



BREDA  
Oranjeboomstraat 317

**ROYALE  
WONING!**

**MAKELAAR  
SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1933

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Inhoud:  
871 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
176 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
349 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
67 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
9 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
10 m<sup>2</sup>

Energielabel

-

# Omschrijving

Welkom bij Oranjeboomstraat 317 in het bruisende Breda, waar deze prachtige karakteristieke twee-onder-een-kapwoning een warm thuis biedt voor jou en je gezin. Een verrassend huis met veel mogelijkheden. Absoluut een bezichtiging waard.

## LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen op een rustige locatie op de grens van de wijken Boeimeer en Heuvel en op korte afstand van het stadscentrum van Breda. Om de hoek ligt het Zaartpark, een verrassend stukje natuur binnen handbereik. Diverse voorzieningen zoals scholen, sportaccommodaties alsmede een winkelcentrum zijn in de directe nabijheid aanwezig. De woning ligt gunstig ten opzichte van het Mastbos en de diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58). Met de fiets bent u zo in het centrum van Breda of op het centraal station.

## BOUWKWALITEIT

Deze woning is op traditioneel en degelijk gebouwd. De begane grond is voorzien van een betonnen vloer en de verdieping van een houten verdiepingsvloer. De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en deels voorzien van rolluiken. De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water middels een Cv-ketel (Nefit HR-combiketel 2017).

## INDELING:

### BEGANEGROND:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de entree/hal, met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast (9 groepen met aardlekbeveiliging), trapkast en toiletruimte, Vanuit de gang toegang tot de gezellige woonkamer. De hal is voorzien van prachtige glas en lood ramen.

### Woonkamer:

De woonkamer is een uitnodigende en royale plek, compleet met een PVC vloer, twee vaste kasten en een knusse allesbrander (gaat mee), perfect voor gezellige avonden. Een uitbouw aan de achterzijde voegt extra leefruimte toe en wordt verlicht door een lichtstraat. Vanuit hier heb je toegang tot een tussenhal, die leidt naar de garage aan de voorzijde en een ruime serre/overkapping, waar je kunt genieten van het buitenleven in alle seizoenen. Tevens vindt je in dit halletje een kast met aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger.

### GARAGE:

De garage, compleet met gootsteen en elektra, biedt niet alleen ruimte voor voertuigen, maar ook voor extra opslag.

De garage is voorzien van een PVC vloer en kanteldeur, welke toegang geeft tot de ruime oprit.

#### Keuken:

Halfopen keuken met een wandopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: een 4-pits gasfornuis met wokbrander, koffiehoek, vaatwasser, heteluchtoven en afzuigschouw. Een deur vanuit de keuken leidt naar de ruime serre/overkapping, waar je kunt genieten van heerlijke maaltijden en gezellige momenten met vrienden en familie.

#### Serre/overkapping:

De royale multifunctionele serre is voorzien van een buitenkeuken en glazen schuifdeur naar de tuin. Vanuit de serre toegang tot een stenen schuurtje met elektra.

#### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer.

De ouderslaapkamer, aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een vaste kast.

#### Badkamer:

De badkamer is er om te ontspannen, met een stoomcabine, ligbad, bidet, twee vaste wastafels en een 2e toilet. Een kast in de badkamer geeft toegang tot de opstelplaats van de cv-ketel (merk: Nefit, Bouwjaar: 2017).

#### TWEEDE VERDIEPING:

Middels een steile trap toegang naar de tweede verdieping, waar een halfopen zolderruimte en een zolderkamer met dakkapel extra mogelijkheden bieden voor een slaapkamer, thuishok of hobbyruimte.

#### ACHTERTUIN:

De achtertuin is gelegen op het Zuidoosten en is een groene oase, compleet met een sfeervolle vijver, een praktische houten schuur en toegang tot een riante geïsoleerde chaletwoning.

#### CHALETWONING:

Deze chaletwoning is een veelzijdige ruimte, met een eigen entree, keukentje, ruime kamer (momenteel in gebruik als muziekstudio) en een tweede ruimte welke dienst doet als kantoor, ideaal voor thuiswerken. Hier vind je ook een badkamer met douche, toilet en wastafel, en een eigen cv-ketel (Nefit Excellent, bouwjaar 2004).



**BIJZONDERHEDEN:**

- de woning is voorzien van authentieke elementen
- centrale ligging
- uitstekend geschikt voor een beroep aan huis
- door de uitbouwen en chaletwoning biedt deze woning vele mogelijkheden.

