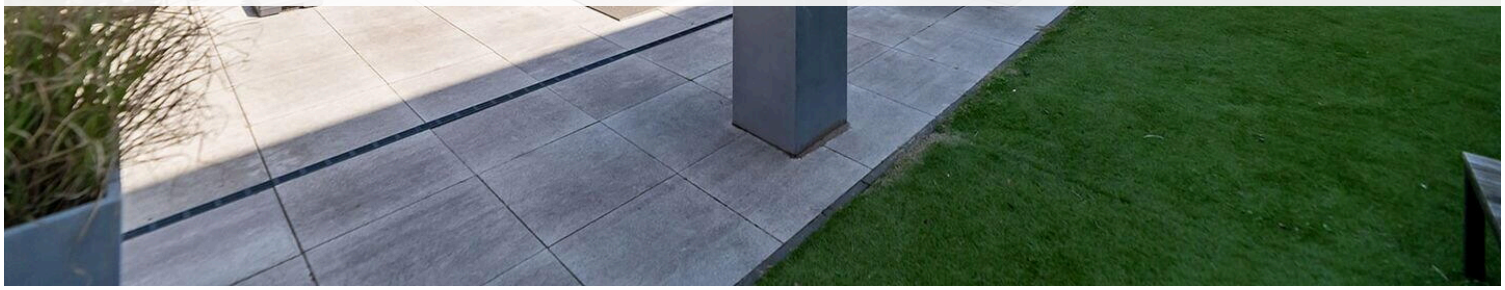
Breda

Arduinstraat 17 A | **Vraagprijs € 1.250.000 k.k.**



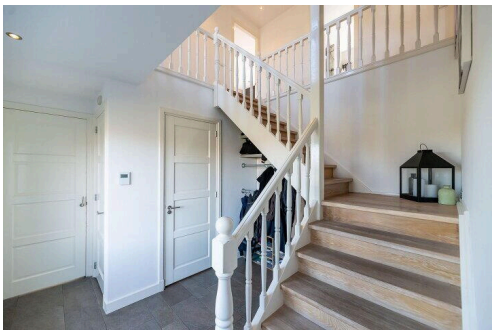
BESCHIKBAAR

WWW.ARDUINSTRAAT17A.NL









Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	2012
Woonoppervlakte:	203 m²
Perceeloppervlakte:	1000 m²
Inhoud:	775 m³
Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.arduinstraat17a.nl

By Casper Makelaardij

www.bycasper.nl | (+31)6-82867936

Omschrijving

Arduinstraat 17 A, 4827 HK Breda

Aan de Arduinstraat 17 & 17A in Breda wordt een bijzonder object te koop aangeboden, bestaande uit een royaal woonhuis aan het water met zwembad, gecombineerd met een vrijstaand bedrijfshal op het achtergelegen terrein.

De woning beschikt over circa 203 m^2 gebruiksoppervlakte wonen, verdeeld over drie bouwlagen, en heeft een bruto inhoud van circa 775 m^3. De vrijstaande bedrijfshal biedt circa 435 m^2 bedrijfs- en kantoorruimte, verdeeld over de begane grond en verdieping.

De combinatie van wonen en werken maakt het object bij uitstek interessant voor ondernemers die hun woon- en werkomgeving op één locatie willen samenbrengen.

Locatie
Het onderhavige object is gelegen op het bedrijventerrein ‘Werkdonken’ in de wijk ‘Geeren-Zuid’ in Breda. Dit terrein kenmerkt zich door een mix van bedrijfsgebouwen en lichte industrie met een moderne uitstraling. De directe omgeving biedt een combinatie van bedrijvigheid en woonwijken, wat zorgt voor een dynamische werkomgeving. Het betreft een strategische locatie in een moderne omgeving met goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Bereikbaarheid
Het bedrijventerrein ‘Werkdonken’ is uitstekend bereikbaar via de snelwegen A16 (Rotterdam/Breda/Antwerpen) en A27 (Utrecht/Breda). De oprit naar de A27 ligt op enkele autominuten afstand, wat zorgt voor snelle verbindingen richting steden als Rotterdam, Utrecht en Antwerpen. Daarnaast is het centrum van Breda binnen enkele minuten bereikbaar. De bereikbaarheid met het OV is goed te noemen.

Bestemming
Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan ‘Waterdonken en Waterakkers’ dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 25 november 2009 waaruit blijkt dat de onderhavige locatie de bestemming ‘Bedrijventerrein’ heeft.

De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 die zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten van de planregels. Tevens is één bedrijfswoning binnen het aangegeven bouwvlak toegestaan.

Kadaster
Volgens de Rijksdienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland, blijkt uit de kadastrale registratie van het terrein plaatselijk bekend als Arduinstraat 17 en 17 A te 4827 HK Breda het navolgende:

Gemeente: TETERINGEN
Sectie: F
Nummer(s): 1282

Oppervlakte: 1.000 m2

Het eigendom is belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. Brabant Water N.V.

Bijzonderheden
- Gebouwd in 2012
- De woning heeft energielabel A (geldig t/m 11 september 2028);
- Circa 5,5 meter vrije hoogte in de bedrijfshal;
- Milieucategorie 1 en 2 toegestaan inclusief één bedrijfswoning.

