

TE KOOP



Groene Hil 5

Breda

€ 398.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Groene Hil 5 Breda

Op een heerlijke, groene locatie in de populaire woonwijk Heksenwiel in de Haagse Beemden ligt deze ruime en goed onderhouden tussenwoning met berging en fraai aangelegde voor- en achtertuin. De woning is gelegen tegenover een groenvoorziening met speelveldje en combineert ruimte en privacy met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Heksenwiel en scholen bevinden zich op loopafstand, terwijl ook recreatieplas de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos in de directe nabijheid liggen.

Met vier slaapkamers, een vrij uitzicht aan de voorzijde en een privacy biedende achtertuin is dit een ideale gezinswoning en tevens zeer geschikt voor starters.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, gedeeltelijk betegeld toilet met fonteintje en trapopgang. De woonkamer (ca.

5.20 x 4.60 m) beschikt over een praktische trapkast, is voorzien van een moderne laminaatvloer en toegang naar de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken (ca. 3.70 x 3.15 m) met moderne tegelvloer en een nette, tegenover elkaar opgestelde inrichting, met een spoel/kookgedeelte voorzien van een kunststof werkblad met RVS spoelbak, ingebouwde gaskookplaat, wasemkap en vaatwasser en een kastenwand aan de andere zijde met ingebouwde heteluchtoven en koelkast.

De zonnige achtertuin is circa 11.50 meter diep, gelegen op het noordoosten en biedt uitstekende privacy. De tuin is keurig aangelegd met bestrating en plantborders met vaste beplanting. Aan de rechterzijde is een houten erfafscheiding geplaatst en aan de linkerzijde een gemetselde muur met kolommen en borstwering. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met elektra. Via een poort is er toegang tot het achterpad.

Eerste verdieping:

verdieping. Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.12 x 4.13/3.58 m) met nis voor een garderobekast. Ouderslaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.13 x 4.20/3.58 m), eveneens met nis voor een garderobekast. Derde slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.62 x 2.00 m).

De geheel tot het plafond betegelde, lichte badkamer (ca. 2.62 x 1.96 m) is voorzien van een ligbad met douchewand, wastafel, designradiator en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar de tweede verdieping met overloop. Betegelde wasruimte met aansluiting voor de wasmachine, opstelling van de combiketel (2015), mechanisch ventilatiesysteem en bergkasten onder het knieschot. Daarnaast een hobby-/werkruimte met bergruimte onder het knieschot en een ruime zolderslaapkamer met dakkapel aan de achterzijde (kunststof kozijn) en een vierpans dakraam aan de voorzijde. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een vaste kastenwand met bureaublad en bergruimte achter de knieschotten.

Voorzieningen/algemeen:

- Isolatiepakket bestaande uit muur-, vloer- en dakisolatie en dubbele beglazing (m.u.v. badkamer)
- C.V.- en warmwatervoorziening via gasgestookte HR Atag combiketel (2015)
- Eerste verdieping volledig rechtstandig (geen schuine kap)
- Schuurdak voorzien van vernieuwde, asbestvrije golfplaten
- Buitenkraan aan de achtergevel
- Kruipruimte aanwezig
- Energielabel B

Woonwijk Heksenwiel

Heksenwiel is een populaire en kindvriendelijke woonwijk in de Haagse Beemden, bekend om haar groene karakter en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, speelvoorzieningen en winkelcentrum Heksenwiel voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast liggen recreatieplas de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos op korte afstand, ideaal voor wandelen, fietsen en ontspanning. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij goede aansluitingen op uitvalswegen richting het stadscentrum van Breda en de snelwegen A16 en A27.

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 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 10% van de koopsom opgenomen. De woning is opgemeten conform de meetinstructies van de NVM, waarbij de maten zijn afgerond. Indien maatvoering van belang is voor de aankoopbeslissing, adviseren wij de woning zelf na te meten. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Voor deze woning zullen een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. 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, echter kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.



Kenmerken

€ 398.000 k.k.

Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	365 m ³
Tuinoppervlakte	60 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4

Bouwjaar	1990
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2015
Externe bergruimte	6 m ²



Begane grond



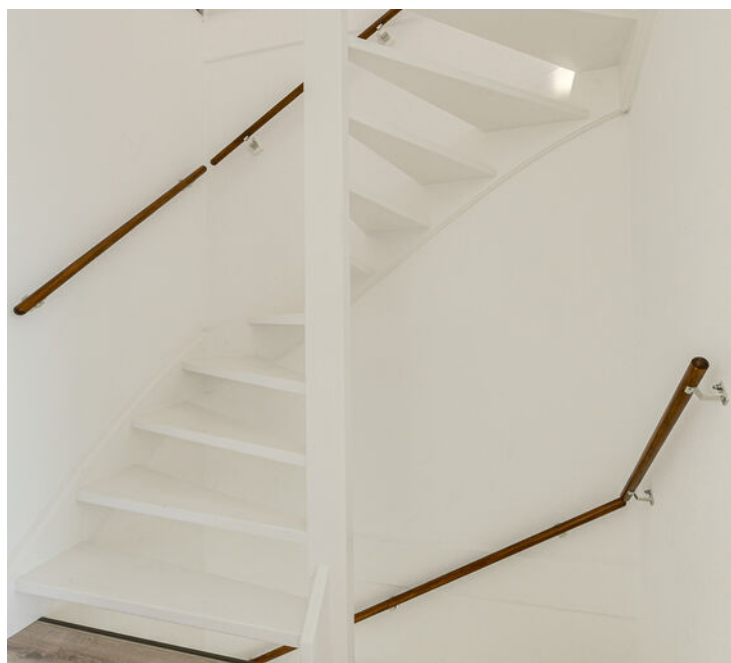
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



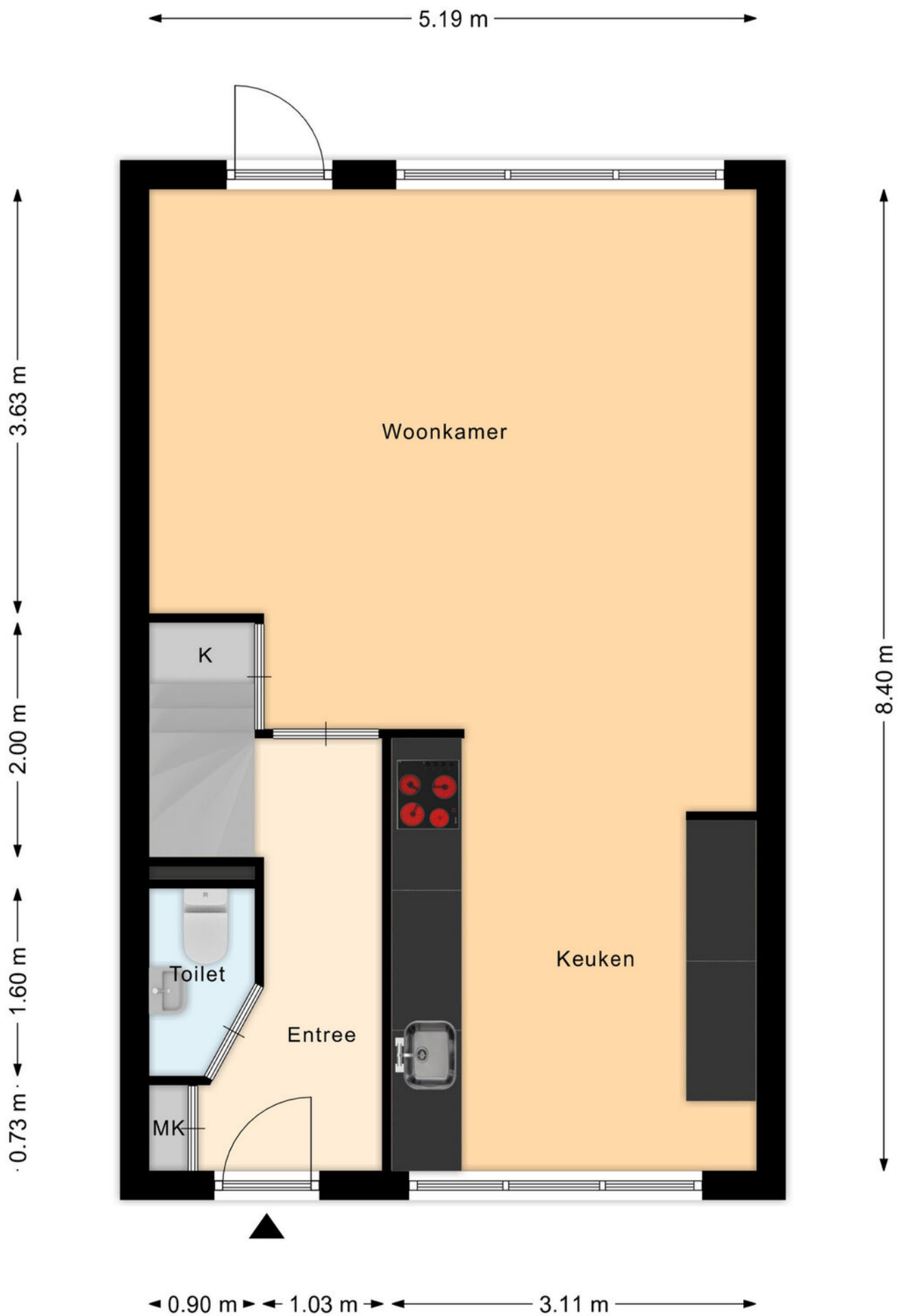
1e & 2e verdieping



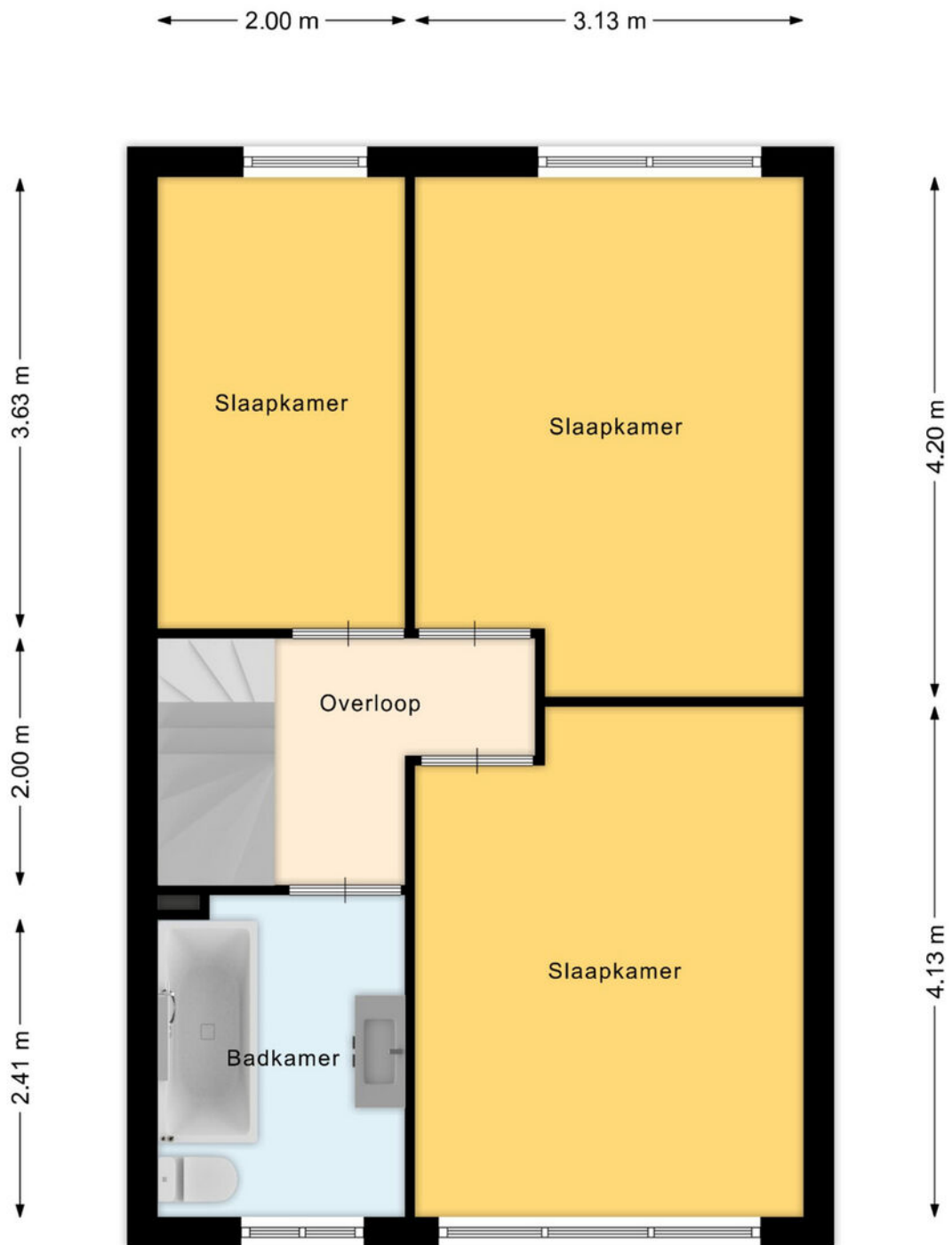
2e verdieping & achtertuin



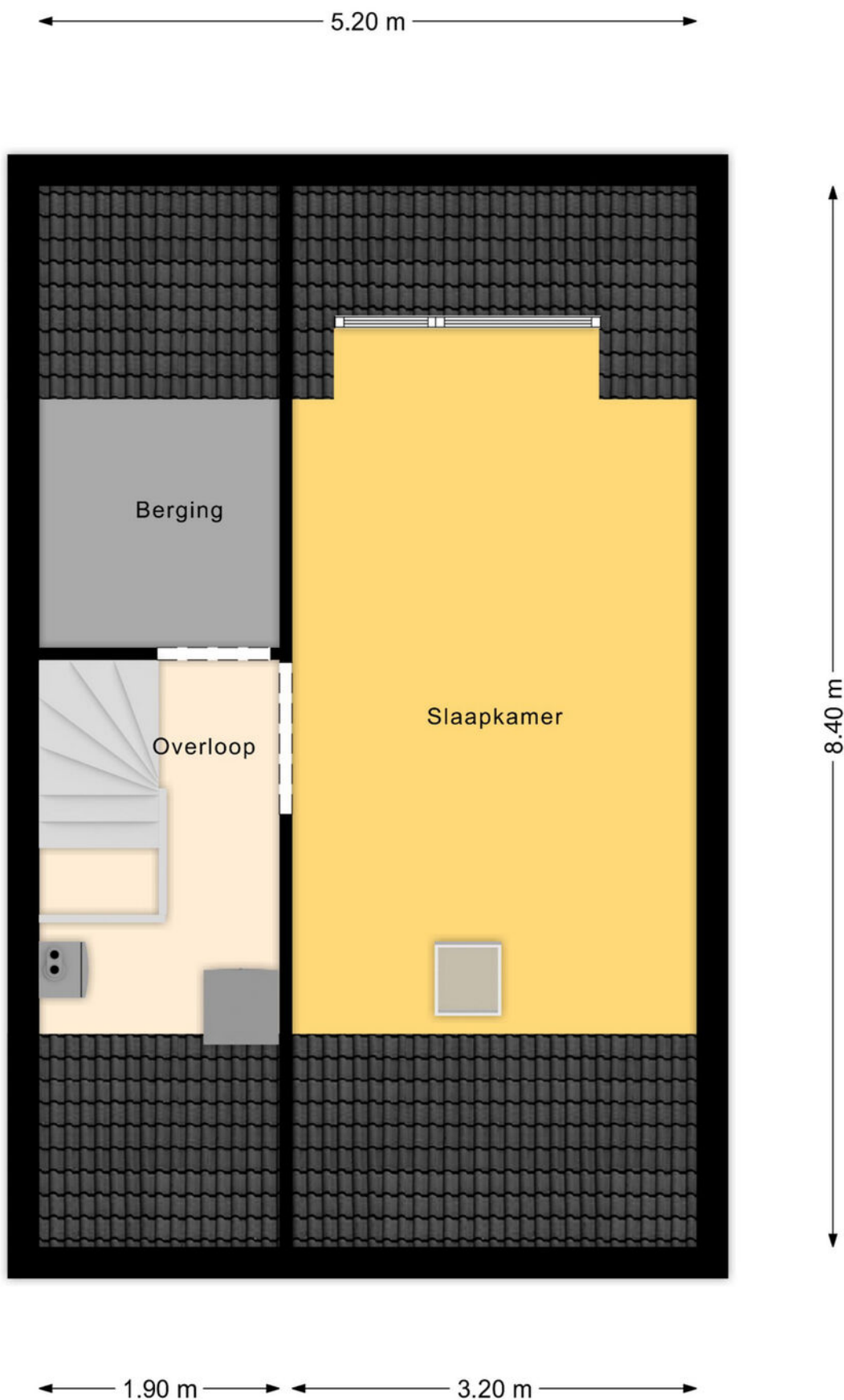
Vooraanzicht & omgeving



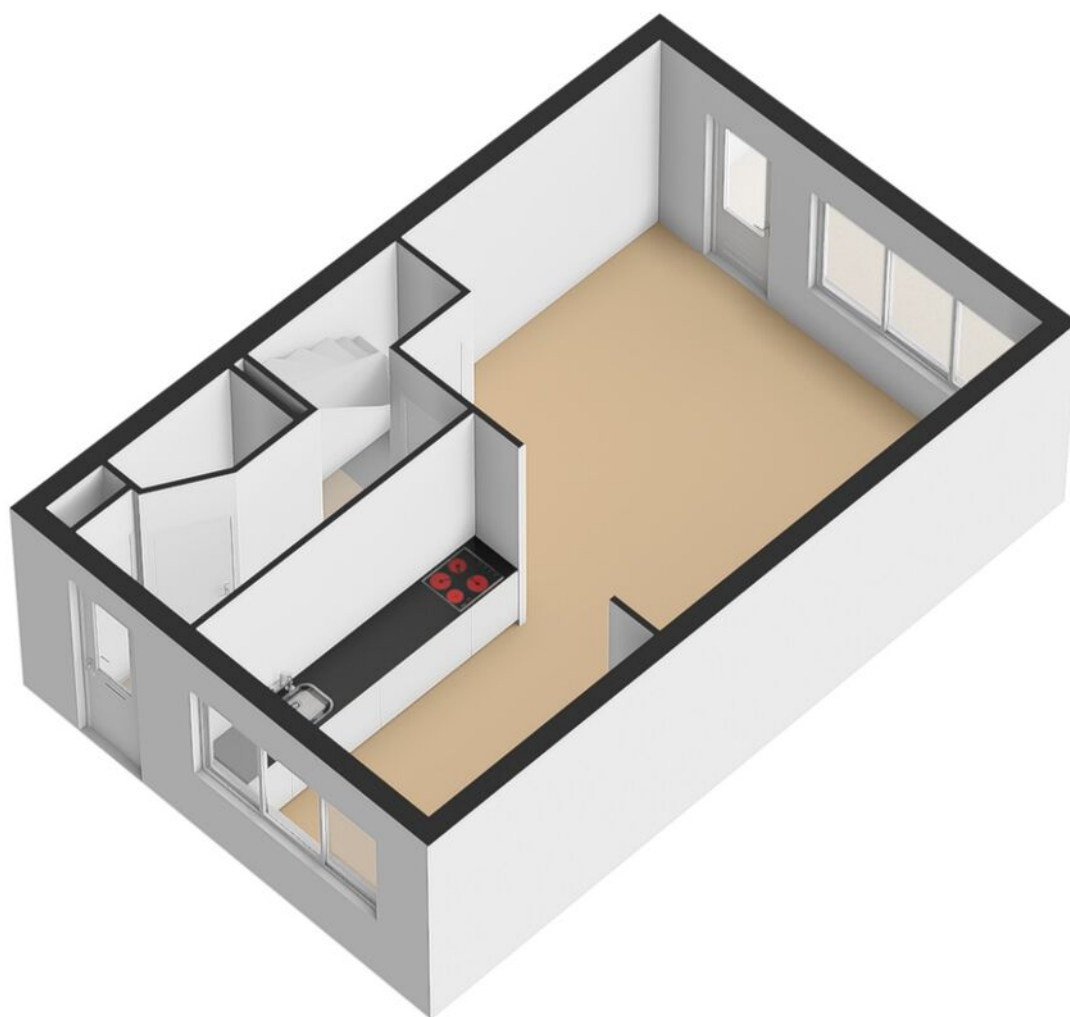
Plattegrond begane grond



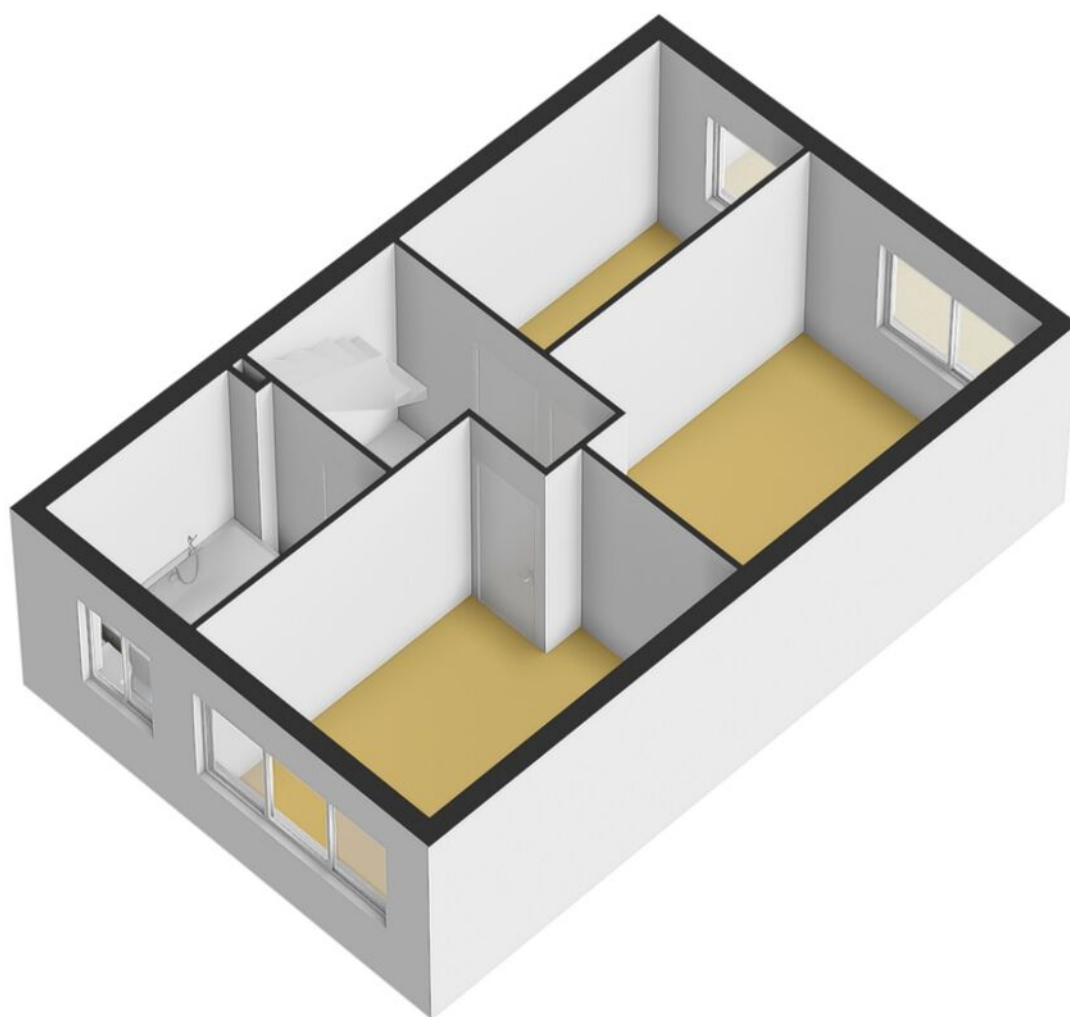
Plattegrond 1e verdieping



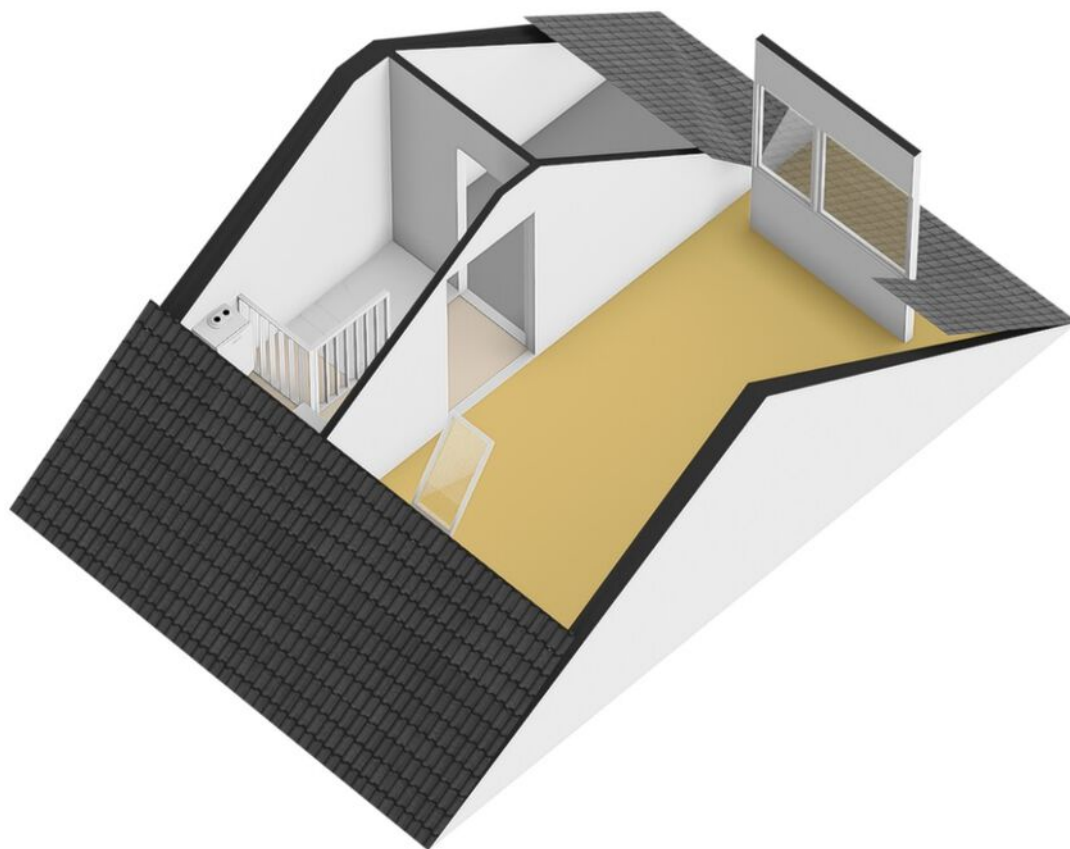
Plattegrond 2e verdieping



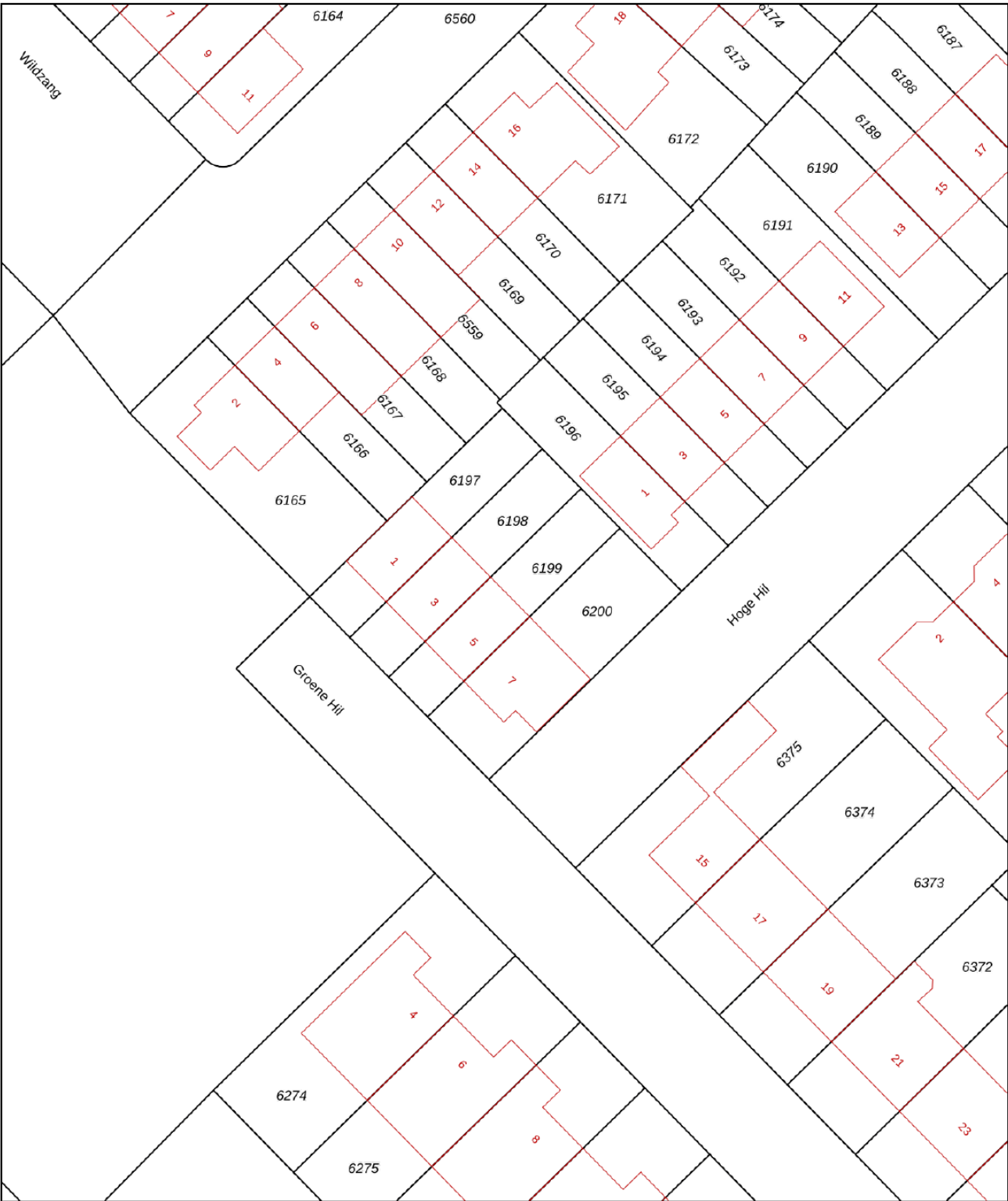
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



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 6199

kadaster



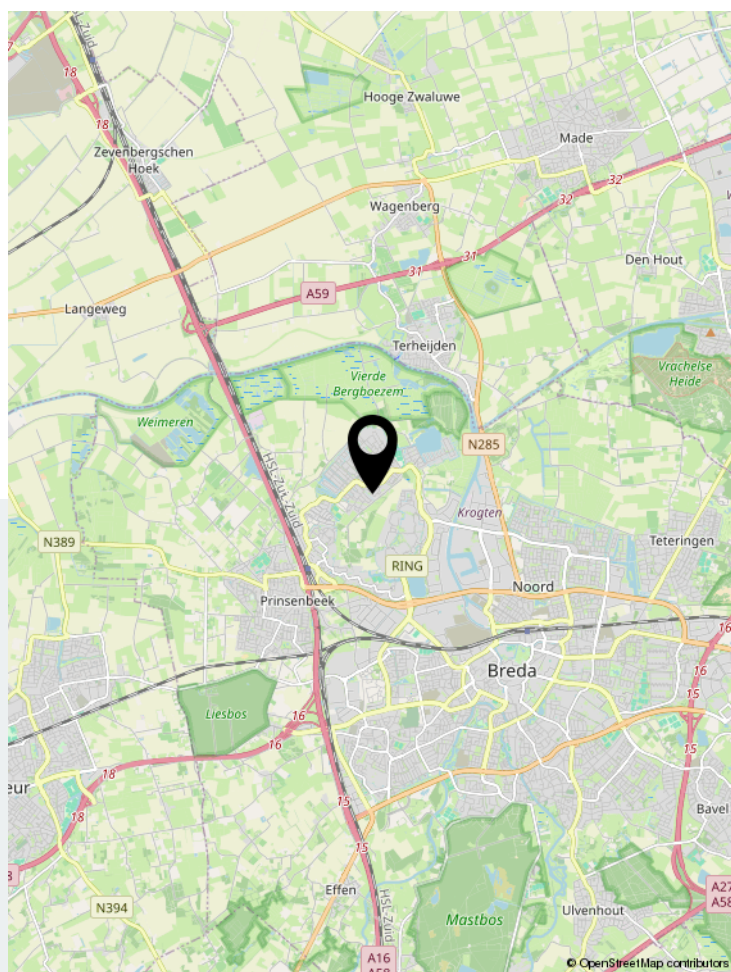
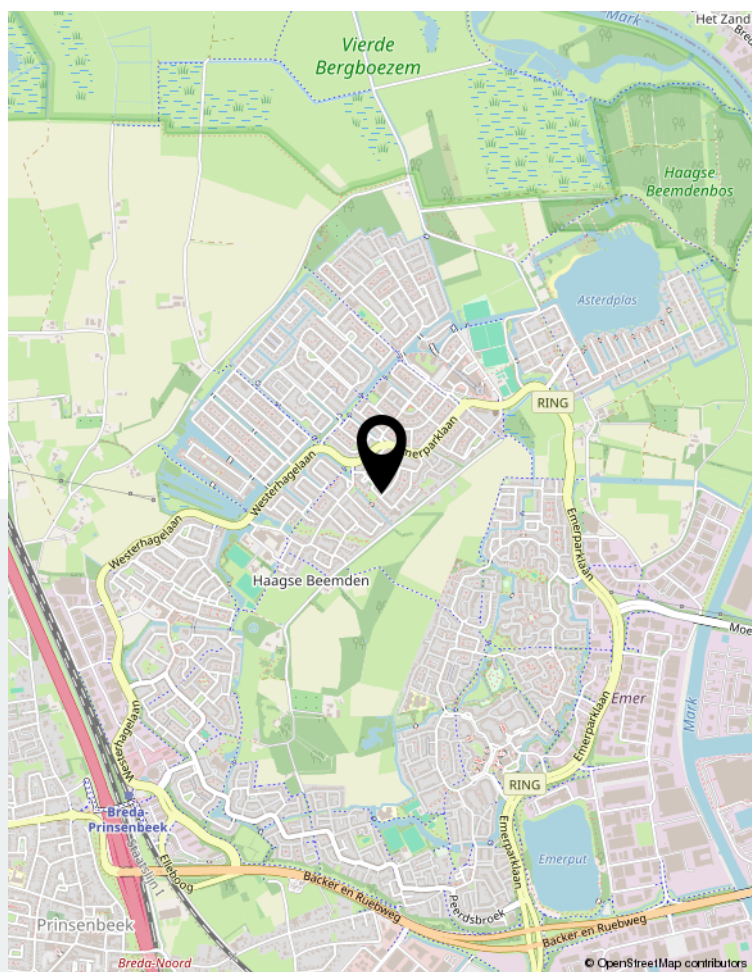
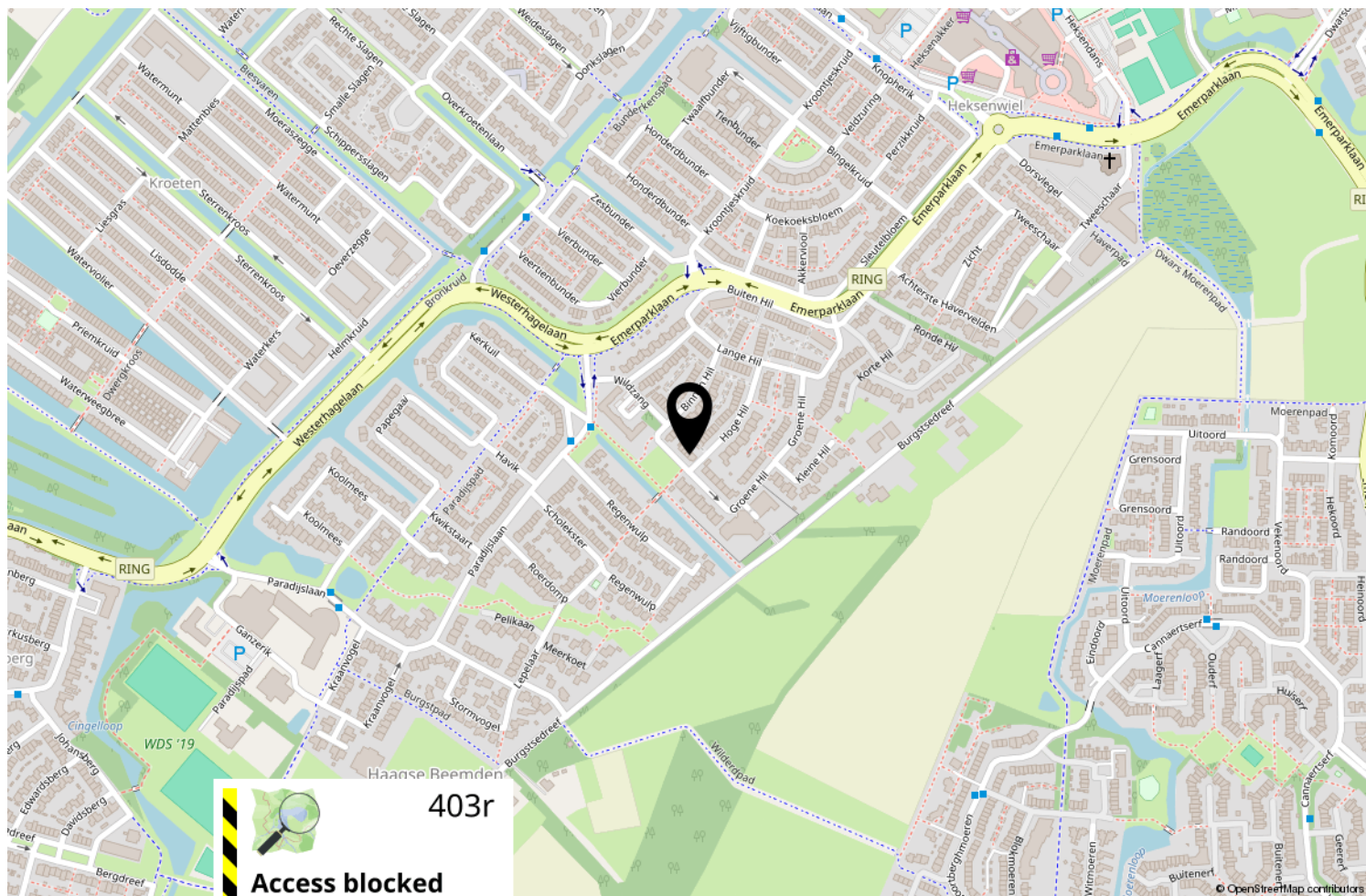
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

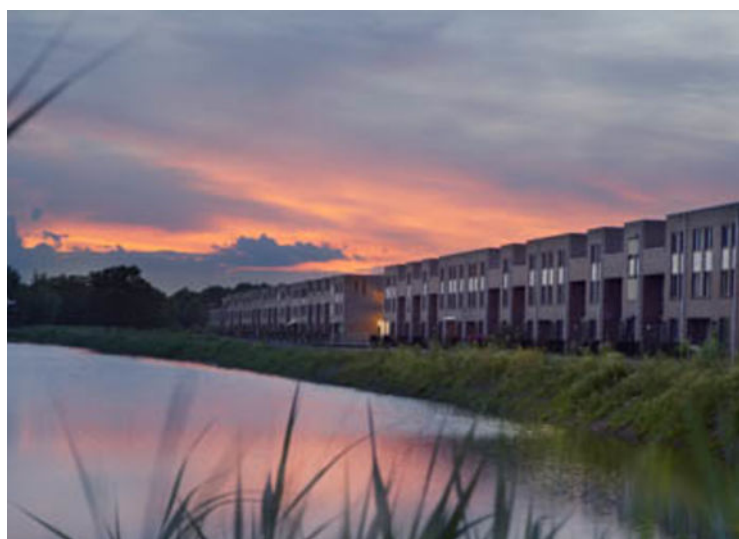
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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.

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl