

TE KOOP



Binnenweg 27

Breda

€ 498.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Binnenweg 27 Breda

Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, bijkeuken en een flinke oprit, gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Gageldonk. De woning ligt in een rustige straat zonder doorgaand verkeer en is gunstig gesitueerd ten opzichte van diverse uitvalswegen, waaronder de A16 en A27. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkelcentra, basisscholen en middelbare scholen. Het station Breda-Prinsenbeek en het stadscentrum van Breda zijn binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar.

De woning beschikt over 10 zonnepanelen die in 2021 zijn geplaatst.

Bouwjaar 1988

Woonoppervlakte ca. 125 m²

Inhoud ca. 525 m³

Aanvaarding mei 2026; afhankelijk van oplevering nieuwbouw.

Begane grond

Entree/hal met trapopgang, meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), radiator en geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje.

L-vormige woonkamer (ca. 40 m²) voorzien van een Bruynzeel maple parketvloer, schouw met open haard, convectorput en een schuifpui naar de achtertuin.

Aangebouwde keuken (ca. 11 m²) met deur naar de tuin en een tegenover elkaar opgestelde inrichting. Eén zijde is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, dubbele RVS spoelbak en RVS vaatwasser. De andere zijde beschikt over een koelkast en oven.

Bijkeuken met deur naar de tuin, opstelplaats voor de wasmachine, omvormer en verwarming. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de ruime, in spouw gebouwde garage met openslaande garagedeuren.

De achtertuin is keurig aangelegd met enkele bomen en struiken, een gazon en een looppad naar het

Eerste verdieping

Ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.65 x 3.00 m.).

Tweede slaapkamer aan de voorzijde (ca. 2.25 x 3.65 m.)

Royale slaapkamer aan de achterzijde (ca. 5.30 x 2.70 m.), gelegen over de volle breedte van de woning.

Geheel betegelde badkamer voorzien van een douche met thermostatische mengkraan, ligbad, staand toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Kleine overloop met toegang tot de cv-ruimte met opstelplaats van de Nefit combiketel (2006).

Ruime zolderslaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, laminaatvloer, inbouwkasten en toegang tot bergruimte achter de knieschotten.

Woonomgeving

De woning is gelegen in de wijk Gageldonk, onderdeel van de populaire woonwijk Haagse Beemden. Deze wijk staat bekend om haar groene karakter, goede bereikbaarheid en uitgebreide voorzieningen. Op korte afstand bevindt zich een buurtwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast is winkelcentrum Heksenwiel binnen circa 5 autominuten bereikbaar, met een breed aanbod aan winkels en overige voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn ruim vertegenwoordigd in de directe omgeving. Ten noorden van de wijk is de recreatieplas "De Asterdplas" gelegen en het Haagse Beemdenbos met fraai wandel- en fietspaden.

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. 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

€ 498.000 k.k.

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	281 m ²
Inhoud	525 m ³
Tuinoppervlakte	22 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4

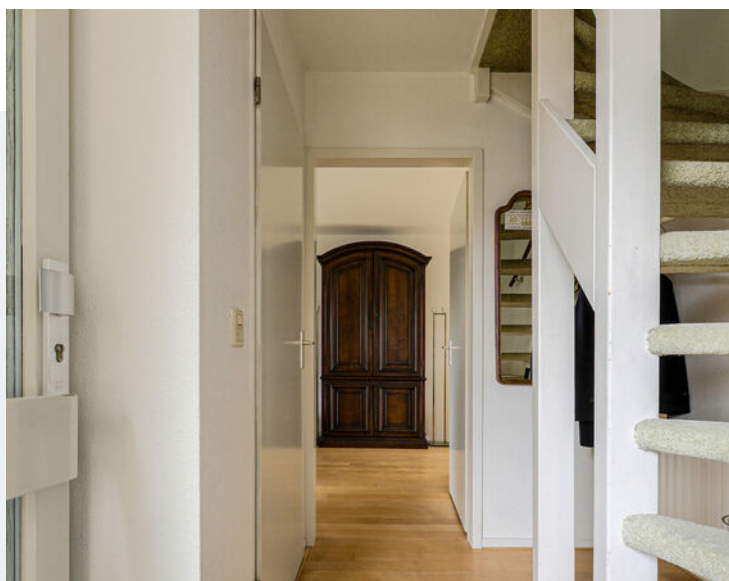
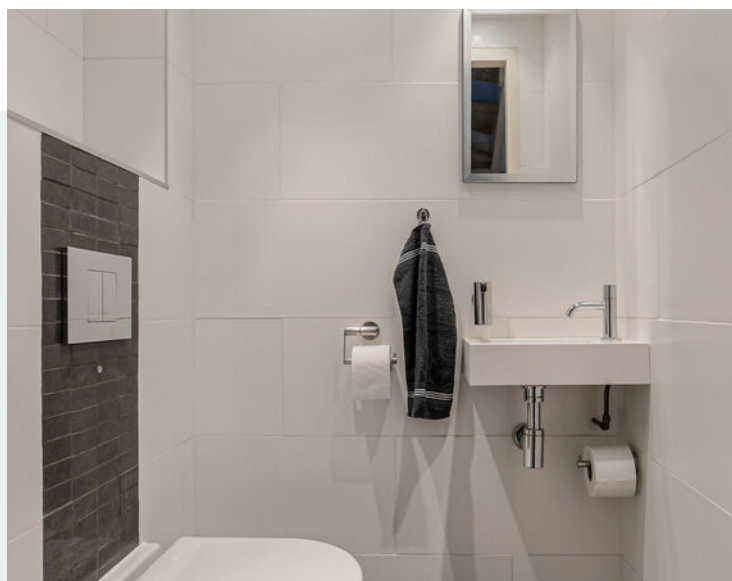
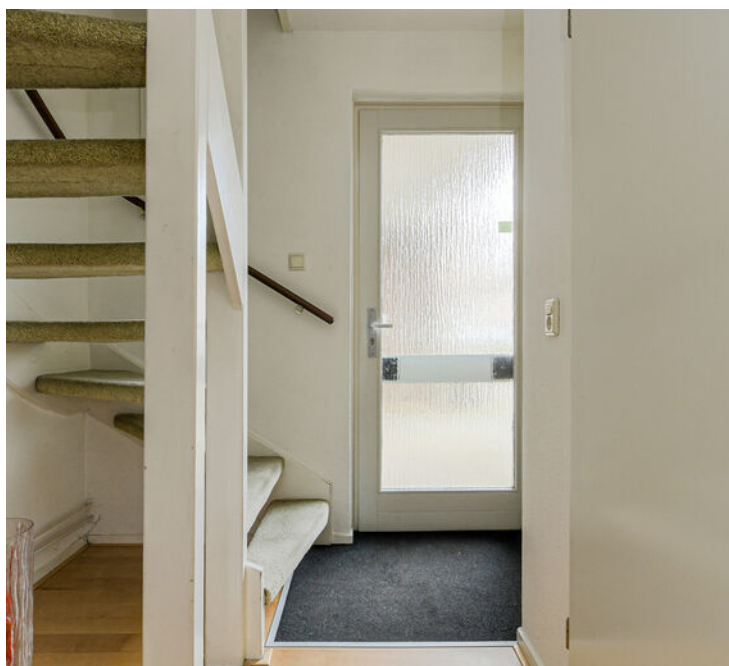
Bouwjaar	1988
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2006
Overige inpandige ruimte	22 m ²



Woonkamer



Keuken



Begane grond



1e verdieping



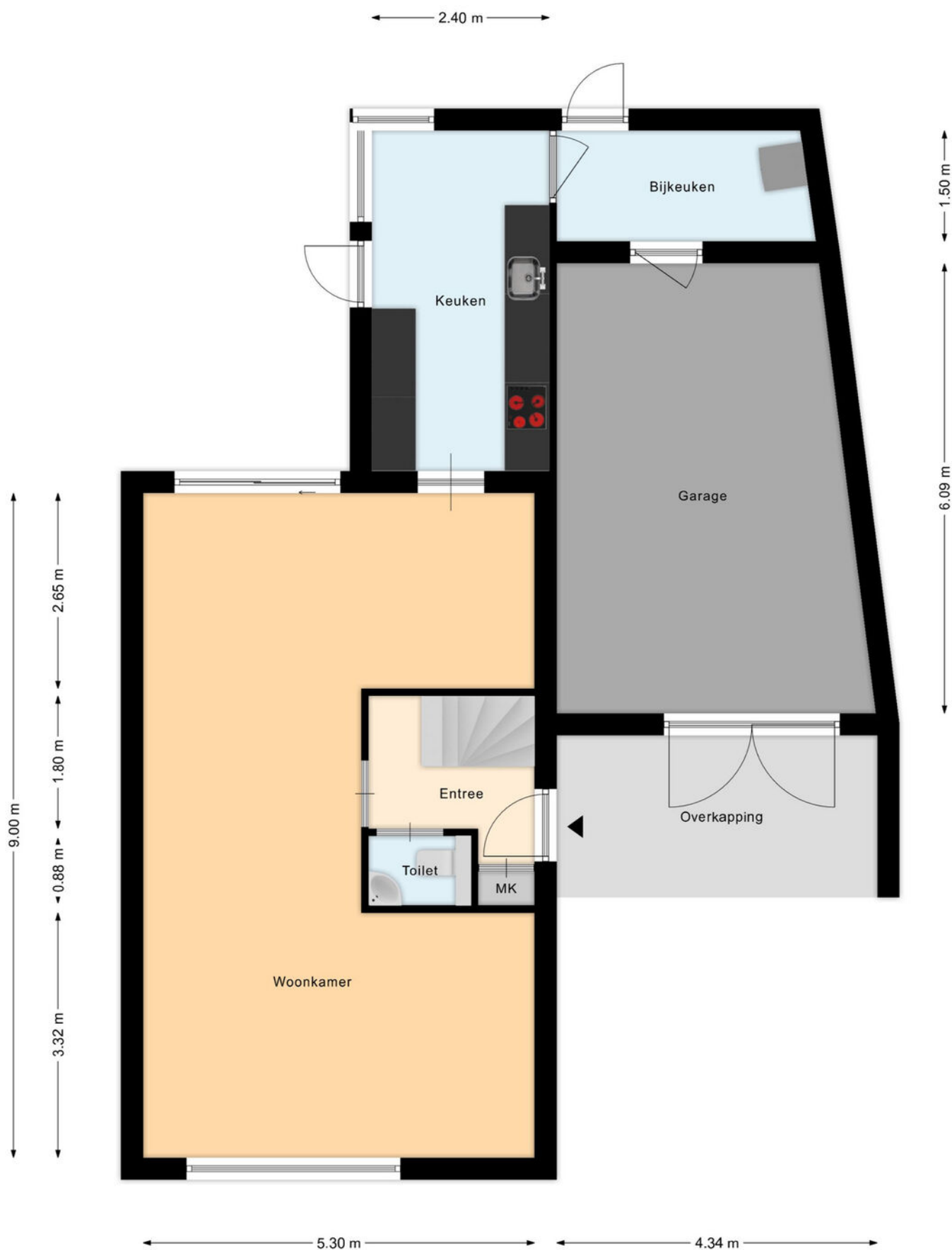
1e verdieping



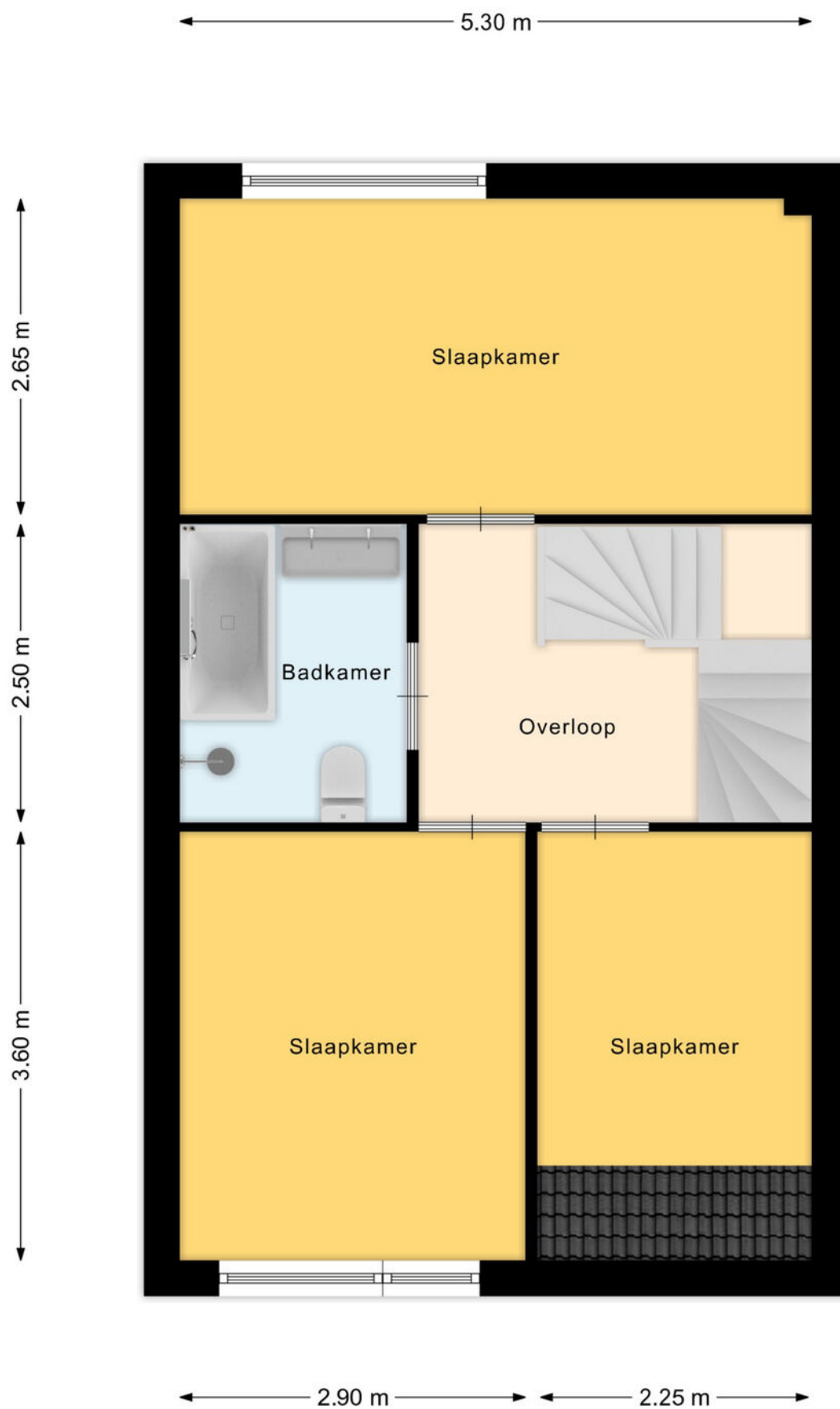
2e verdieping & achtertuin



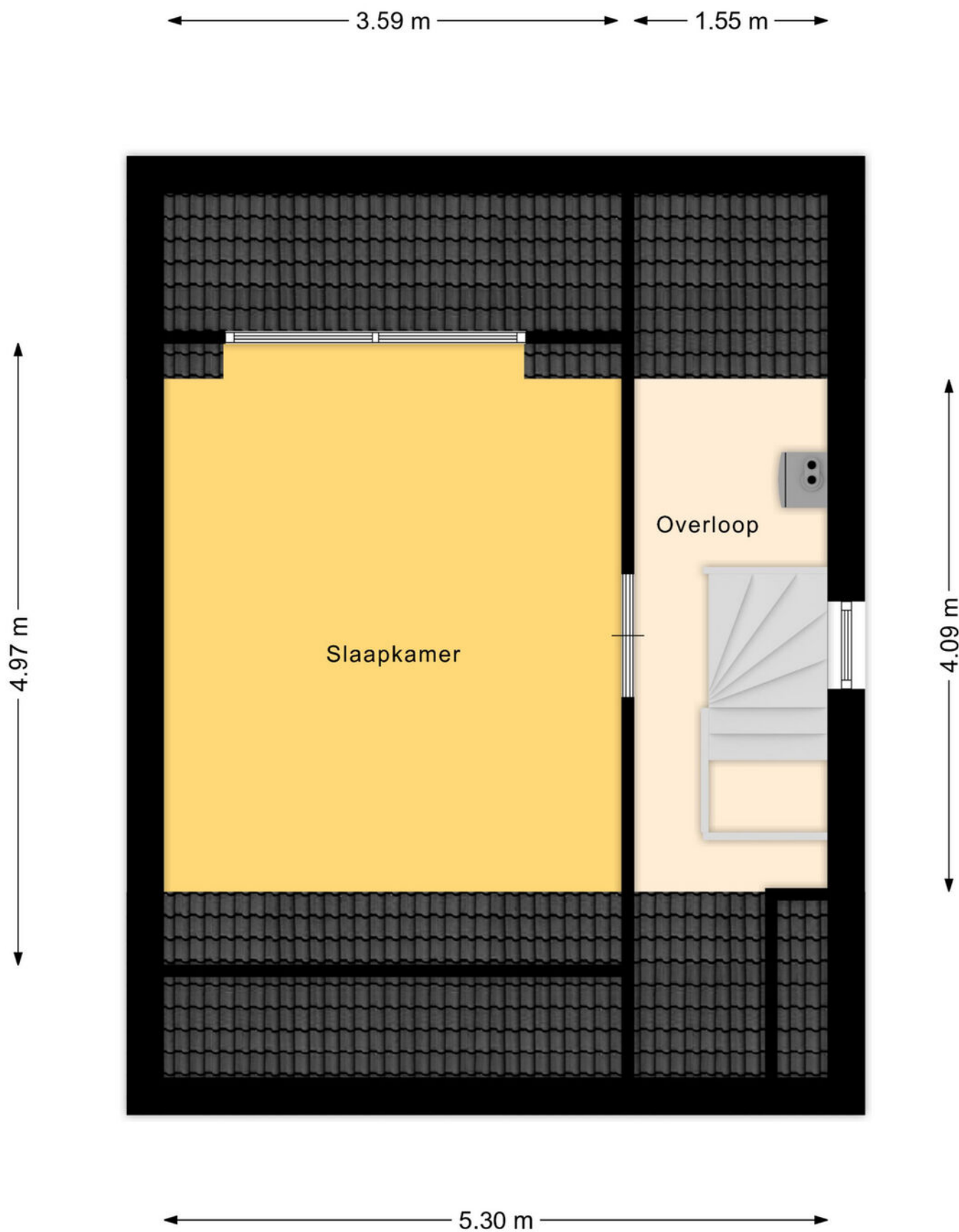
Achtertuin & straatbeeld



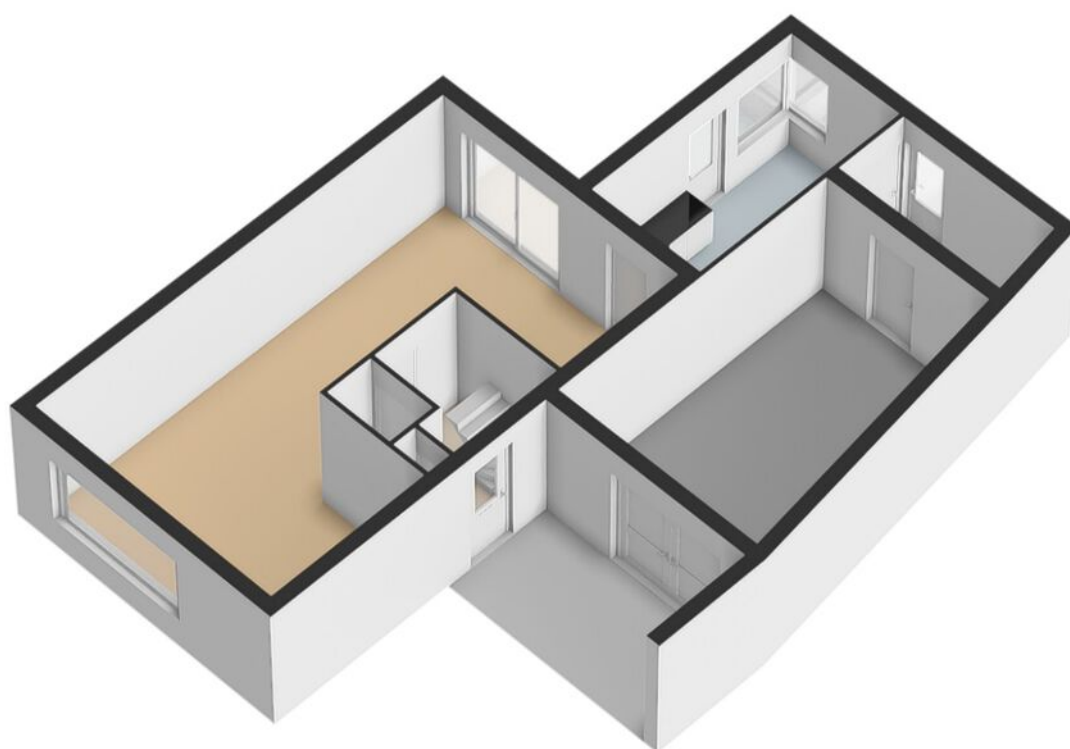
Plattegrond begane grond



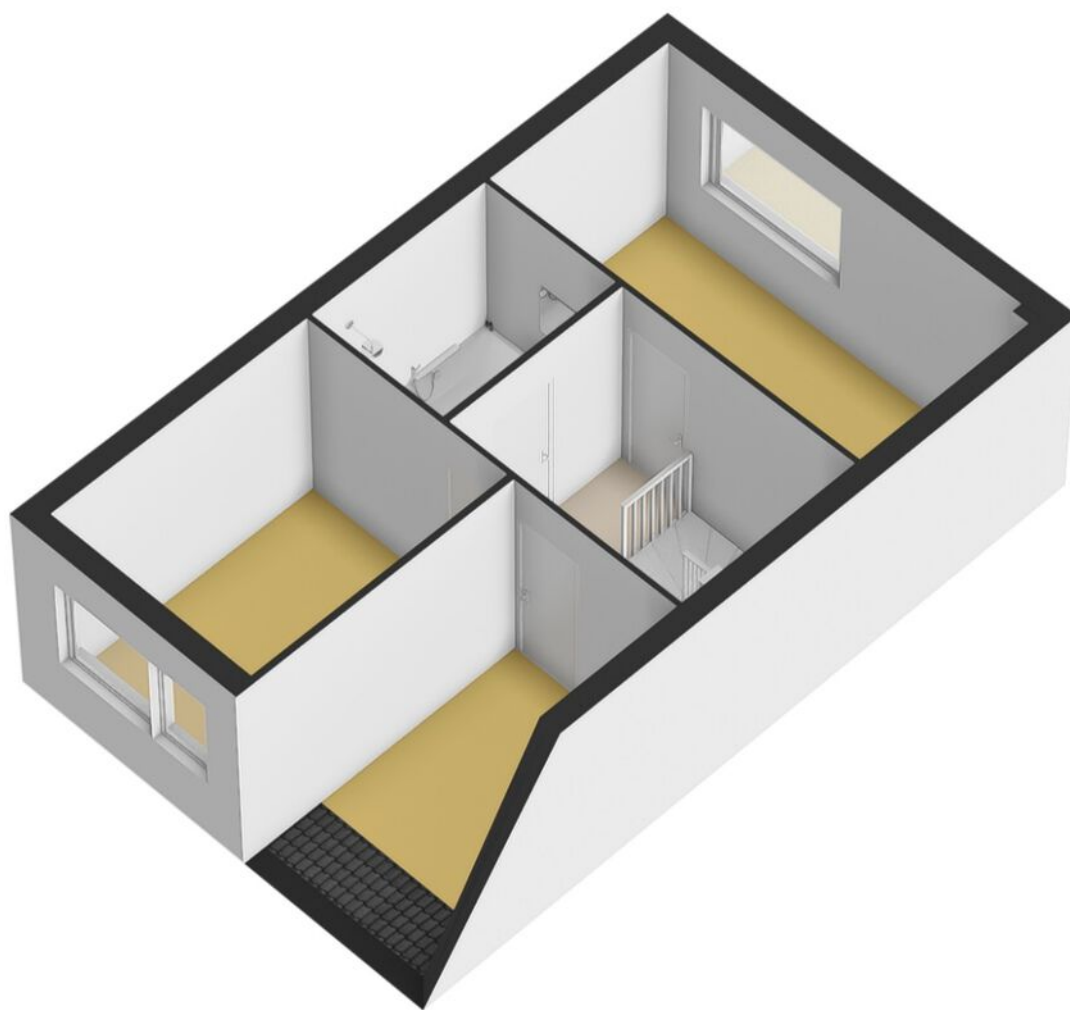
Plattegrond 1e verdieping



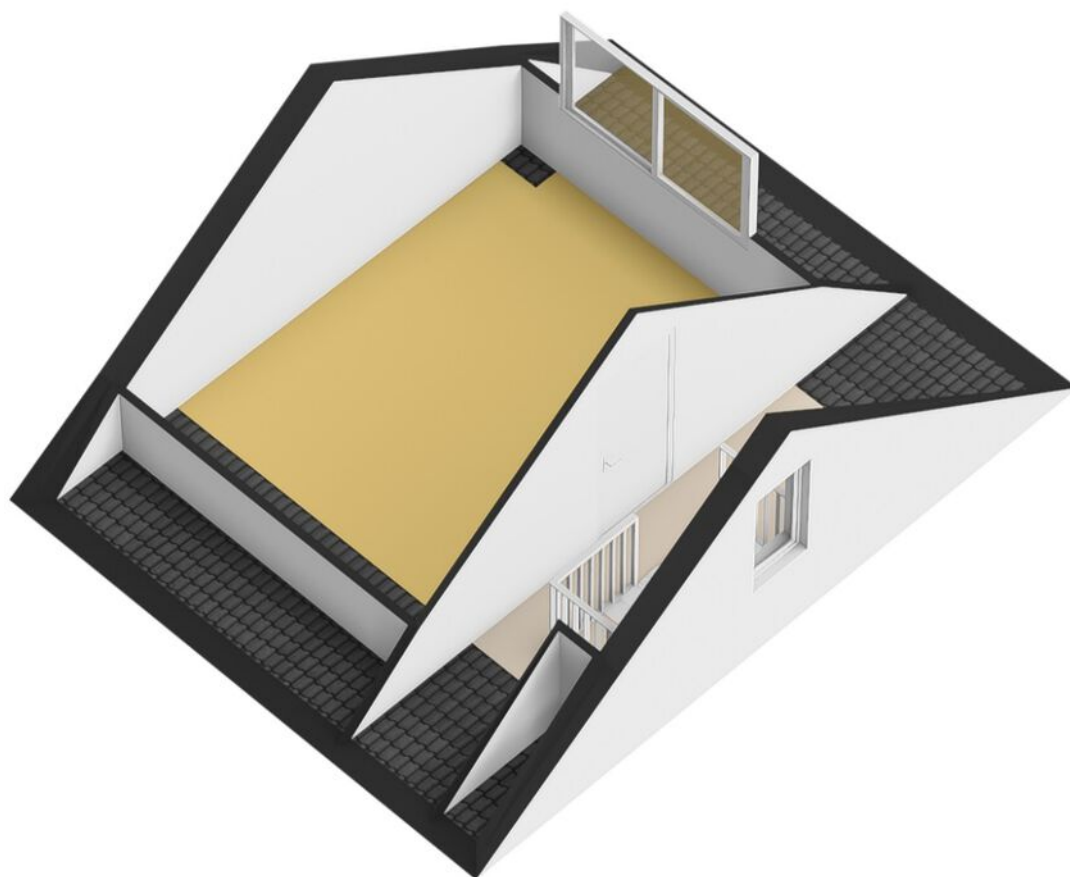
Plattegrond 2e verdieping



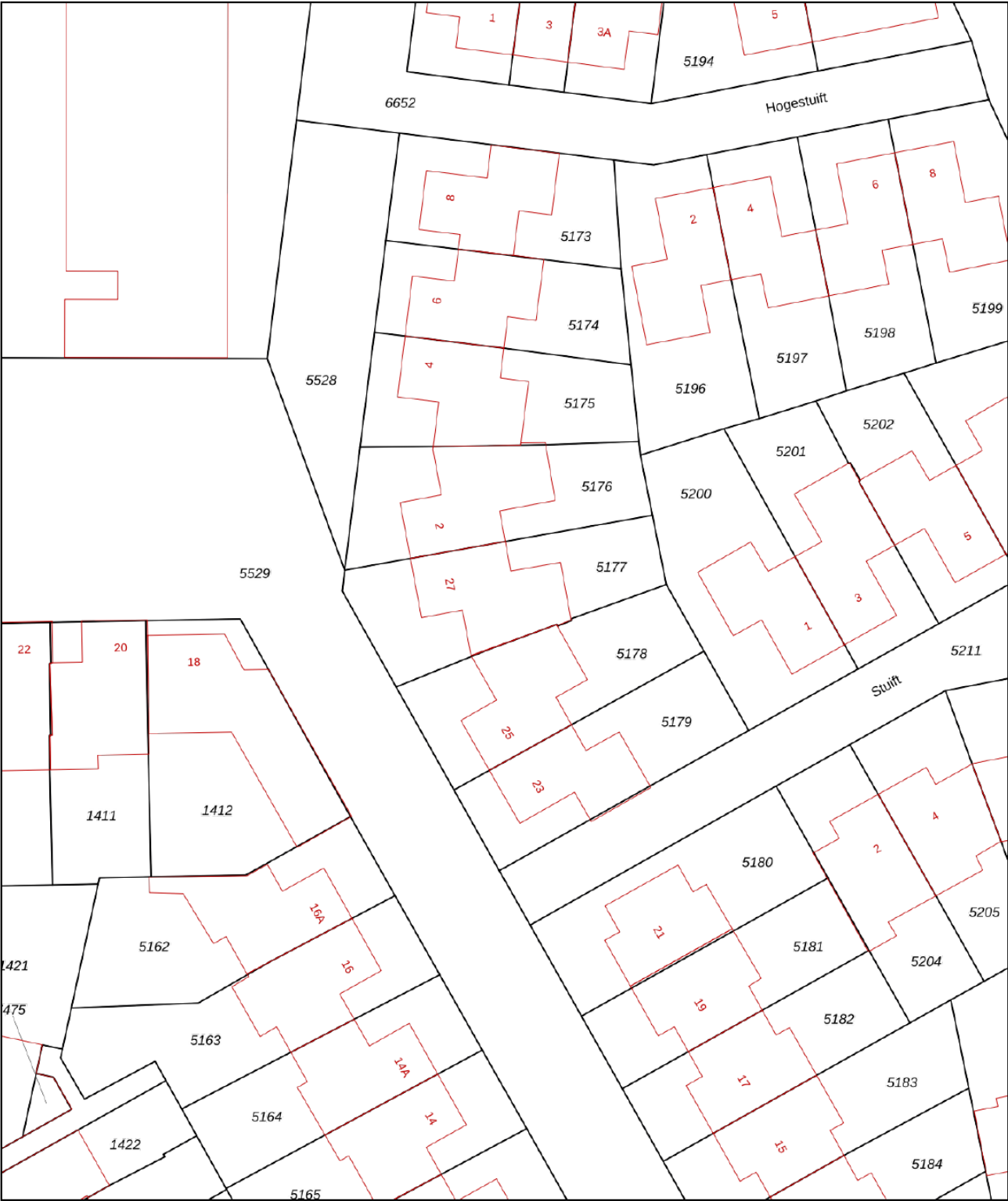
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e 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 5177

kadaster

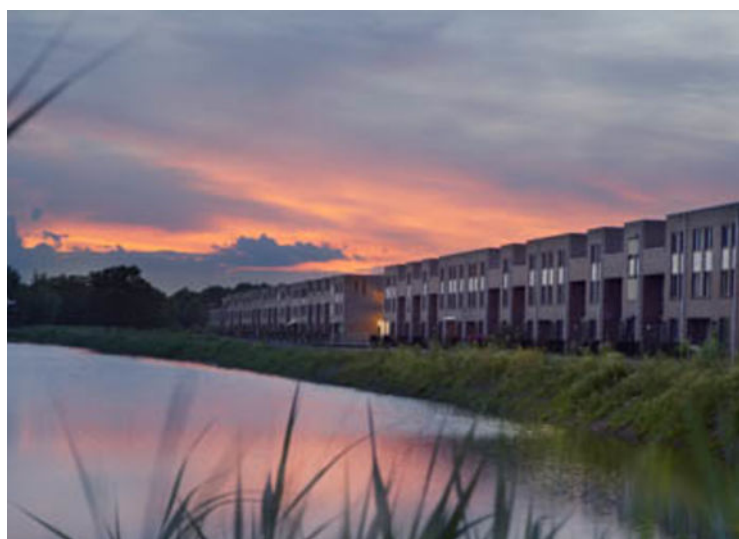


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025

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.



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			
- Zeepdispencer	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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	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