Oppervlakte
Conform het NEN-2580 meetcertificaat heeft het object de navolgende metrages:

- Circa 203 m2 woonhuis;
- Circa 216 m2 bedrijfsruimte;
- Circa 75 m2 entresolvloer;
- Circa 145 m2 kantoorruimte;
- Circa 22,3 m2 gebouw gebonden buitenruimte;
- Circa 6,8 m2 externe buitenruimte.

Indeling (woonhuis)
Begane grond
Via de entree is de ruime hal bereikbaar met toegang tot het toilet, de meterkast en de verschillende leefruimten.

De begane grond bestaat uit een royale en lichte woonkamer met open haard en vloerverwarming. De aangrenzende woonkeuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste en tweede verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer met airconditioning en aangrenzende kleedkamer. Diverse kamers beschikken over vaste kastruimte.
De luxe badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, wandcloset en een royale douche met twee regendouches.
De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers met dakramen. De overloop biedt aanvullende ruimte voor bijvoorbeeld een werk-, speel- of zitplek.

Tuin en buitenruimte
De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht en vormt een prettige verlenging van de woning. Centraal in de tuin bevindt zich het zwembad.
Daarnaast beschikt de tuin over een ruime overkapping, waarbij voorbereidingen voor onder meer elektra en verlichting reeds aanwezig zijn. De technische installatie van het zwembad bevindt zich in een separate ruimte.
Het terrein is afsluitbaar middels een elektrische toegangspoort en biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Indeling (bedrijfshal)
Aan de achterzijde van het perceel, met een eigen ontsluiting aan de straatzijde, bevindt zich de vrijstaande bedrijfshal. De hal is opgetrokken uit een staalconstructie en voorzien van geïsoleerde golfdakplaten. Het geheel bestaat uit bedrijfsruimte, entresolvloer, kantoorruimte, berging en entree op de begane grond en twee kantoor-/verblijfsruimte op de verdieping.

De bedrijfsruimte heeft een totale oppervlakte van circa 215,6 m2 is voorzien van een betonvloer, een vrije hoogte van circa 5,5 meter, elektrisch bedienbare overheaddeur, gasheater, krachtstroom en ledverlichting.

De kantoor- en verblijfsruimte zijn voorzien van laminaat vloerafwerking, strakke wandafwerking en systeemplafonds met verlichting. De kantoorruimte op de begane grond beschikt over een loopdeur, sanitaire voorziening, airconditioning en gootsteen met mengkraan. De kantoor-/verblijfsruimten op de verdieping beschikken over twee pantry's en een sanitaire ruimte met douche, wandcloset en wastafel.

Het omliggende buitenterrein biedt ruimte voor parkeren en/of buitenopslag.

VOORWAARDEN EN CONDITIES
Koopprijs
EUR 1.250.000,- kosten koper, te vermeerderen met omzetbelasting.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

Levering
De in deze brochure gepresenteerde verkoop zal gebaseerd zijn op een absoluut 'as is, where is' principe waarbij het eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De verkoper zal na voltooiing van de transactie geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden en zal slechts in beperkte mate garanties en verklaringen verstrekken.

Huursituatie
Het object wordt leeg, vrij van huur en gebruik geleverd.

Aanvaarding
In overleg.

Disclaimer
Alle door By Casper Makelaardij en EQ Real Estate B.V. verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.250.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2012
Soort dak:	Schilddak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	203 m^2
Perceeloppervlakte:	1000 m^2
Inhoud:	775 m^3
Externe bergruimte:	443 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	22 m^2

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en zwembad

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, open haard en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:	Nefit topline hr (cw6) aquapower + (gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, aan water, bedrijventerrein, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Tuin rondom
Achtertuin:	Tuin rondom