Oranjeboomstraat 317 is niet zomaar een huis, het is een thuis waar je je direct welkom zult voelen. Deze unieke woning biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en veelzijdig leven. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de vele mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.



























































































# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



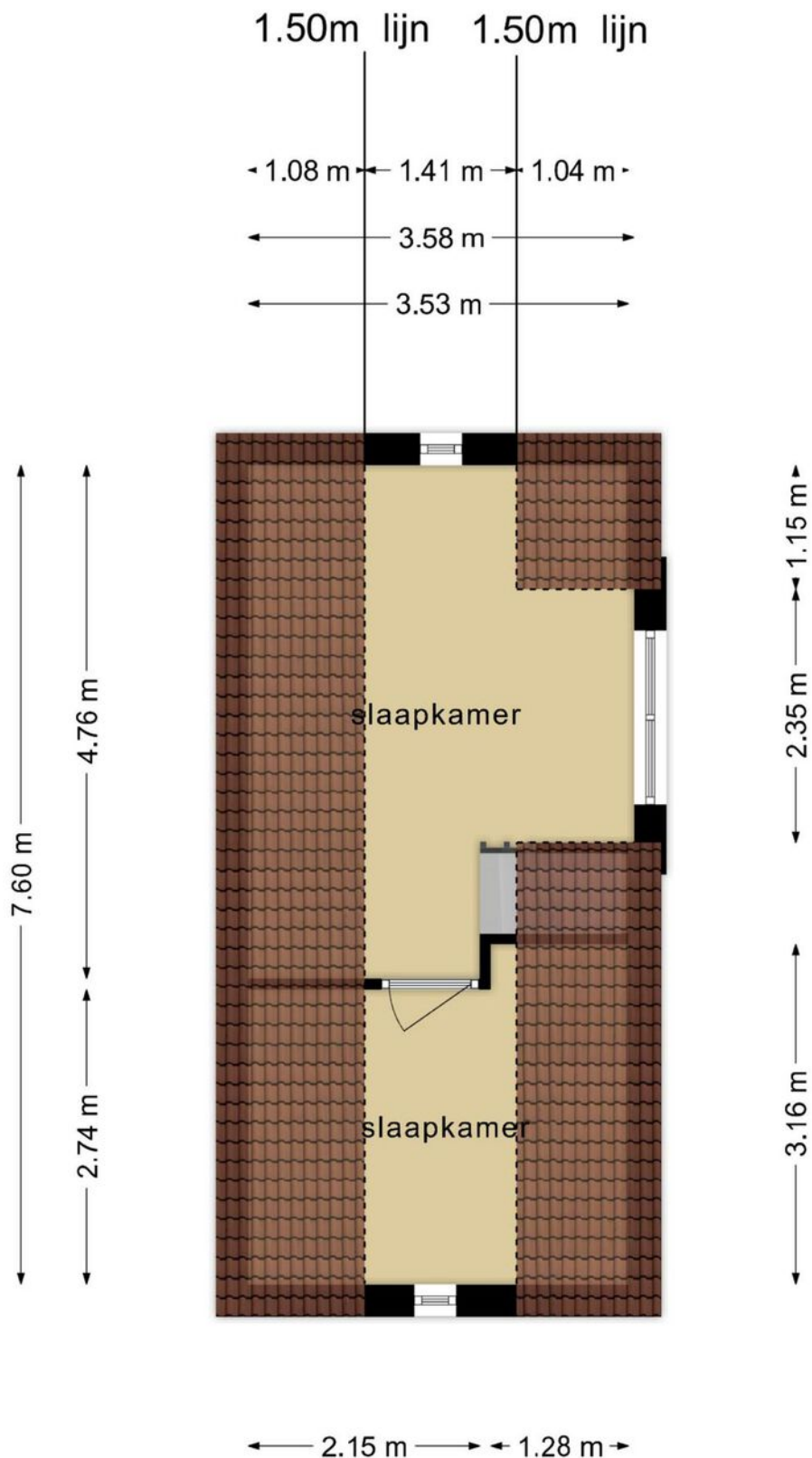
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



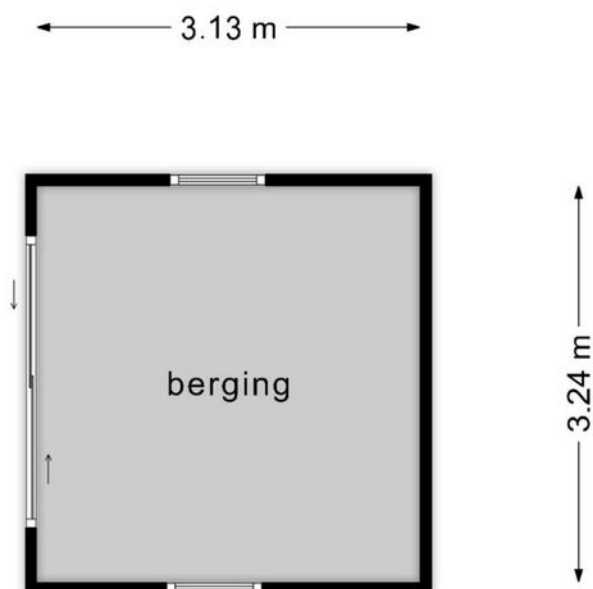
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

