AVL
REAL ESTATE

Haamstedestraat 34

B R E D A



Vraagprijs: € 515.000,= k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	*123 m²*
Perceeloppervlakte:	*167 m²*
Inhoud:	*415 m³*
Aantal kamers:	*5*
Aantal slaapkamers:	*4*
Bouwjaar:	*1964*
Verwarming:	*CV-ketel (2022)*
Energielabel:	*B*
Bijzonder:	*Populaire ligging, over de hele breedte uitgebouwd.*



OVER DE WONING



INSTAPKLAAR, UITGEBOUWD ÉN VERRASSEND RUIM WONEN IN IJPELAAR!

DEZE UITGEBOUWDE HOEKWONING HEEFT VIER SLAAPKAMERS, EEN NIEUWE KEUKEN, VERNIEUWDE BADKAMER, ENERGIELABEL B, 11 ZONNEPANELEN ÉN EEN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDOOSTEN.
AAN DE HAAMSTEDESTRAAT 34 ZIJN DE GROTE INVESTERINGEN AL GEDAAN: HIER KUN JE DIRECT GAAN WONEN EN GENIETEN!

AVL
REAL ESTATE



Deze goed onderhouden hoekwoning biedt 123 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen en combineert ruimte met veel daglicht en hedendaags wooncomfort. De woning is over de volledige breedte uitgebouwd. Dankzij de grote raampartij, schuifpui en lichtkoepel vormt de begane grond een bijzonder lichte en royale leefruimte.
Ook op de verdiepingen is er volop ruimte, met vier slaapkamers, een aparte wasruimte en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche en vloerverwarming.
En buiten? Daar wacht een 77 m² grote achtertuin op het zuidoosten, aangevuld met een zijtuin, vrije achterom en stenen berging. Juist de hoekligging geeft de woning dat extra gevoel van ruimte en privacy.

Gewoon binnenkomen en ervaren!
Op papier biedt Haamstedestraat 34 al veel: een hoekligging, vier slaapkamers, een grote uitgebouwde leefruimte, nieuwe keuken, vernieuwde badkamer, energielabel B, zonnepanelen en een zonnige tuin.
Maar vooral de combinatie van ruimte, licht en de verbinding met de tuin moet je eigenlijk zelf ervaren.
Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging en ontdek hoeveel ruimte er achter deze gevel schuilgaat.

AVL
REAL ESTATE



Waarom je deze woning gezien wilt hebben:

- 123 m² woonoppervlakte
- Hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin
- Royaal uitgebouwde en lichte woonkamer
- Vier slaapkamers
- Nieuwe open keuken uit eind 2025
- Badkamer vernieuwd in 2022
- 11 zonnepanelen uit 2023
- Energielabel B
- Gevels na-geïsoleerd
- HR++ beglazing op de begane grond
- Zonnige achtertuin van 77 m² op het zuidoosten
- Zij-ingang én achterom
- Dichtbij winkels, scholen, sport, Ginneken en de natuur rond Breda

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, een verdiepte trapkast met meterkast en een toiletruimte met hangcloset en fonteintje. De meterkast is recent vernieuwd en uitgebreid (11 groepen, 3 fase).

Een leefruimte die groter voelt dan je verwacht.
Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt vooral de combinatie van ruimte en daglicht op.
De woonkamer is over de volledige breedte uitgebouwd en vormt samen met het eetgedeelte en de open keuken één royale leefruimte. De grote raampartij, lichtkoepel en aluminium schuifpui zorgen ervoor dat het daglicht diep de woning binnenvalt. De houtkachel geeft het zitgedeelte tegelijkertijd een warme en sfeervolle uitstraling
Via de schuifpui loopt de leefruimte vrijwel vanzelf over in de tuin. Daarmee is dit een woning die zich uitstekend leent voor lange etentjes, spelende kinderen of een zomerse dag waarbij binnen en buiten één geheel worden.







AVL
REAL ESTATE



Nieuwe open keuken

De open keuken is eind 2025 vernieuwd en vormt samen met het eetgedeelte het hart van de woning.
De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, magnetron-oven, 1½ spoelbak en close-in boiler. De apparatuur is onder andere van Bosch en Siemens. Vanuit de keuken is de achtertuin bovendien direct toegankelijk.
Modern, praktisch en vooral: klaar voor jarenlang woonplezier.





