

TE KOOP



Waterviolier 152

Breda

€ 439.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Waterviolier 152 Breda

Instapklare singelwoning met oprit, zonnige tuin en uitzicht over het water!

Op een prachtige locatie aan de singel in de eigentijdse woonwijk Kroeten staat deze instapklare eengezinswoning met oprit, zonnige achtertuin met twee terrassen, berging en achterom. De woning is uitstekend onderhouden, grotendeels voorzien van aluminium buitenkozijnen met HR++ beglazing en uitgerust met airco's in de woonkamer en op de tweede verdieping voor extra wooncomfort.

Dankzij de rechte gevels en doordachte indeling biedt deze woning verrassend veel ruimte en licht. De tuingerichte woonkamer, moderne keuken en verzorgde tuin vormen samen een fraai geheel — ideaal voor wie direct wil intrekken zonder te klussen!

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de meterkast, moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, trapopgang en de woonkamer.

De ruime, tuingerichte woonkamer is keurig afgewerkt met een laminaatvloer en veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte. Vanuit de woonkamer is via een loopdeur de achtertuin bereikbaar. De woonkamer is bovendien voorzien van een airconditioning die zorgt voor een aangename temperatuur in alle seizoenen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken in U-opstelling. Deze is uitgerust met diverse boven- en onderkasten en inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Dankzij de "magic corner"-hoekkast wordt de bergruimte optimaal benut. Vanuit de keuken geniet je van een fraai uitzicht over de singel aan de voorzijde.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de grote slaapkamer,

Slaapkamer 1 (voorzijde) – royale kamer met vaste kastenwand en fraai uitzicht over de singel.

Badkamer – geheel betegeld en voorzien van een ruime inloofdouche met handdouche, dubbel wastafelmeubel met lades en verlichte spiegel, designradiator en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Separaat toilet – modern afgewerkt, deels betegeld en voorzien van hangcloset.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met overloop, twee slaapkamers en een bergkast met de unit van de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 2 (voorzijde) – ruime kamer met laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking, draai/ kiepraam, airconditioning en uitzicht over de singel.

Slaapkamer 3 (achterzijde) – eveneens ruim en voorzien van een stolpraam (dubbel te openen), ideaal als hoofdslaapkamer of werkkamer.

De bergkast kan tevens uitstekend dienstdoen als wasruimte.

Tuin

De achtertuin is circa 10 meter diep en verzorgd aangelegd met twee terrassen, sierbestrating, vaste beplanting en een achterom (overdekt). Dankzij de gunstige ligging geniet je hier de hele dag van zowel zon als schaduw. Achterin bevindt zich een houten berging met betonvloer en elektra — praktisch voor fietsen en tuingereedschap.

Oprit

De betegelde oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor twee auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Instapklare woning met moderne afwerking
- Airco's in de woonkamer en op de tweede verdieping
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Vloer-, dak- en muurisolatie
- Grotendeels aluminium buitenkozijnen met HR++ beglazing
- Verwarming via stadsverwarming
- Warmtapwater via warmtewisselaar (huur ca. € 45,- p/kwartaal)

- Mechanische ventilatie aanwezig
- 9 zonnepanelen in 2022 geplaatst
- Plat dak in 2022 voorzien van nieuw bitumen.
- Energielabel: A+.

Over de locatie – Kroeten, Breda

De Kroeten is een jonge, ruim opgezette woonwijk in de Haagse Beemden, omringd door groen en water. Vanuit de woning wandel je zo naar recreatieplas De Asterdplas en het Haagse Beemdenbos. Ook zijn scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Heksenwiel op korte afstand gelegen. De wijk is uitstekend bereikbaar via de Noordelijke Rondweg en heeft een directe aansluiting op de A16/A27. Bovendien ligt station Breda-Prinsenbeek op korte fietsafstand, met verbindingen richting Rotterdam en Antwerpen.

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.

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

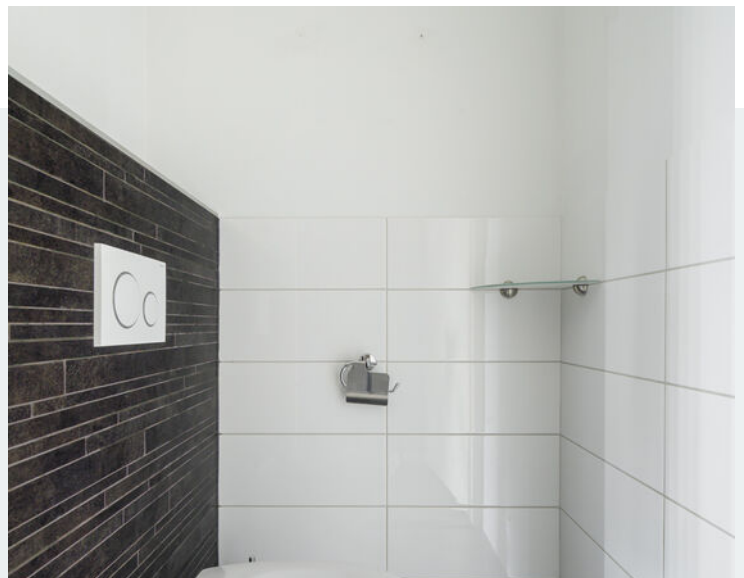
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Inhoud	365 m ³
Tuinoppervlakte	60 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	2001
Energie label	A+
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	5 m ²

Vraagprijs

€ 439.000 k.k.



Begane grond



Begane grond



Begane grond & achtertuin



Achtertuin



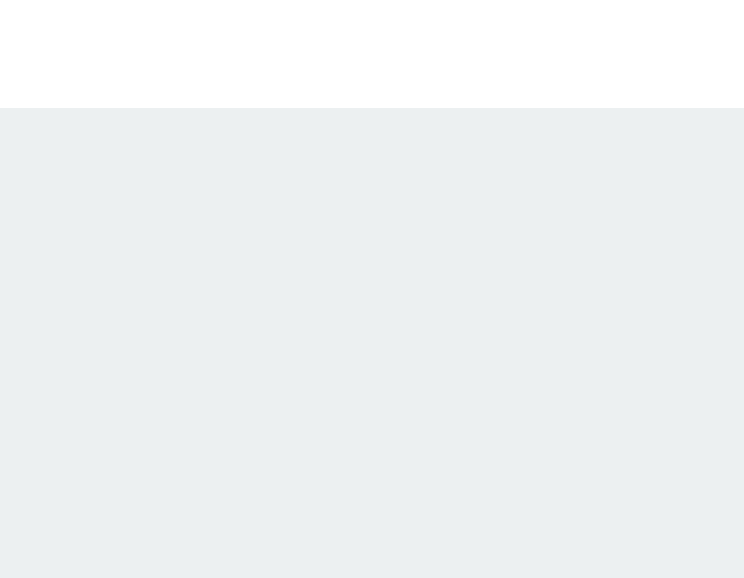
1e verdieping



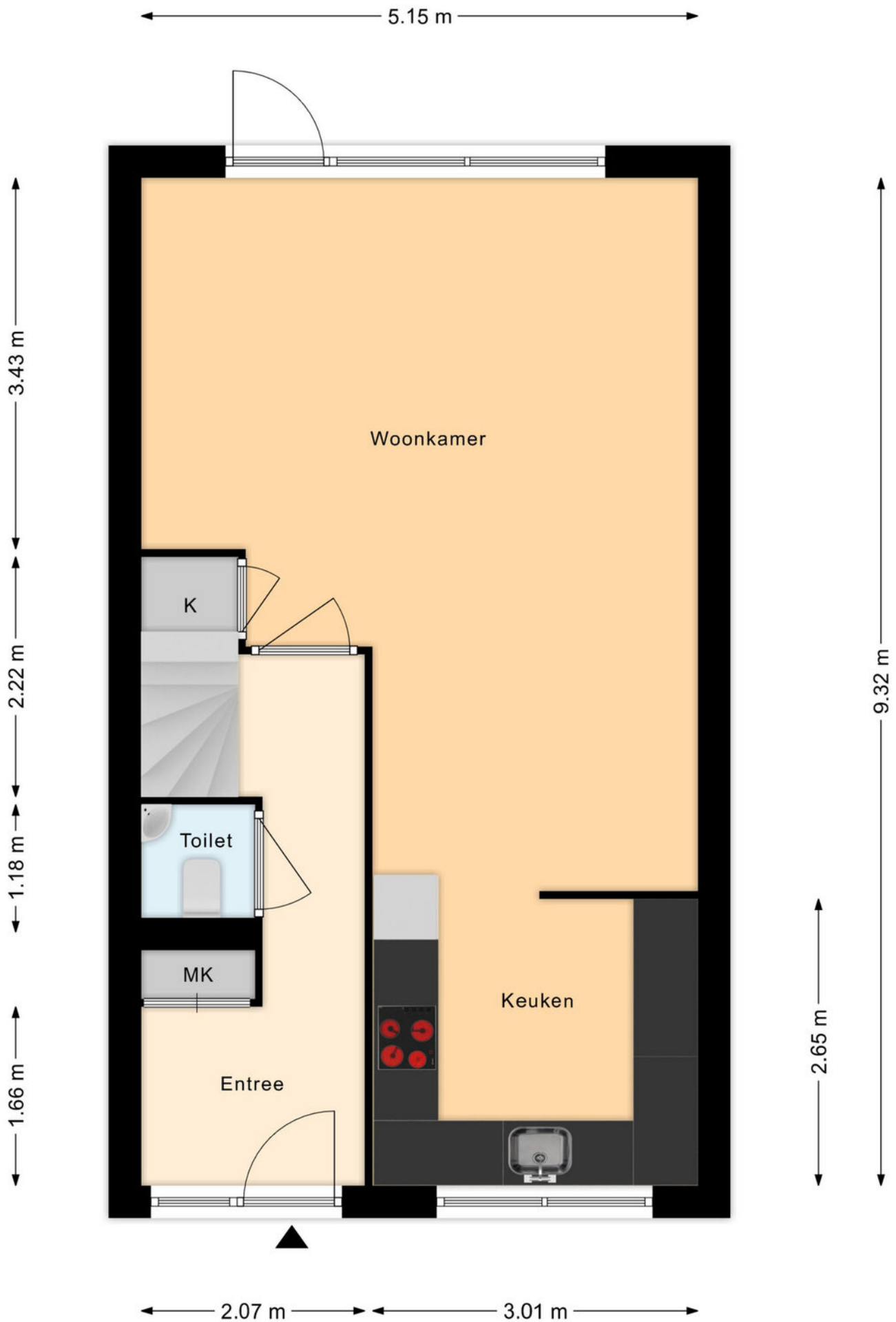
1e & 2e verdieping



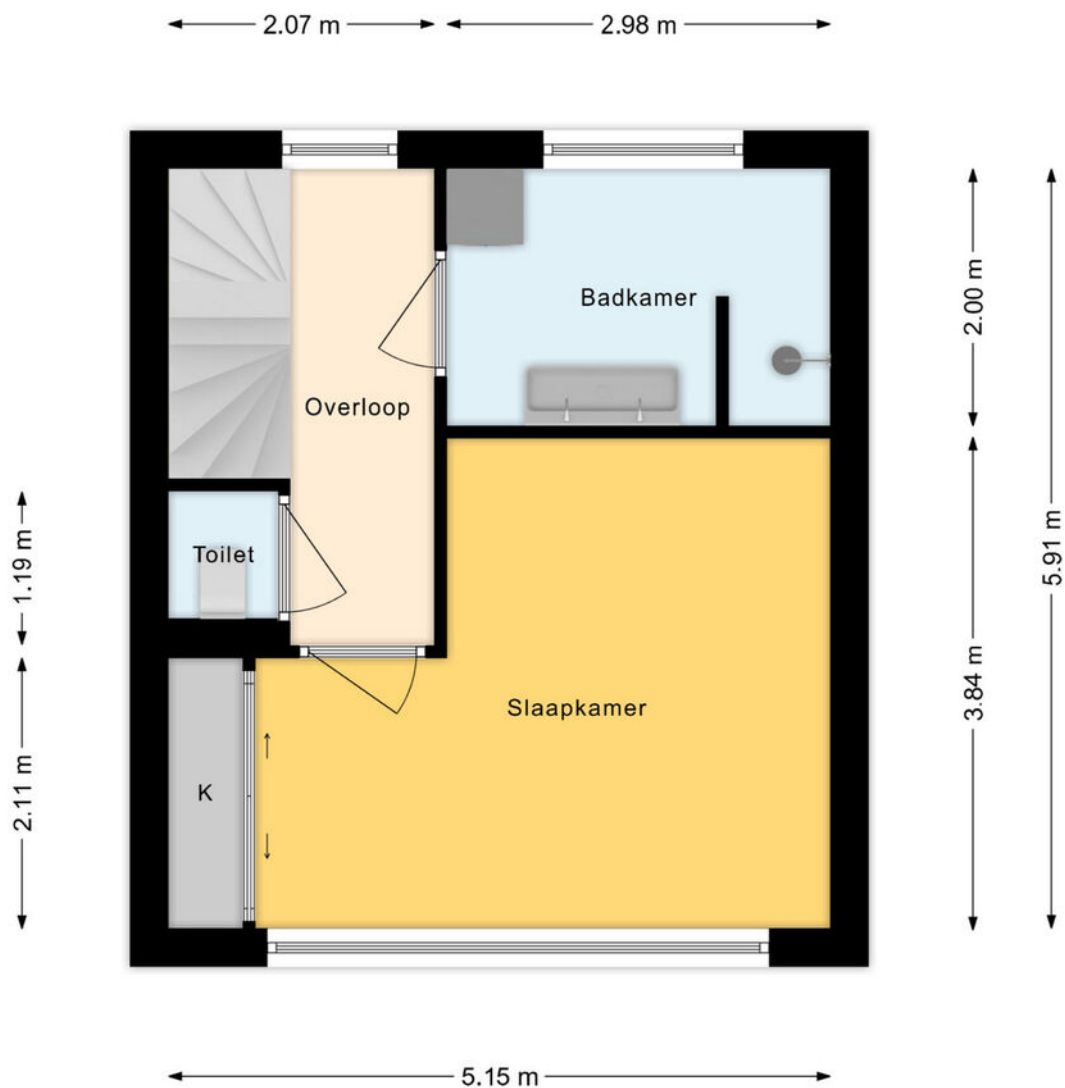
2e verdieping & straatbeeld



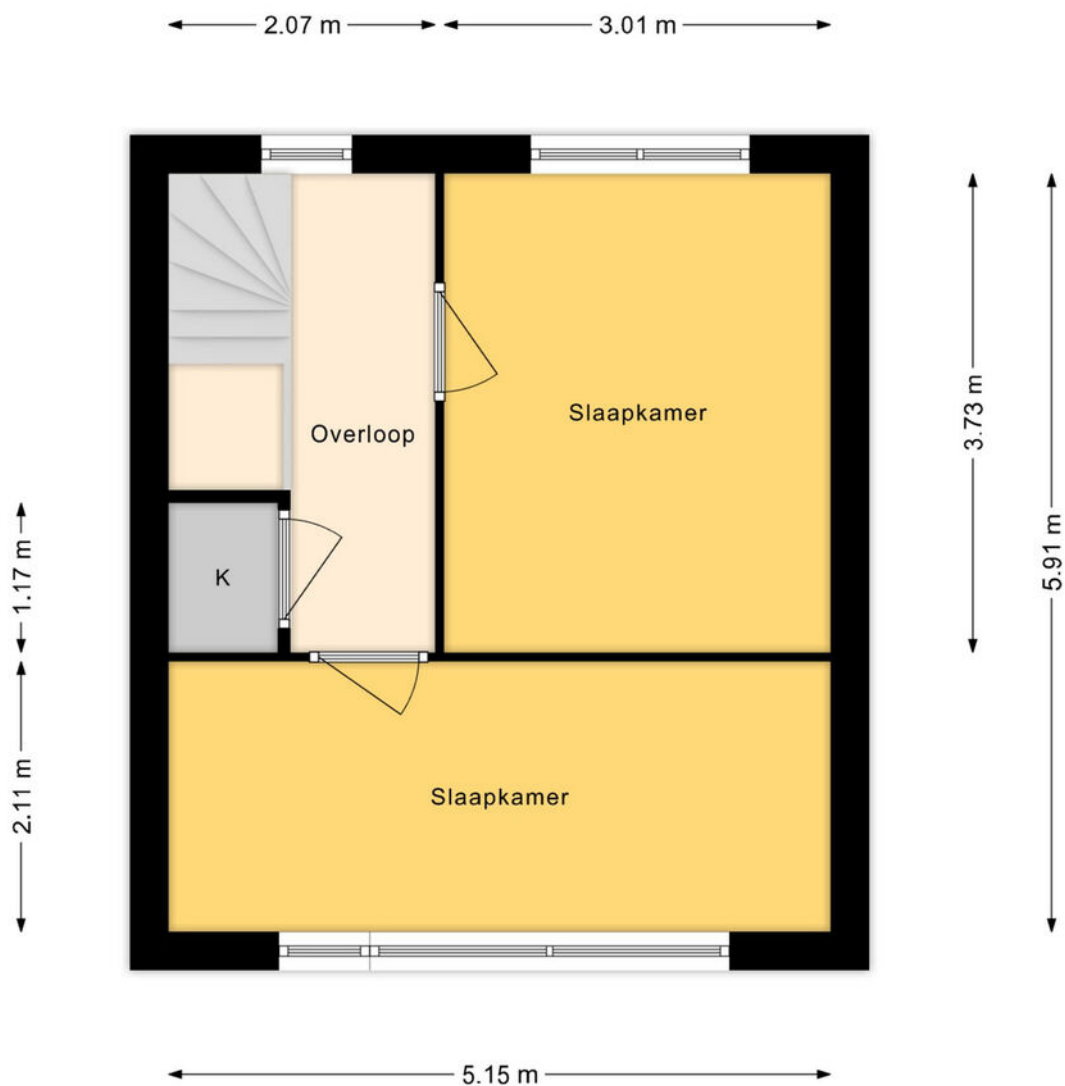
Omgeving & aanzichten en PP



Plattegrond begane grond



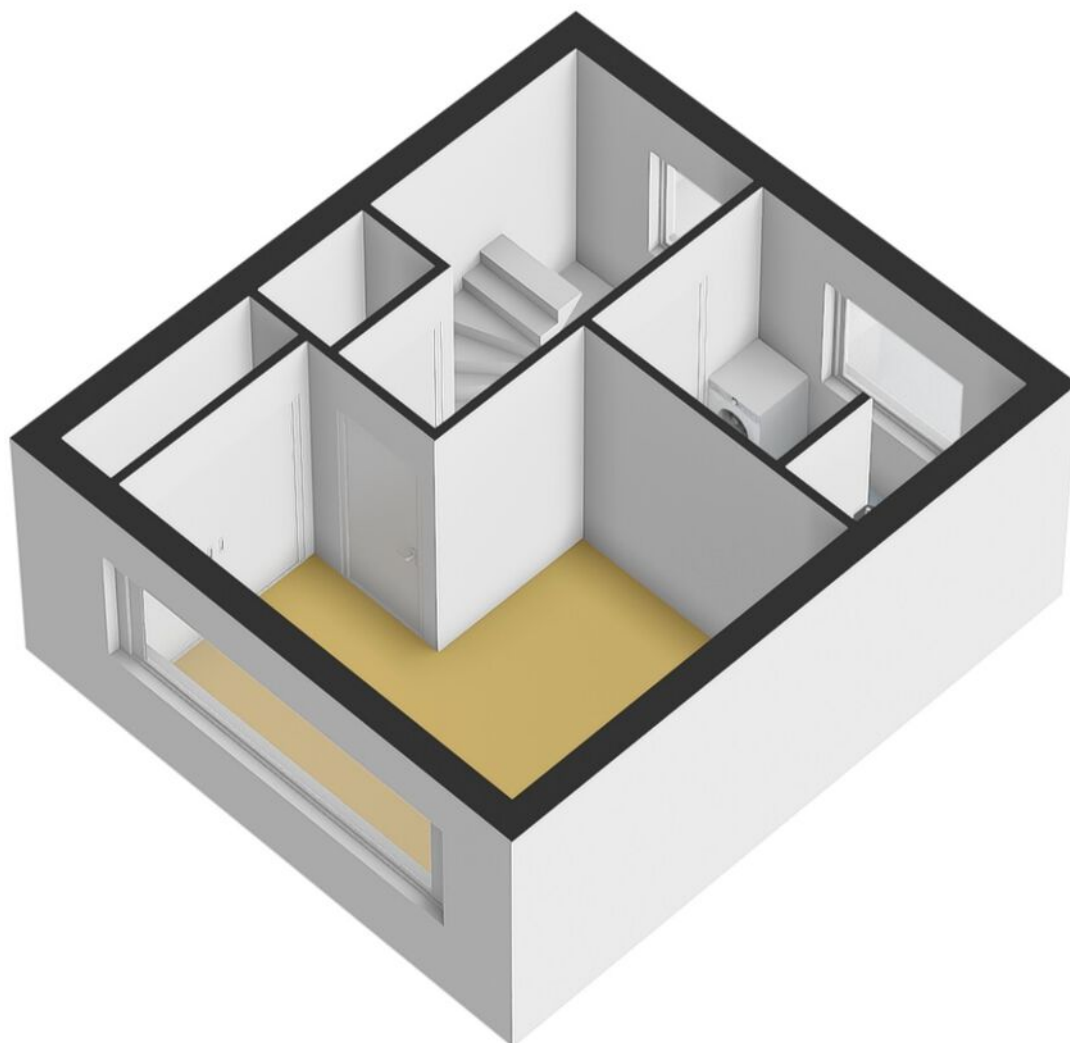
Plattegrond 1e verdieping



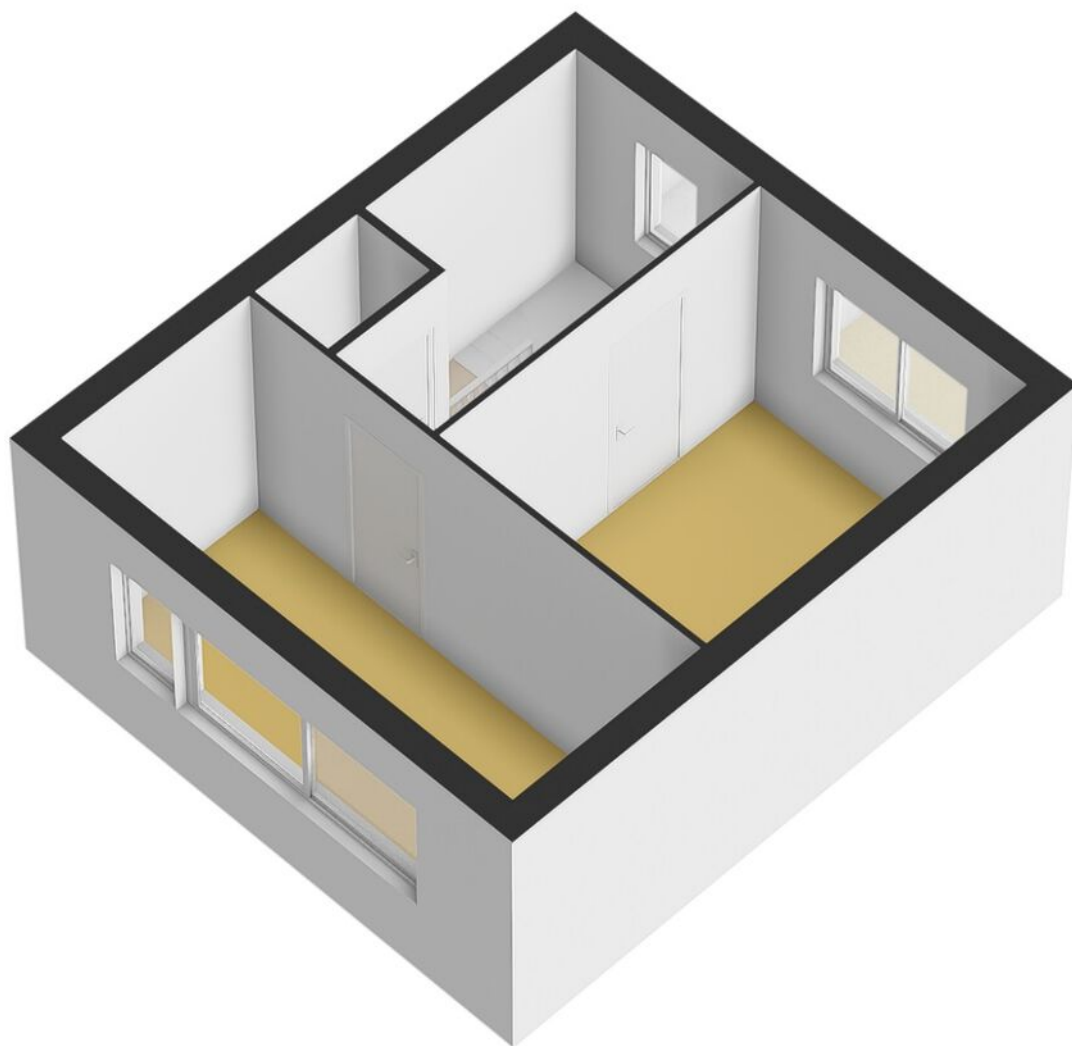
Plattegrond 2e verdieping



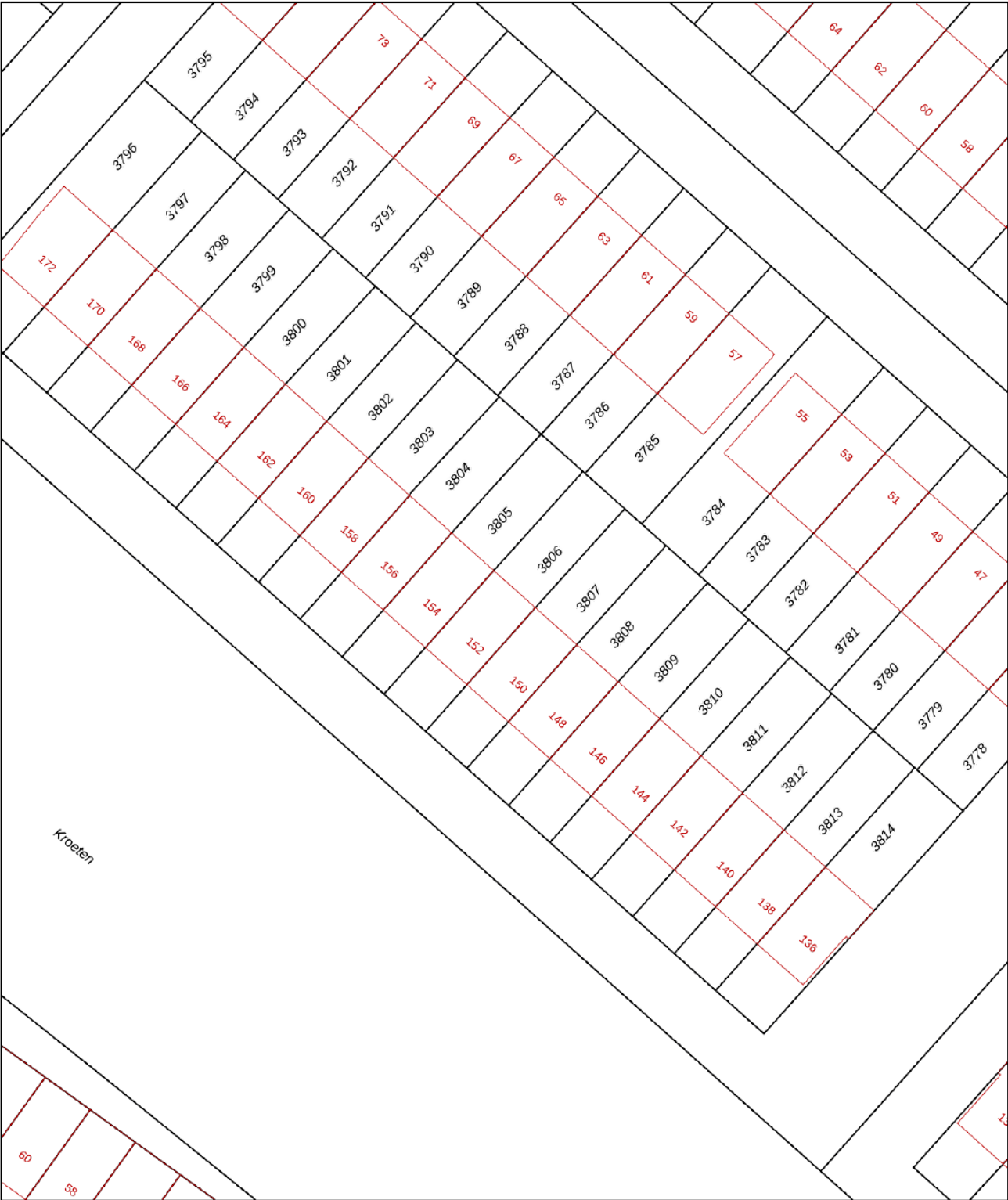
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

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 3806

kadaster



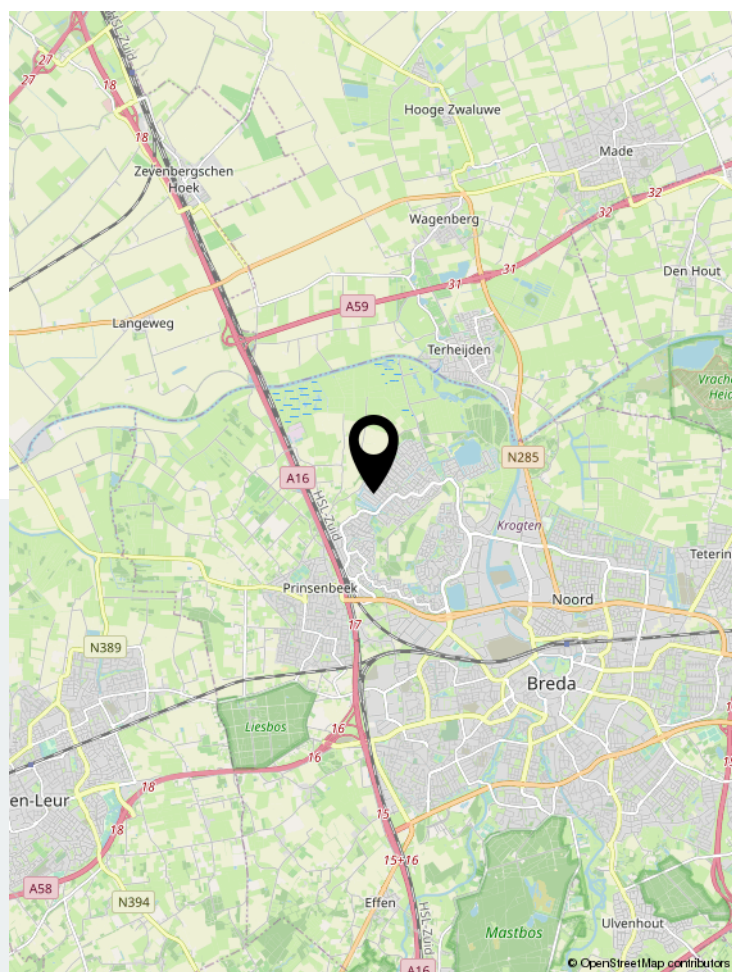
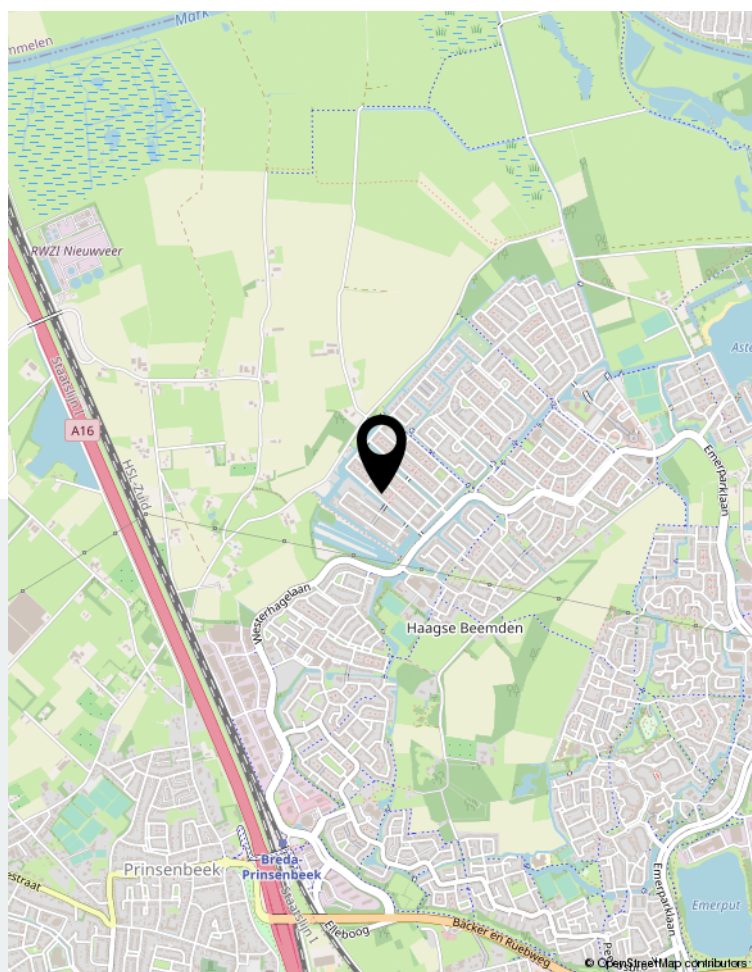
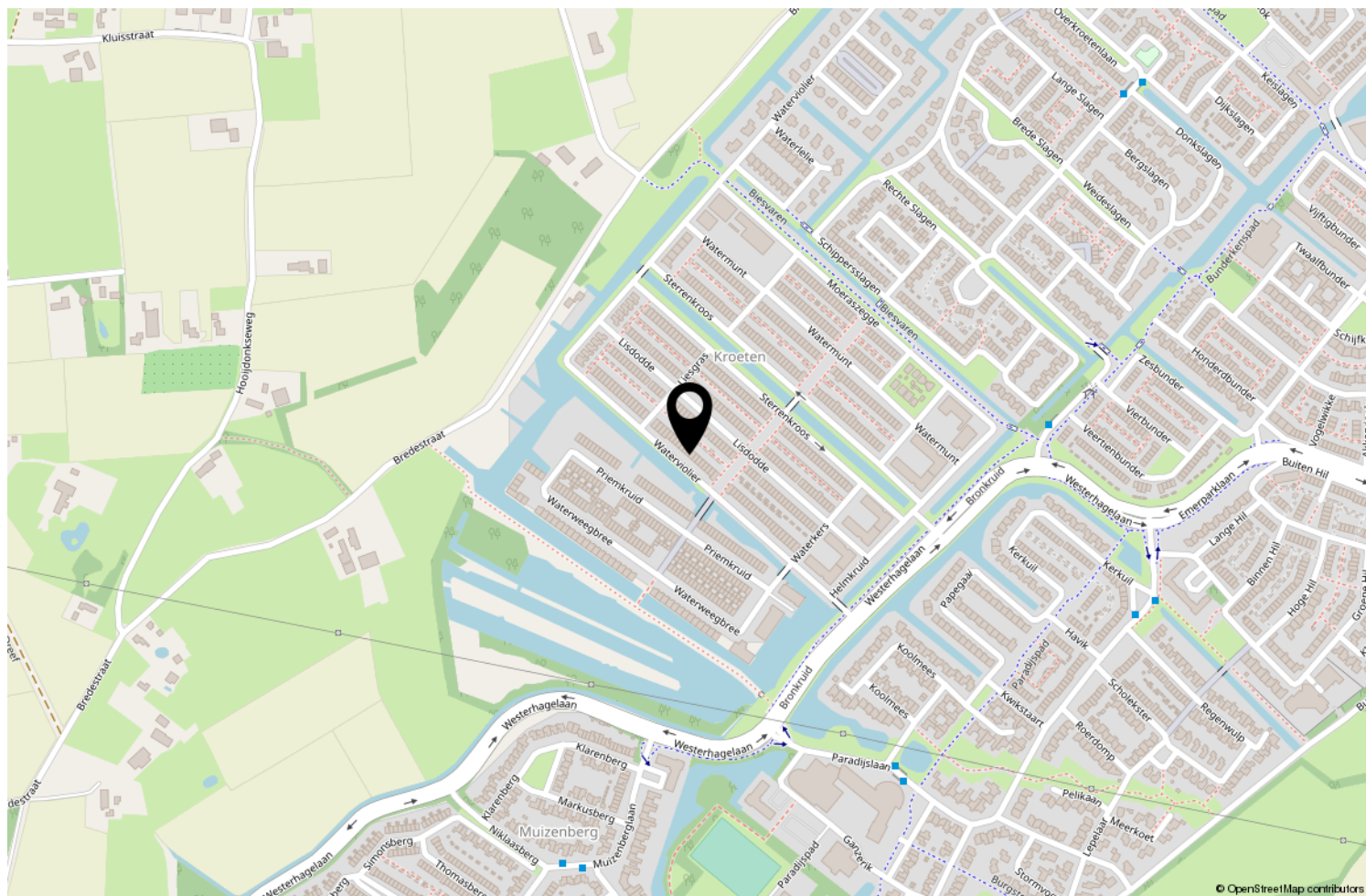
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

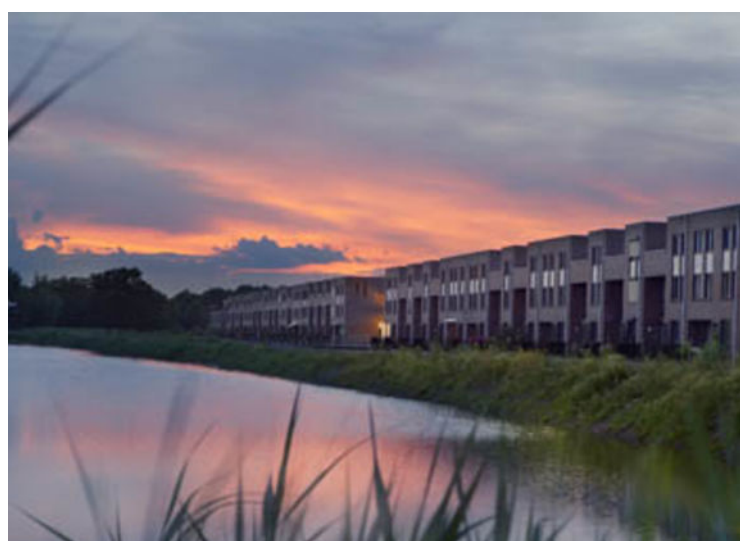
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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		
- Keukenlamp, badkamer lamp, lamp toilet 1e verdieping, lamp overloop 2e verdieping, lamp slaapkamer 2e verdieping voorzijde	X			
- Eettafel lamp, spotjes gang, lamp toilet begane grond, spotjes overloop 1e verdieping, ventilator slaapkamer 1e verdieping, lamp slaapkamer 2e verdieping achterzijde		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote kledingkast 2e verdieping	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- 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
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
- Wasmachine + warmtepomp droger (AEG)			X	
- Open kastje met bakjes in badkamer	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
- Doorstroomtoestel stadsverwarming (huur)			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			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Doorstroomtoestel stadsverwarming, huur € 54,09 per kwartaal bij BSI		Moet worden overgenomen		

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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