

TE KOOP



Watermunt 113

Breda

€ 465.000



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Waternunt 113 Breda

Ruime, uitstekend afgewerkte, instapklare tussenwoning (ca. 130 m²) met berging en zonnige achtertuin op het zuidwesten, gelegen in de gewilde woonwijk Kroeten, Haagse Beemden!

Bouwjaar 2000 – Moderne keuken (2019) – Badkamer (2021) – 12 zonnepanelen (2022) – Drie airco-units (2023)

Deze uitstekend onderhouden en modern afgewerkte tussenwoning beschikt over een ruime woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, een ruime voorzolder met dakkapel, een achtertuin op het zuidwesten met berging. Dankzij de goede isolatie (dak-, vloer- en muurisolatie), HR++ glas en zonnepanelen (12 stuks, 2022) is de woning energiezuinig (energielabel A++) en zeer comfortabel. De ligging in de woonwijk Kroeten, op korte afstand van het Haagse Beemdenbos, recreatieplas de Asterdplas en winkelcentrum Heksenwiel, maakt deze woning ideaal voor gezinnen.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (7 groepen, kookgroep en groep t.b.v. zonnepanelen), stadsverwarming, warmtewisselaar in eigendom, moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Tuingerichte woonkamer met aluminium schuifpui (rollertjes vervangen in 2020) en veel lichtinval.

Open keuken aan de voorzijde, voorzien van een moderne L-inrichting met kunststof werkblad, rvs-spoelbak met ééngreepsmengkraan, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, rvs-afzuigkap en rvs-oven.

Achtertuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, voorzien van elektrisch zonnescherm (2022), moderne

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en trap naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers, afmetingen circa: 3.40 x 2.80 m., 3.35 x 2.80 m. en 3.50 x 2.55 m.

Alle kamers zijn voorzien van laminaatvloeren en de 2 grote slaapkamers zijn voorzien van airco-units (2023).

Moderne badkamer (2021) met douchecabine voorzien van regendouche en handdouche, een brede wastafelmeubel met twee opzet wastafels, een hangend toilet en glad gestucte wanden en plafonds met ingebouwde plafondspots.

Tweede verdieping

Overloop met laminaatvloer, glad stucwerk en inbouwspots.

Voorzolder (ca. 5.40 x 2.00 m) met kunststof dakkapel (2010) met mogelijkheid voor extra slaapkamer.

Separate wasruimte (2.25 x 1.80 m) met opstelplaats omvormer en aansluiting voor de wasapparatuur.

Ruime zolderslaapkamer (4.27 x 3.50 m) met moderne laminaatvloer, Frans balkon met openslaande deuren en elektrisch rolluik en een airco-unit.

Algemeen / bijzonderheden

- Keuken vernieuwd in 2019
- Badkamer vernieuwd in 2021
- 12 zonnepanelen (november 2022) – opbrengst ca. 4.200 kWh per jaar
- Airco-units (2023) in 2 slaapkamers op de 1e verdieping en een 3e unit op de zolderslaapkamer
- Energielabel A++
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Uitstekende isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie + HR++ glas
- Verwarming via stadsverwarming; warmtewisselaar is eigendom

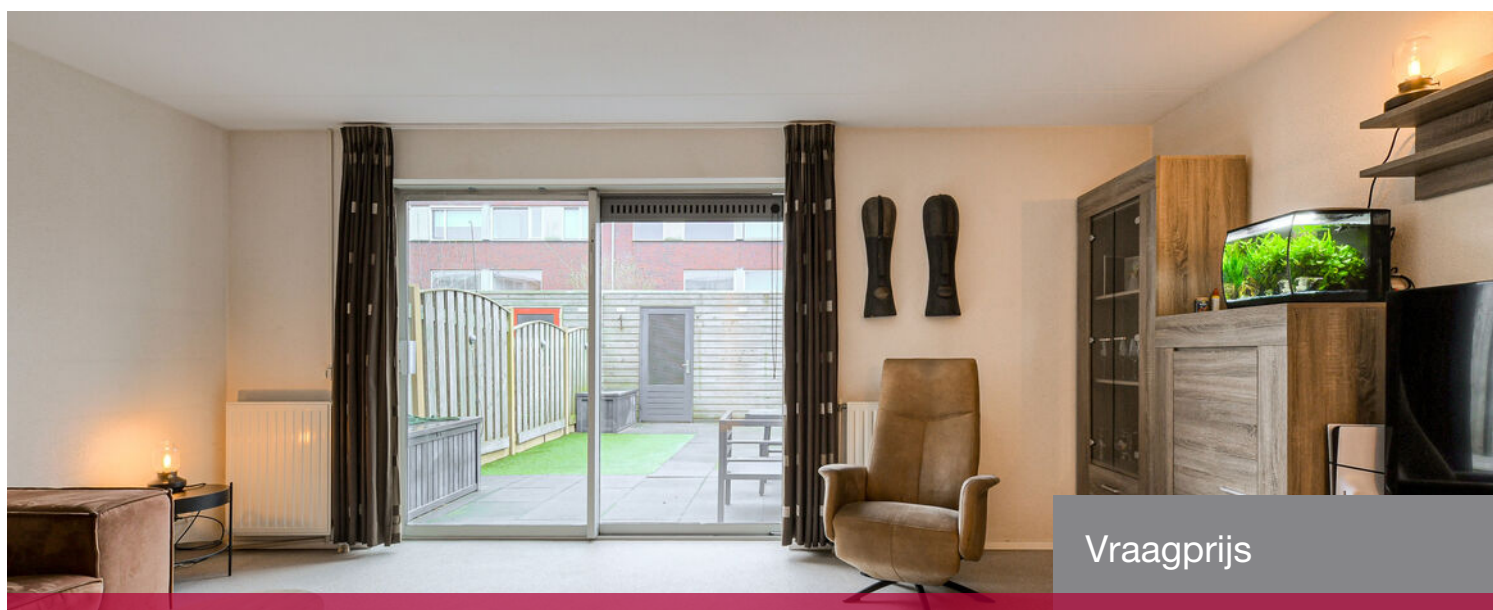
De woonwijk Kroeten – Haagse Beemden

De woning is gelegen in Kroeten, een moderne, ruim opgezette woonwijk in de Haagse Beemden. De directe omgeving biedt volop groen, speelvoorzieningen en wandelroutes. Op korte afstand bevinden zich het Haagse Beemdenbos en de recreatieve Asterdplas, waar u kunt wandelen, sporten en genieten van de natuur. Voor de dagelijkse voorzieningen ligt het uitgebreide winkelcentrum Heksenwiel nabij, evenals scholen,

sportaccommodaties en goede openbaarvervoersverbindingen. De uitvalswegen richting de A16, A27 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.

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

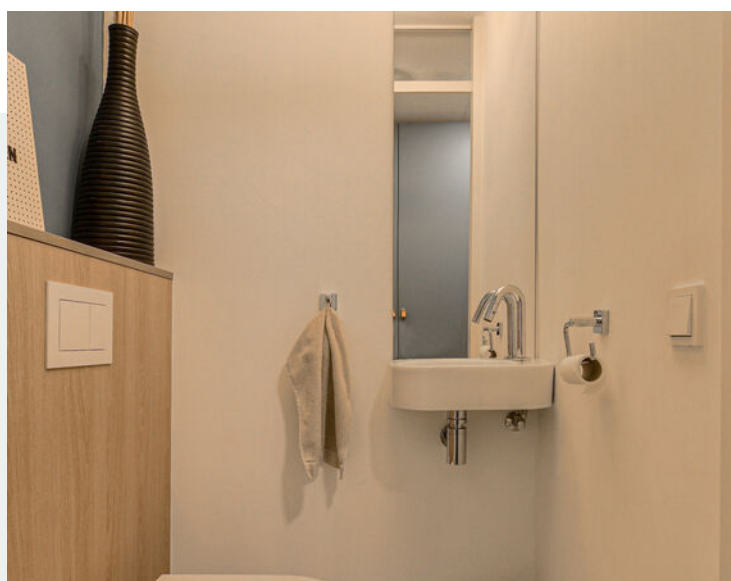
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	undefined m ³
Tuinoppervlakte	65 m ²
Kamers	0
Slaapkamers	0
Bouwjaar	2000
Energie label	A++
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²

Vraagprijs

€ 465.000



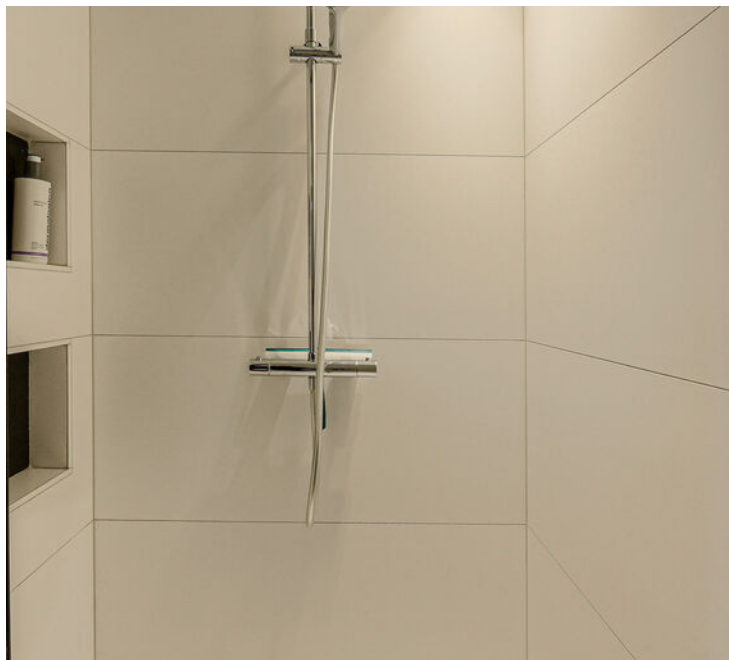
Woonkamer & keuken



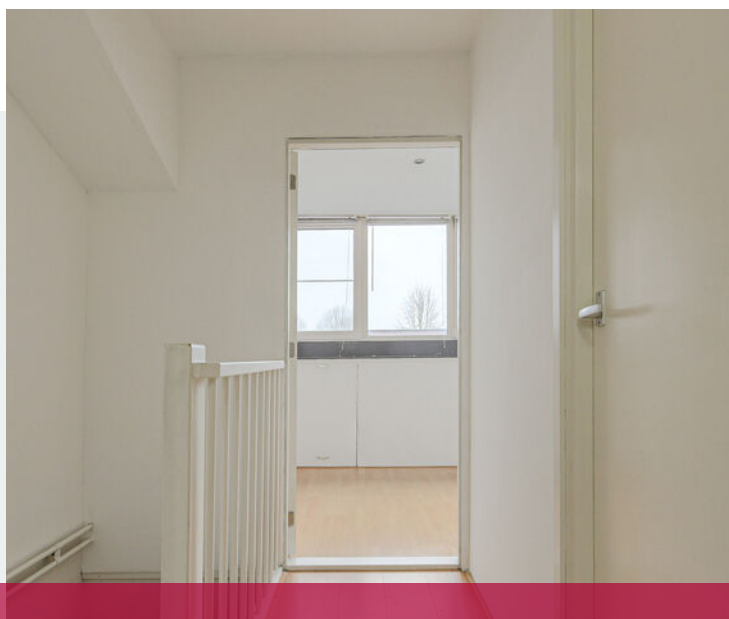
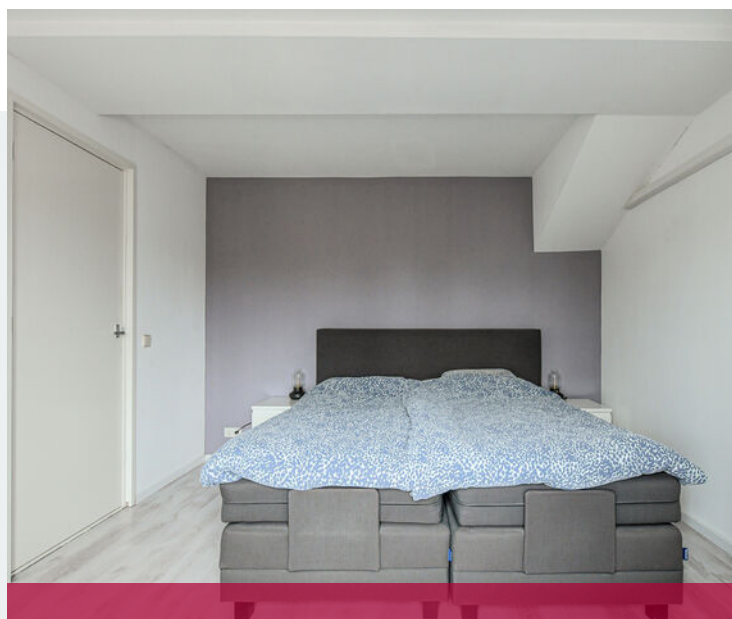
Woonkamer, keuken & toilet



Woonkamer & 1e verdieping



1e verdieping



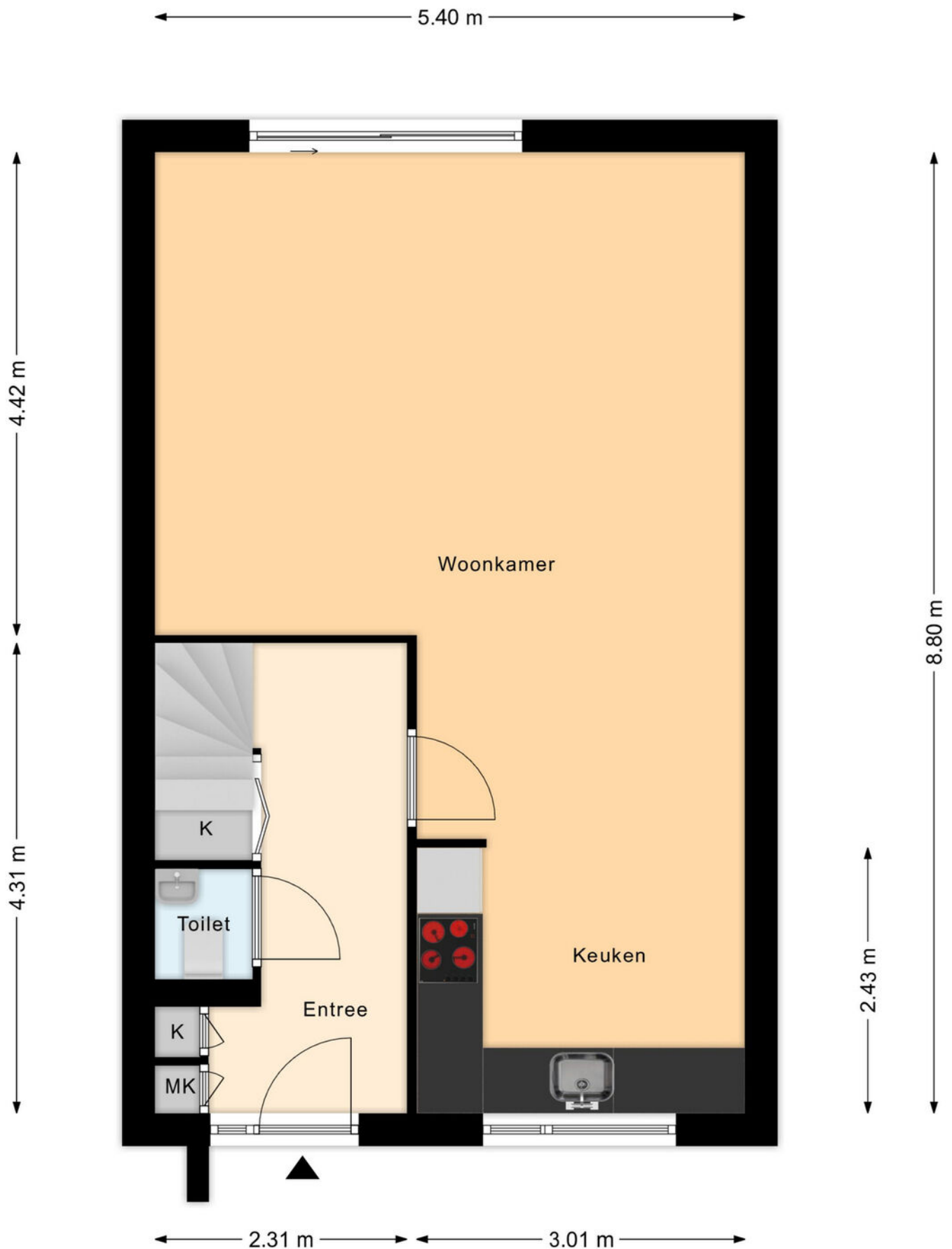
2e verdieping



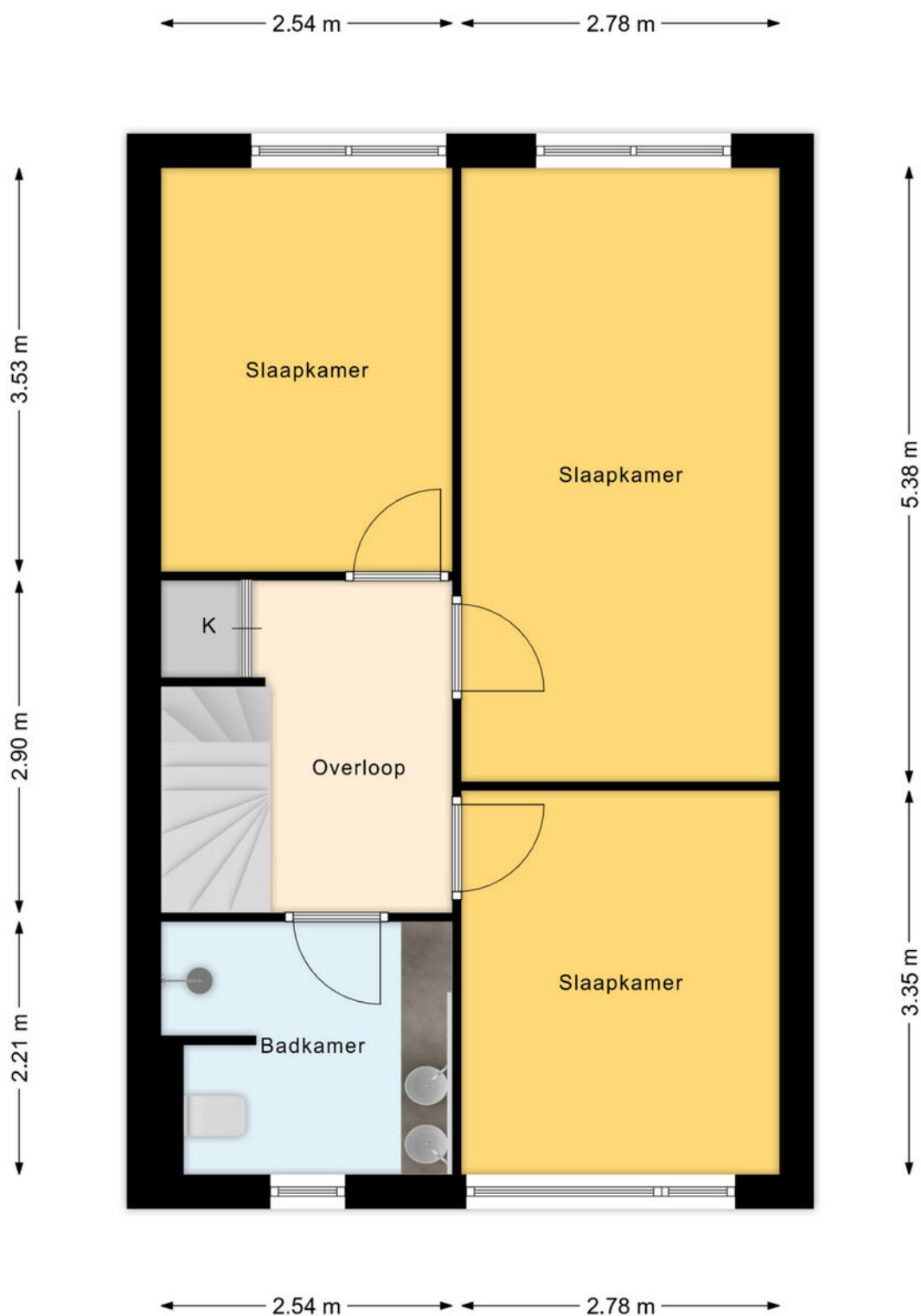
2e verdieping & achtertuin



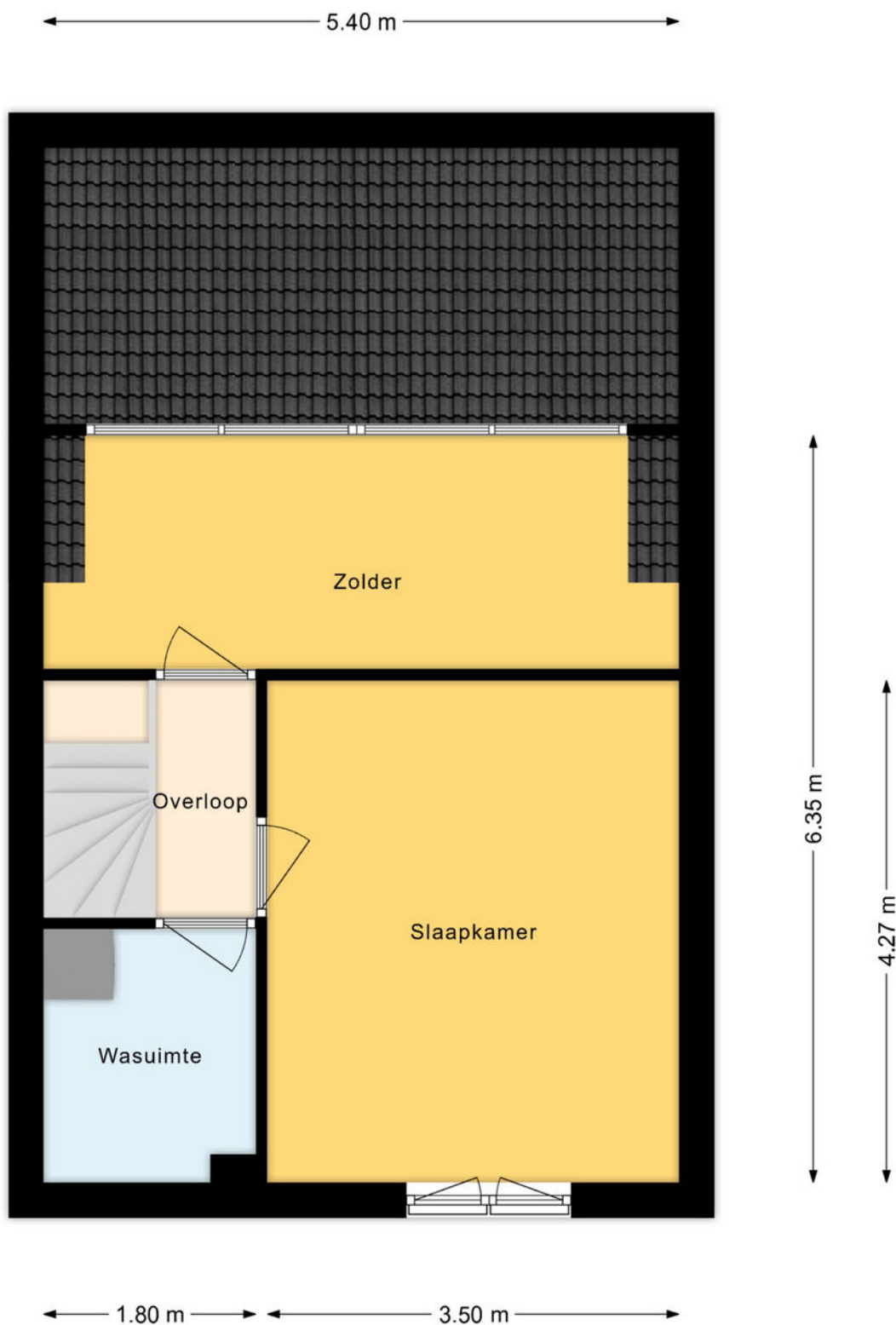
Achtertuin & omgeving



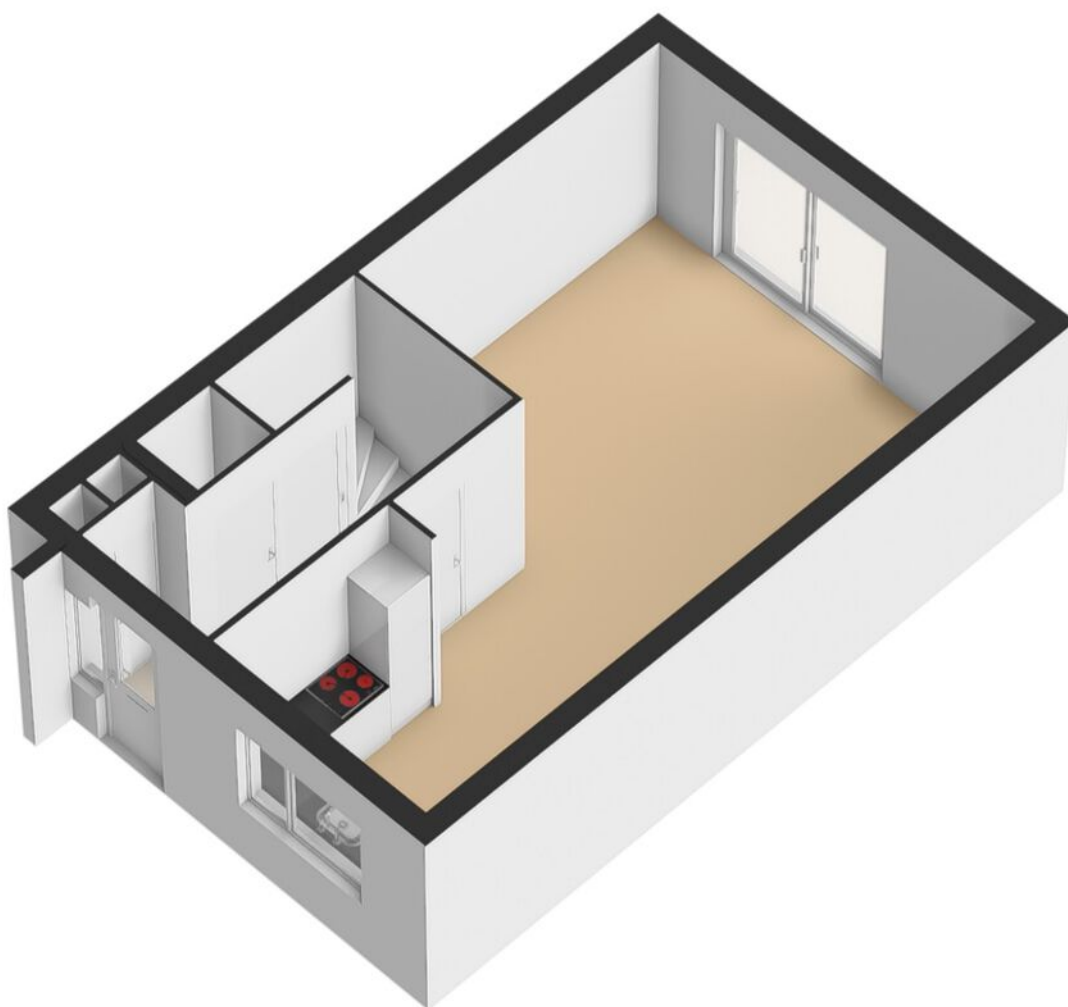
Plattegrond begane grond



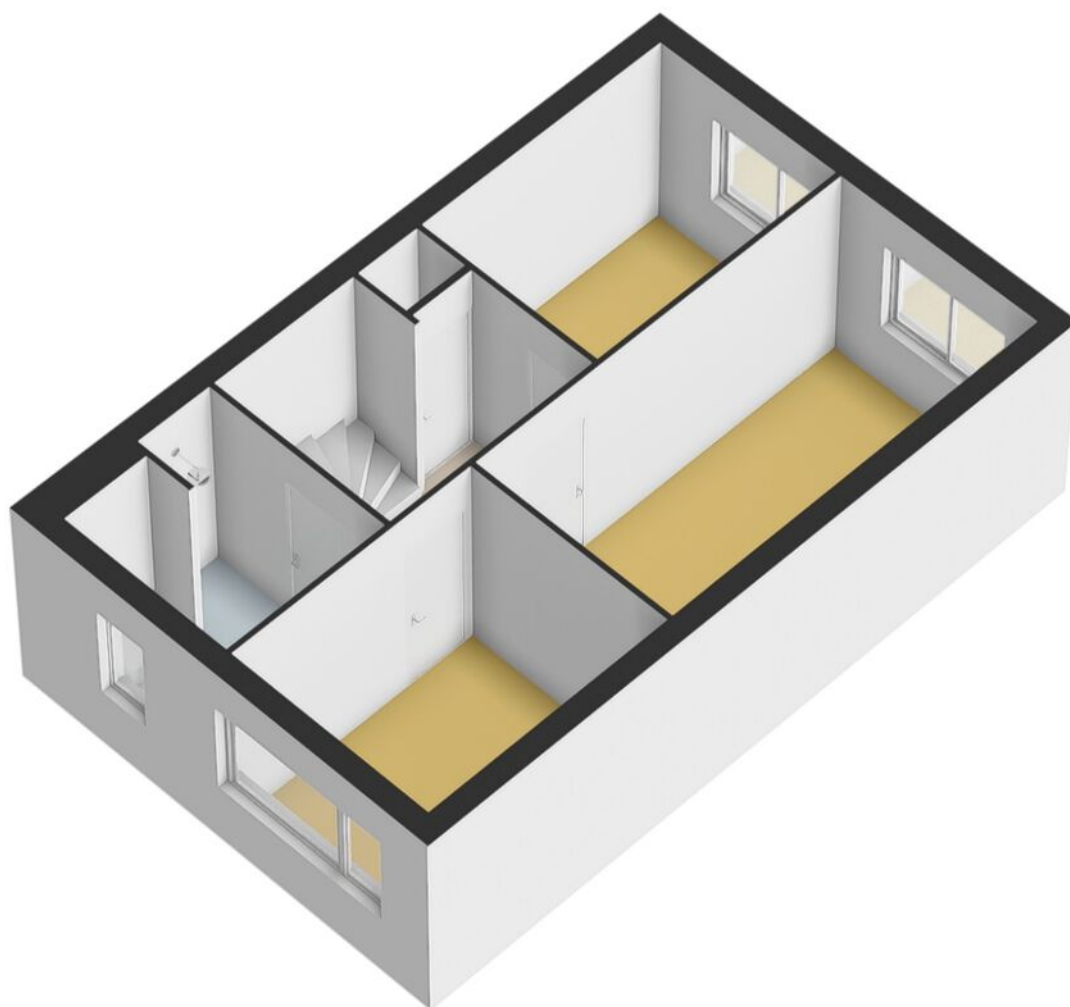
Plattegrond 1e verdieping



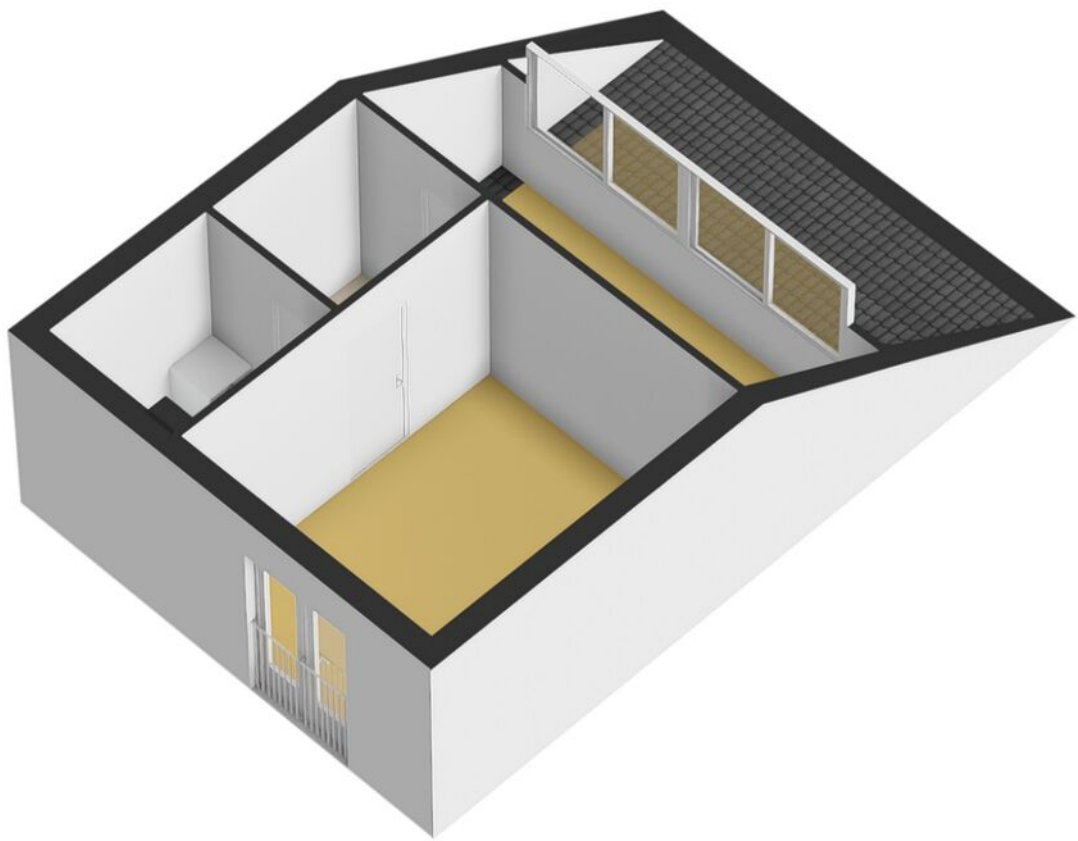
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— 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 3902

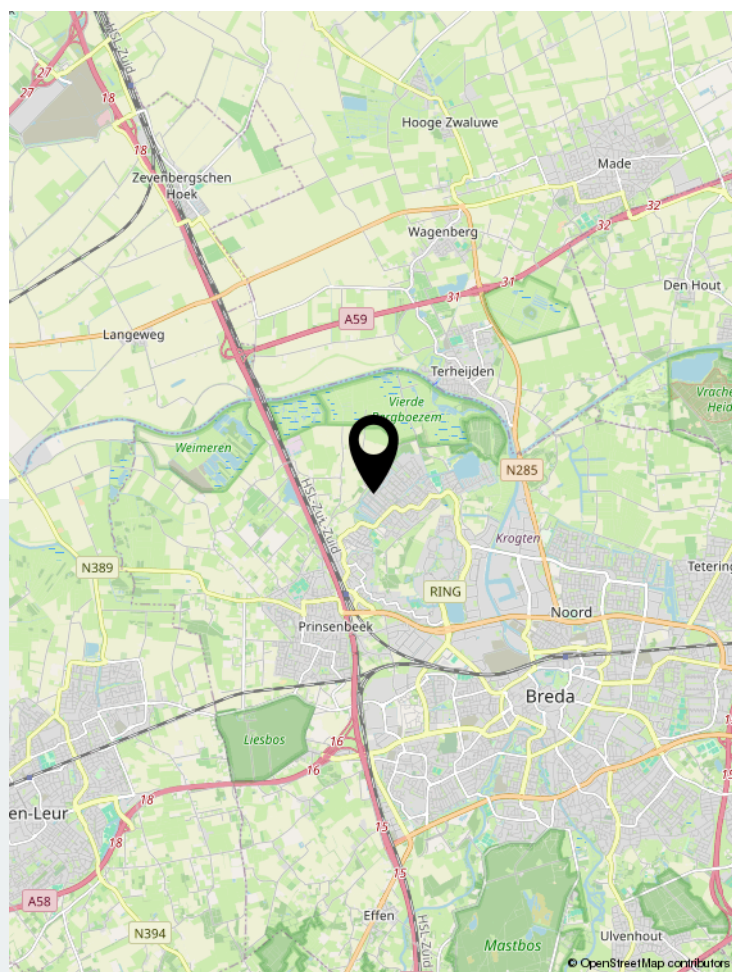
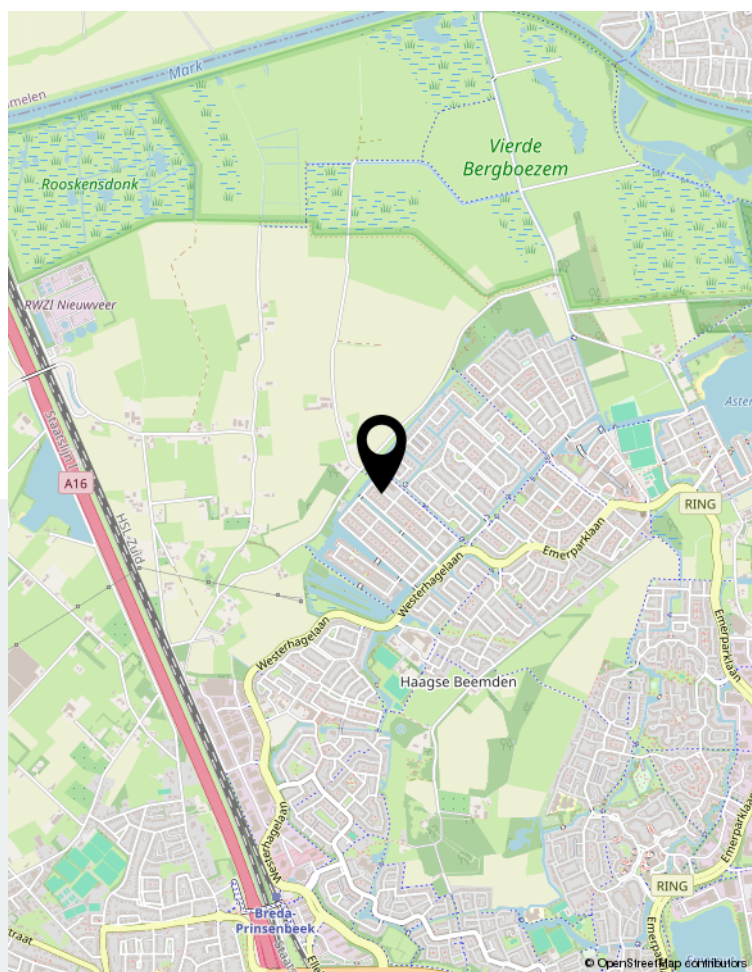
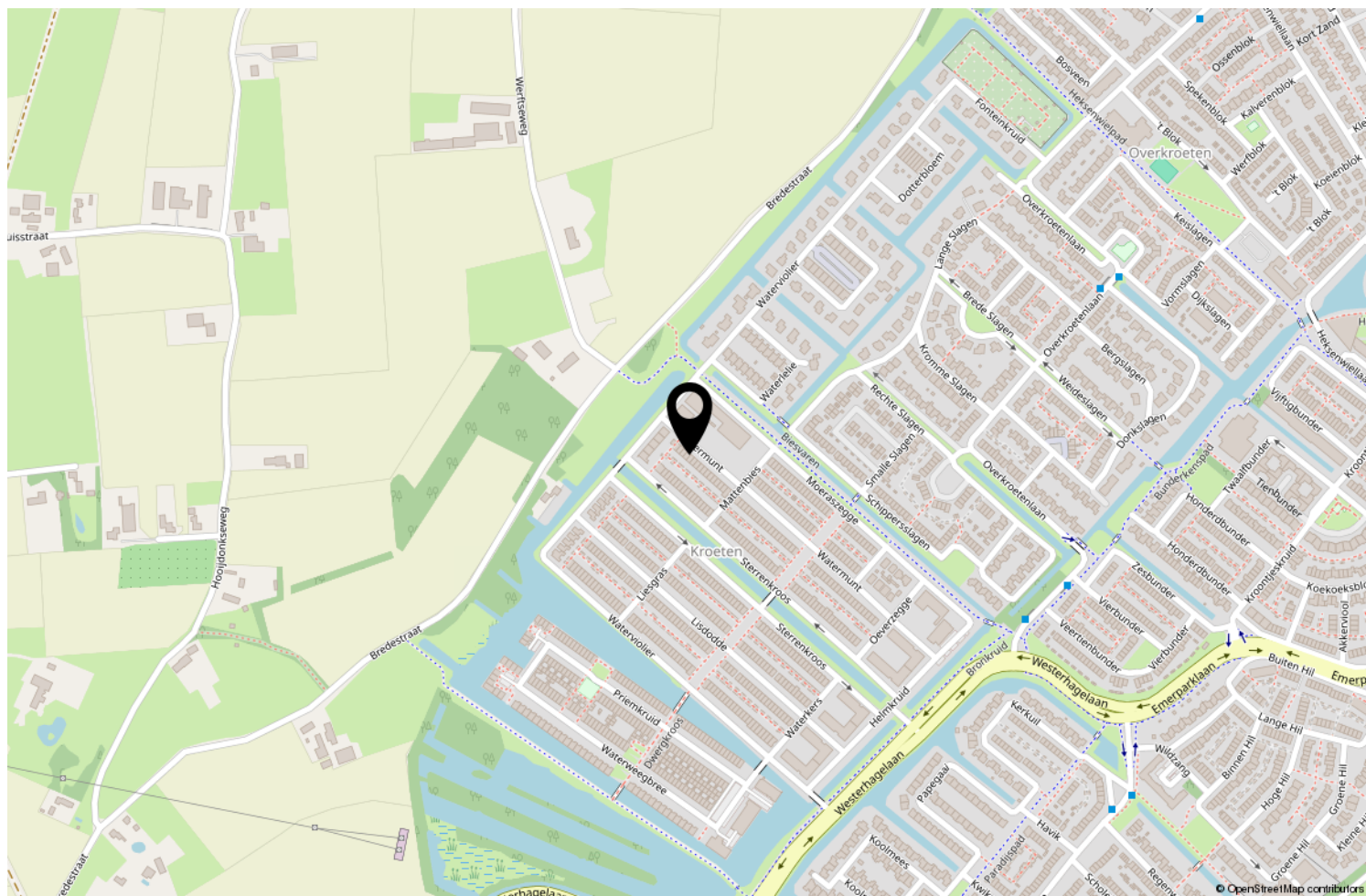
kadaster



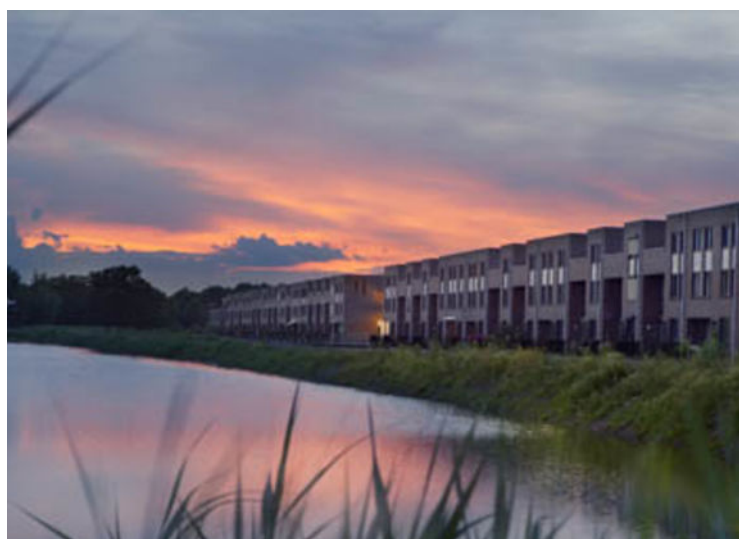
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast met kapstok en plank in de gang.			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
- Siergrindvloer	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
- Warmtewisselaar stadsverwarming	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: Nee
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