AVL
REAL ESTATE

1e verdieping

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte bereikbaar.
De slaapkamer aan de voorzijde meet circa 3.70 x 3.20 meter. De slaapkamer aan de achterzijde is met circa 3.86 x 3.39 meter eveneens royaal van formaat.
De voormalige doucheruimte is praktisch ingericht als afzonderlijke wasruimte, waardoor de wasmachine en droger niet ten koste gaan van de ruimte in de badkamer.

Complete badkamer

De badkamer is in 2022 vernieuwd en beschikt over:

- ligbad;
- inloopdouche;
- toilet;
- wastafelmeubel;
- comfortabele vloerverwarming.

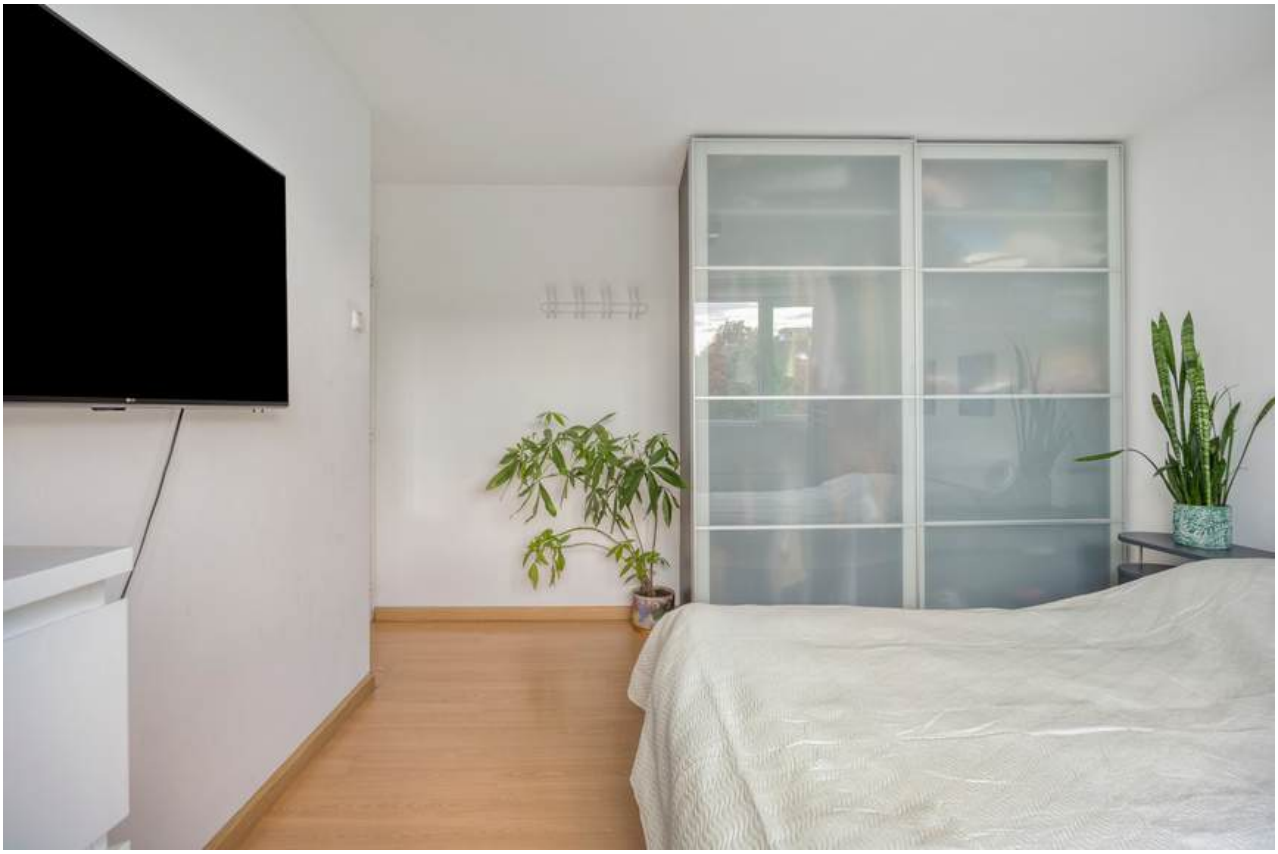








AVL
REAL ESTATE





AVL
REAL ESTATE







AVL
REAL ESTATE





AVL
REAL ESTATE

2e verdieping

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping.
Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor het huis in totaal vier slaapkamers telt.
De grootste kamer op deze verdieping meet circa 4.25 x 3.70 meter en beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en een Velux-dakraam aan de voorzijde. Daardoor is dit een verrassend lichte en bruikbare kamer.
De vierde slaapkamer beschikt eveneens over een dakkapel en is momenteel ingericht als kantoor-/werkruimte. Daarmee is deze verdieping ook uitstekend geschikt voor thuiswerken, tieners of logees.
De overloop biedt daarnaast praktische bergruimte achter de knieschotten en plaats aan de cv-installatie.







AVL
REAL ESTATE

Tuin

