

TE KOOP



Priemkruid 87

Breda

€489.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Priemkruid 87 Breda

Speelse en verrassend ruime woning met opgebouwde 2e verdieping, inpandige berging, parkeerplaats op eigen terrein en een zonnige patiotuin als centraal middelpunt.

Deze woning is gelegen op het "Kroeteneiland" in de Haagse Beemden en biedt met een woonoppervlakte van maar liefst 150 m² en een inhoud van ca. 530 m³ bijzonder veel leefruimte. Naast de speelse indeling beschikt de woning over een inpandige berging (ca. 8 m²), drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping én een in 2005 opgebouwde tweede verdieping met een extra royale slaapkamer. De begane grond van ca. 21 meter diep heeft zowel aan de voorzijde een woonkeuken als aan de achterzijde een ruime woonkamer die verbonden is door een speelse corridor en beide grenzend middels glaspuien aan de patio.

Bouwjaar 2001, uitgebreid in 2005. Inhoud ca. 530 m³. Woonoppervlakte ca 150 m². Perceeloppervlakte 143 m². Aanvaarding in overleg.

De woning is voorzien van een volledig isolatiepakket en beschikt over 8 zonnepanelen en energielabel A +. De woningscheidende muren zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuur waardoor direct contactgeluid met de burens sterk wordt beperkt. Verwarming geschiedt via stadsverwarming en warm water via een warmtewisselaar (eigendom). De buitenzijde van de woning is in 2022 nog geschilderd. Het gros van de ramen op de bovenverdieping en de deur vanuit de woonkeuken naar de patiotuin is voorzien van horren.

De besloten patiotuin biedt optimale privacy en heeft nagenoeg de hele dag zonplekjes. Daarnaast beschikt de woning over een oprit op eigen terrein en een inpandige berging die tevens vanaf de voorzijde toegankelijk is.

Indeling

Begane grond:

betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje; toegang tot de inpandige berging met aansluitpunt voor de wasapparatuur, opstelplaats mechanische ventilatie-unit en deur naar de oprit.

De woonkeuken is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inrichting met een granieten werkblad voorzien van een keramische kookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een oven (2 jaar geleden vernieuwd). Via de keuken is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en via de corridor met veel glas – inclusief aparte deur naar de patio – toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is tuingericht en voorzien van een toegangsdeur naar de patio. De gehele begane grond (m.u.v. toilet en berging) is voorzien van een moderne laminaatvloer.

Eerste verdieping:

Overloop met gelamineerde trap en laminaatvloeren die zijn doorgelegd in de slaapkamers. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De badkamer (2007) is geheel betegeld en uitgerust met een douchecabine met regendouche, aparte handdouche en ingebouwde bediening, een ligbad, een wastafel op meubel en een hangend toilet.

Tweede verdieping:

In 2005 opgebouwde verdieping met de ouderslaapkamer (ca. 7.65 x 5 m) voorzien van laminaatvloer en horren. Ook deze verdieping beschikt over rolluiken. Indien gewenst is deze verdieping onder te verdelen in twee ruime slaapkamers of een slaapkamer en werkkamer.

Omgeving

De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Kroeten, omringd door groen en waterpartijen en met het Haagse Beemdenbos en een uitgestrekt poldergebied letterlijk om de hoek. Dit maakt de locatie ideaal voor liefhebbers van rust, natuur en recreatie.

Voor de dagelijkse voorzieningen ligt winkelcentrum Heksenwiel op korte afstand. Dit complete winkelcentrum biedt een gevarieerd aanbod van circa 50 winkels, waaronder meerdere supermarkten (Albert Heijn, Jumbo en Aldi), de Hema, Kruidvat, diverse kledingzaken, speciaalzaken, kapsalons en gezellige horeca. Ook een gezondheidscentrum, apotheek en bankvoorzieningen zijn hier te vinden.

Daarnaast zijn er volop voorzieningen voor gezinnen: een bibliotheek, kinderdagverblijven, basisscholen, voortgezet onderwijs en sportaccommodaties (o.a. voetbalvelden, tennisbanen en een sporthal) bevinden zich in de directe omgeving.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk 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. Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn.



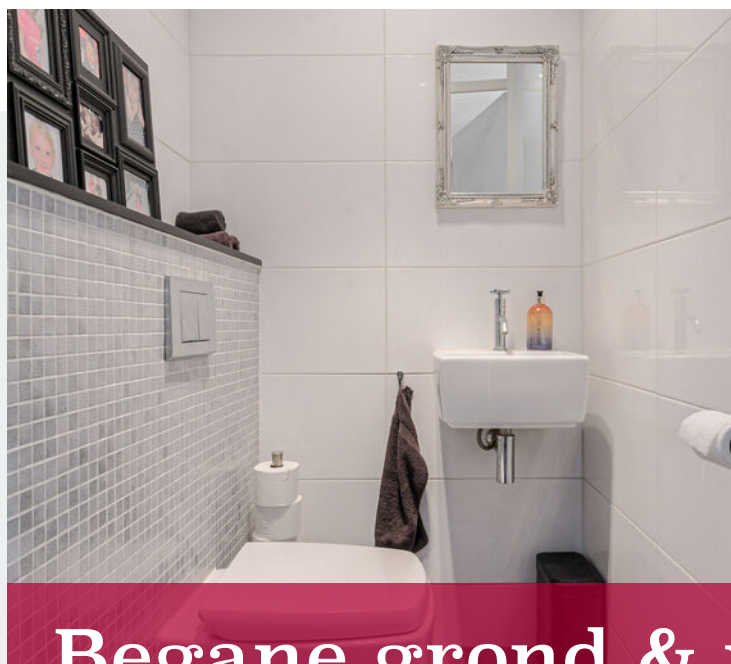
Kenmerken

€ 489.000 k.k.

Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	530 m ³
Tuinoppervlakte	22 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	
Energie label	A+
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	8 m ²



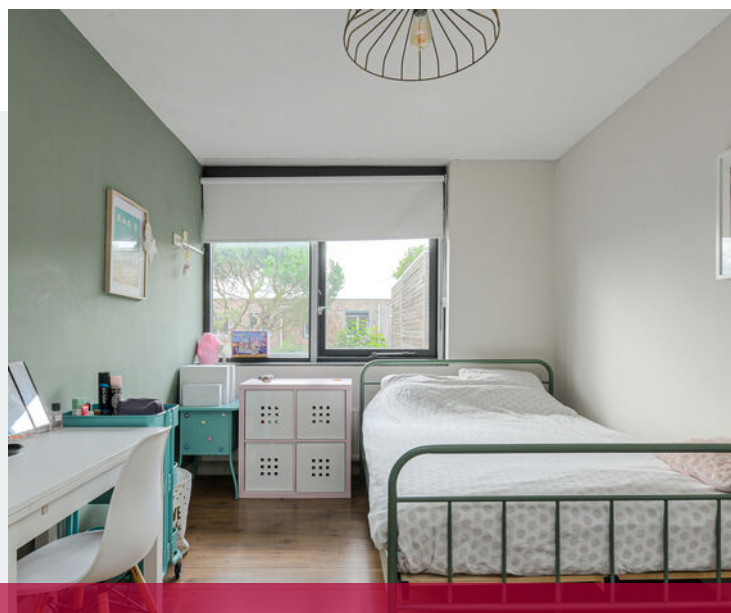
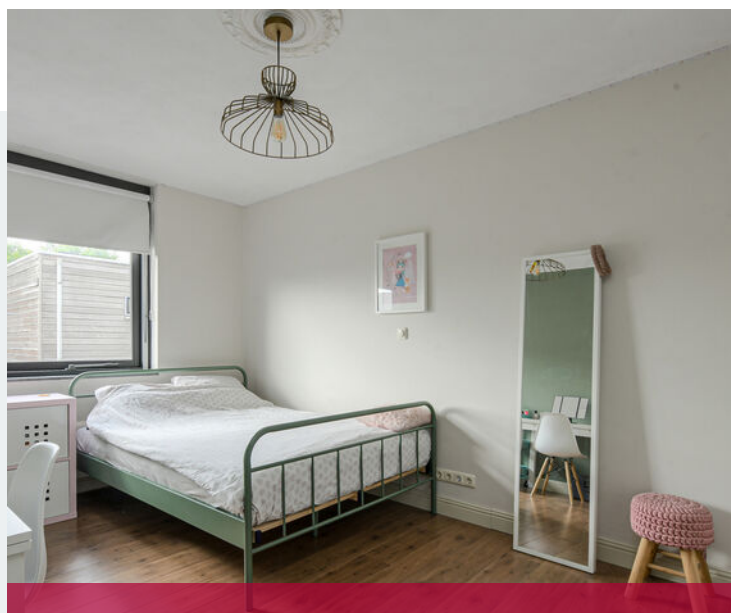
Begane grond



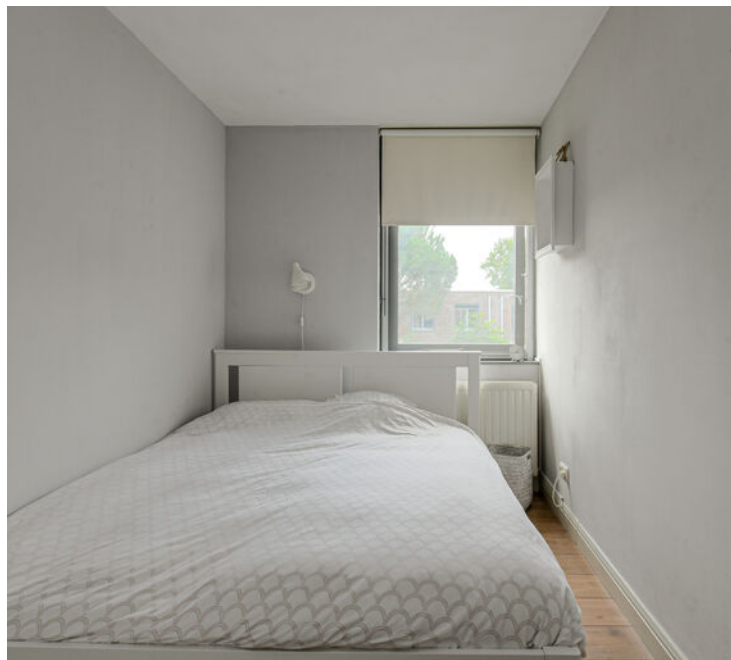
Begane grond & patio tuin



Patiotuin & slaapkamer



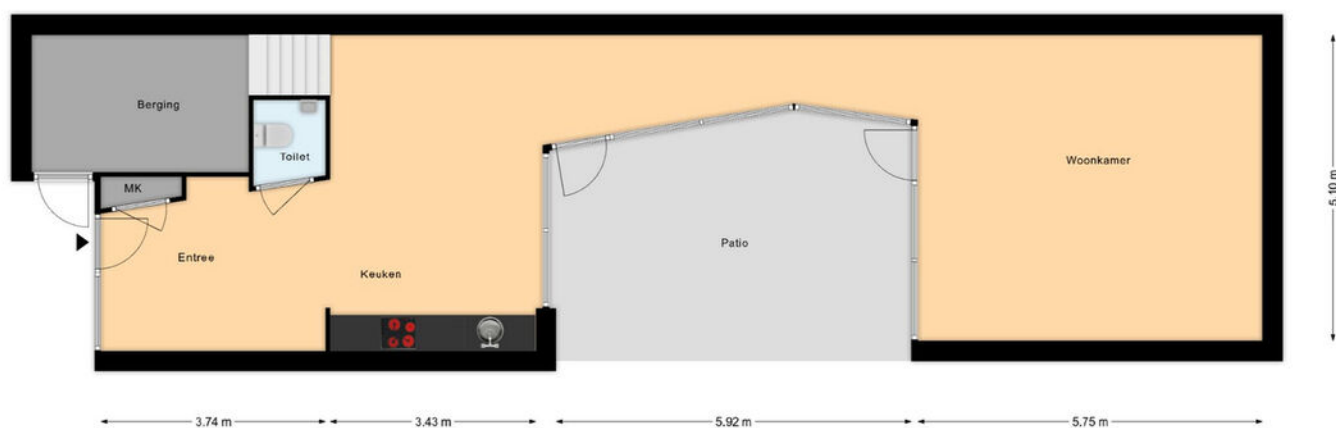
1e verdieping



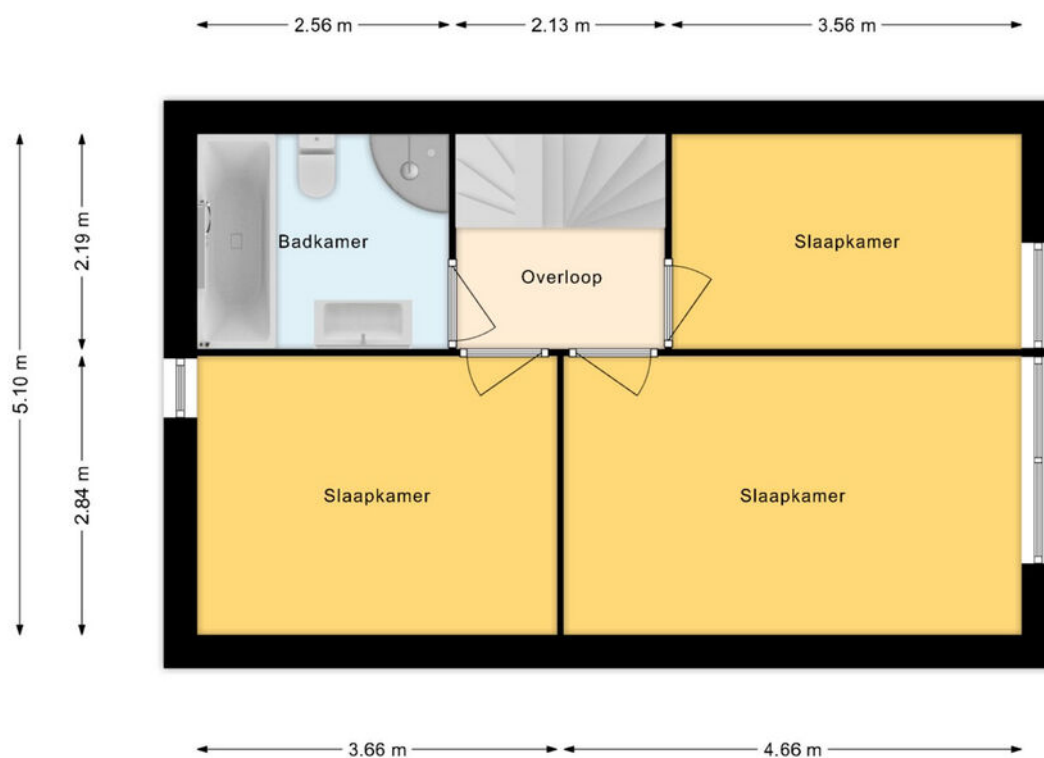
1e & 2e verdieping en entree



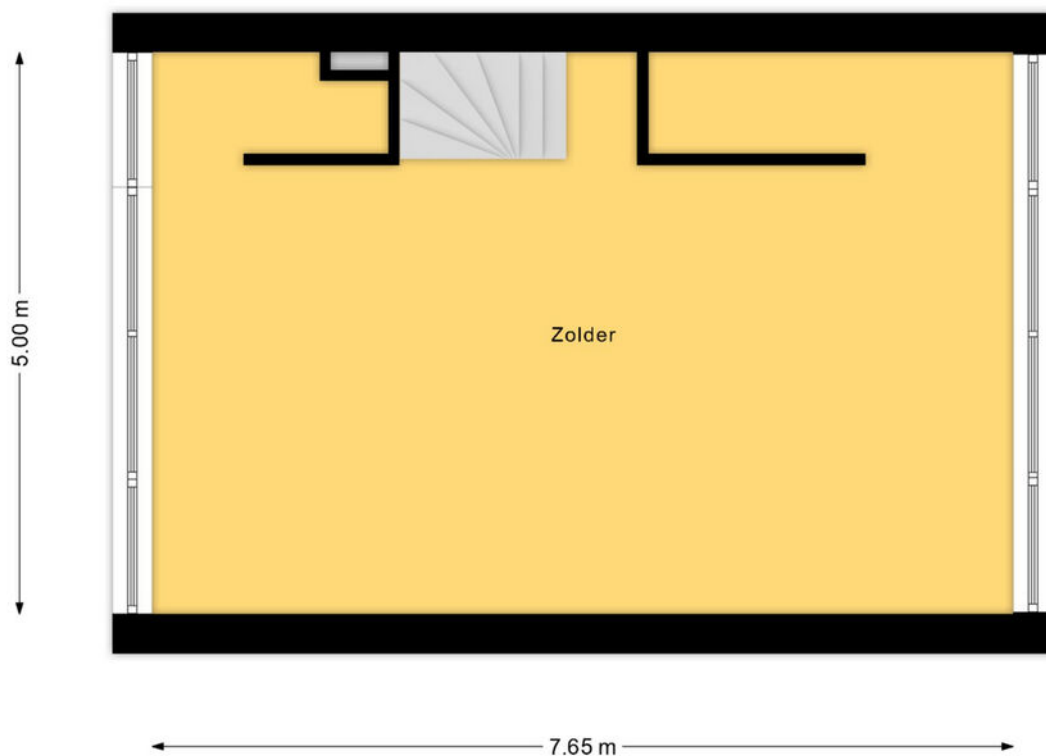
Straatbeeld



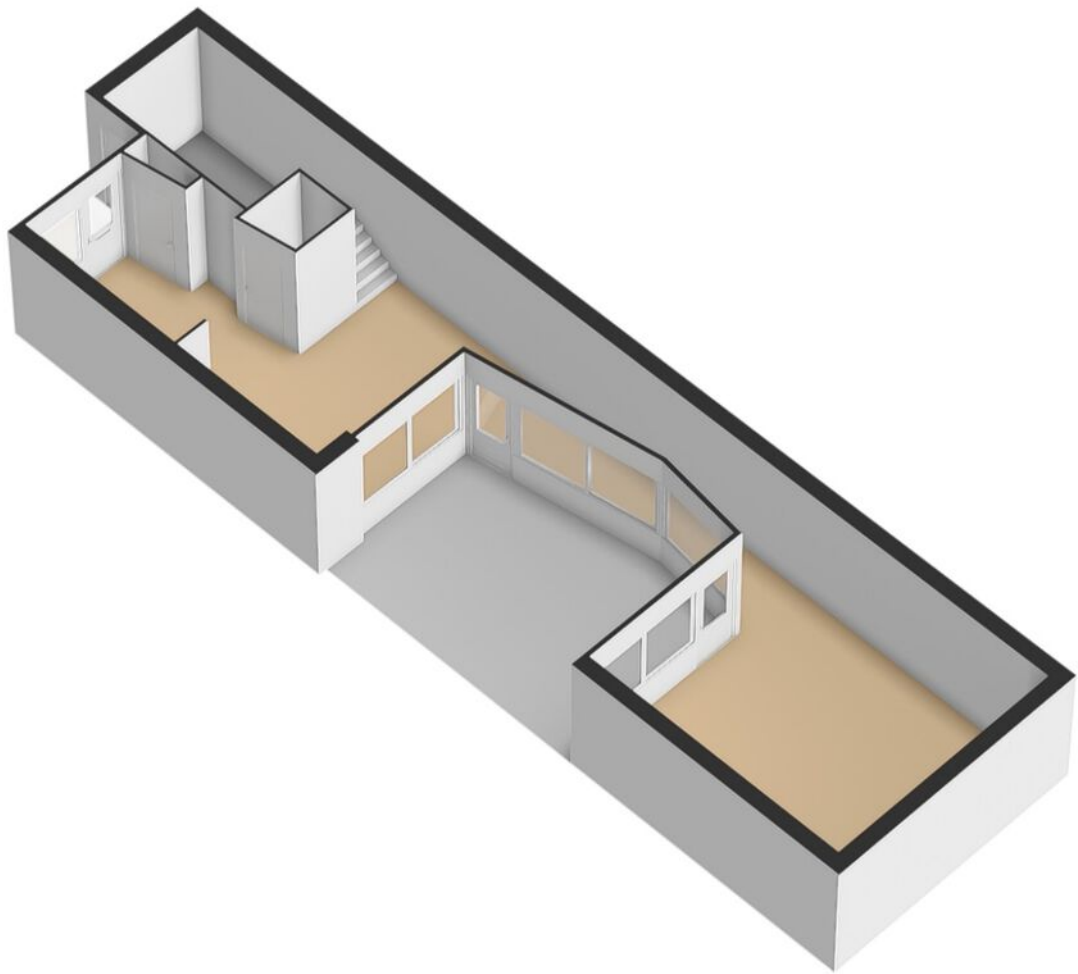
Plattegrond begane grond



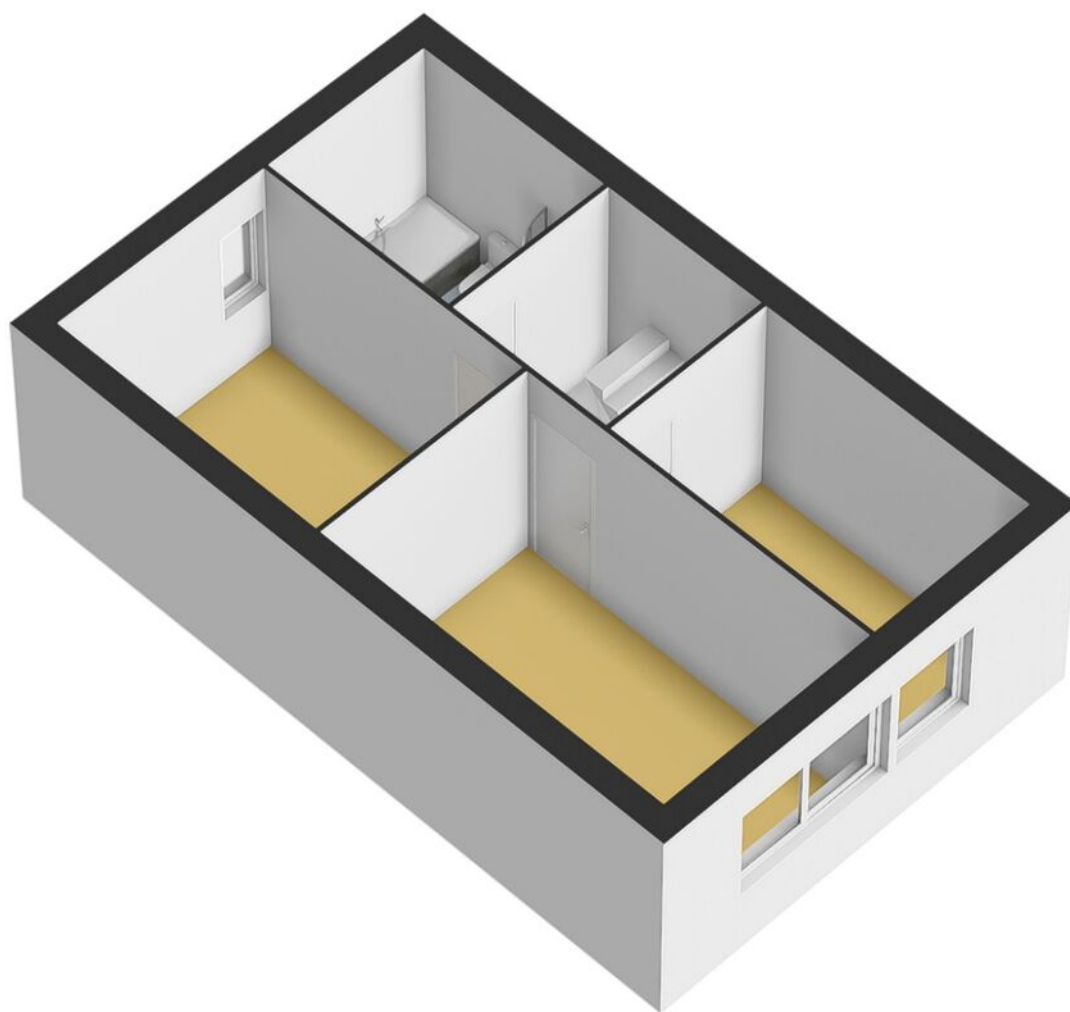
Plattegrond 1e verdieping



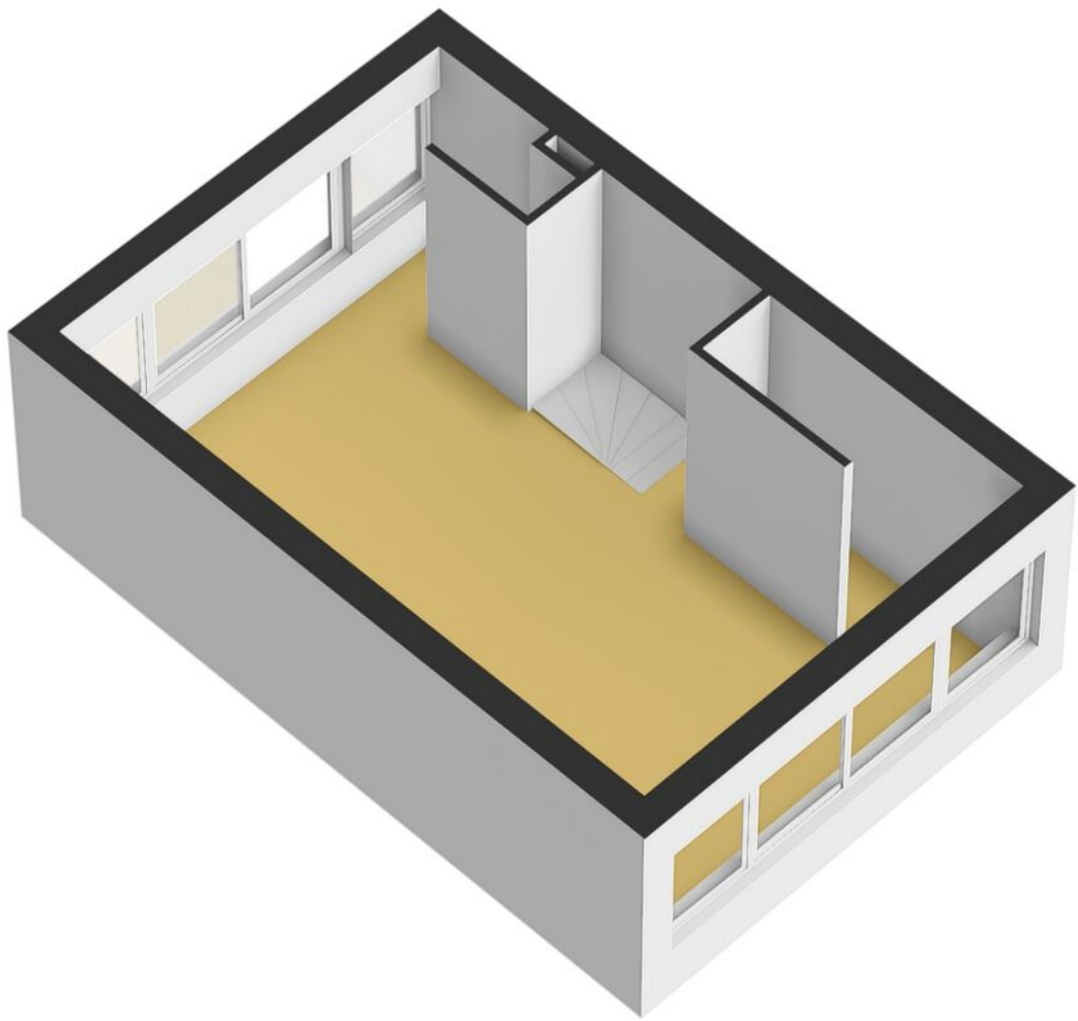
Plattegrond 2e verdieping



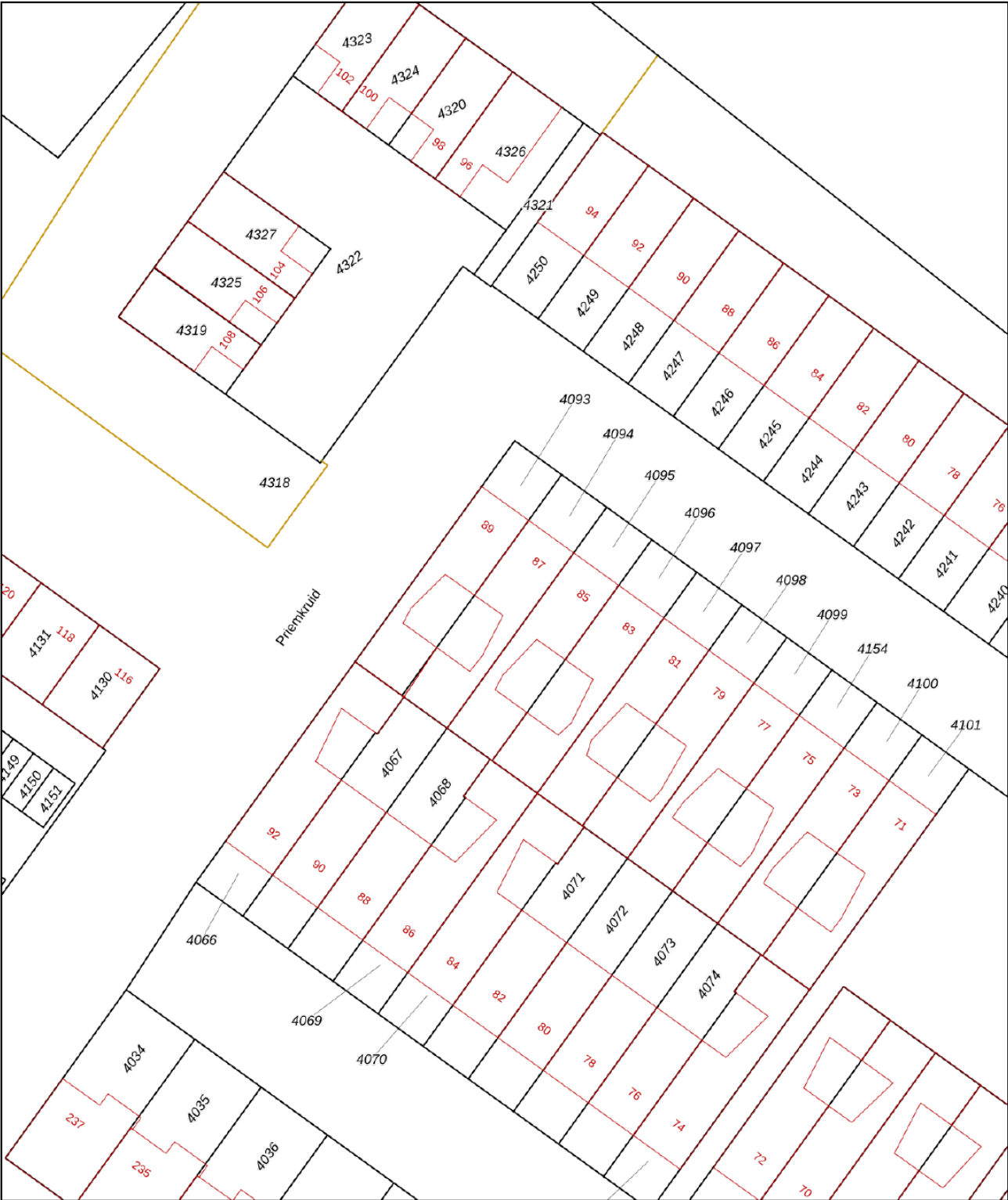
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie I

Perceel 4094

kadaster

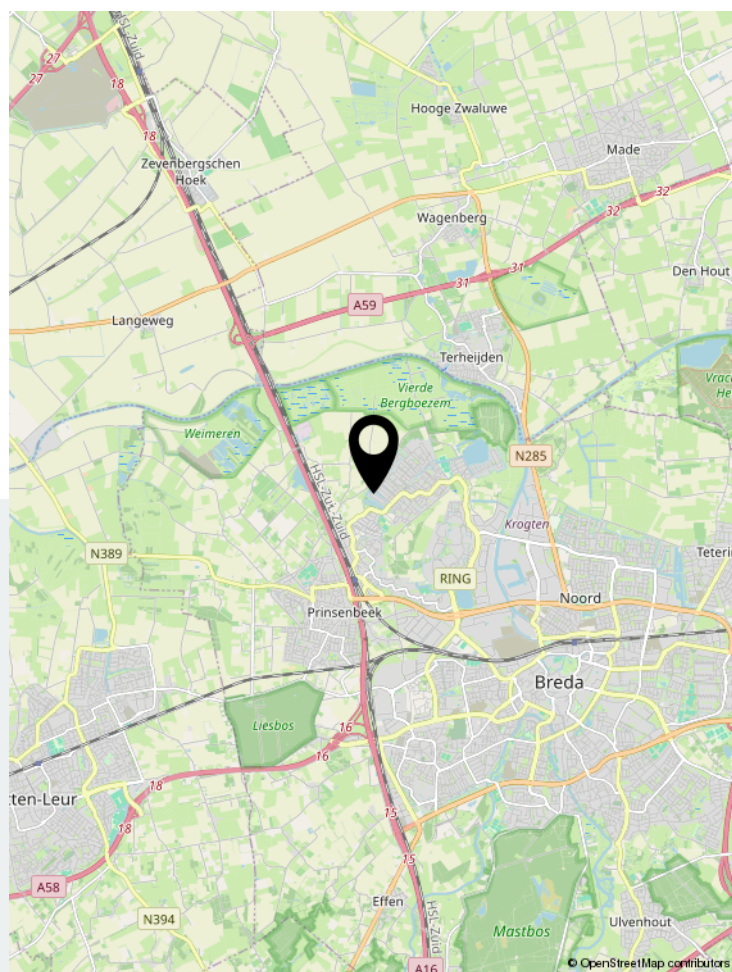
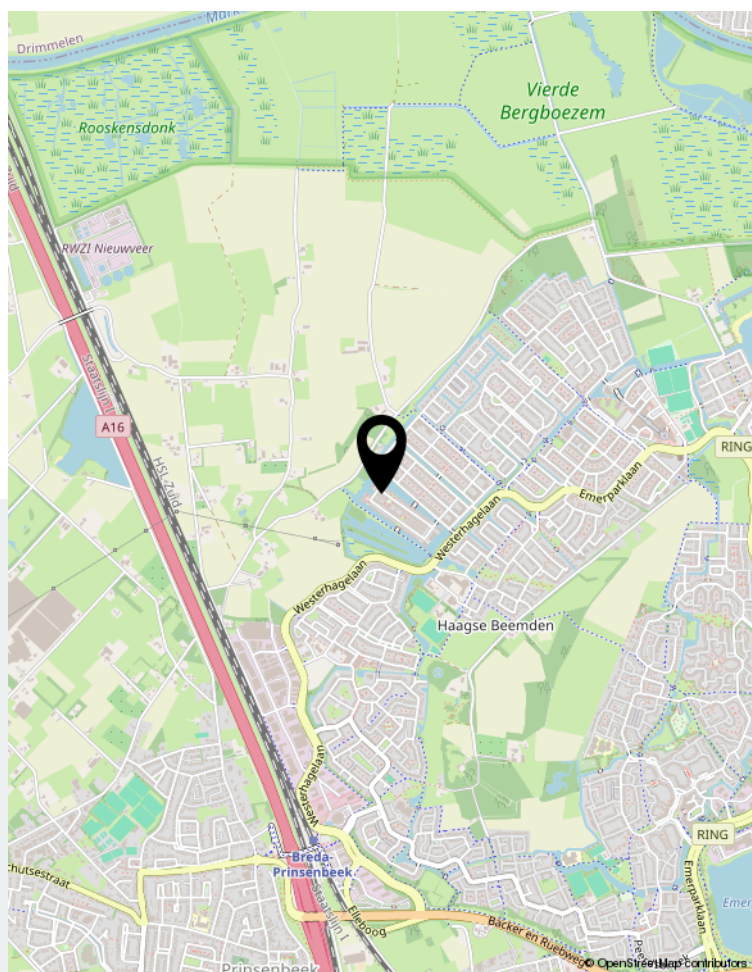
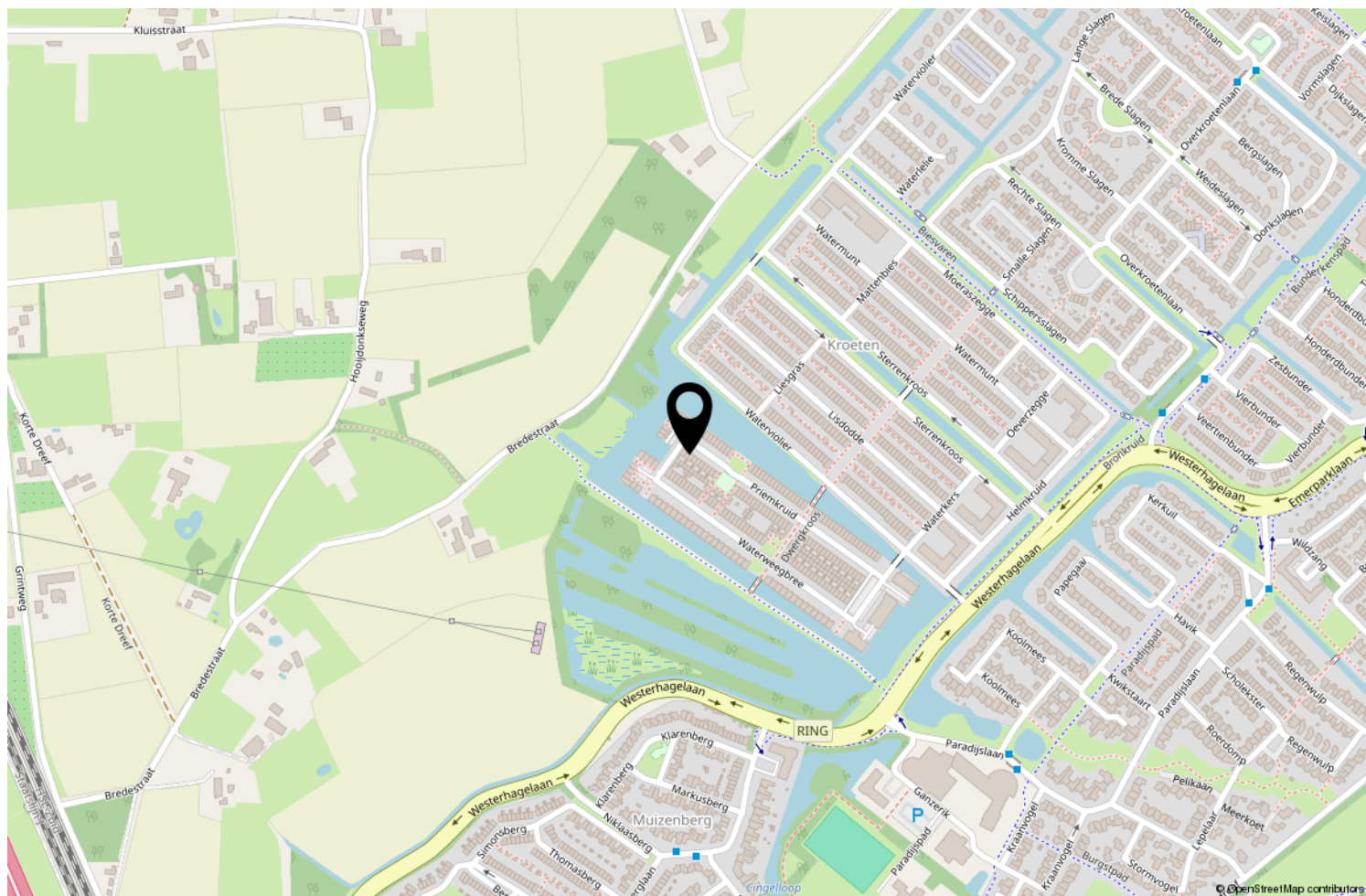


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025

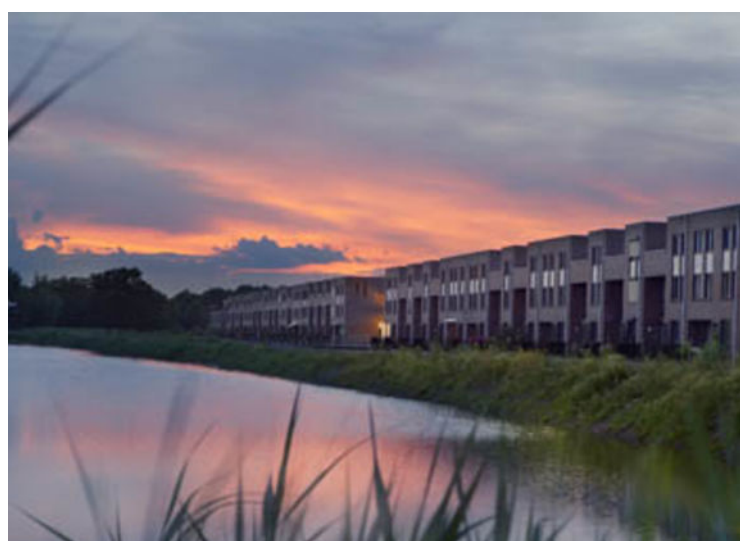
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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				
- Witte hoge kast op zolderverdieping - 6 deuren			X	
- Witte vitrinekast woonkeuken			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 ophangstelsysteem				X
- witte spiegel woonkamer			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
- Unit stadsverwarming	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			
Witte potten achtertuin met verlichting er in				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: Nee
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