

TE KOOP



Somerweide 46

Breda

€ 375.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Somerweide 46 Breda

Ruime tussenwoning met diepe tuin, berging en overkapping – gelegen in de wijk Gageldonk (Haagse Beemden)!

Deze ruime tussenwoning beschikt over een lichte, doorzon woonkamer, drie slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer op de eerste verdieping, plus een vierde slaapkamer met dakkapel op zolder. De achtertuin is ca. 12 meter diep, in 2021 volledig vernieuwd en voorzien van een moderne overkapping en stenen berging. De woning is bovendien goed onderhouden en grotendeels voorzien van HR++ glas, een vernieuwde meterkast en een recent vernieuwd dak (2024).

Indeling:

Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, meterkast (2021 vernieuwd), stadsverwarming en geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje.
Ruime woonkamer (ca. 30 m²) met laminaatvloer,

kast-in-kast met plaats warmtewisselaar (eigendom) en de wanden en plafond voorzien van glad stucwerk.

Halfopen keuken aan de achterzijde met deur naar de tuin en L-opstelling, voorzien van kunststof werkblad met rvs-spoelbak, inductiekookplaat, rvs-oven, koel-/vriescombinatie, losse vaatwasser en rvs-afzuigkap.

Achtertuint

De achtertuin is in 2021 vernieuwd en voorzien van moderne tuintegels, kunstgras en een sfeervolle overkapping.

Stenen berging (ca. 3 x 2 m,) en poort aan de achterzijde naar de achterom.

1e verdieping

Overloop met vaste trap die in 2021 is geplaatst.

Slaapkamer I voorzijde

Slaapkamer II voorzijde

Slaapkamer III achterzijde

wastafelmeubel en staand toilet.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van moderne laminaatvloeren.

2e verdieping

Voorzolder met kunststof dakkapel (2024) met HR+ + glas, laminaatvloer en afmetingen ca. 3.33 m breed x 4 m tot 1.50-lijn.

Zolderkamer met dezelfde kunststof dakkapel, vinyl vloer en bergruimte achter knieschotten.

Het dak is in 2024 geheel vernieuwd (nieuwe pannen) en van binnenuit extra nageïsoleerd.

Bijzonderheden

- Muurisolatie aanwezig
- Dak 2024 volledig vernieuwd (nieuwe pannen + isolatie)
- Grotendeels HR++ glas (2016 en 2021)
- Verwarming via stadsverwarming
- Warm water via warmtewisselaar (eigendom)
- Tapkraantje aan de voorzijde van de woning
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2021

Ligging – wijk Gageldonk (Haagse Beemden)

De Somerweide ligt in de rustige en groene woonwijk Gageldonk, onderdeel van de Haagse Beemden.

Deze wijk staat bekend om haar kindvriendelijke straten, veel openbaar groen en uitstekende voorzieningen in de directe omgeving.

Winkelcentrum Heksenwiel met supermarkten, speciaalzaken en horeca ligt op korte fietsafstand, evenals basisscholen, sportvoorzieningen en fraaie natuur van het Haagse Beemdenbos en recreatiegebied Asterdplas. De verbindingen zijn ideaal: binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen richting A16 en A27, en station Breda-Prinsenbeek ligt op korte afstand. Een fijne en praktische woonomgeving!

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.

Ten slotte 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 informatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

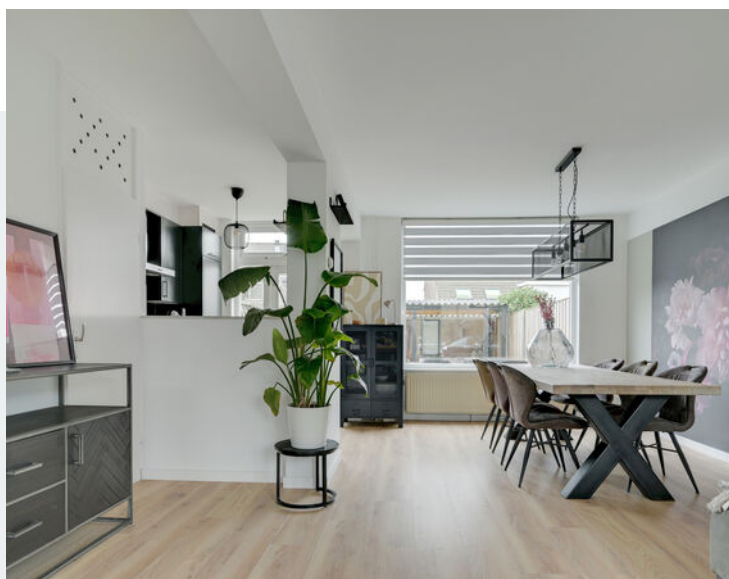


Kenmerken

€ 375.000 k.k.

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	375 m ³
Tuinoppervlakte	71 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4

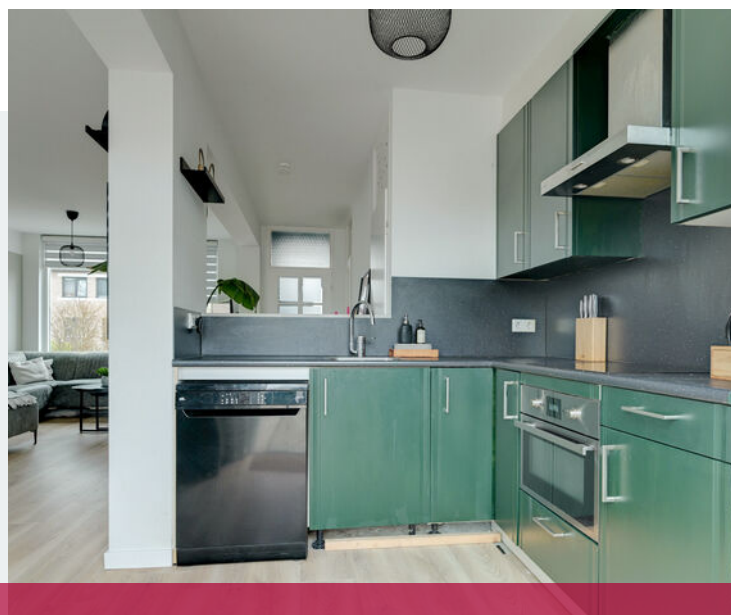
Bouwjaar	1982
Energie label	B
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²