Extra buitenruimte dankzij de hoekligging!
Een belangrijk pluspunt van deze woning is de combinatie van achtertuin én zijtuin.
De circa 77 m² grote achtertuin is ongeveer 10.30 meter diep en 7.50 meter breed en ligt op het zuidoosten. De tuin beschikt over een terras, gazon en sierborders en biedt volop mogelijkheden om verschillende zit- en speelplekken te creëren.
Aan de achtergevel bevindt zich een groot elektrisch zonnescherm, waarmee je op warme dagen eenvoudig een beschutte plek aan huis creëert.
Dankzij de hoekligging is de tuin zowel via de zijpoort als via de achterom bereikbaar. Ideaal voor fietsen, tuinspullen of kinderen die rechtstreeks de tuin in willen.
De vrijstaande stenen berging beschikt over elektra, een vliering en een dakraam.













AVL
REAL ESTATE

Omgeving

Wonen in Ypelaar: stad én natuur dichtbij!
De woning ligt in IJpelaar, met dagelijkse voorzieningen, scholen, sport en recreatie binnen handbereik. Winkelcentrum De Burcht, het Valkeniersplein, zwembad Wolfslaar en verschillende basisscholen en sportvoorzieningen liggen nabij.
Maar vooral de combinatie met het groen maakt deze locatie aantrekkelijk. Vanuit de woning ben je snel bij het Markdal, Mastbos en Ulvenhoutse Bos, terwijl ook de Ginnekenmarkt dichtbij ligt. De zuidelijke rondweg en diverse uitvalswegen zijn eveneens goed bereikbaar.
Boodschappen om de hoek, natuur dichtbij en de gezelligheid van Ginneken binnen bereik.

