Breda

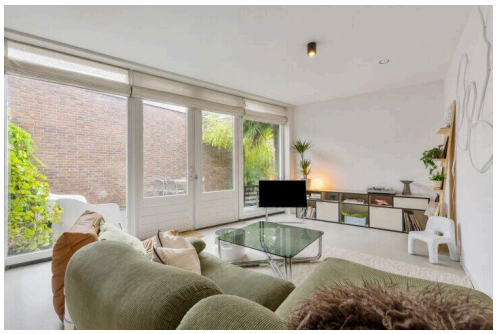
Van Oldenbarneveltstraat 4 | **Vraagprijs € 485.000 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.VANOLDENBARNEVELTSTRAAT4.NL







Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2007
Woonoppervlakte:	113 m²
Perceeloppervlakte:	269 m²
Inhoud:	426 m³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.vanoldenbarneveltstraat4.nl

Omschrijving

Van Oldenbarneveltstraat 4, 4812 KW Breda

Op een gewilde en rustige woonlocatie op de grens tussen de wijken Heuvel en Princenhage mogen wij u deze uitstekend onderhouden en speels vormgegeven patiowoning aanbieden.

De woning is voorzien van een verrassend ruime en lichte woonkamer, open keuken, badkamer, toiletruimte, twee ruime slaapkamers (voorheen 3), technische ruimte, een bijzonder royaal dakterras en een heerlijk stille achtertuin voorzien van een berging en een achterom. Zowel het dakterras als de achtertuin zijn ideaal gesitueerd op het westzuidwesten waardoor hier tot in de late uurtjes van de zon kan worden genoten. Met een volledig voorzieningenniveau op de begane grond leent deze woning zich ook uitstekend voor levensloopbestendig wonen.

De woning is degelijk gebouwd, in 2025 smaakvol gemoderniseerd, beschikt over een volledig isolatiepakket, een WKO installatie, WTW-unit, HR++ beglazing, vloerverwarming (en koeling) in alle vertrekken en energielabel A.

Vanaf deze mooie woonlocatie is de gezellige Haagsemarkt met een grote diversiteit aan winkels en horecagelegenheden op korte afstand gelegen. In de nabije omgeving vinden tevens het geheel vernieuwde Dr. Struyckenplein, de woonboulevard, (basis)scholen, diverse sport- en recreatiefaciliteiten en heerlijk recreëren kunt u in het nabijgelegen Liesbos of het Mastbos.
Het historische stadscentrum van Breda met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied is op fietsafstand gelegen en ook de diverse uitvalswegen zijn vanaf deze locatie snel en eenvoudig bereikbaar.

Voor een juiste indruk van deze verrassende woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

KENMERKEN
Bouwjaar : ca. 2007
Woonoppervlakte : ca. 113m²
Inhoud : ca. 426m³
Perceelopp : 139m²
Energielabel : A
Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur 1 maart 2027

INDELING
Begane grond:
Entree/hal (4.76 x 2.74/2.13m) met de meterkast, een handige garderobehoek, een trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een closet, fonteintje en mechanische afzuiging. De hal is voorzien van moderne linoleum vloer en een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking. De hal geeft toegang tot de badkamer en middels een moderne deur met glaspartij is er toegang tot de woonkamer. De prachtige en speels vormgegeven woonkamer (ca. 8.51 x 7.24/4.02m) is door de huidige eigenaar recent vergroot en biedt een heerlijke leefruimte met een bijzonder fijne lichtinval door de grote raampartijen. De woonkamer beschikt over permanente luchtverversing, vloerverwarming en middels dubbele openslaande deuren is er toegang tot de tuin.

De keuken (ca. 4.83 x 2.85m) in een hoekopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een elektrische kookplaat, vaatwasser, spoelbak, luchtverversing en een losse koel/vriescombinatie.
Zowel de keuken als de woonkamer zijn recent voorzien van een moderne linoleum vloer, geheel voorzien van vloerverwarming en strakke stucwerk wanden en plafonds waarbij alle wandcontactdozen en wtw-voorzieningen prachtig zijn ingefreesd en thans een mooi strak geheel vormen.
De woonkamer met open keuken vormen samen een spectaculaire leefruimte op de begane grond van maar liefst 60m² ! De geheel betegelde badkamer (ca. 2.73 x 2.05m) beschikt over een ligbad, een douche, brede wastafel in meubel, vloerverwarming en mechanische afzuiging.