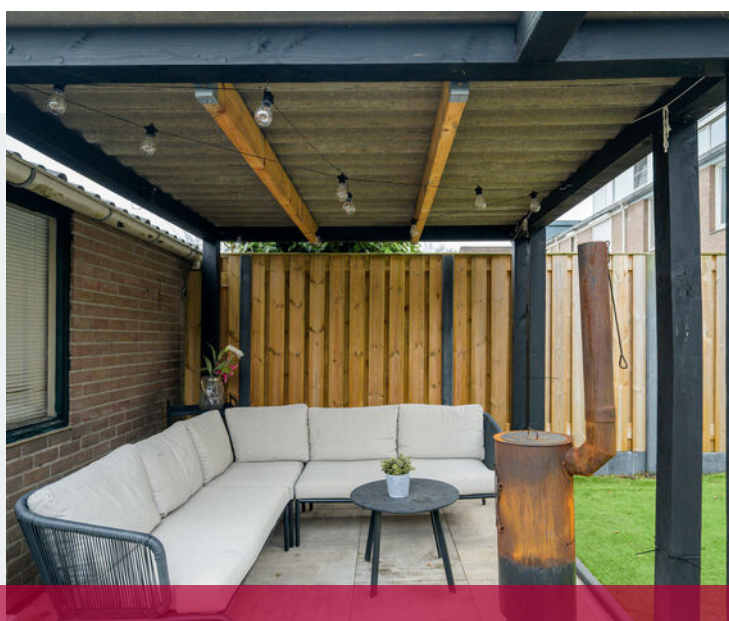
Begane grond



Begane grond



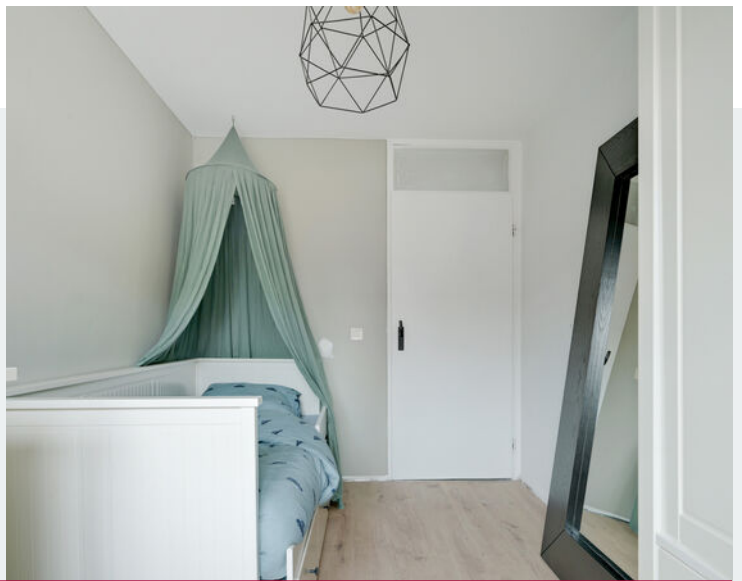
Begane grond



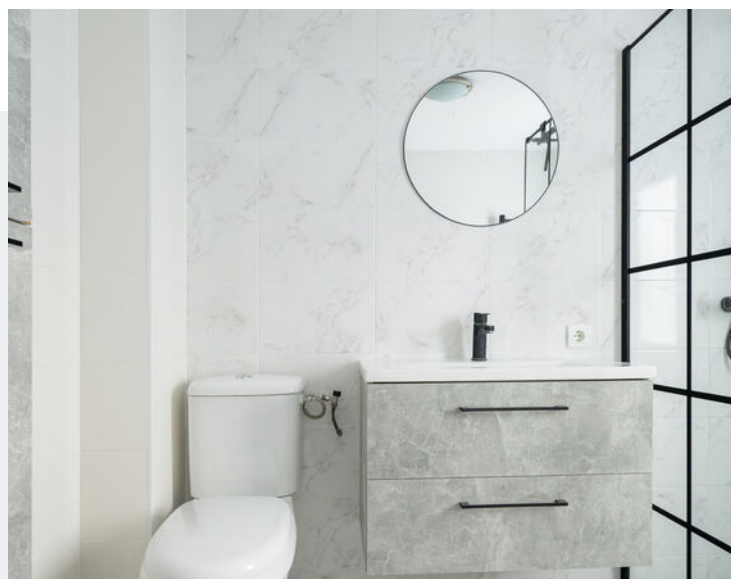
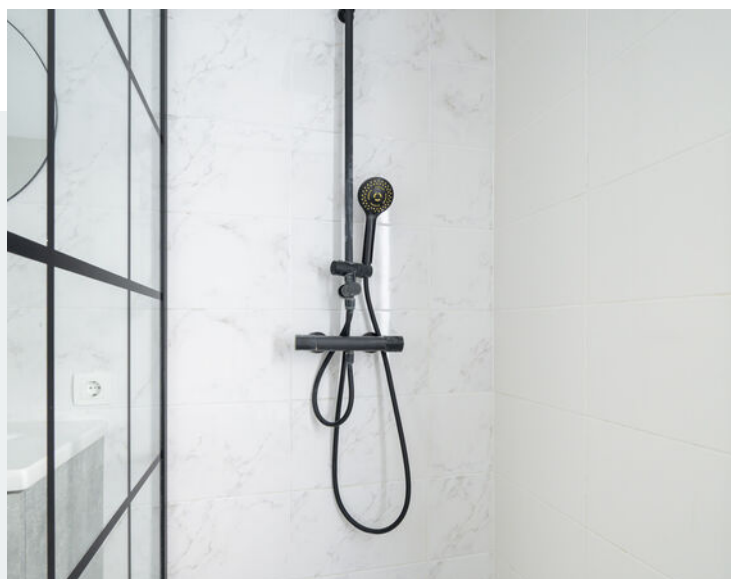
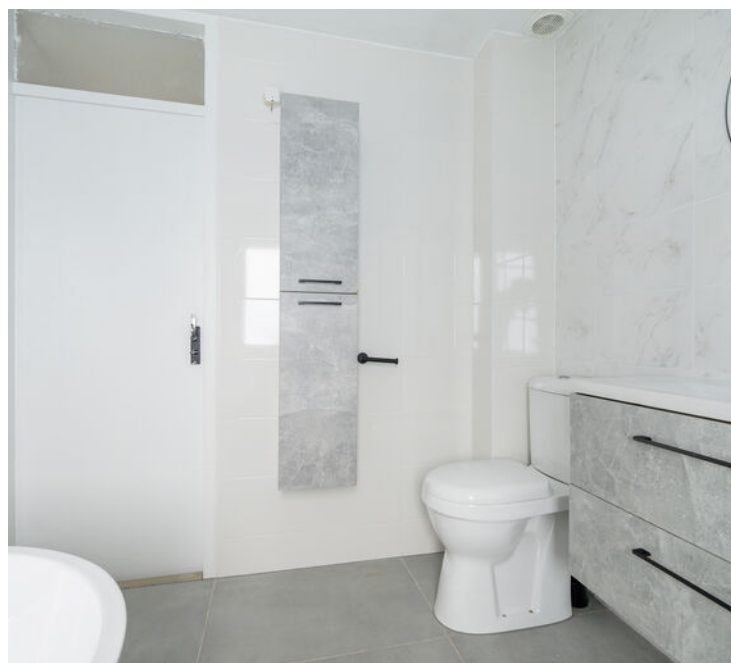
Keuken & achtertuin



Achtertuin



1e verdieping



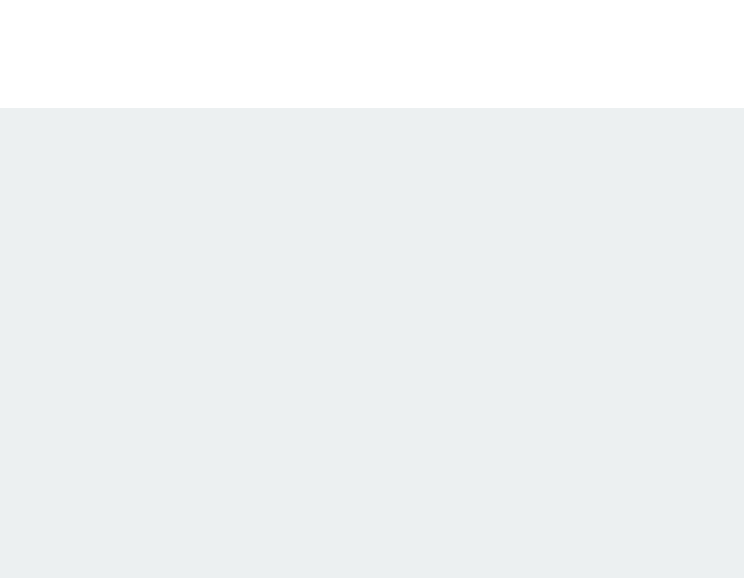
1e verdieping



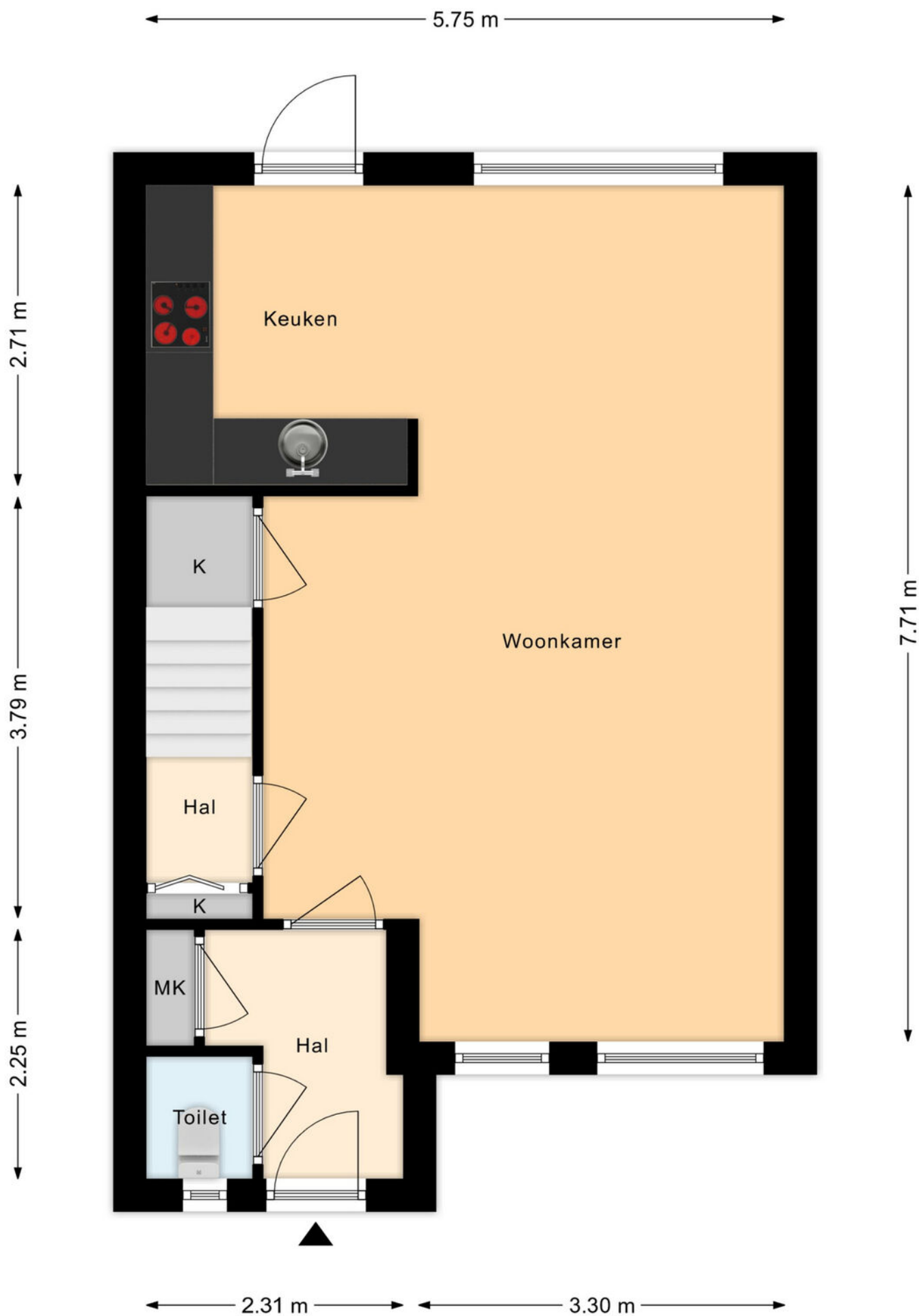
1e & 2e verdieping



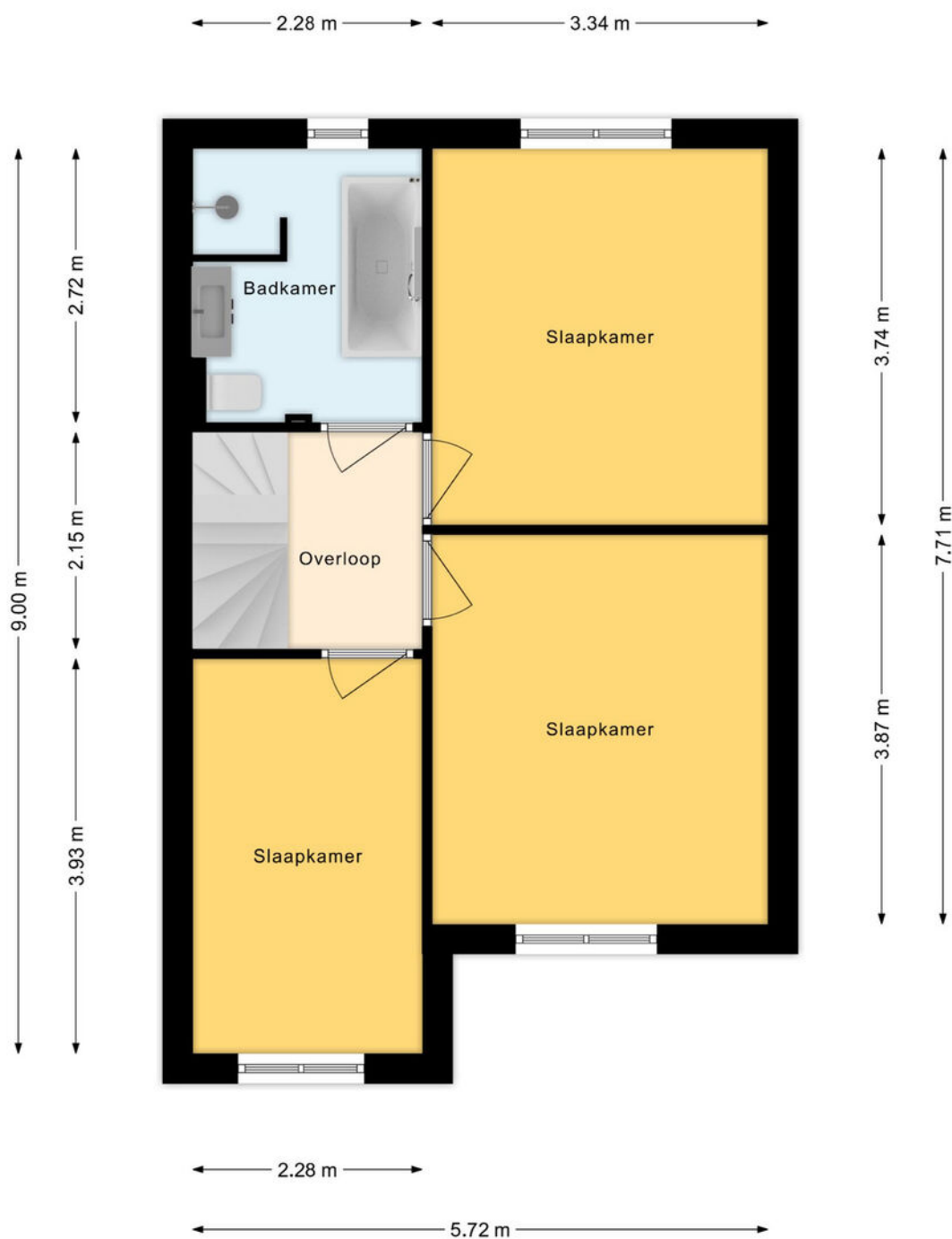
2e verdieping & straatbeeld



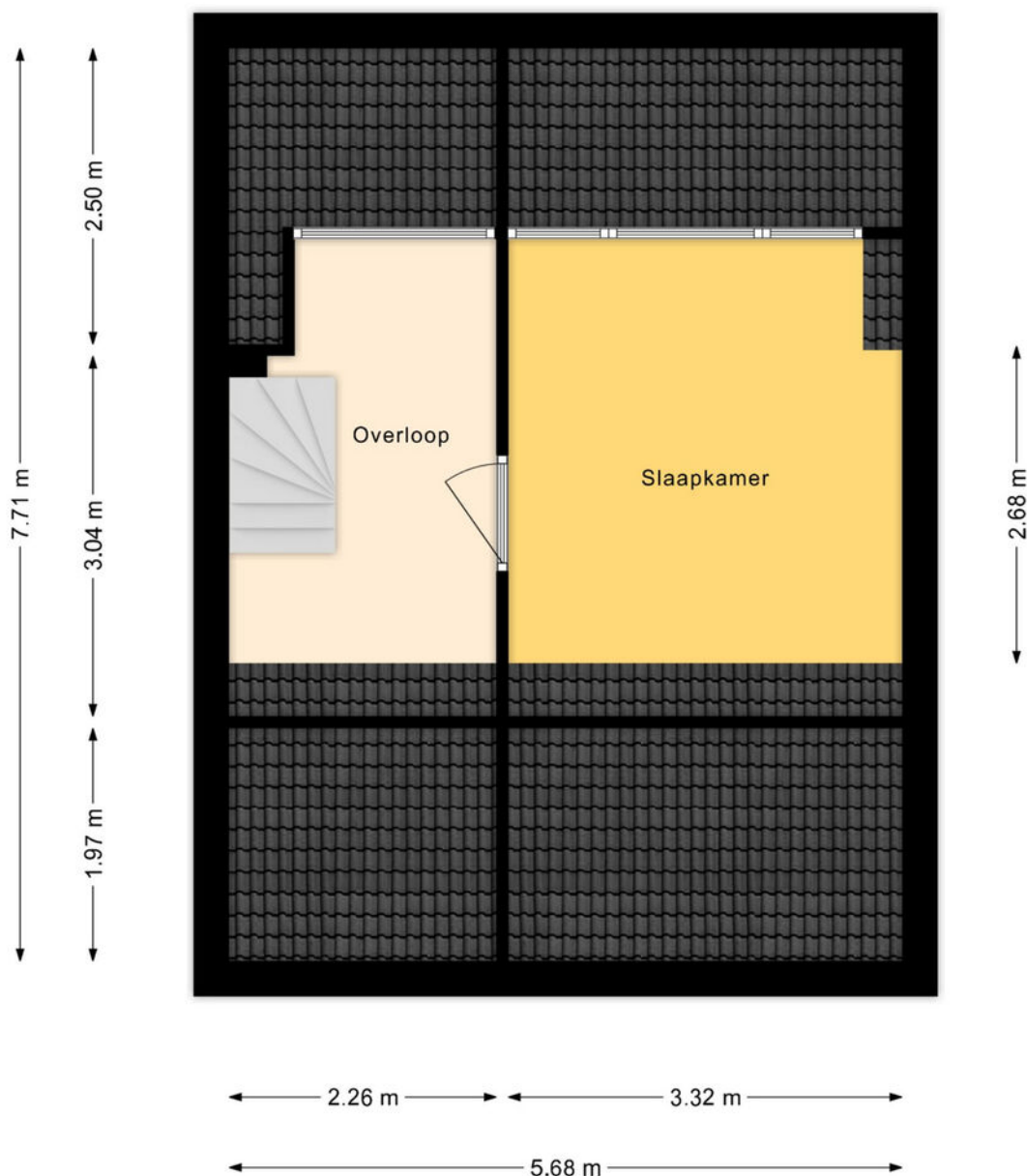
Omgeving



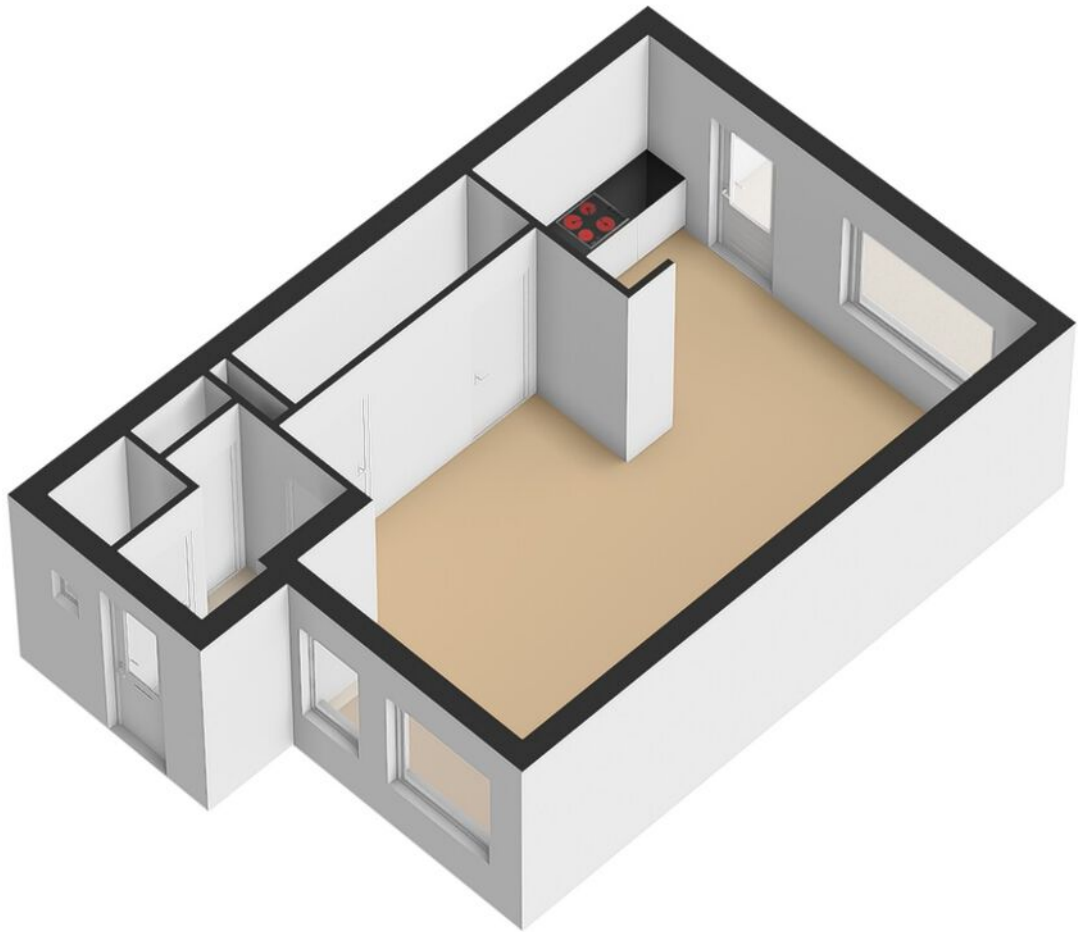
Plattegrond begane grond



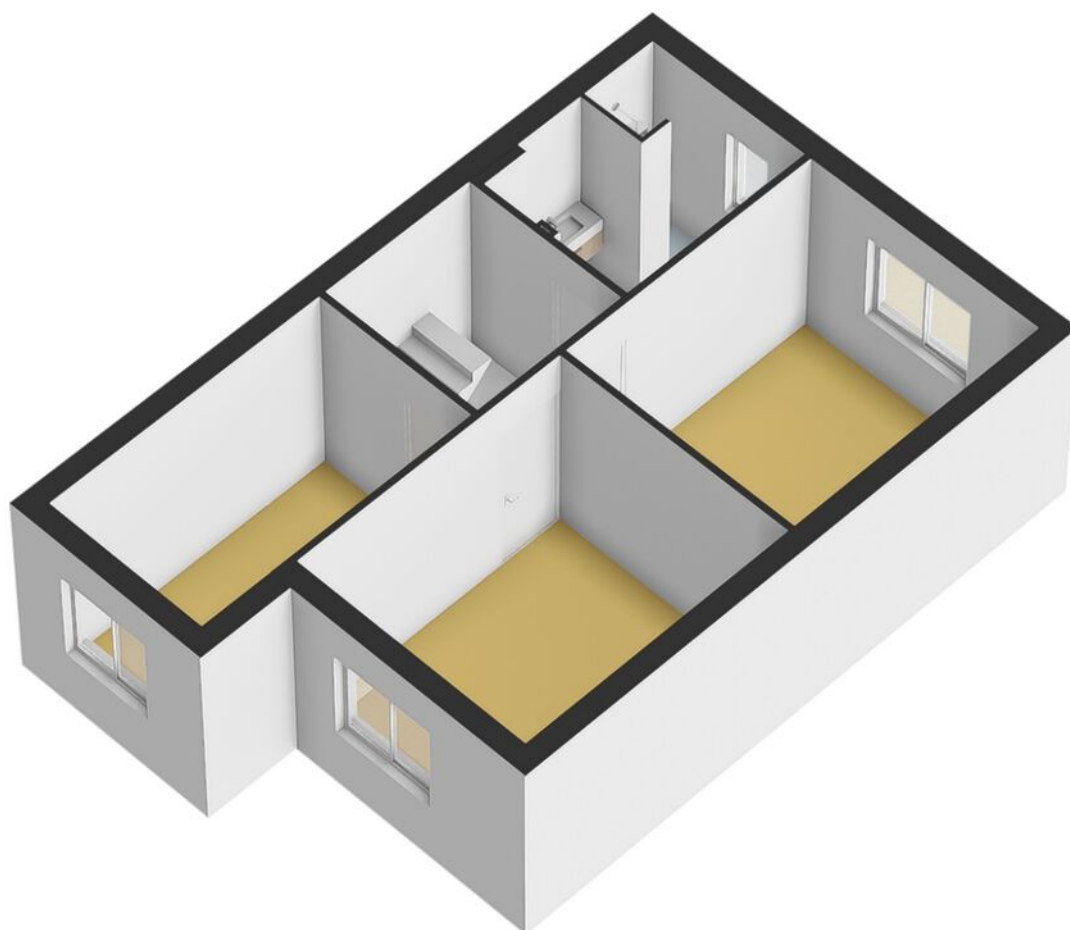
Plattegrond 1e verdieping



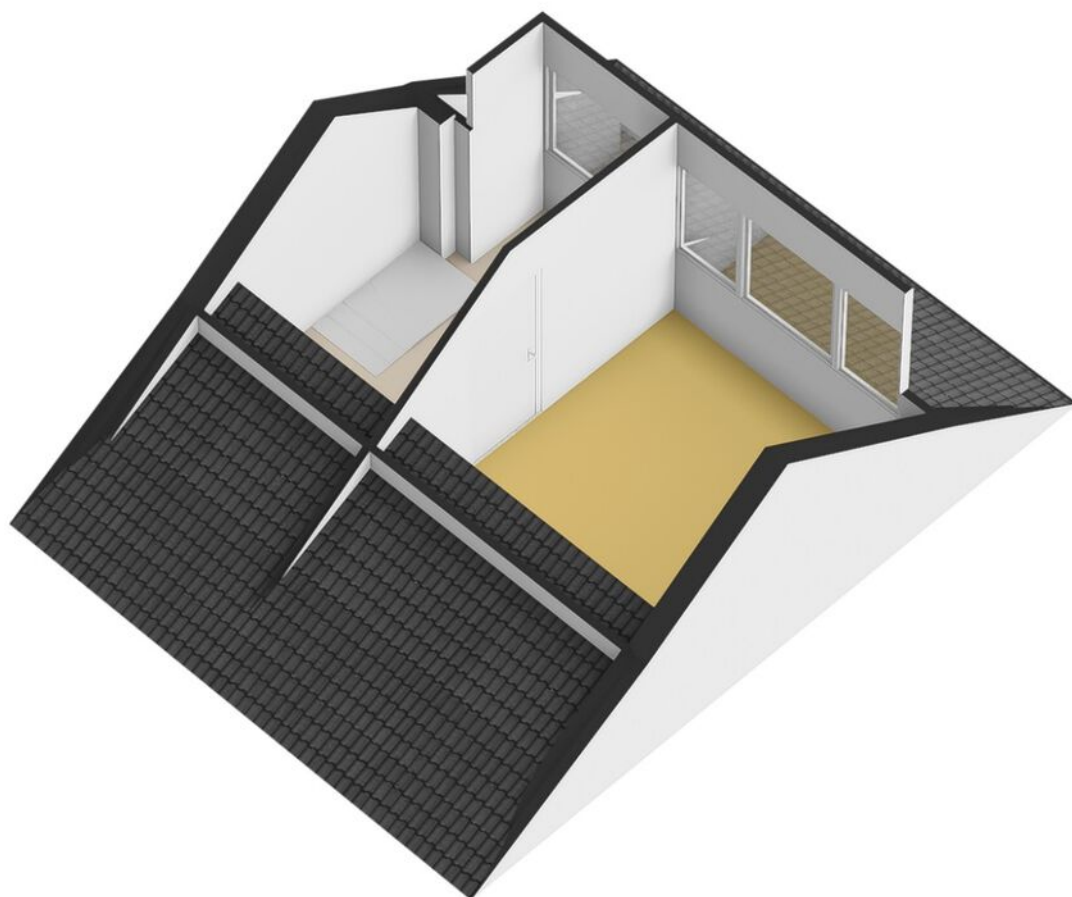
Plattegrond 2e verdieping



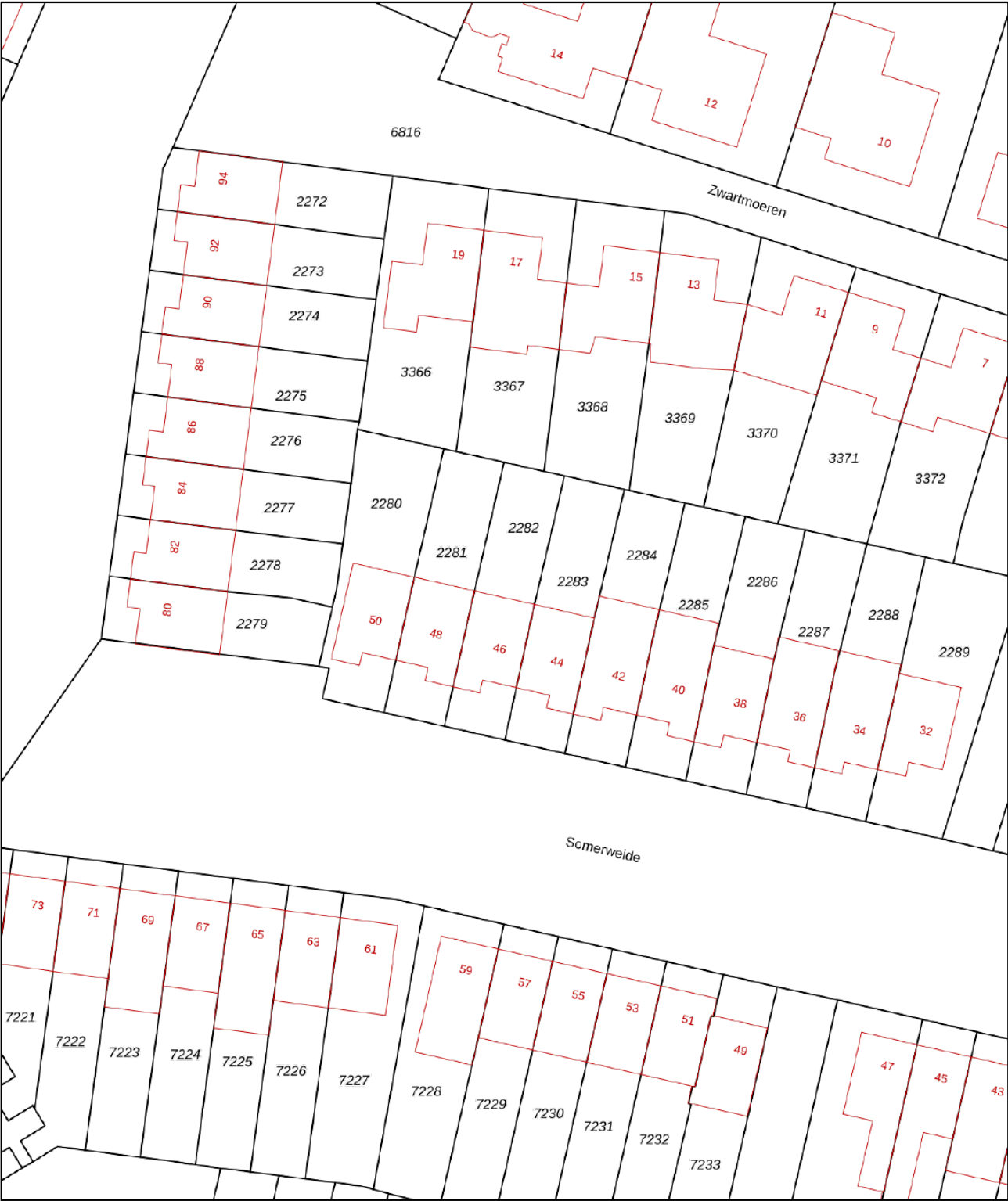
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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 2282

kadaster

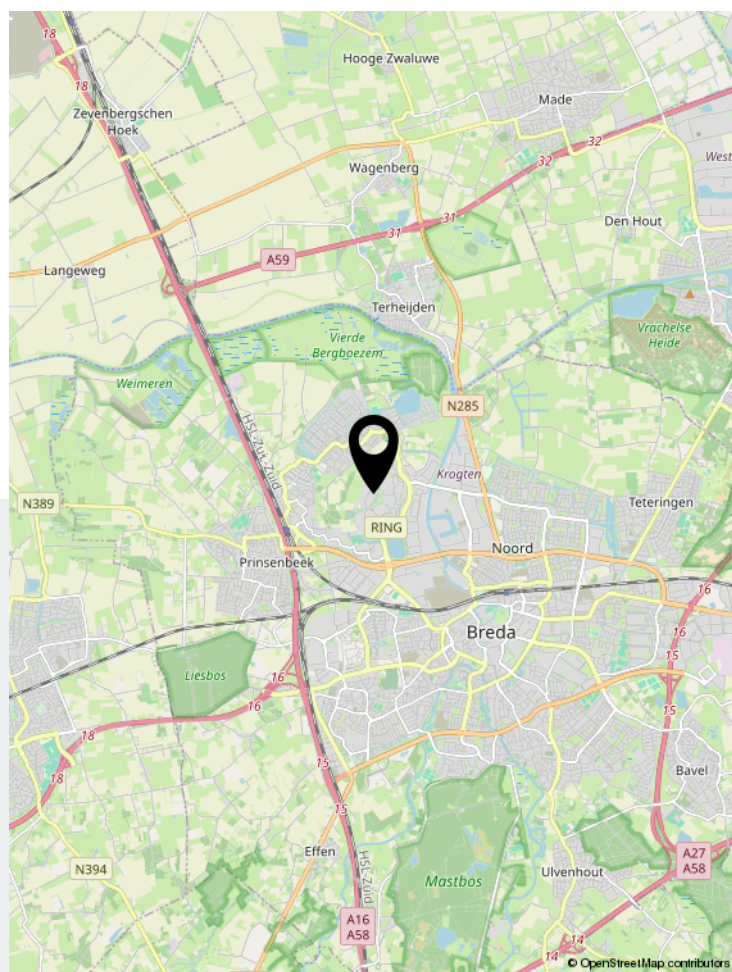
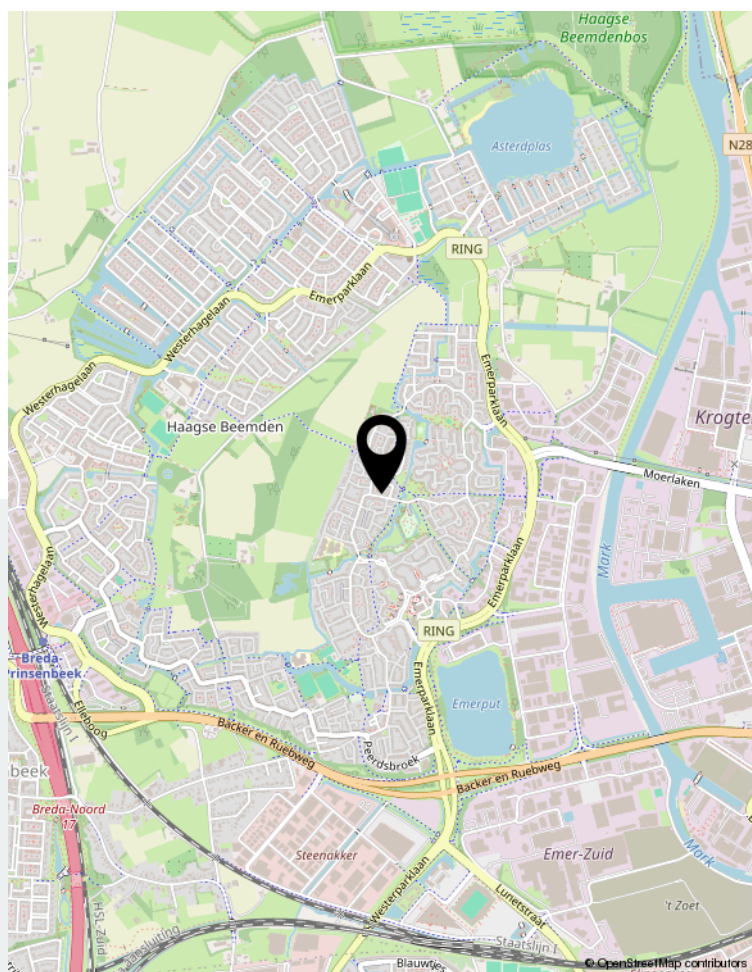
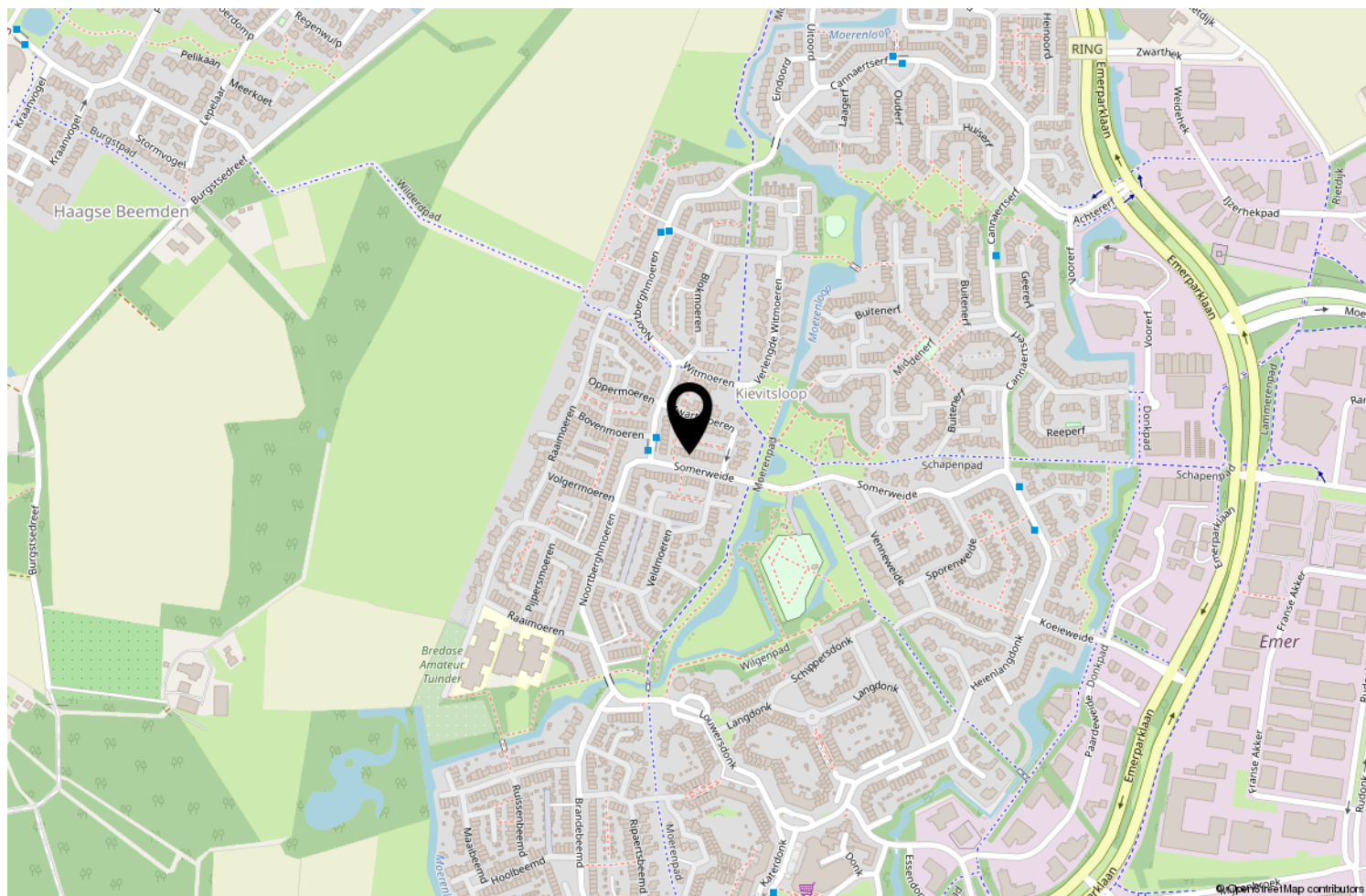
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

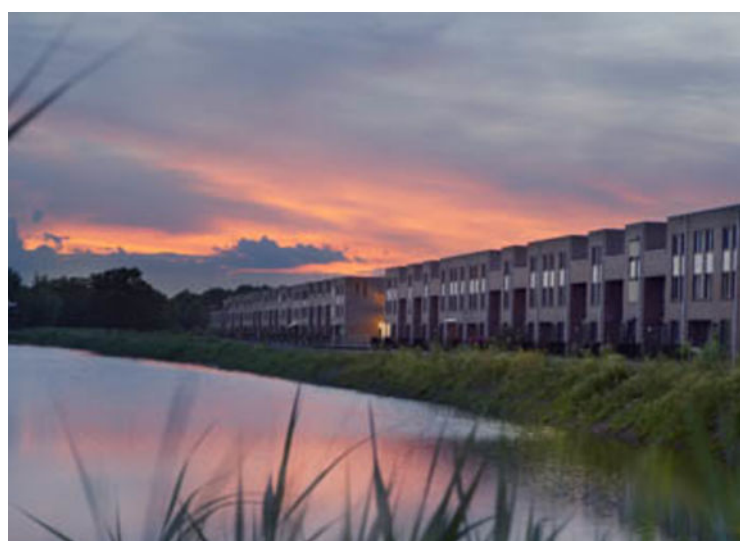
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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		
-		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				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
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				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
-				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
-				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
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: Moet worden overgenomen
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