

TE KOOP



Wikketuin 18

Breda

€ 350.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Wikketuin 18 Breda

In de kindvriendelijke wijk Gageldonk, met vrij uitzicht over groenvoorziening en sportvelden, ligt deze goed onderhouden tussenwoning met berging, diepe zonnige achtertuin op het zuidoosten en achterom. Een fijne gezinswoning op een rustige locatie, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De achterzijde van de woning is met de auto bereikbaar, waardoor parkeren op eigen terrein of het realiseren van een garage of carport in de achtertuin tot de mogelijkheden behoort. De achtertuin is circa 15,5 meter diep, gunstig gelegen op het zuiden en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een carport of garage.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van winkelcentrum Heksenwiel, diverse basisscholen, sportaccommodaties, openbaar vervoer en uitvalswegen richting het centrum van Breda en de A16/A27.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, trap- en bergkast met opstelplaats voor de boiler, betegeld toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale en zeer lichte woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer en biedt toegang tot de diepe, zonnige achtertuin van circa 15 meter, gelegen op het zuidoosten. In de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra en een praktische achterom.

De open keuken is bereikbaar vanuit de woonkamer en is in 2021 vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een moderne stijl en voorzien van een rvs spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat met rvs afzuigkap, ingebouwde koelkast, combi oven/magnetron en vaatwasmachine.

Eerste verdieping

Overloop, ruime ouderslaapkamer met extra bergruimte achter de knieschotten, moderne volledig betegelde badkamer voorzien van douche, vaste

tot de bergvliering.

Overloop en slaapkamers voorzien van moderne laminaatvloeren

Bijzonderheden/algemeen

Bouwjaar: ca. 1982

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 82 m²

Verwarming via stadverwarmingsnet

Warmwatervoorziening middels elektrische boiler (eigendom)

Elektra vernieuwd in 2021

Voorzien van dak- en spouwisolatie

Volledig voorzien van dubbele beglazing

Oplevering in overleg

Wonen in Gageldonk – Haagse Beemden

Gageldonk is een geliefde woonwijk in de Haagse Beemden en kenmerkt zich door een groene en ruim opgezette woonomgeving. De wijk is zeer geschikt voor gezinnen dankzij de aanwezigheid van scholen, speelvoorzieningen en sportvelden. Daarnaast zijn winkels, openbaar vervoer en het centrum van Breda eenvoudig bereikbaar, wat zorgt voor een prettige combinatie van rust en bereikbaarheid.

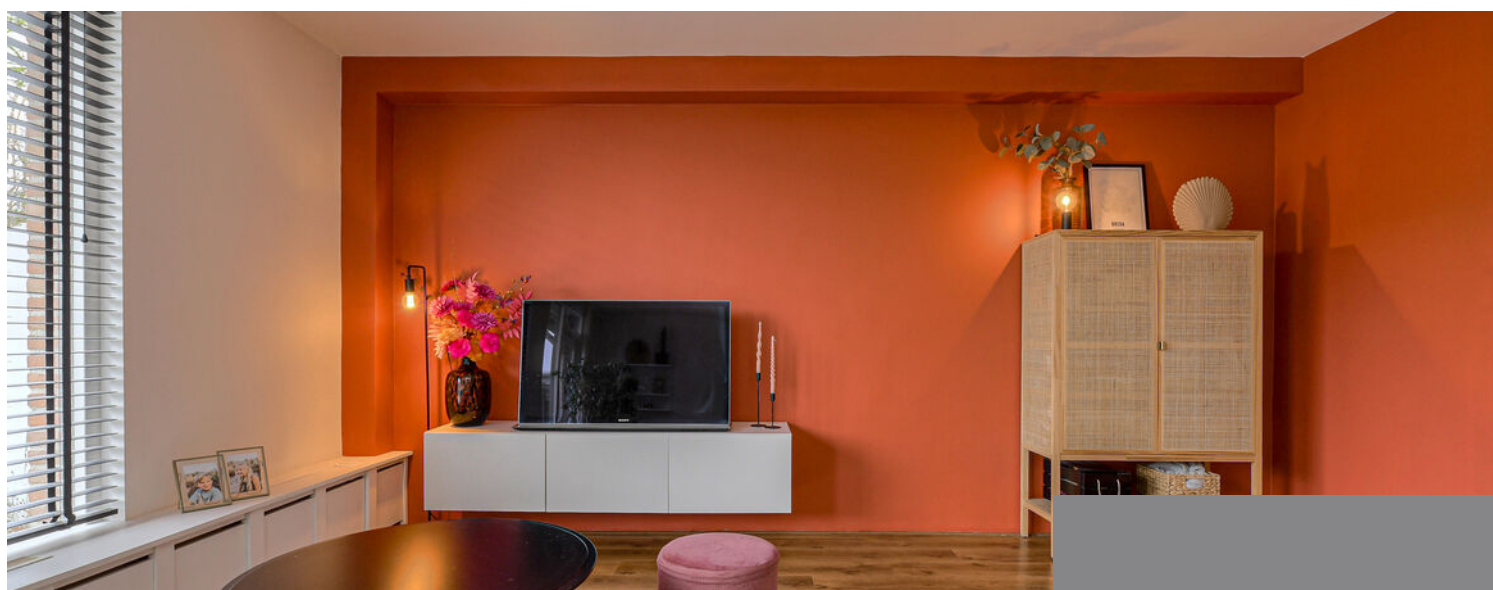
Algemeen

De koop van een woning door een consument is pas gesloten wanneer de koopakte door koper en verkoper is ondertekend en schriftelijk is vastgelegd. Tot dat moment is er geen rechtsgeldige koopovereenkomst. Voor de koper geldt de 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 ter grootte van tien procent van de koopsom opgenomen.

De woning is ingemeten conform de meetinstructie van de NVM, waarbij de maten zijn afgerond. Indien maatvoering voor de koper van wezenlijk belang is, adviseren wij de woning zelf na te meten. Voor eventuele afwijkingen wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

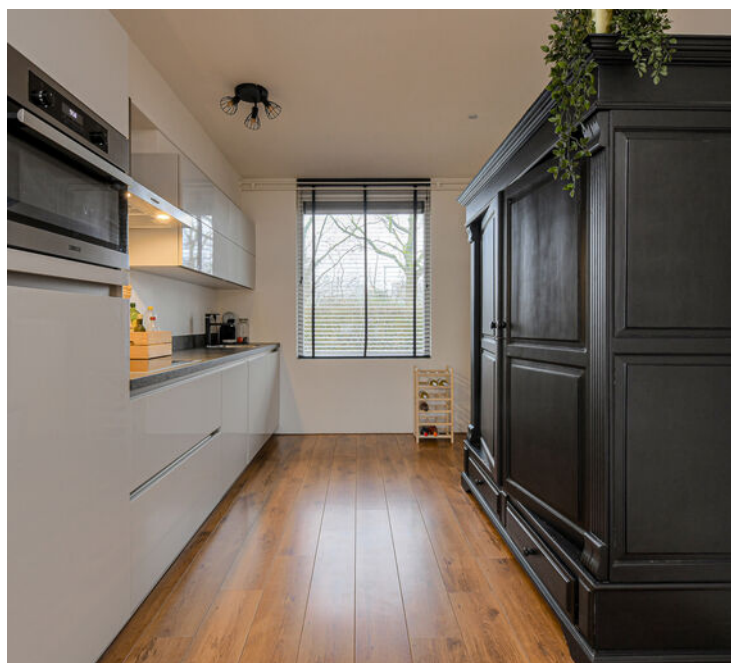
Op deze verkoop zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld, echter uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.



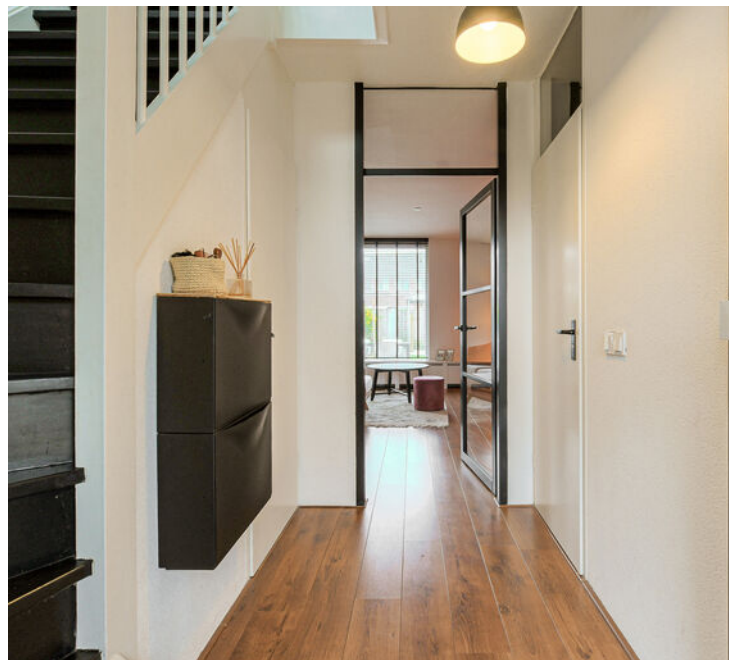
Kenmerken

€ 350.000 k.k.

Woonoppervlakte	82 m ²
Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	300 m ³
Tuinoppervlakte	93 m ²
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1982
Energie label	B
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	5 m ²



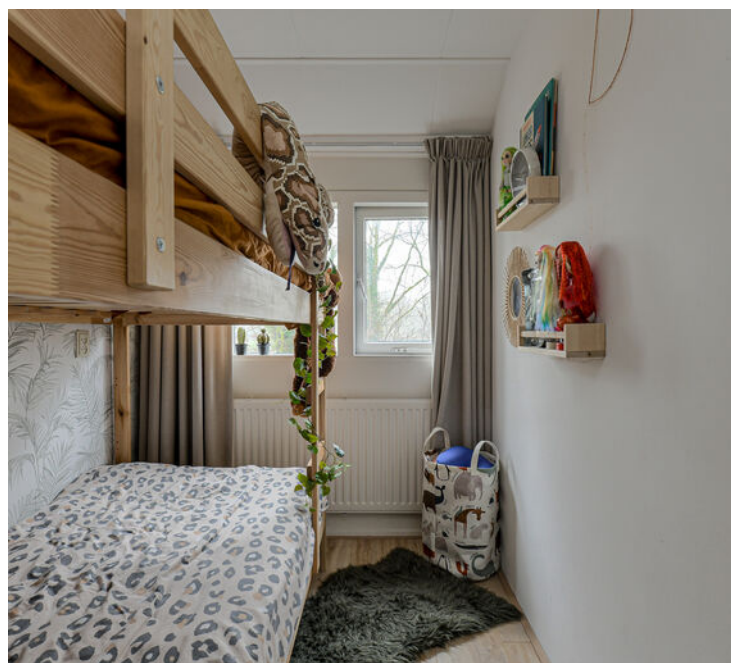
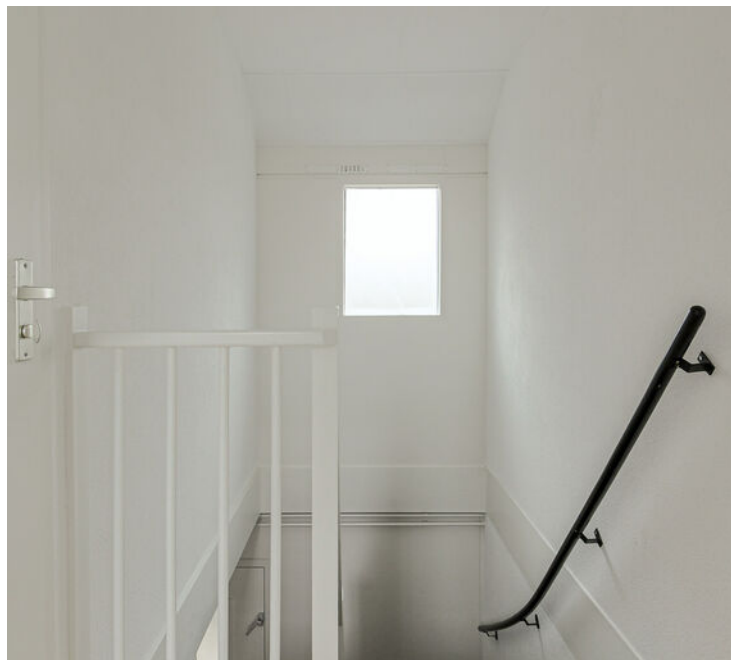
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



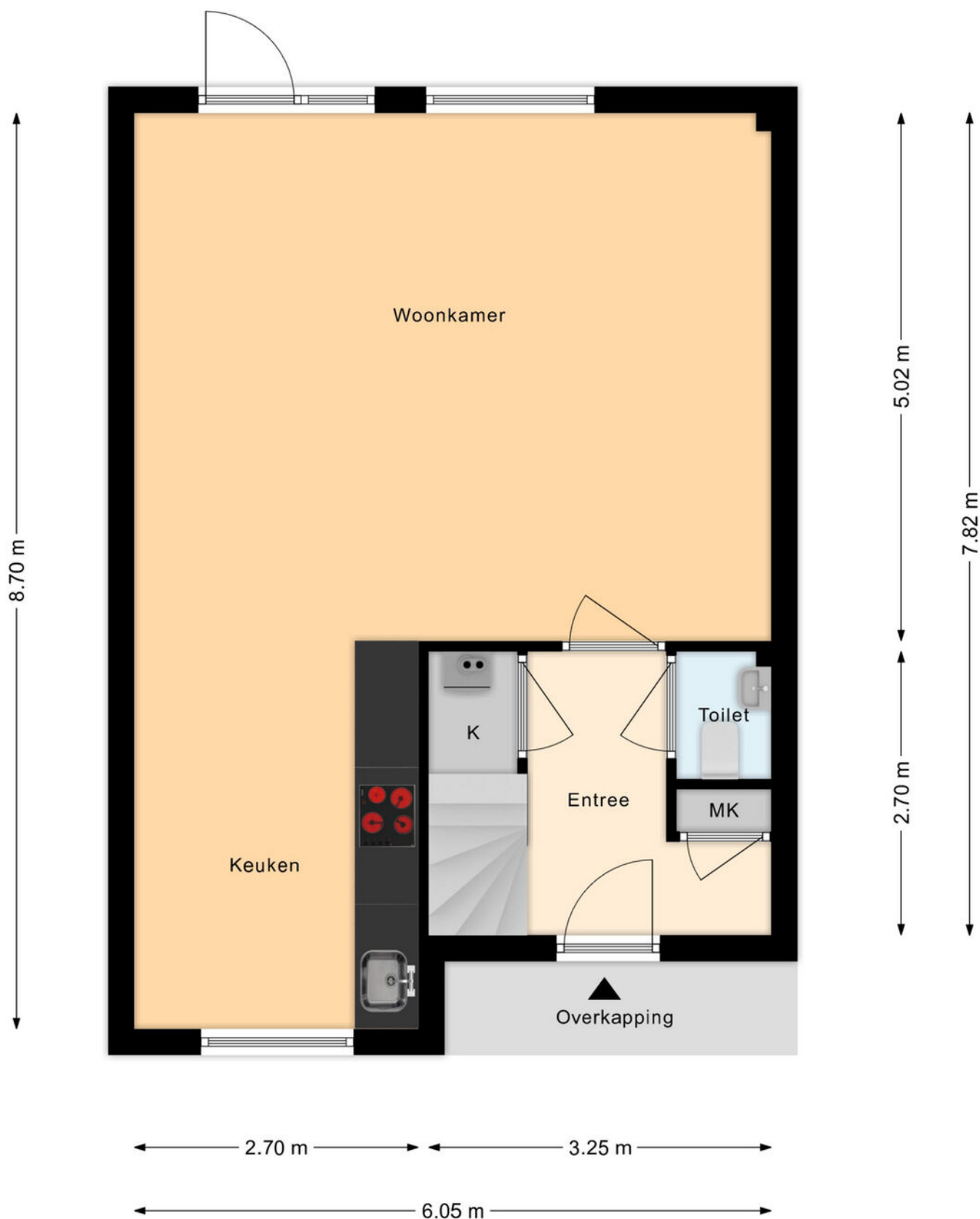
1e verdieping & achtertuin



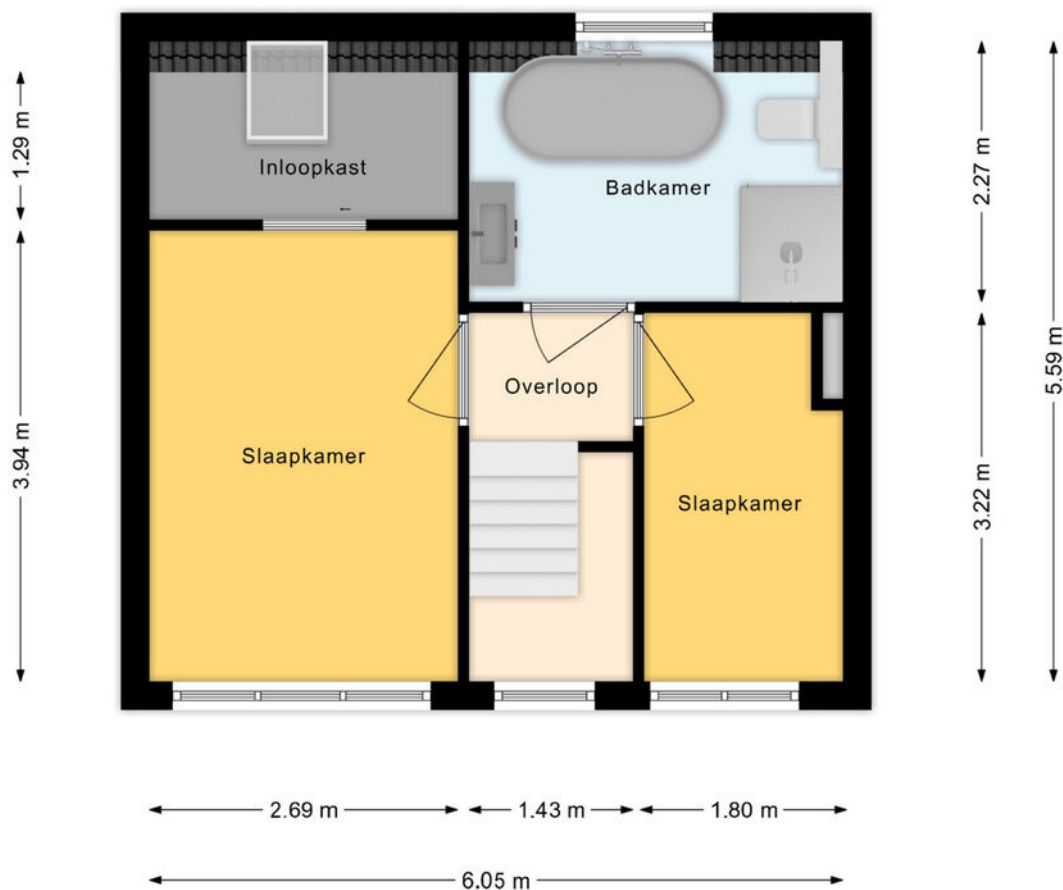
Achtertuin & achterzijde



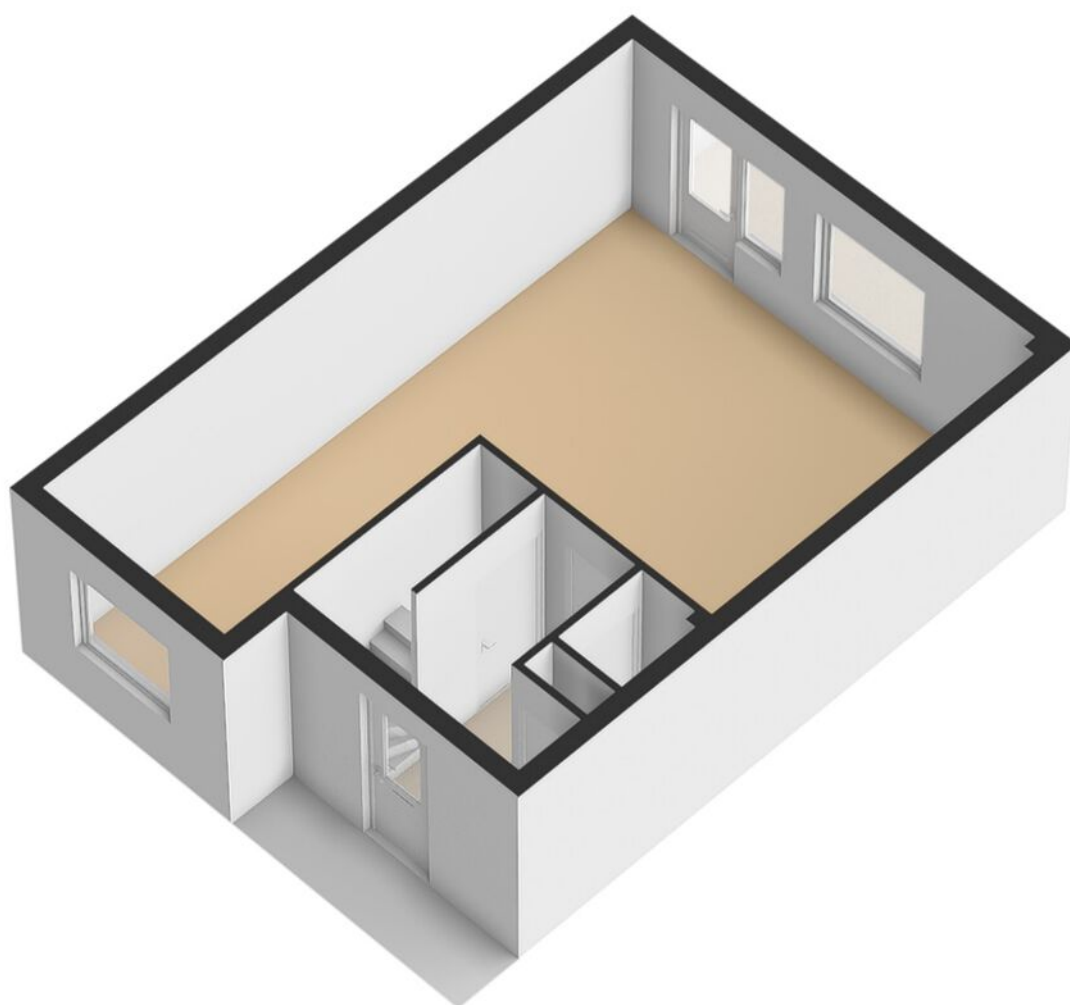
Omgeving



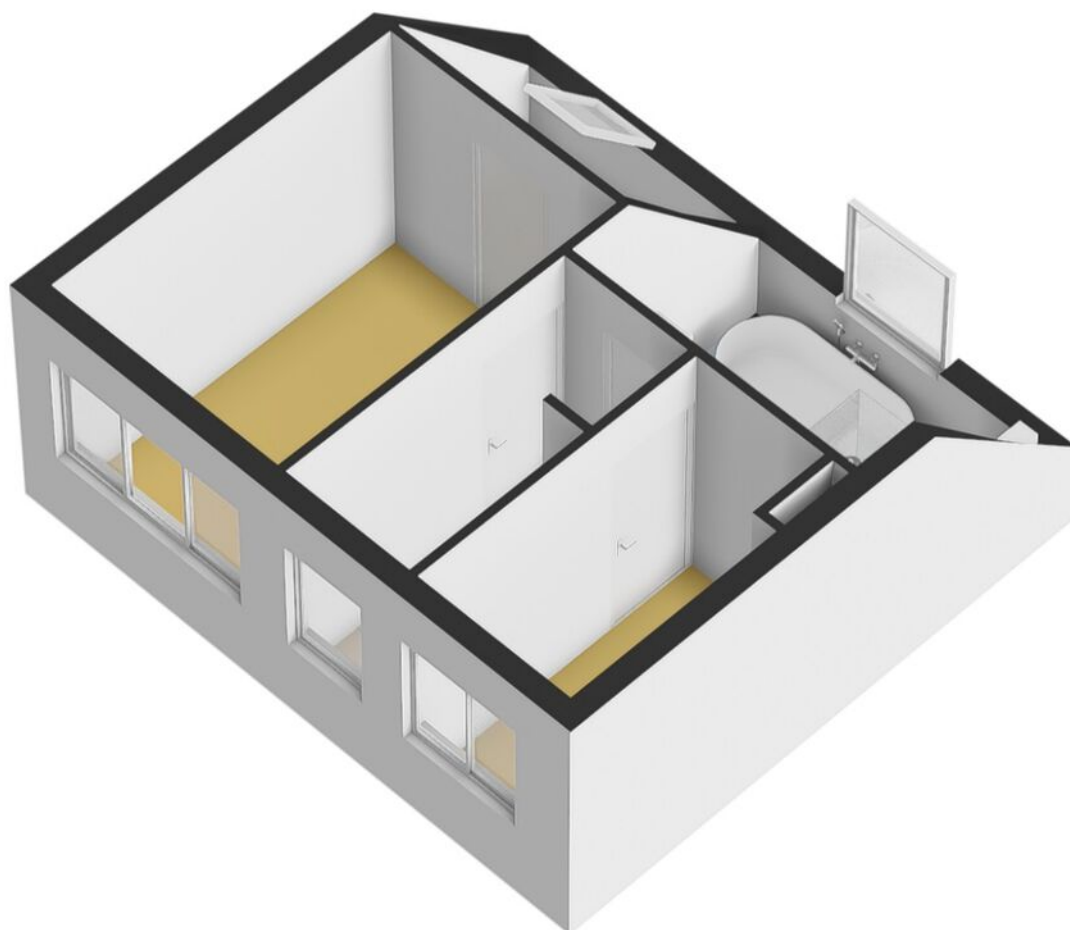
Plattegrond begane grond



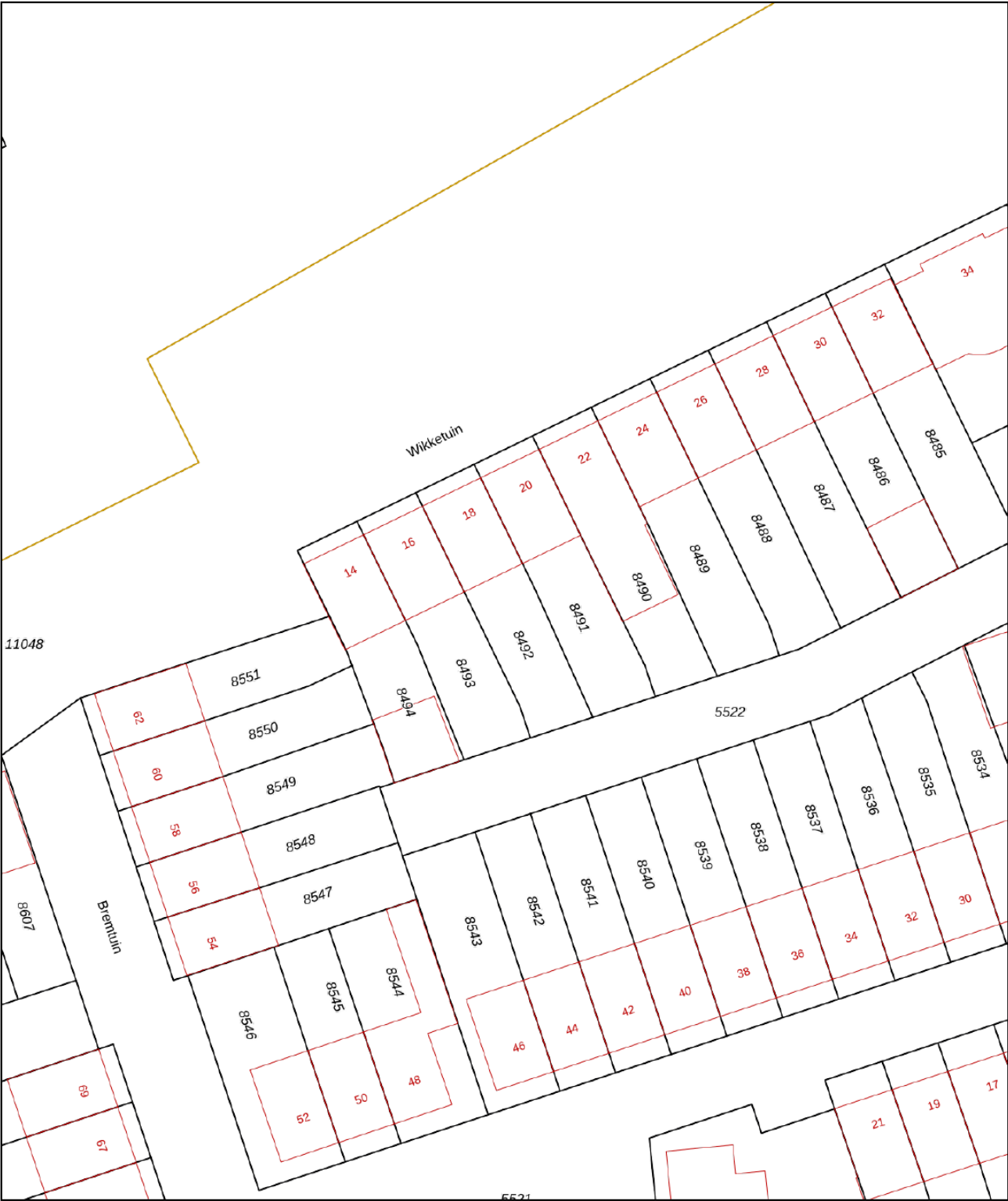
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

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

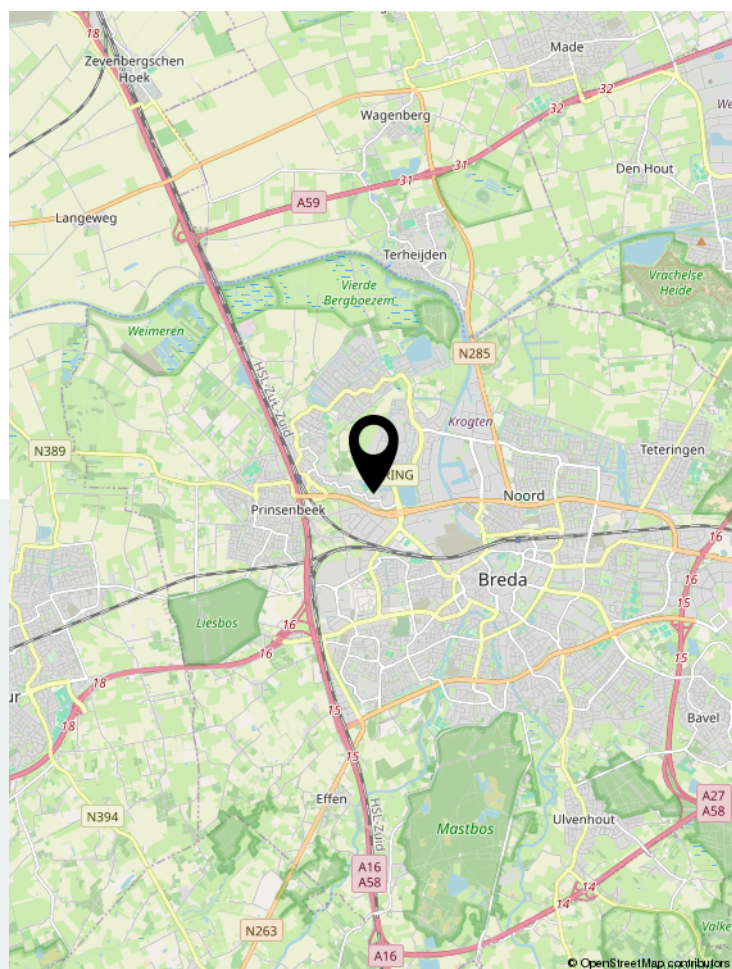
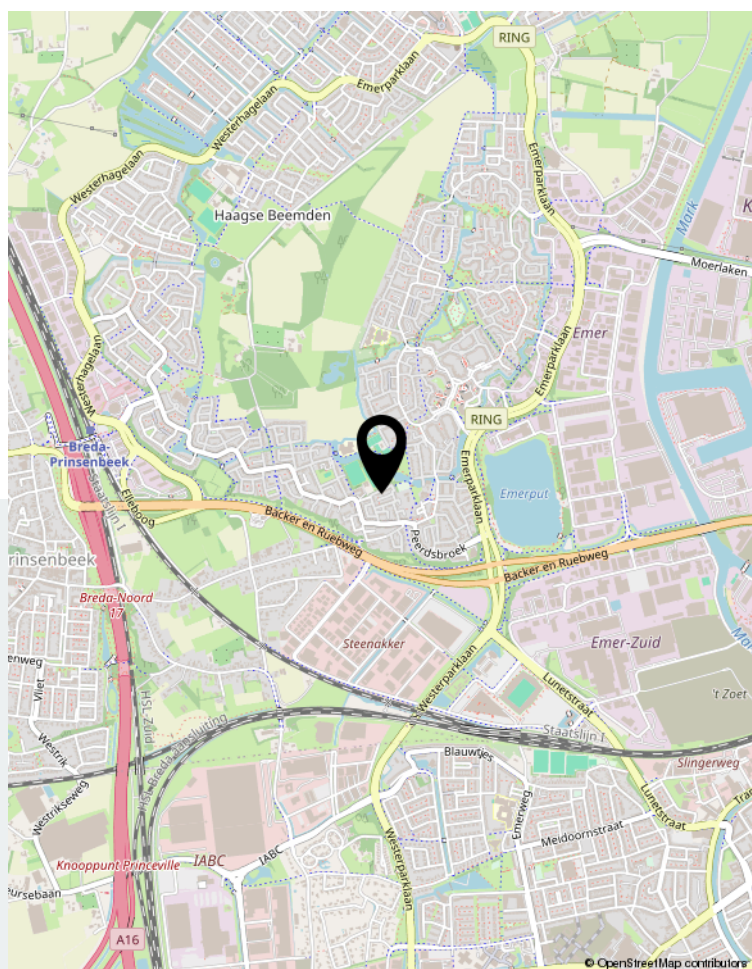
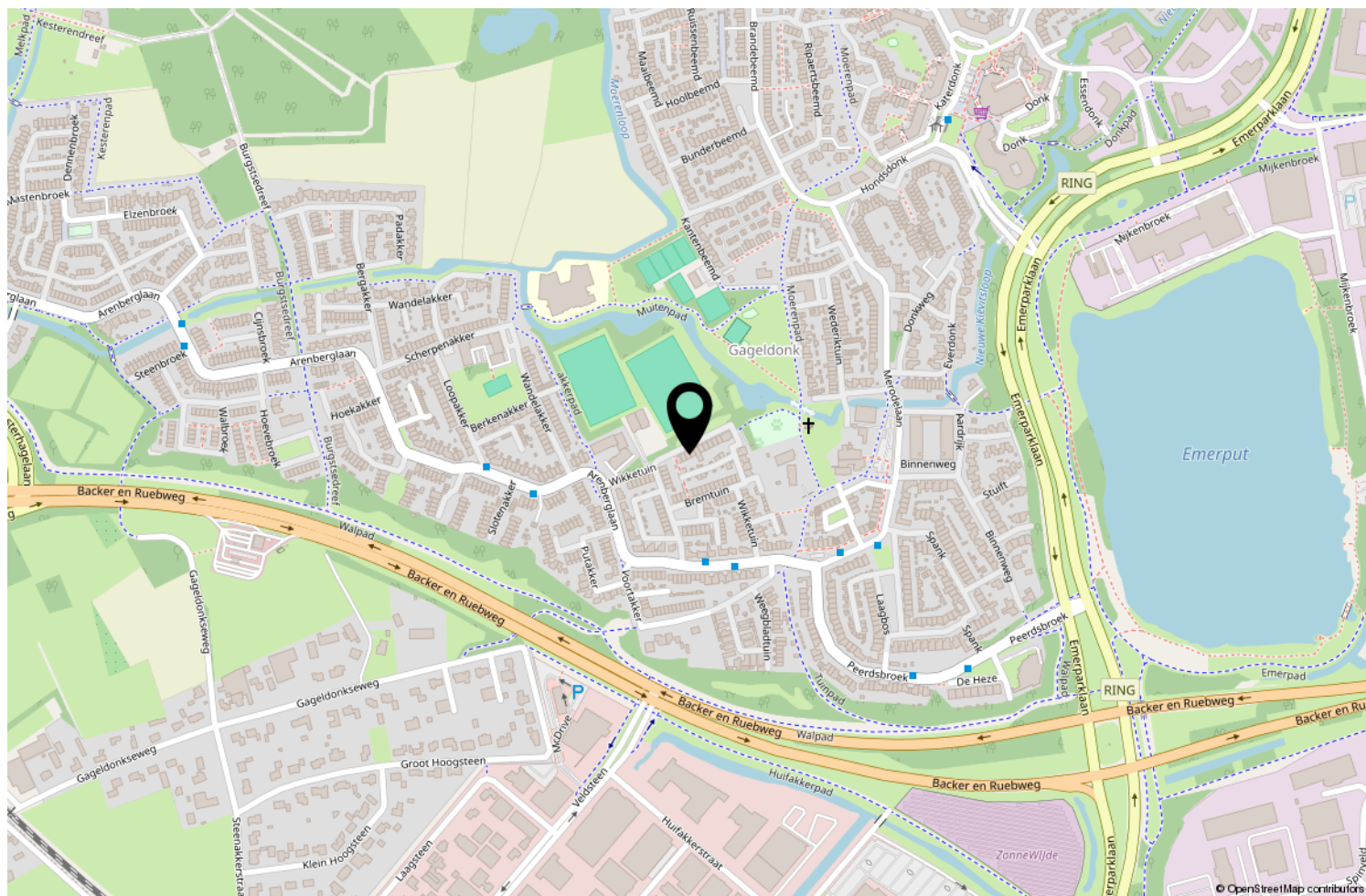
Perceel 8492

kadaster

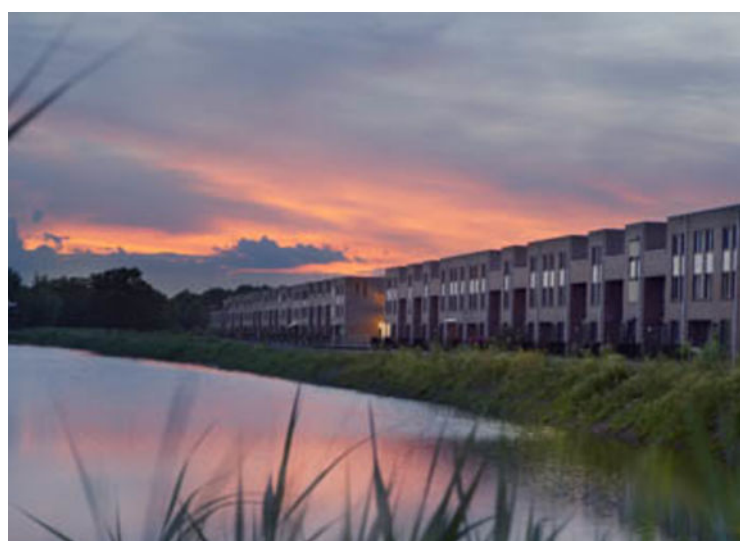
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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				
-				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
- Grotendeels overige meubels kunnen i.o. overgenomen worden			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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
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

Lijst van zaken

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