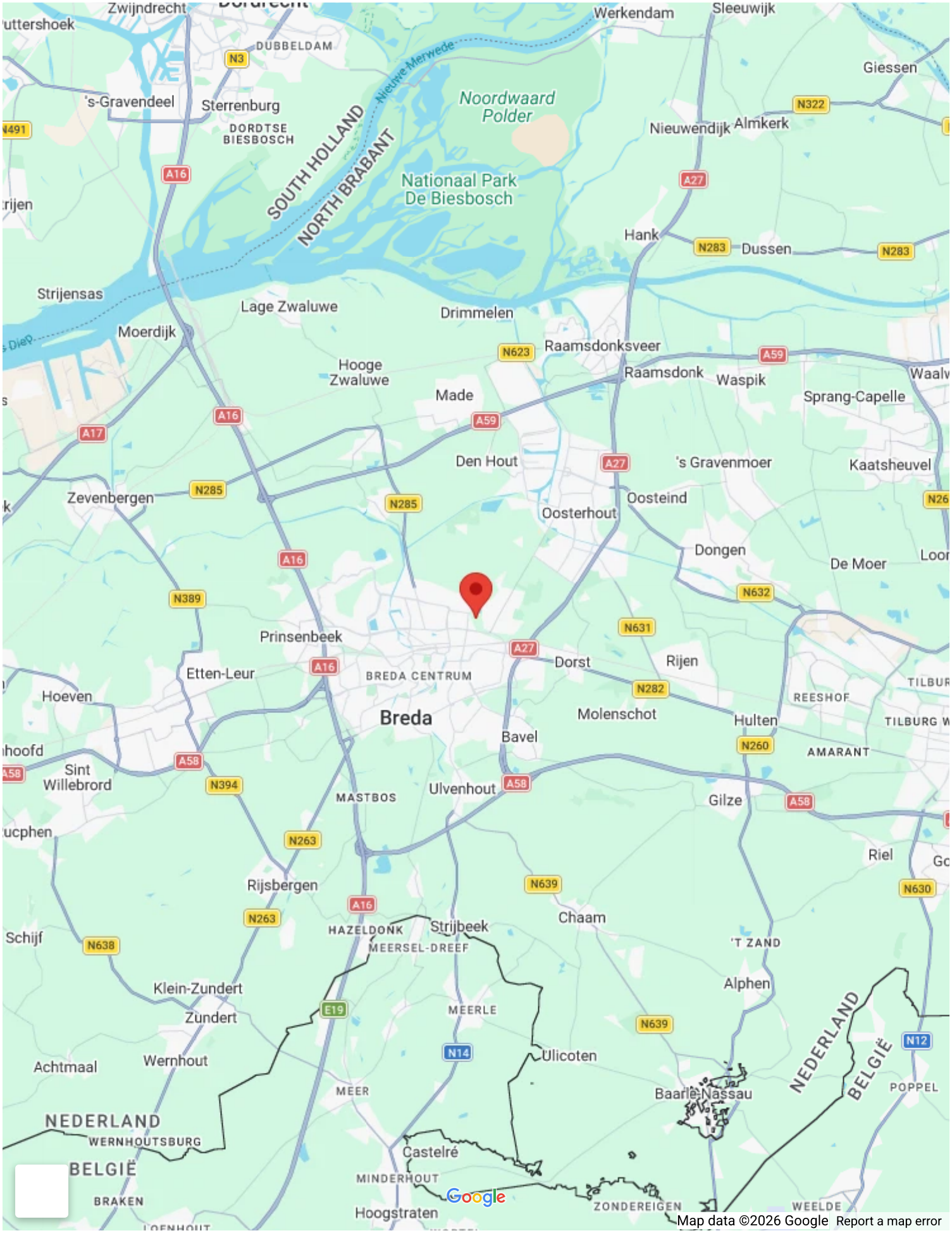
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

Op de kaart


Lange Weide
PraktijkLaVitelle
Lange Weide
Qwello Benelux
Lange Weide
Rogdijk
Rogdijk
Waterakkers Breda - waterzuivering
Lange Vuchtpad
Arrigo Lederwaren
Sylvia Auto-Onderdelen
Arduinstraat
JH Koudetechniek | De koele gasten
Arduinstraat
Emax Nederland B.V
Klimwinkel
Arduinstraat
Mankr8 Groep
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

