

TE KOOP



Lange Slagen 12
Breda

€ 479.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Lange Slagen 12 Breda

Leuke 2-onder-1-kapwoning met diepe garage, eigen oprit en sfeervolle overkapping, gelegen in de geliefde woonwijk Overkroeten in de Haagse Beemden.

Bouwjaar 1992

Perceel 211 m²

Woonoppervlak ca. 106 m²

Garage ca. 25 m²

Inhoud ca. 335 m³ (excl. garage)

Aanvaarding in overleg

Deze woning is op keurig wijze afwerkingsniveau uitgevoerd. De moderne leefkeuken met kook- en spoeleiland vormt het hart van de woning en is voorzien van hoogwaardige Miele inbouwapparatuur. De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Op de eerste verdieping is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er volwaardige stahoogte is gerealiseerd en zowel de slaapkamer als de badkamer aanzienlijk zijn vergroot. De tweede

verdieping beschikt over een dakkapel aan de achterzijde, wat zorgt voor een volwaardige extra slaapkamer. Daarnaast is de woning voorzien van 14 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten. Energielabel A.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en modern, volledig betegeld toilet met hangend closet en fonteintje. Via een glazen schuifdeur bereikt u de living.

De tuingerichte woonkamer (ca. 5.85 x 4.90 m, exclusief portaal) beschikt over een kunststof schuifpui naar de achtertuin en een tegelvloer met vloerverwarming.

De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd met een modern kook- en spoeleiland voorzien van een gas-op-glas kookplaat met vier kookzones en wokbrander, een ronde rvs spoelbak met uittrekbare

bevat een koelkast, vriezer, rvs heteluchtoven, stoomoven, combimagnetron en ingebouwd koffiezetapparaat.

Via een rookglas schuifdeur is de vergrote trapkast bereikbaar evenals de trapopgang naar de eerste verdieping.

Tuin

De achtertuin is ca. 11 meter diep en 8 meter breed, gelegen op het noordoosten en biedt goede privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met tuintegels en een gedeelte kunstgras. Rondom zijn houten erfafscheidingen geplaatst.

Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping met berging (2015), voorzien van elektra en internetaansluiting — een ideale plek voor lange zomeravonden.

Garage

De aangebouwde garage aan de zijkant is ca. 8.75 meter diep en 2.90 meter breed en voorzien van een tegelvloer, uitstortgootsteen en aansluitingen voor wasapparatuur. De garage beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Voor de garage ligt een eigen oprit.

Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.60/2.50 x 4.90 m, voorheen twee slaapkamers) is voorzien van een vaste schuifkastenwand en ingebouwde plafondspots.

De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 2.75 x 4.10 m) beschikt over een laminaatvloer en kunststof plafondplaten met ingebouwde verlichting.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een ligbad, aparte douchecabine, hangend toilet, badmeubel met design opzetwastafel, handdoekenradiator en ingebouwde plafondverlichting.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot bergruimte met opstelling van de Intergas H.R.-combiketel (2025).

Ruime zolderslaapkamer met dakkapel aan de

achterzijde, laminaatvloer en schuifkastenwand.

Voorzieningen

- 14 zonnepanelen (2022)
- Intergas H.R.-combiketel (2025)
- Energielabel A
- Volledige isolatie (dak-, vloer- en spouwisolatie)
- Hardhouten buitenkozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. slaapkamer voorzijde)
- Elektrisch bedienbare rolluiken op de eerste verdieping en aan de achterzijde begane grond
- Kruipruimte aanwezig

Wonen in Overkroeten

Overkroeten is een geliefde woonwijk in de Haagse Beemden, bekend om haar rustige straten, ruime opzet en groene karakter. Op korte afstand bevindt zich het winkelcentrum Heksenwiel voor de dagelijkse voorzieningen. Daarnaast liggen het Haagse Beemdenbos en de Asterdplas op steenworp afstand — ideaal voor wandelen, sporten en recreëren. De ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum van Breda is gunstig, waardoor u hier rustig woont met alle voorzieningen binnen handbereik.

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 drie dagen na ondertekening 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 uw aankoopbeslissing, adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen.

Voor deze woning zal een ouderdomsclausule worden opgenomen. Tevens 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

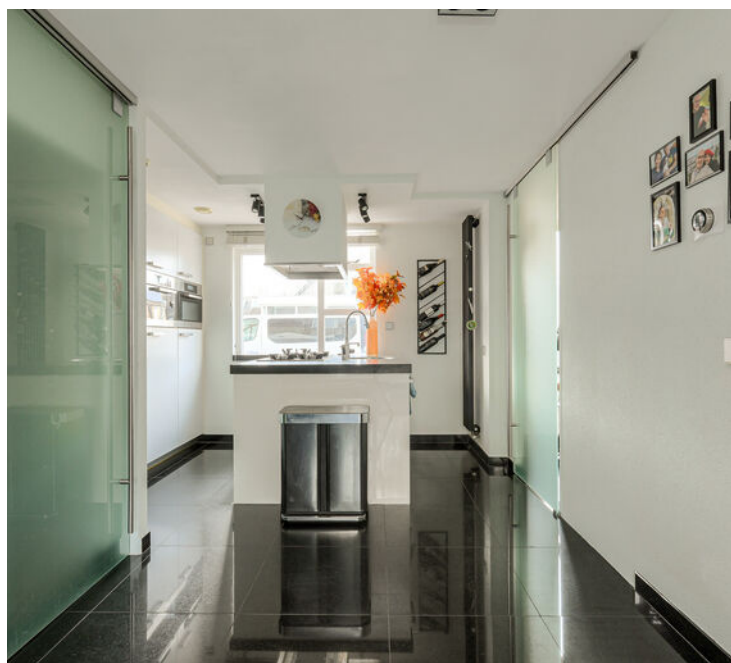


Kenmerken

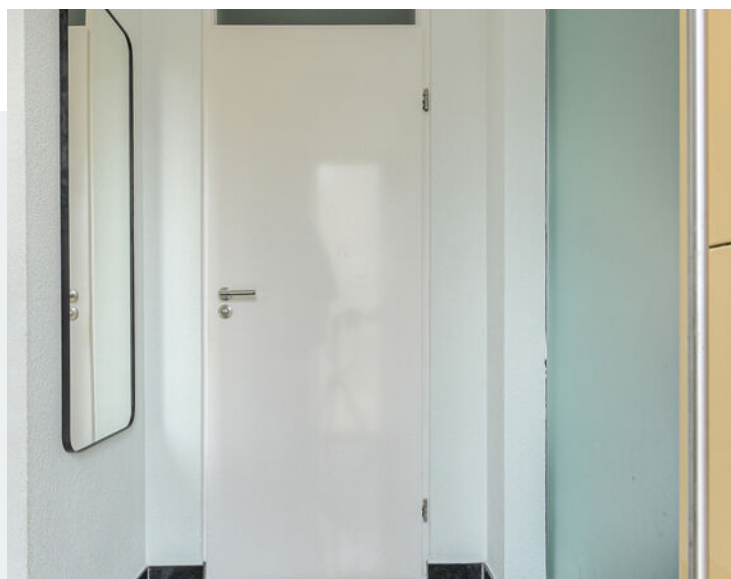
€ 479.000 k.k.

Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	211 m ²
Inhoud	350 m ³
Tuinoppervlakte	97 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

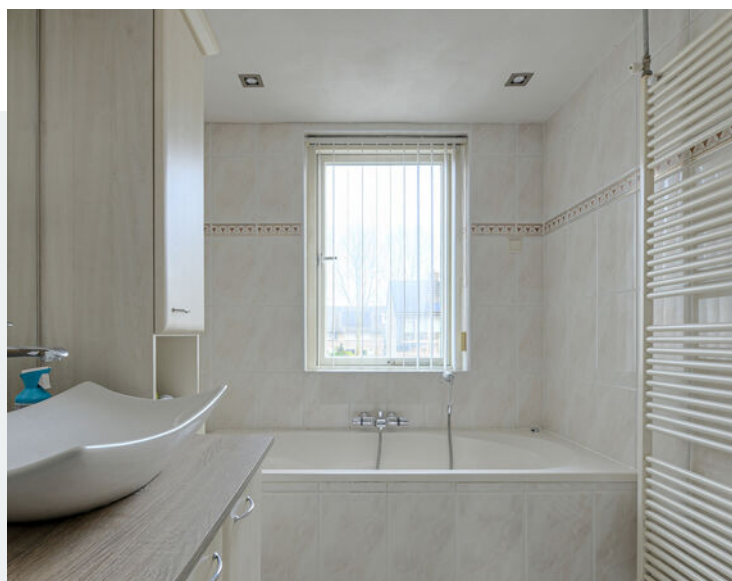
Bouwjaar	1992
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2025
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	32 m ²



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



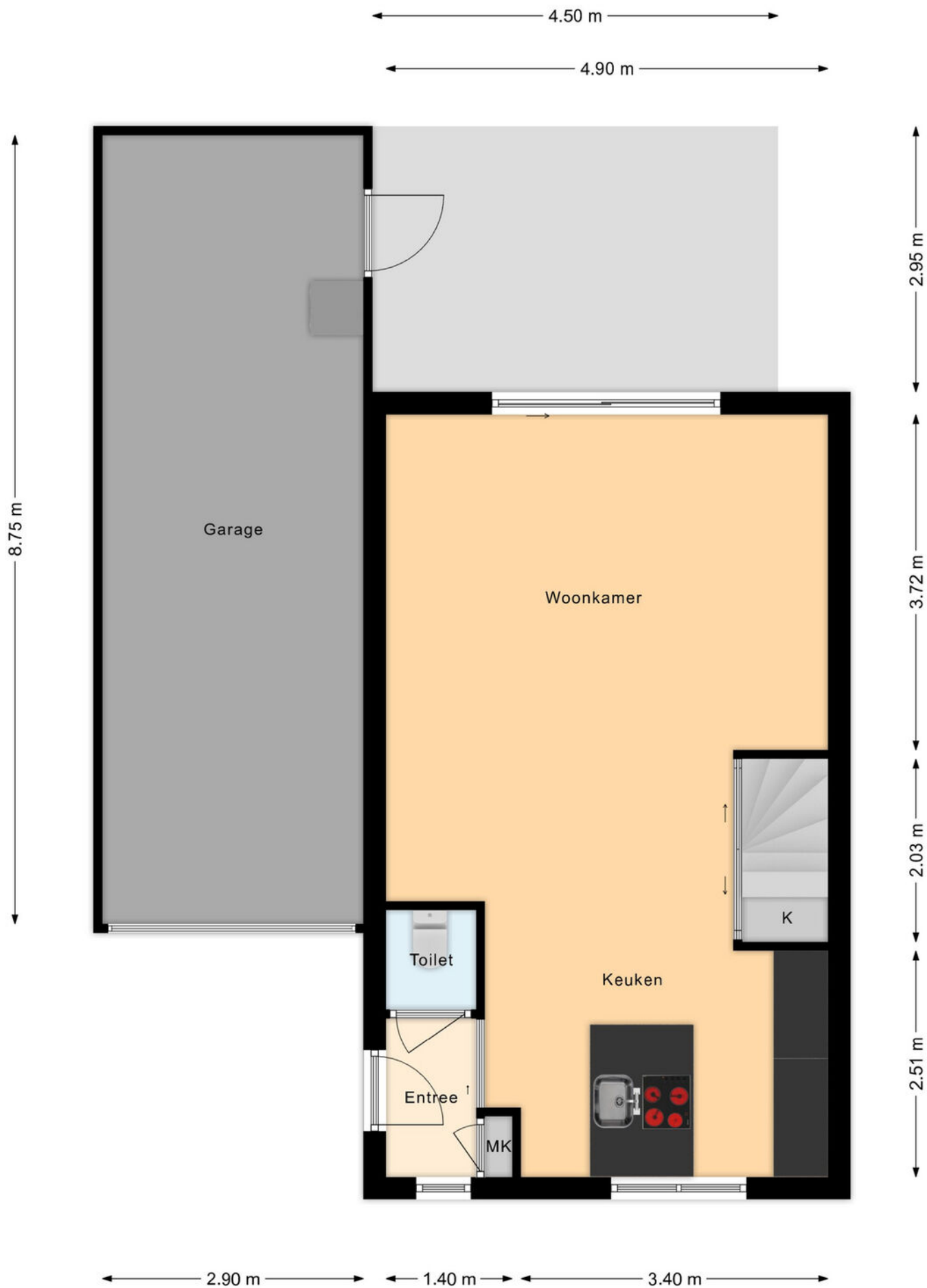
1e verdieping



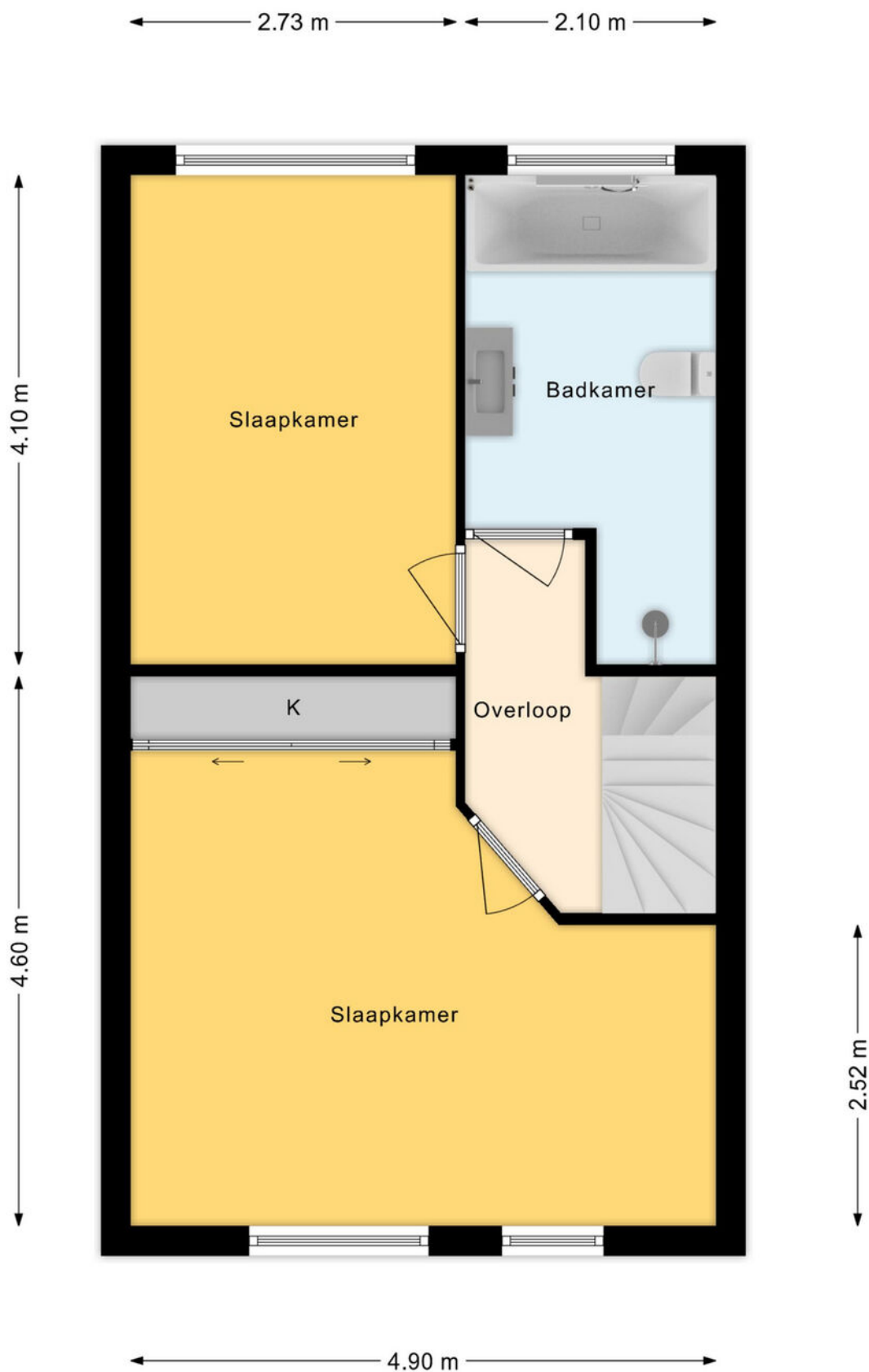
1e verdieping & achtertuin



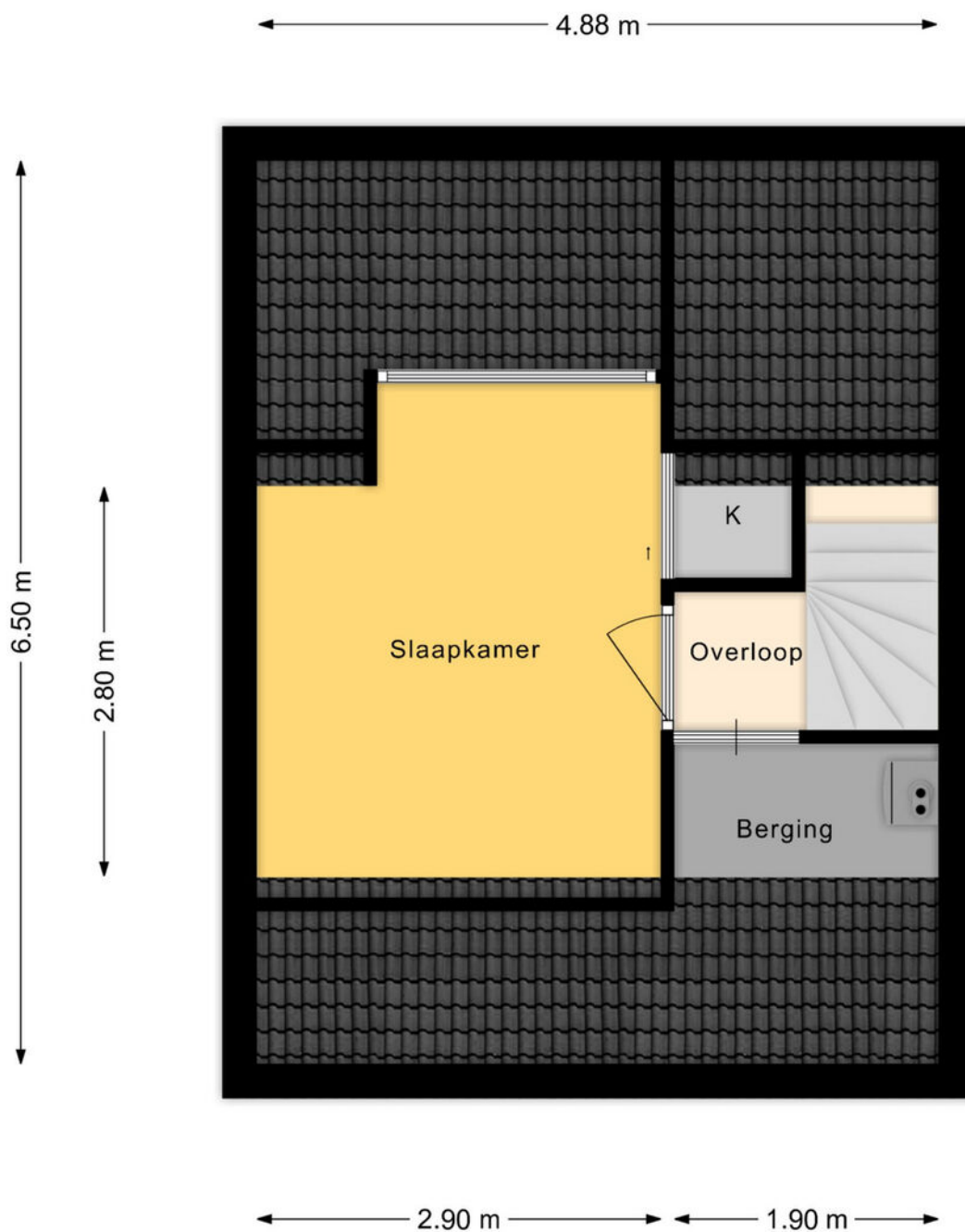
Achtertuint & straatbeeld



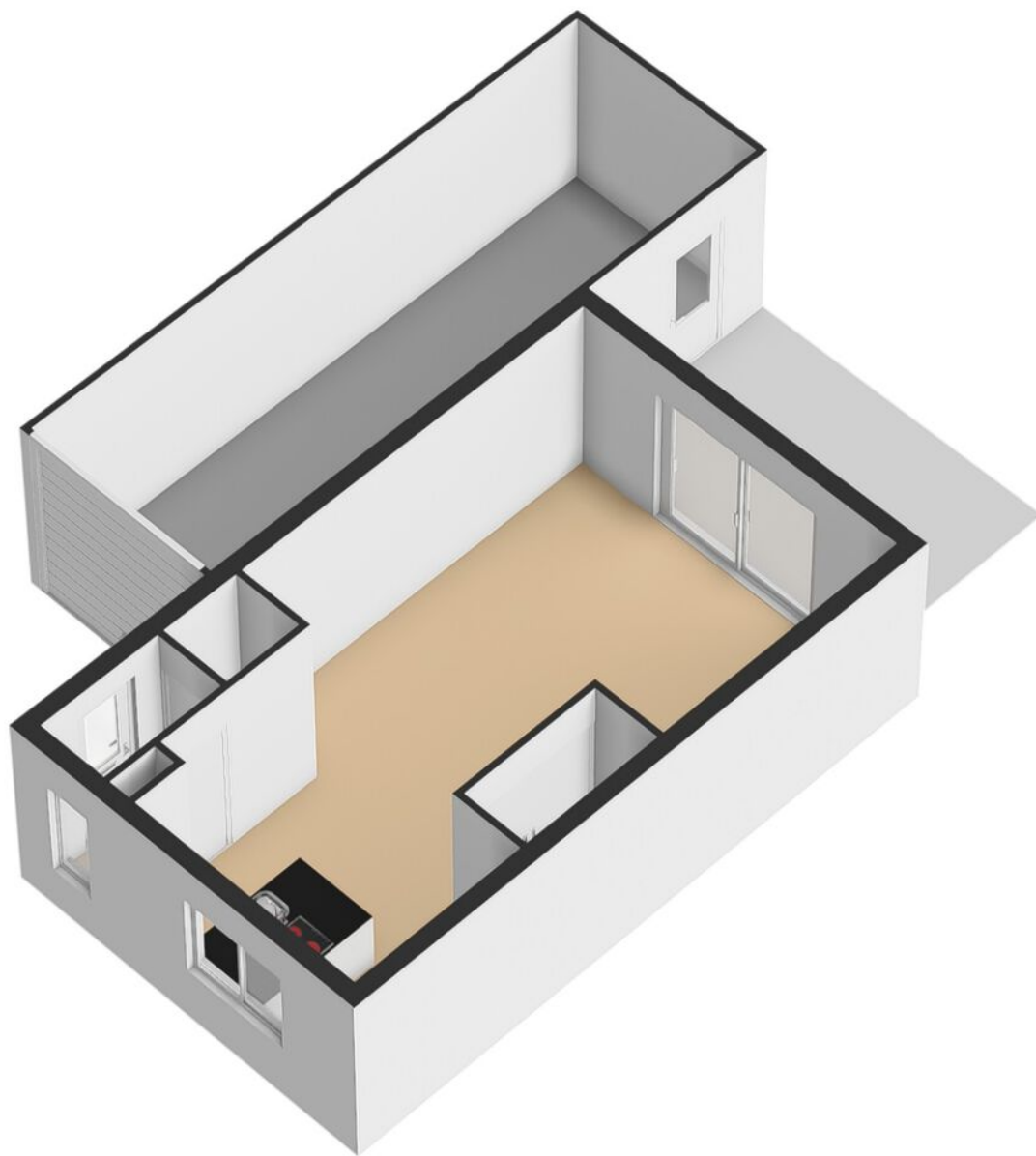
Plattegrond begane grond



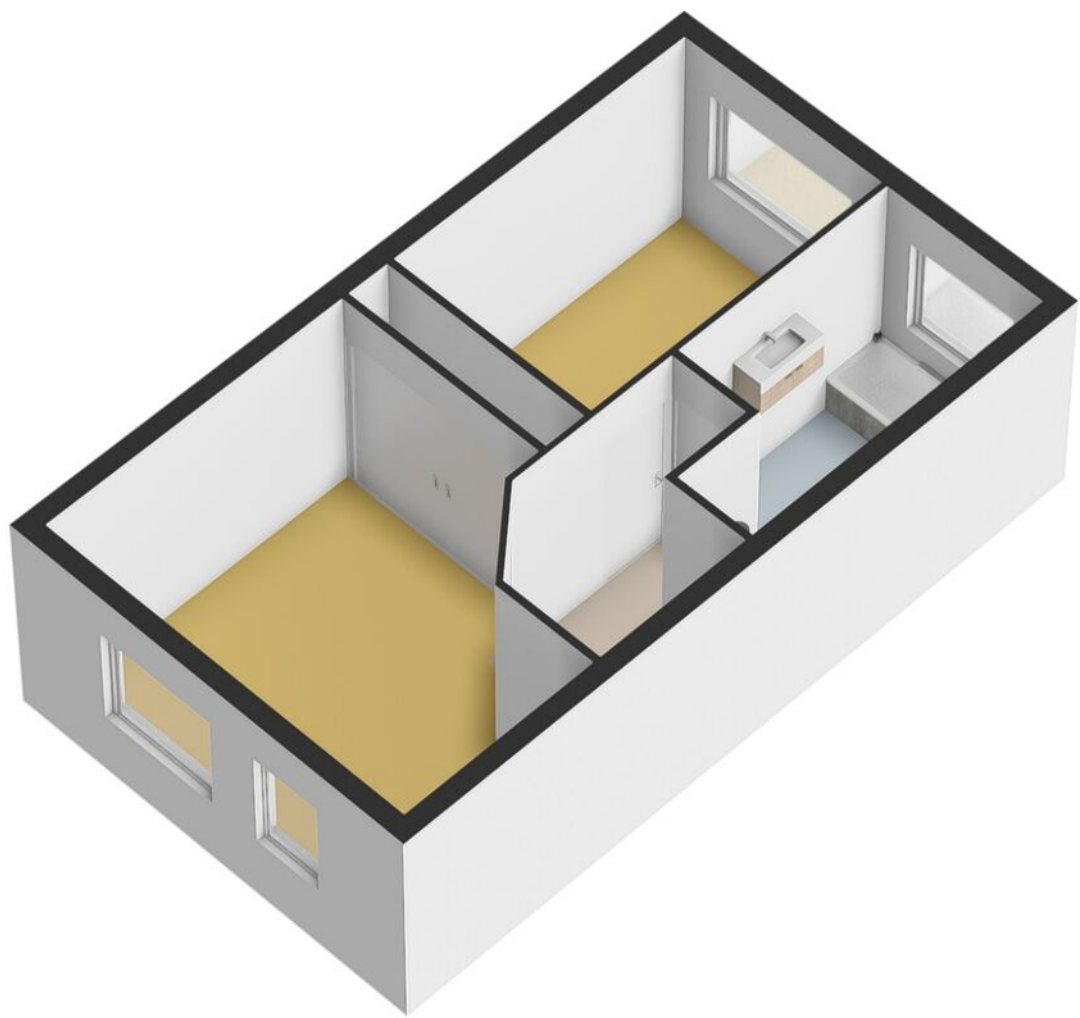
Plattegrond 1e verdieping



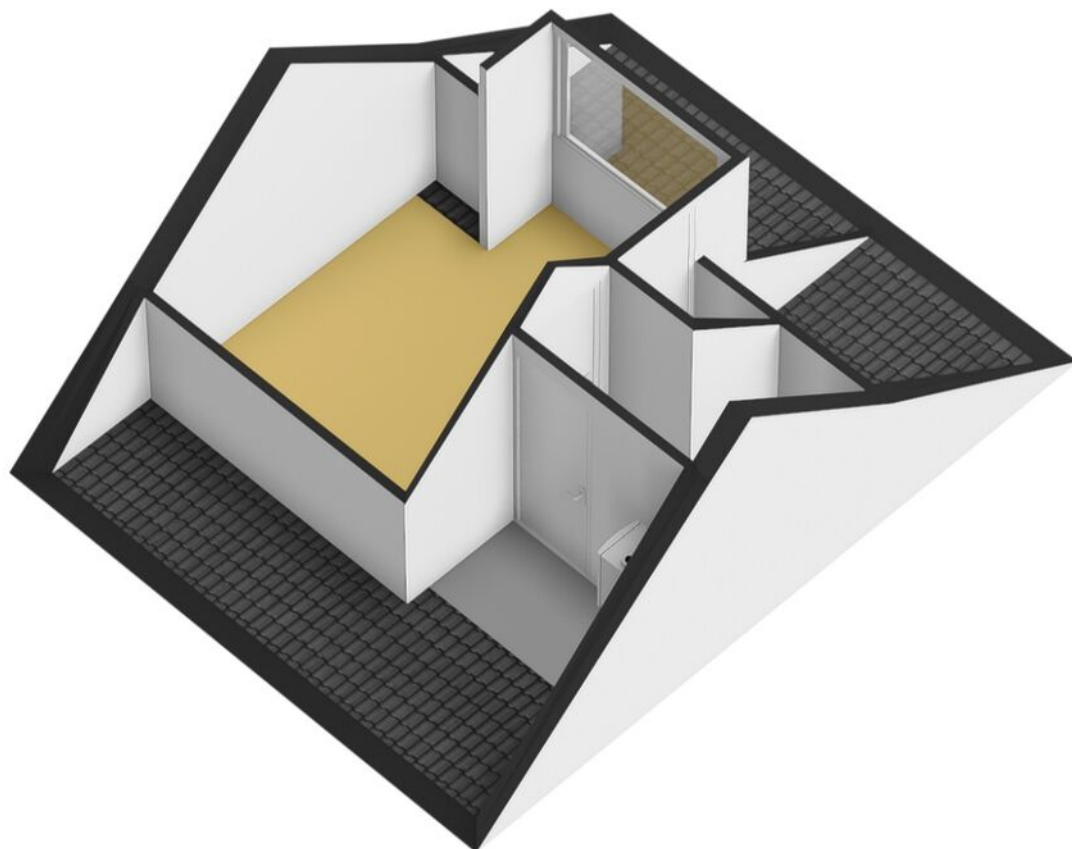
Plattegrond 2e verdieping



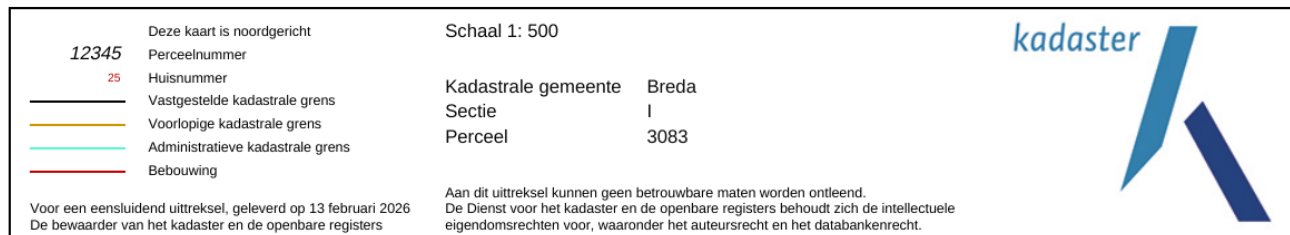
Plattegrond begane grond 3D

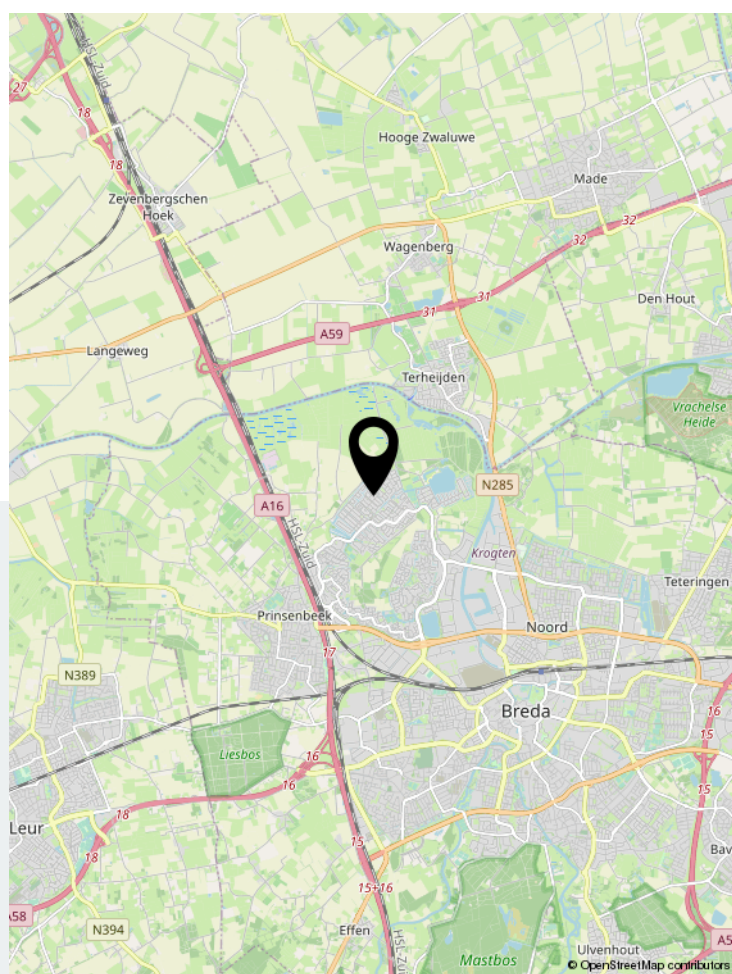
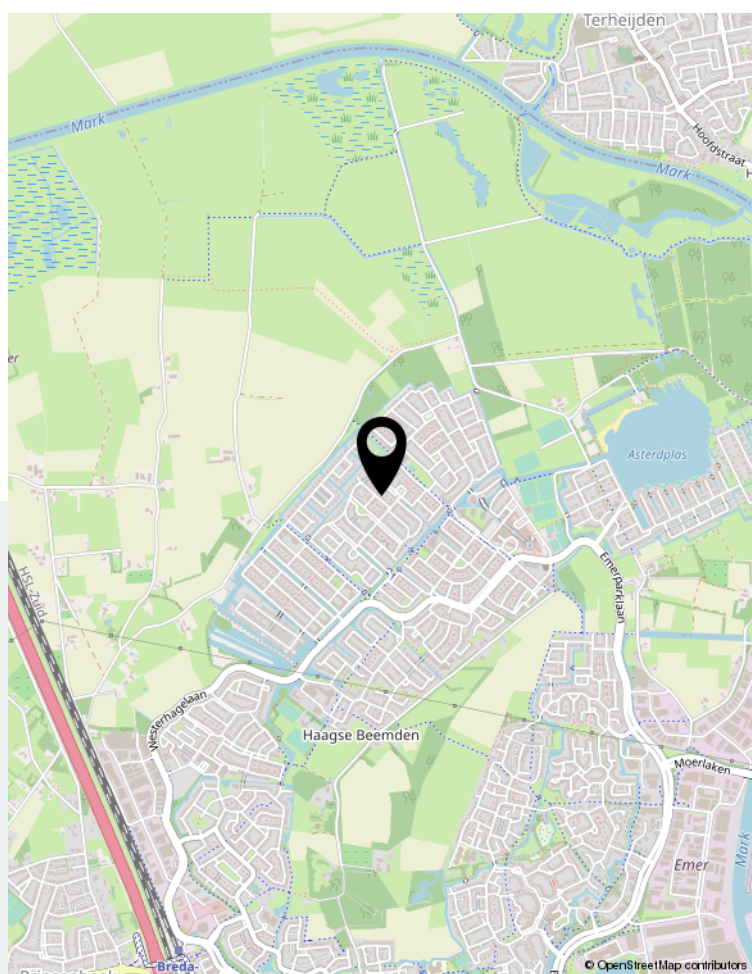
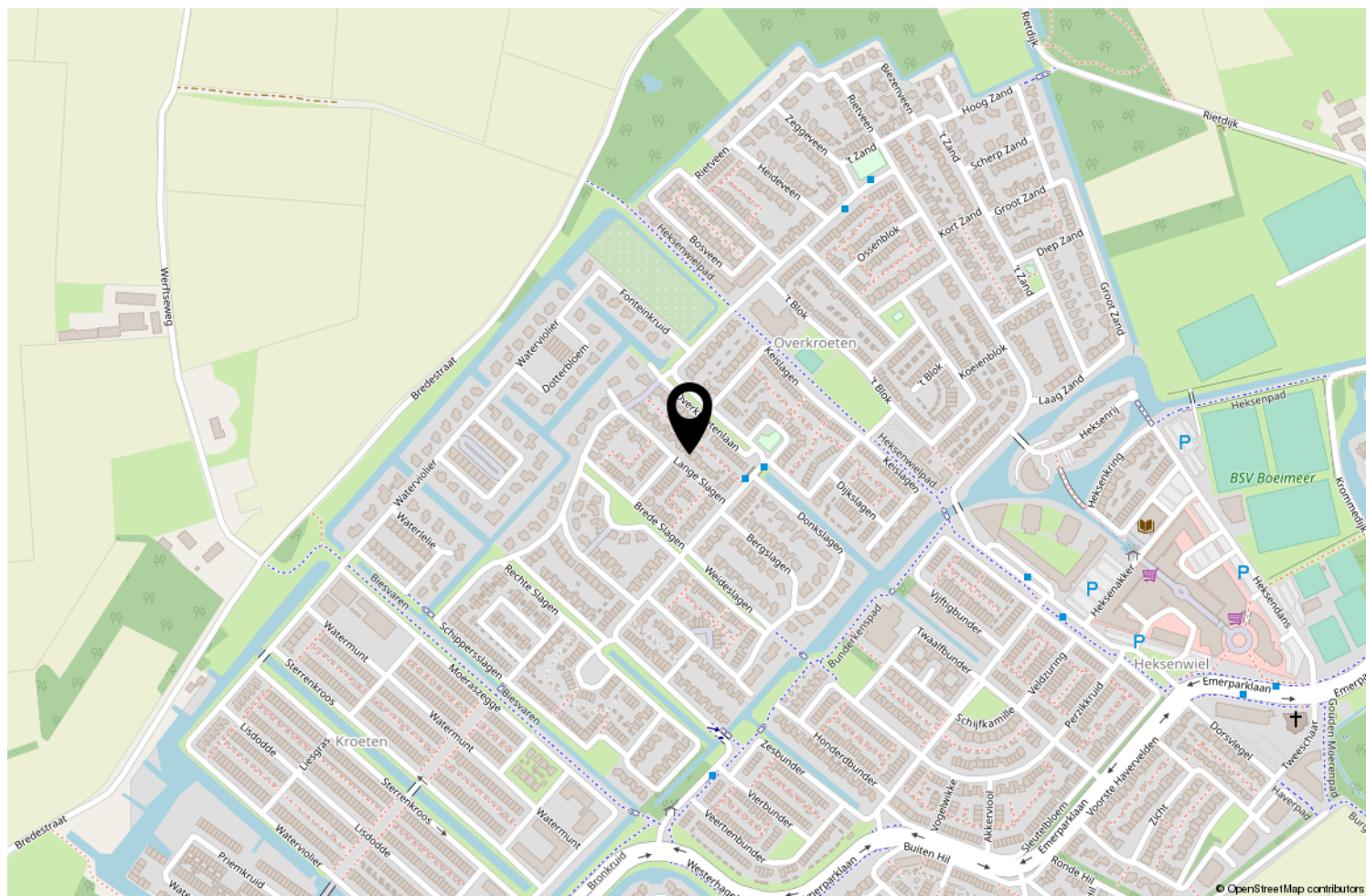


Plattegrond 1e verdieping 3D

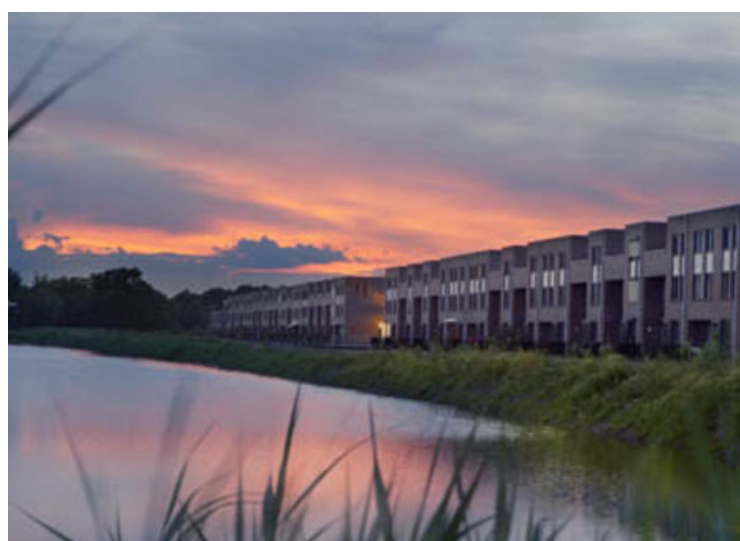


Plattegrond 2e verdieping





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		
- Klik aan / Klik uit aansturing	X			
- Alles van Hue		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Glazen leg plank naast de TV	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			
- Stoomoven	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			
Beplanting in potten & loshangend		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