



Te koop

Oleanderstraat 41
4814 HV BREDA



Instapklare uitgebouwde tussenwoning.

Welkom bij Oleanderstraat 41, een instapklare, over de volle breedte uitgebouwde tussenwoning met drie slaapkamers, leuke achtertuin met veranda, berging en achterom.

Vraagprijs: € 395.000,-- k.k.

Perceel:	143 m²
Inhoud:	386 m³
Woonoppervlakte:	109 m²
Externe berguimte	5,9 m²
Bouwjaar:	1964
Aanvaarding:	Eind mei 2025
Energie label:	C

Begane grond

Hal

Bij binnenkomst betreedt u de hal. Zowel muren als plafond zijn keurig afgewerkt met behang en strak geveerd. Op vloer in de hal is betegeld. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de entree.

Toilet

In de hal bevindt zich de toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wastafel.

Kelderkast onder de trap

Praktische kast onder de trap, met elektra en gasmeter. De deur is slim benut als schoenenkast, wat zorgt voor extra bergingsmogelijkheden.

Woonkamer

De ruime woonkamer is 3,47 bij 8,93 m. Vanuit de hal betreedt u de woonkamer via een paneeldeur met glas-in-lood. De ruime woonkamer loopt door in de (eet)keuken. Aan de achterzijde bevinden zich de openslaande deuren naar de tuin. Er is veel lichtinval aan de voor- en achterzijde van de woonkamer. De woonkamer beschikt over een haard. Het plafond is afgewerkt met sierbalken.

Open keuken

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken (2,08 bij 5,30 m). De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een 5 pits-inductiekookplaat (AEG) en een 90 cm brede, schuine afzuigkap (AEG). Daarnaast is er volop opbergruimte dankzij de vele lades en kasten, combi-oven en een ingebouwde koelkast. Het zwart marmeren werkblad biedt veel werkruimte en de dubbelgrote, porseleinen wasbak met spoelkraan zorgt voor extra gebruikersgemak. Via de keukendeur is er directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een strak gelakte trap.

Overloop

De overloop is keurig afgewerkt met een vloerbedekking en glasvier/schilderde muren. Dankzij het grote raam aan de voorzijde van de woning pand is er een fijne natuurlijke lichtinval.

Slaapkamer I

De zeer ruime slaapkamer op de eerste verdieping is dankzij de oorspronkelijke constructie eenvoudig op te splitsen in twee aparte kamers. Deze doorzonkamer heeft een afmeting van maar liefst 6,43 x 3,47 m. De vloer is bekleed en de muren zijn voorzien van behang. Aan de achterzijde biedt de kamer uitzicht op de achtertuin en het ruime balkon,

Badkamer

De luxe geheel betegelde badkamer (2,31 bij 2,00/4,09 m) is praktisch ingedeeld met ruime inloopdouche met glazen deur, een bidet, een hoekligbad en wastafel met meubel met veel bergruimte, verlichting en spiegels.

Balkon

Via de deur in de badkamer komt u op het ruime balkon (5,78 x 2,45 m). Het balkon is afgezet met een hek en beschikt over een waslijn.

Zolder

Via een netjes gelakte trap komt u op de tweede verdieping.

De zolder biedt veel extra ruimte en mogelijkheden. De ruime voorzolder (3,20 bij 2,28 m.) is voorzien van laminaat op de vloer en de ruimte beschikt over veel bergruimte en ruimte voor de wasmachine, droger en c.v.-ketel (huur). Het dakraam op de voorzolder zorgt ervoor dat ook deze ruimte over natuurlijk licht beschikt.

Slaapkamer

De ruime zolderslaapkamer is extra ruimtelijk dankzij dakkapellen aan beide zijden. De kamer is voorzien van een wastafel met kraan en biedt volop opbergruimte achter de knieschotten aan beide zijden.

Achtertuint

De ruime en gezellige achtertuin (circa 14,43 diep en 6,10 m breed) ligt op het zuiden. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten van de ruime sfeervolle veranda . De tuin is grotendeels betegeld en beschikt daarnaast over een border met vaste planten. Aan het pand bevindt zich een wasbak met kraan en elektra.

Bergingen

Aan de achterzijde van de tuin bevinden zich de berging en de overkapping. Via de overkapping (2,81 bij 2,023 m.) kunt u via een garagedeur naar de brandgang. De berging (2,94 bij 2,023 m.) zorgt voor extra opbergruimte/klusruimte.