De lichte trapopgang in vide geeft toegang tot de eerste verdieping:
Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers, de technische ruimte en het royale dakterras. .
Slaapkamer 1 (ca. 4.06 x 3.19m). Vanuit deze ruime master bedroom is er toegang tot het dakterras.
Slaapkamer 2 (ca. 4.77 x 2.05m).
De slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer, voorzien van individueel instelbare vloerverwarming, een strakke wand- en plafondafwerking, een fijne lichtinval door de grote raampartijen en speels de schuine dakconstructie in het zicht met een ruimtelijk effect.
Het royale dakterras (ca. 7.50 x 3.77m) is voorzien van een moderne grote tegel en door de ligging op het westzuidwesten kan hier tot in de late uurtjes van de zon worden genoten.
In de technische ruimte (ca. 2.93 x 1.50m) vinden we naast veel bergruimte de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur, de opstelling van de WTW-unit en de WKO-installatie.

TUIN
De besloten patiotuin (8.45 x 7.50/3.25m) is heerlijk stil en ideaal gepositioneerd op het westzuidwesten. De tuin is grotendeels betegeld met diverse zitmogelijkheden en voorzien van borders met beplanting, verlichting, een achterom en een stenen berging. De berging (ca. 2.60 x 2.49m) beschikt over elektra en een extra hoog plafond met bergvliering.

LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN
Naast uitermate geschikt voor een stel of een jong gezin, kunnen ook senioren hier hun droomwoning vinden. De huidige eigenaar heeft de voormalige slaapkamer op de begane grond thans bij de woonkamer gevoegd. Vrij eenvoudig is hier weer een wand te plaatsen waardoor er een heerlijke slaapkamer op de begane grond ontstaat met aanpandig de badkamer en toiletruimte. Alle voorzieningen op de begane grond!

BOUWKWALITEIT
De woning beschikt over een volledig isolatiepakket met dak-, muur-, en vloerisolatie en hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing. De verwarming geschiedt middels vloerverwarming (met vloerkoeling) met aparte bediening per ruimte van de woning. Door de vloerverwarming zijn er in de gehele woning geen radiatoren aanwezig. Het warm water wordt geleverd via een modern klimaatsysteem en daarnaast beschikt de woning over een gebalanceerde ventilatiemethode met een warmte-terugwin-systeem. De meterkast heeft 5 groepen, een kookgroep en glasvezelaansluiting.

BIJZONDERHEDEN
- De woning kenmerkt zicht door een speelse architectuur met vele raampartijen, een heerlijke lichtinval en verrassende zichtlijnen;

- De woonkamer met open keuken vormen samen een spectaculaire leefruimte op de begane grond van maar liefst 60m²;
- De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, per ruimte individueel instelbaar;
- Vrij eenvoudig kan middels het plaatsen van een wand de slaapkamer op de begane grond weer in ere worden hersteld. De woning krijgt daarmee weer 3 volwaardige slaapkamers (en een kleinere woonkamer);
- De woning is geheel geïsoleerd en beschikt over energielabel A;
- De woning is recent helemaal gestukt waarbij zelfs de wandcontactdozen en WTW-monden zijn ingefreesd;
- Zonnige achtertuin en dakterras;
- Op korte afstand van de gezellige Haagsemarkt en op fietsafstand van het centrum;
- Gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen;
- Voldoende en gratis parkeergelegenheid in de straat. Daarnaast zijn er maar liefst 6 oplaadpunten voor de elektrische auto in de straat;

ALGEMEEN
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlenen.
- Deze vrijblijvende informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 485.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur 1 maart 2027)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2007
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	113 m²
Perceeloppervlakte:	269 m²
Inhoud:	426 m³
Overige inpandige ruimte:	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	27 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,douche,wastafel,wastafelmeubel,vloerverwarming
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Balansventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,volledig geïsoleerd
Verwarming:	Vloerverwarming geheel,warmte terugwininstallatie
Warm water:	Centrale voorziening

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Balkon dakterras:	Dakterras

Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	42 m² (8.45 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

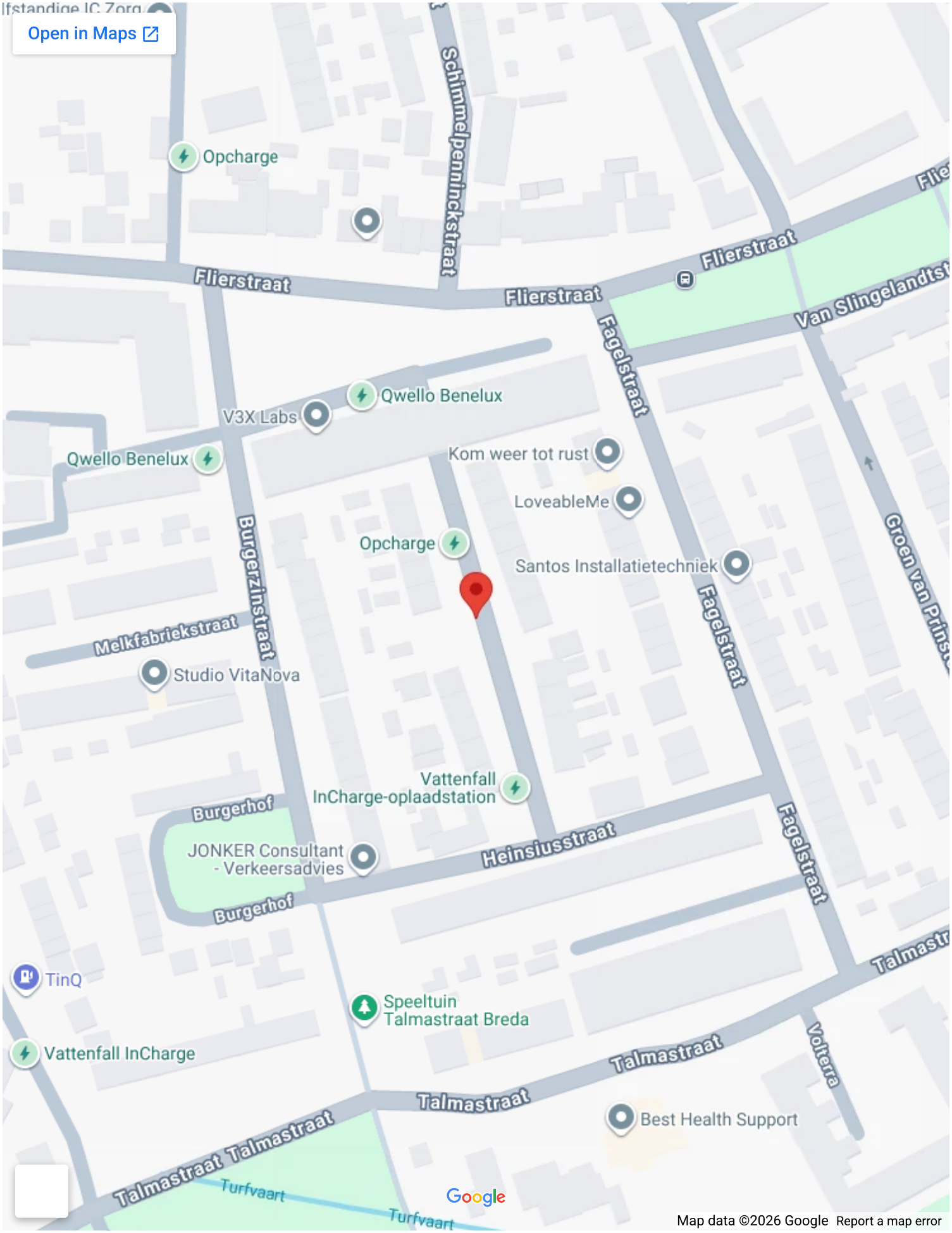
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

