

TE KOOP



Veldmoeren 39

Breda

€ 449.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Veldmoeren 39 Breda

Instapklaar!

Gemoderniseerde, op de hoek gelegen uitgebouwde woning met grote berging!

Deze royale woning is door de uitbouw verrassend ruim van opzet en beschikt over een heerlijke lichte woonkamer en open keuken. In 2021 en 2023 is de woning grondig gemoderniseerd met o.a. een luxe keuken, nieuwe badkamer, moderne tegelvloer met vloerverwarming, strak stucwerk en een kunststof schuifpui. Daarnaast zijn alle overige buitenkozijnen (m.u.v. de voordeur) uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing. Ook is de woning uitgerust met 10 zonnepanelen en airco's in de woonkamer en zolder. Kortom: een instapklare woning die volledig voldoet aan het wooncomfort van nu!

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met toiletruimte voorzien van hangend closet en fonteintje, meterkast, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Via een fraaie tussendeur toegang tot de royale, uitgebouwde woonkamer (ca. 40 m²) met lichtkoepel, strak gestucte wanden en plafond en een kunststof schuifpui naar de achtertuin. De open keuken aan de voorzijde (ca. 3.85 x 2.90 m) is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in luxe, moderne L-opstelling met composiet werkblad, RVS spoelbak met mengkraan, Bora inductie downdraft kookplaat en vaatwasser. In de tegenovergelegen kastenwand zijn een oven, combimagnetron en koel-/vriescombinatie ingebouwd.

Tuin:

De achtertuin (ca. 13 meter diep) biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een gedeelte gazon. Achterin bevindt zich een grote, uitgebouwde berging (ca. 19 m²) voorzien van elektra.

- Overloop, modern toilet (2021) en trapopgang naar de tweede verdieping.
- Slaapkamer voorzijde (ca. 4.00 x 3.00 m.)
- Slaapkamer achterzijde (ca. 4.00 x 3.00 m.)
- Slaapkamer achterzijde (ca. 3.00 x 2.10 m.)
In 2023 is de badkamer volledig vernieuwd en uitgebouwd met een inloofdouche voorzien van regendouche en handdouche, wastafelmeubel en ligbad. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer (2021).

Tweede verdieping:

Voorzolder met aansluitingen voor wasapparatuur, opstelplaats mechanische ventilatie-unit en bergruimte achter de knieschotten. Ruime zolderslaapkamer met dakraam aan de voorzijde en kunststof dakkapel aan de achterzijde.

Bijzonderheden

- Vloer incl. vloerverwarming (2021)
- Luxe open keuken (2021)
- Tussendeur woonkamer (2021)
- Kunststof buitenkozijnen met H.R. ++ glas
- Airco's woonkamer + zolder (2023)
- Badkamer uitgebouwd en vernieuwd (2023)
- Zonnepanelen (10 stuks, 2023)
- Elektra vernieuwd (2021)
- Rollluiken slaapkamers 1e verdieping (handmatig)
- Elektrisch rolruik 2e verdieping

Wijk – Gageldonk (Haagse Beemden)

De woning is gelegen in de wijk Gageldonk, onderdeel van de populaire Haagse Beemden. Deze wijk staat bekend om haar kindvriendelijke en groene opzet met diverse speelvoorzieningen. In de directe omgeving vindt u meerdere basisscholen, middelbare scholen en kinderopvang. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentra zoals Heksenwiel en Donk, die tevens een breed aanbod aan winkels en horeca bieden. Ook sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting het centrum van Breda en de A16/A27 zijn uitstekend bereikbaar.

Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM

(Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



Kenmerken

Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	425 m ³
Tuinoppervlakte	72 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1982
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	19 m ²

Vraagprijs

€ 449.000 k.k.



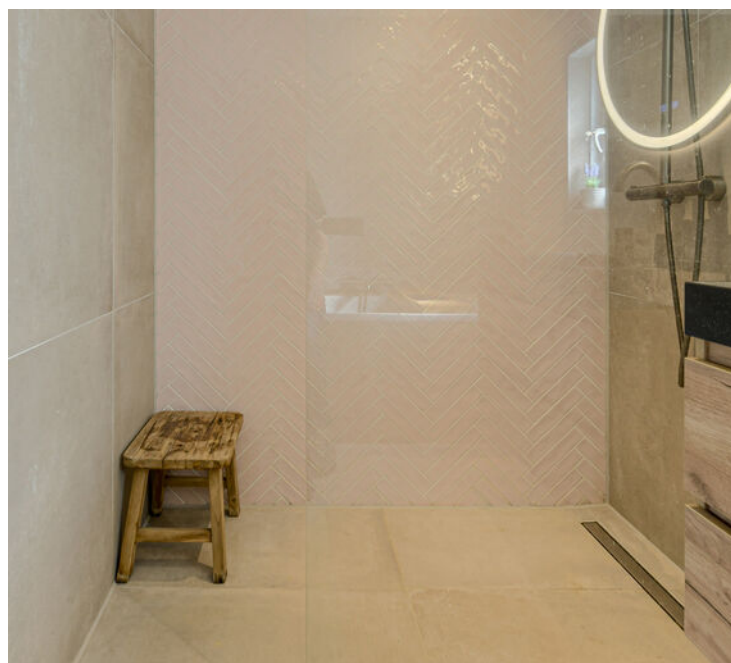
Begane grond



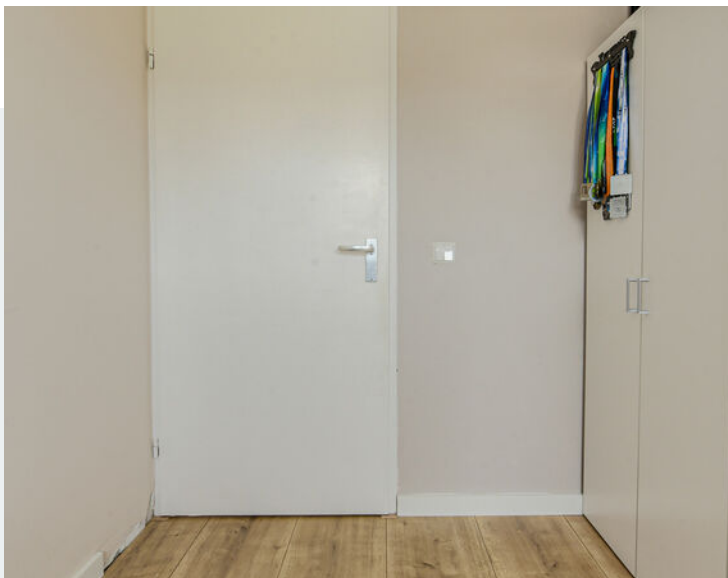
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



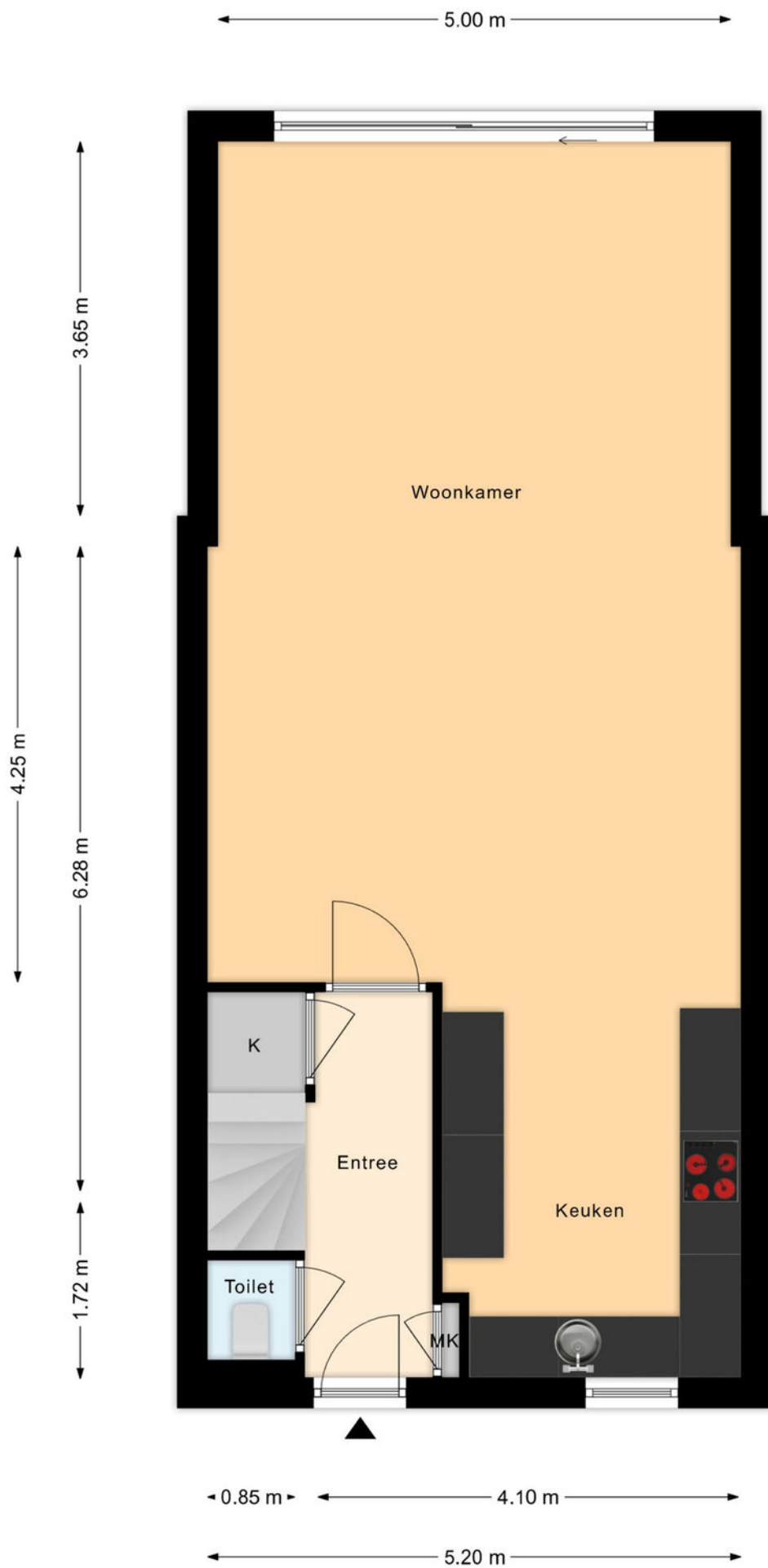
1e & 2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