PLATTEGROND



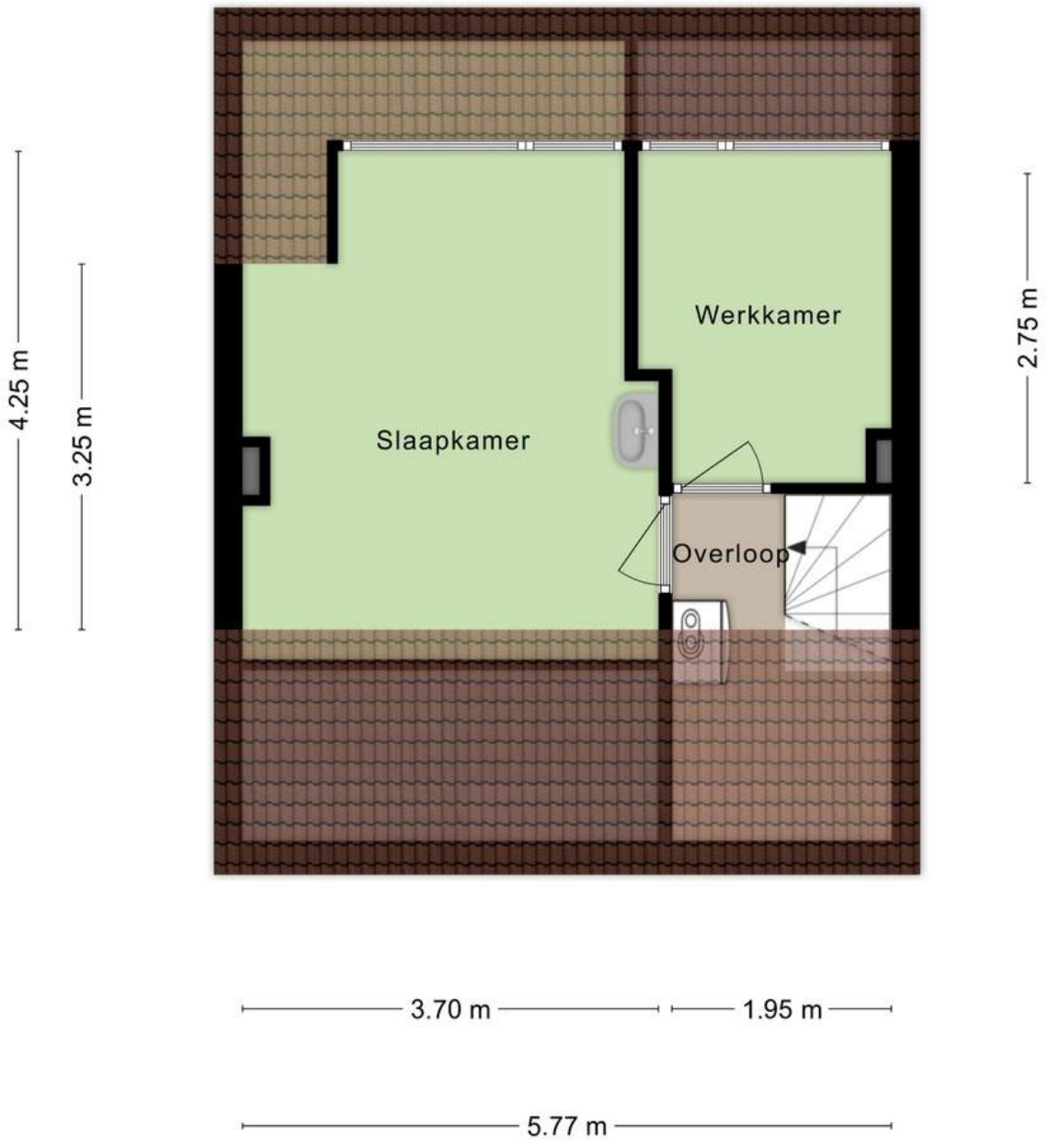
AVL
REAL ESTATE

PLATTEGROND



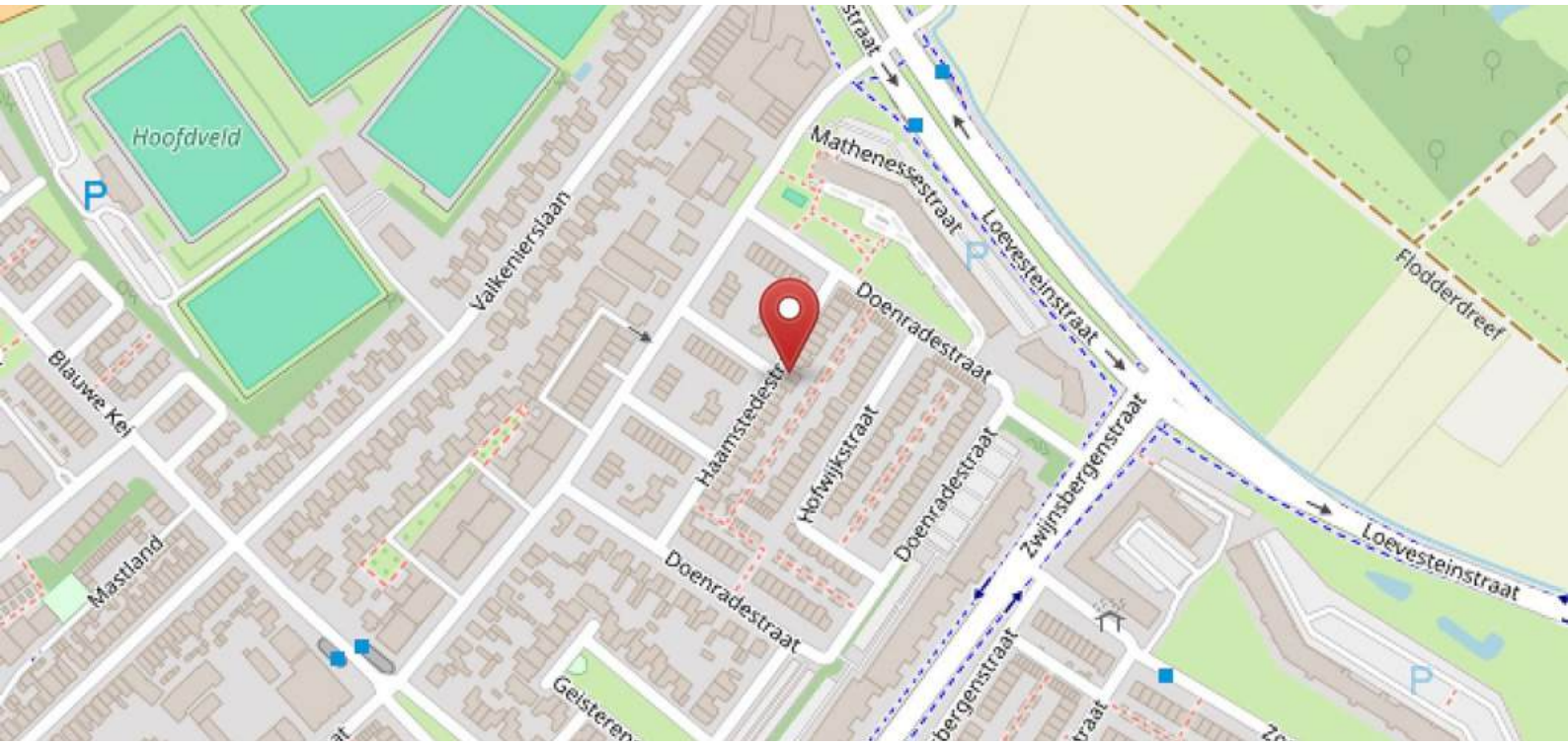
AVL
REAL ESTATE

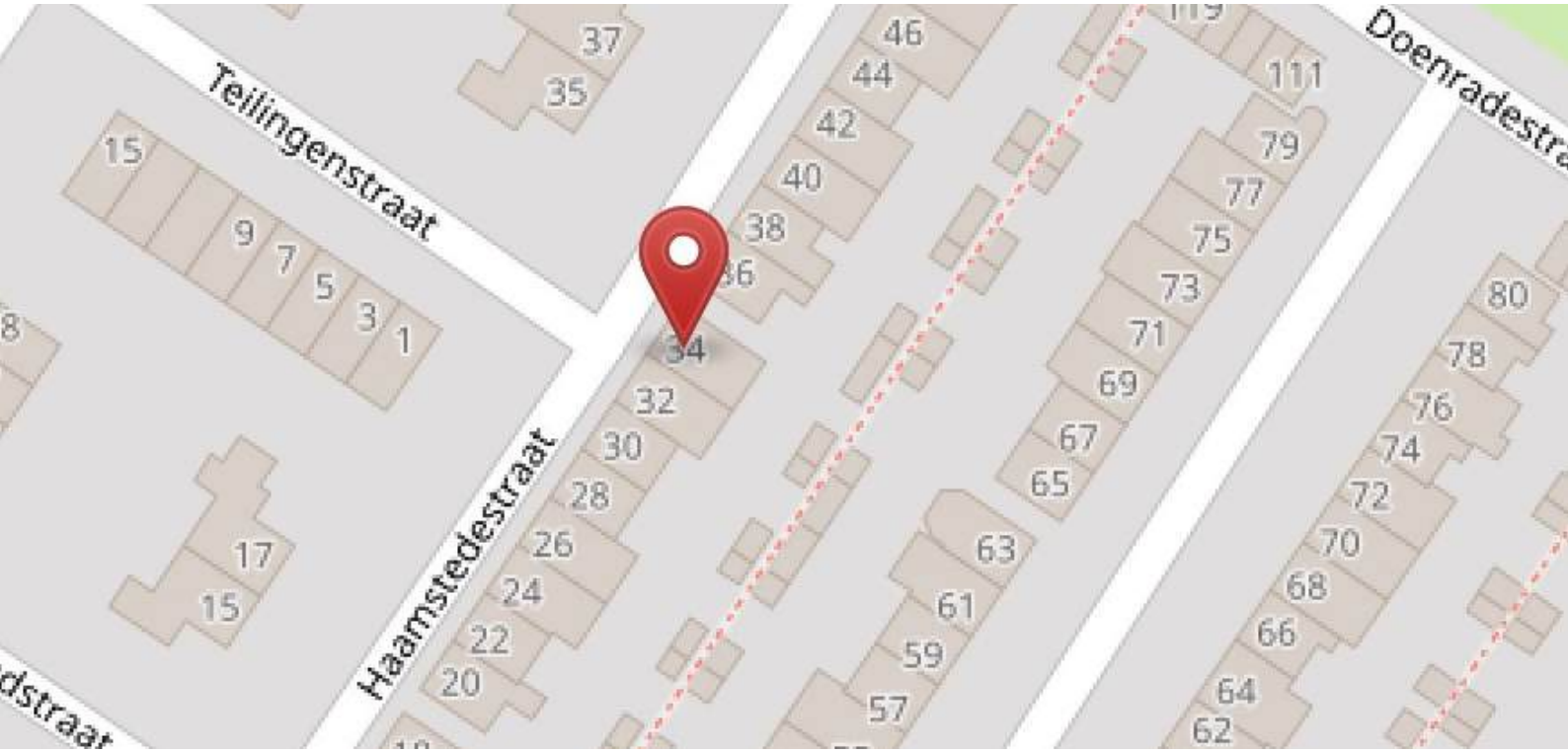
PLATTEGROND



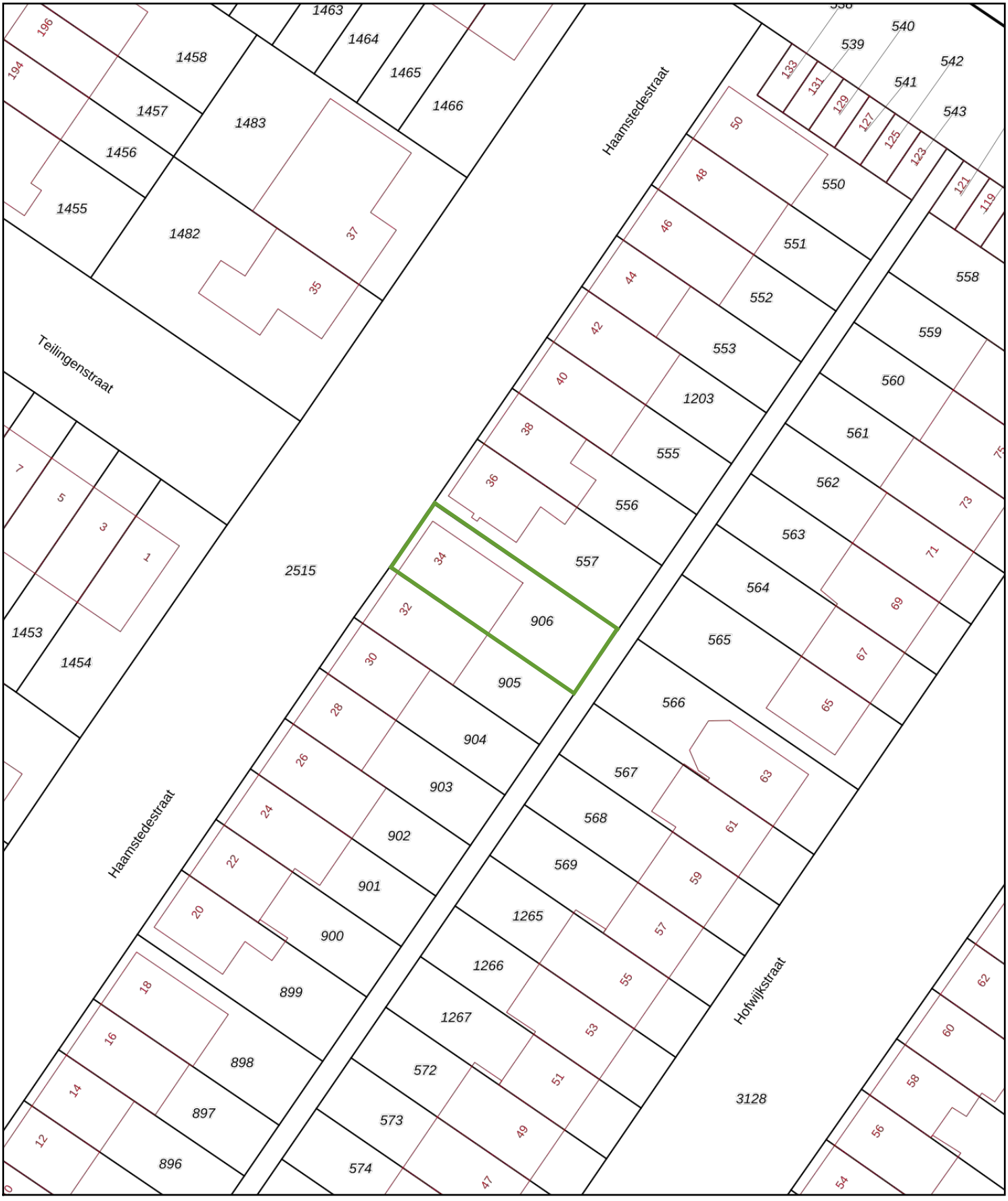
AVL
REAL ESTATE

LOCATIE





AVL
REAL ESTATE



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ginneken
Sectie	M
Perceel	906

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

LIJST VAN ZAKEN BIJ: HAAMSTEDESTRAAT 34 BREDA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
TUIN				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
camera's	☐	☒	☐	☐
speeltoestellen	☐	☐	☒	☐
WONING				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Voordeurbel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Boiler / close-in boiler	☒	☐	☐	☐
CV-ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander / kachels	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen / voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Luxaflex / lamellen / rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse kasten / legplanken	☐	☐	☐	☒
Vaste kasten	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking / plavuizen	☒	☐	☐	☐
Parketvloer / laminaat / houten vloer	☒	☐	☐	☐
KEUKEN:				
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
Stoomoven	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
SLAAPKAMERS:				
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Losse kasten / legplanken	☐	☒	☐	☐
Kast slaapkamer achterzijde	☒	☐	☐	☐
Gordijnen slaapkamers 1e verdieping	☐	☒	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
BADKAMER(S):				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wasmachinekraan	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires, planchets, spiegels	☒	☐	☐	☐
Douche - / badscherm	☒	☐	☐	☐
Wastafel met ombouw / accessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafelverlichting	☒	☐	☐	☐
Vuilcontainers / milieubox	☐	☐	☐	☒
Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:				
- n.v.t.	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
OVERIGE ZAKEN:				
- speeltoestellen tuin	☐	☒	☐	☐
- bureau en spiegel kantoor 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
- bureau woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

ALGEMEEN

- De woning is voorzien van energielabel B.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen, met uitzondering van de aluminium schuifpui.
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing (HR++ op de begane grond).
- Alle wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk.
- Er is mechanische ventilatie aangelegd in de woning.
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen (in 2023 geplaatst).
- De meterkast is recentelijk vernieuwd en uitgebreid met extra groepen.
- Alle vloeren in de woning zijn voorzien van laminaat.
- De woning is uitstekend onderhouden.
- De prachtige lichtkoepel (2018) zorgt gedurende de dag voor een schitterende lichtinval.
- De gevels zijn in 2019 na-geïsoleerd.
- Het platte dak is in 2018 vernieuwd.
- De CV-ketel dateert van 2012 en is voorzien van een nieuwe printplaat.
- Recent vernieuwde open keuken (eind 2025)
- De badkamer is in 2022 vernieuwd.
- De vloerconstructie in de woonkamer is in 2026 helemaal vernieuwd.



AVL
REAL ESTATE

OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



WWW.AVLREALESTATE.NL

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768
astrid@avlrealestate.nl

AVL
REAL ESTATE