

TE KOOP



Ruissenbeemd 17

Breda

€ 398.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Ruissenbeemd 17 Breda

Op rustige locatie gelegen tussenwoning met afsluitbare serre, kunststof kozijnen en een brede garage in spouw!

In de kindvriendelijke wijk Gageldonk (Haagse Beemden) ligt deze uitstekend onderhouden tussenwoning met een fijne leefruimte, uitstekende afwerking, een volledig afsluitbare aluminium serre én een grote vrijstaande garage over de volledige breedte van het perceel. De woning beschikt daarnaast over kunststof kozijnen, 16 zonnepanelen (2023) en een modern afgewerkte zolderkamer!

De royale aluminium serre (ca. 5.25 x 3.20 m.) is voorzien van glazen schuifdeuren, waardoor deze zowel in zomer als winter als extra leefruimte gebruikt kan worden. Achter in de tuin bevindt zich een zeer ruime garage (ca. 5.10 x 5.70 m., in spouw gebouwd) met automatische garagedeur, ramen, werkbank en stellingen. Ideaal voor hobbyisten, zzp'ers of extra opslag.

Indeling

Begane grond

- Entree/hal met meterkast en kast voor stadsverwarming.
- Modern toilet met hangend closet en beton ciré afwerking.
- Trapopgang naar de eerste verdieping.
- Woonkamer met laminaatvloer, trapkast met de (gehuurde) warmtewisselaar van Ennatuurlijk en schuifpui naar de serre.
- Open keuken aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en L-inrichting met inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron, apothekerskast en Samsung vaatwasser.
- Aluminium serre (ca. 5.25 x 3.20 m.) met glazen schuifdeuren (2025 geplaatst), volledig afsluitbaar en geschikt voor gebruik in alle seizoenen. De serre is voorzien van een elektrisch zonnescherm en 2 heaters.

Eerste verdieping

- Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.
- Slaapkamer voorzijde, voorzien van kunststof kozijnen (2005).
- Twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één met ruime inloopkast.
- Betegelde badkamer met douchecabine met sproeiers, hand- en regendouche, hangend toilet en wastafelmeubel.

Alle kozijnen op deze verdieping zijn uitgevoerd in kunststof met draai-kiepramen, horren en elektrische rolluiken.

Tweede verdieping

- Ruime zolderkamer, volledig afgewerkt met glad stucwerk wanden en plafonds (gemoderniseerd in 2017).
- Velux dakraam, bergruimtes achter knieschotten en aan de zijkant en aparte afgesloten ruimte voor wasmachine en droger.
- De deur is direct vanuit de trap aangebracht, dus een volwaardige kamer.

Algemeen / bijzonderheden

- 16 zonnepanelen (2023) – 10 aan de voorzijde en 6 aan de achterzijde, allemaal voorzien van micro-omvormers.
- Aluminium serre (3.20 x 5.25 m.) met glazen schuifdeuren (2025).
- Grote brede garage (ca. 5.70 x 5.10 m.) in spouw, kunststof deur en ramen, werkbank, stellingen en automatische deuropener.
- Kunststof kozijnen uit 2005.
- Schuifpui geplaatst in 2014.
- Binnenzijde volledig gestuukt in 2014 (1 wand woonkamer en toilet later).
- Zolder gemoderniseerd in 2017.
- Overkapping uit 2019, glazen deuren in 2025 geplaatst.
- Warmtewisselaar december 2021 (huur Ennatuurlijk).
- Oplevering: voorkeur april/mei 2026

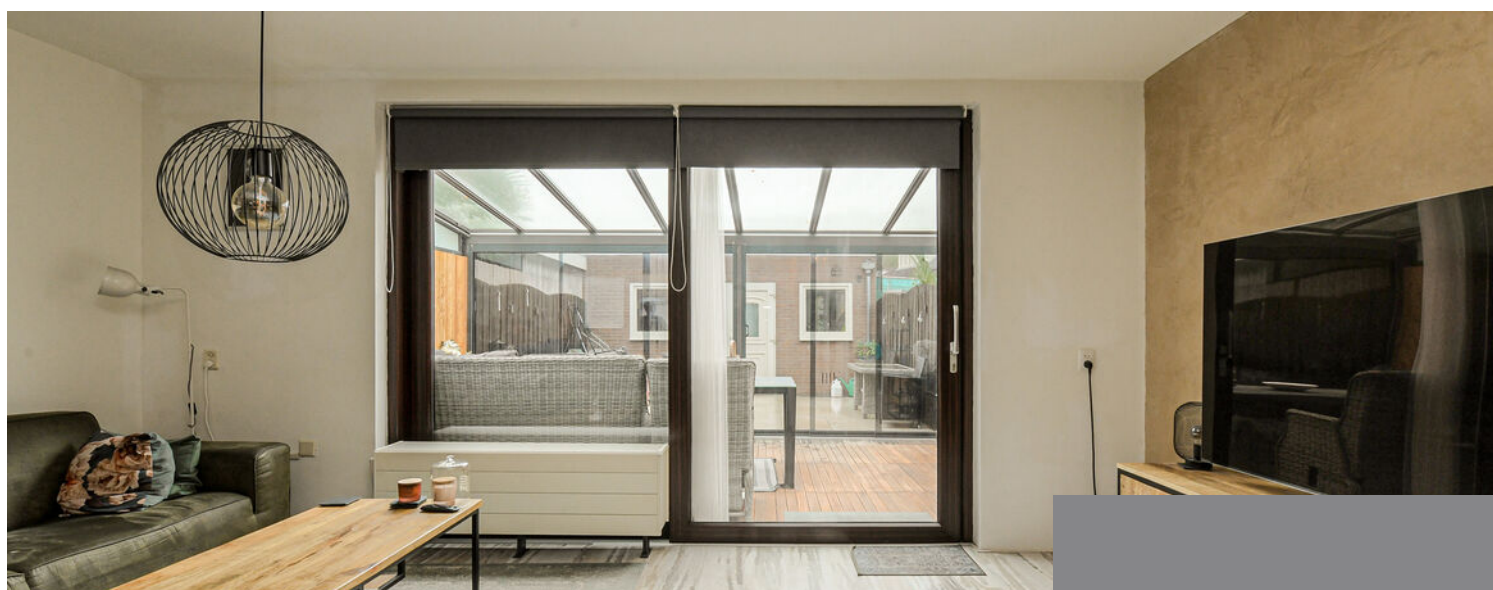
Locatie – Gageldonk, Haagse Beemden

De woning ligt in de geliefde woonwijk Gageldonk, een groene en ruim opgezette buurt binnen de Haagse Beemden. De wijk staat bekend om het vele openbaar groen, speelvoorzieningen, brede straten en goede voorzieningen zoals winkelcentra, scholen, sportaccommodaties en kinderopvang. Tevens

liggen het Haagse Beemdenbos, de Asterdplas en diverse wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Het NS-station Breda-Prinsenbeek en uitvalswegen richting A16 en A59 zijn snel bereikbaar, waardoor zowel Breda-centrum als omliggende steden goed toegankelijk zijn.

