

TE KOOP



Spank 50

Breda

€ 549.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Spank 50 Breda

Royale (ca. 465 m³ plus de garage) vrijstaande, met garage geschakelde woning, gelegen aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer in de woonwijk Gageldonk, onderdeel van de Haagse Beemden. Het centrum van Breda is binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 120 m², een perceel van 372 m² en is uitstekend onderhouden, maar dient op onderdelen te worden gemoderniseerd. De architectuur is uitgevoerd in de stijl van de Bossche School, gekenmerkt door robuuste materialen, heldere ruimtewerking en evenwichtige maatverhoudingen.

De indeling biedt een duidelijke scheiding tussen wonen en koken, met een woonkamer aan de voorzijde en een ruime woonkeuken aan de achterzijde met directe toegang tot de zonnige achtertuin. Indien gewenst zijn deze ruimtes samen te voegen tot één royale leefruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap is de zolder

bereikbaar. Aan de zijkant is een aangebouwde garage met daarvoor een oprit met gedeeltelijke overkapping. De woning beschikt over 8 zonnepanelen (2023) met een opbrengst van ca. 3,3 MWh per jaar.

De woning is voorzien van aluminium buitenkozijnen met dubbele beglazing en beschikt over 8 zonnepanelen. De diepe achtertuin (ca. 25 x 9 meter) is gunstig op het zuiden gelegen en biedt veel privacy.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met eenvoudig toilet, meterkast, ruime trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Woonkamer aan de voorzijde (ca. 4.35 x 5.80 m) met schouw en open haard. Ruime woonkeuken aan de achterzijde (ca. 3.70 x 5.80 m) met deur naar de achtertuin en een nette L-vormige keukeninrichting, voorzien van granieten

ingebouwde koelkast, hete-lucht oven en vaatwasmachine.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1: ca. 2.95 x 4.35 m.

Slaapkamer 2: ca. 2.75 x 4.35 m, voorzien van wastafel.

Slaapkamer 3: ca. 3.75 x 2.85 m.

Slaapkamer 4: ca. 3.75 x 2.85 m.

Eenvoudige badkamer met ligbad/douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Bergzolder met stahoogte in het midden. Hier is tevens de combiketel geplaatst.

Algemeen / bijzonderheden

- Vloer na-geïsoleerd met schuim (2018)
- Aluminium buitenkozijnen met dubbele beglazing (2005)
- Keuken geplaatst in 2002
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden (tweede perceel later aangekocht)
- 8 zonnepanelen (2023) met een opbrengst van ca. 3,3 MWh per jaar
- Combiketel: Vaillant, (ca. 2004)

Woonwijk Gageldonk

Gageldonk is een groene en ruim opgezette woonwijk in de Haagse Beemden, met een prettig woonklimaat voor zowel gezinnen als senioren. De wijk beschikt over diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Heksenwiel, basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A16 en A27 snel bereikbaar. De nabijheid van recreatiegebieden, waterpartijen en fietsverbindingen richting het centrum maken Gageldonk tot een geliefde woonomgeving.

Algemeen verkoop

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten wanneer de koopakte door koper en verkoper is ondertekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot dat moment is er geen sprake van een rechtsgeldige koop. Voor de koper geldt een wettelijke bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging

Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten conform de meetinstructie van de NVM; de maten zijn indicatief en afgerond. Indien de maatvoering van wezenlijk belang is voor de aankoopbeslissing, adviseren wij de woning zelf na te meten. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend. Op deze woning zijn een ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing. Op de dienstverlening zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en dienen te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod.



Kenmerken

€ 549.000 k.k.

Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	372 m ²
Inhoud	465 m ³
Tuinoppervlakte	233 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1978
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2004
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Externe bergruimte	22 m ²



woonkamer



Woonkeuken



Hal & 1e verdieping



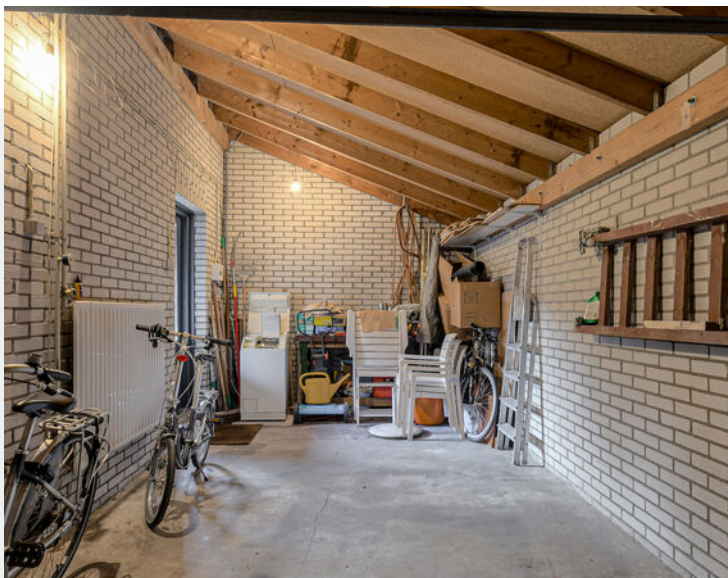
1e verdieping



1e verdieping



Bergzolder & diepe achtertuin



Achtertuint, garage & straatbeeld



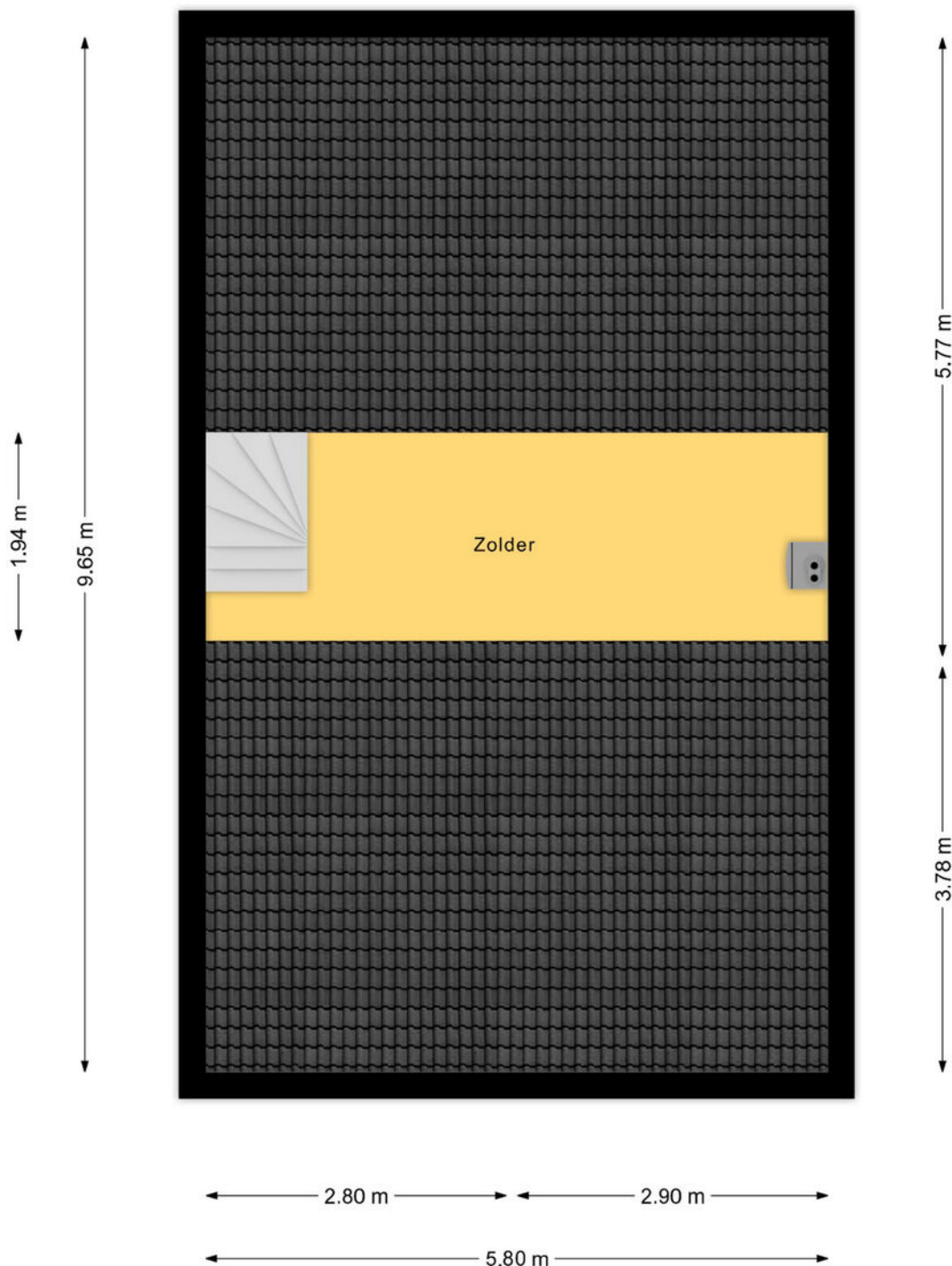
Speelterreintje schuin tegenover



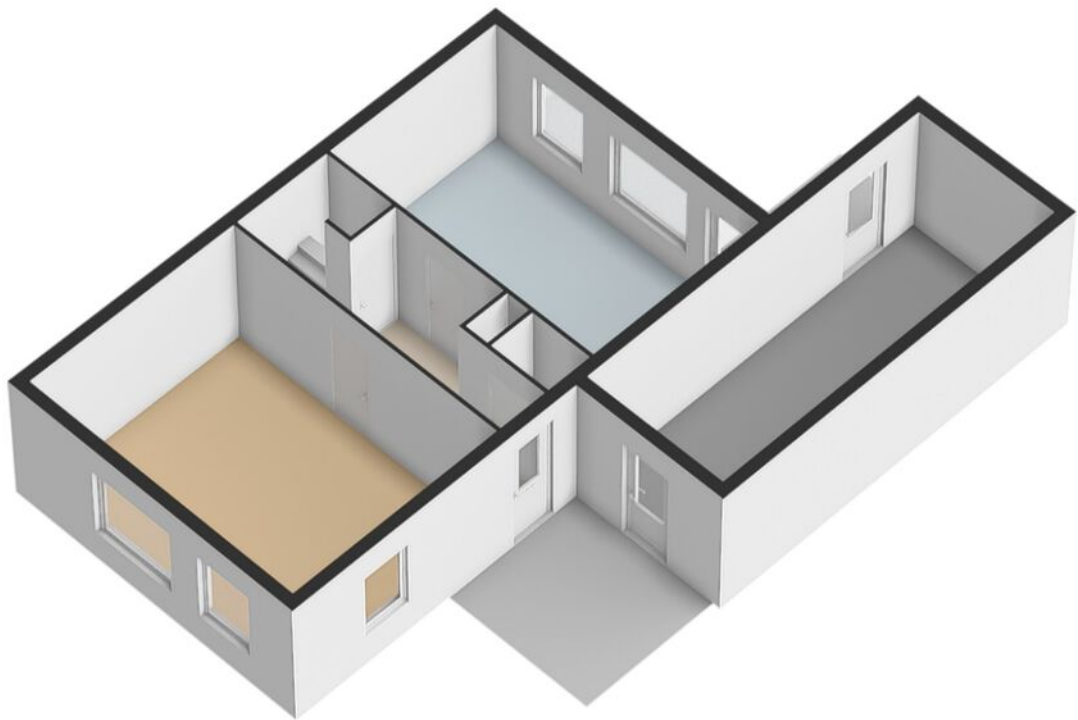
Plattegrond begane grond



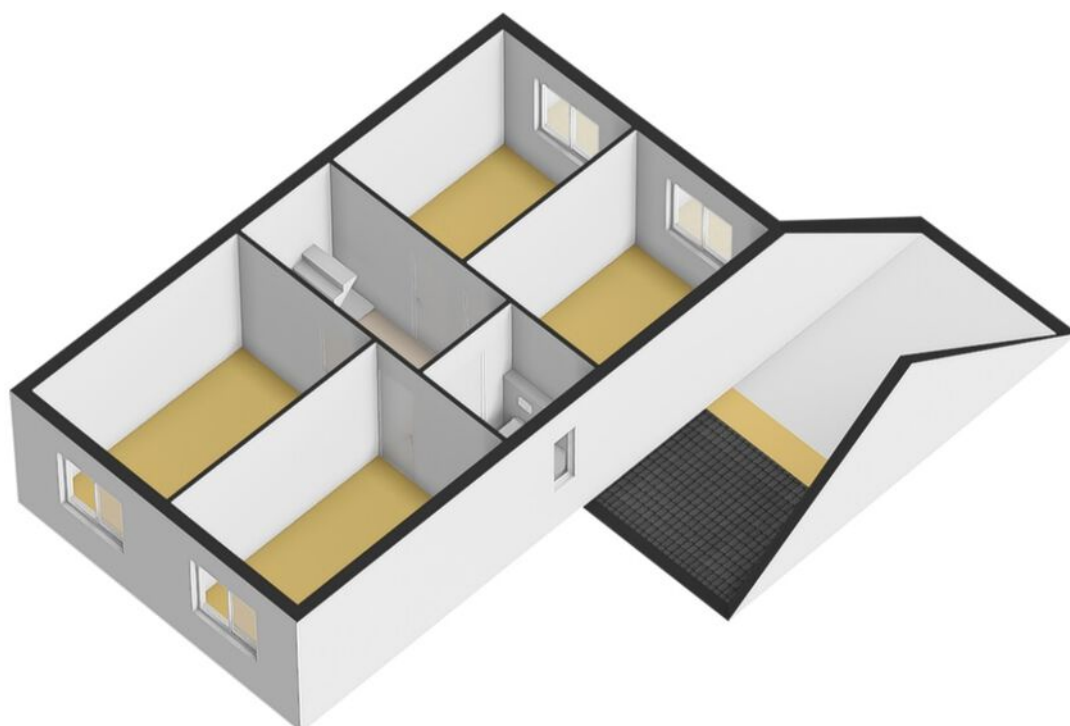
Plattegrond 1e verdieping



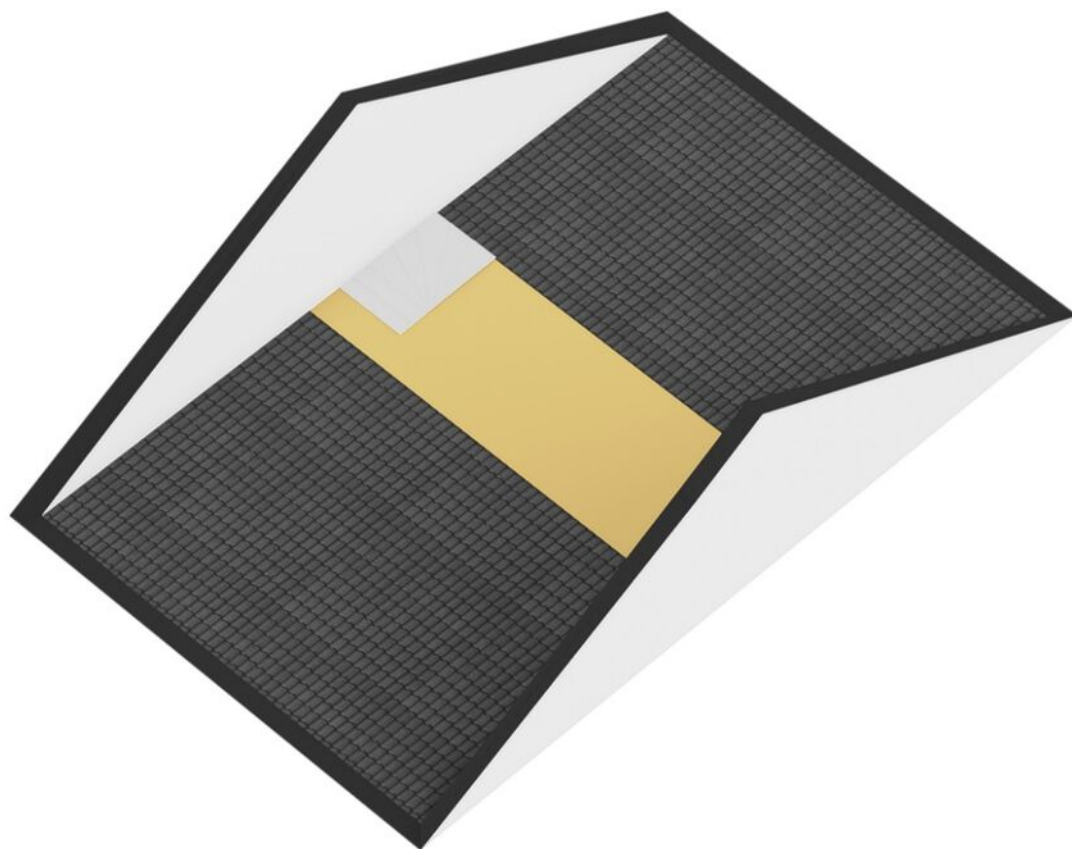
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

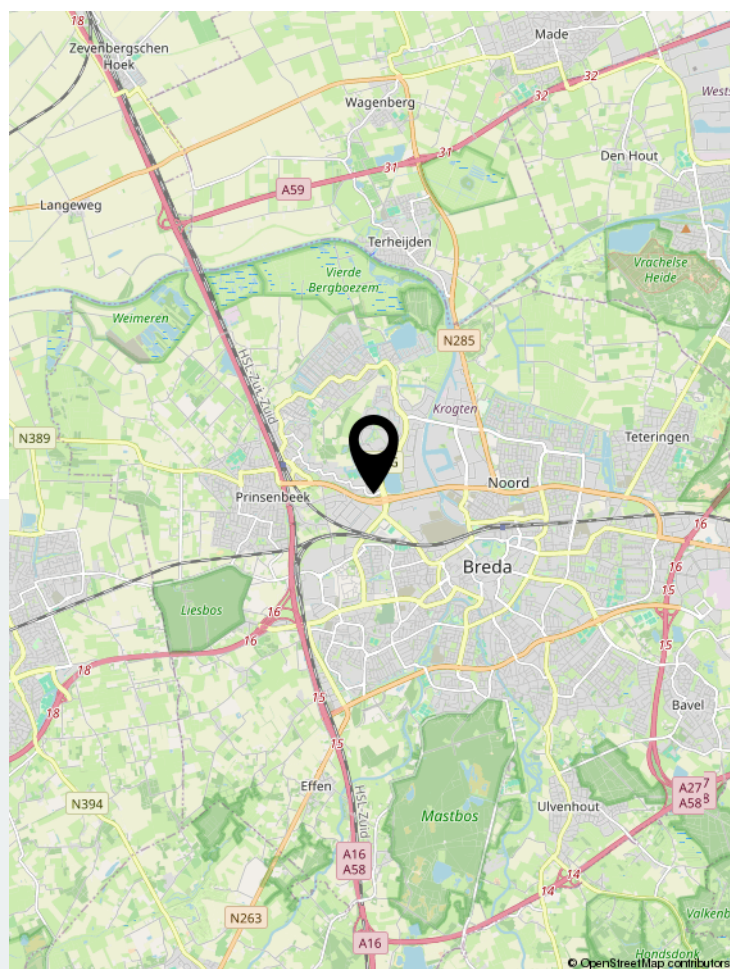
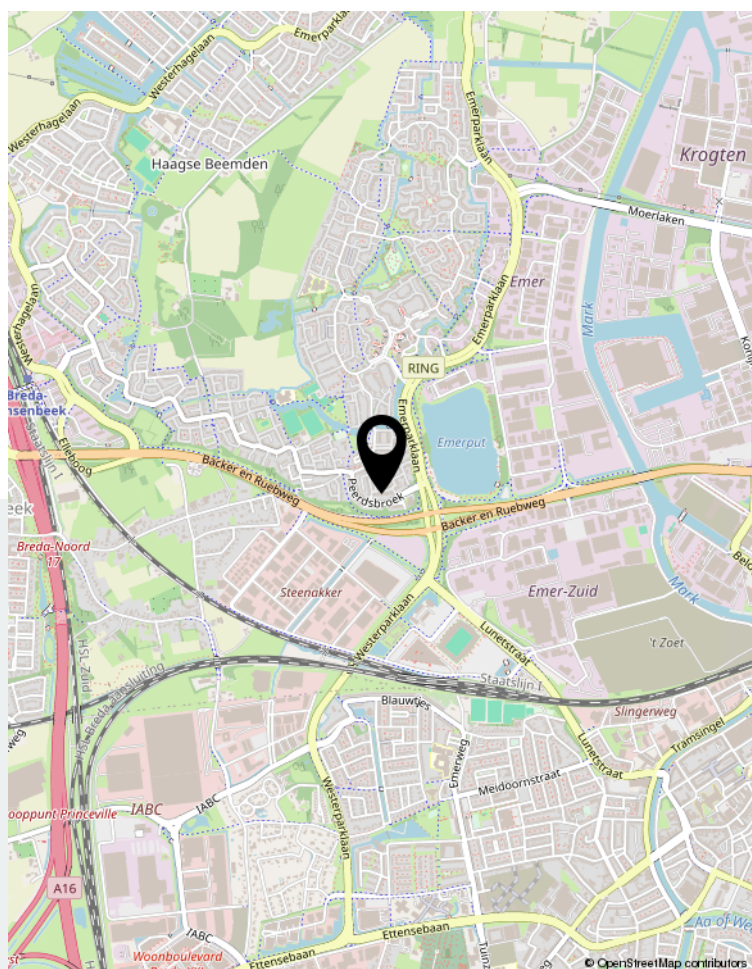
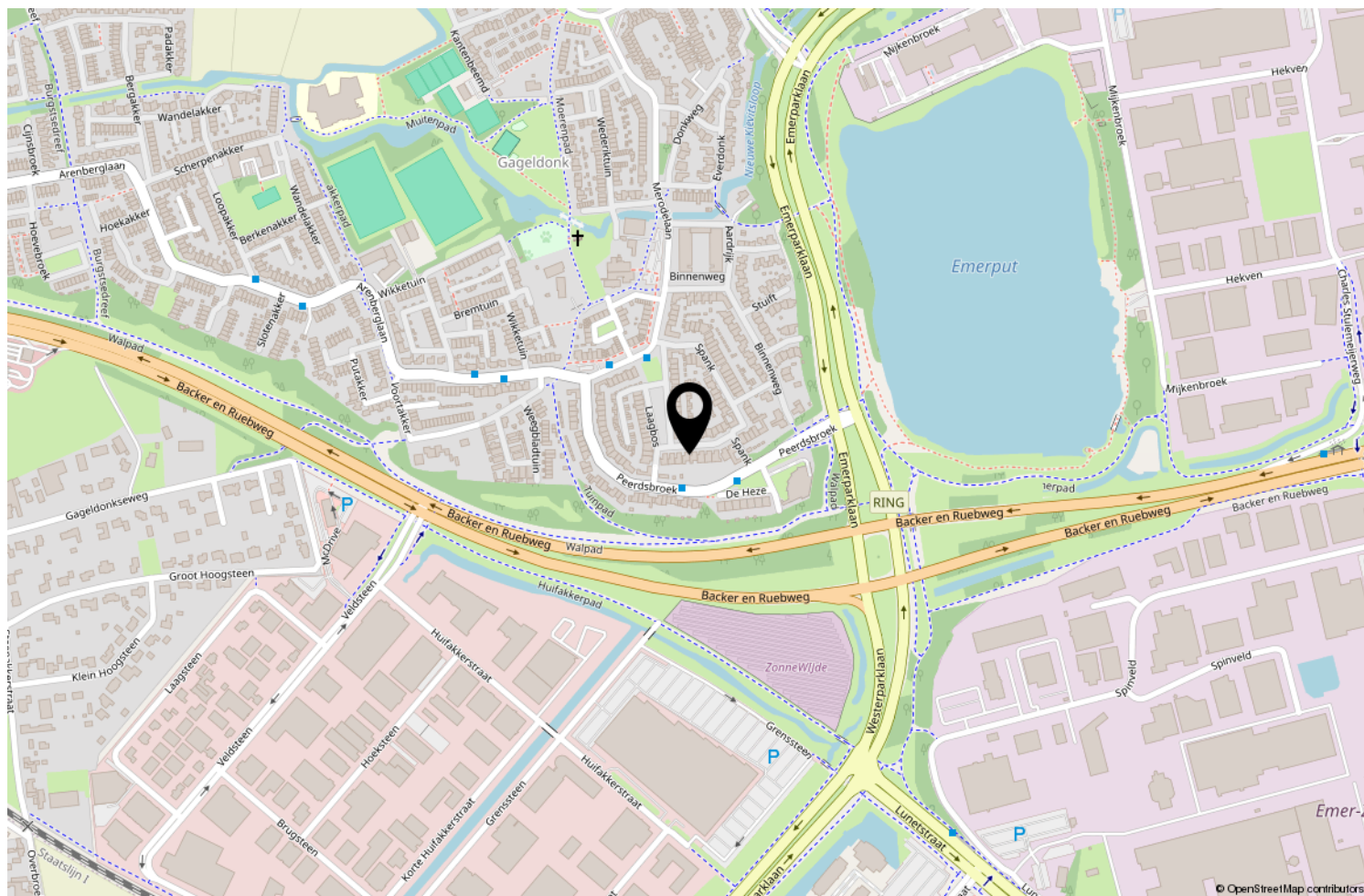
Sectie H

Perceel 1475

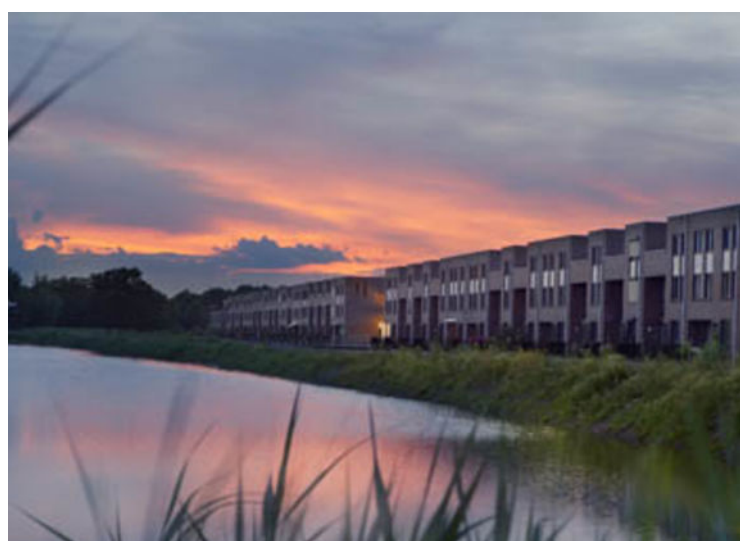
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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.



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: 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