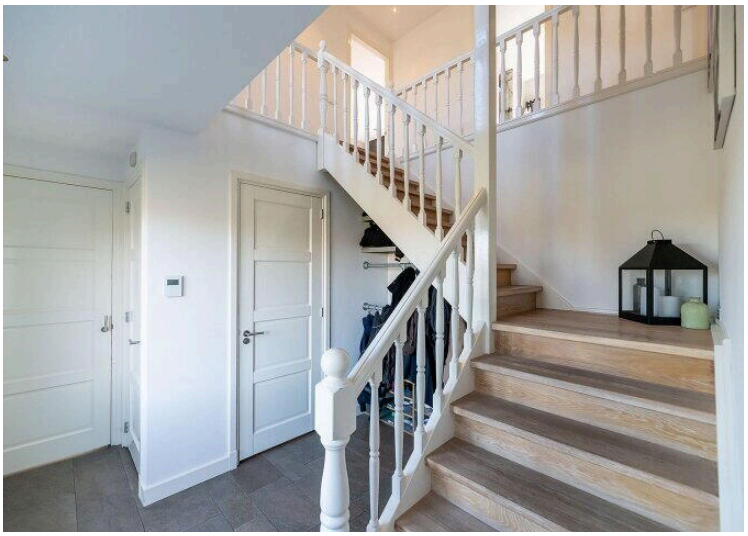
Op de kaart


Zwijndrecht
Werkendam
Sleeuwijk
DUBBELDAM
N3
Giessen
's-Gravendeel
Sterrenburg
DORDTSE BIESBOSCH
Nieuwe Merwede
Noordwaard Polder
N322
Nieuwendijk
Almkerk
A16
SOUTH HOLLAND
NORTH BRABANT
Nationaal Park De Biesbosch
A27
Hank
N283
Dussen
Strijensas
Lage Zwaluwe
Drimmelen
Moerdijk
N623
Raamsdonksveer
A59
Hooge Zwaluwe
Raamsdonk
Waspik
Made
Sprang-Capelle
A17
Den Hout
's Gravenmoer
Kaatsheuvel
Zevenbergen
N285
Oosteind
Oosterhout
Dongen
De Moer
N632
N389
Prinsenbeek
N631
Etten-Leur
BREDA CENTRUM
Dorst
Rijen
Hoeven
N282
REESHOF
Breda
Molenschot
Hulten
Bavel
N260
AMARANT
Sint Willebrord
A58
N394
MASTBOS
Ulvenhout
Gilze
N263
Riel
Rijsbergen
N639
N630
Chaam
HAZELDONK
Strijbeek
MEERSEL-DREEF
'T ZAND
Schijf
N638
Alphen
Klein-Zundert
Zundert
E19
MEERLE
N639
N14
Ulicoten
N12
Achtmaal
Wernhout
MEER
Baarle-Nassau
NEDERLAND
BELGIË
POPPEL
NEDERLAND
WERNHOUTSBURG
Castelré
BELGIË
MINDERHOUT
BRAKEN
Google
ZONDEREIGEN
WEELDE
Hoogstraten
Map data ©2026 Google
Report a map error















