

# Haamstedestraat 34

## B R E D A



Vraagprijs: € 535.000,= k.k.

# KENMERKEN

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte:    | 123 m <sup>2</sup>                                         |
| Perceeloppervlakte: | 167 m <sup>2</sup>                                         |
| Inhoud:             | 415 m <sup>3</sup>                                         |
| Aantal kamers:      | 5                                                          |
| Aantal slaapkamers: | 4                                                          |
| Bouwjaar:           | 1964                                                       |
| Verwarming:         | CV-ketel (2022)                                            |
| Energie label:      | B                                                          |
| Bijzonder:          | <i>Populaire ligging, over de hele breedte uitgebouwd.</i> |



# OVER DE WONING



DEZE SFEERVOLLE HOEKWONING LIGT OP GEWILDE LOCATIE IN DE WIJK IJPELAAR. DE WONING IS OVER DE HELE BREEDTE UITGEBOUWD EN UITSTEKEND ONDERHOUDEN. DE WONING BESCHIKT OVER EEN ROYALE WOONKAMER MET EEN LICHTKOEPEL EN EEN SCHUIFPUI NAAR DE ACHTERTUIN, EEN SPLINTERNIEUWE, OPEN KEUKEN, 4 SLAAPKAMERS, RECENT VERNIEUWDE BADKAMER, APARTE WAS-KAMER EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN MET BERGING, ZIJPOORT EN ACHTEROM.

*JE HOEFT HIER EIGENLIJK NIETS MEER TE DOEN: JE KUNT ER ZO IN!*



In dit fijne gezinshuis is de afgelopen jaren met zorg in geïnvesteerd in energiezuinigheid: zo beschikt de woning over 11 zonnepanelen die bijdragen aan een lager energieverbruik waar jij direct van kunt gaan genieten.

De woning ligt op een zeer gewilde locatie nabij winkels en allerlei voorzieningen zoals winkelcentrum 'De Burcht', het Valkeniersplein, zwembad Wolfslaar, de kinderboerderij, de gezellige Ginnekenmarkt, diverse basisscholen en verschillende sportfaciliteiten. Ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal, liggen op korte afstand van de woning. De ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

Kortom: een sfeervolle, goed onderhouden en comfortabele woning op een rustige locatie en dicht bij alles wat je nodig hebt. Wat wil je nog meer?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en ruimte van deze woning.

Bel voor meer informatie of een afspraak voor een bezichtiging met AVL Real Estate op 06 - 4379 5768

## Begane grond

- Entree/hal met trapopgang naar de 1e verdieping, verdiepte trapkast die plaats biedt aan de meterkast (11 groepen en aardlek) en toiletruimte, voorzien van een hangcloset en fonteintje.
- Sfeervolle, lichte woonkamer (ca. 7.15 x 5.77/3.68 m), voorzien van een laminaatvloer en een sfeervolle houtkachel.
- Het eetgedeelte grenst aan de open keuken en heeft diverse plafondspsots, designradiator, een aluminium schuifpui naar de achtertuin. Dankzij de brede raampartij en de lichtkoepel heeft deze ruimte op elk moment van de dag een fijne lichtinval.
- De ruime, open keuken (ca. 2.71 x 2.45m) is in 2025 geplaatst en voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 1 ½ spoelbak, inductie kookplaat (Bosch), afzuigkap, vaatwasmachine (Bosch), koel/vrieskast (Siemens), magnetron-oven (Bosch) en close-in boiler. De keuken heeft een loopdeur naar de achtertuin.









---

## 1e verdieping

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop biedt toegang tot:

- Slaapkamer 1 (ca. 3.70 x 3.20 m), gelegen aan de voorzijde.
- Slaapkamer 2 (ca. 3.86 x 3.39 m), gelegen aan de achterzijde.
- Waskamer (voormalige doucheruimte) met aansluitpunten voor wasapparatuur.
- Sfeervolle badkamer, geplaatst in 2022, voorzien van een ligbad, inloofdouche, toilet en vaste wastafel in meubel. De vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming.











## 2e verdieping

- Overloop met bergruimte achter knieschotten. Deze ruimte biedt plaats aan de CV-ketel (Vaillant HR Solide Plus).
- Slaapkamer 3 (ca. 4.25 x 3.70m), voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en een Velux dakraam aan de voorzijde. Bergruimte bevindt zich achter de knieschotten.
- Slaapkamer 4 (ca. 2.75 x 2.25 m), op dit moment in gebruik als werkkamer/kantoorruimte, voorzien van een dakkapel.





---

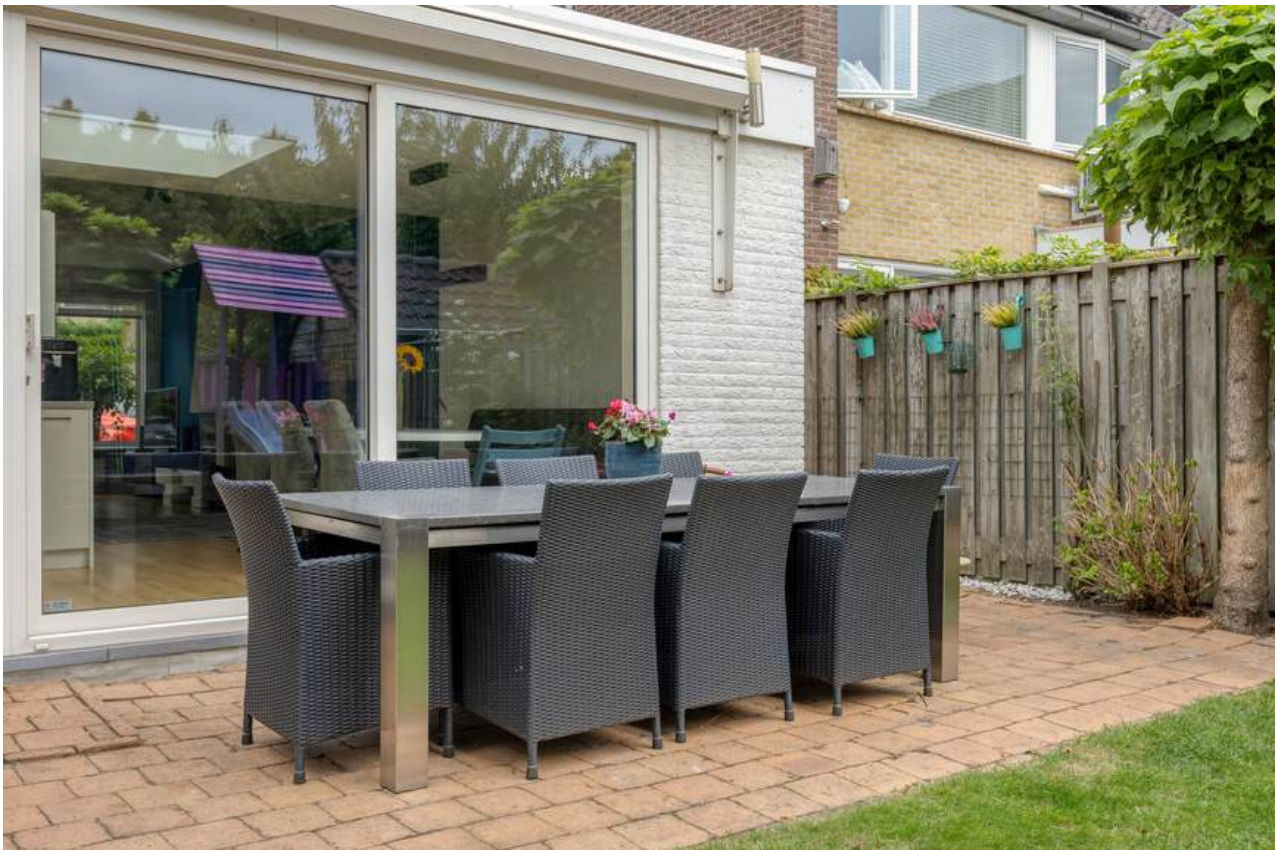
## Tuin

De zonnige achtertuin ligt half rondom de woning en is circa 10 meter diep. De tuin is heerlijk stil en voorzien van een terras, gazon en sierborders. Aan de achtergevel hangt een groot elektrisch zonneschermb. De tuin is zowel via een poort aan de zijkant van de woning als via een achterom bereikbaar.

De vrijstaande stenen berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) beschikt over elektra, een vliering en een dakraam in de schuine kap.







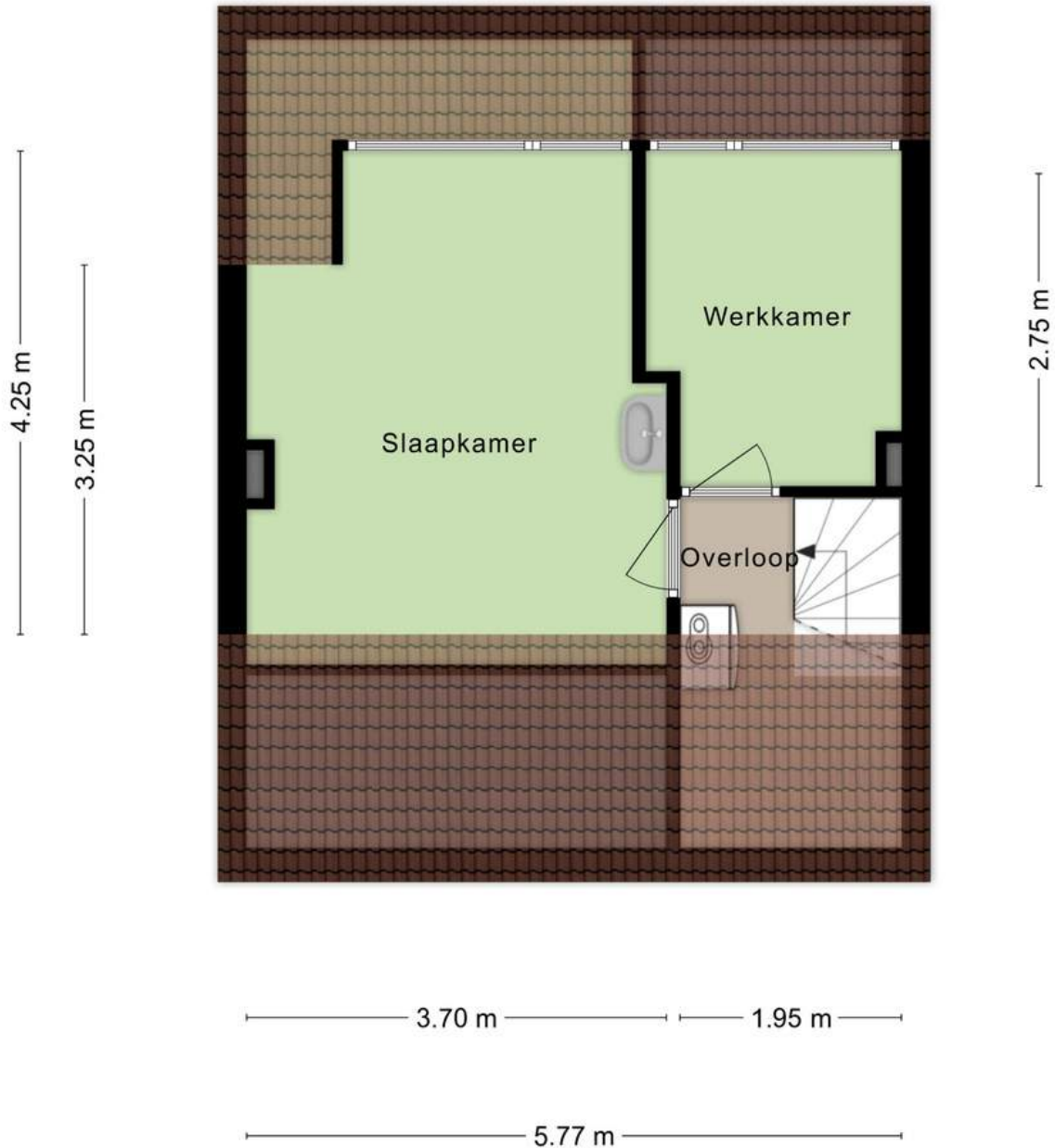
# PLATTEGROND



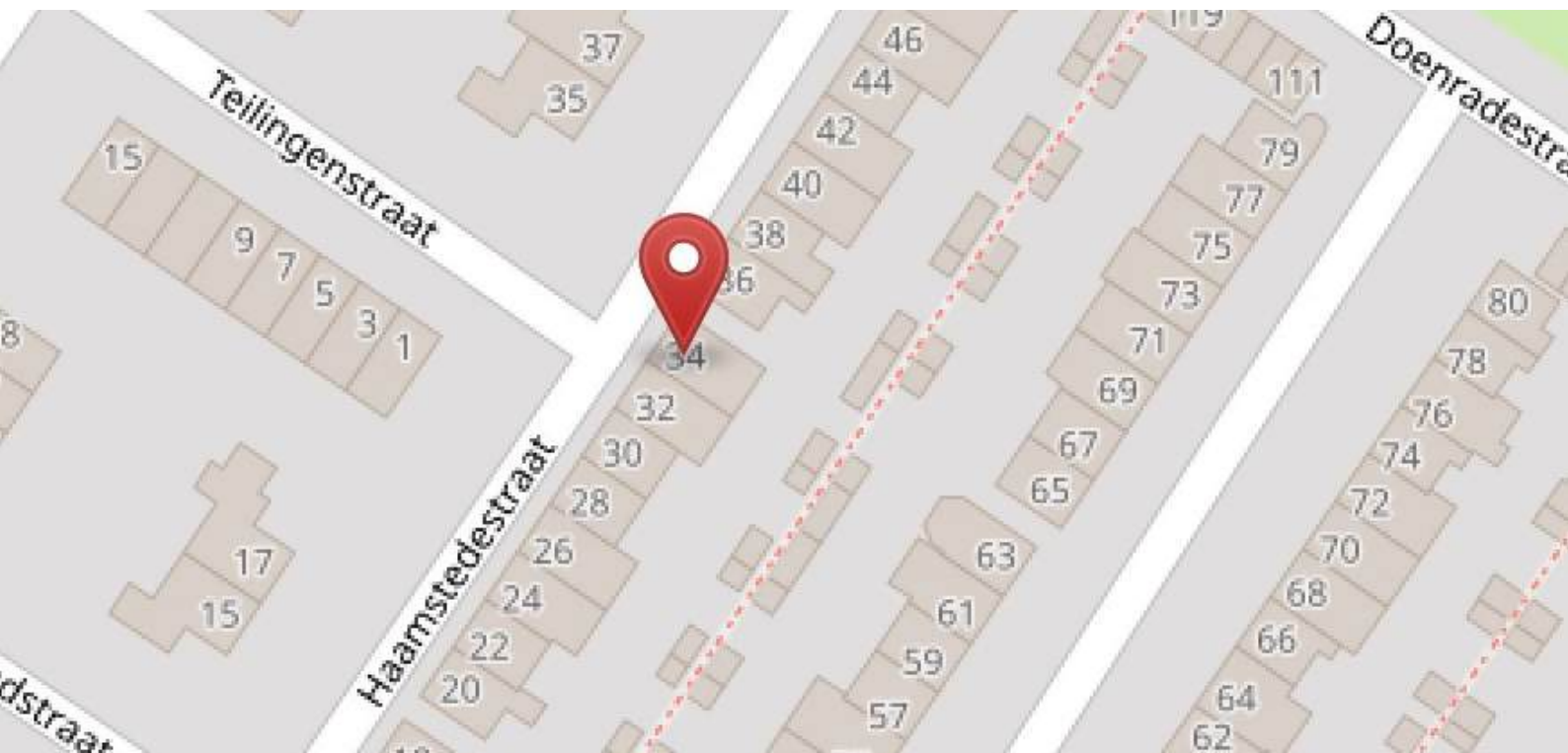
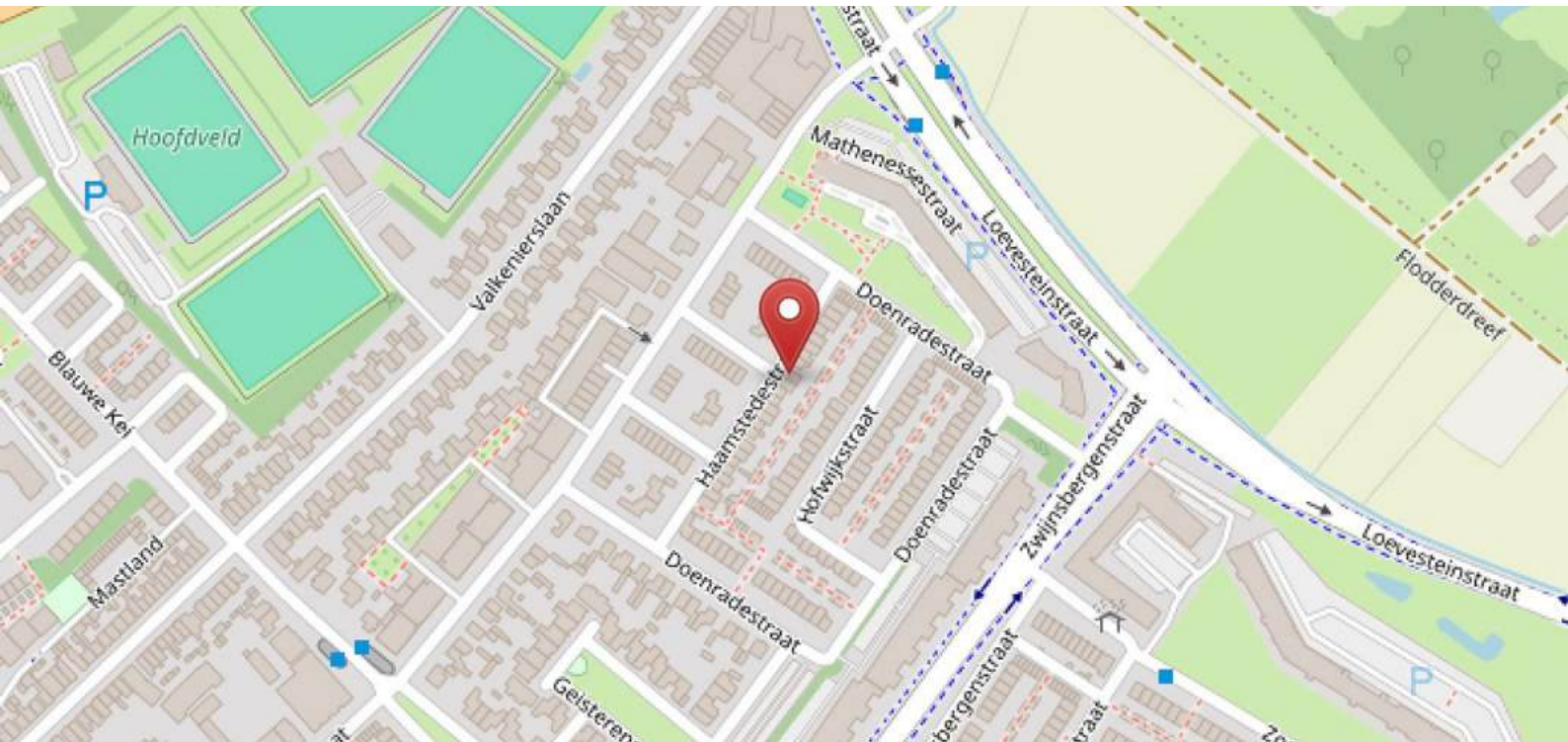
# PLATTEGROND

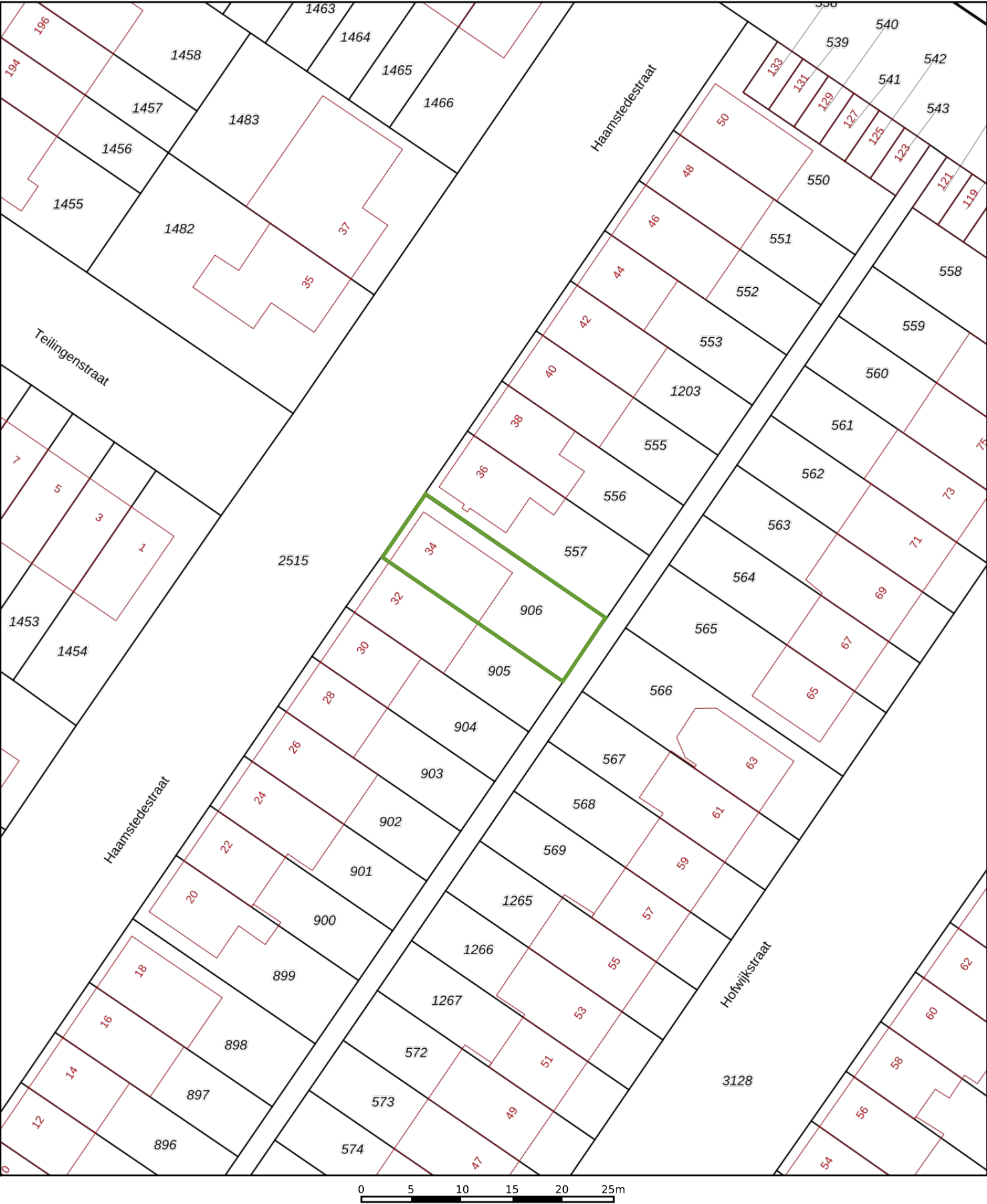


# PLATTEGROND



# LOCATIE





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ginneken

M

906

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026

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.

kadaster



# LIJST VAN ZAKEN BIJ: HAAMSTEDESTRAAT 34 BREDA

|                                               | Blijft<br>achter                    | Gaat mee                            | Ter<br>overname                     | n.v.t.                              |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>TUIN</b>                                   |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Tuinaanleg / bestrating / beplanting          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Buitenverlichting                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Tuinhuis / buitenberging                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Kasten / werkbank in tuinhuis / berging       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Overige tuin, te weten:                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| camera's                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| speeltoestellen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>WONING</b>                                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Schotel / antenne                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Voordeurbel                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Rolluiken                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering binnen                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Losse horren / rolhorren                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Boiler / close-in boiler                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| CV-ketel met toebehoren                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (voorzet) open haard met toebehoren           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Allesbrander / kachels                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mechanische ventilatie                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Klokthermostaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen / voorzetramen          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Inbouwverlichting                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

|                                       | Blijft<br>achter                    | Gaat mee                            | Ter<br>overname          | n.v.t.                              |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Opbouwverlichting                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Luxaflex / lamellen / rolgordijnen    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Gordijnrails / gordijnen / vitrage    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Losse kasten / legplanken             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vaste kasten                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vloerbedekking / plavuizen            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Parketvloer / laminaat / houten vloer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

#### KEUKEN:

|                |                                     |                          |                          |                                     |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Koelkast       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Vriezer        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Oven           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kookplaat      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Magnetron      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Afzuigkap      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Vaatwasmachine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Stoomoven      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Quooker        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

#### SLAAPKAMERS:

|                                     |                                     |                                     |                          |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Rolluiken                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonwering binnen                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gordijnrails / gordijnen / vitrage  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Losse horren / rolhorren            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Losse kasten / legplanken           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kast slaapkamer achterzijde         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Gordijnen slaapkamers 1e verdieping | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

|                                                             | Blijft<br>achter                    | Gaat mee                            | Ter<br>overname          | n.v.t.                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>BADKAMER(S):</b>                                         |                                     |                                     |                          |                                     |
| Spiegelwanden                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Wasmachinekraan                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Toiletaccessoires, planchets, spiegels                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Douche - / badschem                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Wastafel met ombouw / accessoires                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Wastafelverlichting                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                                             |                                     |                                     |                          |                                     |
| Vuilcontainers / milieubox                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:</b> |                                     |                                     |                          |                                     |
| - n.v.t.                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>OVERIGE ZAKEN:</b>                                       |                                     |                                     |                          |                                     |
| - speeltoestellen tuin                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - bureau en spiegel kantoor 2e verdieping                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - bureau woonkamer                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |



---

## ALGEMEEN

- De woning is voorzien van energielabel B.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen, met uitzondering van de aluminium schuifpui.
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing (HR++ op de begane grond).
- Alle wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk.
- Er is mechanische ventilatie aangelegd in de woning.
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen (in 2023 geplaatst).
- De meterkast is recentelijk vernieuwd en uitgebreid met extra groepen.
- Alle vloeren in de woning zijn voorzien van laminaat.
- De woning is uitstekend onderhouden.
- De prachtige lichtkoepel (2018) zorgt gedurende de dag voor een schitterende lichtinval.
- De gevels zijn in 2019 na-geïsoleerd.
- Het platte dak is in 2018 vernieuwd.
- De CV-ketel dateert van 2012 en is voorzien van een nieuwe printplaat.
- Recent vernieuwde open keuken (eind 2025)
- De badkamer is in 2022 vernieuwd.
- De vloerconstructie in de woonkamer is in 2026 helemaal vernieuwd.

# OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



[WWW.AVLREALESTATE.NL](http://WWW.AVLREALESTATE.NL)

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768  
[astrid@avlrealestate.nl](mailto:astrid@avlrealestate.nl)

**AVL**  
REAL ESTATE