

MAKELAARSHUYS
GERALDINE



Priemkruid 76

4823 NA Breda

WELKOM

MAKELAARSHUYS
GERALDINE



KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE

102 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

99 m²

INHOUD

340 m³

BOUWJAAR

2005

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

4

AANTAL SLAAPKAMERS

3

WATERWONING MET TERRAS, DRIE SLAAPKAMERS EN DUBBELE OPRIT

Welkom in deze moderne kadewoning in De Kroeten een fijne middenwoning met dubbele oprit en een heerlijk terras boven het water. Een plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen.

De woning heeft een hele fijne ligging en is ideaal om er zelf wat leuks van te maken. Licht, strak en praktisch ingericht, met een slimme indeling die past bij het leven van nu.

Je woont hier in een jonge, waterrijke wijk aan de rand van Breda. Het buitengebied ligt om de hoek en dagelijkse voorzieningen bereik je makkelijk met de fiets of te voet. Ook Winkelcentrum Heksenwiel ligt dichtbij. Richting het centrum, Station Breda-Prinsenbeek en de snelwegen A16 en A58 ben je zo onderweg.

LEVEN AAN HET WATER

Op de begane grond speelt het dagelijks leven zich af. De woonkamer ligt aan de achterzijde en staat in directe verbinding met het ruime terras van circa 11m², volledig boven het water. Een unieke plek om buiten te zitten, met vrij uitzicht en volop privacy.

Aan de voorzijde vind je de open keuken: L-vorm met extra werkeiland en zitplaatsen. Ideaal voor koken,

werken of samen ontbijten. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met in pandige berging. Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer aanwezig.

COMFORTABEL EN GOED GEÏSOLEERD

De woning is gebouwd met degelijke materialen en beschikt over vloer-, muur- en dakisolatie. De aluminium kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Dankzij ankerloze spouwmuuren ervaar je nauwelijks contactgeluiden van burens dat merk je meteen.

Verwarming en warm water lopen via stadsverwarming. Keuken, toilet en badkamer zijn aangesloten op een mechanische ventilatie-unit, geplaatst in de bijkeuken.

Een gedeelte van de afwerking is tijdloos:

- Grote antraciete plavuizen in hal, toilet, badkamer, keuken en bijkeuken
- Eikenhouten vloer in de woonkamer
- Drempelloos laminaat op de eerste verdieping
- Wanden afgewerkt met fijne structuur

IN HET KORT

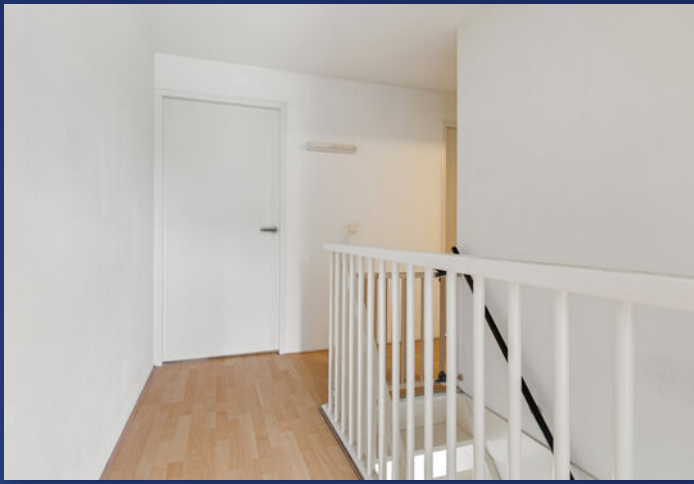
- Moderne kadewoning met terras boven het water
- Dubbele oprit
- Drie slaapkamers
- Open keuken met werkeiland















WONEN IN BREDA

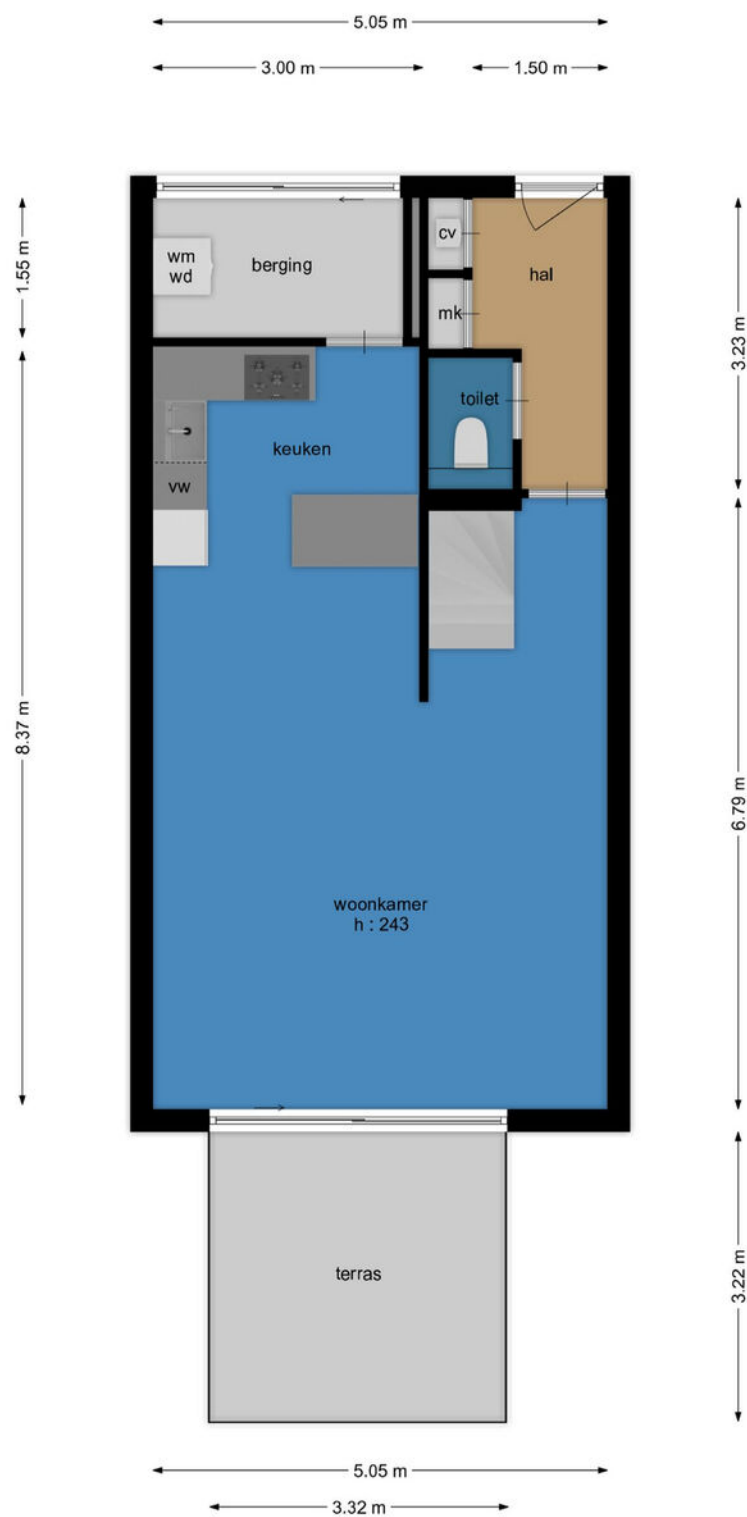


Wonen in Breda is wonen in een gezellige, bourgondische en culturele stad. De historische binnenstad beschikt over diverse restaurants, cafés en niet te vergeten een uitgebreid winkelaanbod. Cultuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij diverse interessante museums, het Chassé Theater en druk bezochte festivals zoals Breda Live en niet te vergeten het Jazz festival. Wil je een filmpje pakken? Ga dan naar de bioscoop Pathé of Kinepolis. Zoek je liever de rust op, ook dat kan. Loop eens door het Mastbos, wist je dat dit één van de oudste cultuurbossen in Nederland is. Binnen een aantal autominuten bereik je de diverse uitvalswegen richting de A58 (Bergen op Zoom), A27 (Utrecht) en de A16 (Rotterdam).

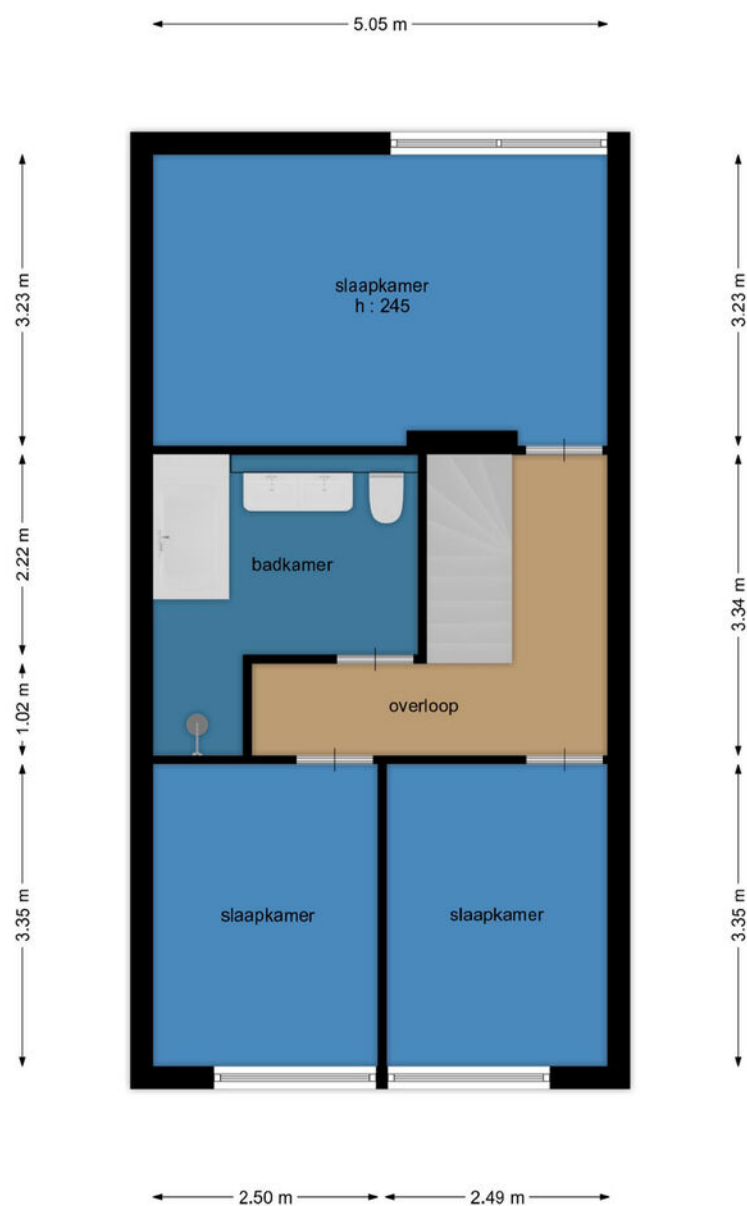
Breda beschikt tevens over een uitgebreid openbaarvervoer netwerk waaronder het reizen per bus alsmede per trein (Station Breda en Station Breda-Prinsenbeek). Breda beschikt over een ruime keuze aan kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen en hoger onderwijs.



PLATTEGROND



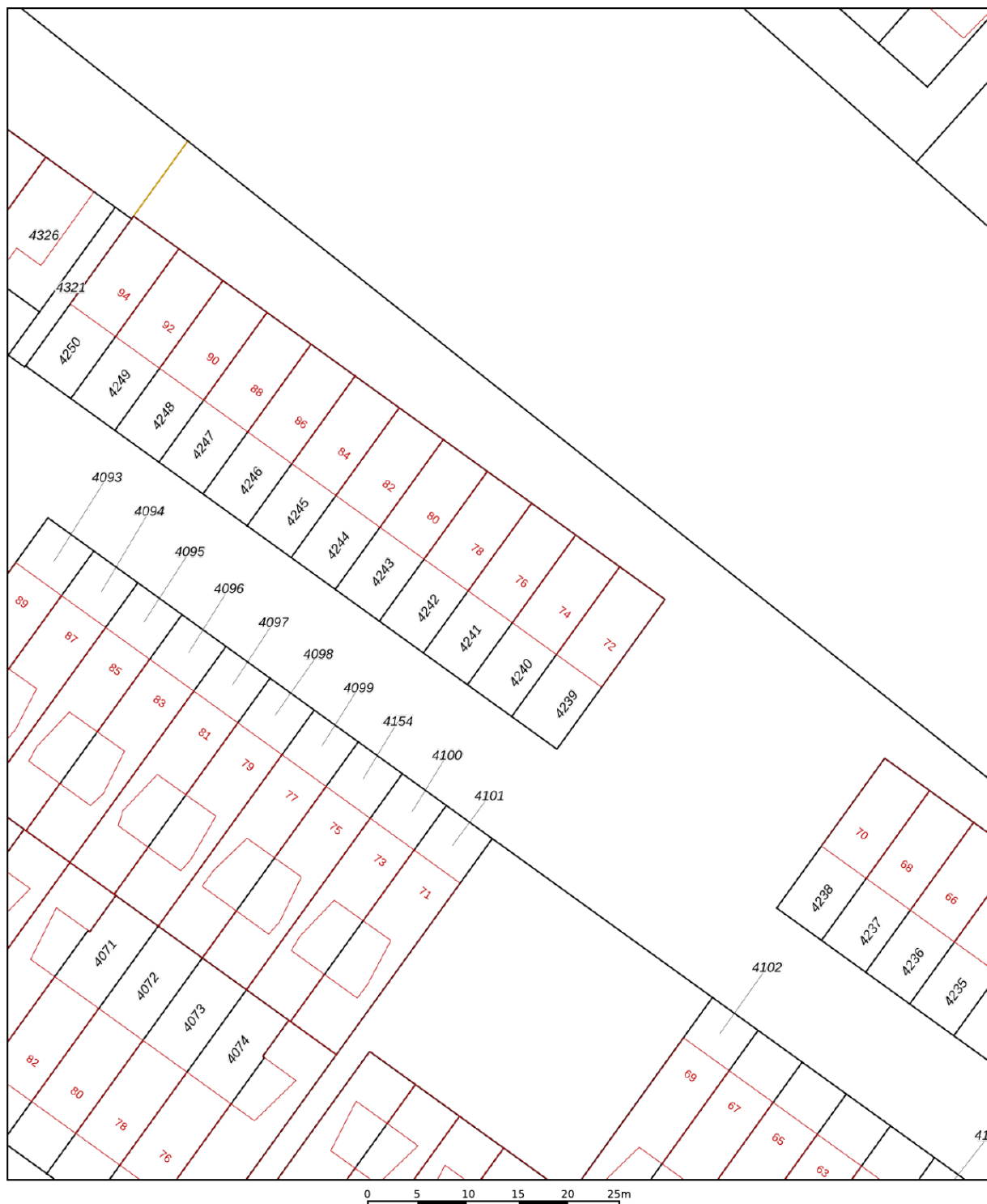
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

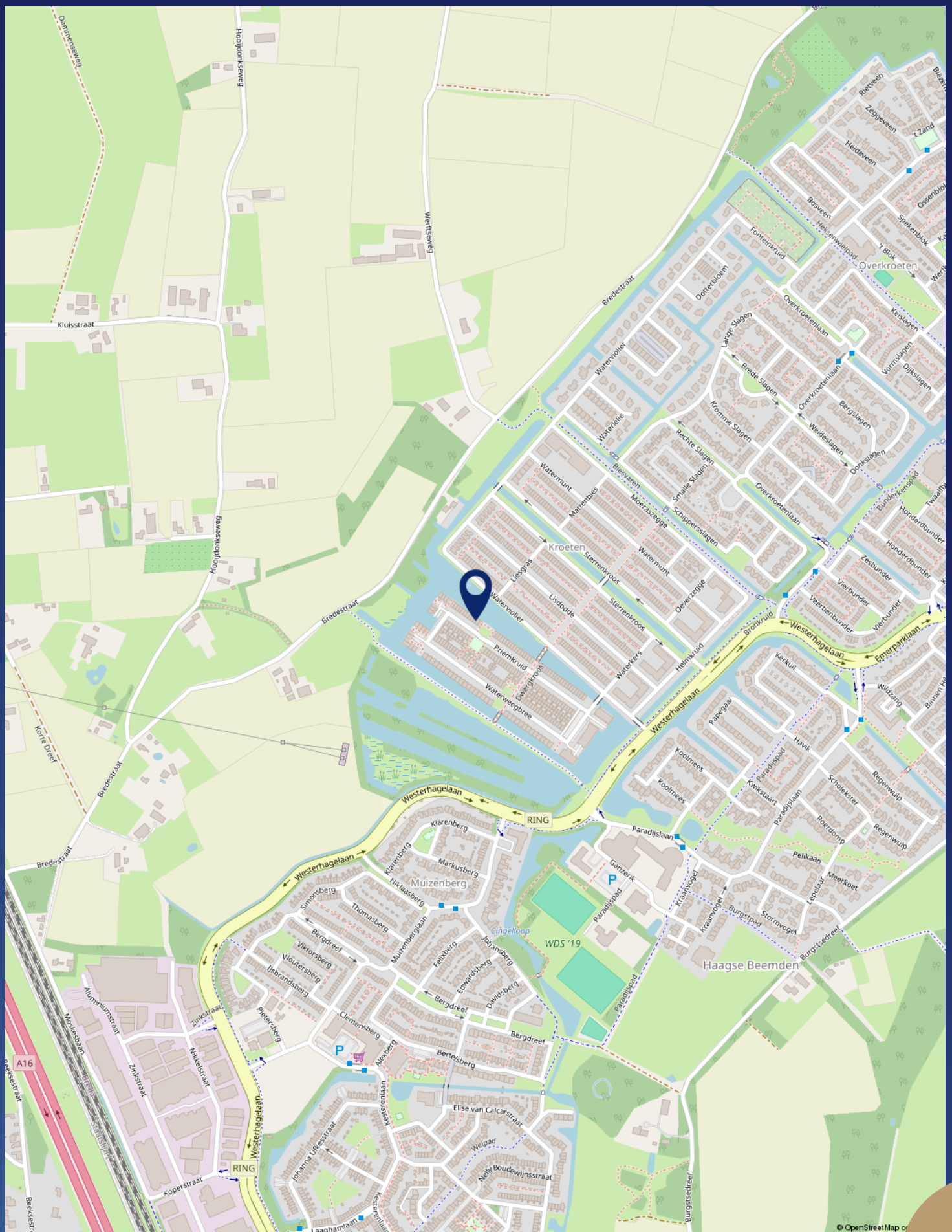
Uw referentie: Priemkruid 76



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Breda
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4241
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026 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



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

ONS TEAM



Geraldine Schouten

geraldine@makelaarshuysgeraldine.nl
06-11907543



Quinty Wintermans

info@makelaarshuysgeraldine.nl
076-3030385

Lisanne Wagenaar

info@makelaarshuysgeraldine.nl
076-3030385



Guusje van Hooijdonk

info@makelaarshuysgeraldine.nl
076-3030385

Veerle Som

info@makelaarshuysgeraldine.nl
076-3030385



AANTEKENINGEN

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen vrij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de

NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS GERALDINE

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Makelaarshuys Geraldine
info@makelaarshuysgeraldine.nl
www.makelaarshuysgeraldine.nl
076-3030385