

TE KOOP



Waterweegbree 40

Breda

€ 485.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Waterweegbree 40 Breda

Royale patio-hoekwoning (ruim 145 m² woonoppervlakte) met eigen parkeerplaats en extra (4e slaap)kamer boven de keuken, gelegen op toplocatie op het Kroeteneiland (Haagse Beemden)

Zeer goed onderhouden en verrassend ruime patio-hoekwoning met originele opbouw boven de keuken, in pandige berging, voortuin met eigen parkeerplaats en zonnige patio. De woning is gelegen op een uitstekende en rustige locatie op het Kroeteneiland in de Haagse Beemden en biedt een speelse indeling met veel leefruimte.

Woonoppervlakte ca 147 m²
Bouwjaar 2003
Perceel ca. 150 m²
Aanvaarding: eind mei 2026

De woning is keurig afgewerkt en beschikt over een complete keuken en nette badkamer. Dankzij de praktische indeling, de extra kamer boven de keuken en de aanwezigheid van een patio én eigen parkeerplaats is dit een ideale woning voor gezinnen,

thuiswerkers of kopers die nét wat meer ruimte zoeken.

Indeling:

Begane grond

Entree/royale hal met lamelparketvloer, zijramen, meterkast (7 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars), kast met stadsverwarming, trapopgang en volledig betegeld modern toilet met hangend closet en fonteintje.

Vanuit de hal toegang is er tot de in pandige berging voorzien van een tegelvloer, mechanische ventilatie, wateraansluiting en een eigen toegangsdeur naar de voortuin.

De royale woonkamer is voorzien van een lamelparketvloer, een zijraam, convectorsput, trapkast/diepe bergkast en staat via een corridor in verbinding met de woonkeuken. Vanuit deze corridor is middels een schuifpui de patio bereikbaar.

achterzijde en heeft een deur naar de zijkant van de woning. De keuken is ingericht in L-opstelling en voorzien van een kunststof werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, ronde RVS spoelbak met close-in boiler, ingebouwde vaatwasser (2018), Miele oven (2018) en koelkast met vriesvak.

Vanuit de keuken is via een trap de extra kamer boven de keuken bereikbaar. Daarnaast is er een kruipruimte aanwezig.

Verdieping boven de keuken

Ruime slaap-/werk-/studeerkamer. Deze kamer is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Eerste verdieping (voorzijde woning)

Overloop met royale kast voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger en plaats van de mechanische ventilatie-unit.

- Royale ouderslaapkamer aan de voorzijde (ca. 5.10 x 3.95 m.) voorzien van elektrische rolluiken.
- Slaapkamer (ca. 3.70 x 2.80 m.)
- Slaapkamer (ca. 3.70 x 2.20 m.)
- De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad/douchecombinatie, wastafelmeubel en hangend toilet.

Patio en voortuin

De zonnige patio is fraai aangelegd met sierbestrating, verlichting en buitenstopcontact en biedt veel privacy.

De voortuin is eveneens verzorgd aangelegd en beschikt over een eigen parkeerplaats op eigen terrein.

Voorzieningen:

- * Volledig geïsoleerd (vloer-, muur- en dakisolatie)
- * Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- * Verwarming via stadsverwarming
- * Warmwatervoorziening via doorstroomapparaat (huur ca. € 56,50 per kwartaal)
- * Inpandige berging met eigen toegang
- * Kruipruimte aanwezig

Ligging – Kroeten / Haagse Beemden

De woning is gelegen op het Kroeteneiland, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in de Haagse Beemden. In de directe omgeving bevinden zich scholen, sportvoorzieningen, speelvelden en

winkelcentrum Heksenwiel. Ook natuurgebieden zoals het Haagse Beemdenbos en de Asterdplas liggen op korte afstand.

Daarnaast zijn het station Breda-Prinsenbeek, het stadscentrum van Breda en diverse uitvalswegen (A16/A27) snel bereikbaar, waardoor de ligging zowel rustig als zeer praktisch is.

Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen 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.

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	147 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	520 m ³
Tuinoppervlakte	20 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	2003
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	10 m ²

Vraagprijs

€ 485.000 k.k.



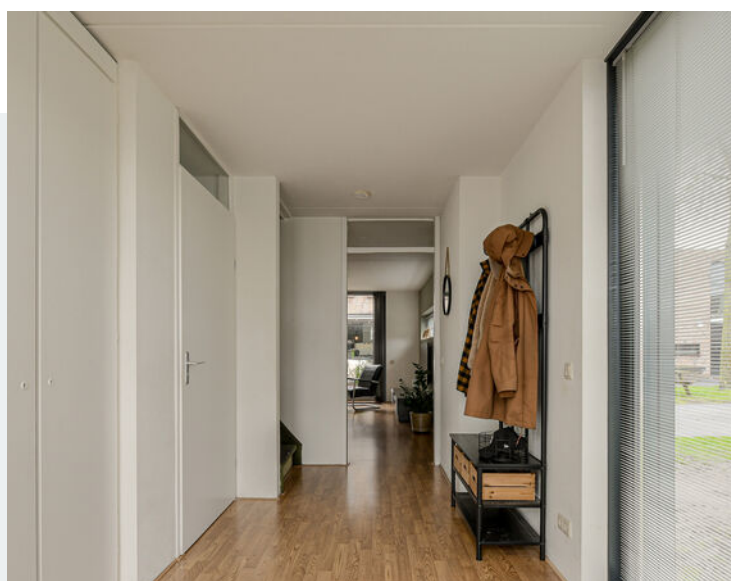
Begane grond



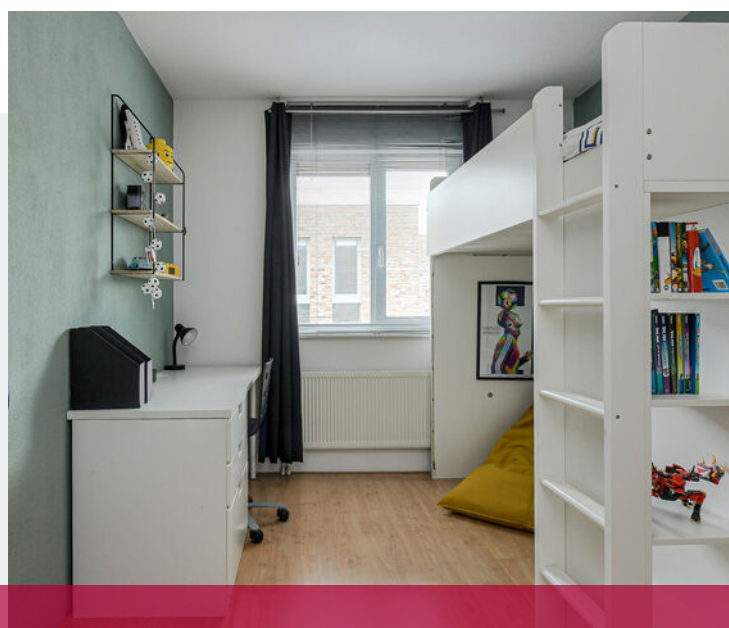
Begane grond



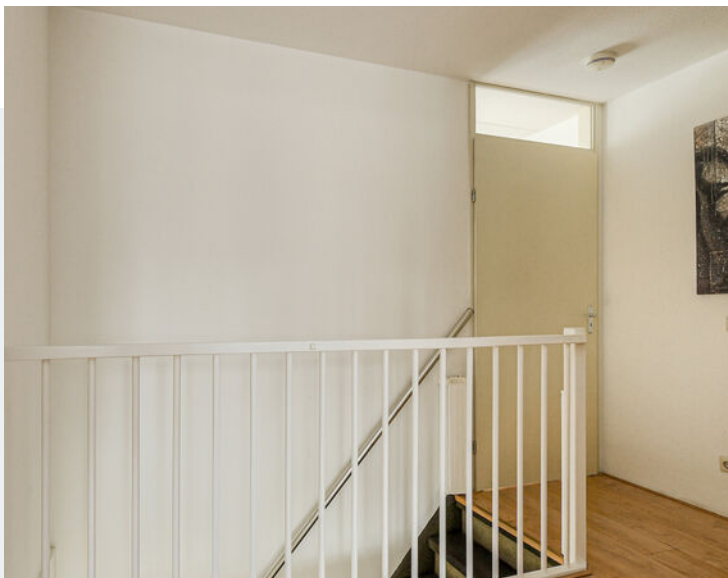
Beg. grond en (slaap/werk)kamer



Hal, toilet en slaapkamer voorzijde



Slaapkamers en badkamer



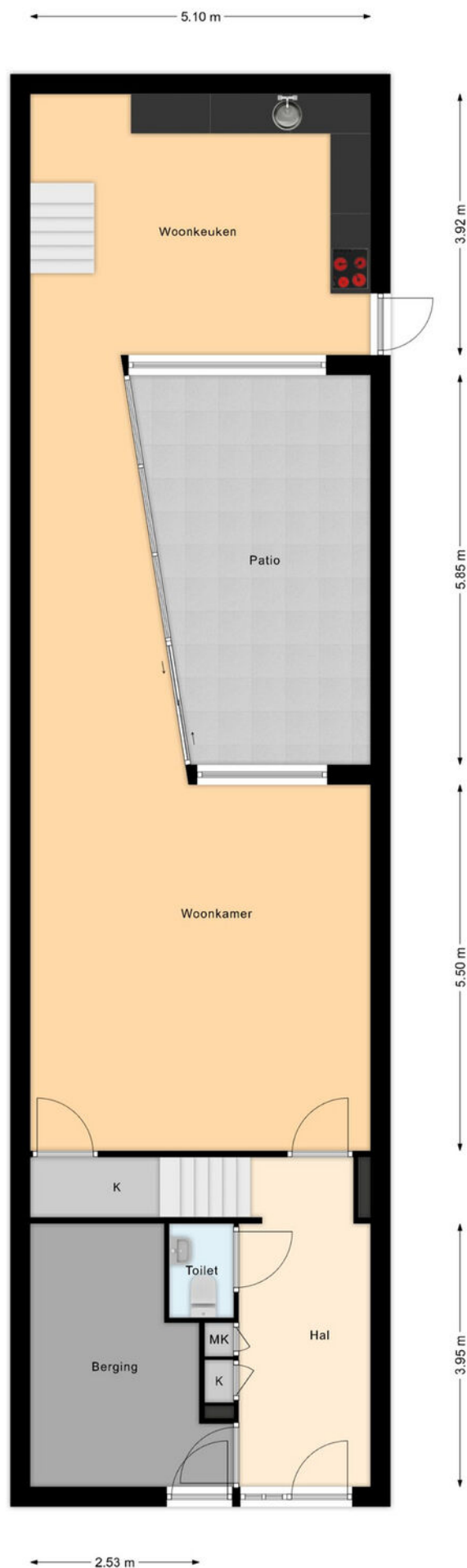
Slaapkamers en patiotuin



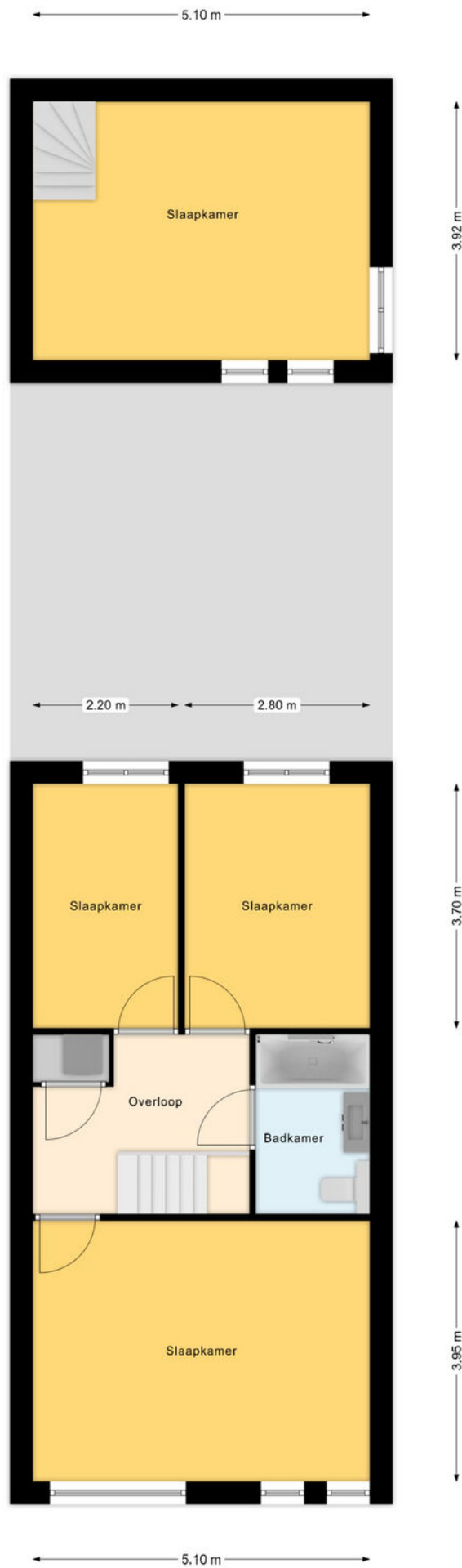
Patiotuin en omgeving



Straatbeeld



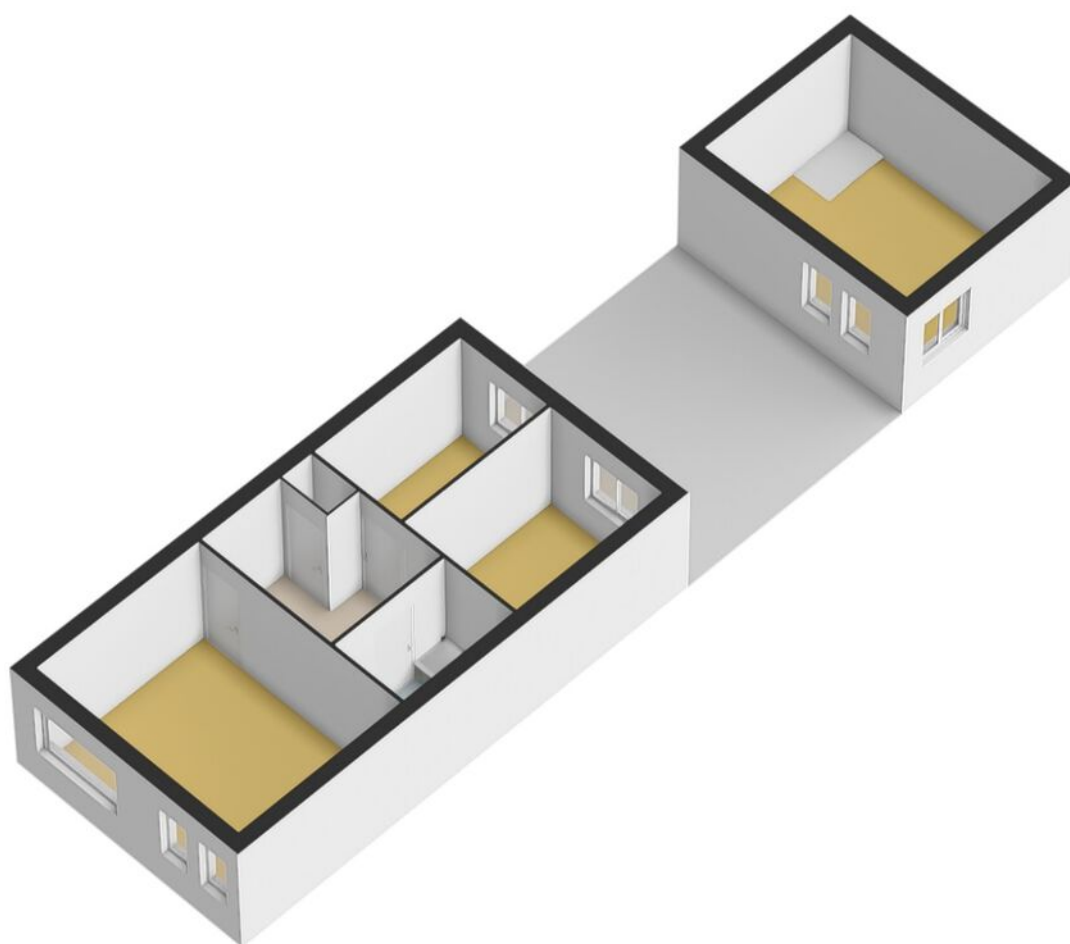
Plattegrond begane grond



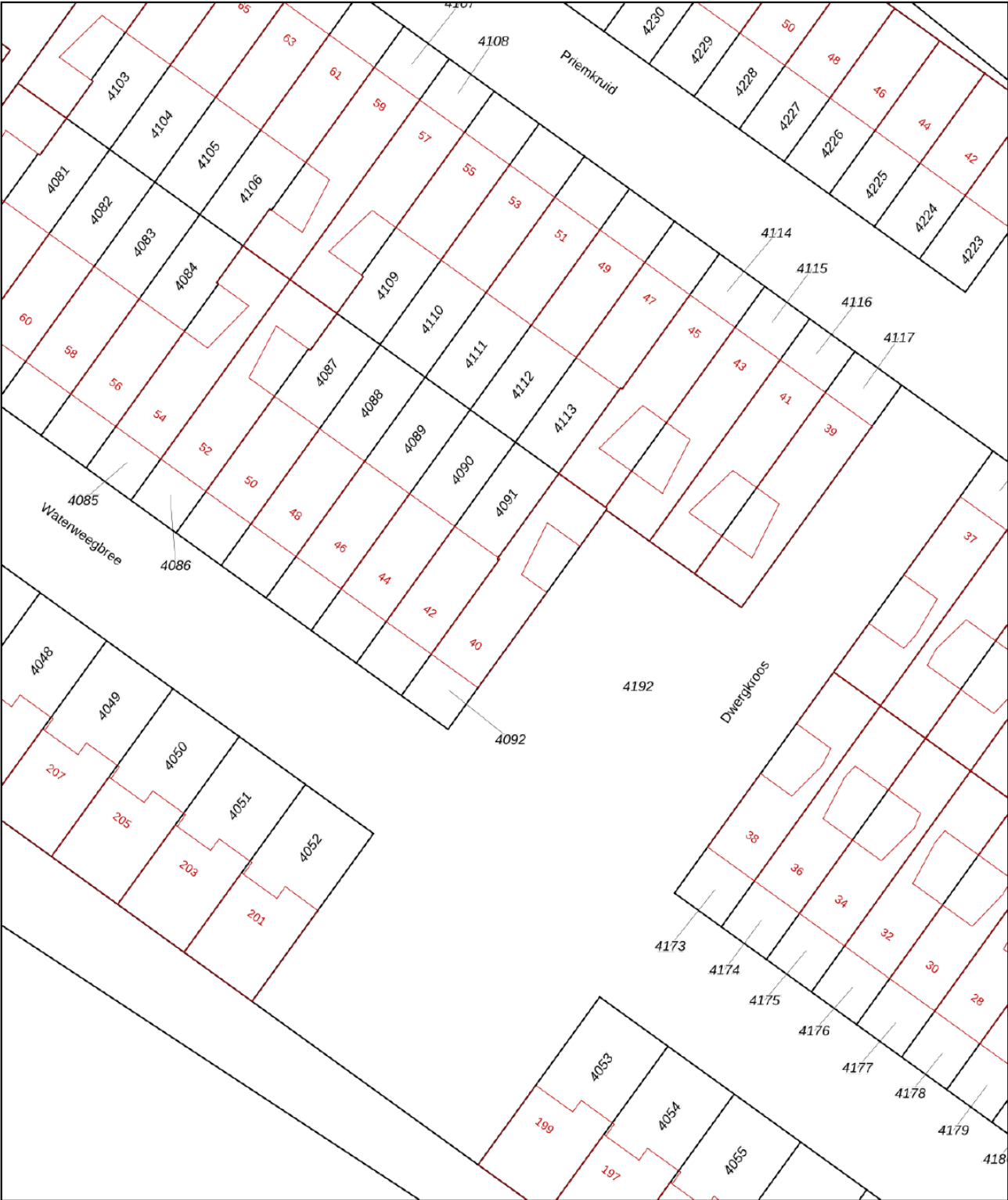
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e 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

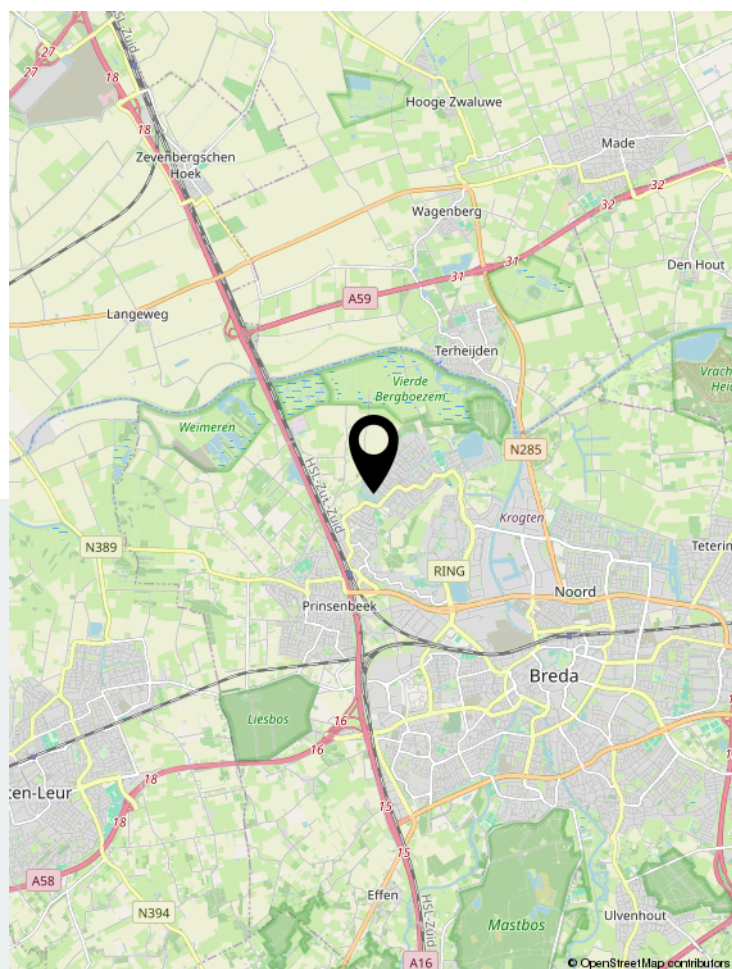
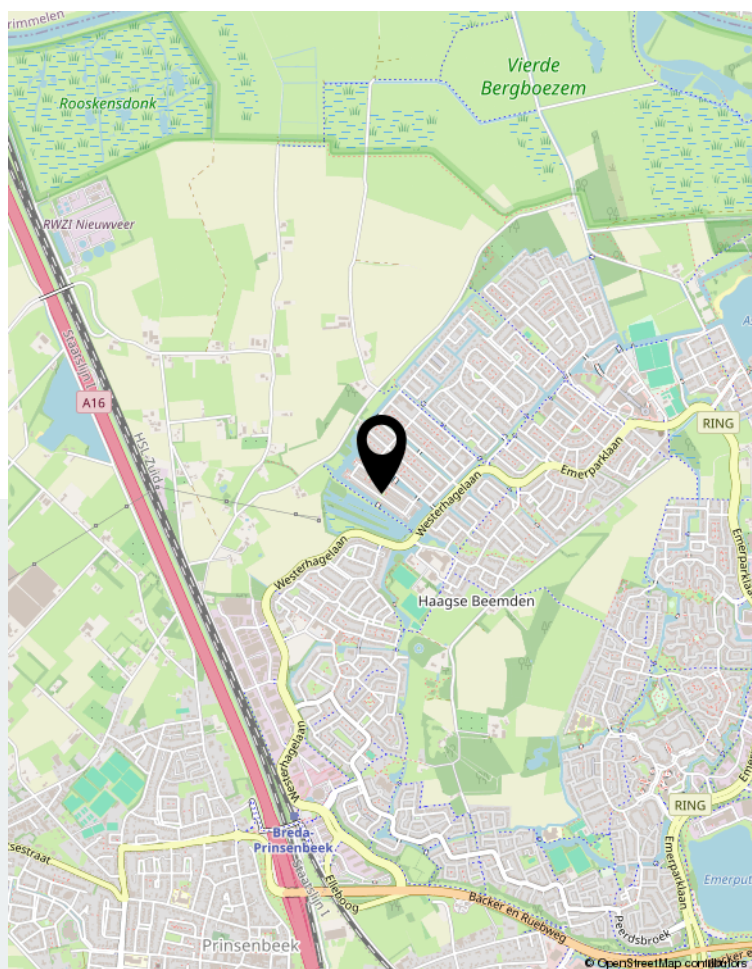
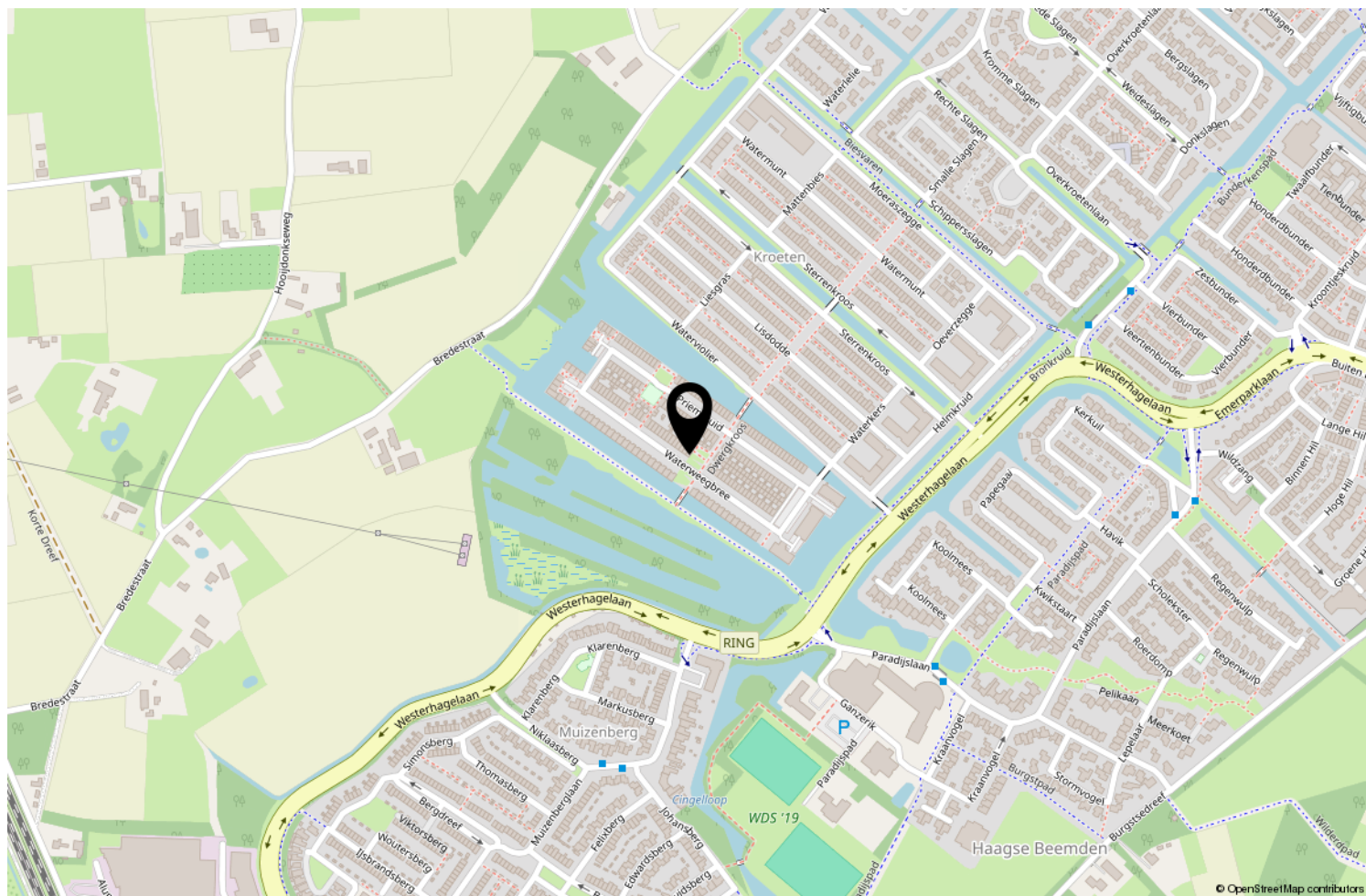
Sectie I

Perceel 4092

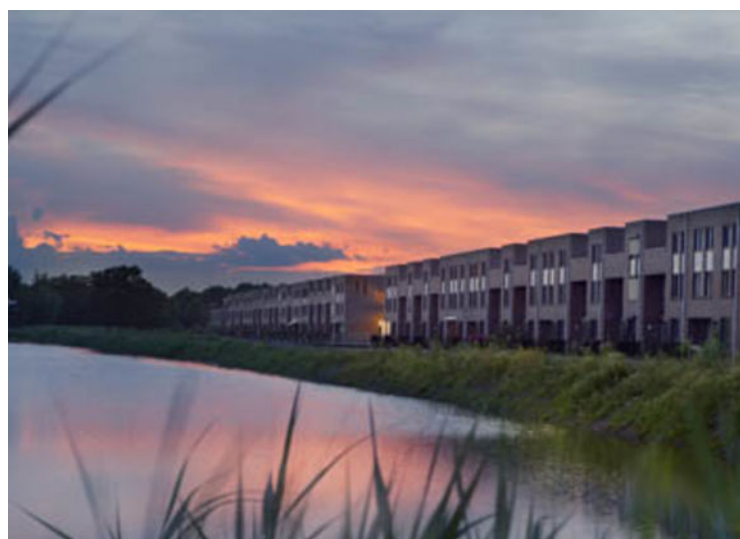
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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



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		
de buitenplanten in pot gaan mee. de klimop (patio) en heggen (voorzijde) blijven achter				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				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