Koopovereenkomst

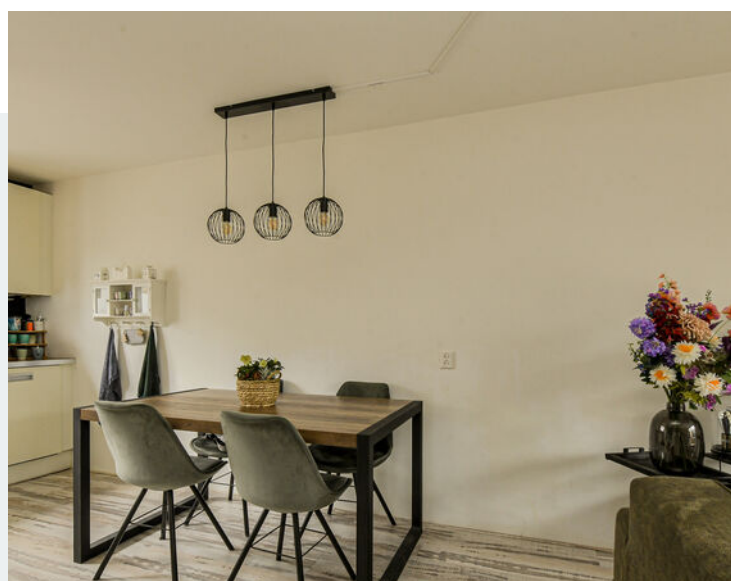
De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor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

€ 398.000 k.k.

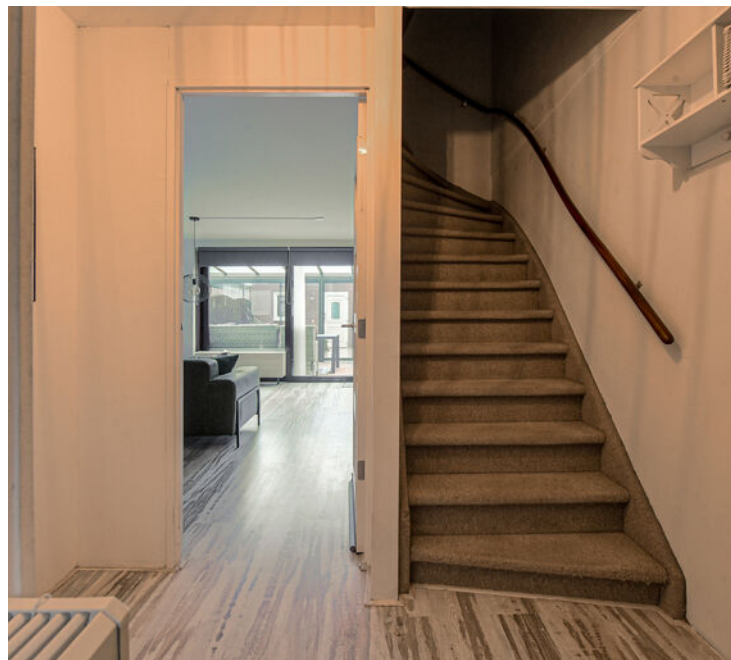
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	168 m ²
Tuinoppervlakte	102 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1984
Energie label	A++
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Externe bergruimte	29 m ²



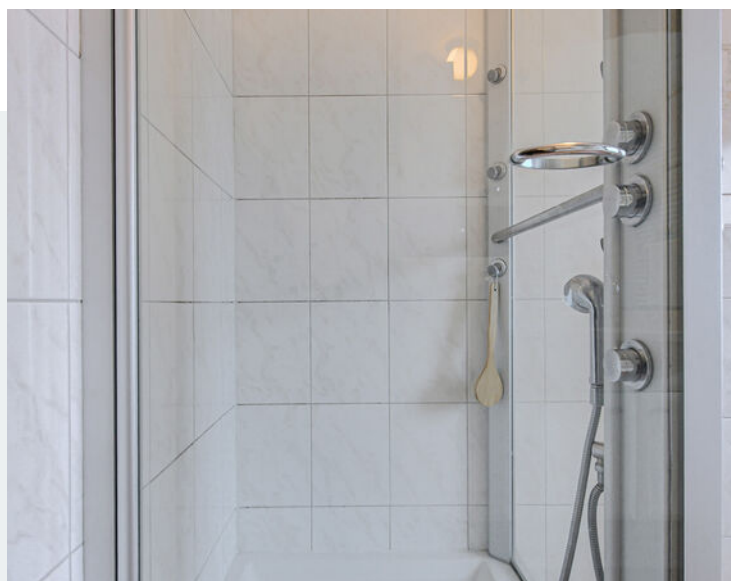
Begane grond



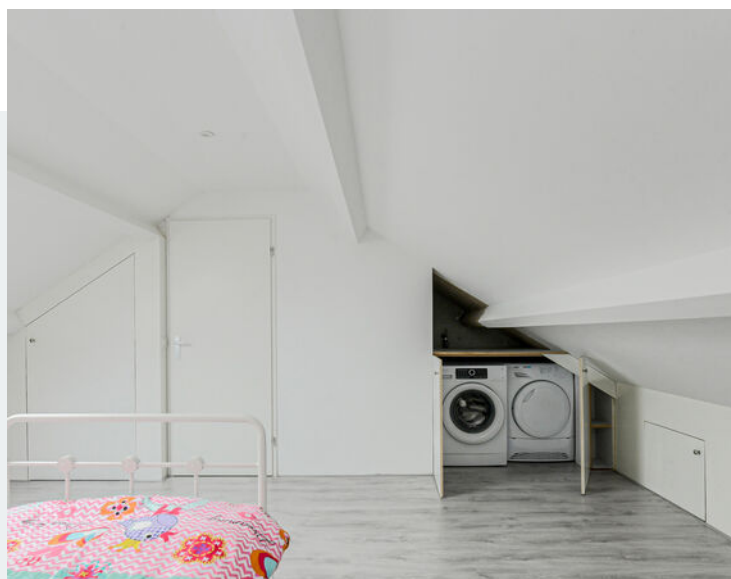
Begane grond



Begane grond en 1e verdieping



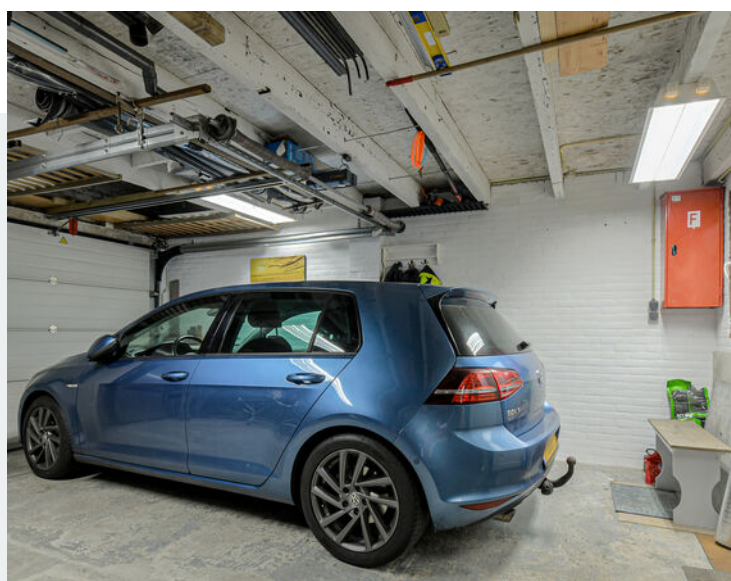
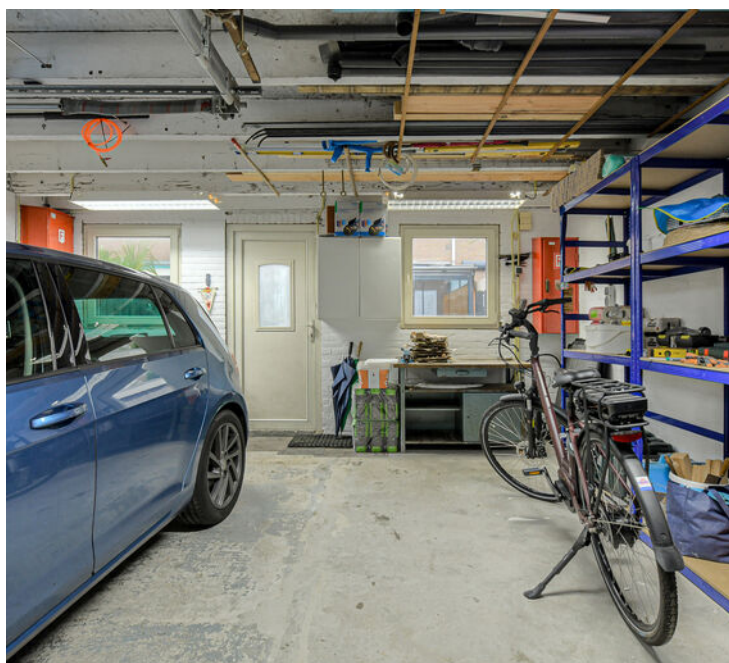
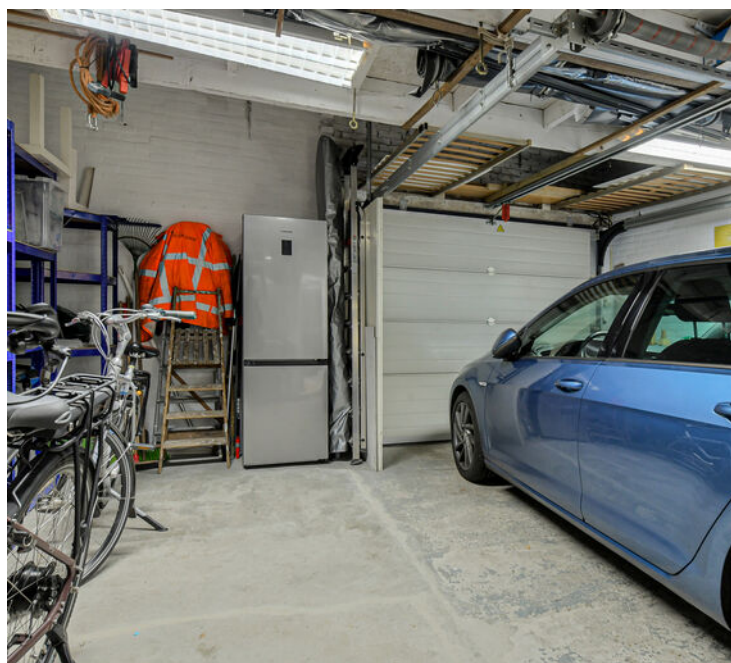
1e verdieping



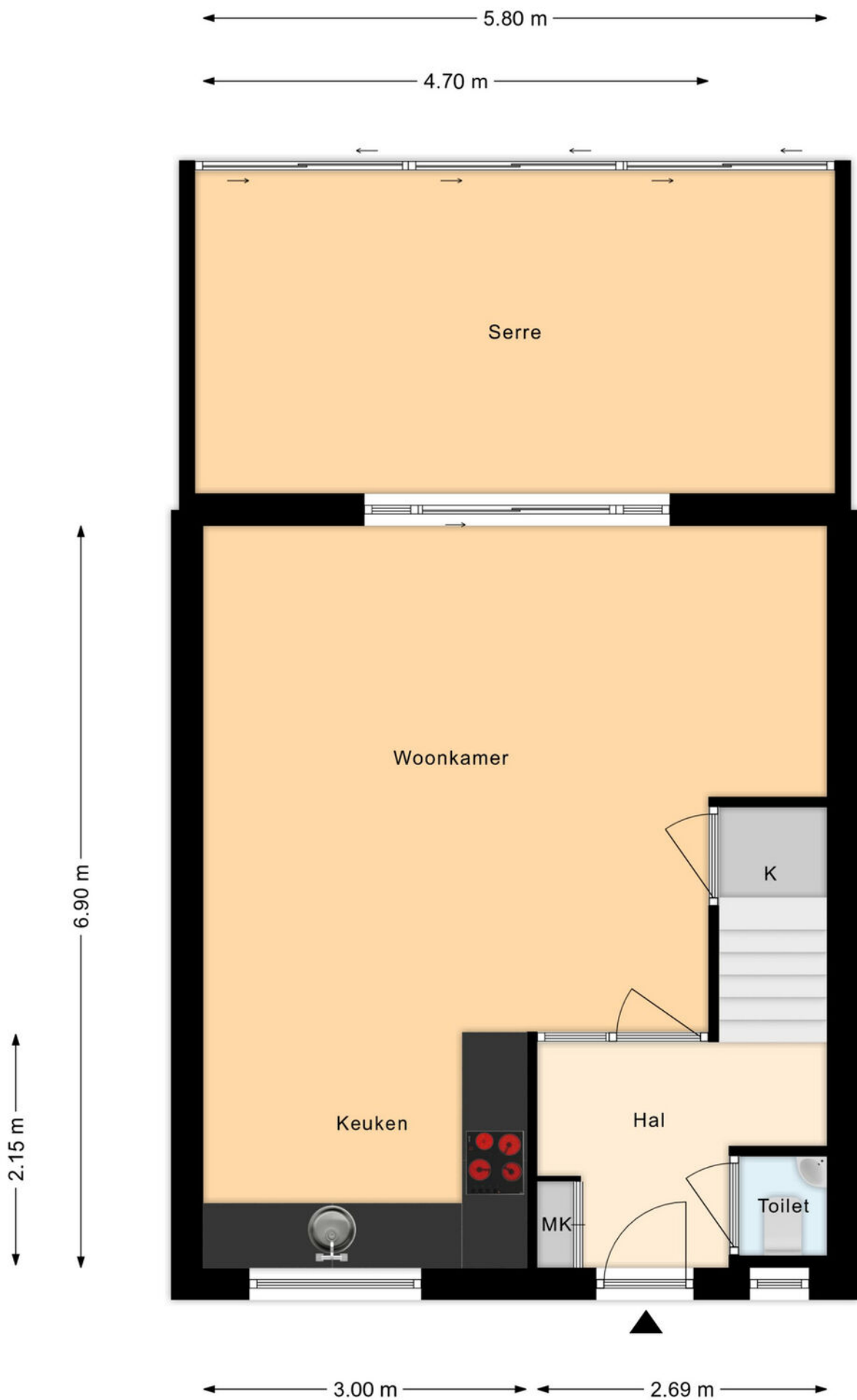
2e verdieping



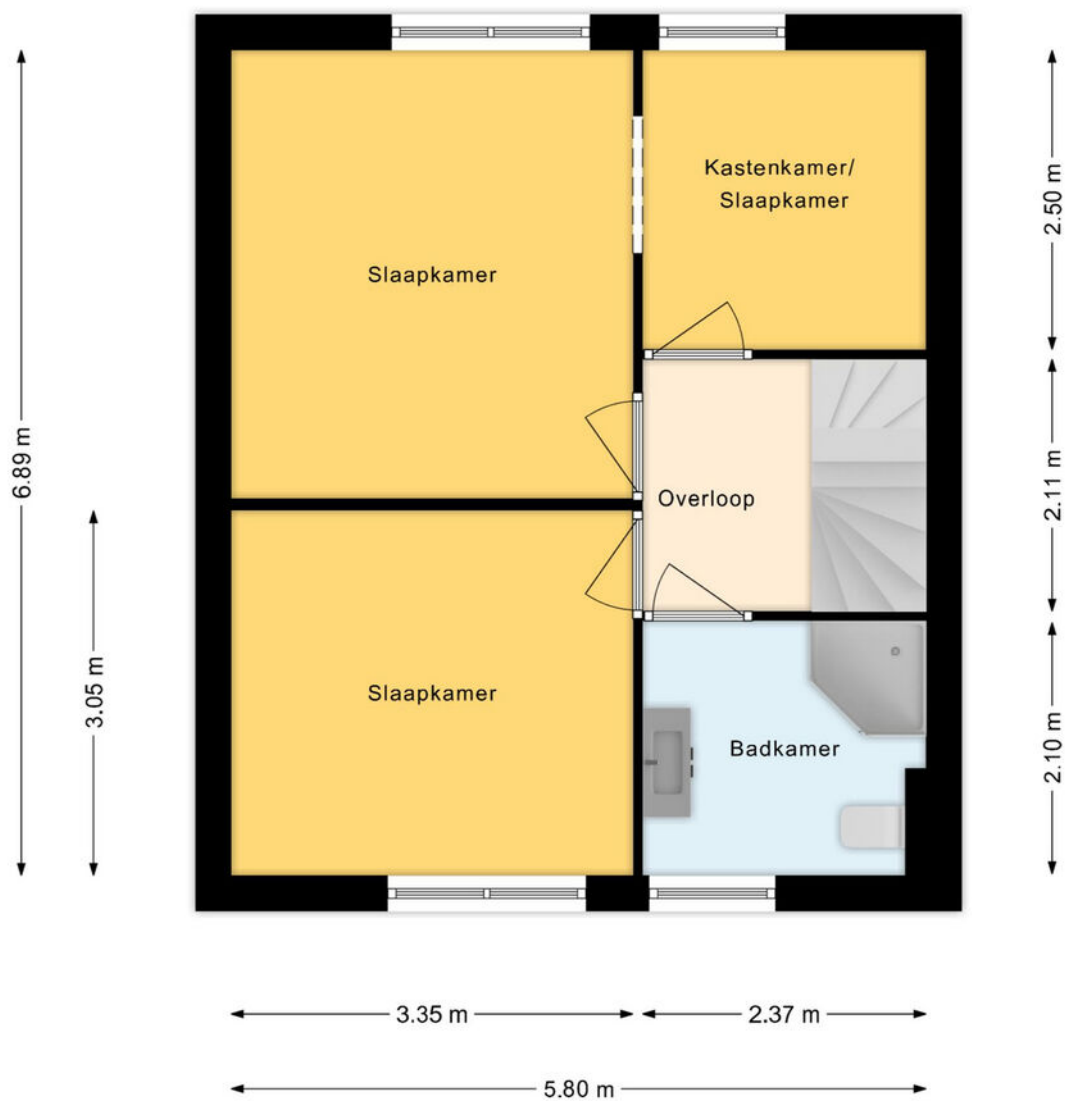
Achtertuin



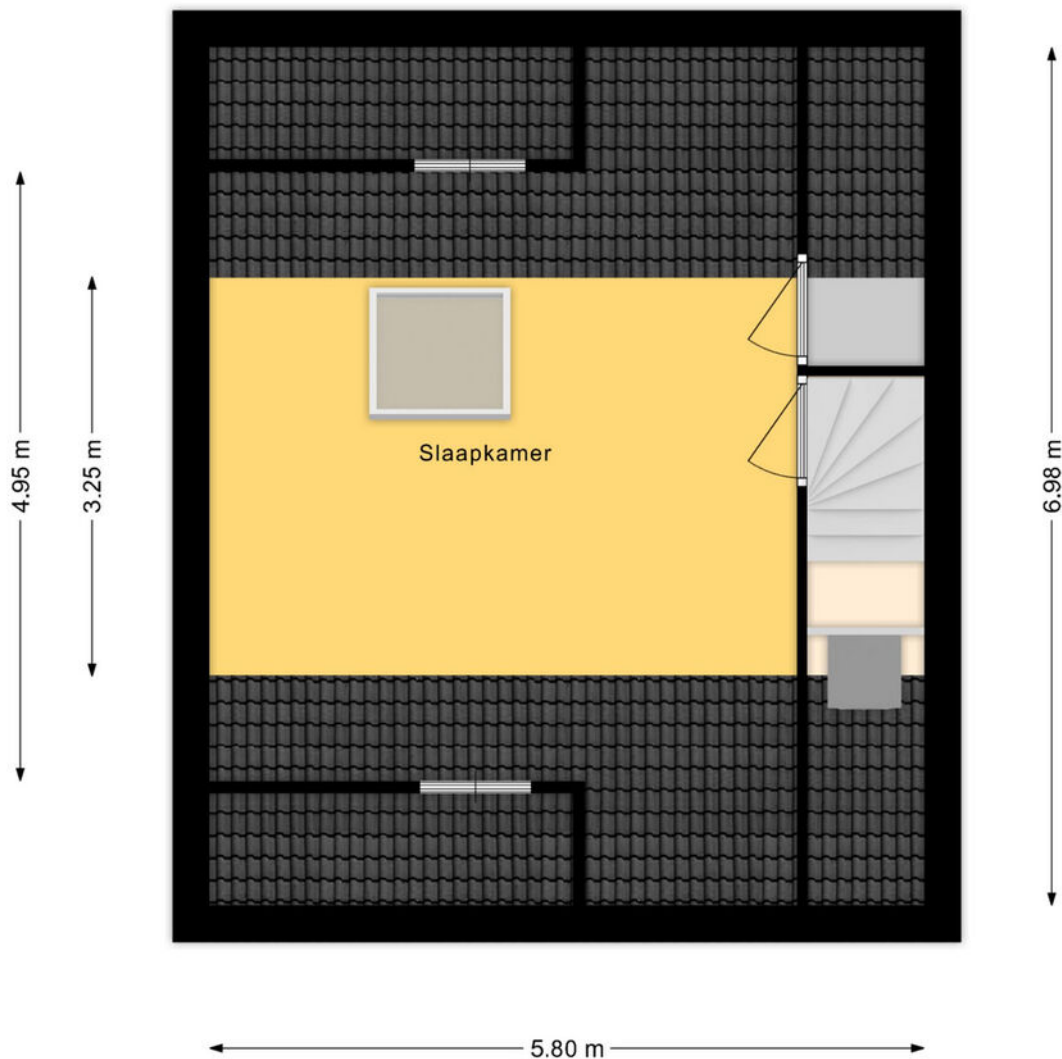
Achtertuin en garage



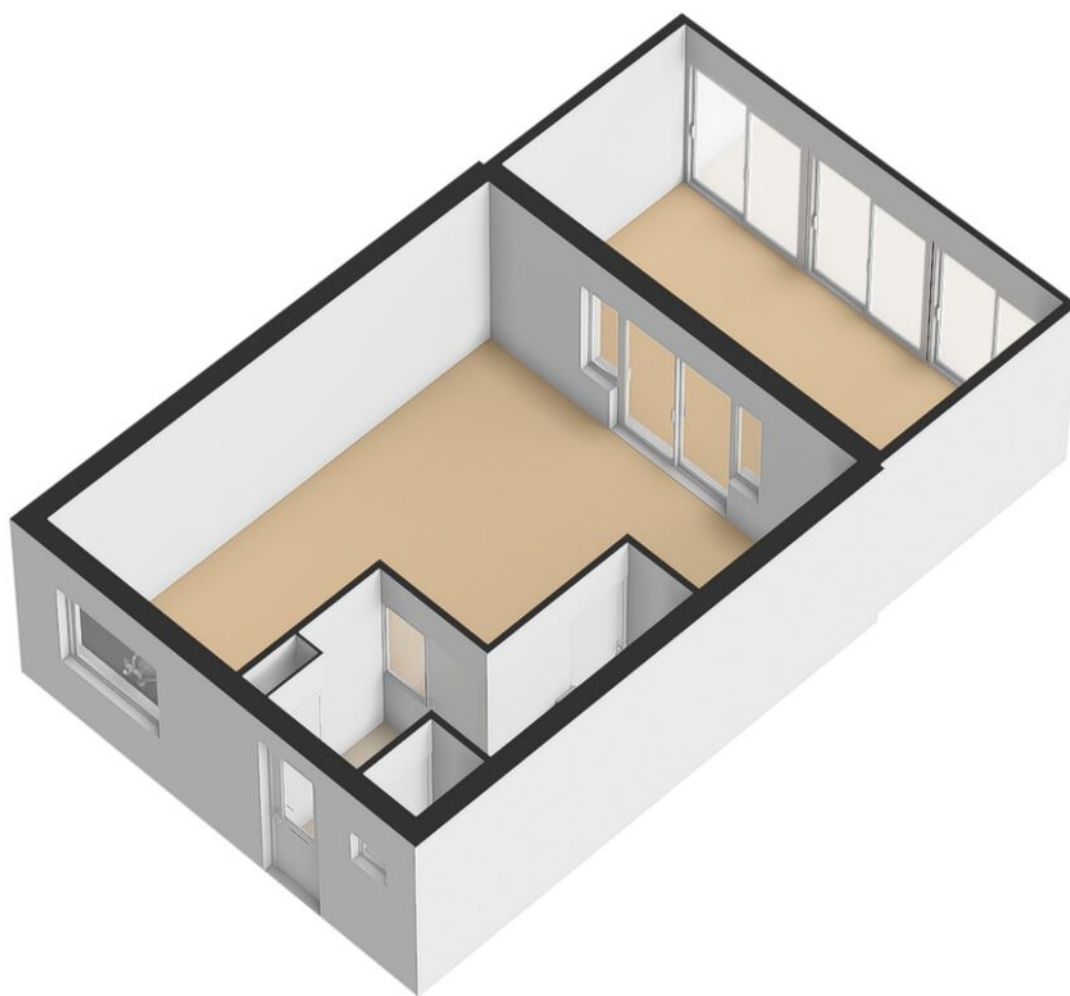
Plattegrond begane grond



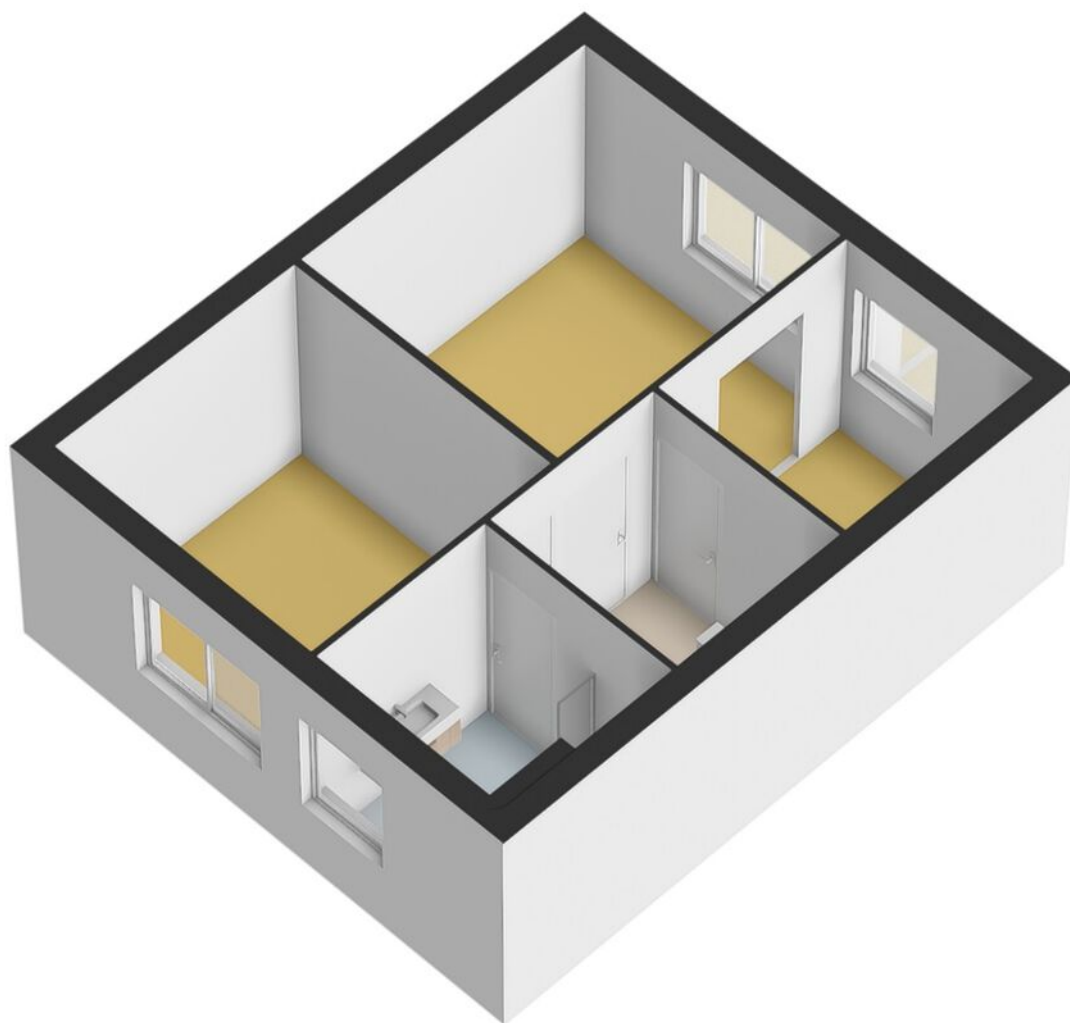
Plattegrond 1e verdieping



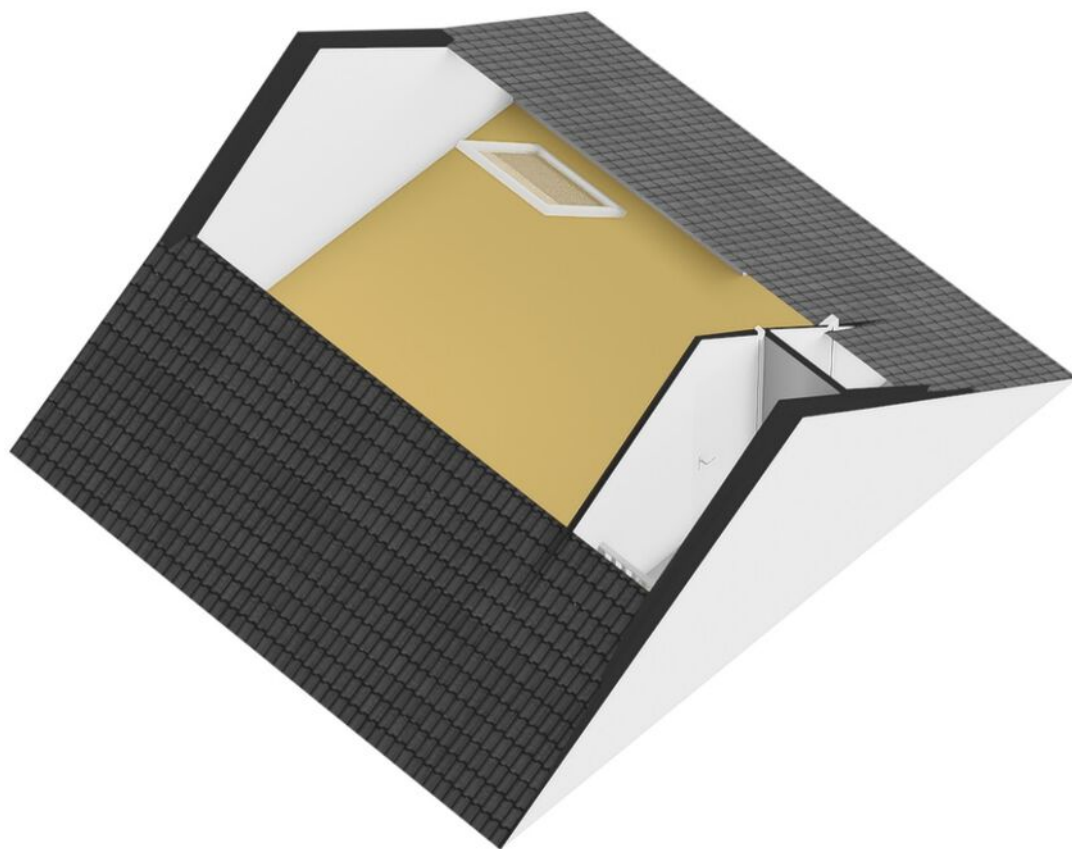
Plattegrond 2e verdieping



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Streek H

Perceel 2955

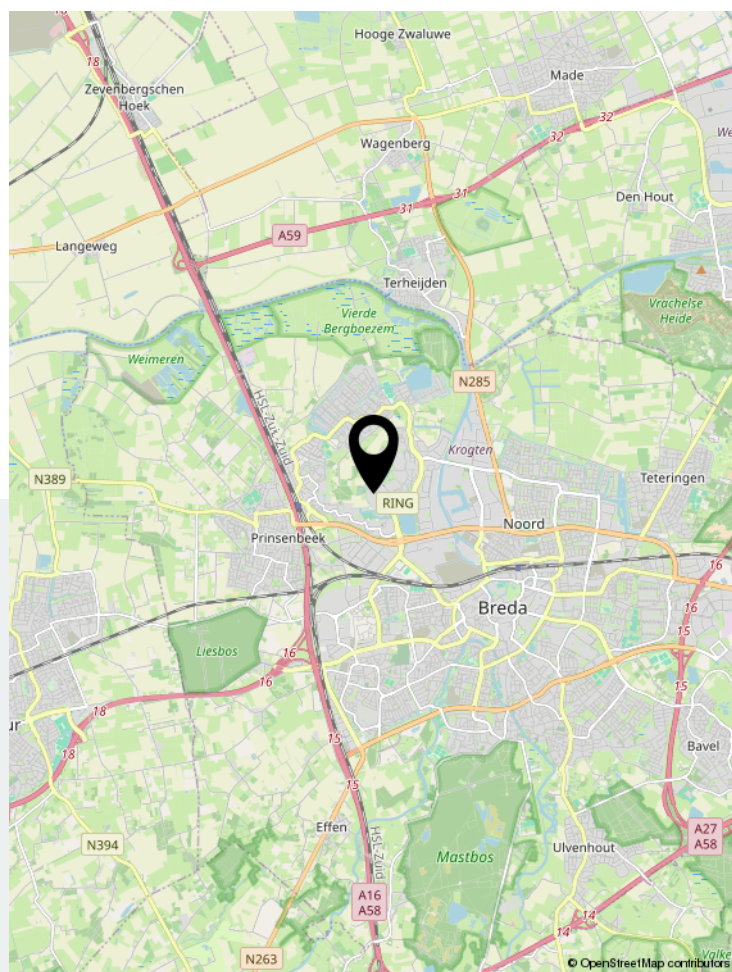
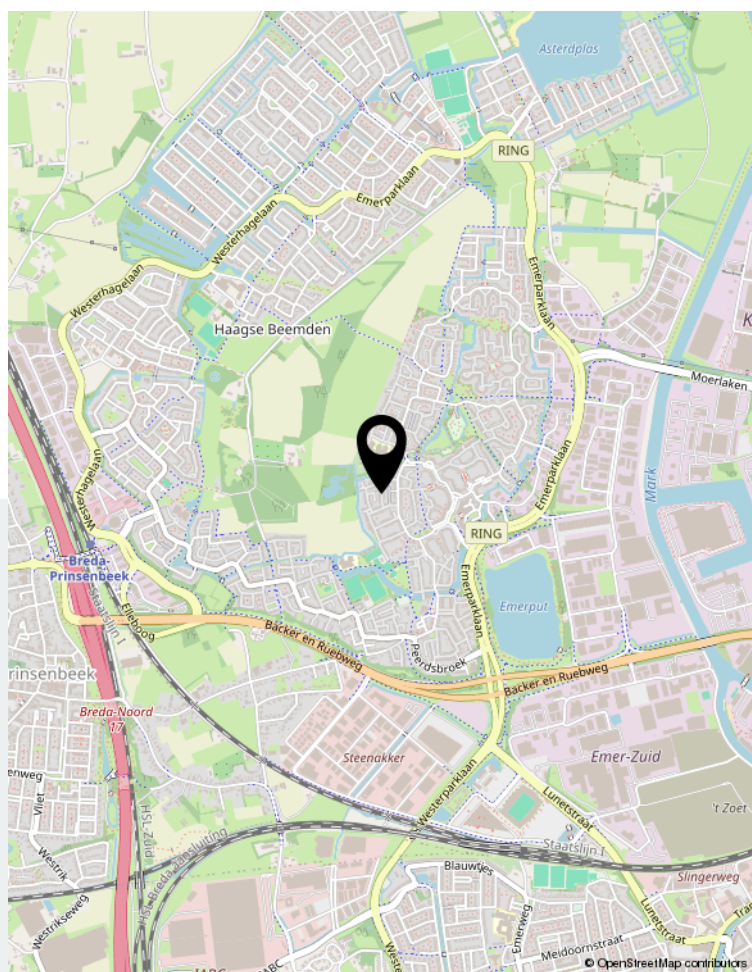
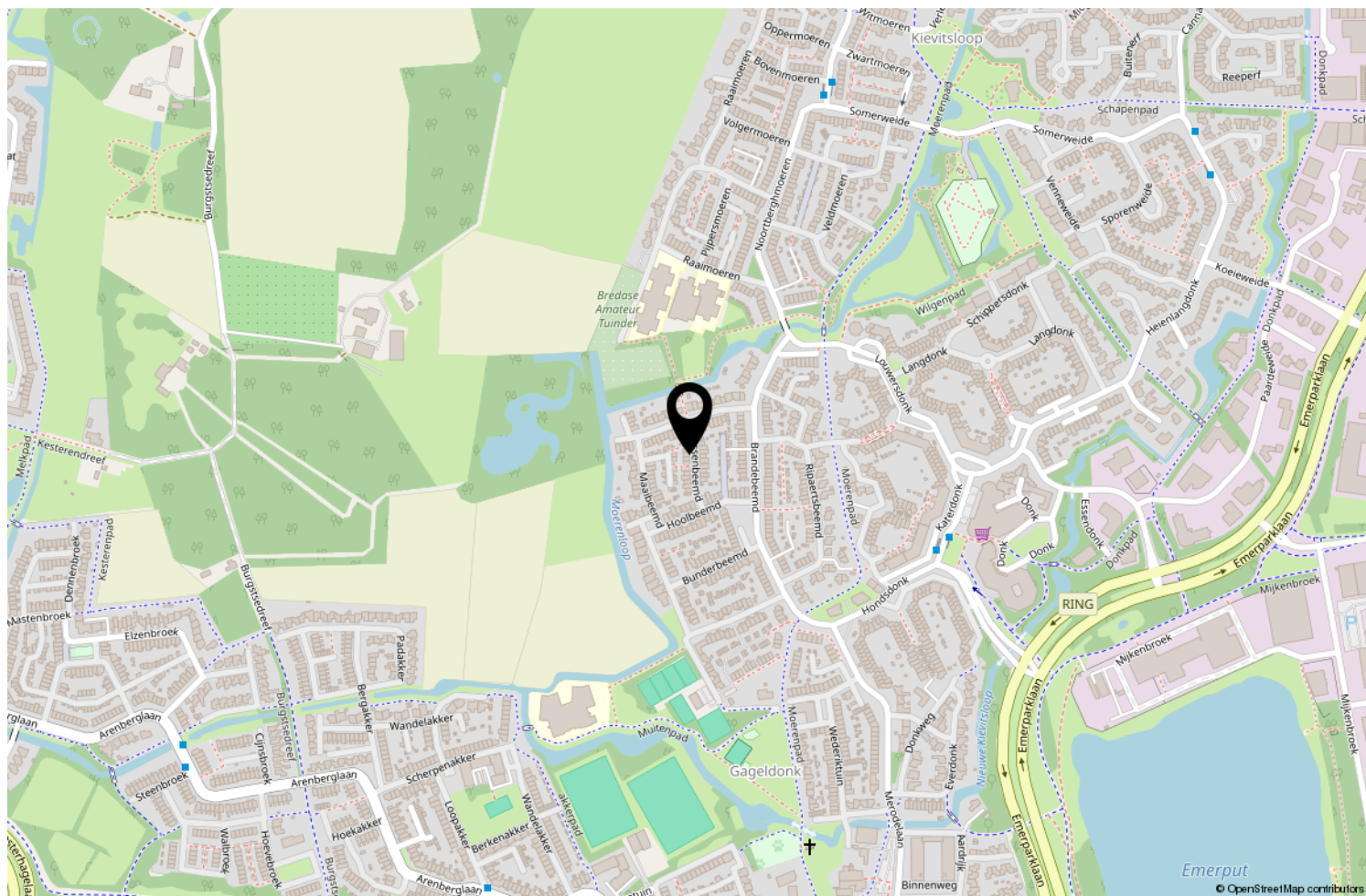
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025

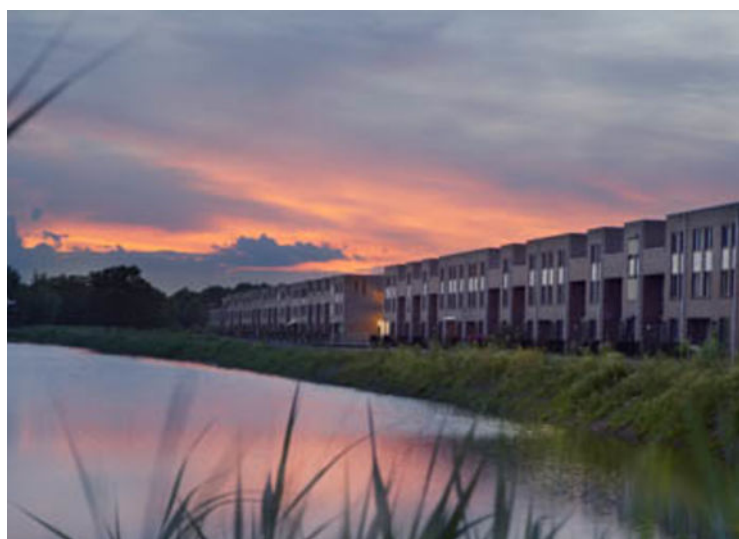
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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