

# TE KOOP



**Distelvink 1**

Breda

€ 385.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

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



## Distelvink 1 Breda

Op uitstekende en rustige locatie aan een doodlopend straatje in de woonwijk Paradijs gelegen patiobungalow met patiotuin, voortuin én zeer ruime zijtuin. De bungalow beschikt over een royale woonkamer van ca. 40 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een badkamer, een inpandige berging en een externe berging in de patiotuin.

Woonoppervlakte ca. 80 m<sup>2</sup>  
Perceelgrootte 249 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar 1988.

De woning beschikt over een bijzonder ruime zijtuin met uitstekende mogelijkheden tot het realiseren van een carport of garage. Tevens biedt het perceel de mogelijkheid om aan de zijkant een extra (slaap-)kamer aan te bouwen, waarmee het woonoppervlak aanzienlijk kan worden vergroot.

Indeling:

Entree/hal met meterkast en kast met warmtewisselaar (eigendom) en kleine vaste kast.

Ruime woonkamer van ca. 40 m<sup>2</sup> met veel lichtinval en toegang tot de patiotuin via een aluminium schuifpui.

Open keuken in L-opstelling voorzien van kunststof werkblad met 1¼ RVS spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koelkast en onderbouw vriezer.

Inpandige berging/bijkeuken, tevens afzonderlijk toegankelijk via een eigen deur aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 1 (ca. 4.00 x 3.30 m)  
slaapkamer 2 (ca. 3.00 x 2.40 m.)

Geheel betegelde badkamer voorzien van kwart ronde douchecabine, wastafelmeubel, hangend toilet, wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie.

Algemeen / bijzonderheden:

- Bitumen plat vervangen ca. 2012
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing
- Verwarming via stadsverwarming
- Warmwater via warmtewisselaar (eigendom)
- Kruipruimte aanwezig, toegankelijk via luik in de bijkeuken/berging
- Screens aanwezig bij de slaapkamers
- Patiotuin met klein aluminium tuinhuisje.

### Woonwijk Paradijs

De wijk Paradijs kenmerkt zich door haar rustige en groene woonomgeving met voornamelijk laagbouw en veel privacy. De woning is gunstig gelegen vlakbij winkelcentrum Heksenwiel, waar zich een compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen bevindt.

Daarnaast liggen het Haagse Beemdenbos en de Asterdplas op korte afstand, ideaal voor een wandeling, recreatie of sportieve activiteiten. De ligging is bovendien praktisch ten opzichte van openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen. Dankzij de opzet met doodlopende straatjes is er nauwelijks doorgaand verkeer, wat bijdraagt aan een prettige en veilige woonomgeving.

### Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk 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 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.



Vraagprijs

€ 385.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	249 m <sup>2</sup>
Inhoud	315 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	24 m <sup>2</sup>
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1988
Energie label	C
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>



Woonkamer



Woonkamer, keuken & hal



# Slaapkamer & badkamer



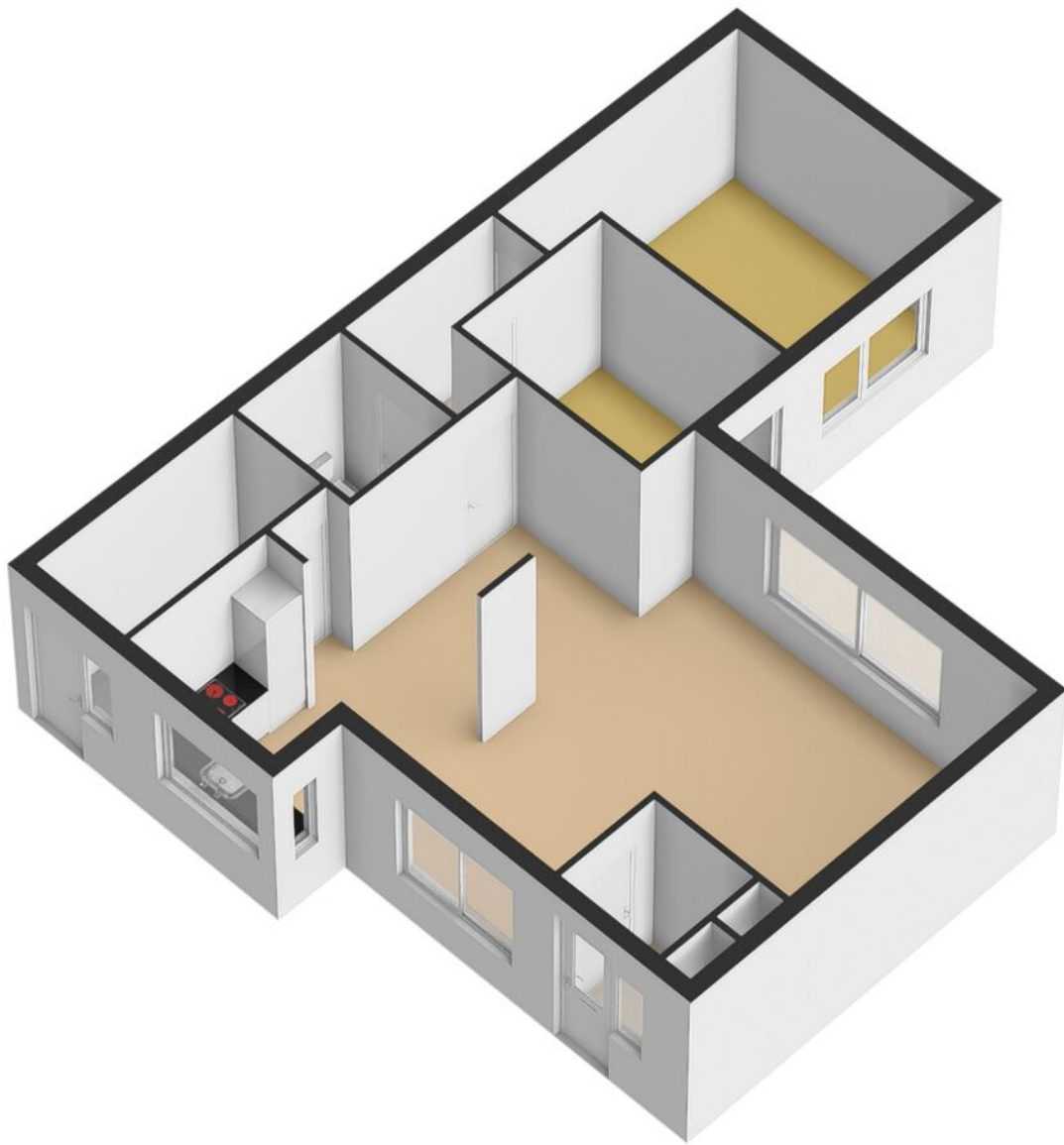
**Badkamer, 2e slaapkamer & tuin**



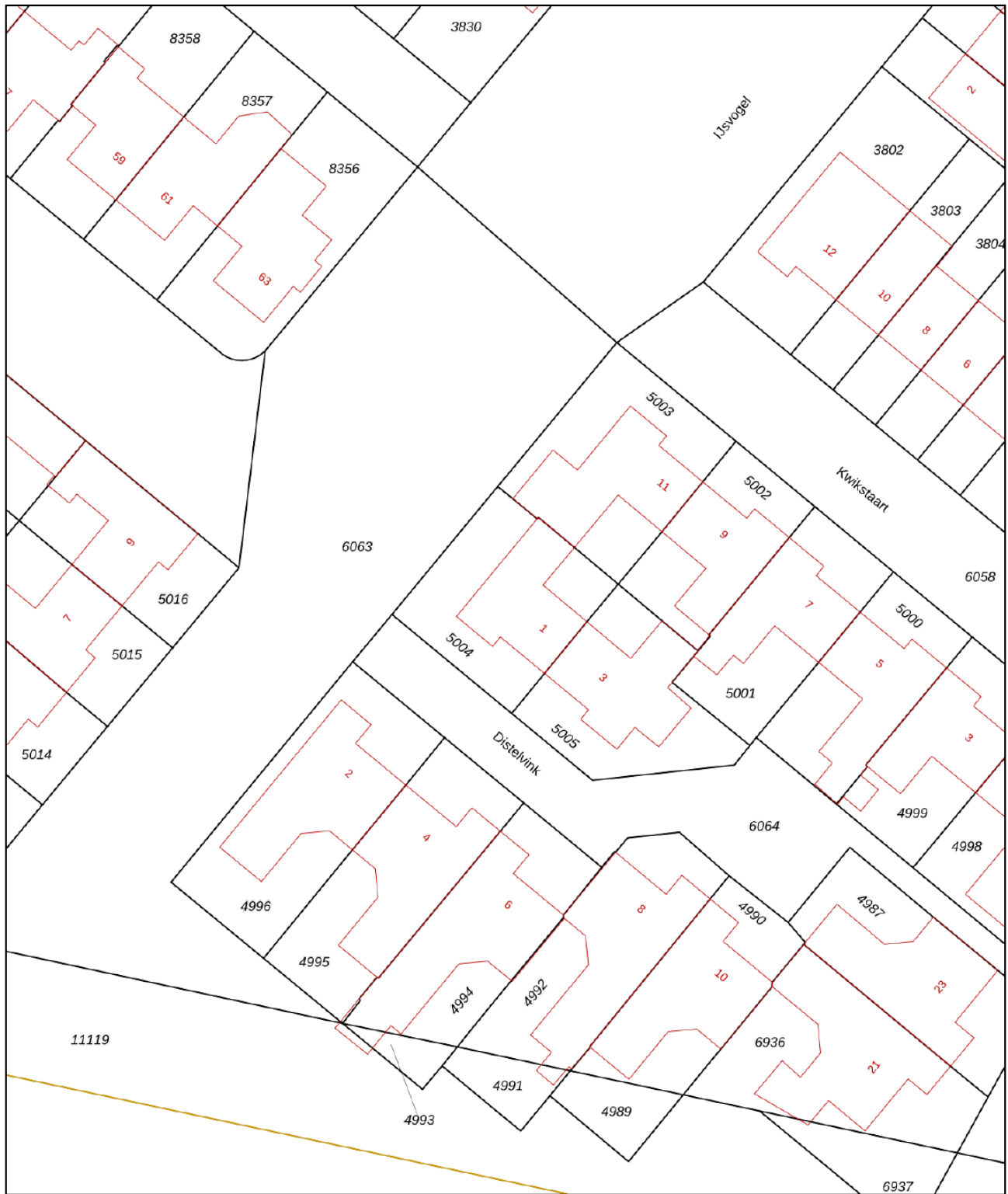
# Tuin & berging/bijkeuken




**Plattegrond begane grond**



**Plattegrond begane grond 3D**

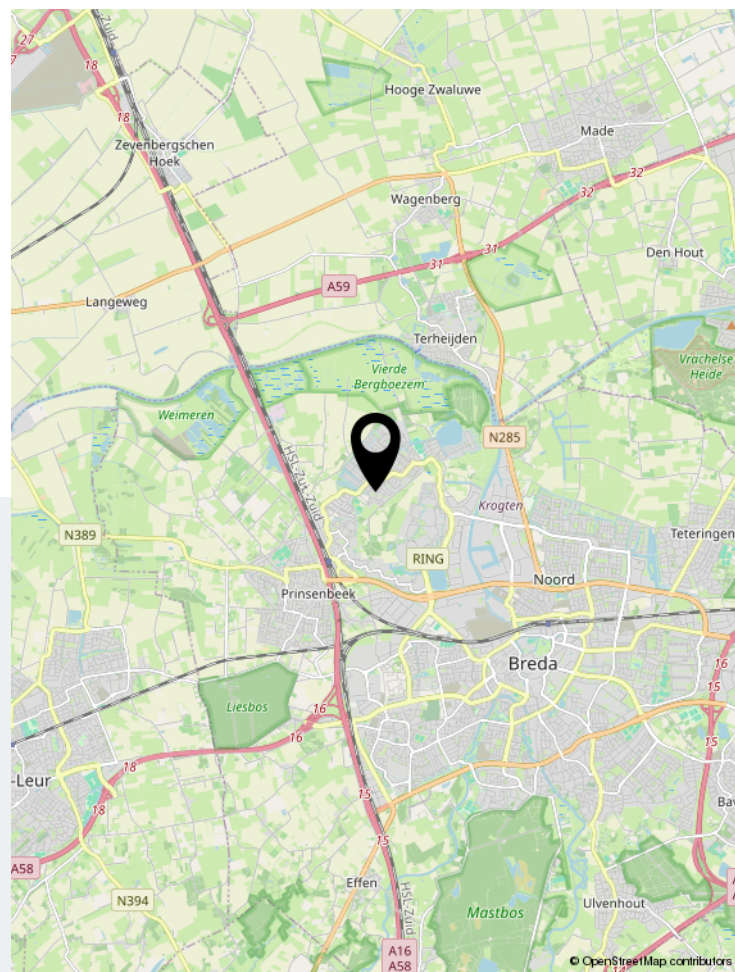
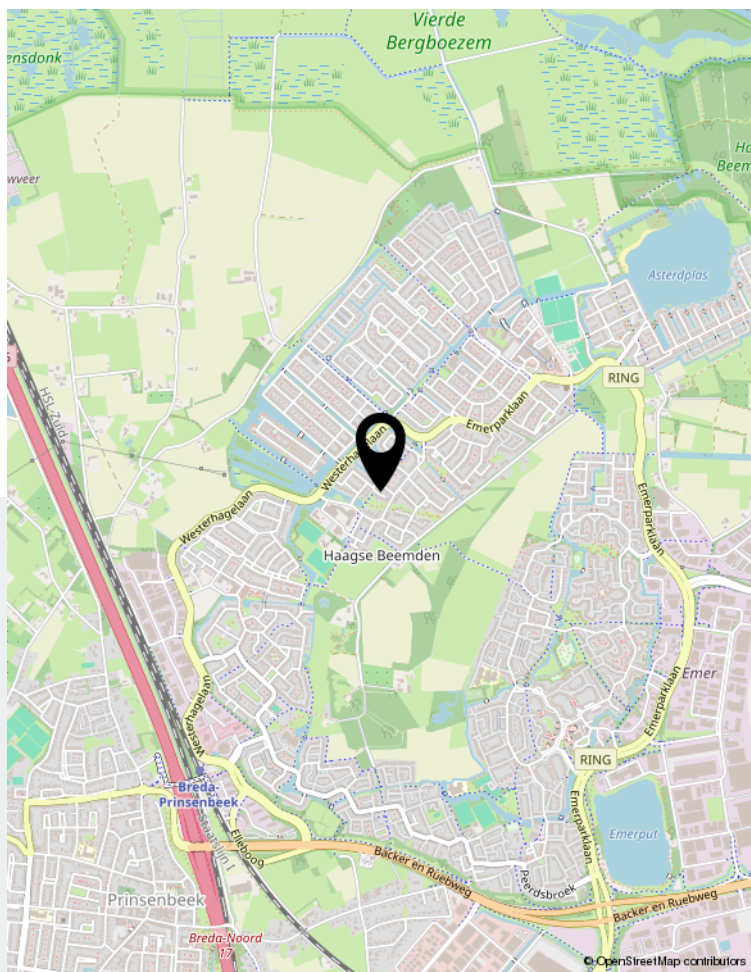
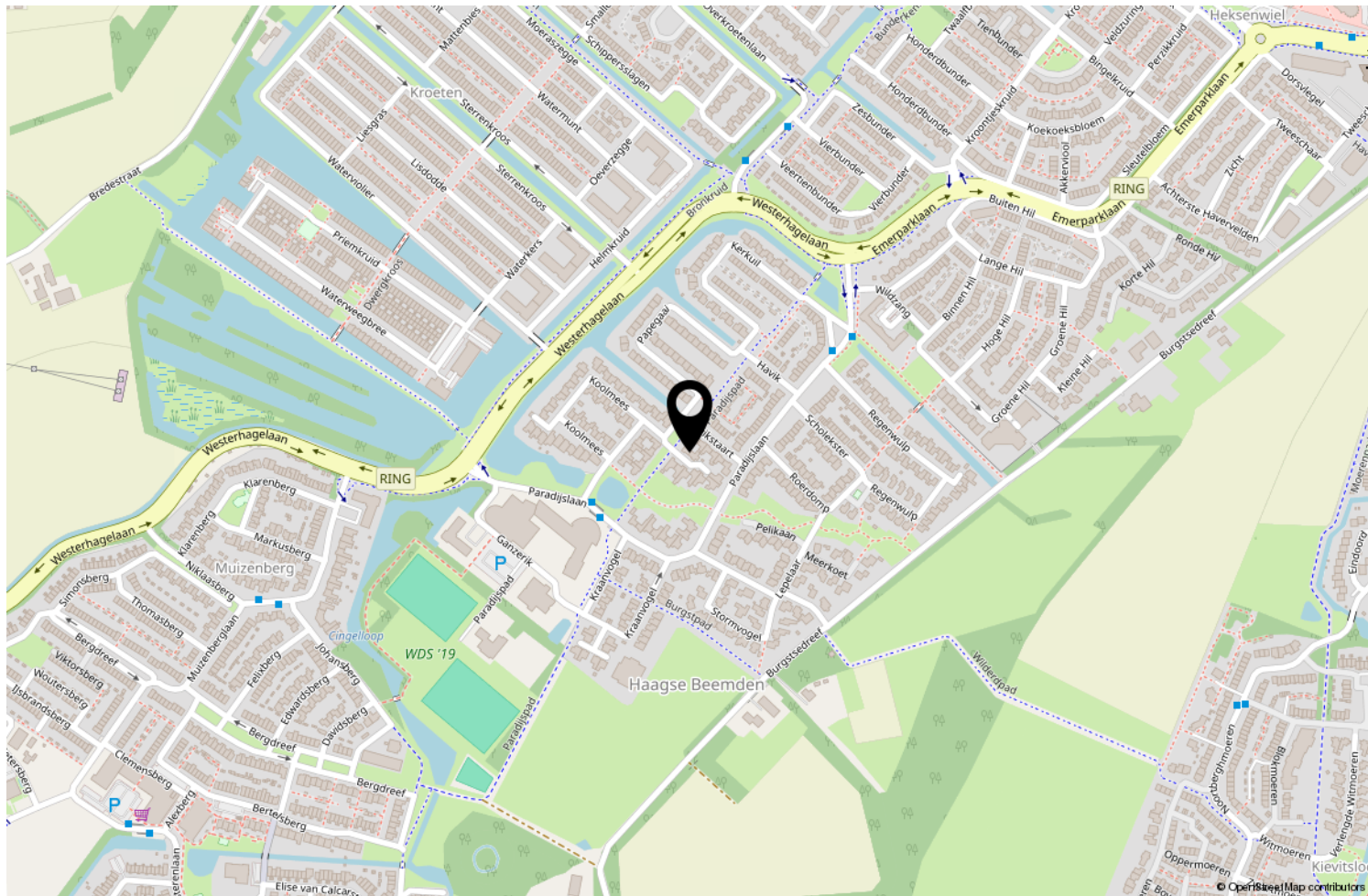


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 5004</p>	
---	--	---	---

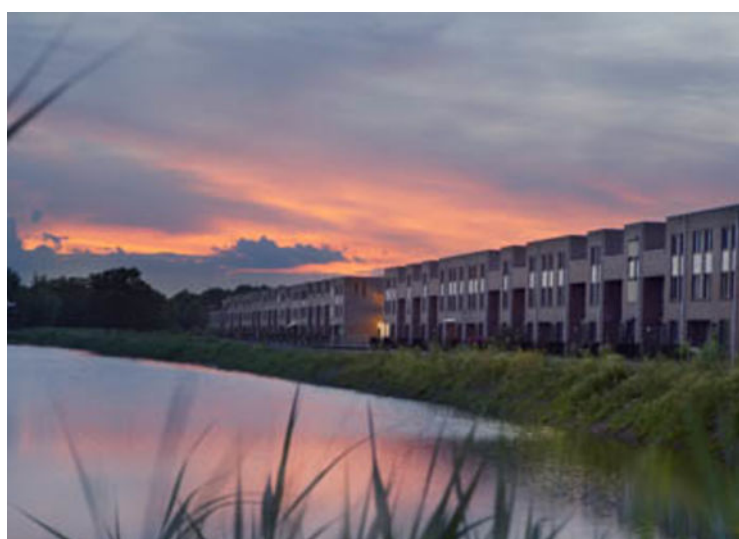
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# Thuis in Huizen



't Hoen & Partners  
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda  
076-5440545 | [info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)