Ligging en omgeving

De Oleanderstraat ligt in de wijk Tuinzigt, aan de westkant van Breda. De buurt is kindvriendelijk en biedt een fijne combinatie van rust en stedelijke voorzieningen. Op korte afstand vind je sportcomplexen, speeltuinen, scholen en winkels. Het stadscentrum en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Dankzij de gevarieerde bebouwing en de groene omgeving is het een aantrekkelijke plek om te wonen.

Bereikbaarheid en Voorzieningen

De Oleanderstraat 41 biedt een uitstekende bereikbaarheid:

- **Openbaar Vervoer:** Bushaltes op korte loopafstand zorgen voor snelle verbindingen naar het stadscentrum en omliggende wijken.
- **Winkels en Supermarkten:** Een supermarkt bevindt zich op slechts op een kleine 400 meter afstand, wat dagelijkse boodschappen uiterst gemakkelijk maakt.
- **Onderwijsinstellingen:** In de nabije omgeving zijn diverse basisscholen en middelbare scholen te vinden, waardoor gezinnen met kinderen ruime keuze hebben.
- **Sportvoorziening Kwakkelhutstraat:** Dit sportcomplex is de thuisbasis van TVC Breda en beschikt over meerdere natuurgras- en kunstgrasvelden.

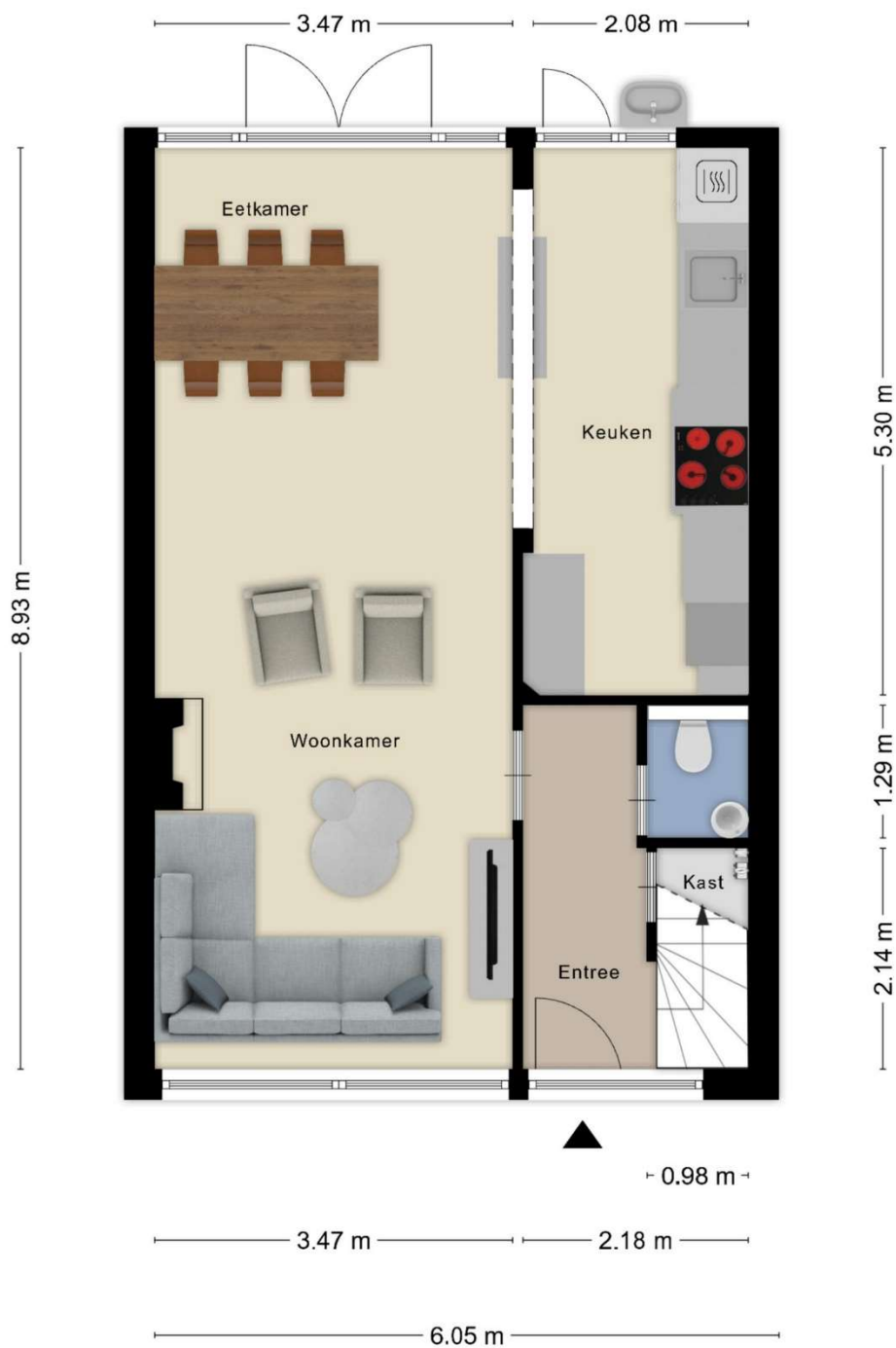
Bent u op zoek naar een keurige instapklare woning in Tuinzigt? Dan is de Oleanderstraat 41 zeker de moeite waard om te komen bezichtigen! Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.



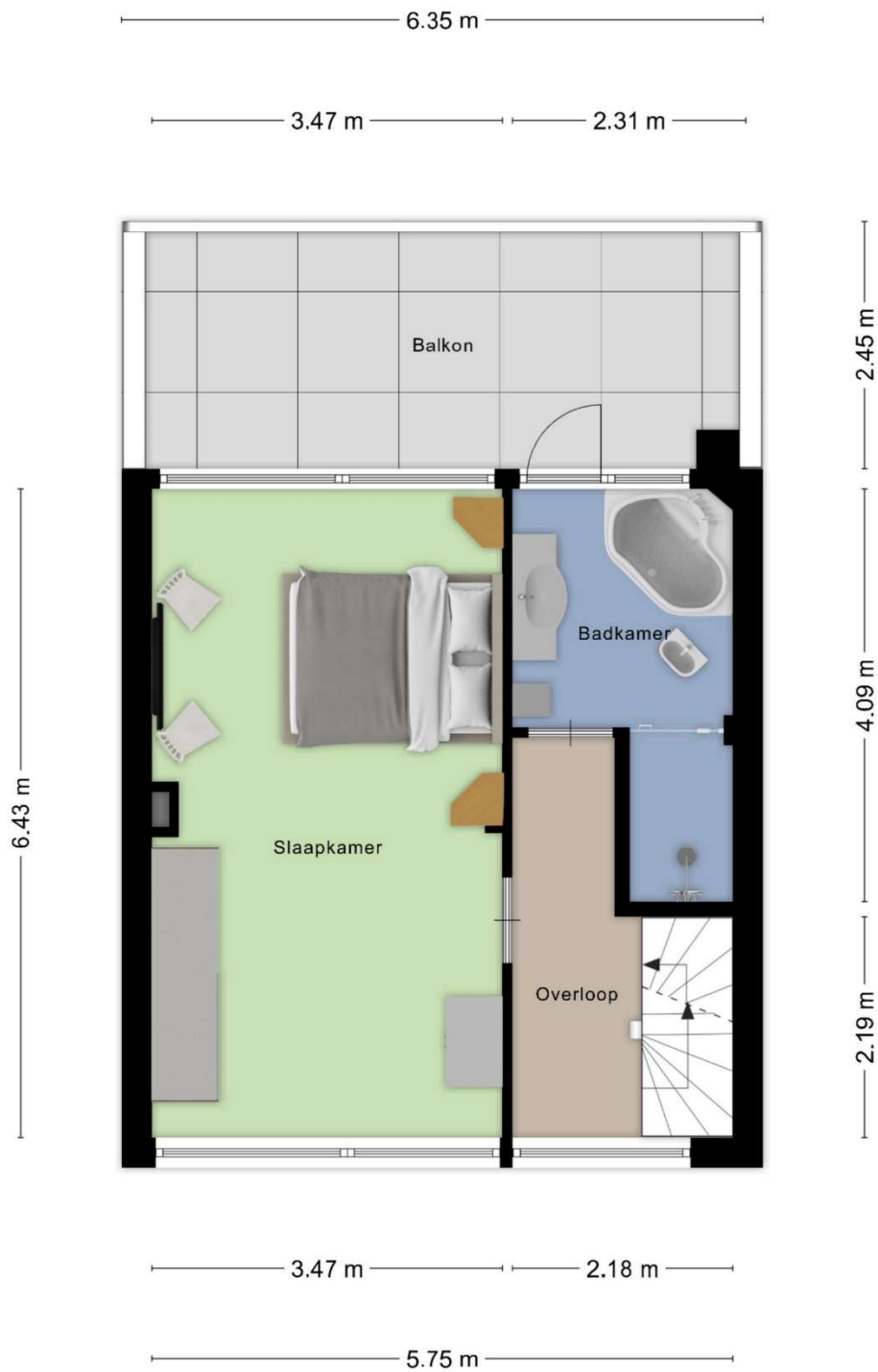




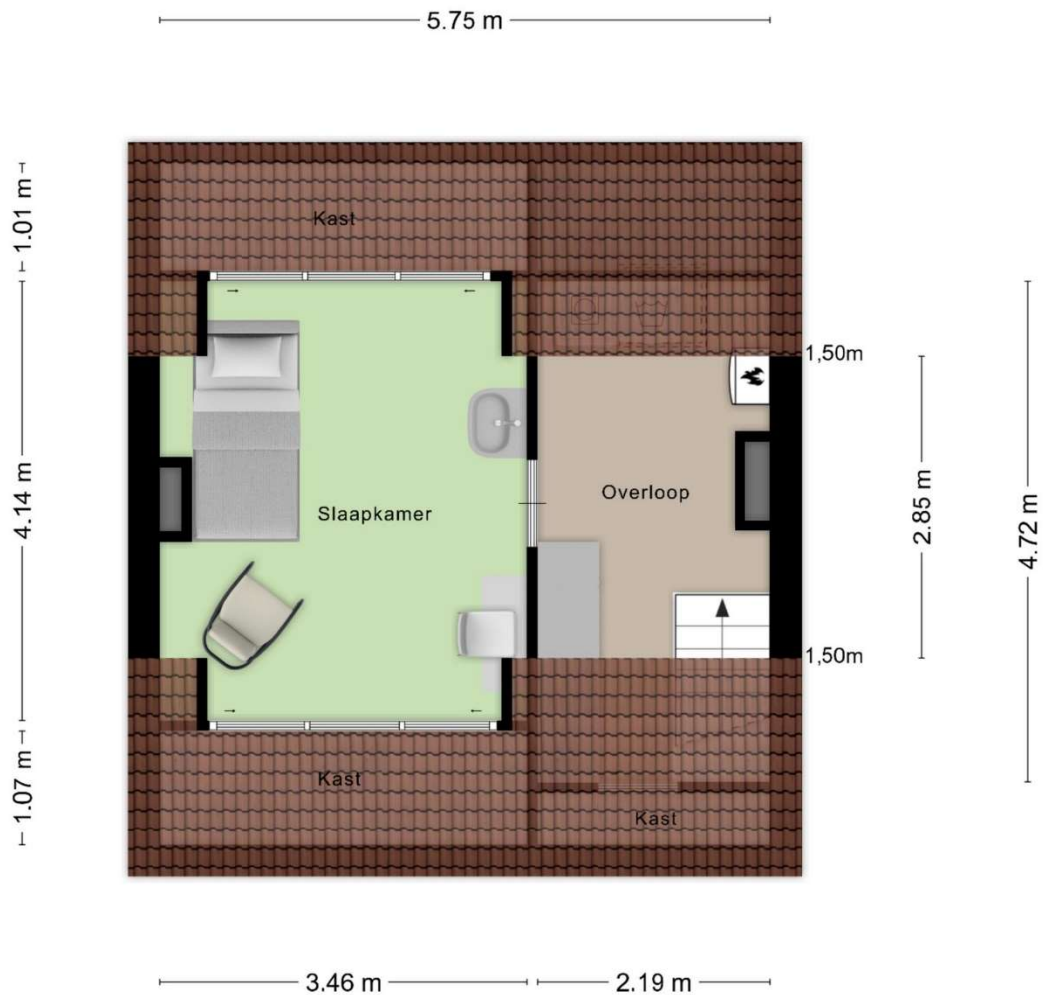




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



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

ALGEMEEN

Deze verkoopbrochure is in opdracht van de verkoper zo nauwkeurig mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen in teksten, plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen etc. zijn bij benadering en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper heeft de mogelijkheid gehad om de maten op/na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer achteraf blijkt dat de maatvoering afwijkt van de werkelijkheid. Aan verkopers is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid/verwijderen van asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien. De verkopend makelaar streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, toch zijn deze gegevens slechts indicatief. De koper heeft een onderzoek plicht naar de zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten, welke hij zelf had kunnen onderzoeken/waarnemen of die op te zoeken zijn in openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Verkopend makelaar adviseert u te allen tijden een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en om u bij te laten staan door een aankopend makelaar.

Mariska Franken Vastgoed

Voor meer informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Mariska Franken Vastgoed

Haagweg 392-A1

4813 XG Breda

telefoon: 076-5217010

e-mail: mariska@mfvastgoed.nl

www.mfvastgoed.nl