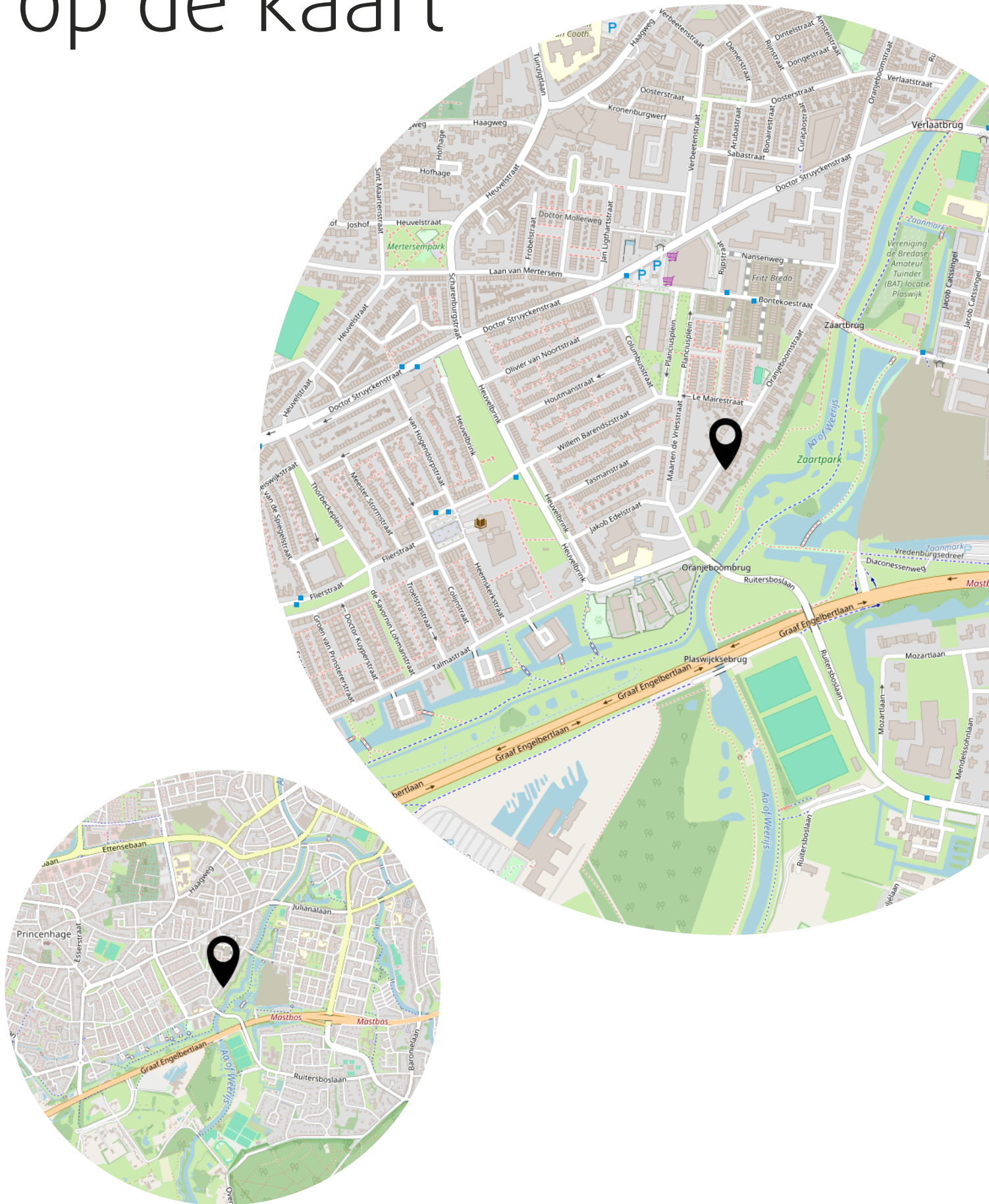
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Princenhage	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4498	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024  
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





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Allesbrander		X	
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
-		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



## **Belangrijke informatie voor de (aspirant)koper**

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, leest u deze informatie s.v.p. met grote zorg.

### *Onderzoekplicht koper*

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

### *Uitbrengen van een bieding*

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

### *Koopovereenkomst NVM*

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

### *Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd*

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

### *Waarborgsom c.q. bankgarantie*

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### *Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering*

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van **mondelinge** overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

### *Bouwkundige keuring*

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

### *Overdrachtsbelasting*

Gebbruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave



vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

#### Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

#### Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

#### Niet-bewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

#### Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

#### Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

#### Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem. Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

#### Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Indien lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.



# WNS

## MIJN DIENSTVERLENING

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieel advies



Wouter Hofsté  
06-24846926  
wouter@wns-advies.nl  
www.wns-advies.nl









Heeft u  
interesse?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Seelingsingel 1  
4811 CN Breda

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl