

TE KOOP



Louwersdonk 3

Breda

€ 395.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Louwersdonk 3 Breda

Verrassend ruime en speels ingedeelde gezinswoning met open haard, drie slaapkamers en tuin op het zuiden!

In de groene woonwijk Haagse Beemden, op een fijne en rustige locatie in het deelplan Gageldonk, staat deze verrassend ruime en speels ingedeelde geschakelde woning met berging. De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 120 m², beschikt over een sfeervolle woonkamer met open haard, een nette keuken, een moderne badkamer en een fijne, groene tuin met volop privacy.

Dankzij de praktische indeling met vide, ruime slaapkamers en inpandige berging is dit een heerlijke woning voor wie ruimte, licht en comfort zoekt in een comfortabele woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, meterkast en een modern betegelde toiletruimte (2023) voorzien van hangend

closet en fonteintje.

De ruime en speels ingedeelde woonkamer (ca. 35 m²) is voorzien van een laminaatvloer, open haard, trapopgang met vide en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er een deur naar de tuin. De woonkamer heeft een gezellige indeling met ruimte voor zowel een zitgedeelte bij de haard als een eethoek aan de tuinzijde.

De open keuken ligt aan de voorzijde en is ingericht in een L-opstelling (eind 2011) met kunststof werkblad, rvs spoelbak met afvloeiplaat en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast (2024) met vriesvak en een separate kastenopstelling met ingebouwde combi-oven/magnetron (ca. 2012). De keuken heeft een tegelvloer en een deur naar de inpandige berging.

De aangebouwde berging is van binnenuit bereikbaar en voorzien van aansluitingen voor de wasmachine

Eerste verdieping

De eerste verdieping is geheel voorzien van moderne laminaatvloeren.

Ruime overloop/vide met open karakter en toegang tot de slaapkamers en badkamer. Op de overloop bevinden zich een diepe vaste kast en een kast met de opstelling van de HR-combiketel (Remeha, 2011) en de mechanische ventilatie-unit.

- Slaapkamer 1 (achterzijde) ca. 5.40 x 2.80 m., voorzien van een glazen scheidingswand en deur naar het balkon.
- Slaapkamer 2 (voorzijde) ca. 5.20 x 2.70 m., speels ingedeeld met schuin dak en twee bovenramen.
- Slaapkamer 3 (midden) ca. 3.85 x 2.60 m.
- De moderne badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een kwart ronde douchecabine, ligbad, hangend toilet, wastafelmeubel met spiegelkast en handdoekenkast – modern, neutraal en keurig onderhouden.

De woning is volledig voorzien van HR++ beglazing (2011).

Tuin

De tuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating, groene hagen en een gazon. Dankzij de gunstige ligging en indeling fungeert de tuin als zowel voor- als achtertuin en biedt deze veel privacy. Via de tuin is er tevens ontsluiting naar de voorzijde.

Algemeen/bijzonderheden:

- Verrassend ruime en speels ingedeelde woning
- Woonkamer met vide en open haard
- Moderne badkamer en toiletruimte
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur (koelkast 2024 vernieuwd)
- Inpandige berging met vliering
- Volledig voorzien van HR++ beglazing (2011)
- CV-combiketel Remeha (2011)
- Energielabel: C
- Woonoppervlakte: ca. 120 m² | Perceel: 183 m²

Over de locatie – Gageldonk, Haagse Beemden (Breda)

De woning is gelegen in het geliefde deelplan Gageldonk, een rustige en groene wijk in de Haagse Beemden. Direct om de hoek bevindt zich het winkelcentrum De Donk, met o.a. een Jumbo-supermarkt, drogisterij, bakker, slager en diverse

andere winkels voor de dagelijkse boodschappen.

De wijk is ruim opgezet met veel groen, wandelpaden en speelvoorzieningen, waardoor het een ideale woonomgeving is voor gezinnen. In de directe nabijheid vind je scholen, sportaccommodaties en het Haagse Beemdenbos. Ook station Breda-Prinsenbeek en de uitvalswegen A16 en A27 zijn uitstekend bereikbaar. Kortom: comfortabel wonen op een centrale plek met alle gemakken om de hoek.

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, 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	183 m ²
Inhoud	395 m ³
Tuinoppervlakte	80 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

Bouwjaar	1980
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2011
Externe bergruimte	7 m ²

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.



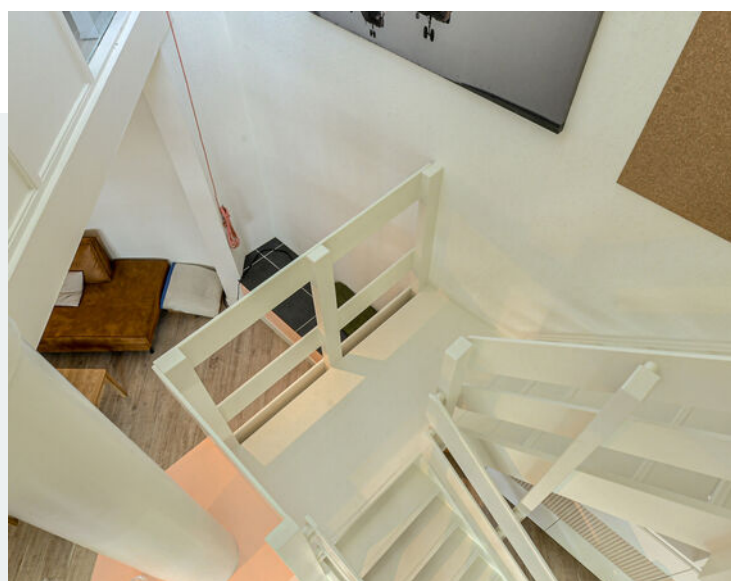
Begane grond



Begane grond



Begane grond



Begane grond & vide



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Eerste verdieping



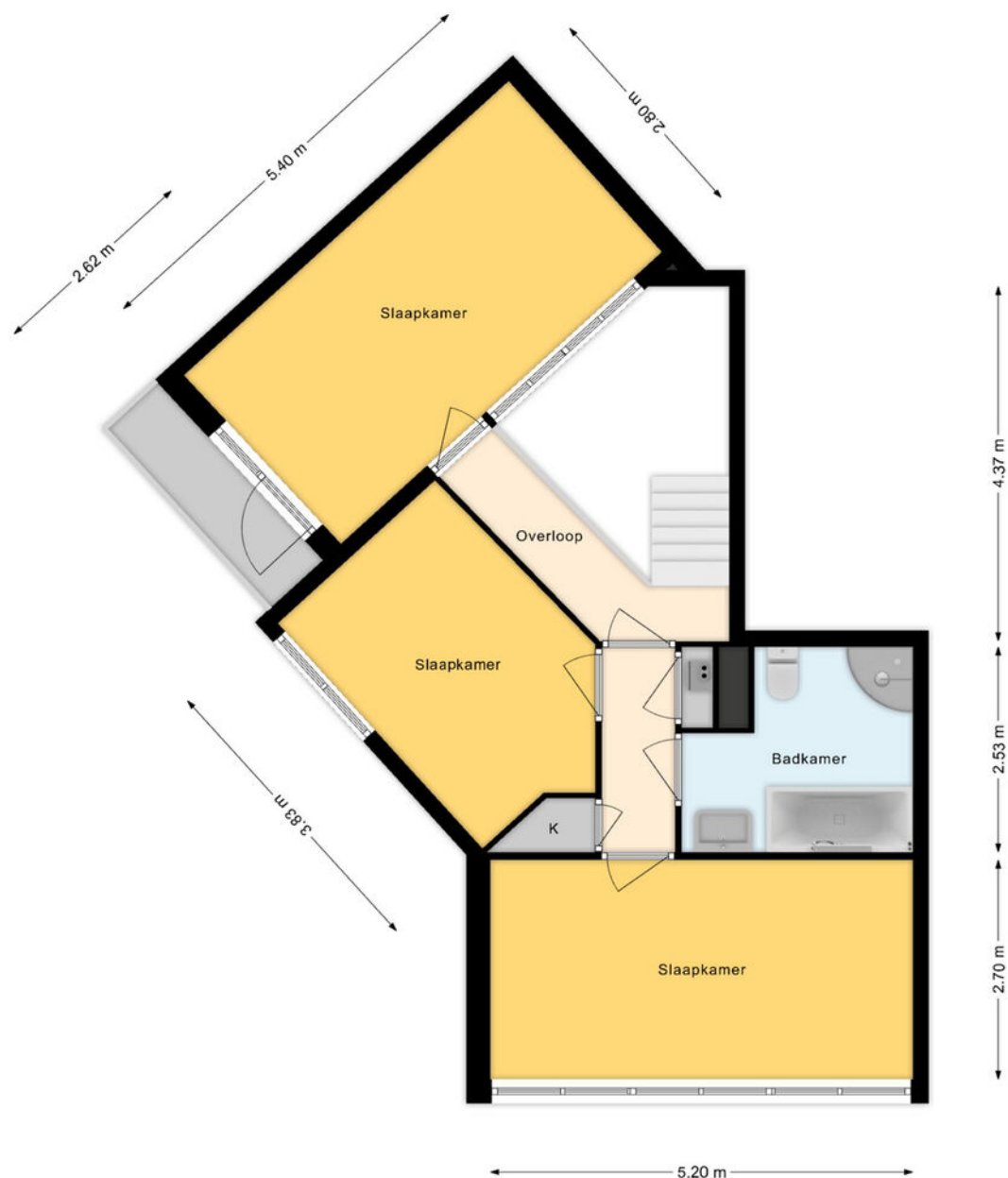
Tuin



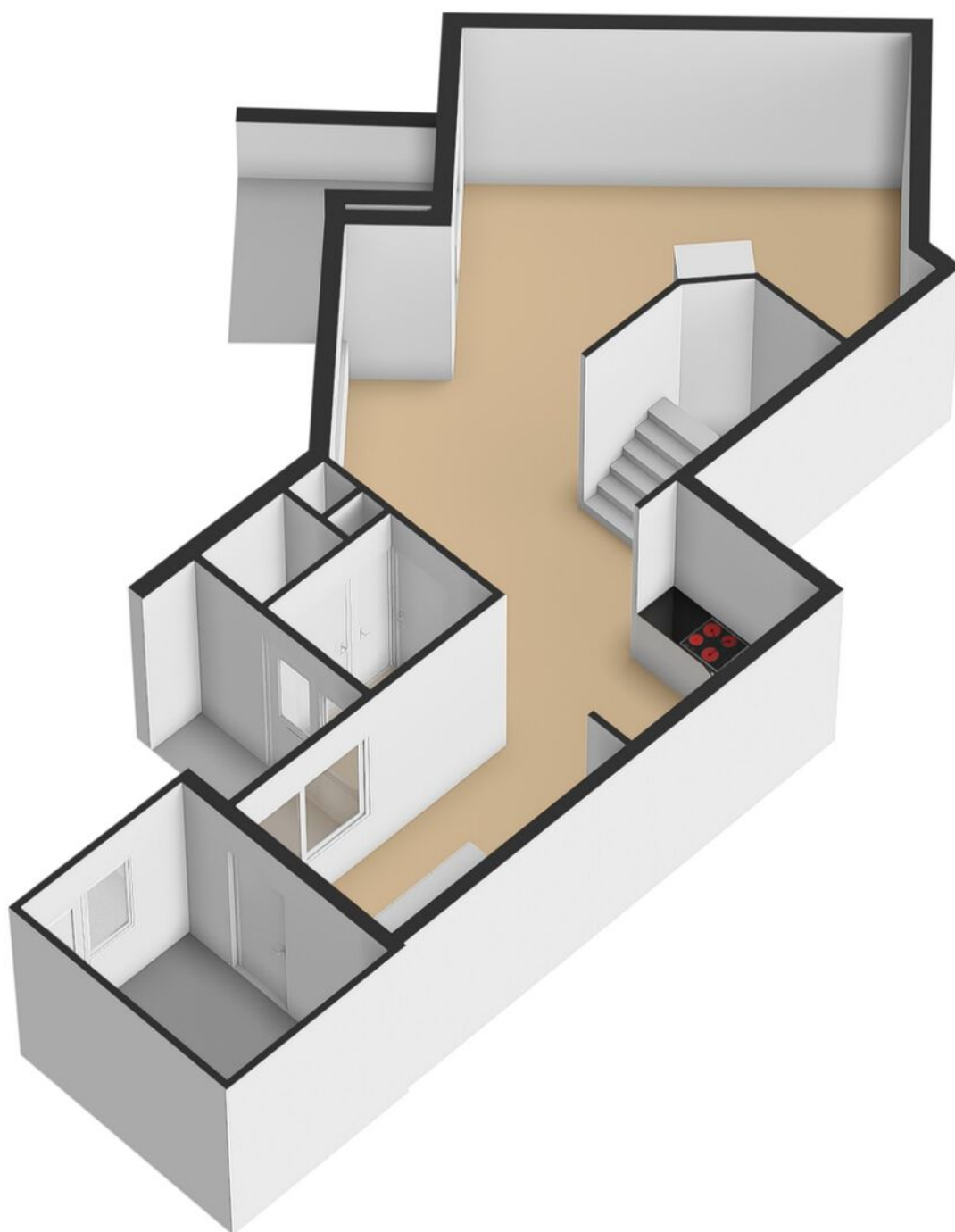
Tuin & omgeving



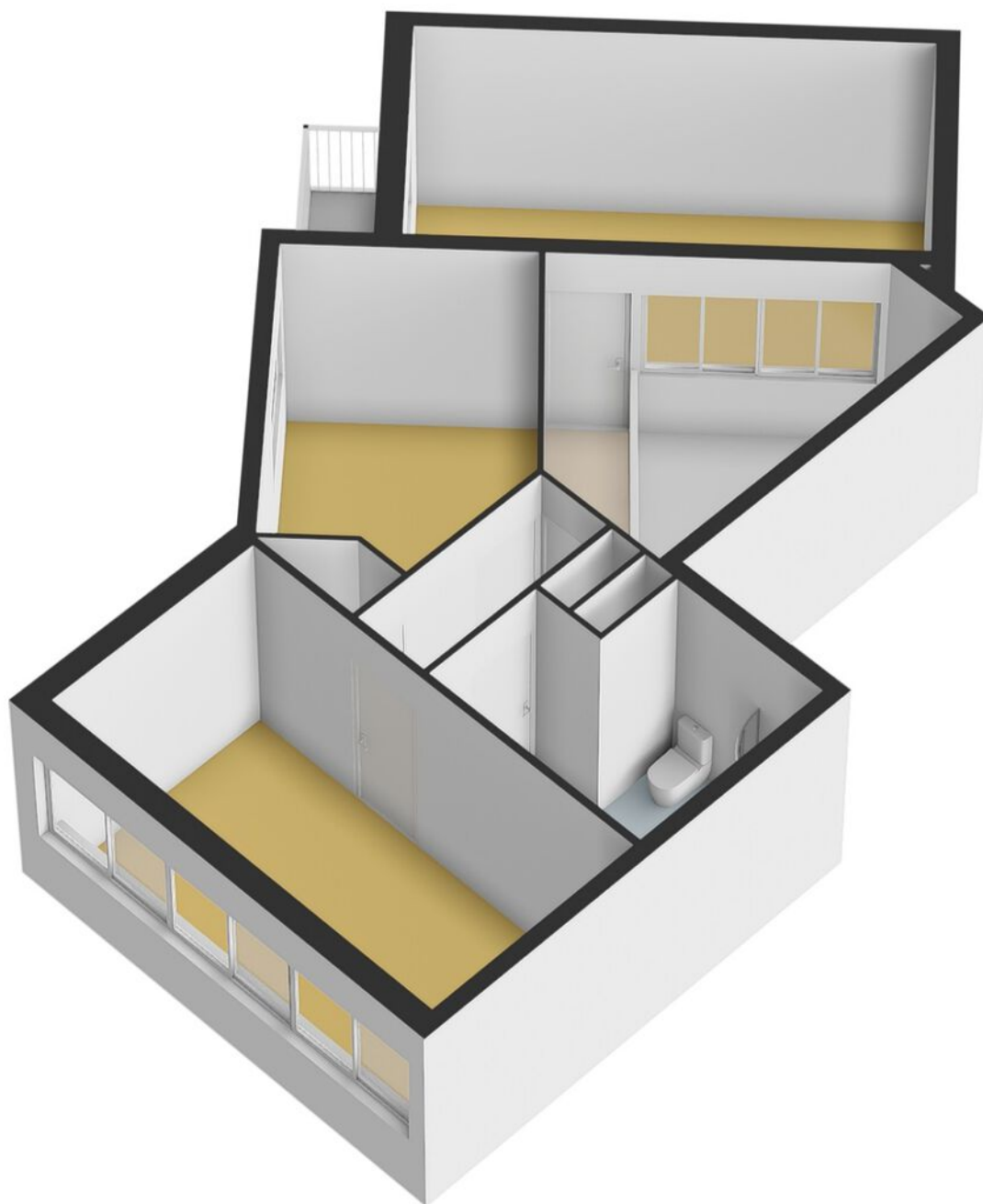
Plattegrond begane grond



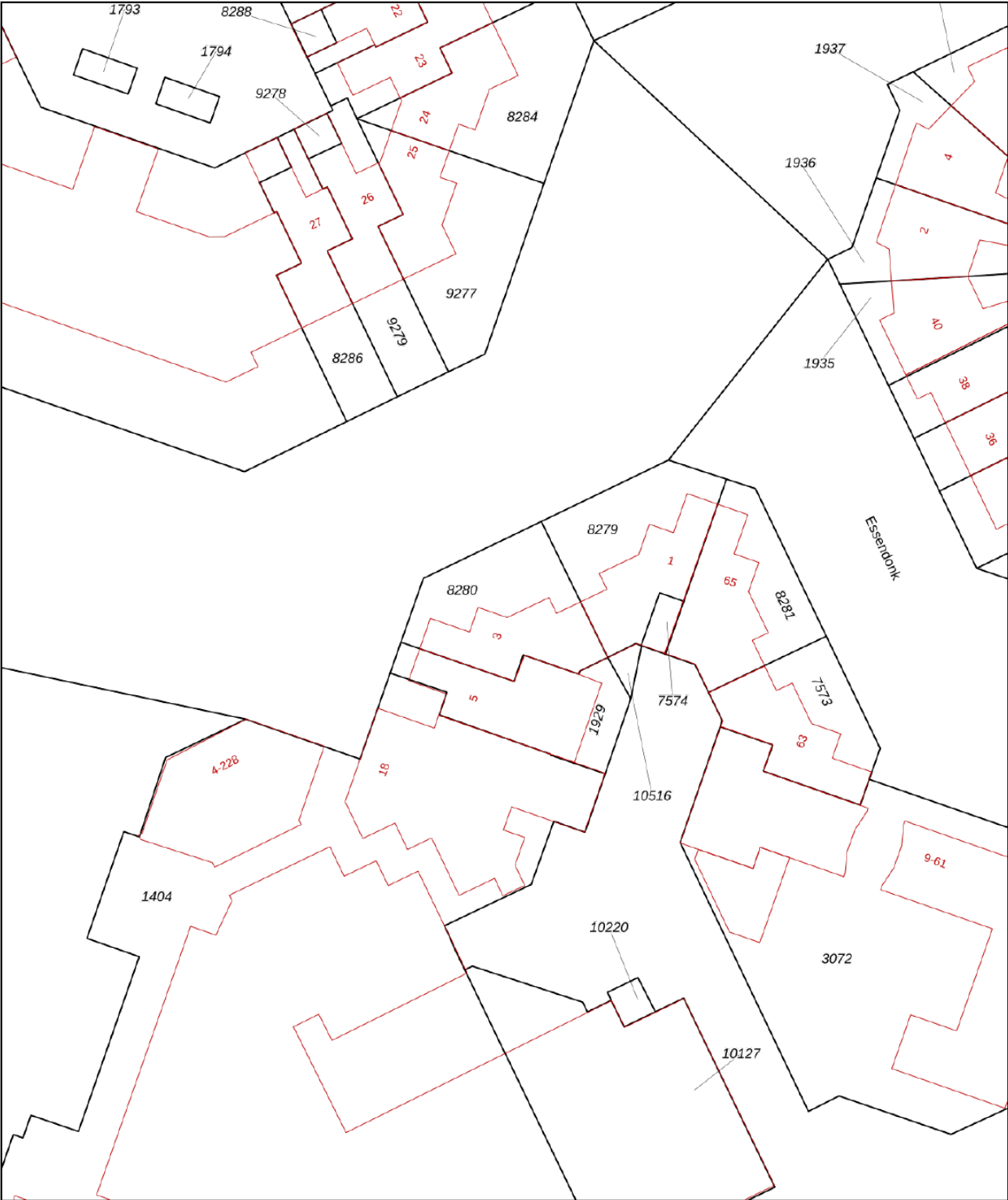
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



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 8280

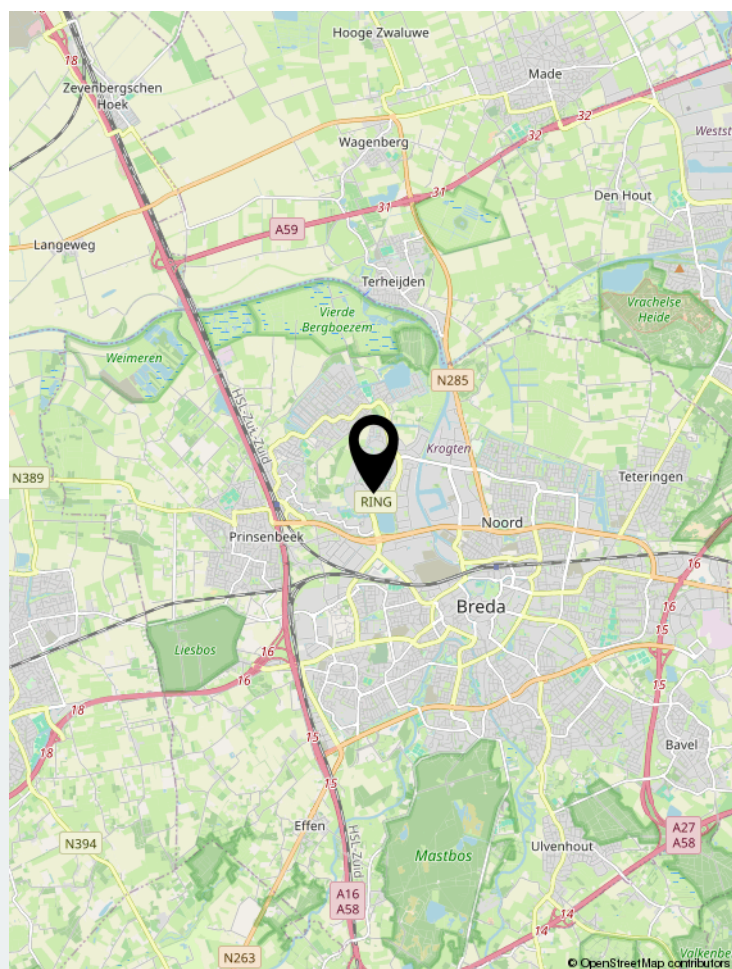
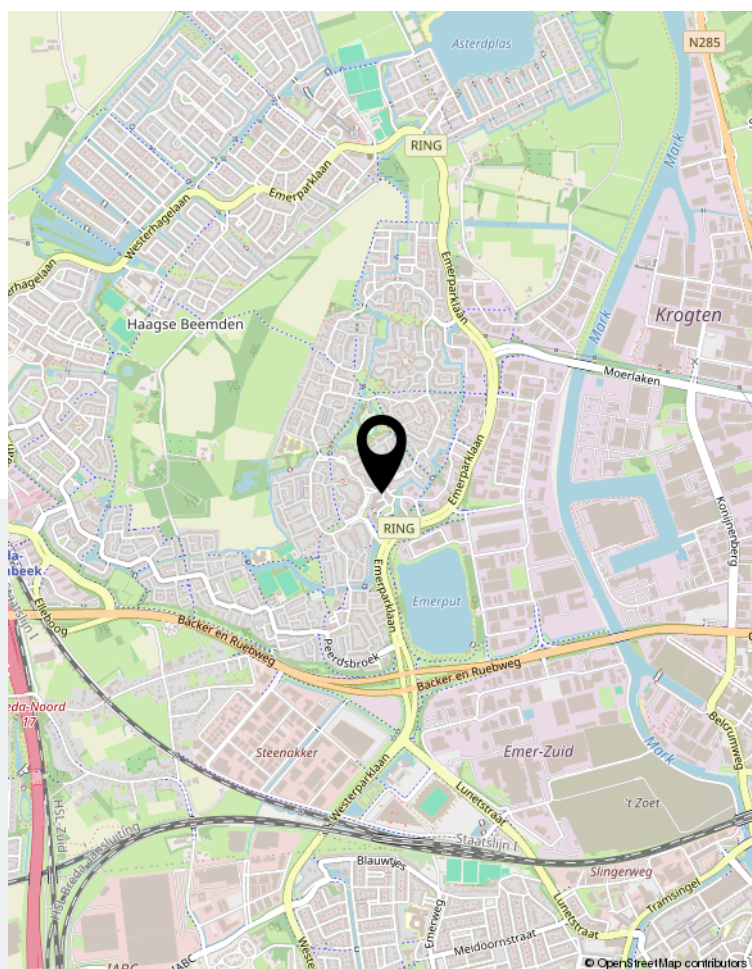
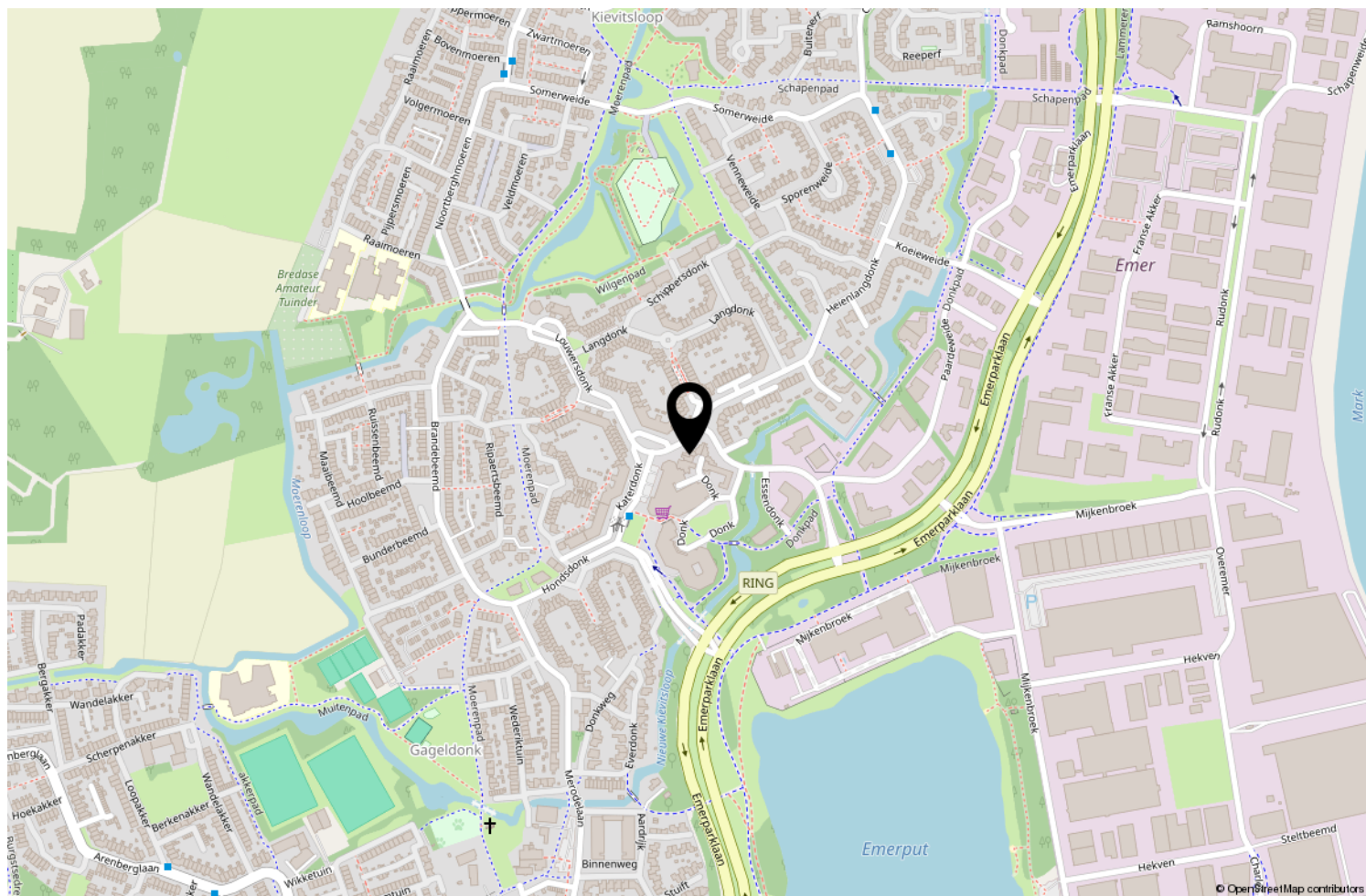
kadaster



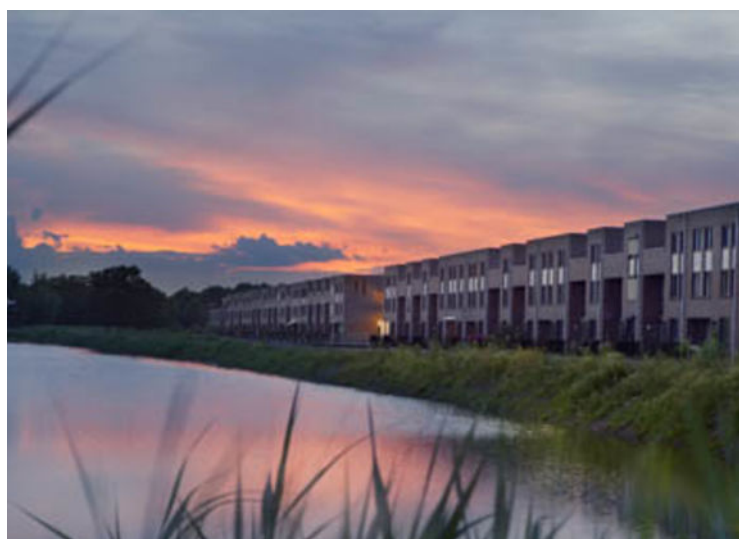
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart



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	
- Alleen hanglampen boven eettafel gaan niet mee. Lampen kinderkamers en opbouwspots keuken gaan mee				X
- Plafondlampen gangen, ouderslaapkamer, wc beneden	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Wandkasten woonkamer, witte wandkasten keuken, bar plus barkrukken, inbouwkasten berging	X			
- Kantoorkasten Sarah, zelfgemaakte bureau ouderslaapkamer, wandkasten ouderslaapkamer, hoge ikeakasten kamer Hugo			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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel		X		
- Alle schilderijen		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
- Losse vriezer gaat mee		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Houtopslag	X			
- Tuinmeubel, opbergbox zwart, parasol en voet, houtblokken		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