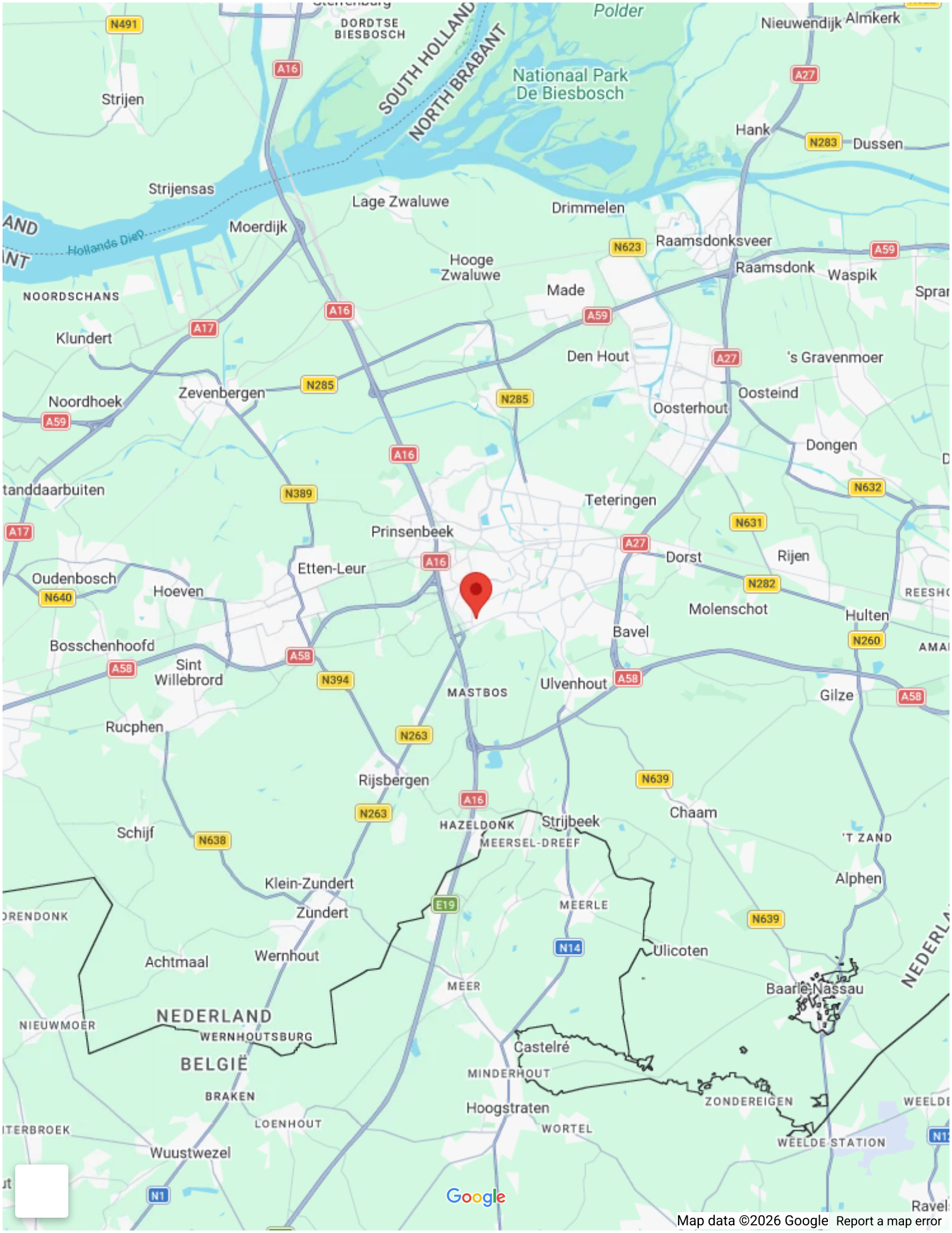
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart

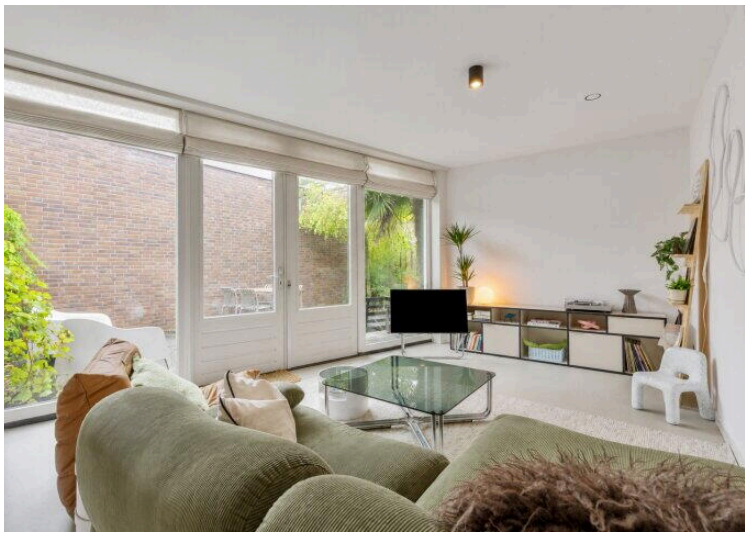

Open in Maps
Opcharge
Schimmelpenninckstraat
Flierstraat
Flierstraat
Flierstraat
Van Slingelandtst
Fagelstraat
Qwello Benelux
V3X Labs
Qwello Benelux
Kom weer tot rust
LoveableMe
Opcharge
Santos Installatietechniek
Burgerzinstraat
Fagelstraat
Groen van Prinst
Melkfabriekstraat
Studio VitaNova
Vattenfall
InCharge-oplaadstation
Burgerhof
JONKER Consultant
- Verkeersadvies
Heinsiusstraat
Burgerhof
Fagelstraat
Talmastr
TinQ
Speeltuin
Talmastraat Breda
Vattenfall InCharge
Talmastraat
Volterra
Talmastraat
Talmastraat Talmastraat
Best Health Support
Turfvaart
Turfvaart
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Polder
Nieuwendijk
Almkerk
DORDTSE BIESBOSCH
SOUTH HOLLAND
NORTH BRABANT
Nationaal Park De Biesbosch
Strijen
Hank
Dussen
Strijensas
Lage Zwaluwe
Drimmelen
Moerdijk
Hollands Diep
Raamsdonksveer
Hooge Zwaluwe
Raamsdonk
Waspik
NOORDSCHANS
Made
Klundert
Den Hout
's Gravenmoer
Zevenbergen
Noordhoek
Oosteind
Oosterhout
Dongen
Teteringen
Prinsenbeek
Dorst
Rijen
Etten-Leur
Oudenbosch
Hoeven
Molenschot
Hulten
Bavel
Bosschenhoofd
Sint Willebrord
Ulvenhout
Gilze
MASTBOS
Rucphen
Rijsbergen
Chaam
HAZELDONK
Strijbeek
MEERSEL-DREEF
Schijf
'T ZAND
Alphen
Klein-Zundert
Zundert
MEERLE
Ulicoten
Achtmaal
Wernhout
MEER
Baarle-Nassau
NEDERLAND
NIEUWMOER
WERNHOUTSBURG
Castelré
BELGIË
MINDERHOUT
BRAKEN
Hoogstraten
ZONDEREIGEN
LOENHOUT
WORTEL
WEELDE STATION
Wuustwezel
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error



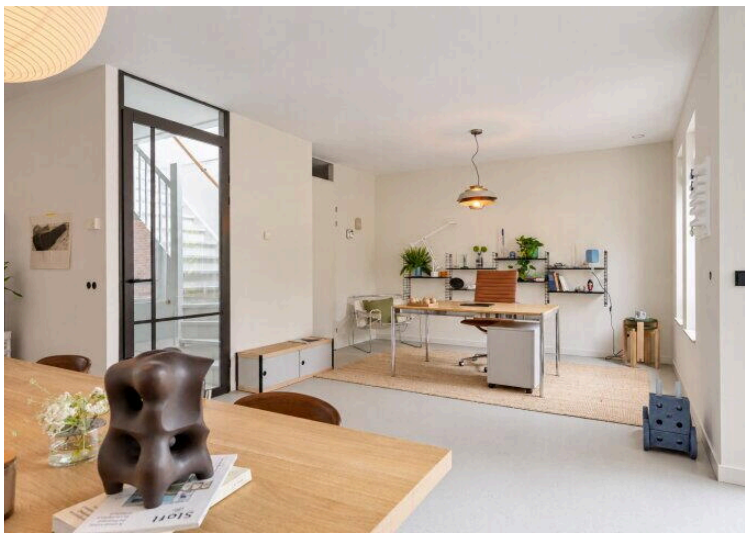














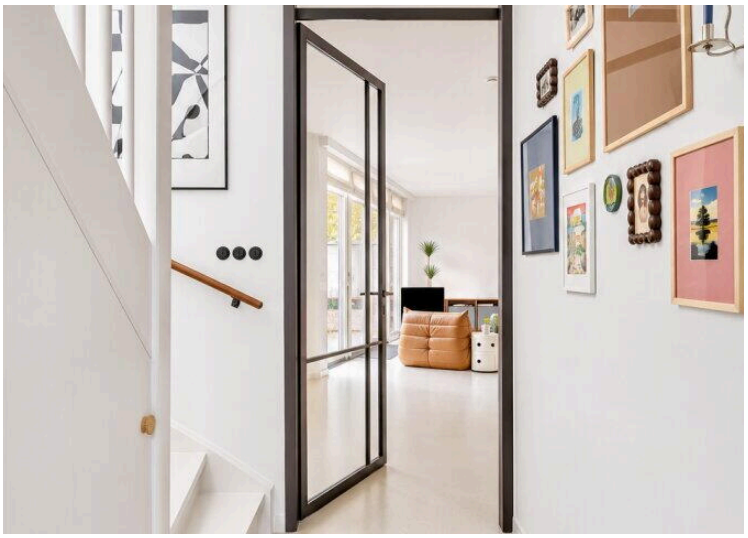


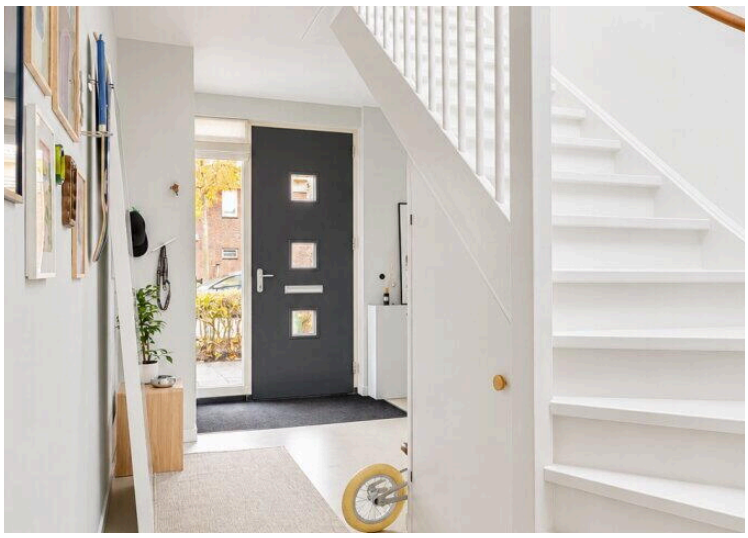








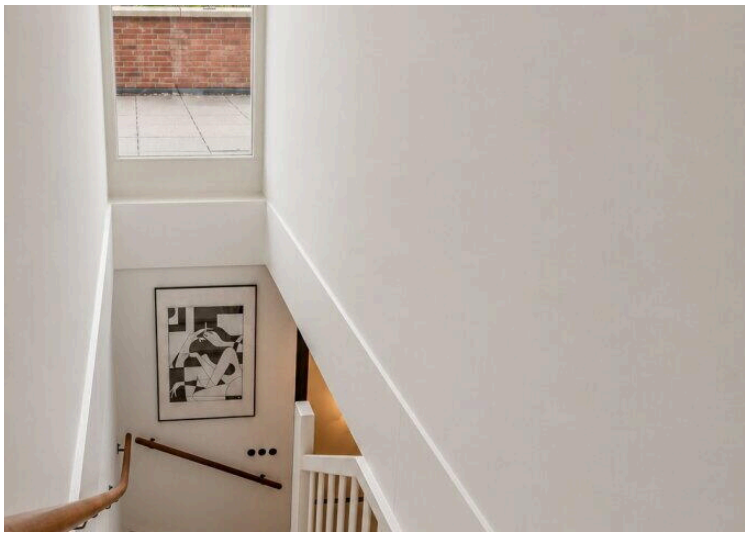




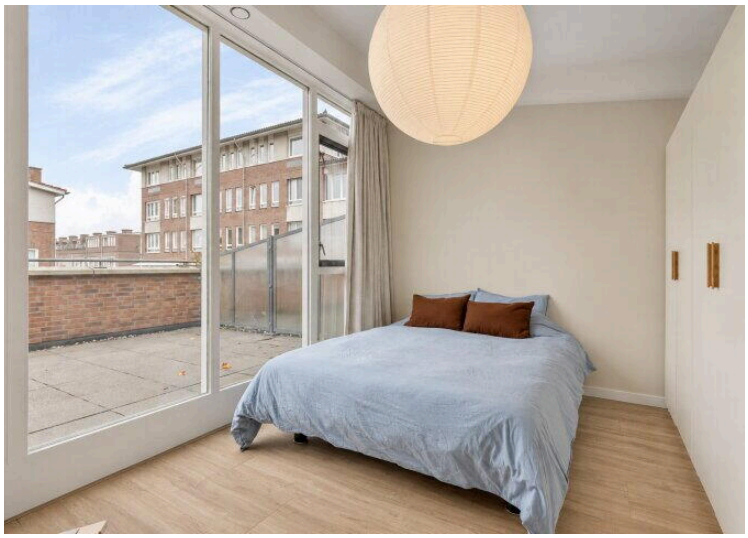


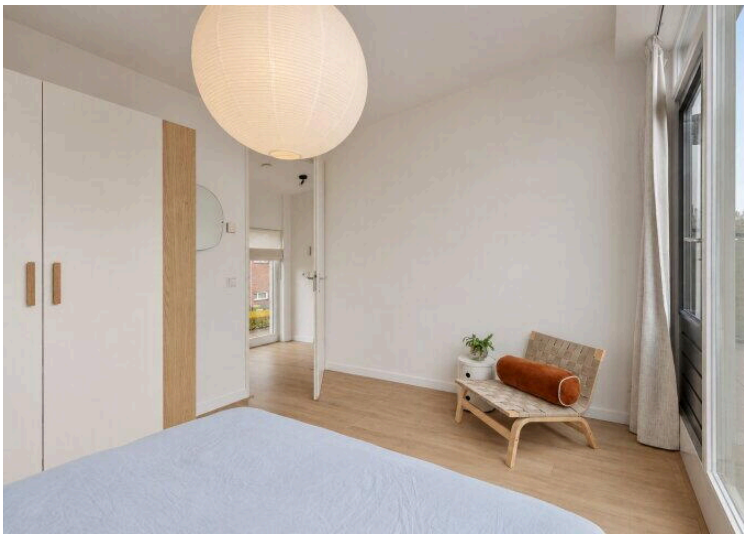


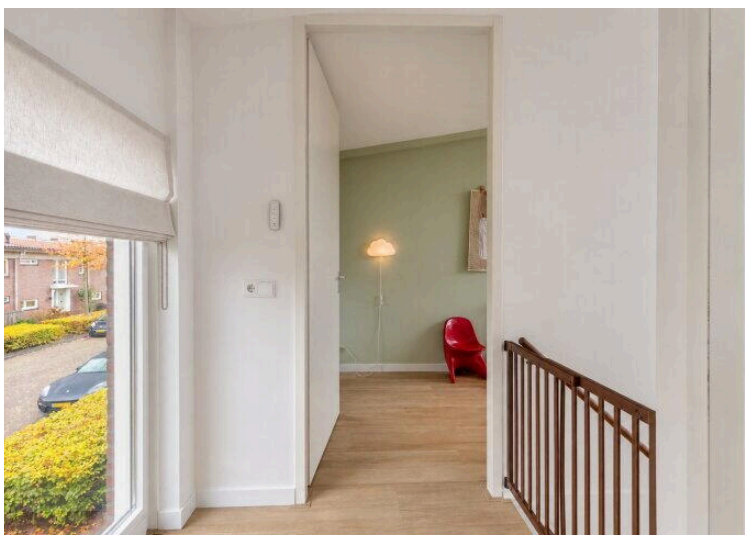






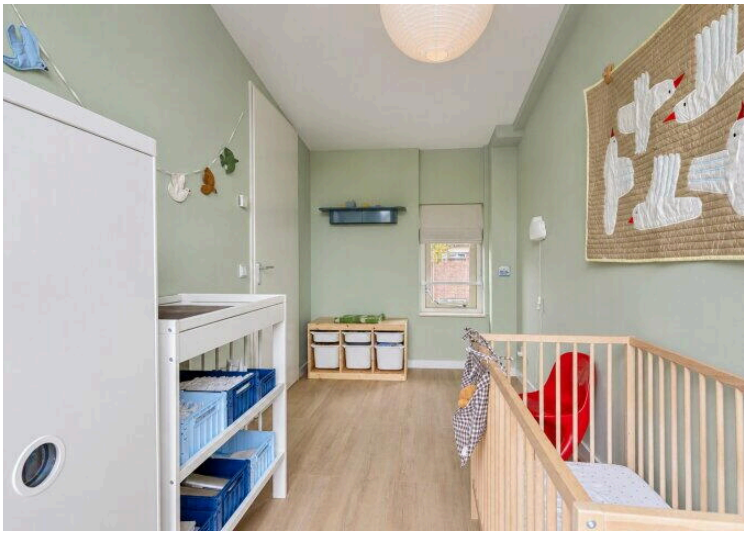


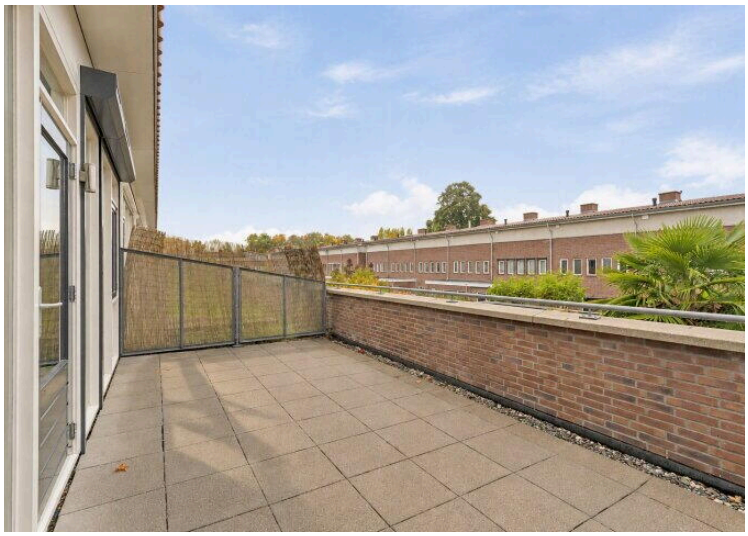






















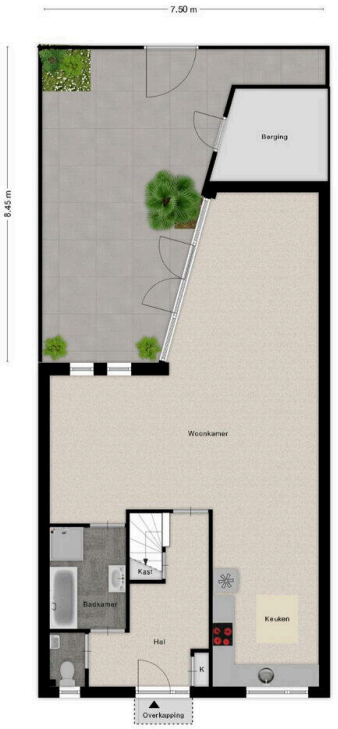




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van Zaken

Betreft: Verkoop Van Oldenbarneveltstraat 4 Breda

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	○	○	○	◉
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	◉	○	○
Losse (hang) lampen	○	◉	○	○
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	○	○	○	◉
Losse kasten	○	◉	○	○
Legplanken	○	◉	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	◉	○	○	○
Gordijnen	◉	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overgordijnen	○	○	○	◉
Vitrages	○	○	○	◉
Rolgordijnen	○	○	◉	○
Lamellen	○	○	○	◉
Jaloezieën	○	○	○	◉
(Losse) horren/rolhorren	○	○	○	◉
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	○	○	○	◉
Parketvloer	○	○	○	◉
Houten vloer(delen)	○	○	○	◉
Laminaat	◉	○	○	○
Plavuizen	◉	○	○	○
Linoleum	◉	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	○	○	○	◉
Houtkachel	○	○	○	◉

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Gas)kachels	○	○	○	◉
Designradiator(en)	○	○	○	◉
Radiatorafwerking	○	○	○	◉
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	◉	○	○	○
Schilderij ophangsysteem	○	○	○	◉
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	◉	○	○	○
Kookplaat	◉	○	○	○
(Gas) fornuis	◉	○	○	○
Afzuigkap	○	○	○	◉
Magnetron	○	○	○	◉
Combi-oven/combimagnetron	○	○	○	◉
Koelkast	○	○	○	◉
Vriezer	○	○	○	◉
Koel-vriescombinatie	○	○	◉	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vaatwasser	◉	○	○	○
Quooker	○	○	○	◉
Koffiezetapparaat	○	◉	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	◉	○	○	○
Toiletrolhouder	◉	○	○	○
Toiletborstel(houder)	◉	○	○	○
Fontein	◉	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	◉	○	○	○
Jacuzzi/whirlpool	○	○	○	◉
Douche (cabine/scherm)	◉	○	○	○
Stoomdouche (cabine)	○	○	○	◉
Wastafel	◉	○	○	○
Wastafelmeubel	◉	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Planchet	○	○	○	◉
Toiletkast	○	○	○	◉
Toilet	○	○	○	◉
Toiletrolhouder	○	○	○	◉
Toiletborstel(houder)	○	○	○	◉
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	○	○	○	◉
Brievenbus	◉	○	○	○
Kluis	○	○	○	◉
(Voordeur)bel	○	◉	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	◉
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◉	○	○	○
Rookmelders	○	◉	○	○
(Klok)thermostaat	◉	○	○	○
Airconditioning	○	○	○	◉

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	○	○	○	●
Boiler	○	○	○	●
Geiser	○	○	○	●
Screens	○	○	○	●
Rolluiken	●	○	○	○
Zonwering buiten	○	○	○	●
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	○	○	○	●
Boiler	○	○	○	●
Geiser	○	○	○	●
Screens	○	○	○	●
Rolluiken	●	○	○	○
Zonwering buiten	○	○	○	●
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Beplanting	◉	○	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	◉	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	◉
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	◉	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◉	○	○	○
(Broei)kas	○	○	○	◉
Overig				
(Sier)hek	◉	○	○	○
Vlaggenmast(houder)	◉	○	○	○
Geen eigendoms zaken				
CV	○	○	○	◉
Boiler	○	○	○	◉
Zonnepanelen	○	○	○	◉

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.

Van Oldenbarneveltstraat 4

www.vanoldenbarneveltstraat4.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066

Scan Mij!