

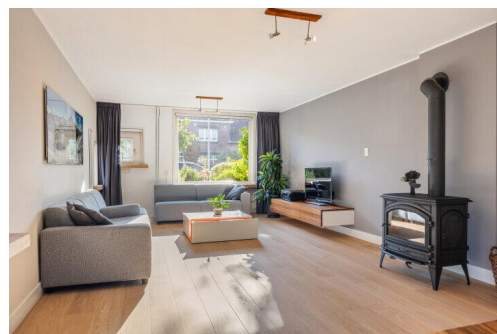
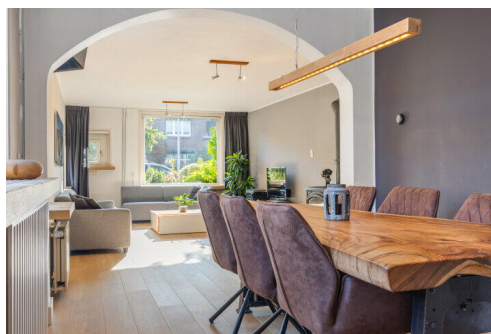
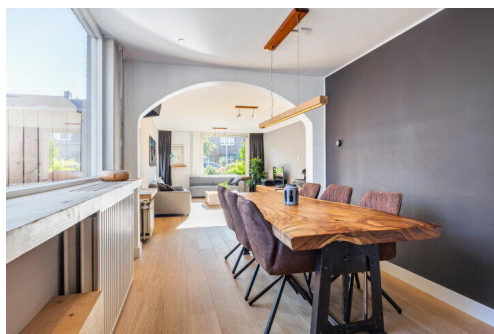
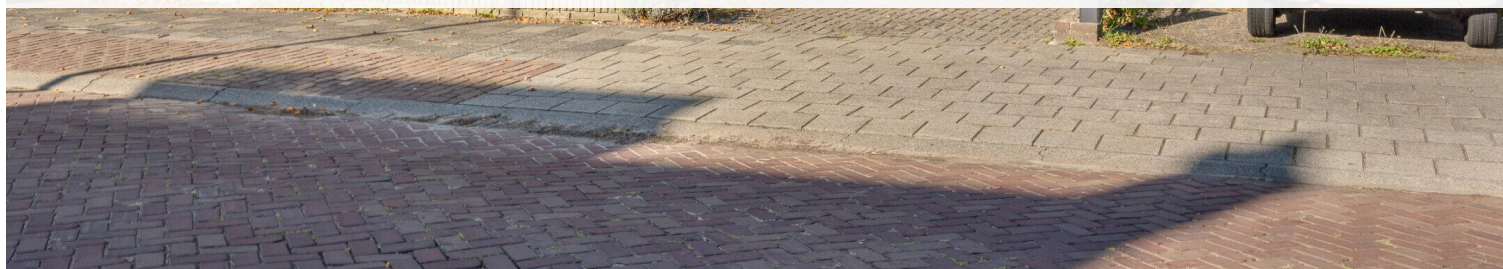
Breda

Oranjeboomstraat 184 | Vraagprijs € 585.000 k.k.

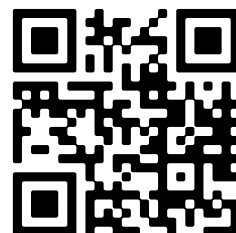


BESCHIKBAAR

WWW.ORANJEBOOMSTRAAT184.NL



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1933
Woonoppervlakte: 115 m²
Perceeloppervlakte: 272 m²
Inhoud: 456 m³
Aantal kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.oranjeboomstraat184.nl



Omschrijving

Oranjeboomstraat 184, 4812 EM Breda

Op een gewilde woonlocatie in de wijk Heuvel en aan het mooiste stuk van de Oranjeboomstraat mogen wij u deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning aanbieden.

De woning is voorzien van een lichte woonkamer (ca. 45m²), moderne open keuken, separate toiletruimte, een slaapkamer en luxe badkamer (2025) op de begane grond, 2 slaapkamers op de eerste verdieping, een bijkeuken en een royale garage. De oprit met carport en laadpaal biedt plaats aan minimaal 3 auto's op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning over een voortuin en een heerlijk stille achtertuin met optimale privacy en voorzien van een sfeervolle overkapping/loungehoek.

Met het uitgebreide voorzieningenniveau op de begane grond leent deze woning zich ook uitstekend voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast beschikt de woning over vloer-, muur- en dakisolatie, isolerende beglazing, 12 zonnepanelen op het dak en energielabel B.

Vanaf deze mooie locatie zijn op korte afstand gelegen het veelzijdige winkelaanbod aan het Dr. Struyckenplein en het Graaf Hendrik III plein, diverse (basis)scholen, het Van Sonsbeeck park en het Zaartpark, diverse sport- en recreatiemogelijkheden en het mooie natuurgebied langs de oevers van de rivier Aa of Weerij. Het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied alsmede het Mastbos zijn eveneens binnen enkele fiets- of vaarminuten te bereiken. De zuidelijke rondweg met aansluiting op de diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden is snel en eenvoudig bereikbaar.

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

Bouwjaar : ca. 1933

Woonoppervlakte : ca. 115m²

Overig inpandige ruimte : ca. 17m²

Inhoud : ca. 465m³

Perceelopp : 272m²

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur begin maart

INDELING

Begane grond:

De zij-entree geeft direct toegang tot de bijzonder ruime woonkamer (ca. 12.10 x 4.00m). De woonkamer met een zit- en een eetgedeelte is voorzien van een prachtige lamelparketvloer (2024) met een eiken toplaag, geheel voorzien van vloerverwarming, een sfeervolle houtkachel, trapkast, diverse plafondspots en een strakke wand- en plafondafwerking. Door de vele raampartijen kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De moderne open keuken (ca. 3.75 x 3.50m) in een u-opstelling beschikt over een composiet werkblad, massief notenhouten kasten en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, plafondelement afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vrieskast (3 laden), combi oven/magnetron en een 1.5 spoelbak. Daarnaast beschikt de keuken over veel onder-, boven- en zelfs verborgen kastruimte, een barfunctie aan twee zijden met plaats voor 4 krukken, een nette tegelvloer met vloerverwarming en een strakke wand- en plafondafwerking. Via een tussenhal aan de achterzijde is er toegang tot de badkamer, de slaapkamer op de begane grond en de garage met bijkeuken.

De moderne badkamer (ca. 3.80 x 3.40m) is in 2025 geplaatst en beschikt over een ligbad, een royale dubbele inloopdouche, handige bergnissen, komwastafel op meubel, hangend closet met inbouwreservoir, designradiator en een ledspiegel. De badkamer is voorzien van een moderne vloer- en wandafwerking, mechanische ventilatie, diverse plafondspots en een dakraam op afstandsbediening.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning (ca. 3.88 x 3.00m) is voorzien van een mooie lamelparketvloer met een eiken toplaag, royale inbouwkast, designradiator en middels dubbele openslaande deuren is er toegang tot de besloten achtertuin.

Via een tussenhal is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, mechanische ventilatie en een fonteintje. Achter de garage vinden we de bijkeuken met een natuurstenen fonteintje, de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en een deur met toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers.

Slaapkamer 2 (ca. 4.00 x 3.61m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt naast een zijgevelraam over een dakkapel.

Slaapkamer 3 (ca. 2.76 x 2.35m). Deze kamer is gelegen aan de achterzijde en geeft middels een luik met vlizotrap toegang tot de bergzolder.

Tweede verdieping:

Geïsoleerde bergzolder over de volle breedte van de woning en met een nokhoogte van 1.65 meter.

ZONNEPANELEN

In 2023 zijn er 12 zonnepanelen op de platte daken geplaatst met een vermogen van 430Wp per stuk.

18

TUIN - OPRIT - GARAGE

Voortuin (ca. 4.5 x 4.0m) voorzien van een muurtje, borders met een gevarieerde beplanting, grindbed en een looppad naar de (oorspronkelijke) voordeur.

De besloten achtertuin (ca. 10.0 x 5.7/5.4m) is gelegen op het westen en hier kan in alle rust en in optimale privacy heerlijk tot in de late uurtjes van de zon worden genoten.

De tuin is voorzien van een grote moderne tuintegel, borders, houtopslag, berging, elektra, buitenkraan, een zonnescherm en middels een trapje met niveauverschil vinden we de heerlijke loungehoek (ca. 5.70 x 3.80) voorzien van elektra, verwarming en een buitenkeuken.

De oprit (ca. 13.4 x 3.0m) is geheel bestraat, voorzien van een laadpaal (blijft achter) en biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein.

Middels een dubbele houten poort is er toegang tot een binnenplaats met elektra en aansluitend de carport voorzien van verlichting. De plaats met carport (samen ca. 8.50 x 2.80m) bieden ook nog diverse stallingsmogelijkheden.

De garage (ca. 5.80 x 2.85m) is voorzien van een elektrische roldeur. De garage geeft inpandig toegang tot de woning en de bijkeuken.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is verrassend ruim en uitstekend onderhouden;
- Gelegen aan het mooiste stukje van de Oranjeboomstraat en op steenworp afstand van de rivier Aa of Weerijds met omringende natuur en vele recreatiemogelijkheden;

- De woning beschikt over energielabel B en de huidige eigenaar (gezin) betaalt een voorschot voor gas en elektra van slechts € 130,- per maand;
- De woning voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (op 1 deur na);
- De woning is grotendeels voorzien van spouwmuurisolatie;
- De woning is nagenoeg geheel voorzien van dakisolatie;
- Grotendeels voorzien van vloerisolatie;
- De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming (o.a. in de woonkamer, keuken en badkamer);
- Door de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig;
- Gelegen op een centrale locatie en op korte afstand van het stadscentrum;
- Heerlijke achtertuin met optimale privacy;
- Eigen oprit met carport en laadpaal en plaats voor minimaal 3 auto's;
- Verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen c.v. combiketel (Remeha Quinta, ca. 2009). Deze ketel vinden we keurig weggevoerd in een kastruimte naast de keuken.

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 ontleen.
- 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:	€ 585.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur begin maart)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1933
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	272 m²
Inhoud:	456 m³
Overige inpandige ruimte:	17 m²
Externe bergruimte:	4 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, dakraam, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha quinta combiketel gas gestookt uit 2009 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuintuin, voortuintuin
Achtertuintuin:	57 m² (10 meter diep en 5.7 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

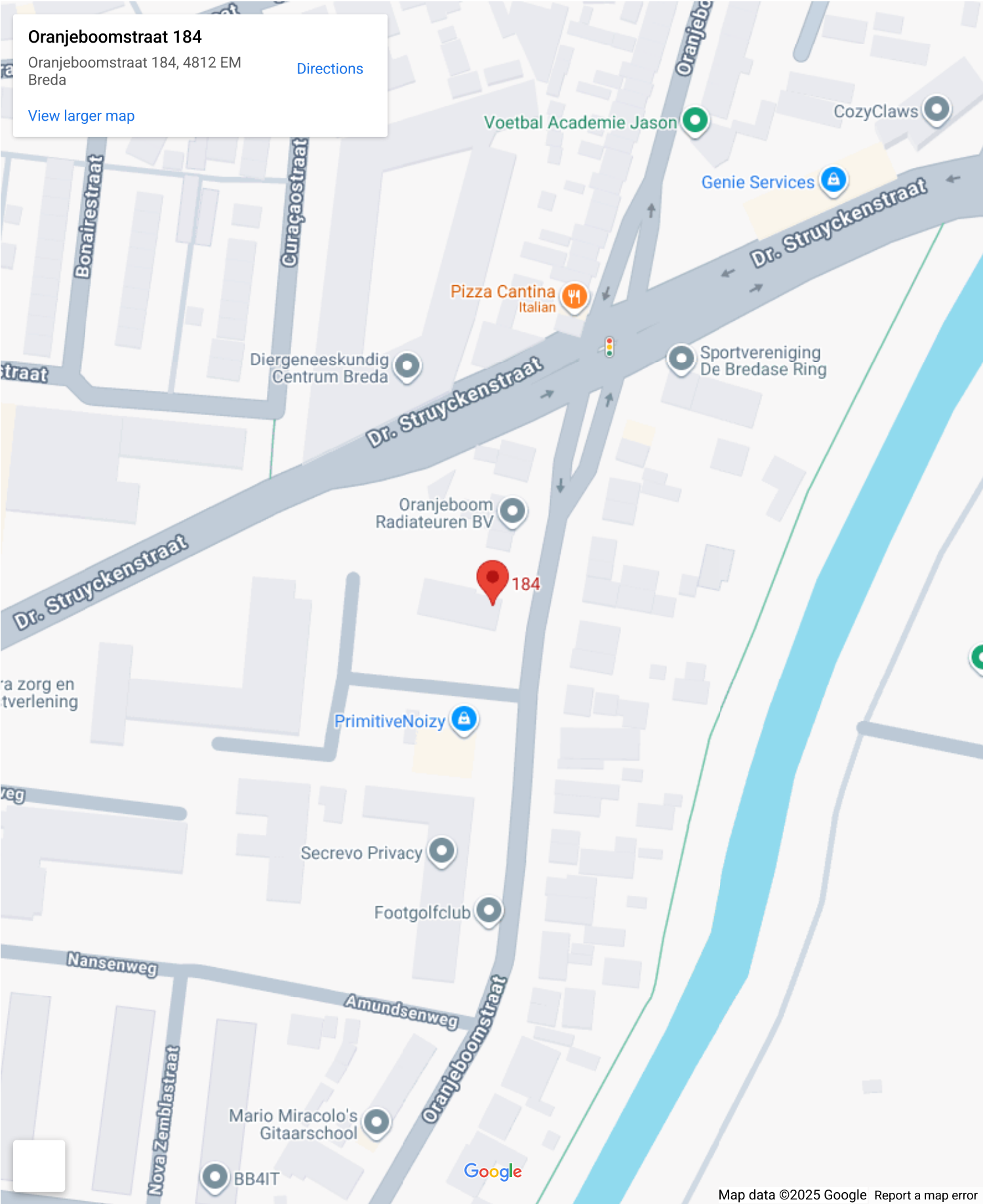
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, elektrische deur

Op de kaart



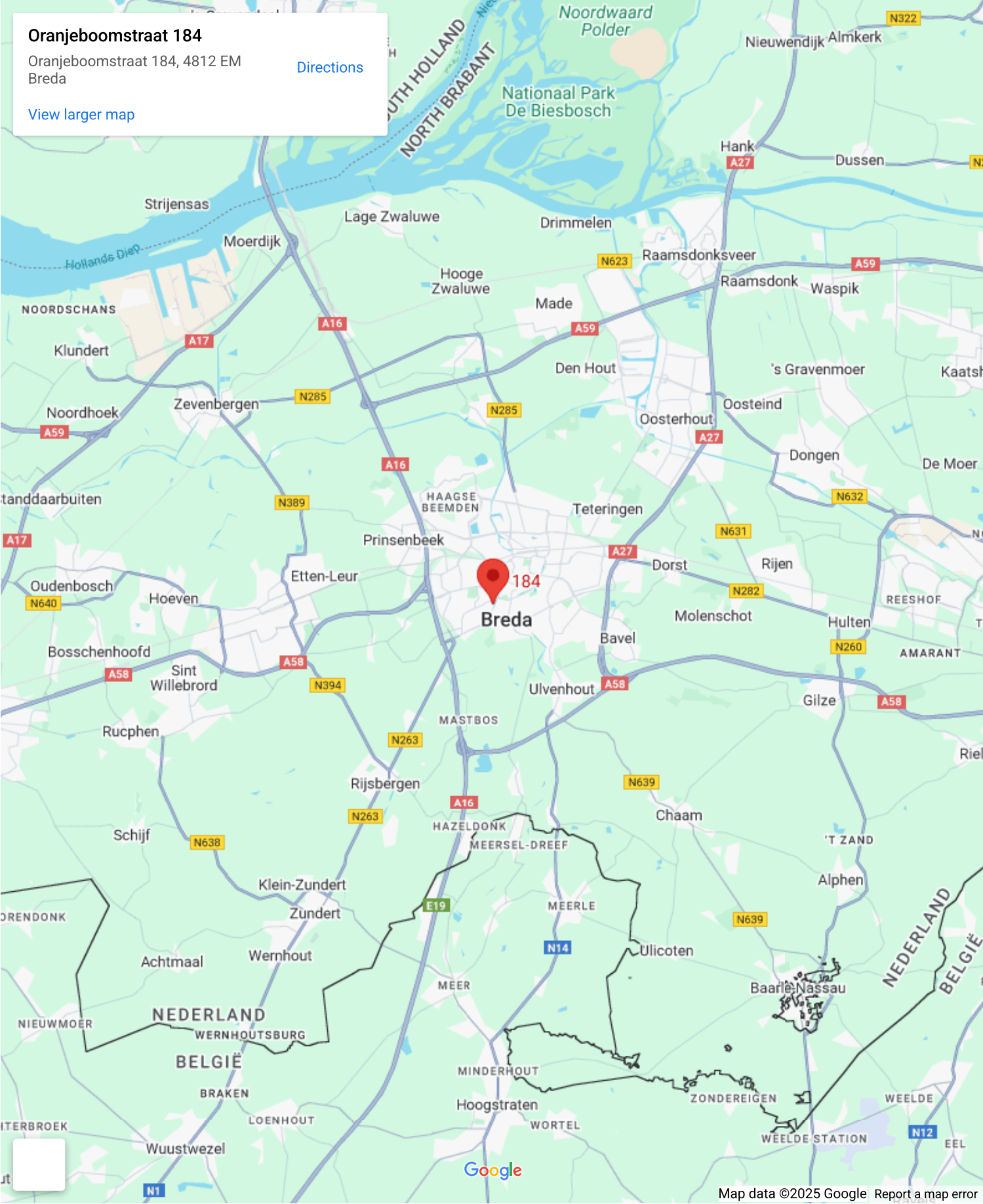
Op de kaart

Oranjeboomstraat 184

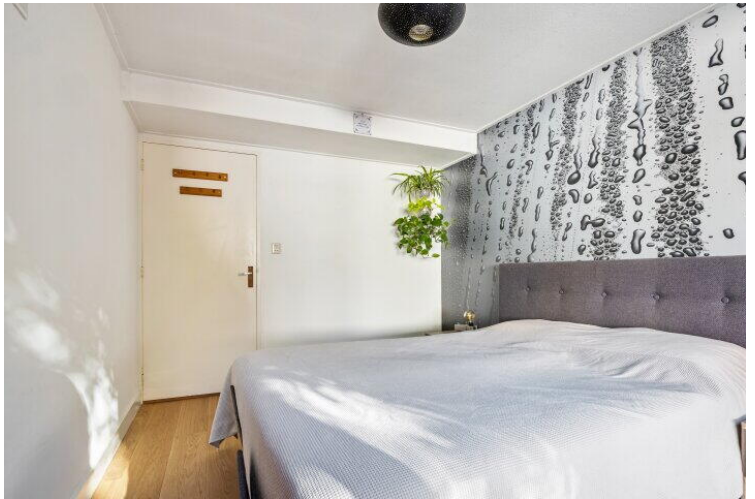
Oranjeboomstraat 184, 4812 EM
Breda

[Directions](#)

[View larger map](#)

















Alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

© www.view-ontwerpburo.nl





Lijst van Zaken

Betreft: Oranjeboomstraat 184

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	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessories, 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	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒

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

Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
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	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

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

Oranjeboomstraat 184

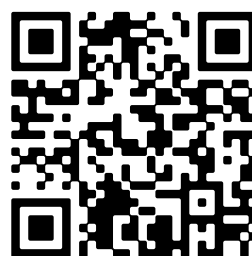
www.oranjeboomstraat184.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



📱 Scan Mij!