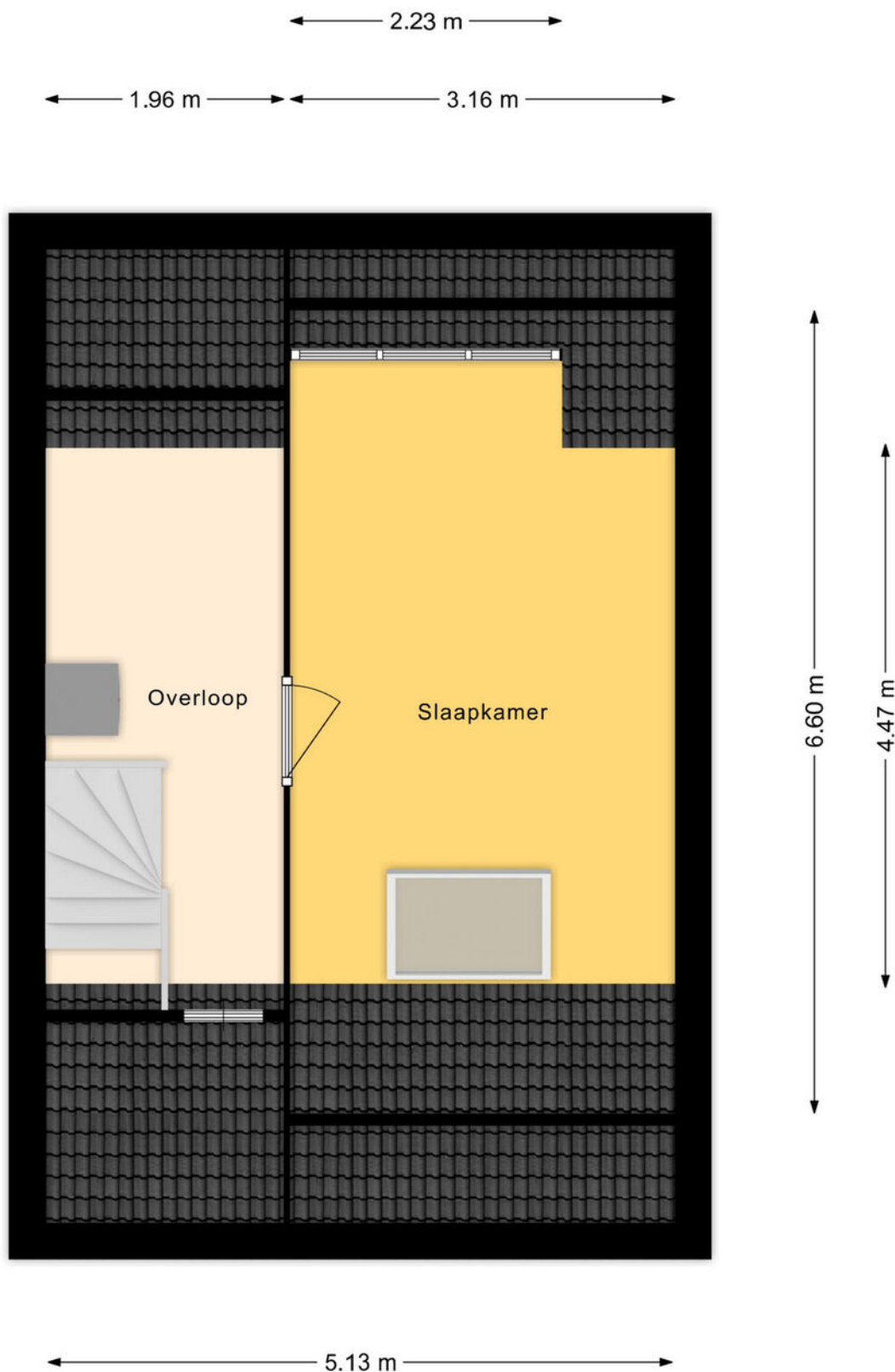
Achtertuin & straatbeeld



Plattegrond begane grond



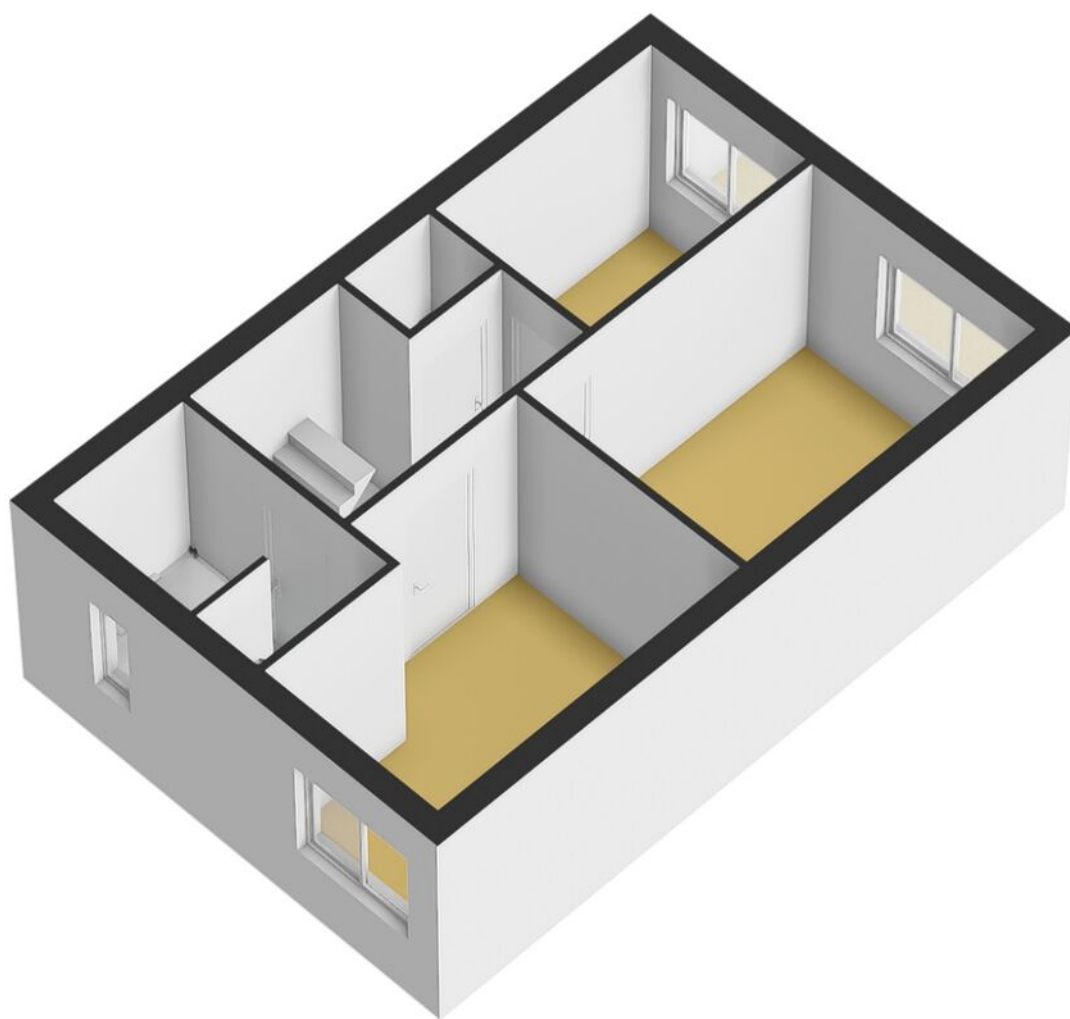
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

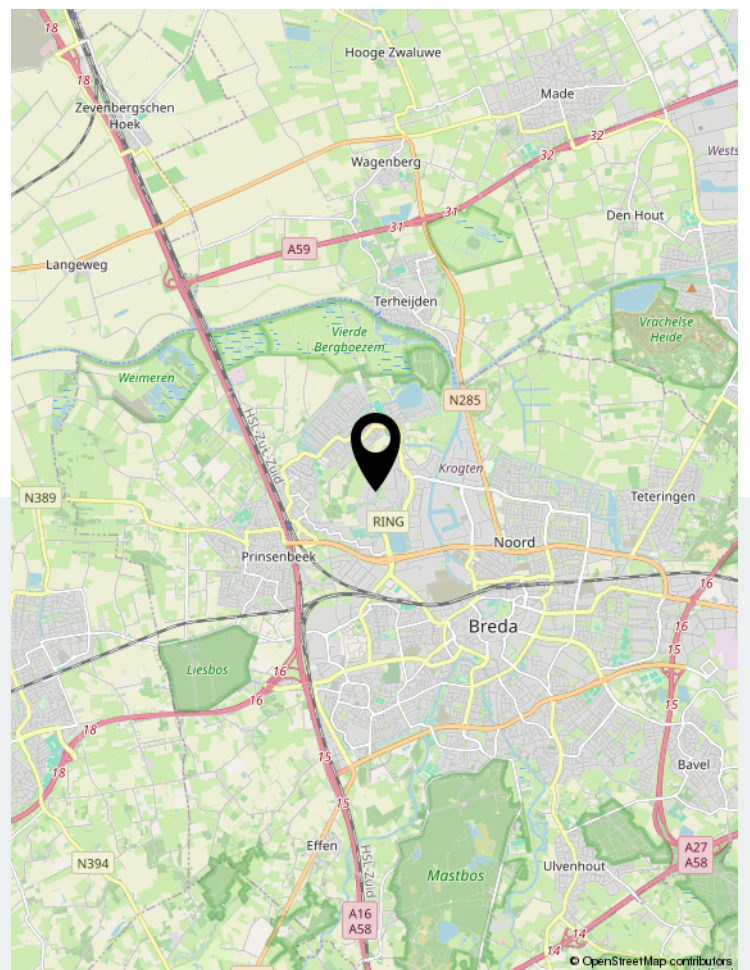
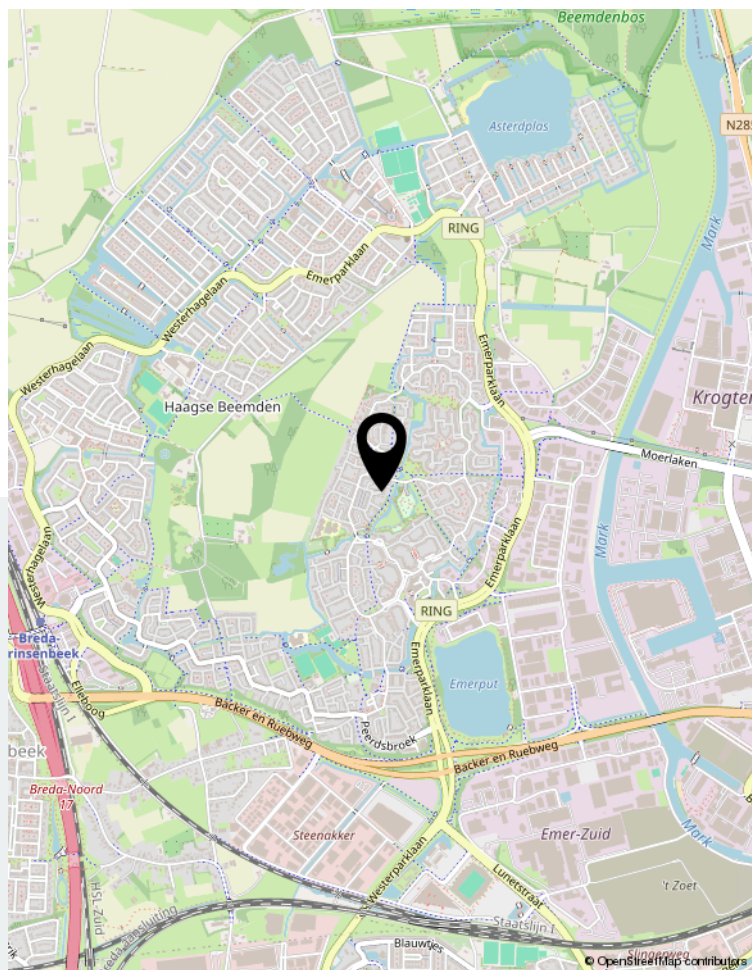
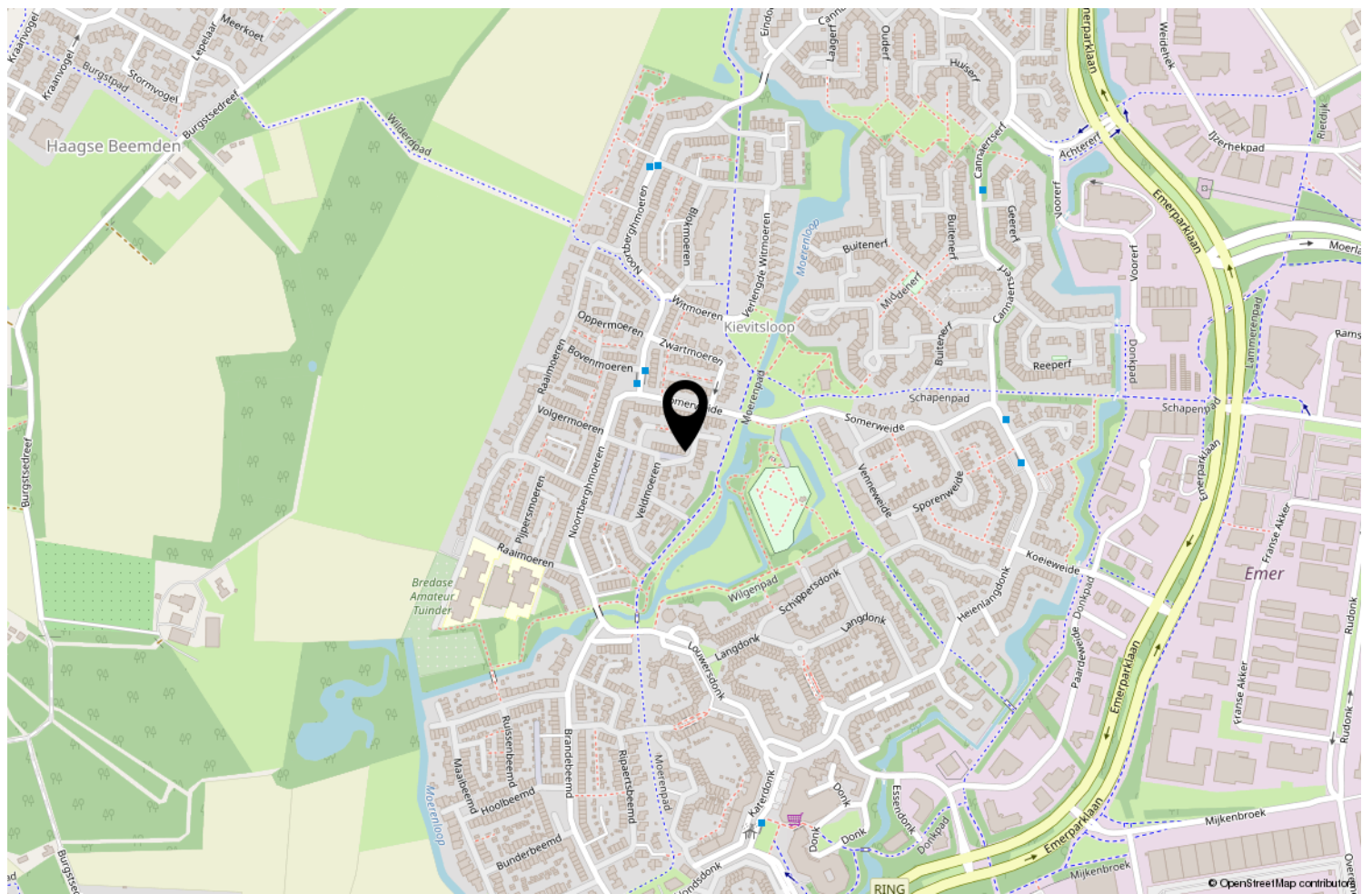
Sectie H

Perceel 7234

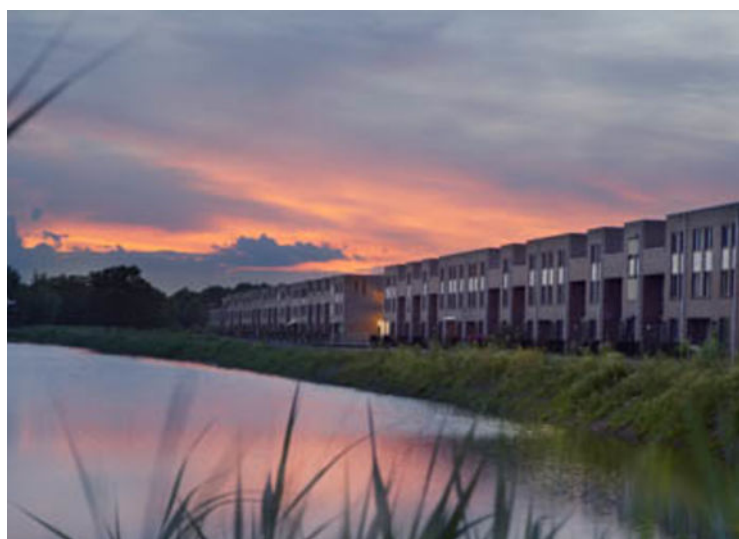
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtevoorziening BSI	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X

--

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl