

TE KOOP



Heideveen 11

Breda

€ 575.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Heideveen 11 Breda

Royale 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit en een verrassend ruime indeling, gelegen op een aantrekkelijke locatie in de gewilde woonwijk Heksenwiel / Overkroeten. De woning beschikt over een ruime woonkamer met serre/eetkamer, in totaal vijf slaapkamers, een moderne badkamer en een diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping en berging.

Woonoppervlakte ca. 130 m²

Inhoud ca.

Bouwjaar 1993

Aanvaarding begin juni 2026

De woning is goed onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Zo is de achtergevel in 2024 voorzien van vernieuwde puien met HR++ beglazing, zijn er 17 zonnepanelen geplaatst en is het buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd. De woning beschikt over energielabel A.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met moderne toiletruimte voorzien van hangend closet en fonteintje, uitgebreide meterkast (12 groepen, kookgroep, aparte groep ten behoeve van laadpaal en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping (gelamineerd in 2021) en toegang tot de garage met elektrische garagedeur.

De royale woonkamer voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, trapkast en een kunststof schuifpui met HR++ beglazing en hor. Aansluitend bevindt zich de serre/eetkamer, eveneens voorzien van een kunststof pui en tegelvloer en vloerverwarming, wat zorgt voor een prettige en lichte leefruimte.

De keuken is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een moderne U-opstelling met composiet werkblad, een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, RVS afzuigkap, RVS spoelbak met mengkraan en close-in boiler, vaatwasser, koelkast (circa 2 jaar geleden vervangen), RVS oven en combimagnetron.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van doorgelegde laminaatvloeren. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over toegang tot een balkonnetje en een vaste schuifkastenwand.

De moderne, geheel betegelde badkamer is ingericht met een inloofdouche met thermostatische mengkraan, hangend toilet, breed dubbel wastafelmeubel met bijpassende spiegel, handdoekenradiator en een plafond met inbouwspots.

Tweede verdieping

Via een gelamineerde trap met zwarte stalen leuningen is de tweede verdieping bereikbaar. Voorzolder met laminaatvloer en vaste kast met opstelling van de combiketel (Nefit, 2018), omvormer van de zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer (circa 3,00 x 3,00 m) met Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Aan de achterzijde ligt een tweede slaapkamer (circa 3,00 x 3,00 m) eveneens voorzien van een Velux dakraam. Zowel de voorzolder als beide slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren.

Tuin

De achtertuin is circa 15 meter diep en circa 8,5 meter breed, gunstig gelegen op het zuidwesten en fraai aangelegd. Achterin de tuin is een gezellige zitplek gecreëerd onder de overkapping, met daaraan grenzend een praktische berging. De tuin is voorzien van drainage en tuinverlichting.

Algemeen / bijzonderheden

- 17 zonnepanelen, opbrengst circa 5.700 kWh (2025)
- Laadpaal aanwezig (blijft achter)
- Schuifpui en vaste pui eetkamer vernieuwd in 2024, voorzien van HR++ beglazing
- Screens aan de achterzijde
- Combiketel Nefit (2018)
- Tuin aangelegd in 2014, inclusief drainage, verlichting, overkapping en berging
- Toilet en betegeling vernieuwd in 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Elektrisch rolluik slaapkamer voorzijde (2020)
- Energielabel A

Woonwijk Heksenwiel

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Heksenwiel, onderdeel van de Haagse Beemden. Op korte loopafstand bevinden zich het Haagse Beemdenbos en de recreatieplas De Asterdplas, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en ontspannen in het groen. Ook het uitgebreide winkelcentrum Heksenwiel, met diverse winkels, supermarkten en horecavoorzieningen, ligt nabij. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting het centrum van Breda en de A16/A27 uitstekend bereikbaar.

Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is ondertekend 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 een bankgarantie of waarborgsom opgenomen 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, adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Op onze dienstverlening zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld, doch aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.



Kenmerken

Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	280 m ²
Inhoud	undefined m ³
Tuinoppervlakte	128 m ²
Kamers	7
Slaapkamers	5

Bouwjaar	1993
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2018
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

Vraagprijs

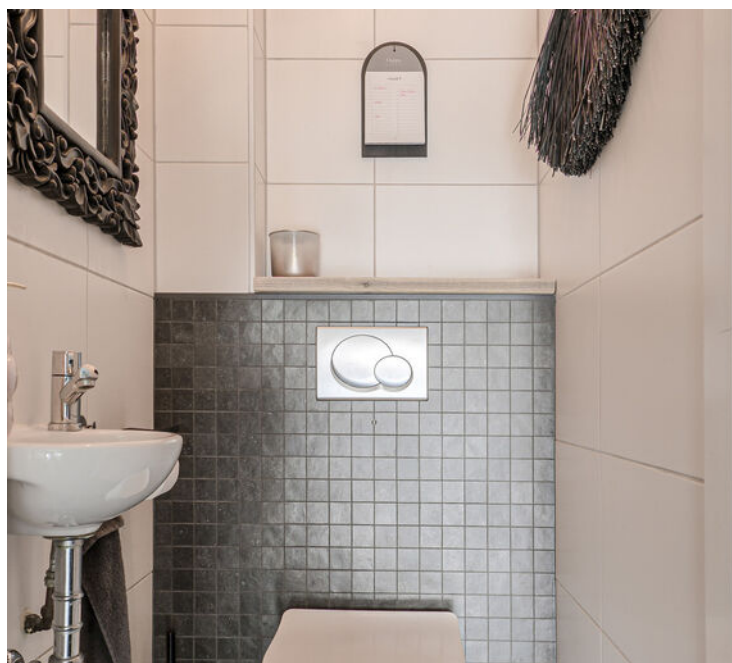
€ 575.000 k.k.



Begane grond



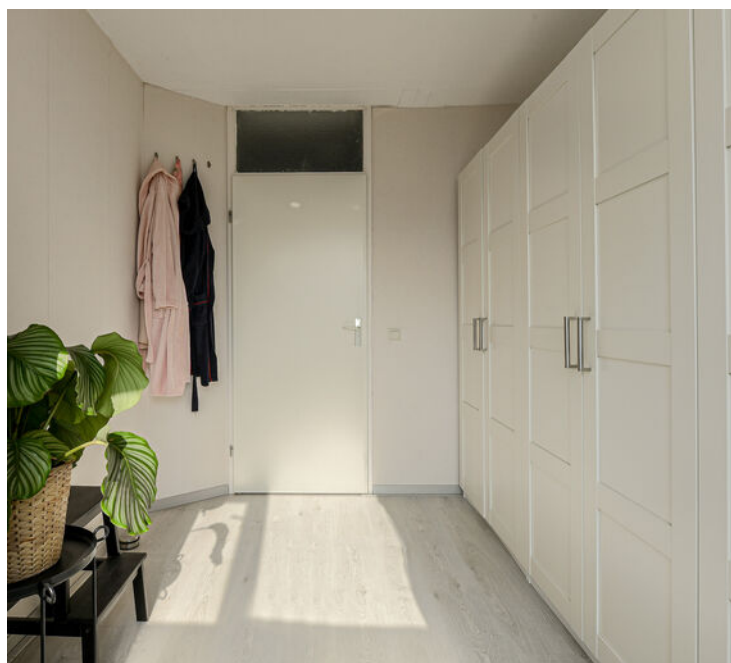
Begane grond



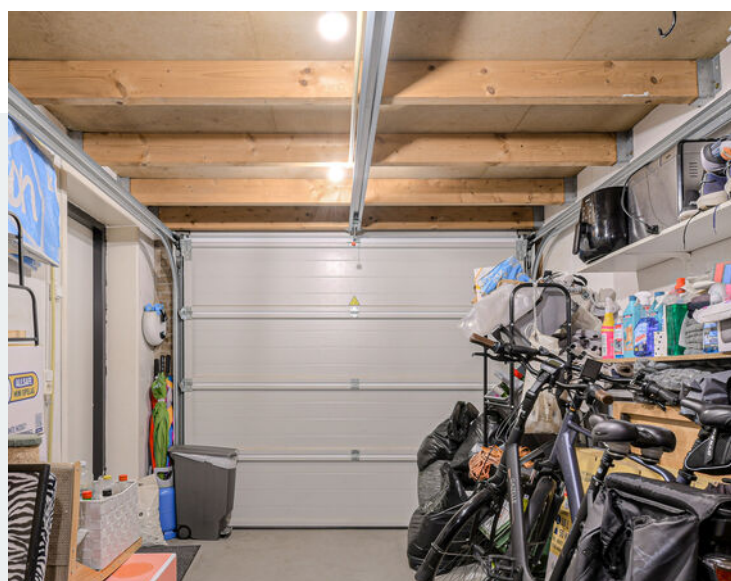
Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping



2e verdieping & garage



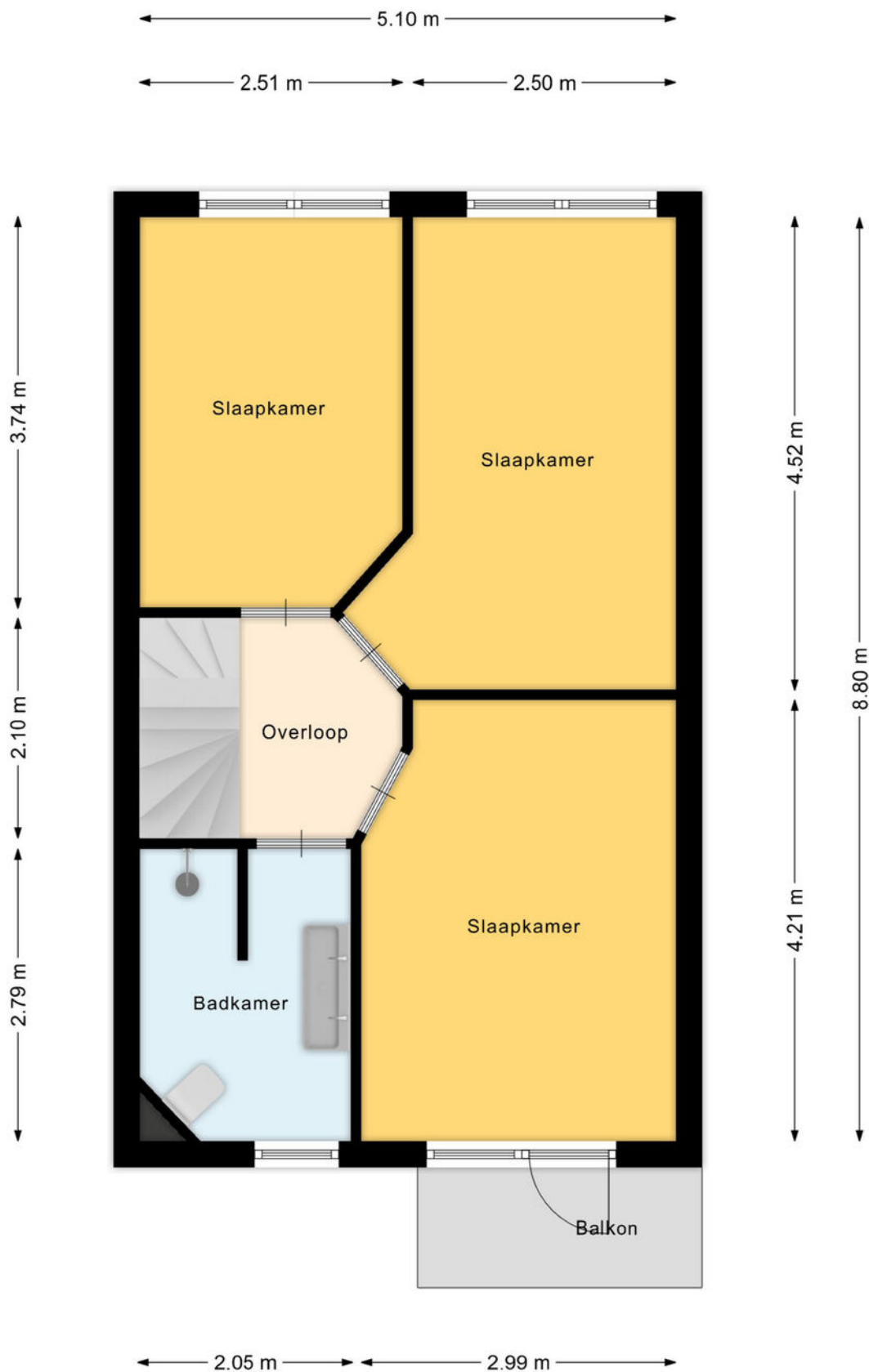
Achtertuin met overkapping



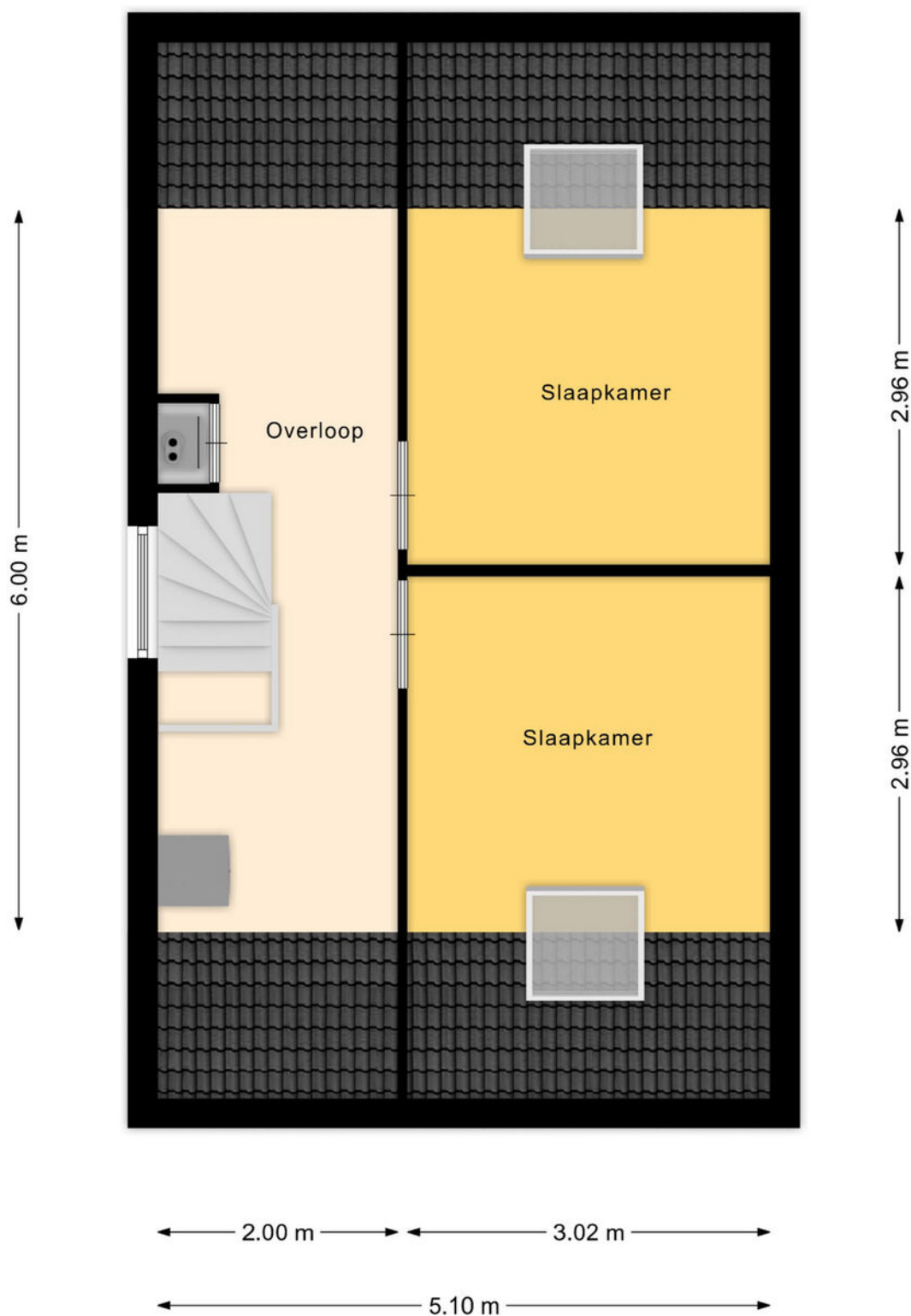
Achtertuint & vooraanzicht



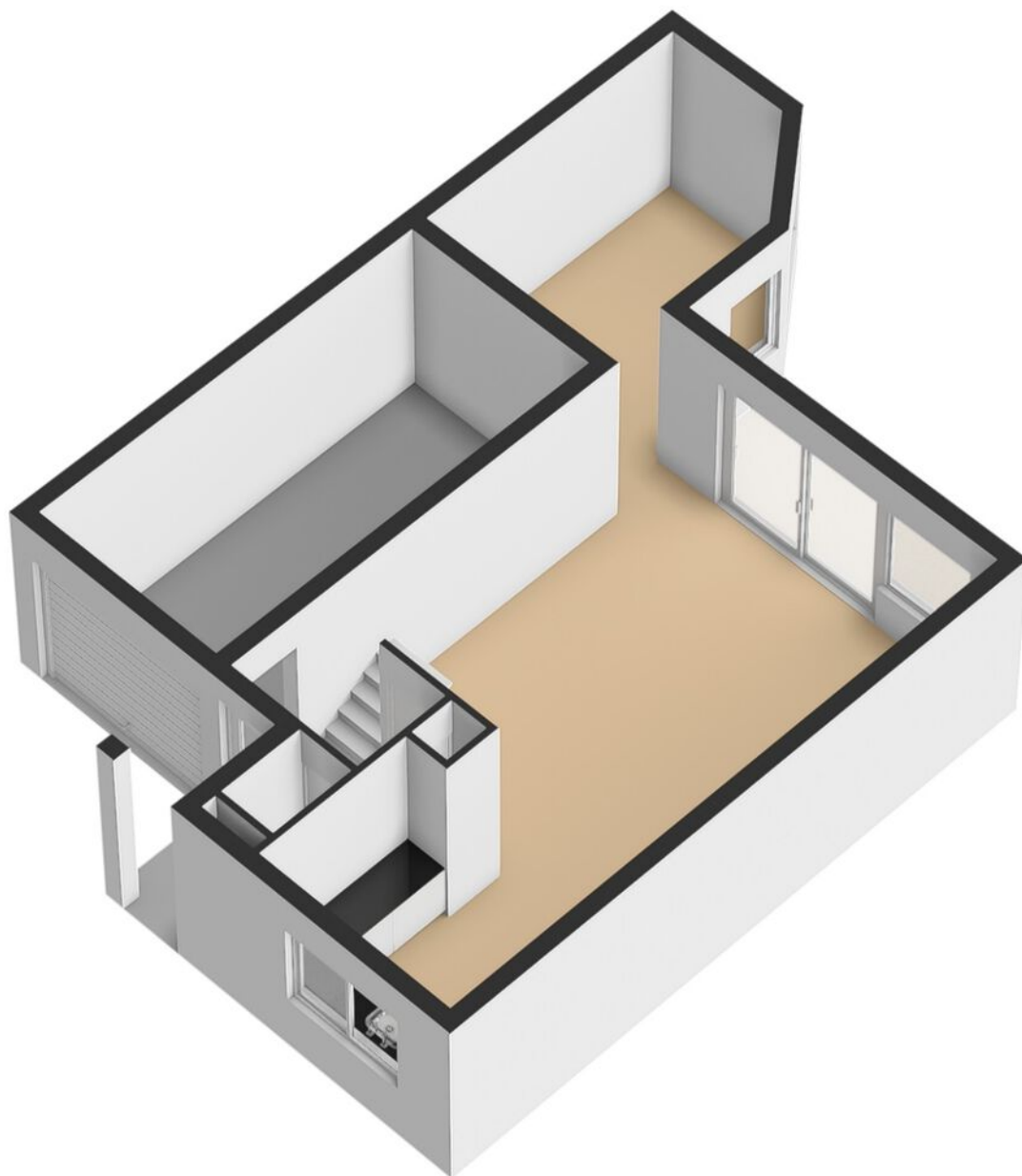
Plattegrond begane grond



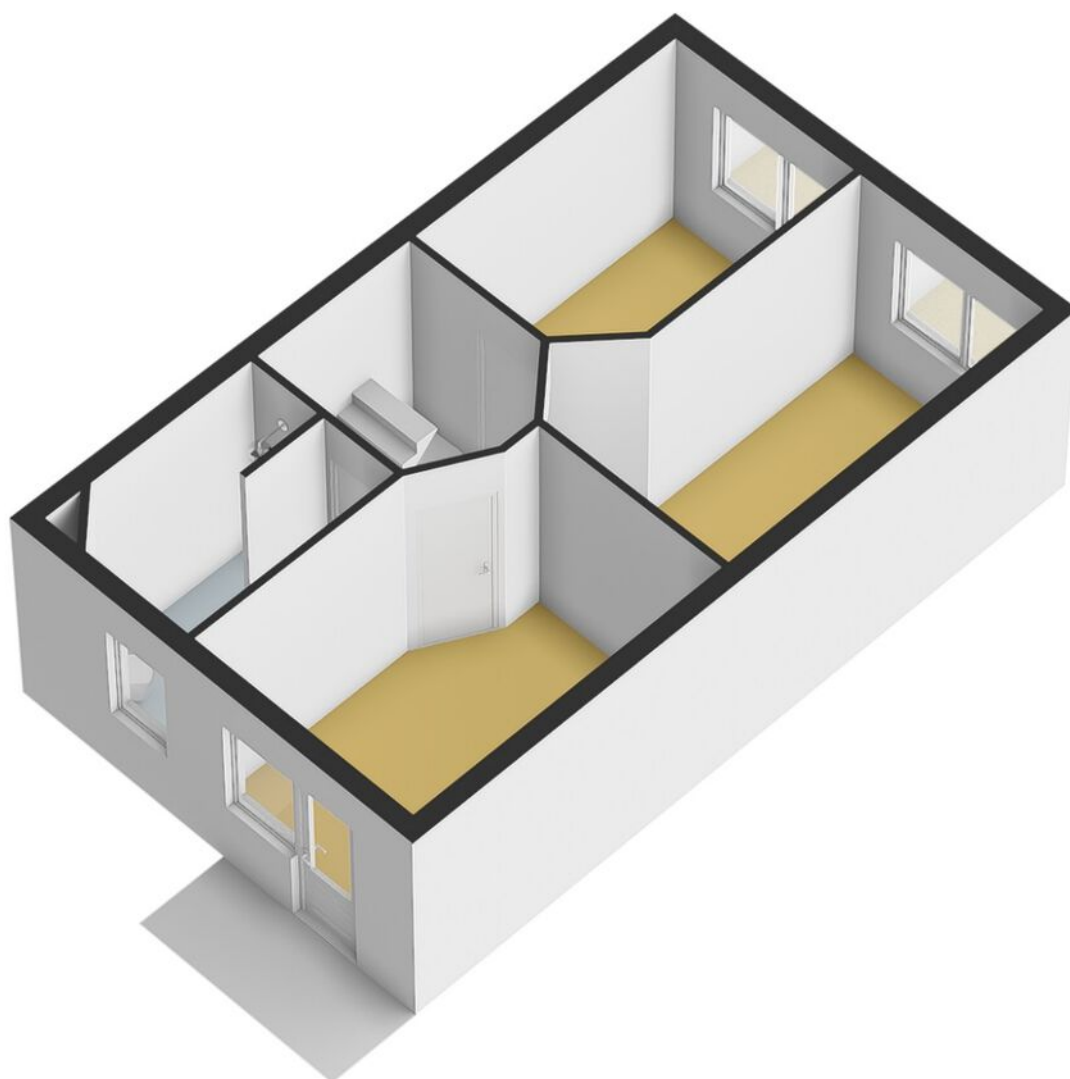
Plattegrond 1e verdieping



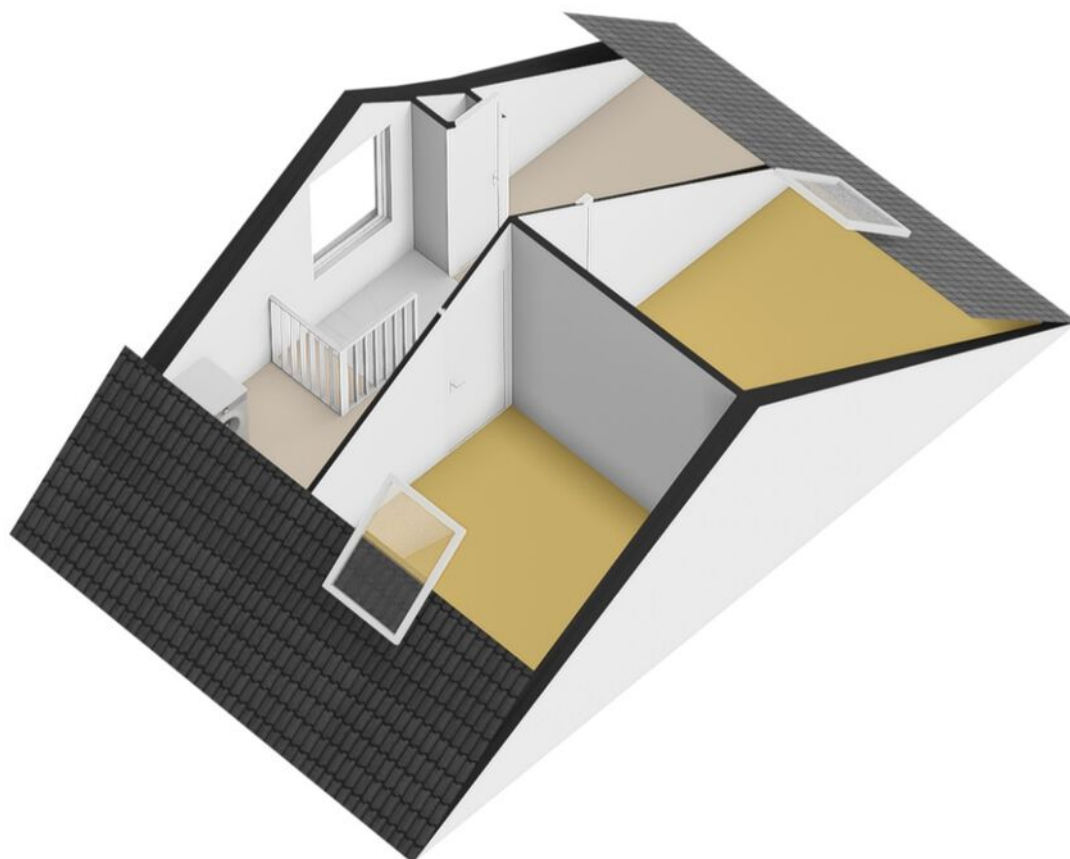
Plattegrond 2e verdieping



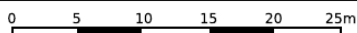
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D

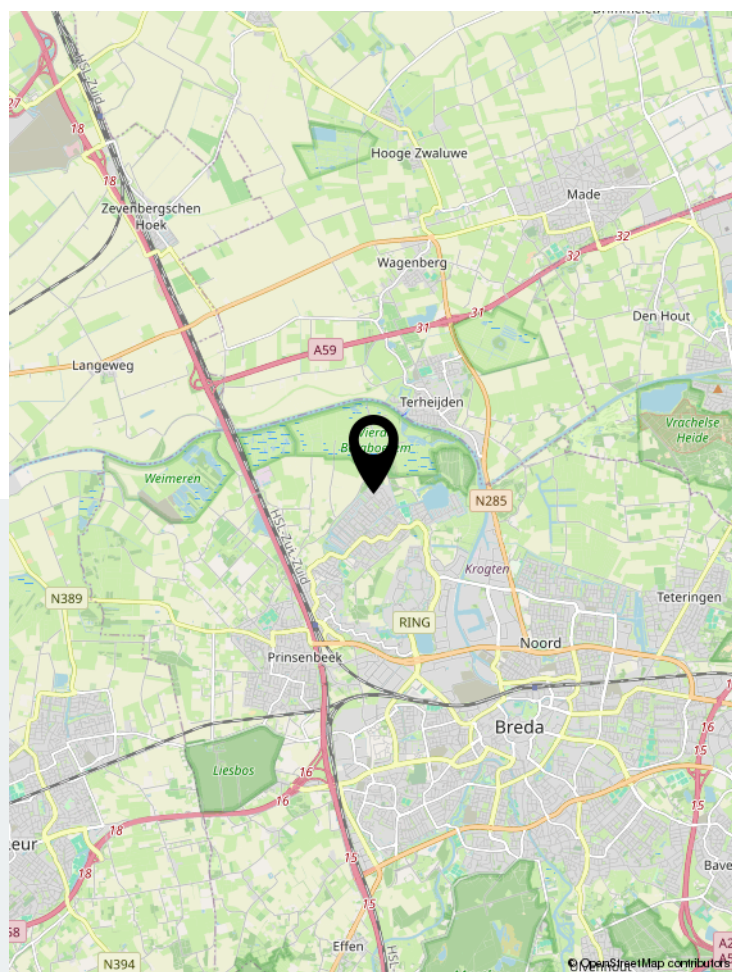
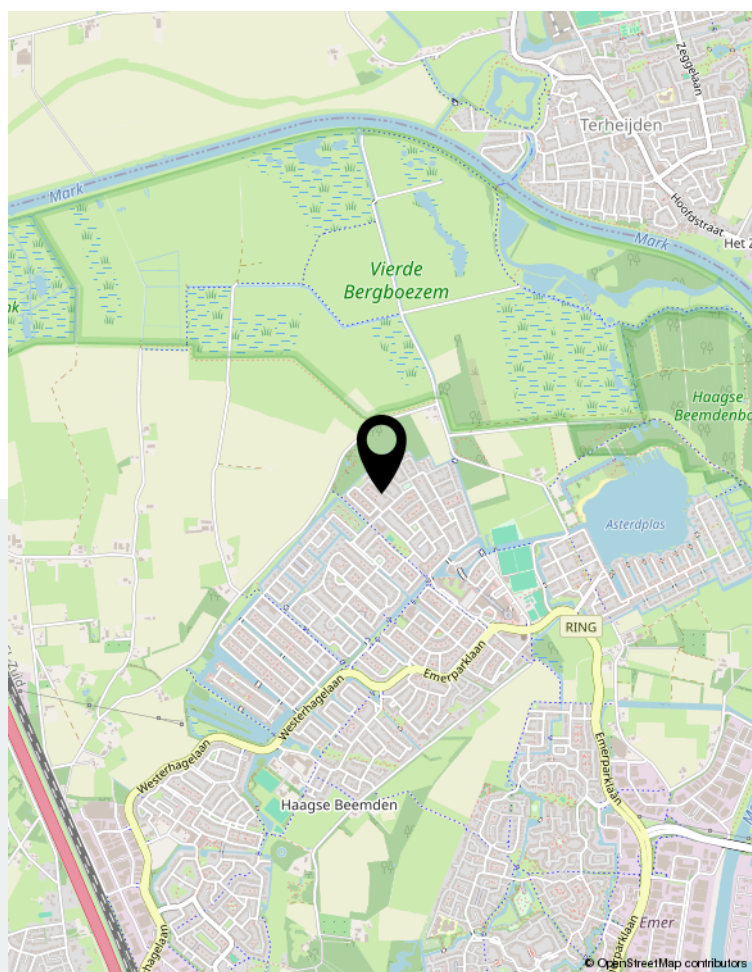
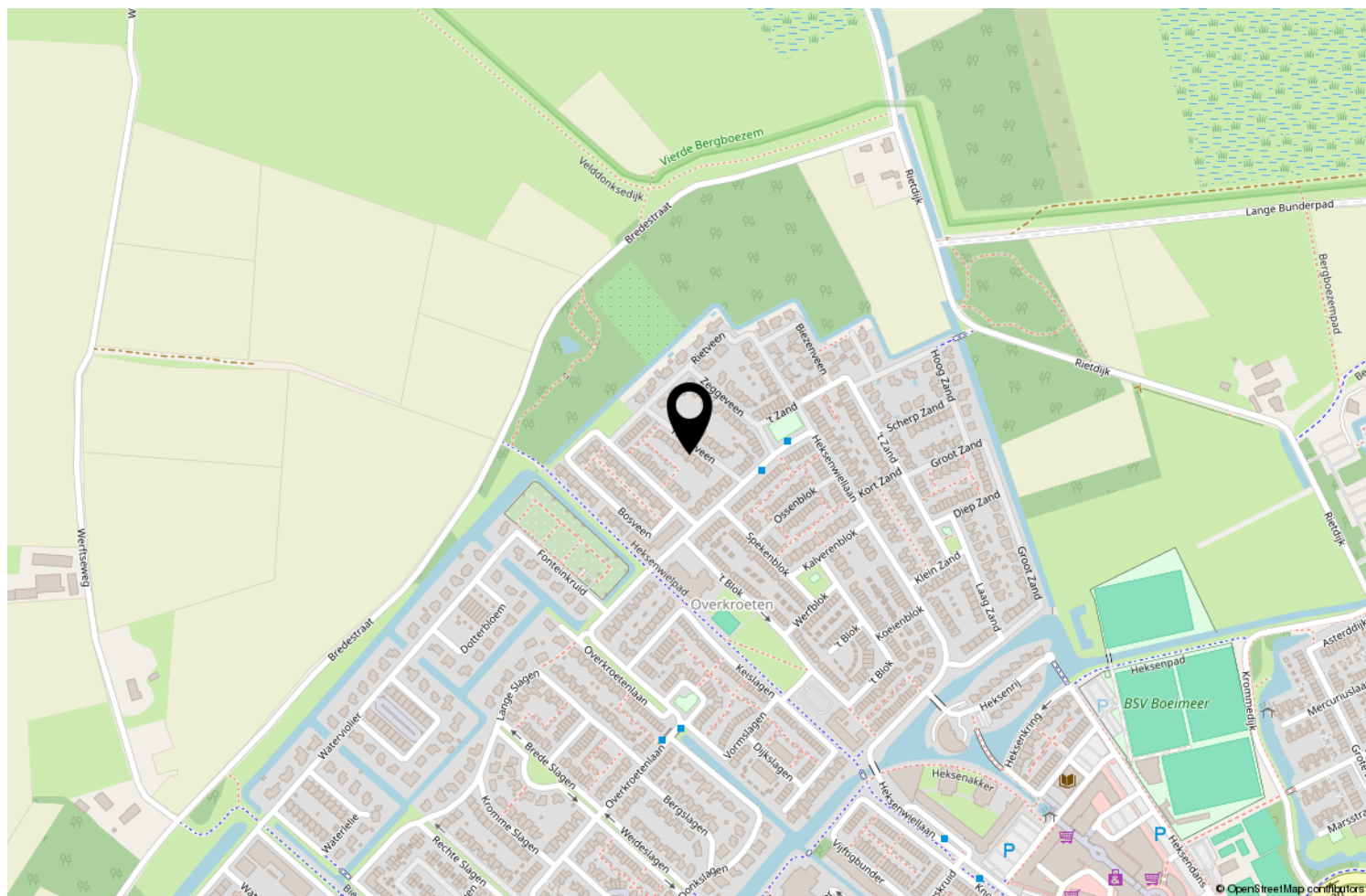


Plattegrond 2e verdieping 3D

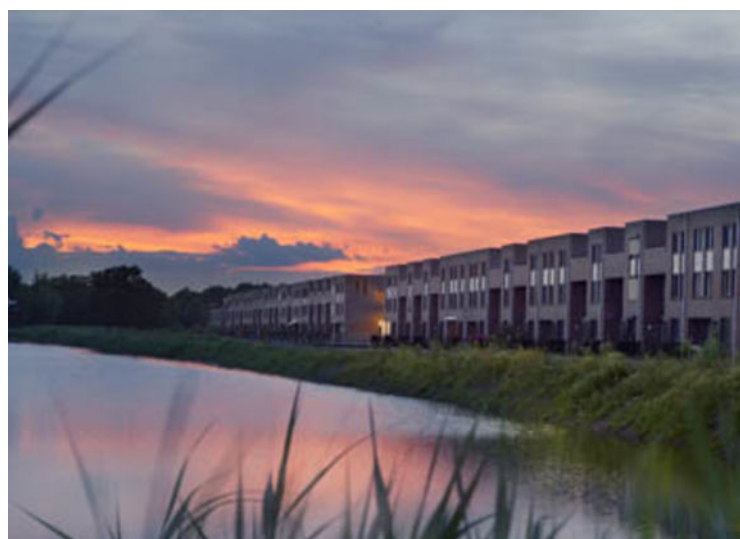


De afbeelding toont een uitsnede van een kadastraal kaartje. Linksboven staat het perceelnummer '12345' in blauw, met daaronder '25' in rood. Rechtsboven staat 'Schaal 1: 500'. In het midden is een kaart met een rood omlijnd perceel (3110) te zien. Links van de kaart staat een legenda met de volgende items: 'Deze kaart is noordgericht', 'Perceelnummer', 'Huisnummer', 'Vastgestelde kadastrale grens' (geel), 'Voorlopige kadastrale grens' (oranje), 'Administratieve kadastrale grens' (groen), en 'Bebouwing' (rood). Rechts van de kaart staat de tekst: 'Kadastrale gemeente Breda', 'Sectie I', 'Perceel 3110'. Onderaan de kaart staat de tekst: '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 databankrecht.' Rechts van de kaart is het logo van het Kadaster te zien, bestaande uit de naam 'kadaster' in blauw en een gestileerd 'K' in grijs.

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		
- spotjes op zolder	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- planken/rekken in de garage + werkbank		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			
- luxaflexen badkamer en trappenhuis	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		
- extra koelkast in garage		X		
- inbouw boiler	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			
- spiegel	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				
-				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
- houten rozenboog	X			
- tuinmeubilair (loungeset/betonnen tafel + bank + tuinstoelen)		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