

TE KOOP



Huiserf 42

Breda

€ 379.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Huiserf 42 Breda

Goed verzorgde eindwoning met eigen parkeerplaats in de Haagse Beemden

Goed verzorgde eindwoning met eigen parkeerplaats, aan de voorzijde aangebouwde berging en een gunstig gelegen achtertuin op het zuidwesten met overkapping en tweede berging. De woning is gelegen aan een rustig woonerf in de woonwijk Kop Kievitsloop in de Haagse Beemden.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, een open keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur, drie slaapkamers op de verdieping en een gemoderniseerde badkamer. In de achtertuin is een royale overkapping geplaatst voorzien van televisie, houtkachel en wijn-/drankkoeler. Daarnaast is er onder een tweede overkapping een vaste barbecue aanwezig. De woning is voorzien van 9 zonnepanelen, na-geïsoleerde zijgevel en beschikt over energielabel A.

Aan de achterzijde is geen directe bebouwing aanwezig en aan de zijkant van de woning ligt een

Cruyff Court, wat bijdraagt aan een open en kindvriendelijke woonomgeving.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met moderne laminaatvloer, meterkast/kast met stadsverwarming, modern betegeld toilet met hangend closet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer, een praktische trapkast met "kast-in-kast", een zijraam voor extra lichtinval, een lage vaste kastenwand en een deur naar de achtertuin.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en uitgevoerd in een U-opstelling met natuurstenen werkblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met in schouw geplaatste afzuigkap, RVS spoelbak met kokendwaterkraan (2025), vaatwasser (2024), oven (2023) en een

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en keurig aangelegd met moderne tuintegels, plantenborders, een royale overkapping met houtkachel, televisie en koelkast, een tweede overkapping met vaste barbecue en een vrijstaande berging. Achter de berging bevindt zich nog een extra stukje tuin dat in bruikleen is.

Verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de gemoderniseerde badkamer.

Slaapkamer voorzijde: ca. 5,20 x 2,90 m., inclusief inloop-/garderobekast

Slaapkamer achterzijde: ca. 3,85 x 2,55 m., met Velux dakraam

Slaapkamer achterzijde: ca. 3,85 x 2,55 m., met Velux dakraam

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van moderne, doorgelegde laminaatvloeren.

De badkamer is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een inlopdouche met regendouche en aparte handdouche, hangend toilet en wastafel.

Woonwijk Kop Kievitsloop – Haagse Beemden

De woning is gelegen aan een rustig woonerf in de populaire woonwijk Kop Kievitsloop, onderdeel van de Haagse Beemden. De wijk kenmerkt zich door een groene opzet, kindvriendelijk karakter en uitsluitend bestemmingsverkeer. In de directe omgeving zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig, waaronder een Cruyff Court naast de woning.

Winkelcentra zoals Heksenwiel en De Berg, basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het buitengebied richting het Markkanaal en de polders is eenvoudig bereikbaar voor wandelen en fietsen. Het centrum van Breda is binnen circa 15 minuten per fiets bereikbaar en de uitvalswegen A16 en A27 zijn gunstig gelegen.

Algemeen / bijzonderheden

- Zonnepanelen (2021): 9 stuks, verdeeld over oost, zuid en west, met micro-omvormers
- Elektra vernieuwd in 2021: 8 groepen, kookgroep, aparte groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars
- Zijgevel na-geïsoleerd in 2024
- Energielabel A
- Kruipruimte aanwezig
- Mechanische ventilatie-unit op het dak vernieuwd in 2023
- Elektrische rolluiken aan achterzijde begane grond
- Handbediend rolluik bij zijraam begane grond

- Zonneschermbaan achtergevel
- Tuinhuis/overkapping met houtkachel, koelkast en TV blijven achter
- Warmtewisselaar wordt gehuurd à € 90,- per kwartaal

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 hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kenmerken

€ 379.000 k.k.

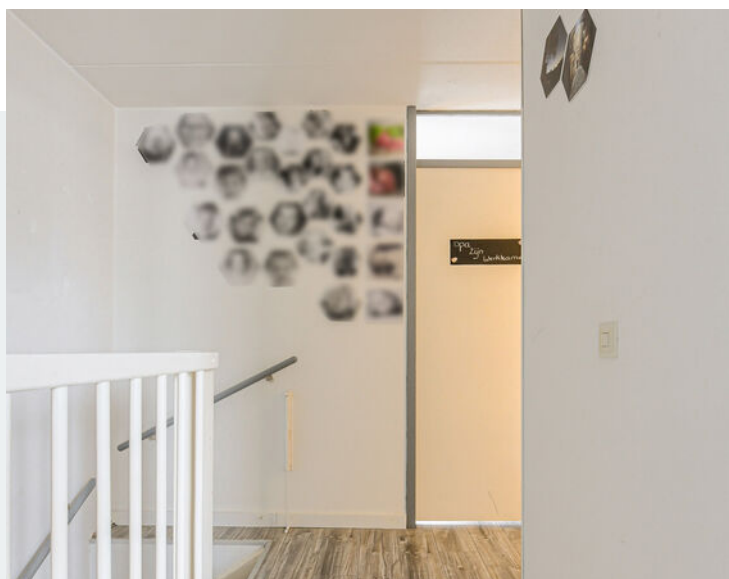
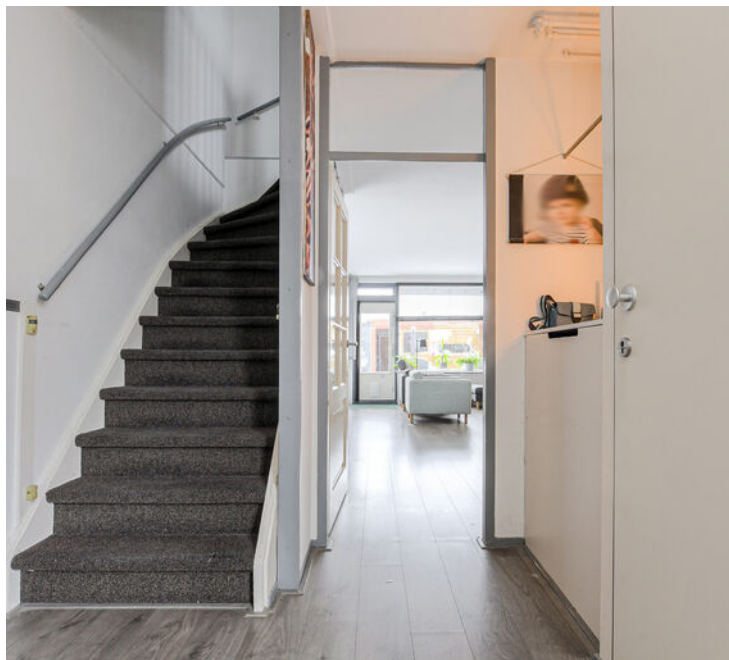
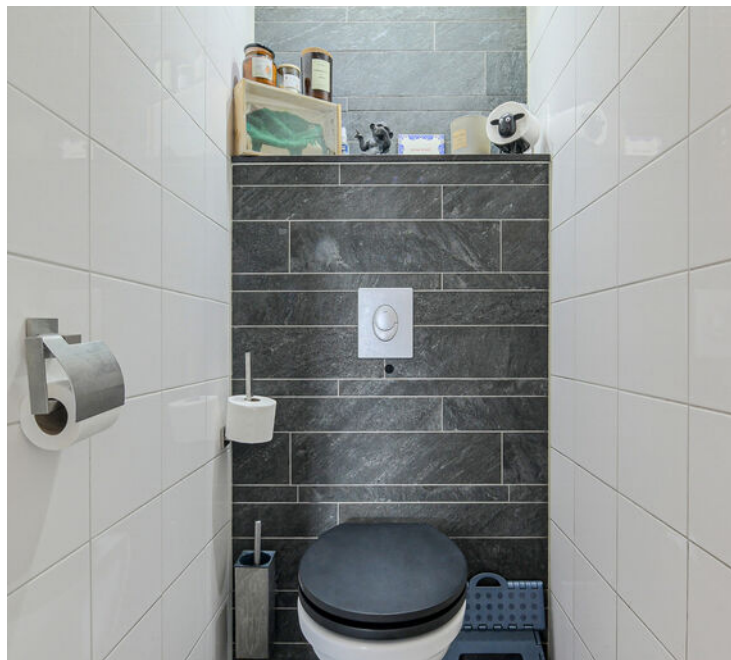
Woonoppervlakte	96 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Inhoud	330 m ³
Tuinoppervlakte	70 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1982
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Externe bergruimte	15 m ²



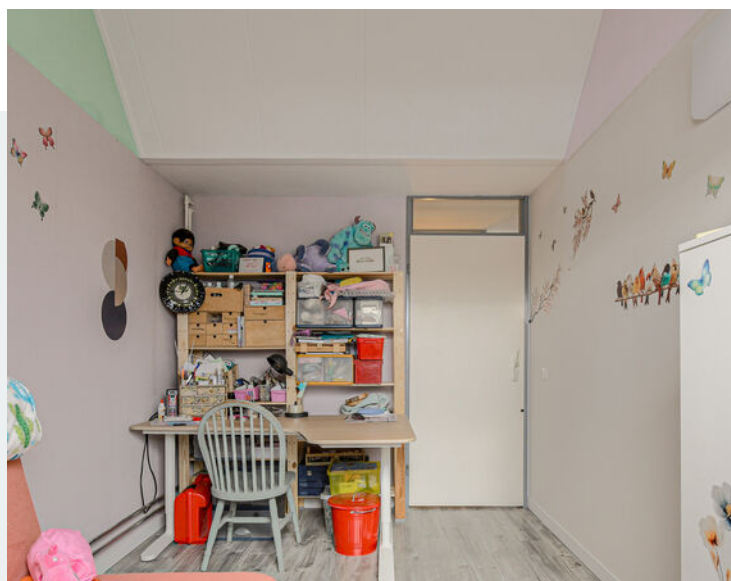
Begane grond



Begane grond



toilet en 1e verdieping



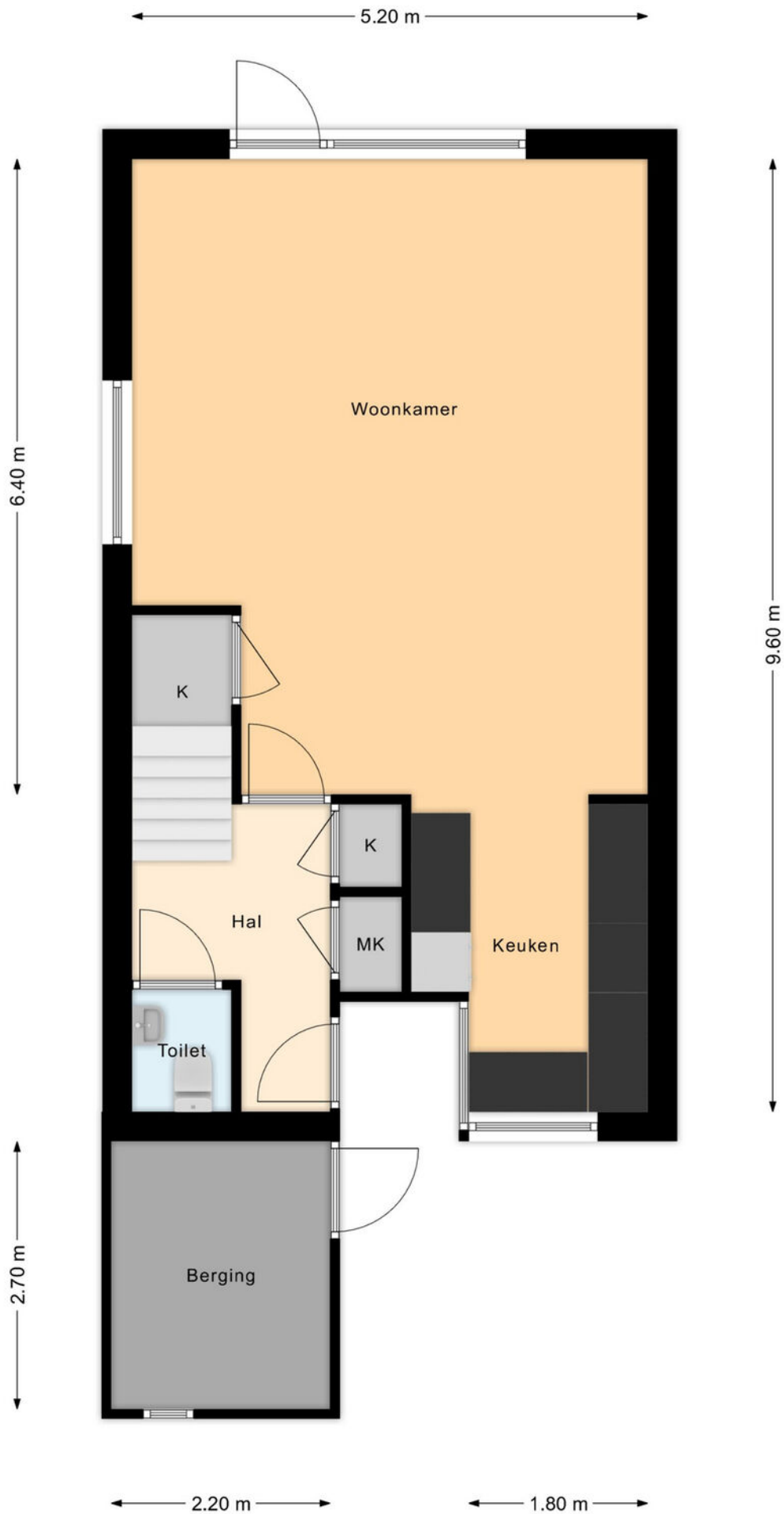
1e verdieping



Achtertuint met overkapping



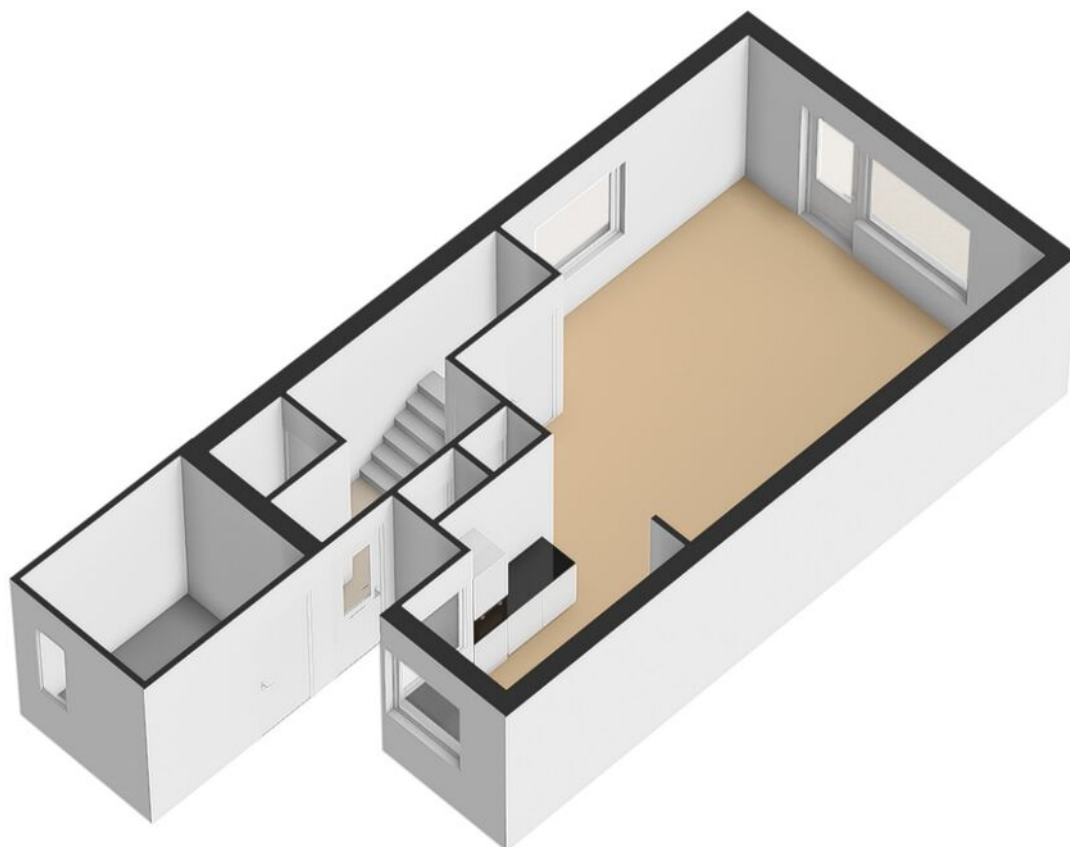
Overkapping & omgeving



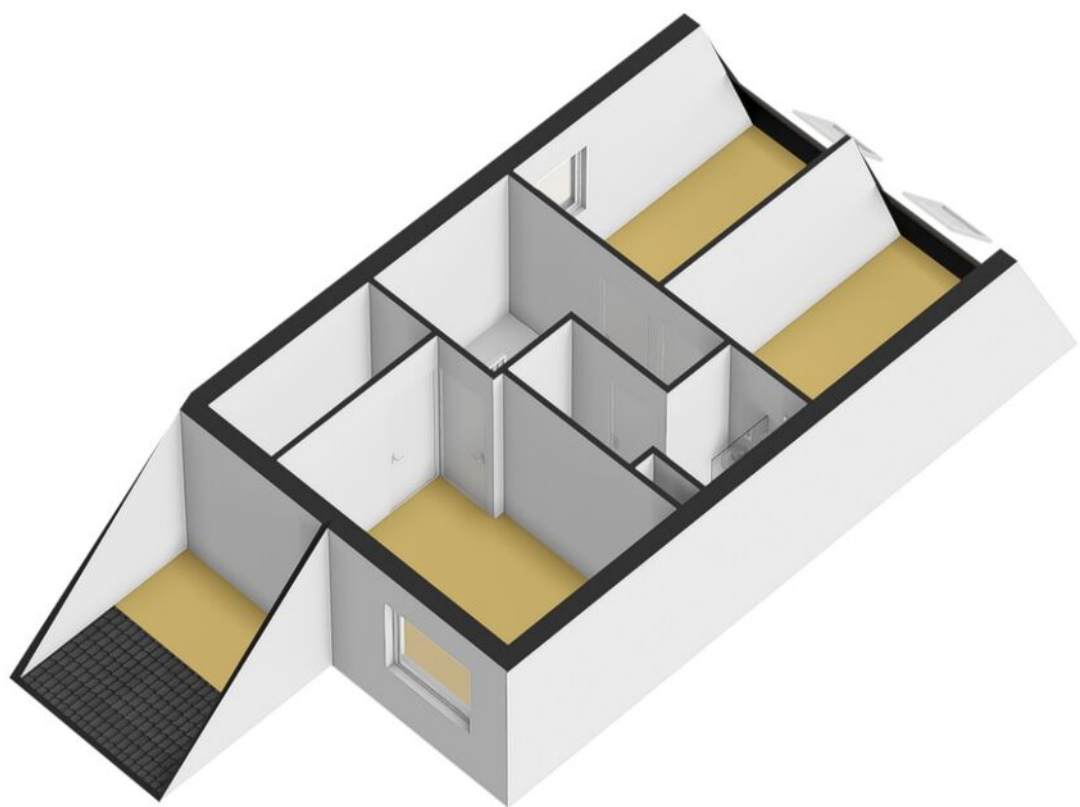
Plattegrond begane grond



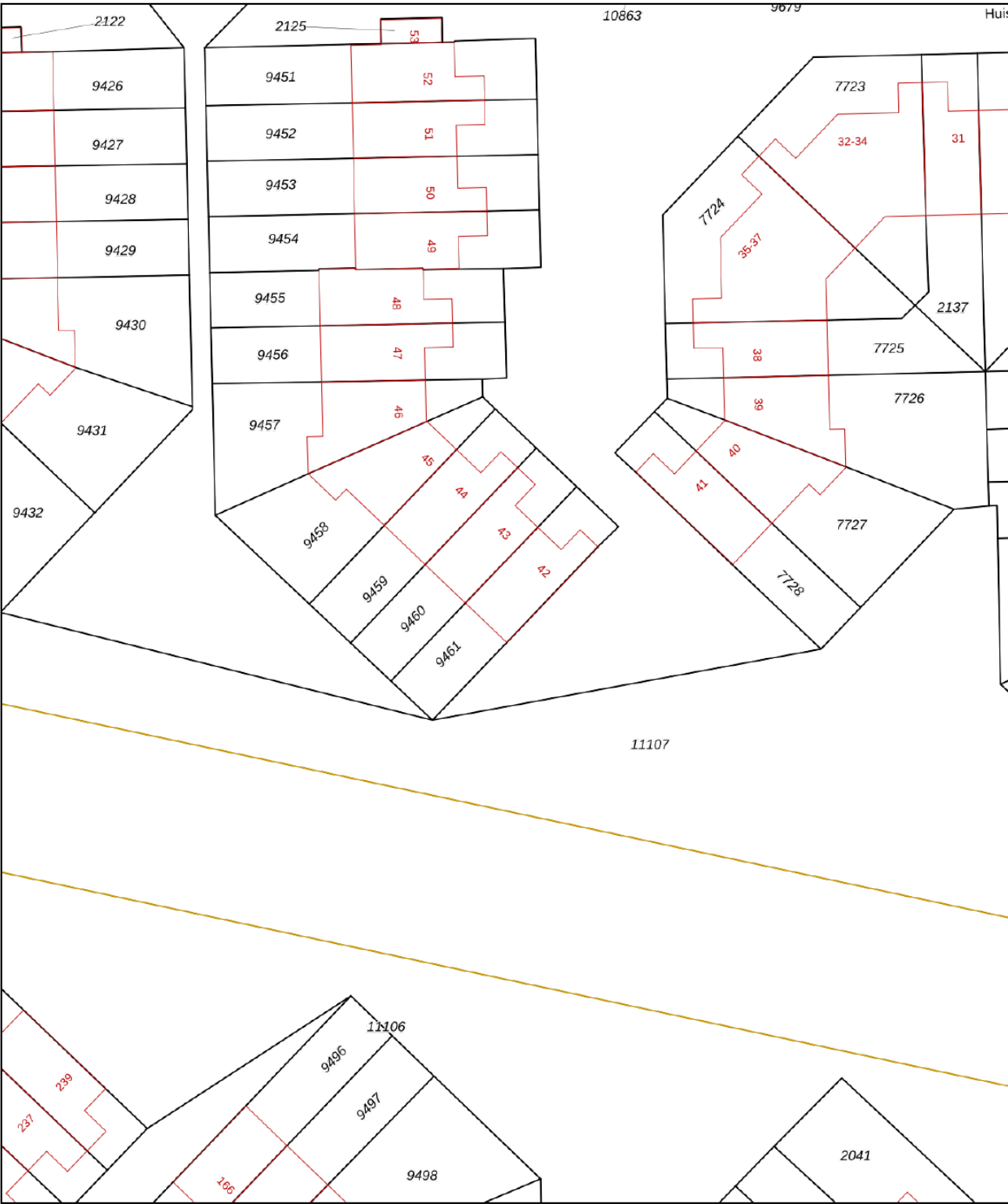
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



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 H

Perceel 9461

kadaster



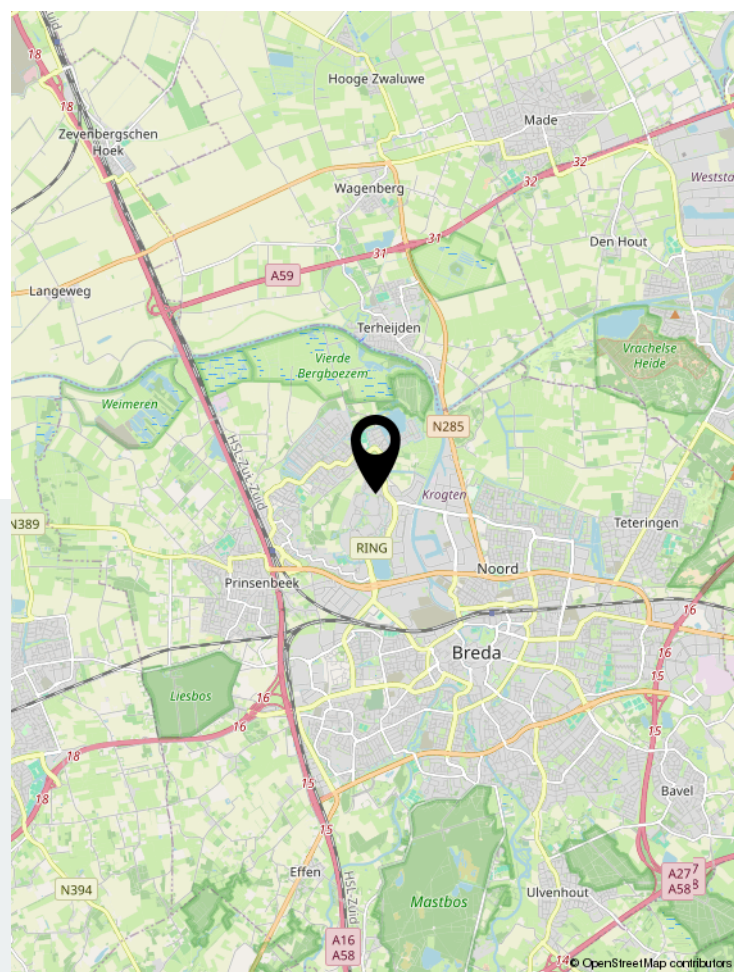
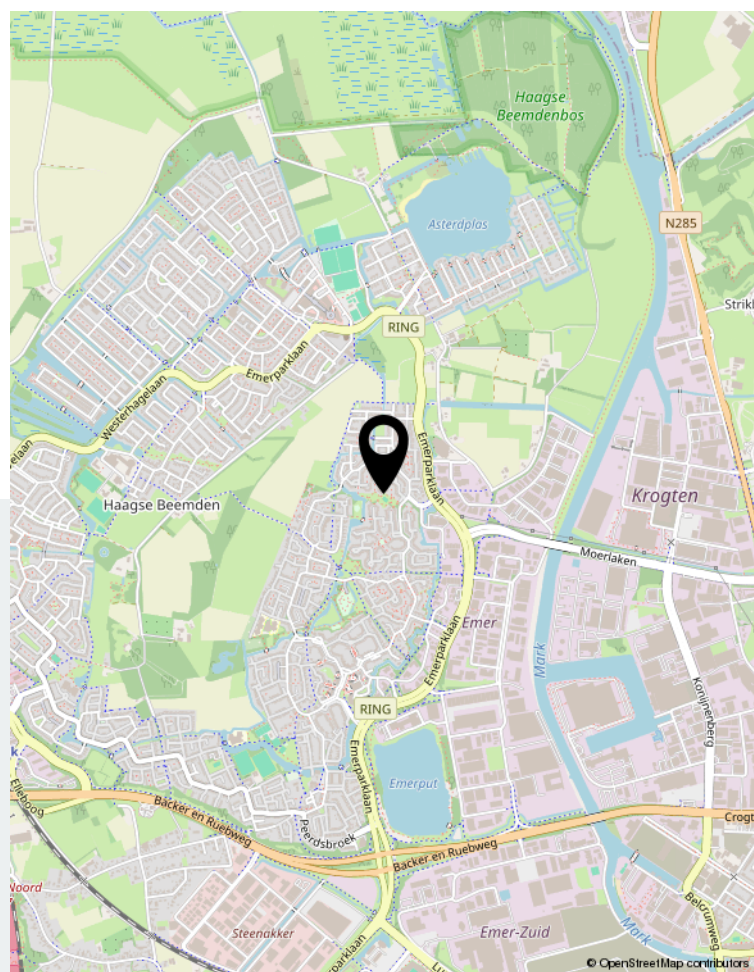
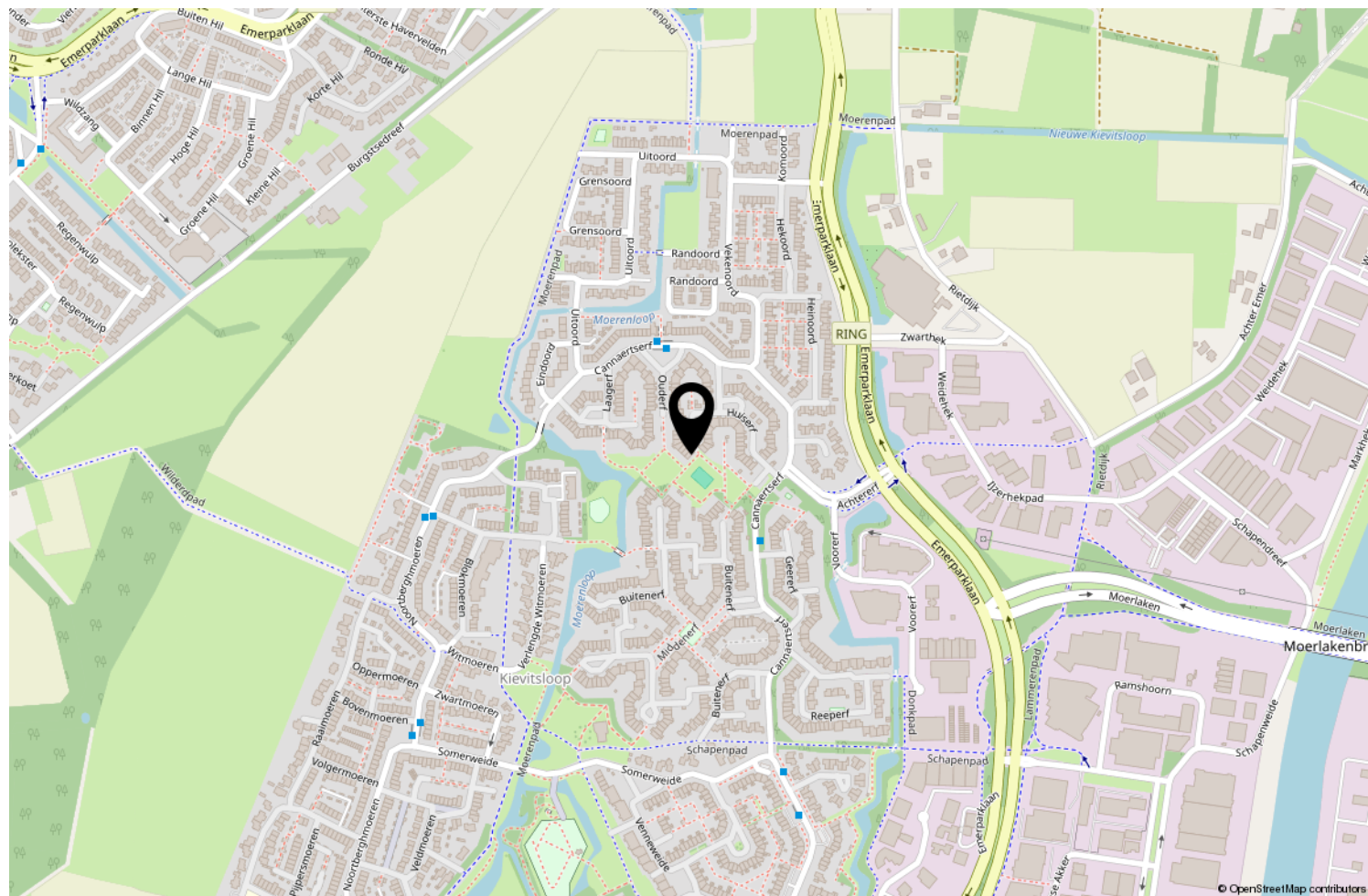
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

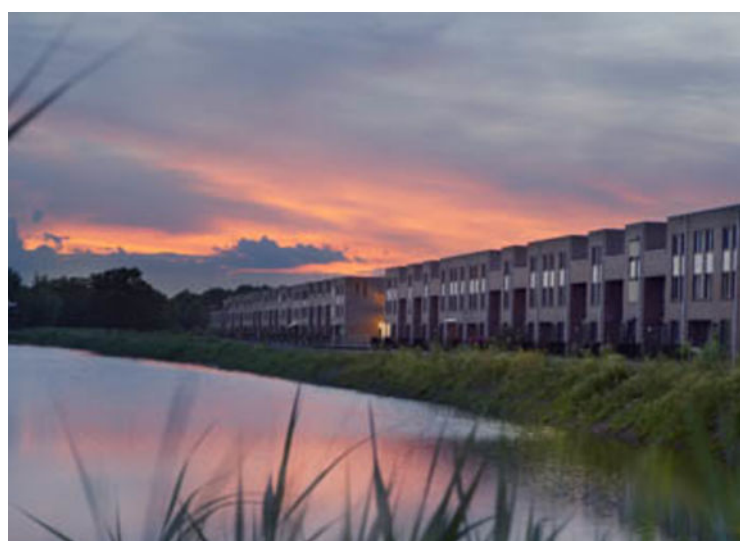
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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		
- Lampen in kleine slaapkamers en gangen.	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Vaste kastenwand + TV-meubel + "Kast-in-kast" (in trapkast)	X			
- Kasten grote slaapkamer. Inloopkast en wandkastje 2deurs	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
- Vloerbedekking trap	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Elektrische radiator (woonkamer)	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		
- Direct kokend watervoorziening (merk Hotto)	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				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
- Mechanisch ventilatiesysteem	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Barbecue	X			
			X	
Koelkast en televisie in tuinhuis				X
	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Stadscombitoestel i.v.m. stadsverwarming (huur)	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Extra grote parasol	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
Houtkachel in tuinhuis	X			
				X
Tuin - Overig				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Koelkast en televisie in tuinhuis.	X			
- Hoekbank en in hoogte verstelbare bijbehorende tafel in tuinhuis			X	

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Stadscombitoestel i.v.m stadsverwarming (huur)	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