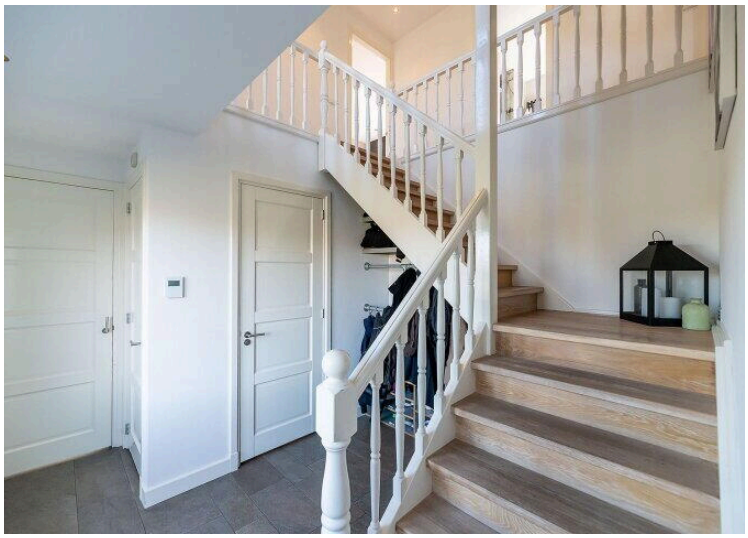


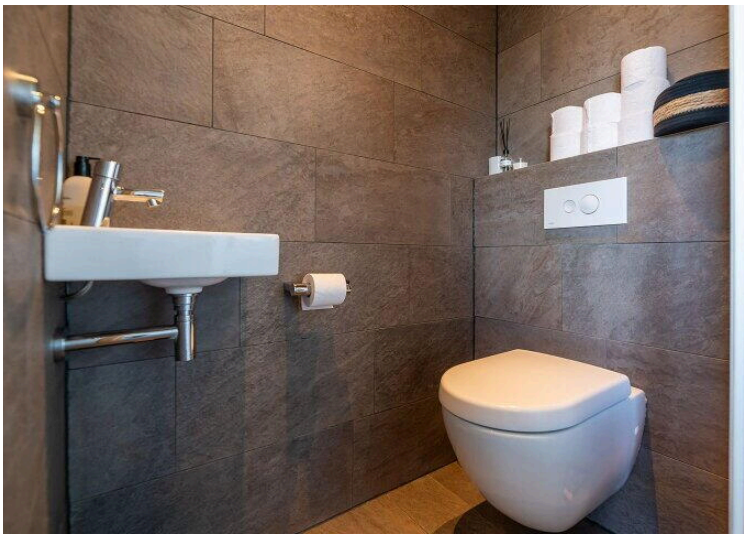


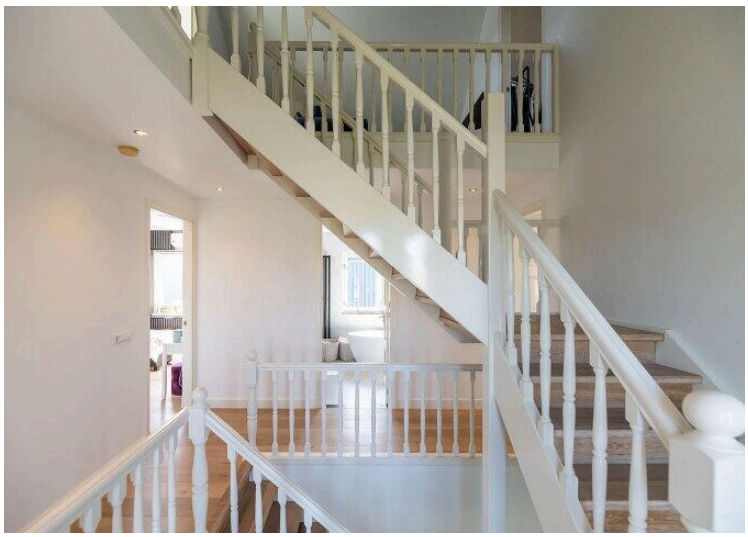








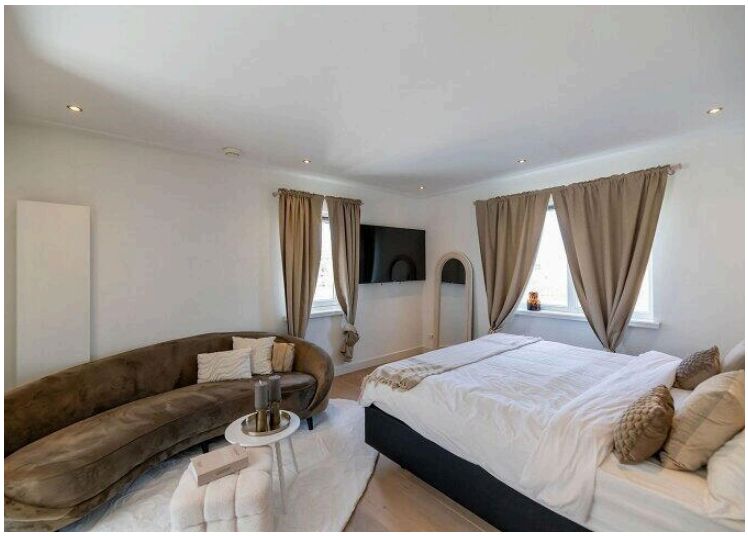






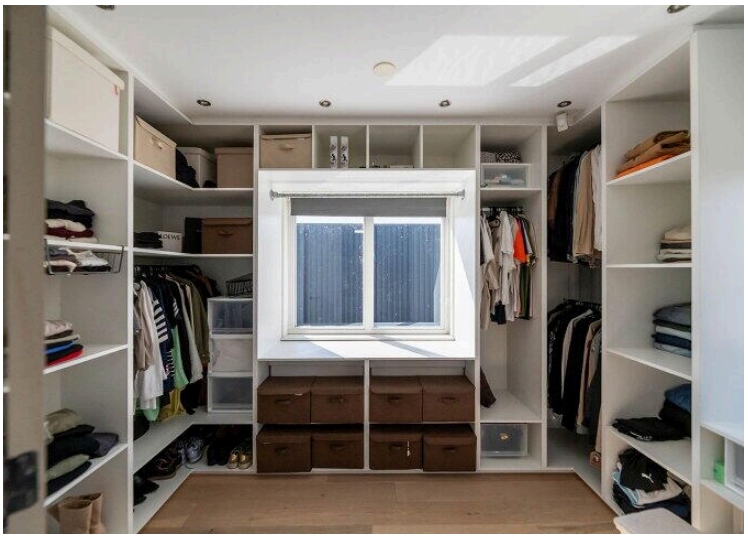


