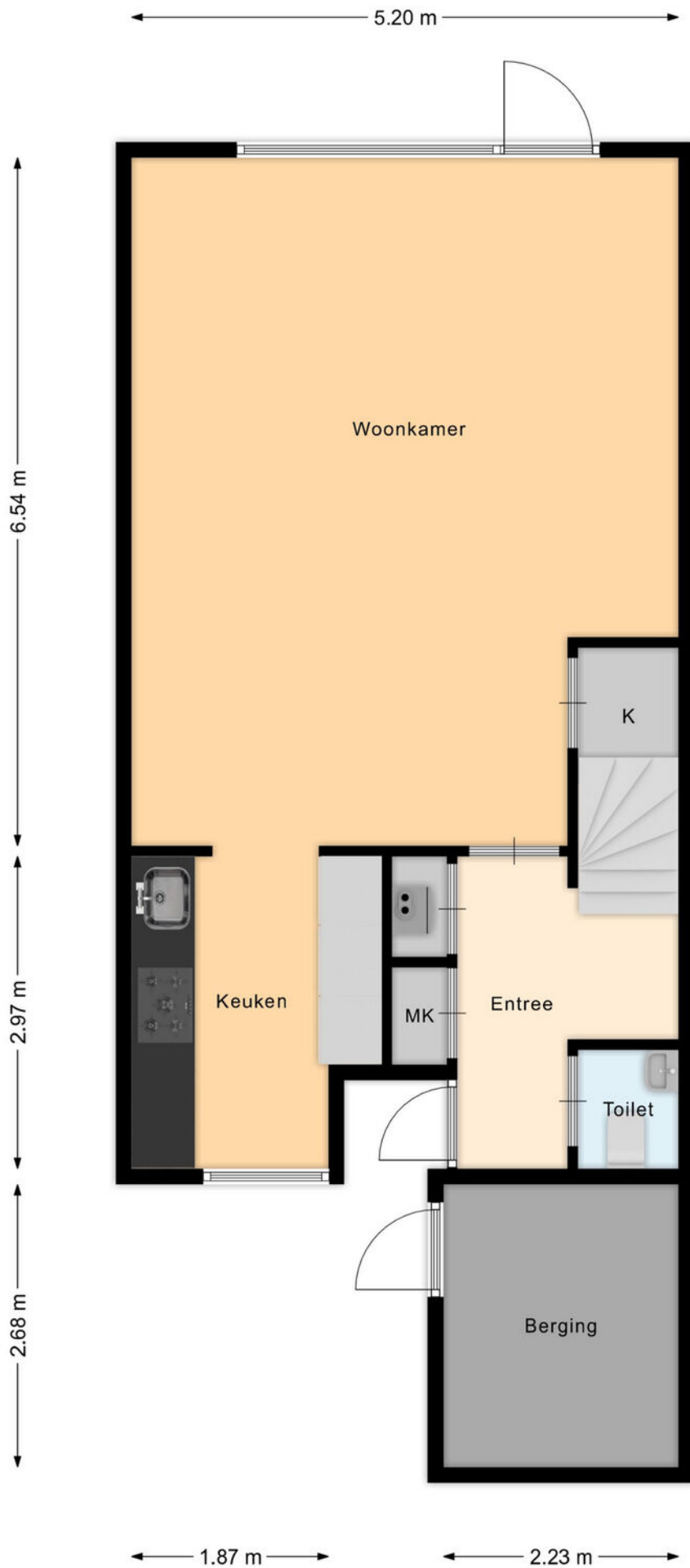
1e verdieping & achtertuin



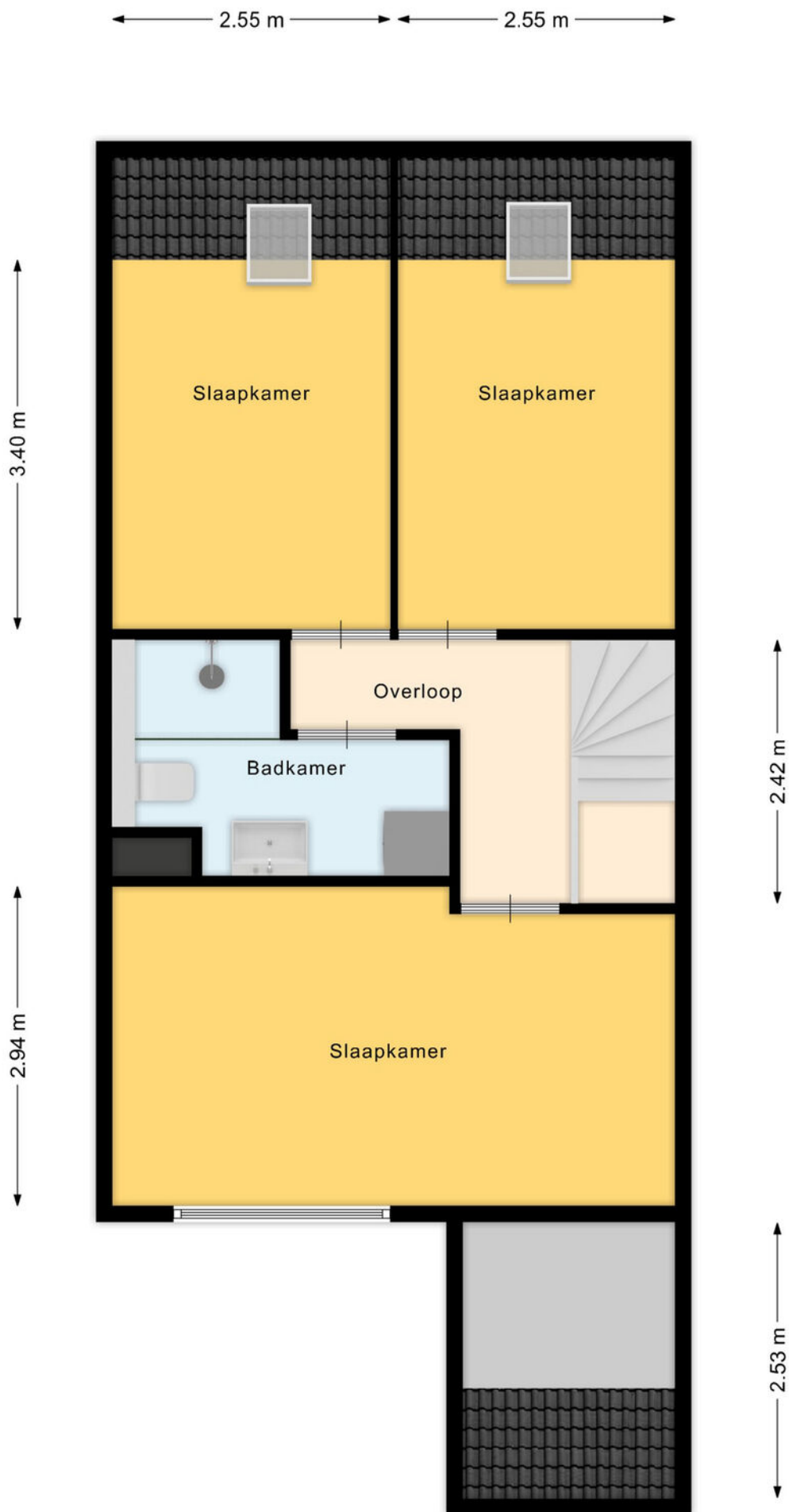
Achtertuint met overkapping



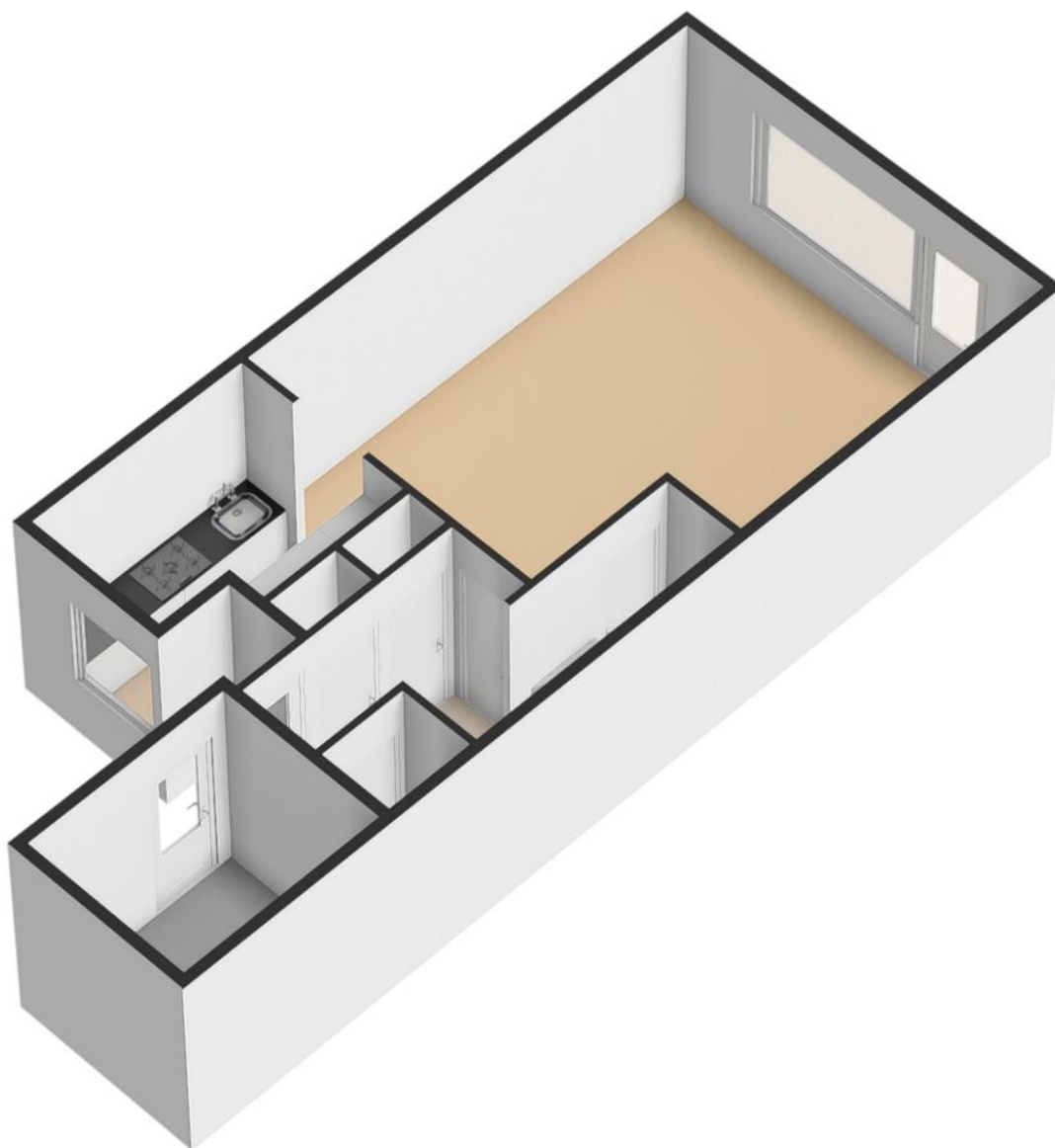
Straatbeeld



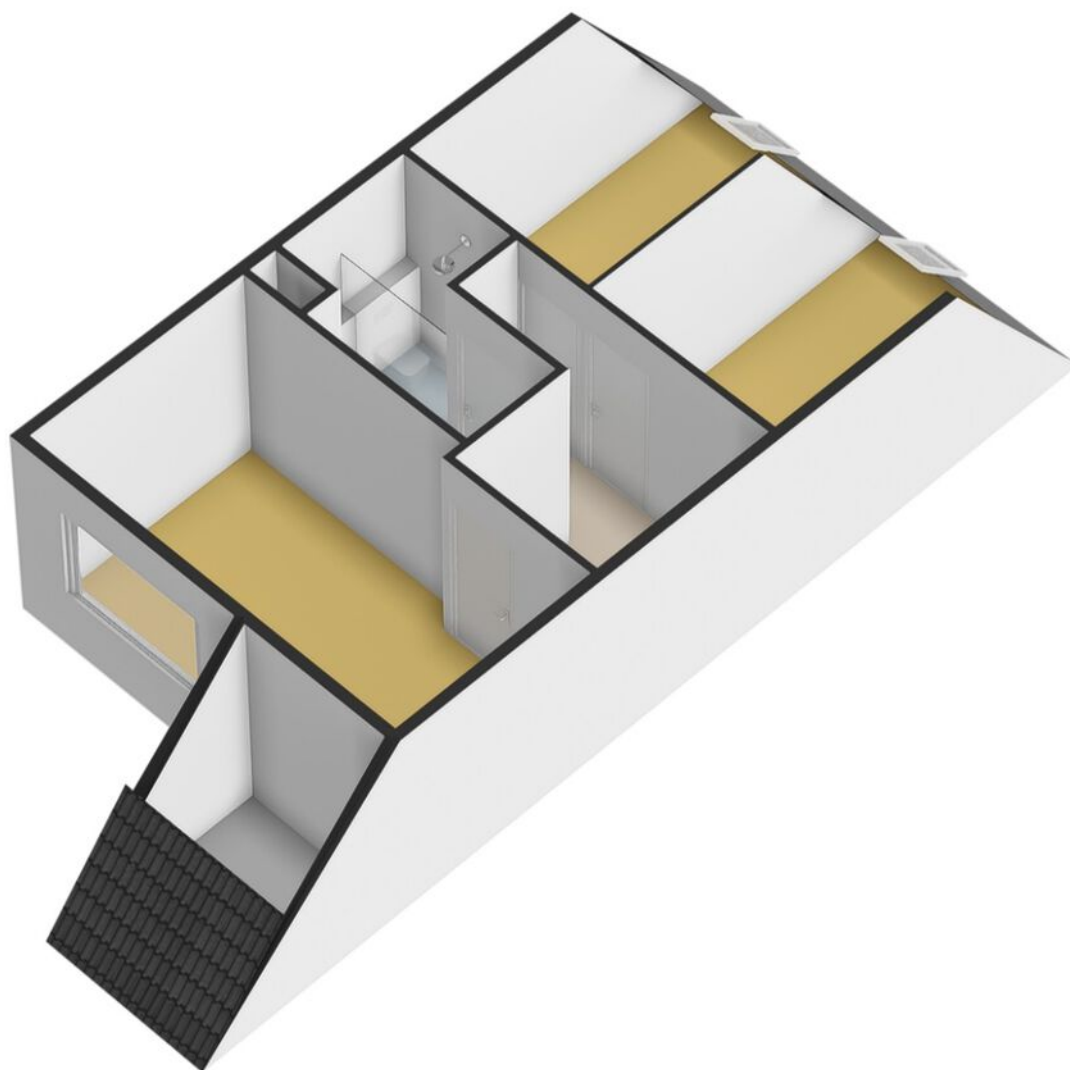
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D

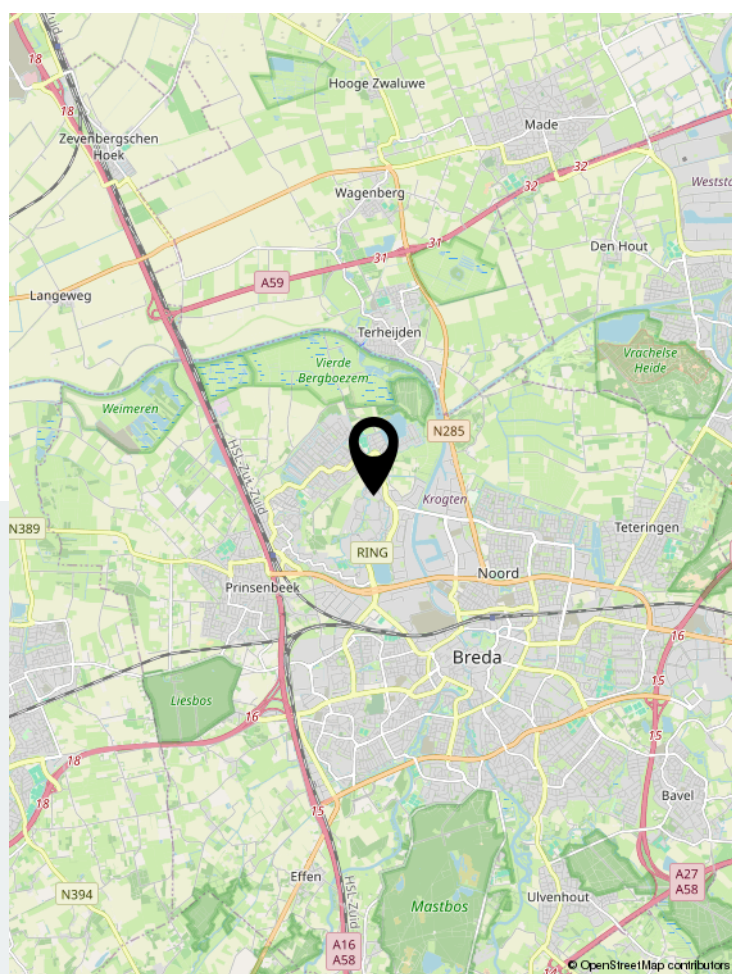
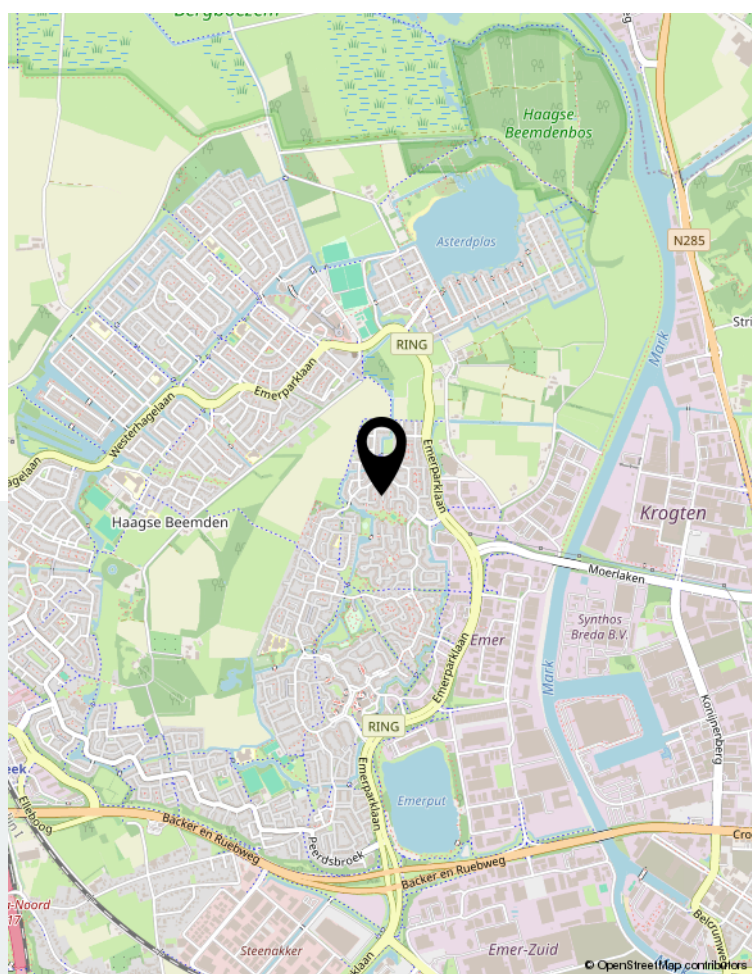
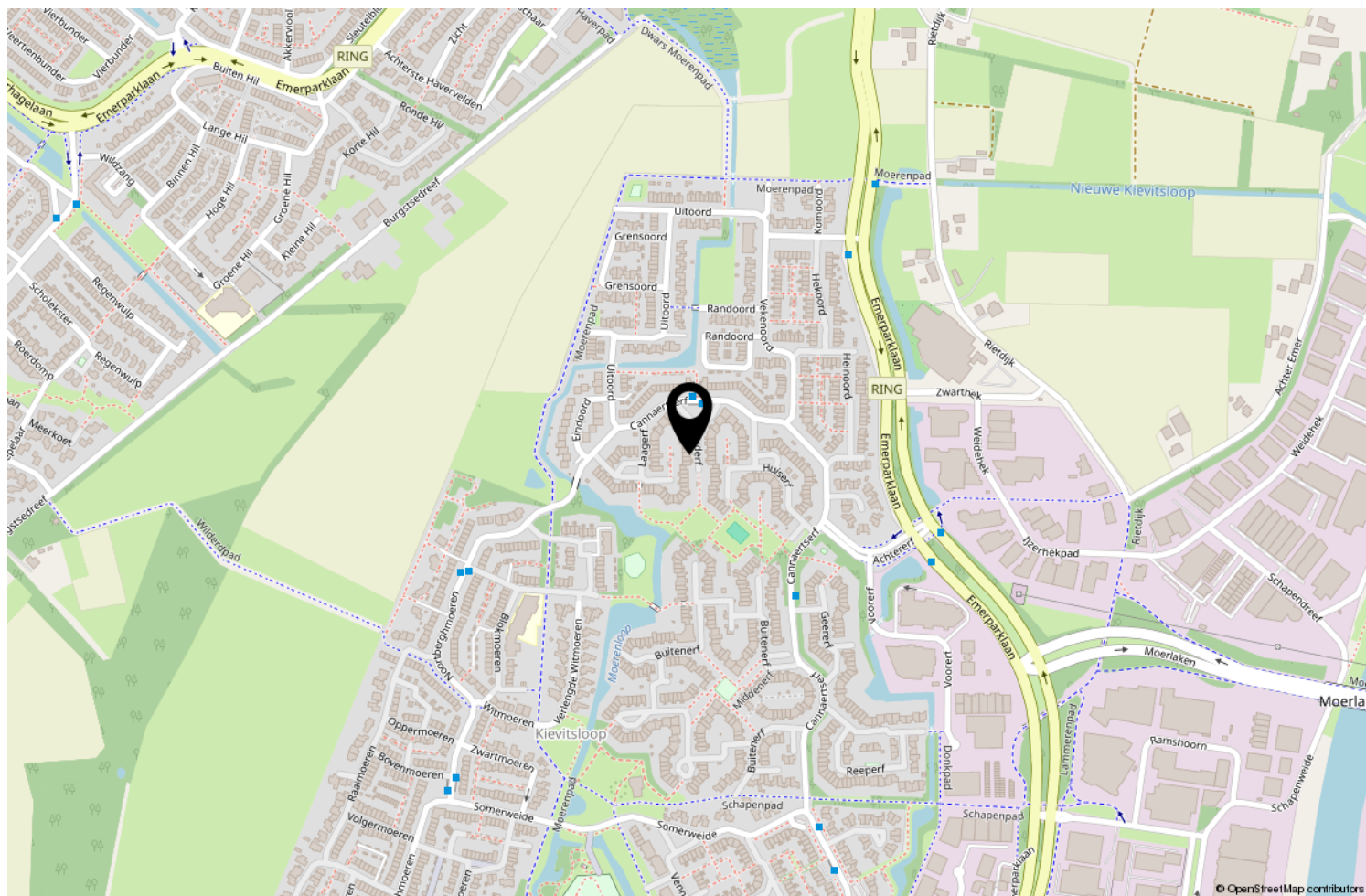


Plattegrond 1e verdieping 3D

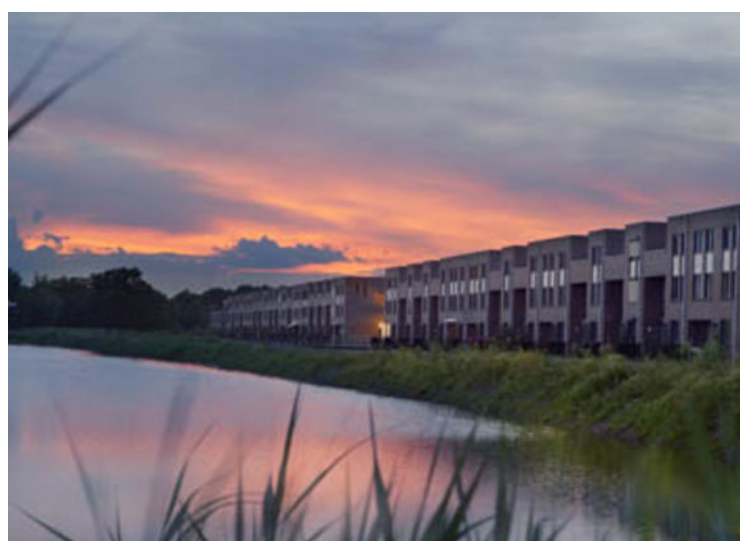


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Breda
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7704
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026 De bewaarder 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		
- Tuinverlichting aan schutting (gardenlight) - aansluitingen in de bloembakken	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast grote slaapkamer incl. verlichting			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			
- Horraam slaapkamer kind			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Doorstroom BSI stadsverwarming (huur)	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2 Rozenboompjes tuin		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
Fontein		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

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