

TE KOOP



Venuslaan 54

Breda

€ 498.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Venuslaan 54 Breda

Fraai gelegen 2-onder-1-kapwoning met werkkamer/praktijkruimte op de begane grond en tuin aan het water

Deze fraai gelegen 2-onder-1-kapwoning met aangebouwde werkkamer/praktijkruimte bevindt zich in de gewilde woonwijk Asterd in de Haagse Beemden. De woning ligt aan een rustige straat en heeft aan de achterzijde een prachtig vrij uitzicht over de waterloop en het groene landgoed IJzeren Hek. Hierdoor geniet u van optimale privacy en een groene, rustige woonomgeving zonder directe achterburen.

De woning beschikt over een ruime woonkamer van circa 34 m² met schuifpui naar de tuin, een recentelijk vernieuwde, moderne badkamer (2024) en een tweede verdieping met dakkapel waar eenvoudig een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. De voormalige garage is omgebouwd tot een volledig geïsoleerde werkkamer/praktijkruimte, ideaal voor thuiswerken of een beroep aan huis.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met laminaatvloer, modern betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje, meterkast met vernieuwde elektrische installatie en kast met stadsverwarming (warmtewisselaar wordt gehuurd) en een trapopgang naar de eerste verdieping.

De voormalige garage is omgebouwd tot een werkkamer/praktijkruimte (ca. 5.15 x 2.75 m.) met loopdeur aan de voorzijde, is van binnenuit geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.

De lichte woonkamer is ruim opgezet, waarbij de trapkast is verwijderd voor extra leefruimte. Via de aluminium schuifpui is er toegang tot de zonnige tuin. De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een U-opstelling met natuurstenen werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, Bosch-vaatwasser, afzuigkap, onderbouwvriezer, aparte

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast en laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde is samengevoegd uit twee kamers, waardoor een tweede ruime slaapkamer is ontstaan. De badkamer, vernieuwd in november 2024, is luxe en modern afgewerkt met een fraaie inloopdouche met regendouche en handdouche, hangend toilet en wastafelmeubel met waskom en inbouwkranen.

Tweede verdieping:

Open zolderruimte met kunststof dakkapel (2007), laminaatvloer, aansluitingen voor wasapparatuur, mechanische ventilatie en bergruimte achter de knieschotten. Hier is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.

Tuin:

Aan de voorzijde bevindt zich naast de woning een berging (ca. 3.70 x 1.40 m.) met elektra en de gasmeter.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is verzorgd aangelegd met bestrating, kunstgras en meerdere terrassen. De tuin grenst direct aan het water en biedt uitzicht op een groene zoom. Achterin de tuin staat een kunststof berging met elektra, en naast de woning is een tweede berging aanwezig (ca. 4.40 x 1.40 m.).

Ligging

De wijk Asterd is een geliefde, rustige en kindvriendelijke woonwijk in de Haagse Beemden, direct grenzend aan het prachtige Haagse Beemdenbos en de recreatieplas Asterdplas. Hier kunt u heerlijk wandelen, fietsen of genieten van het water. In de directe omgeving vindt u diverse scholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum Heksenwiel, openbaar vervoer en uitstekende ontsluitingen naar de binnenstad van Breda en de uitvalswegen richting A16 en A27.

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 ondertekening 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

€ 498.000 k.k.

Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	224 m ²
Inhoud	415 m ³
Tuinoppervlakte	74 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3

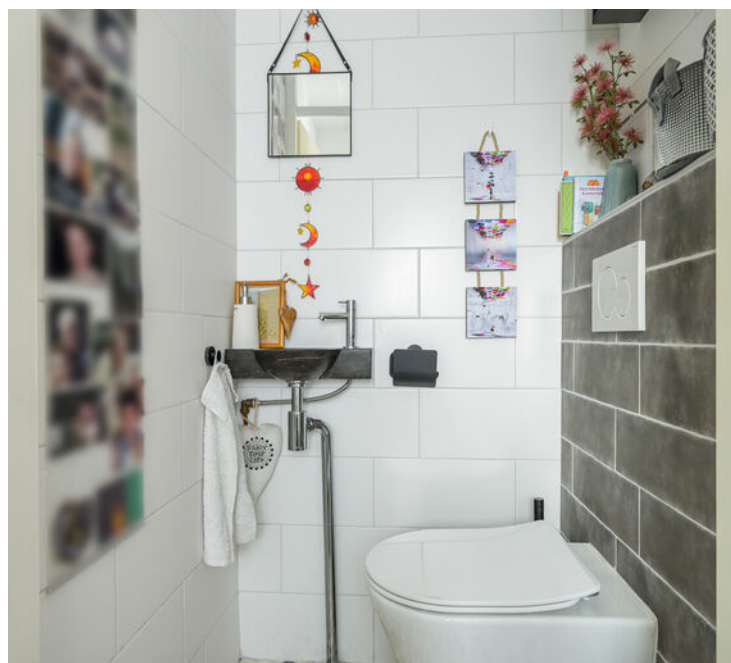
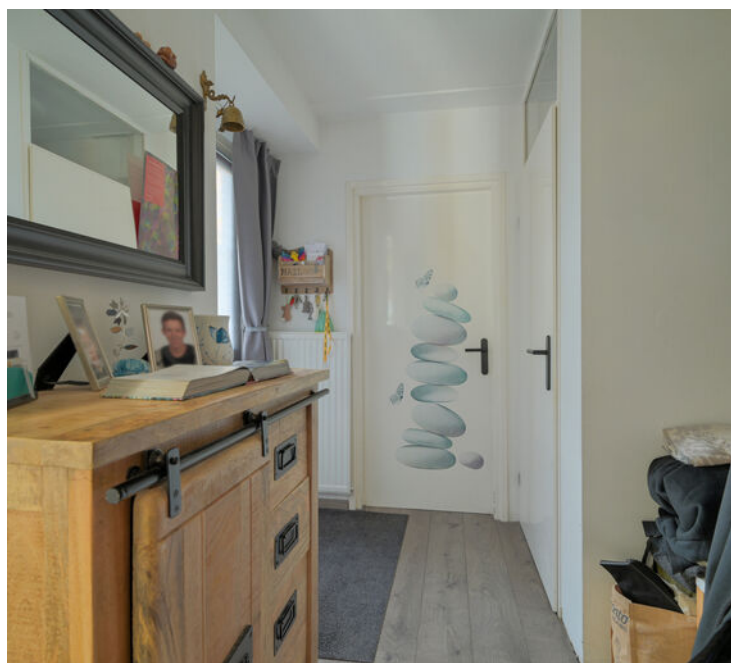
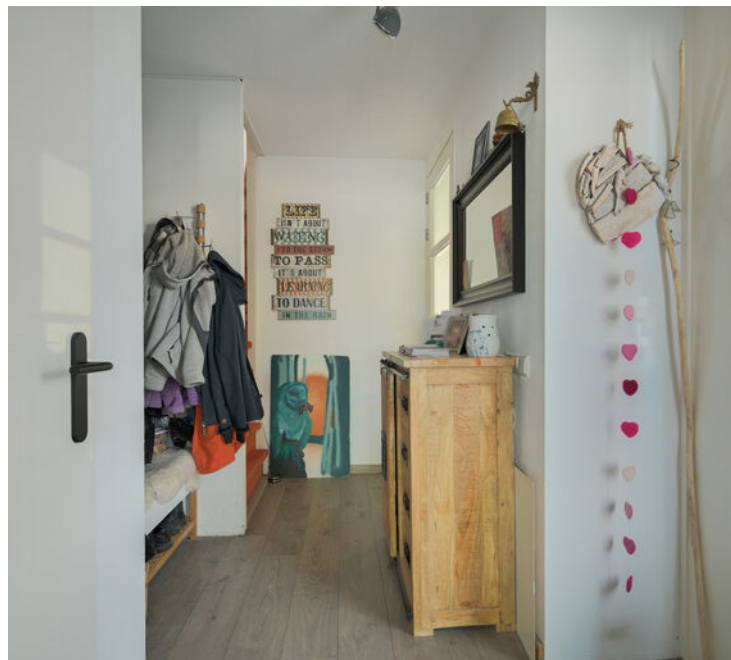
Bouwjaar	1993
Energie label	-
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	14 m ²



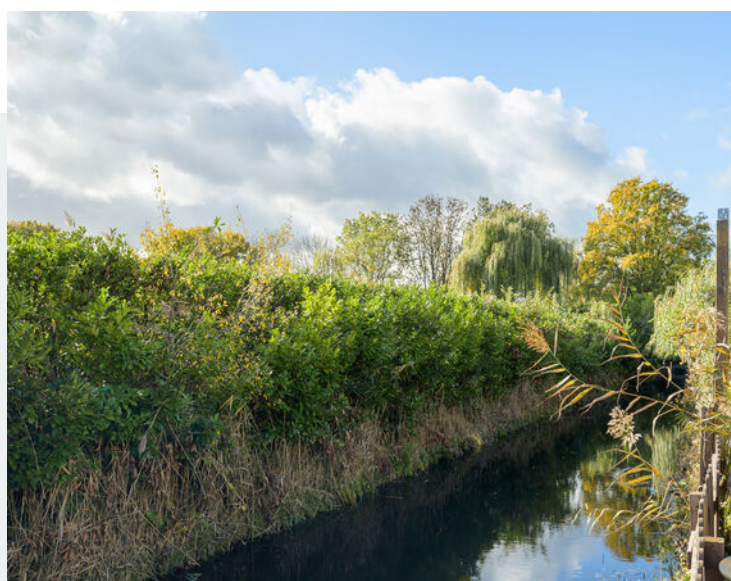
Begane grond



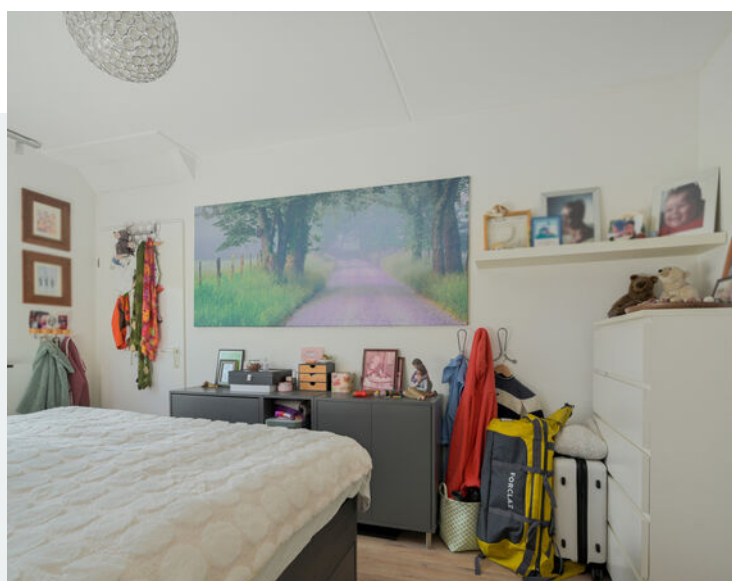
Begane grond



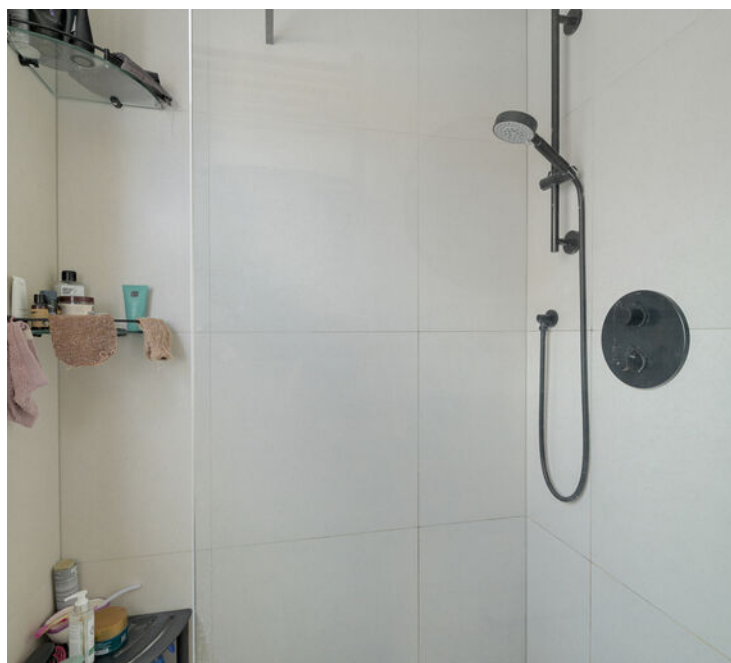
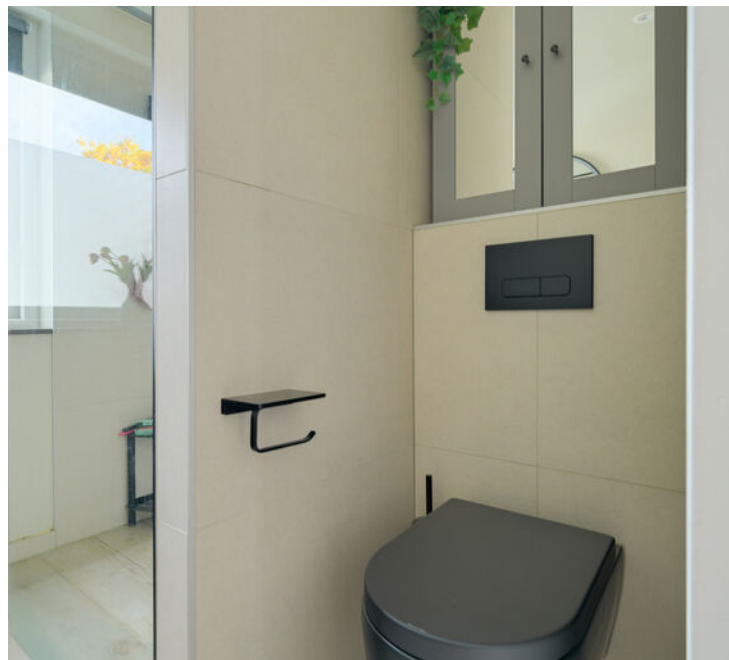
Begane grond & achtertuin



Achtertuin



Achtertuint & 1e verdieping



1e verdieping & 2e verdieping



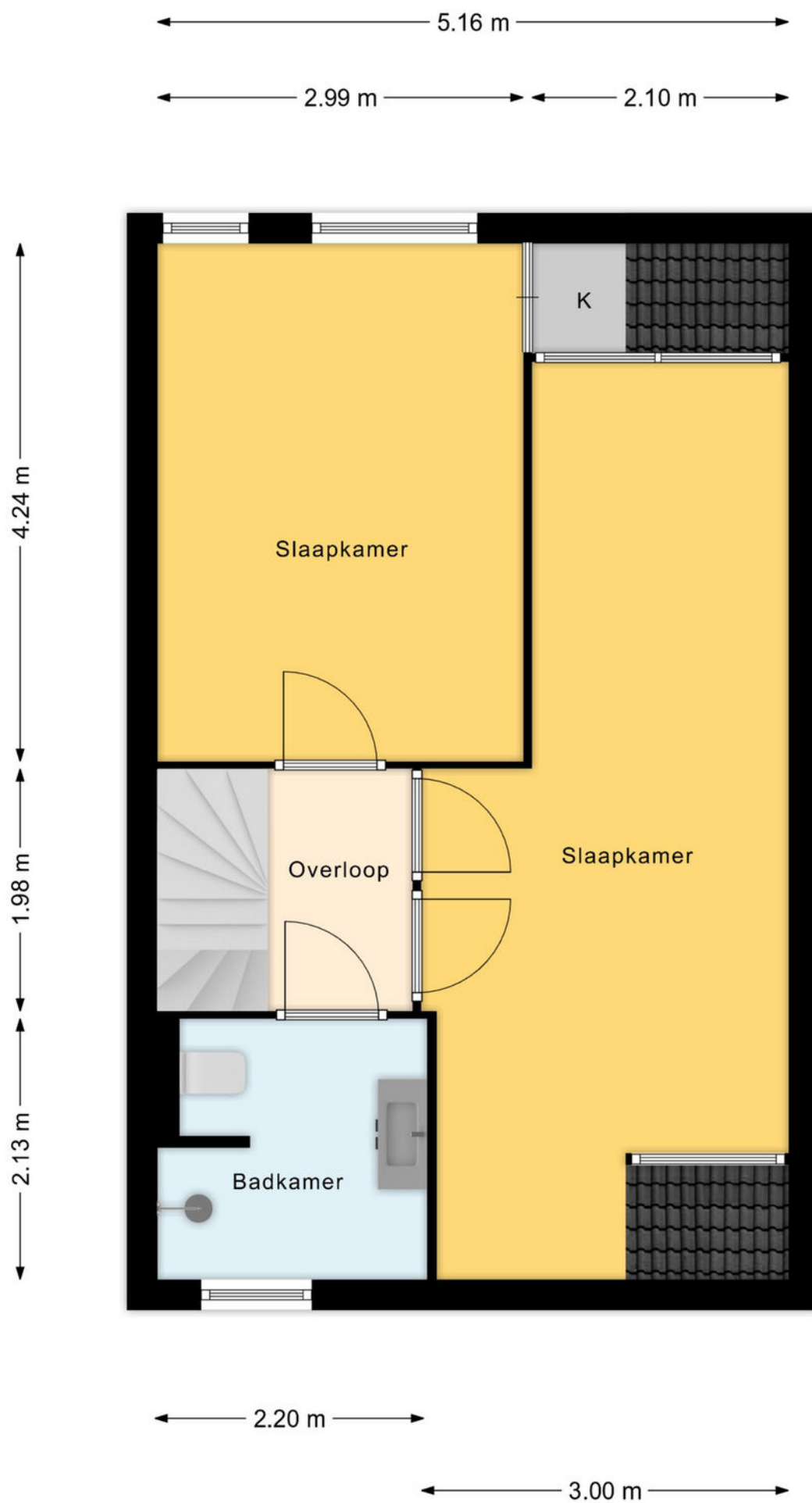
2e verdieping & vooraanzicht



Vooraanzicht & omgeving

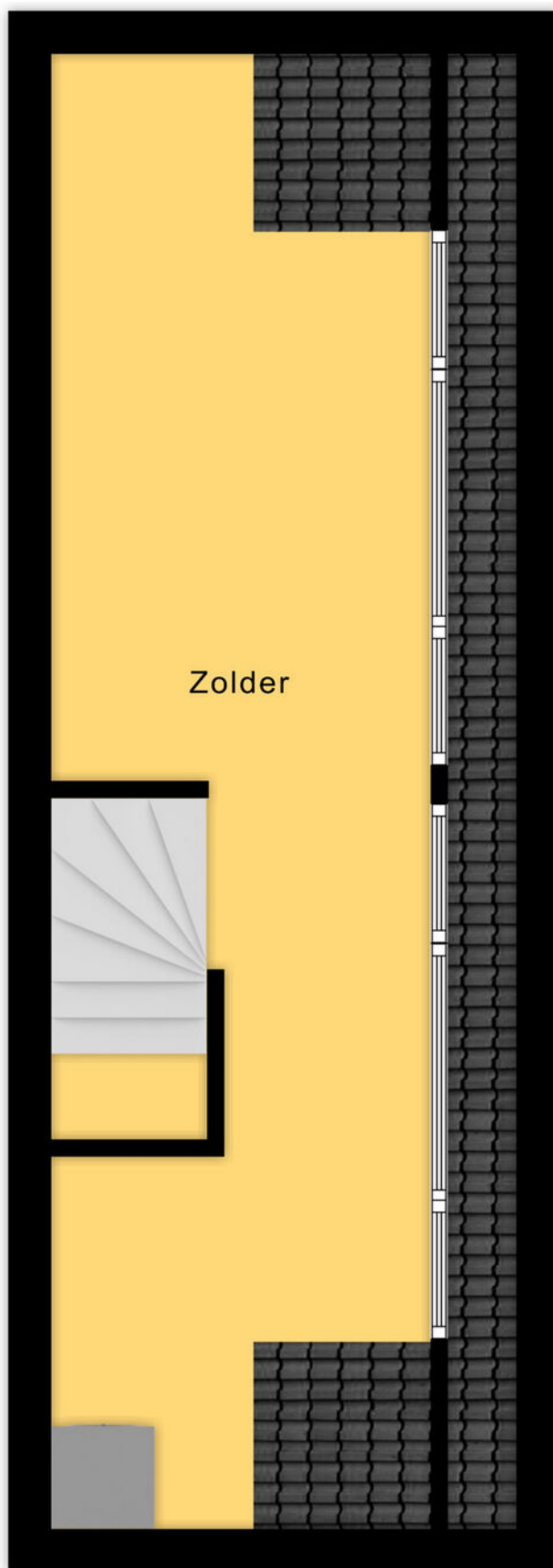


Plattegrond begane grond



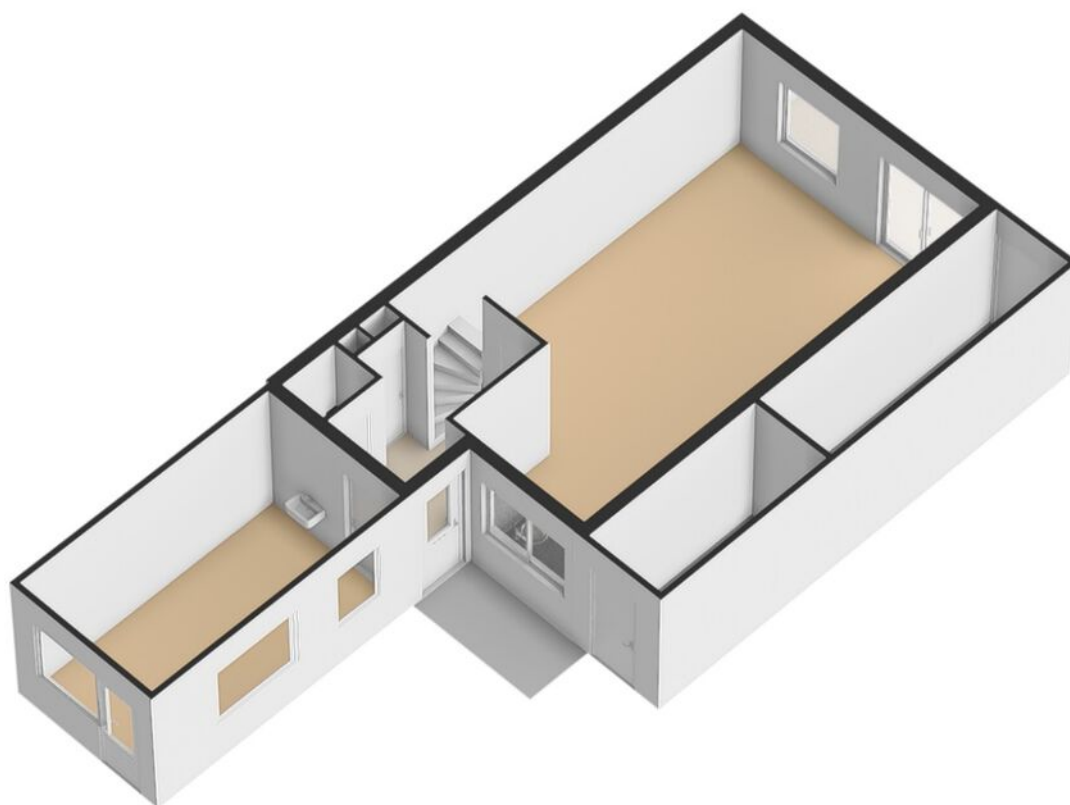
Plattegrond 1e verdieping

4.22 m
1.98 m
2.16 m

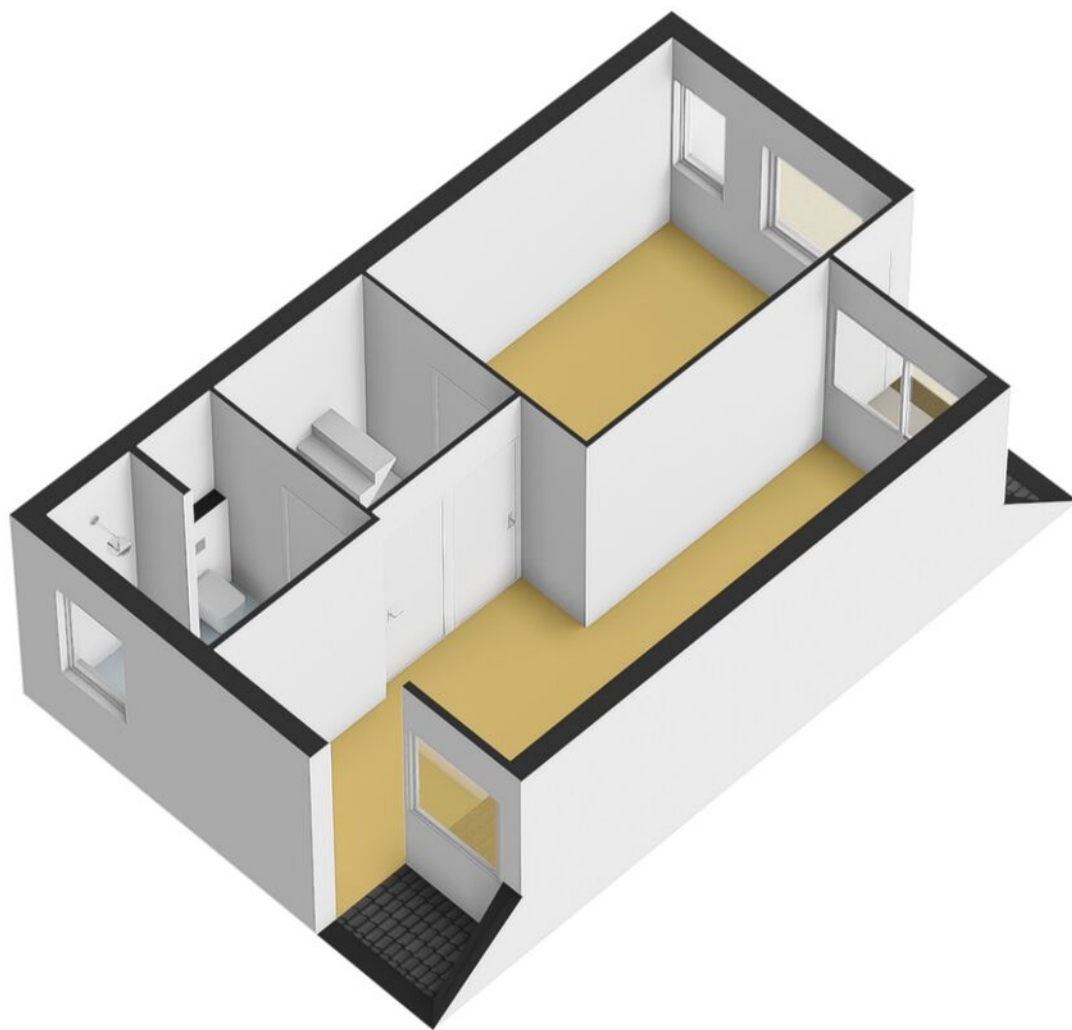


2.20 m

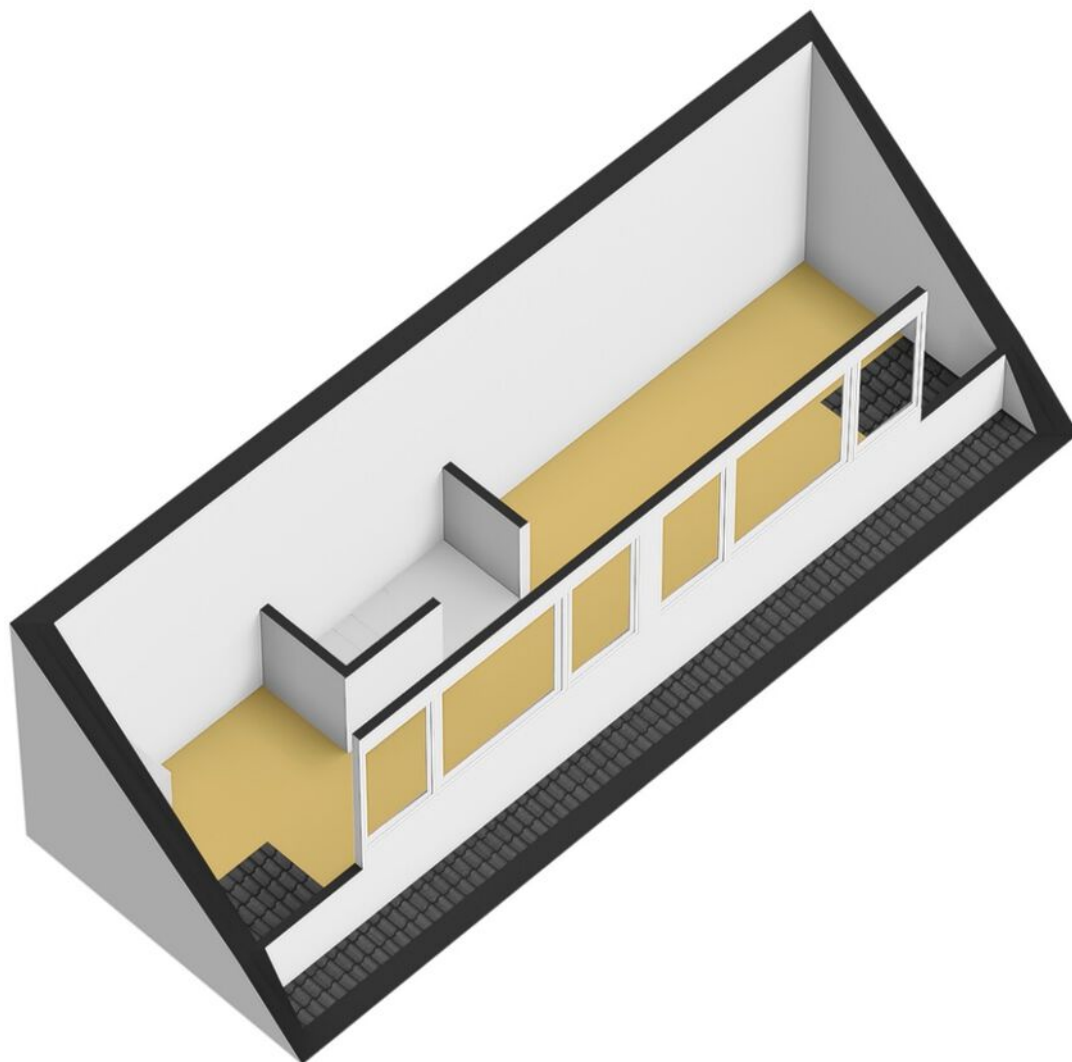
Plattegrond 2e verdieping



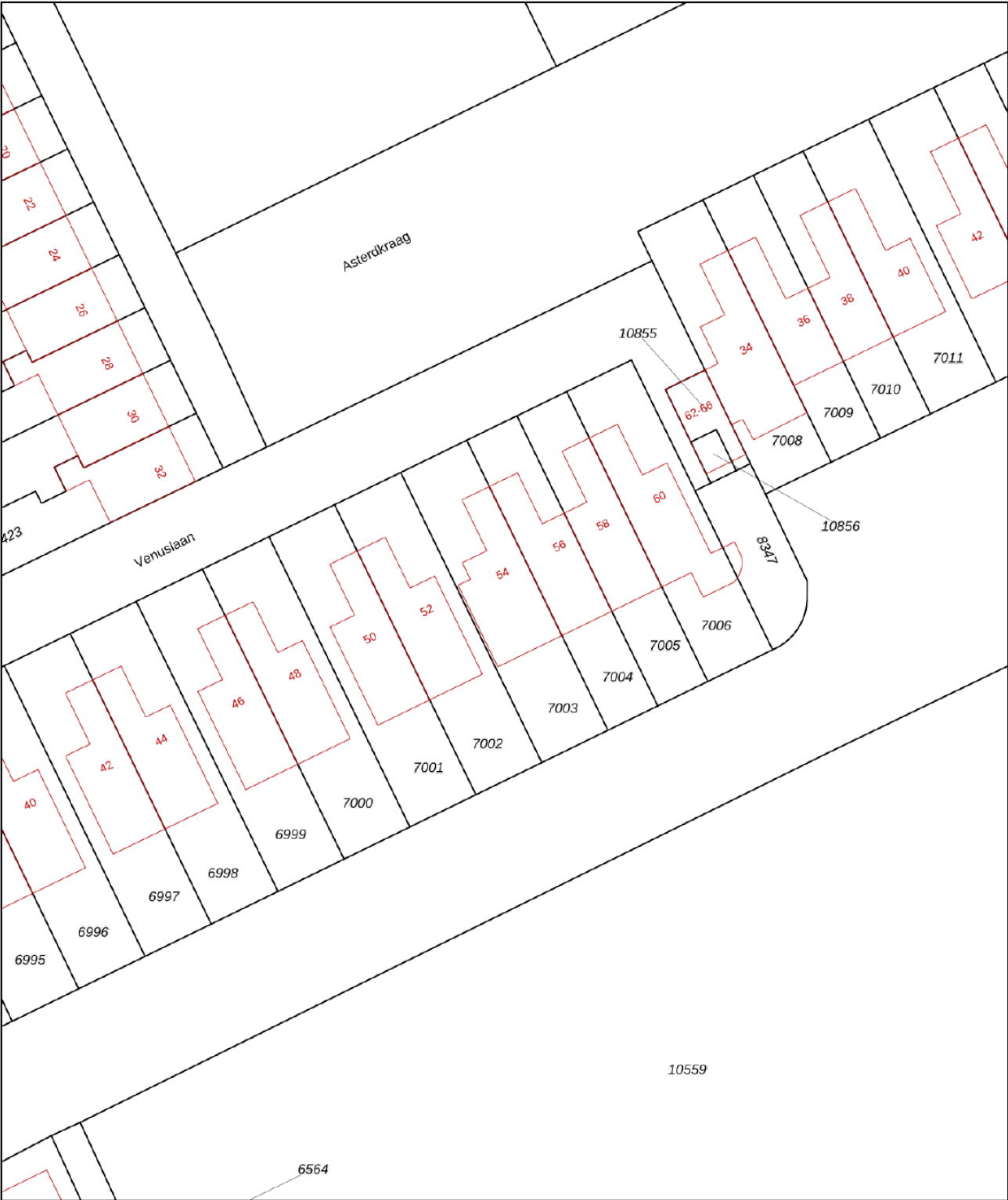
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

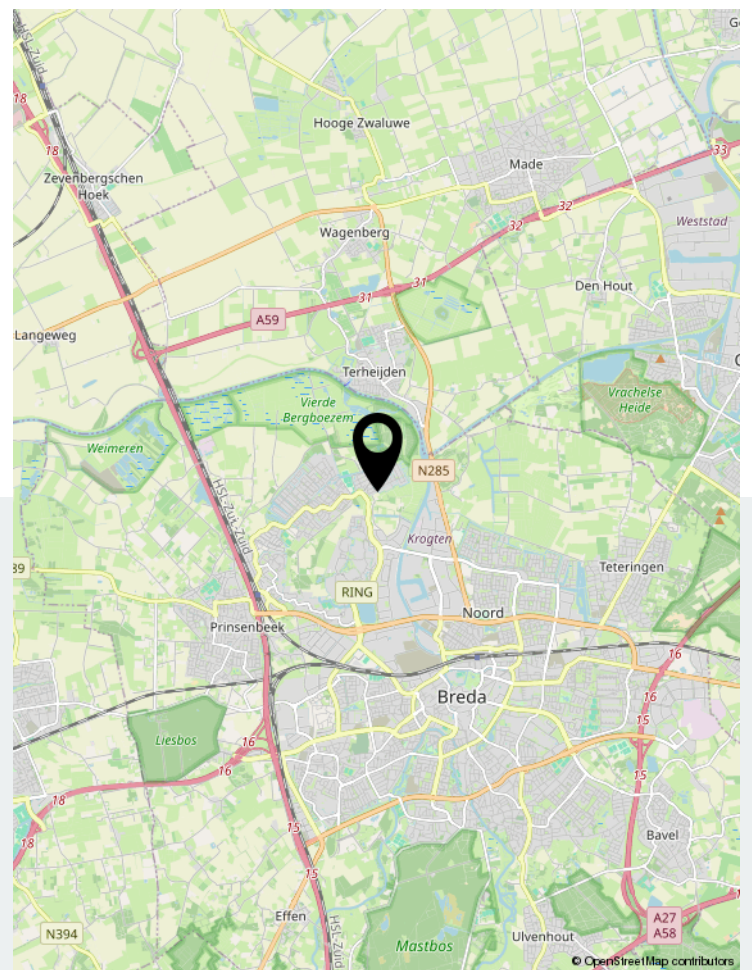
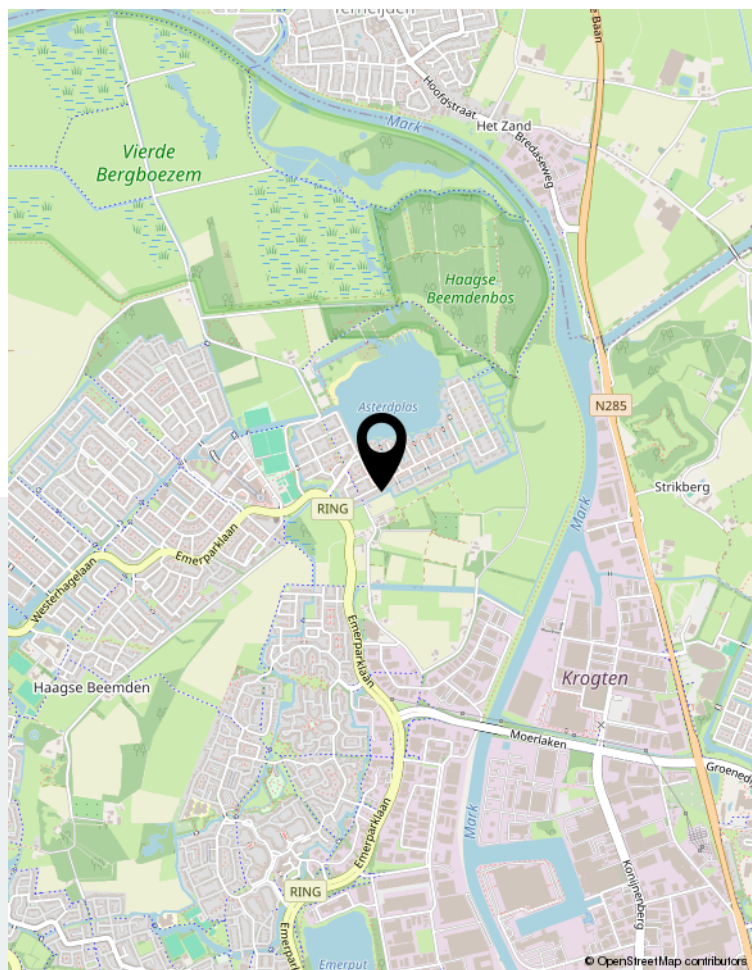
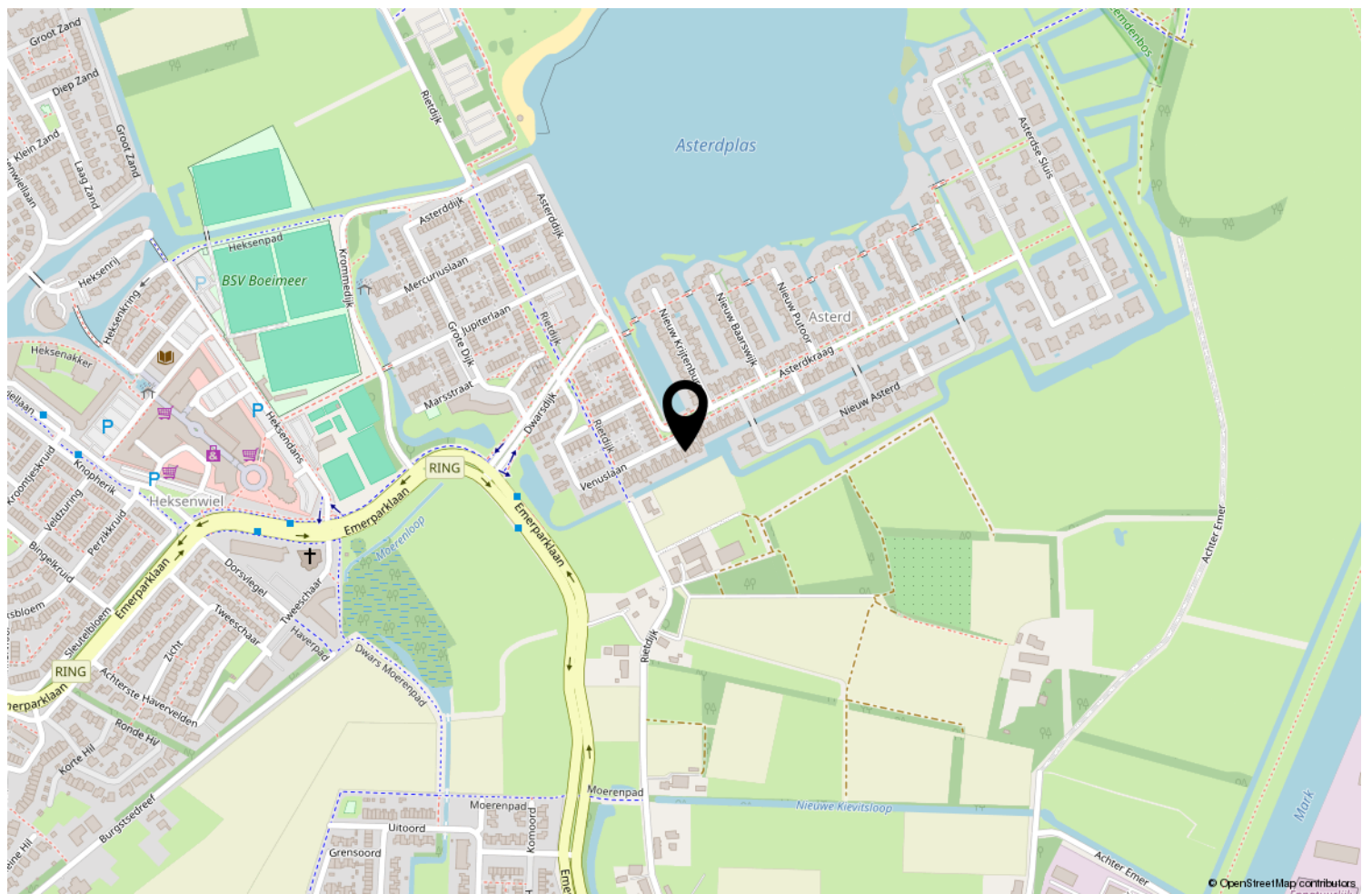
Sectie H

Perceel 7003

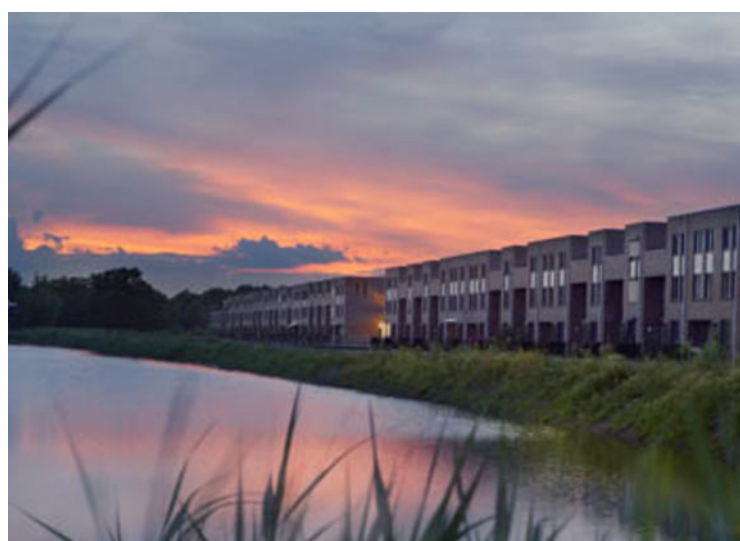
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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.

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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