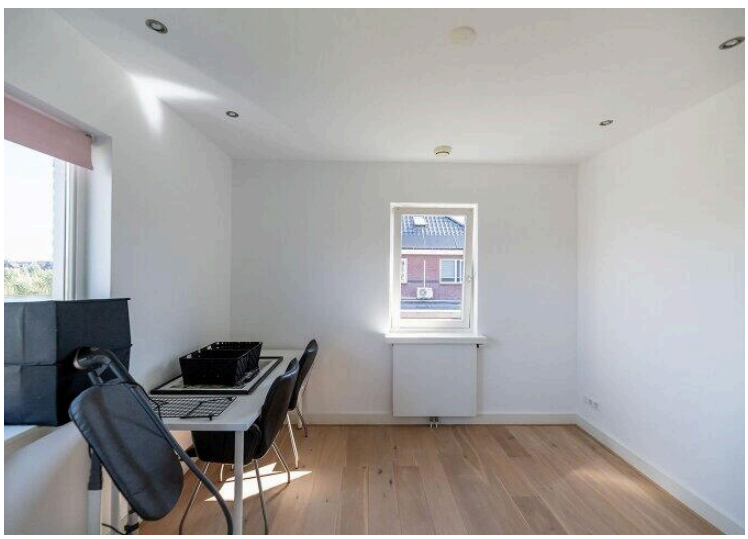




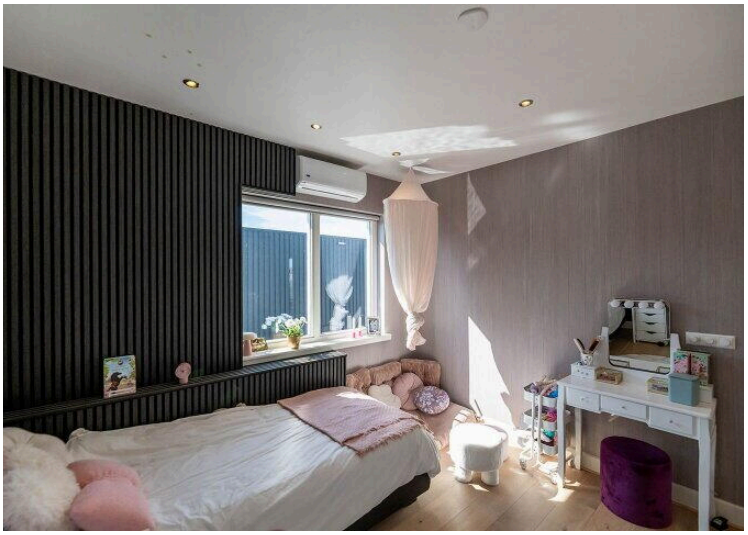
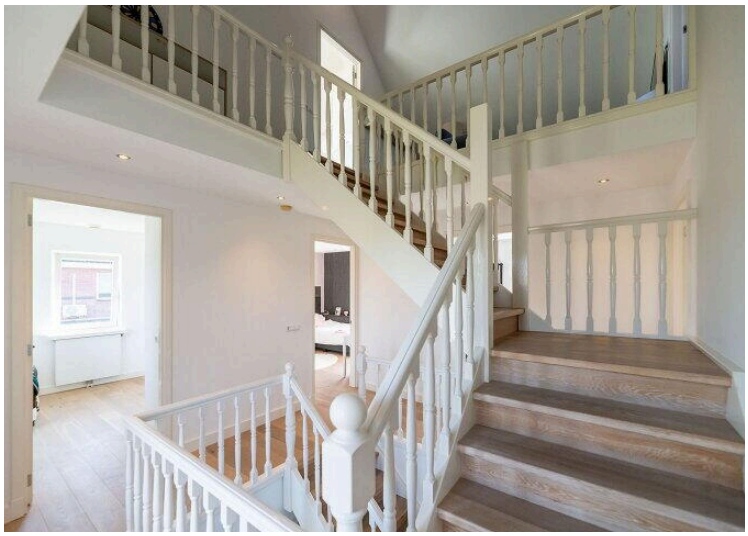




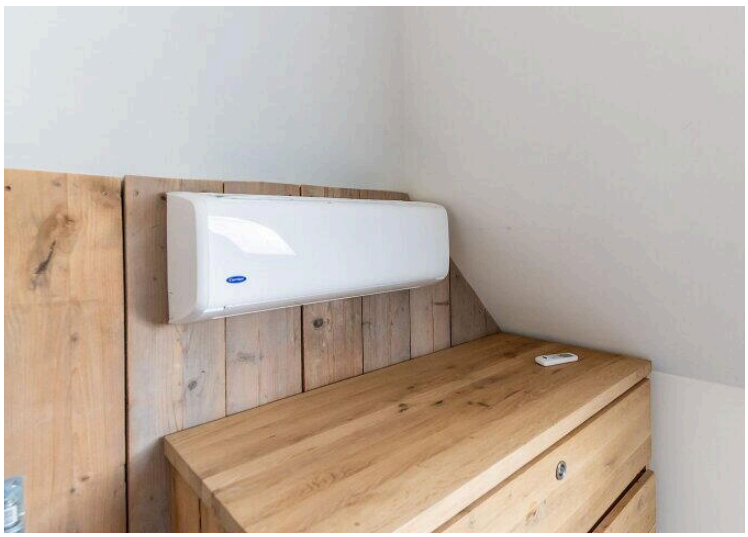
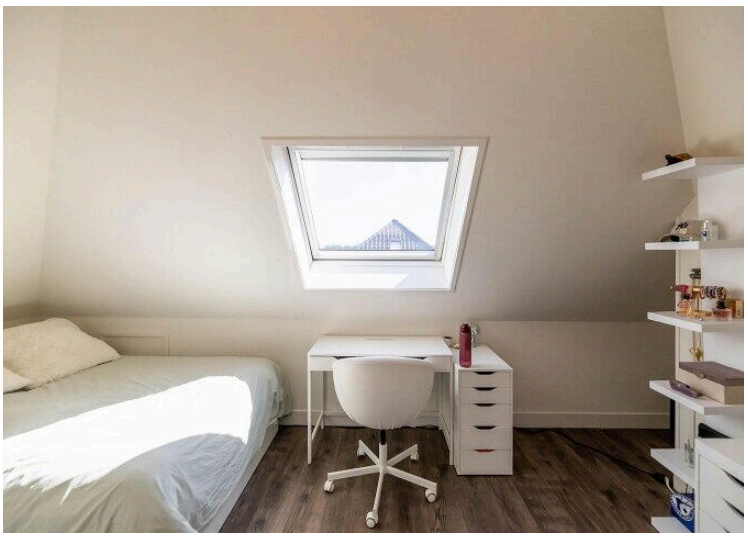




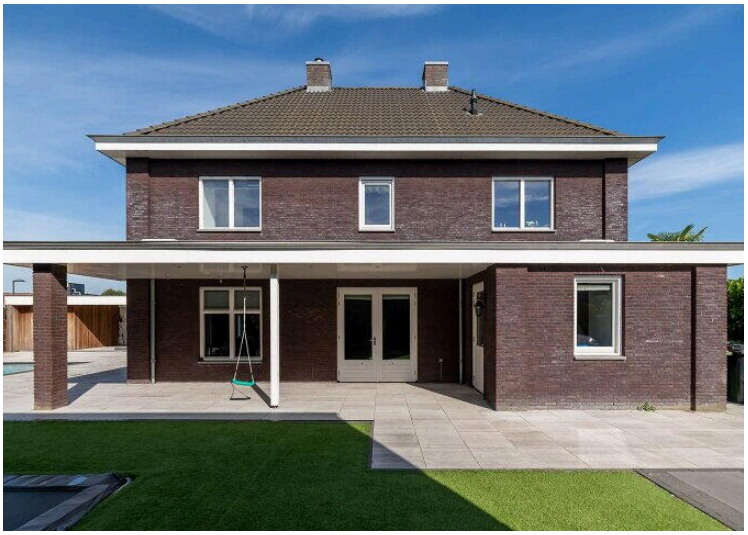


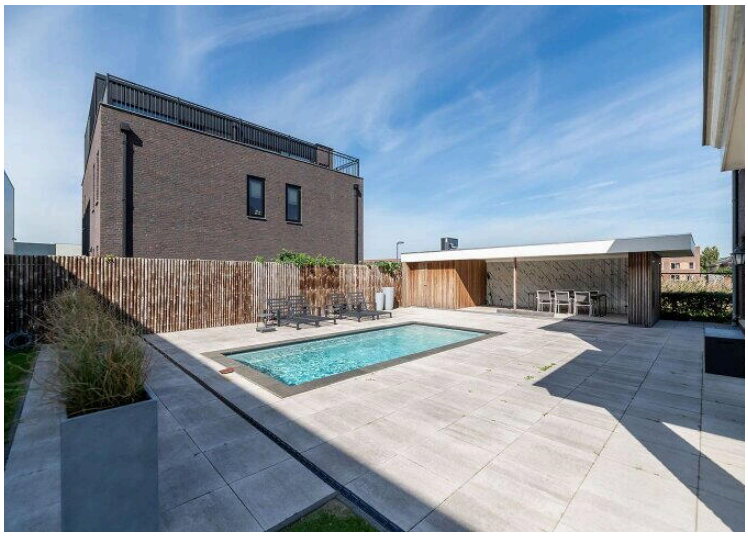




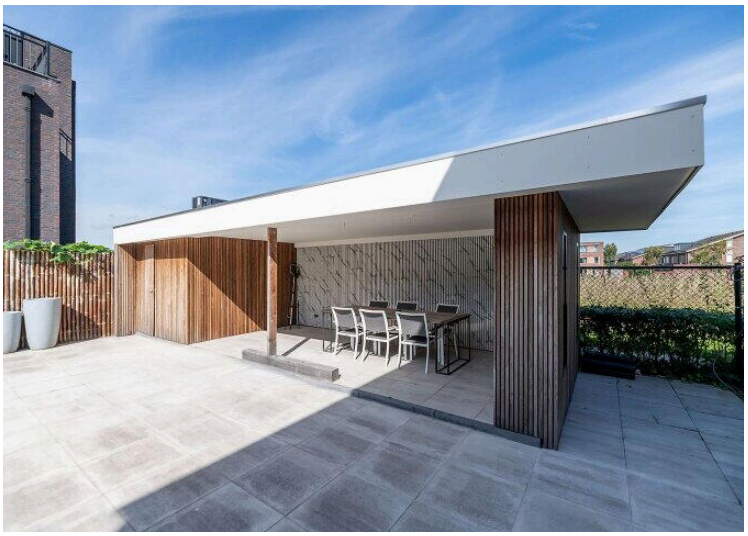


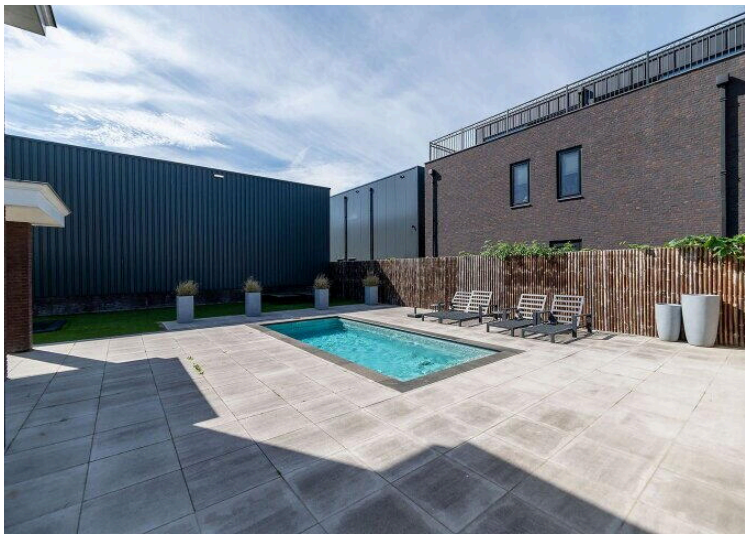













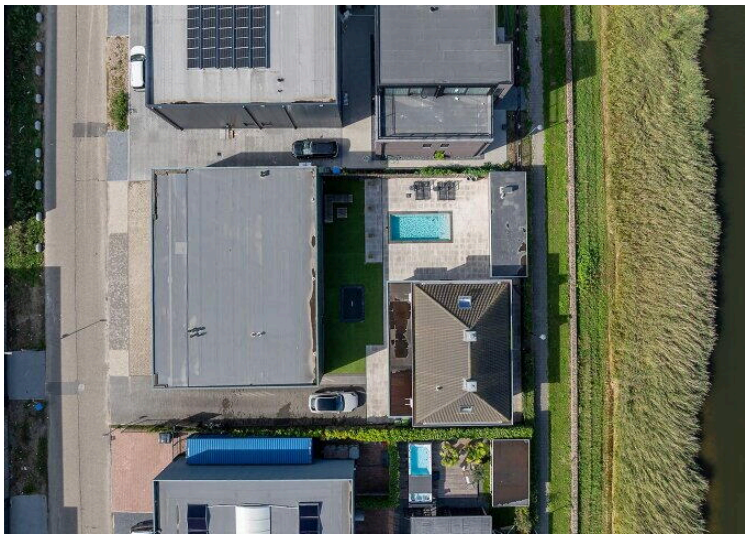


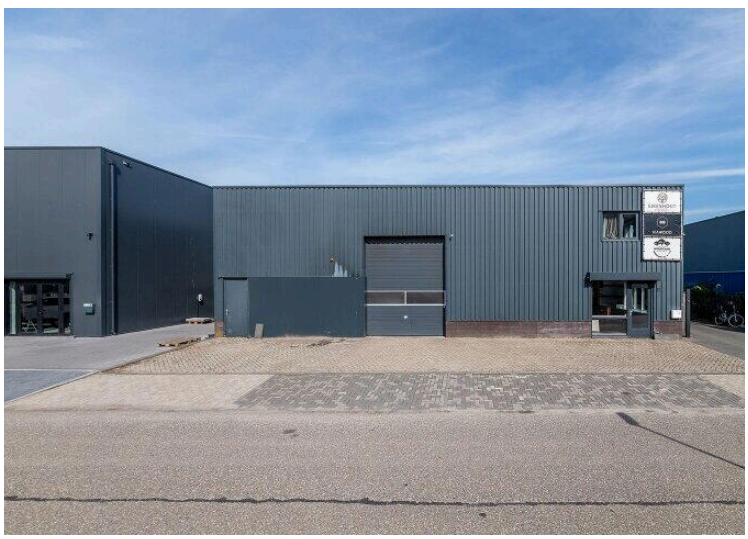


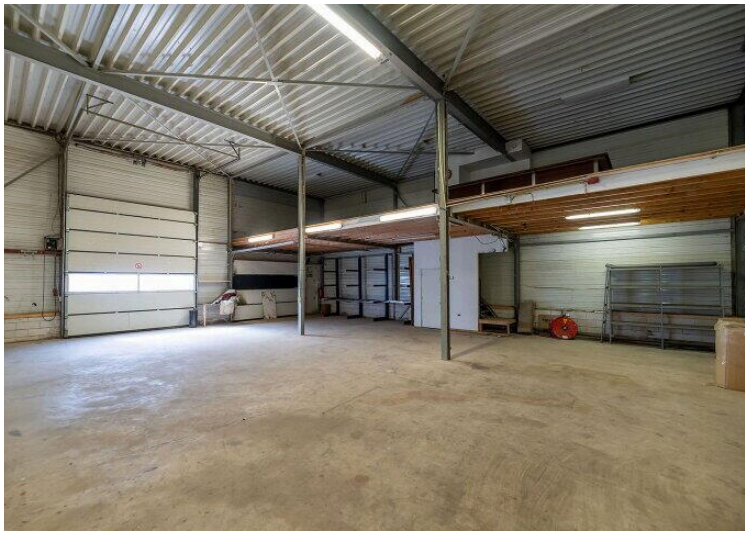




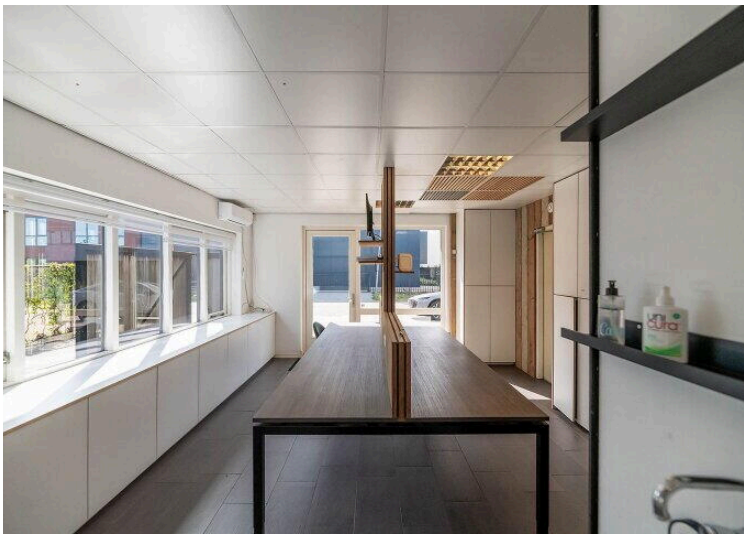
























Arduinstraat 17 A

www.arduinstraat17a.nl



By Casper Makelaardij

Weerijsstraat 30
4811RP, Breda

www.bycasper.nl