

TE KOOP



Noortberghmoeren 44

Breda

€ 400.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Noortberghmoeren 44 Breda

INSTAPKLAAAR | VOLLEDIG GEMODERNISEERD | 4
SLAAPKAMERS + WERKKAMER | DIEPE TUIN MET
ACHTEROM

Instapklare en in 2021 volledig gemoderniseerde tussenwoning, afgewerkt op een uitstekend niveau en voorzien van maar liefst 4 slaapkamers én een separate werkkamer. De woning beschikt over een moderne keuken en badkamer en een fraai aangelegde achtertuin (2022) van circa 15 meter diep. De achterzijde is met de auto bereikbaar, waardoor het realiseren van een carport of garage tot de mogelijkheden behoort.

Woonoppervlakte ca. 103 m²

Perceel ca. 135 m²

Aanvaarding: september / oktober 2026

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast (2021, 7

groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars), geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

De begane grond is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming. De woonkamer beschikt over een praktische trapkast en een deur naar de achtertuin.

Open keuken (2021) met kunststof werkblad, RVS spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat met flexzone, RVS afzuigkap en ingebouwde vaatwasser. Daarnaast een separate wandopstelling met combi-oven/magnetron en koelkast.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer voorzijde (ca. 3.00 x 3.90 m) met aluminium kozijn en HR++ beglazing (2013)

Slaapkamer achterzijde (ca. 4.00 x 3.00 m) met HR++ beglazing (2012)

inloopdouche (voorzien van regendouche en handdouche), hangend toilet, wastafelmeubel en plafond met inbouwspots.

Alle wanden en plafonds zijn glad gestuct en voorzien van een doorgelegde laminaatvloer (2021).

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte achter de knieschotten, mechanische ventilatie (2021) en wasmachineaansluiting.

Slaapkamer voorzijde met kunststof dakraam (ca. 3.15 x 1.90 m gemeten vanaf 1.50 m lijn)

Slaapkamer achterzijde met kunststof dakraam

Ook hier zijn de wanden en schuine dakvlakken strak afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer (2021).

Tuin

De achtertuin is in 2022 opnieuw aangelegd en circa 15 meter diep. De tuin is voorzien van sierbestrating, gazon, vernieuwde erfafscheidingen en een dubbele poort aan de achterzijde. Vrijstaande stenen berging met elektra en vernieuwde (asbestvrije) dakplaten.

Algemeen / bijzonderheden:

- Instapklare woning, volledig gemoderniseerd in 2021
- Centrale verwarming via stadsverwarming
- Warmtewisselaar (huur ca. € 30,- per maand)
- Dak extra nageïsoleerd
- Voorzien van vloer-, muur- en glasisolatie (deels HR ++)
- Meterkast vernieuwd in 2021
- Vrijwel alle wanden en plafonds strak gestuct
- Buitenkraan aanwezig aan de achtergevel.

Ligging:

De woning is gelegen in de woonwijk Gageldonk, onderdeel van de Haagse Beemden. Dit is een kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk met veel groenvoorzieningen en speelgelegenheden.

In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Heksenwiel voor de dagelijkse boodschappen. Ook het Haagse Beemdenbos en recreatiegebied de Asterdplas liggen op korte afstand. De bereikbaarheid richting het centrum van Breda en de uitvalswegen (A16/A27) is uitstekend.

Koopovereenkomst:

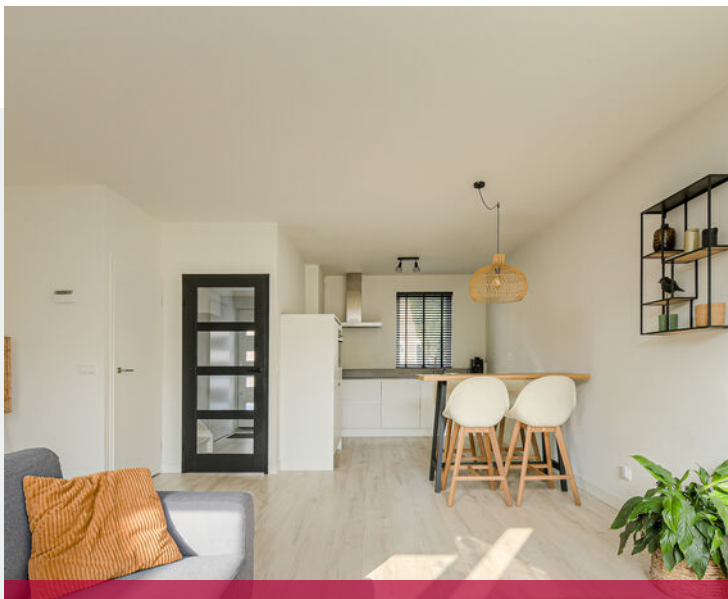
De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor 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 en een asbestclausule 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.



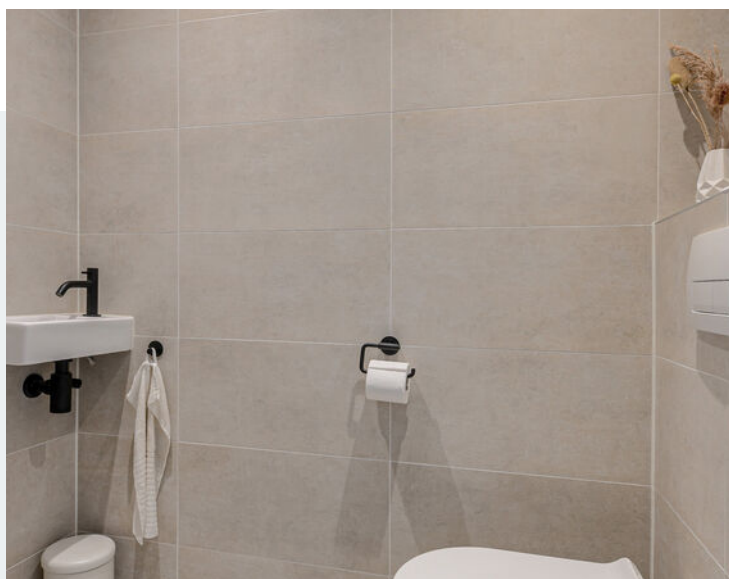
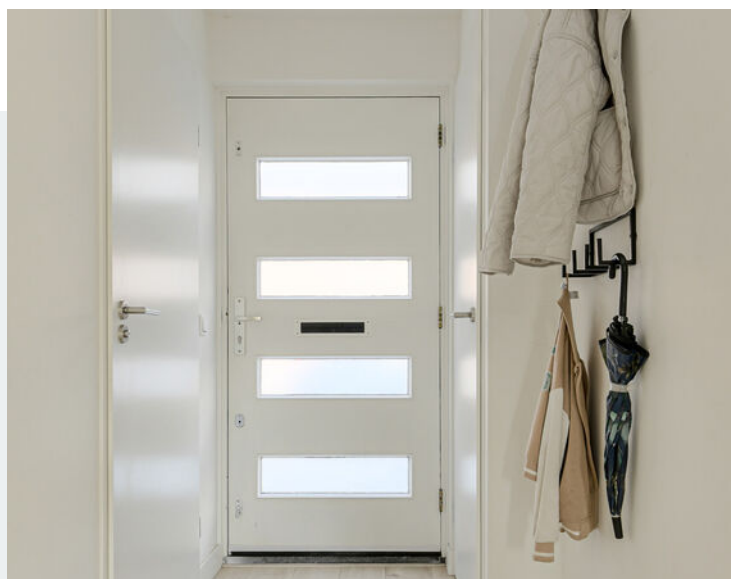
Kenmerken

€ 400.000 k.k.

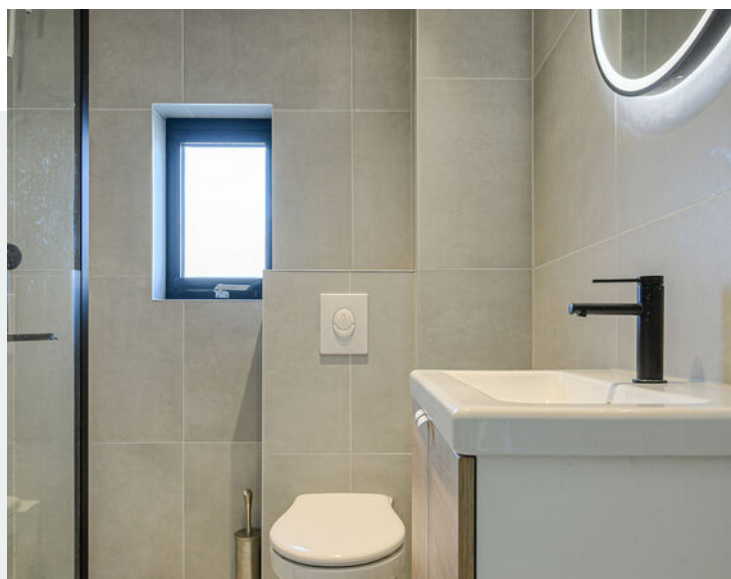
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	350 m ³
Tuinoppervlakte	82 m ²
Kamers	0
Slaapkamers	0
Bouwjaar	1982
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²



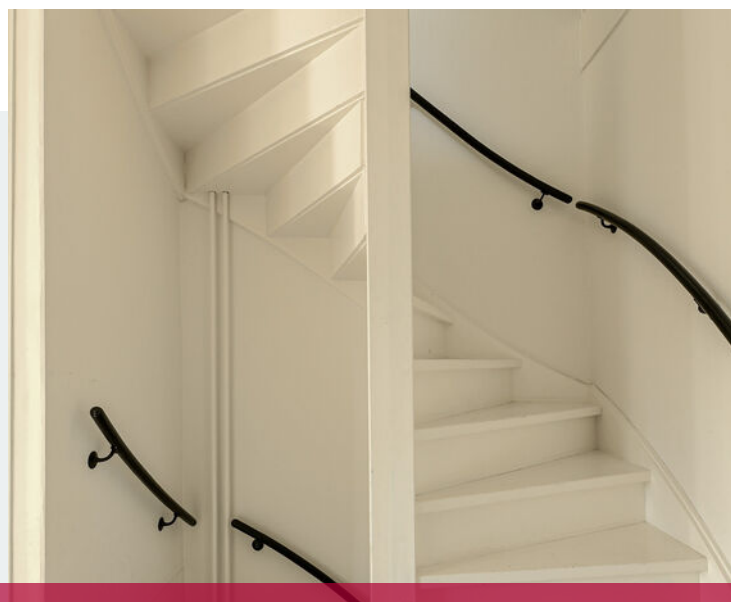
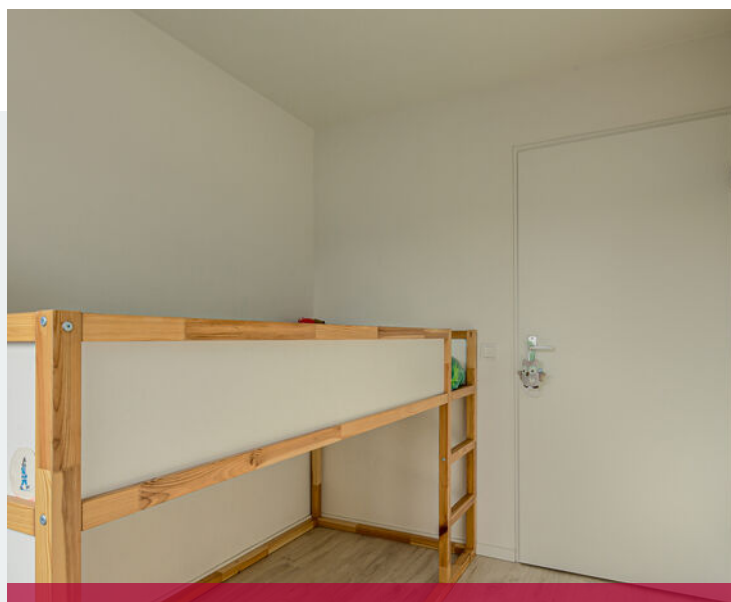
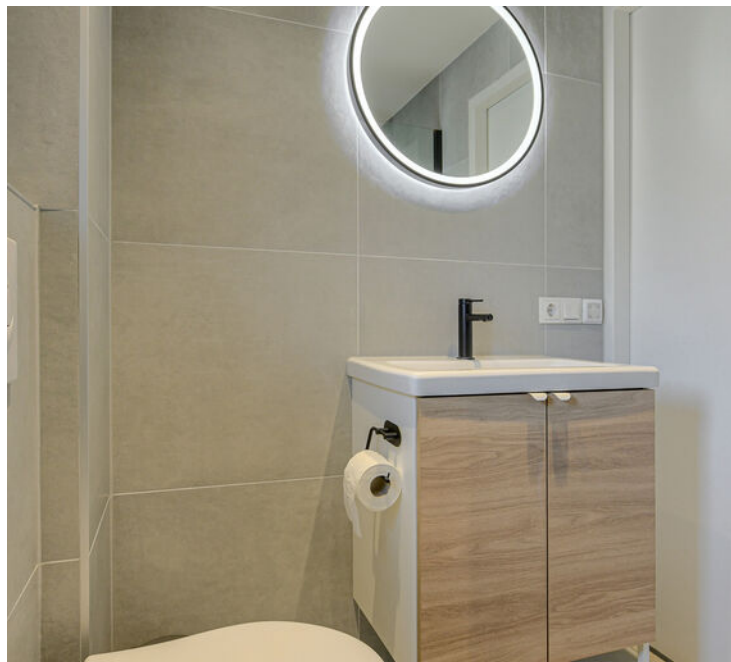
Begane grond



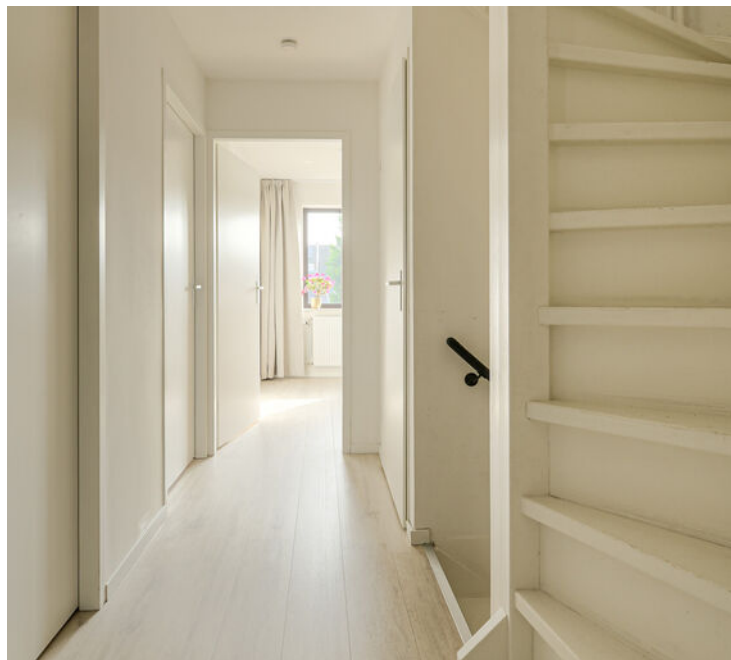
Begane grond



1e verdieping



1e verdieping



2e verdieping



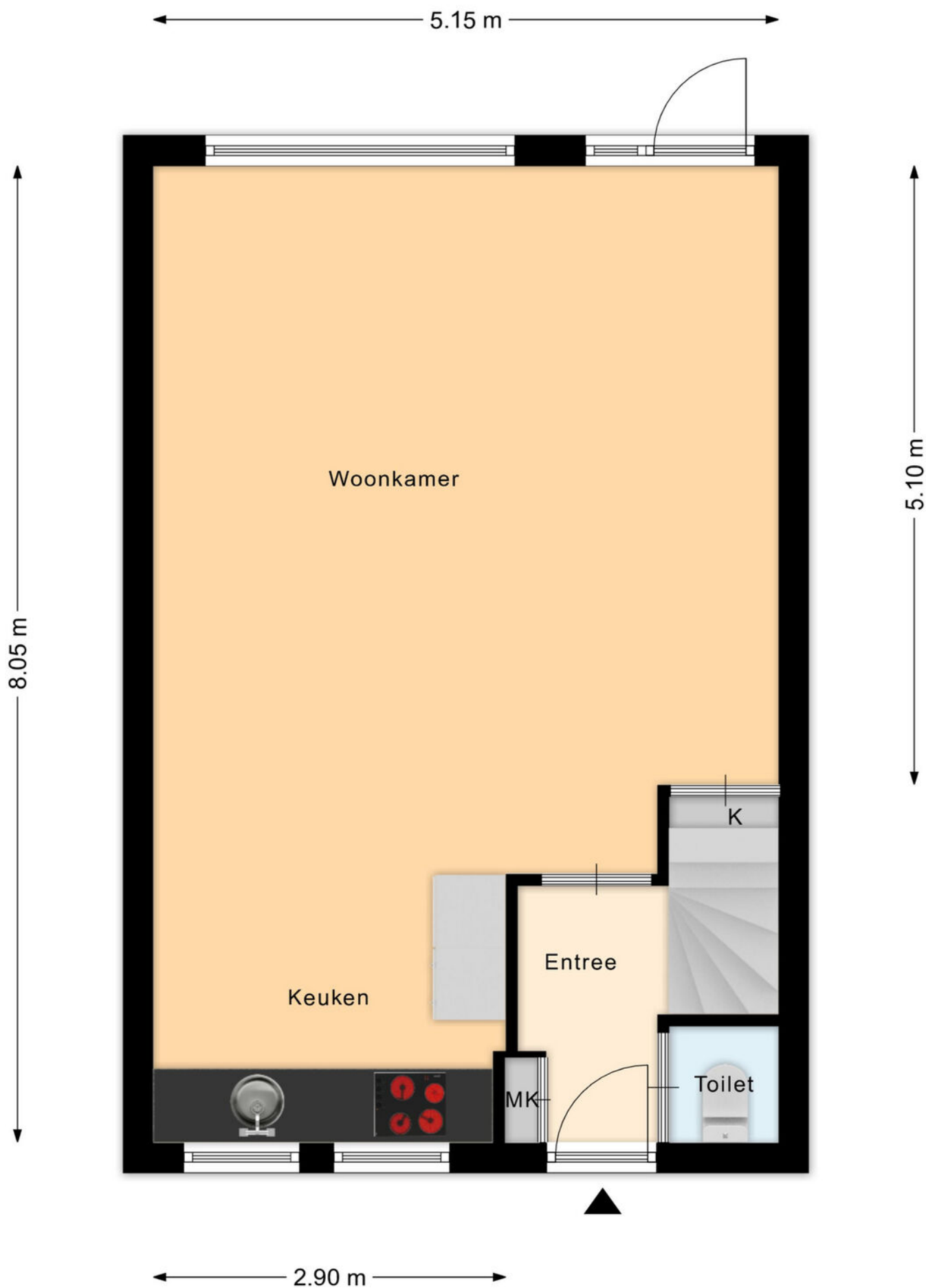
2e verdieping & achtertuin



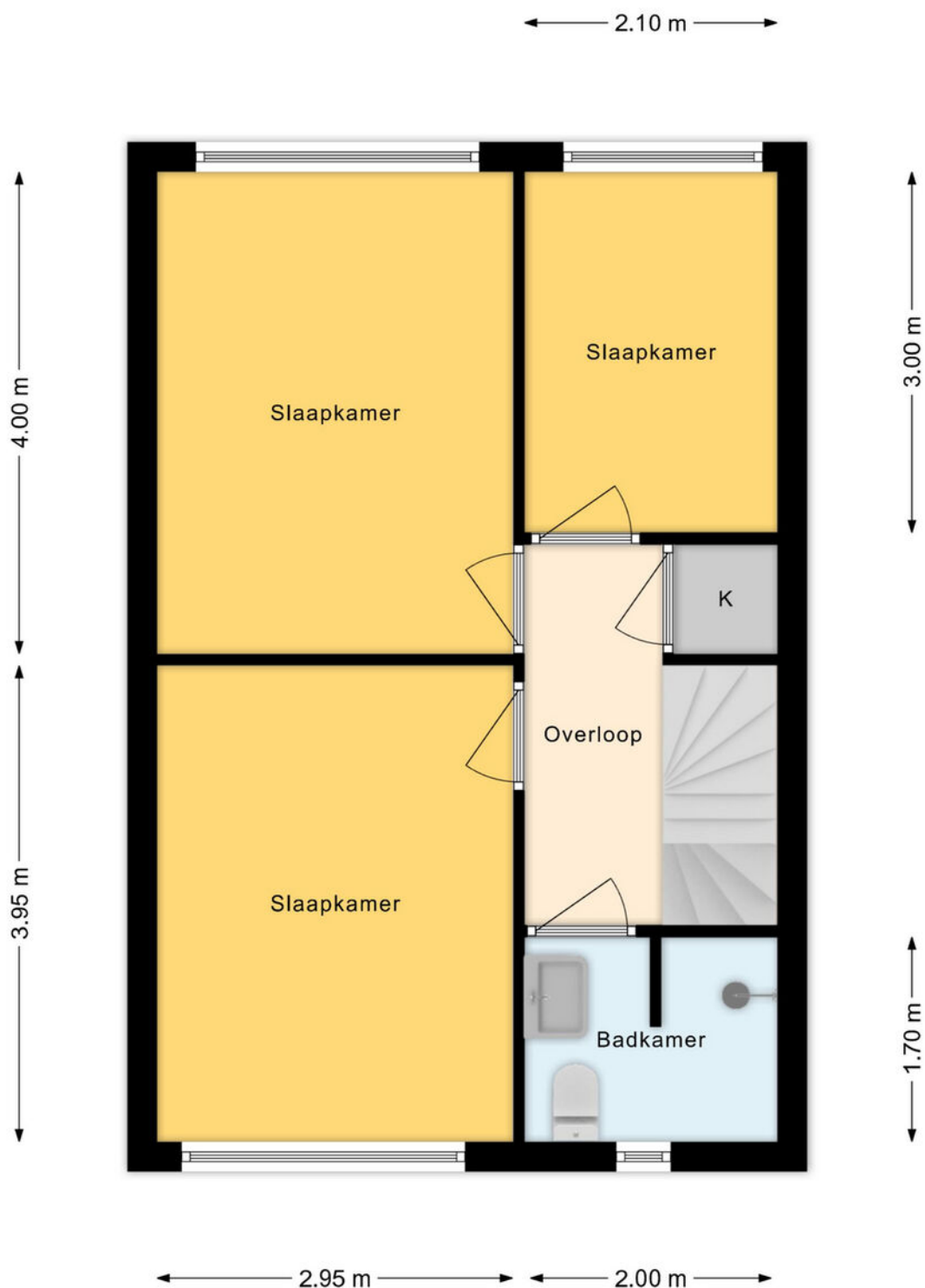
Achtertuint, achterzijde, omgeving



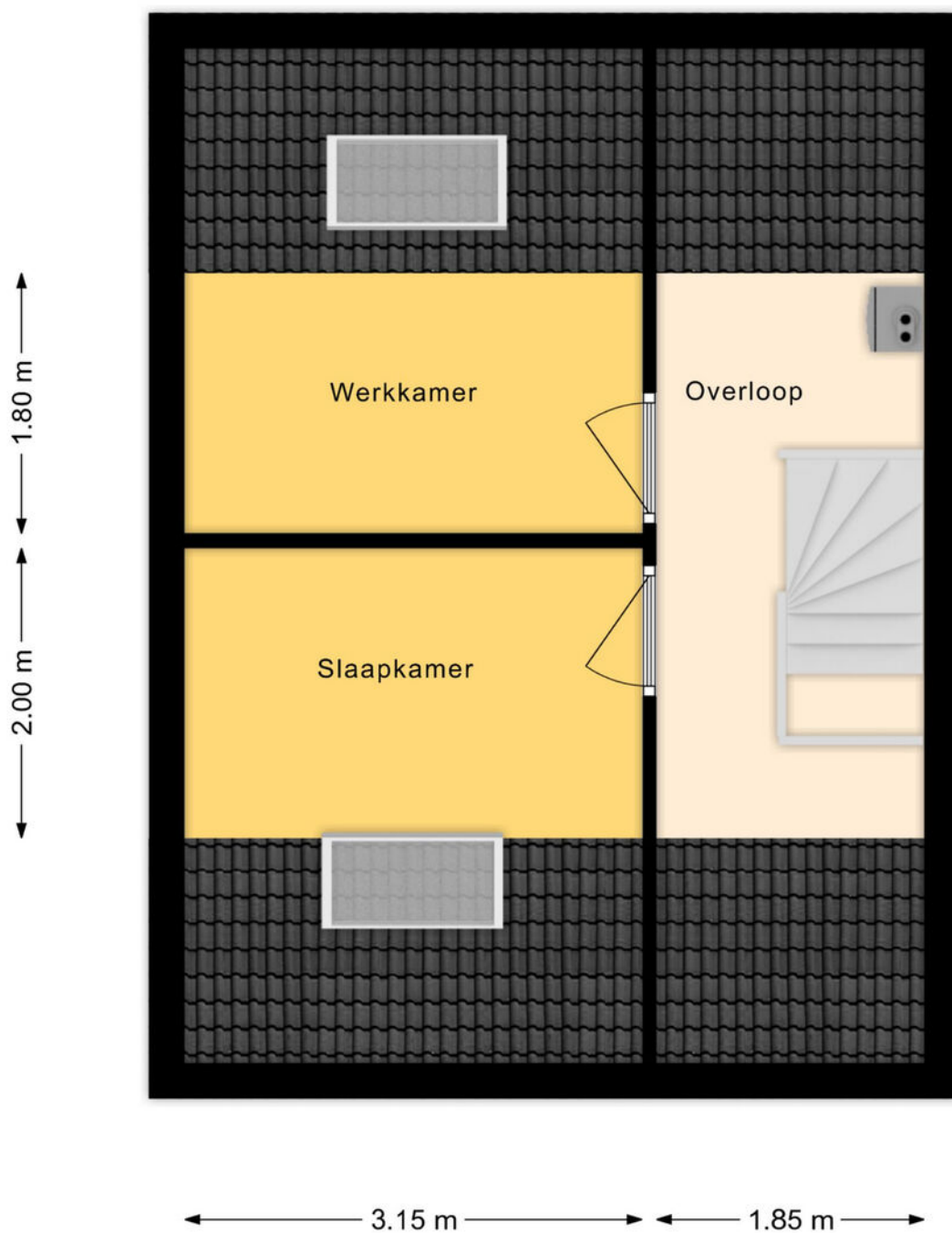
Straatbeeld



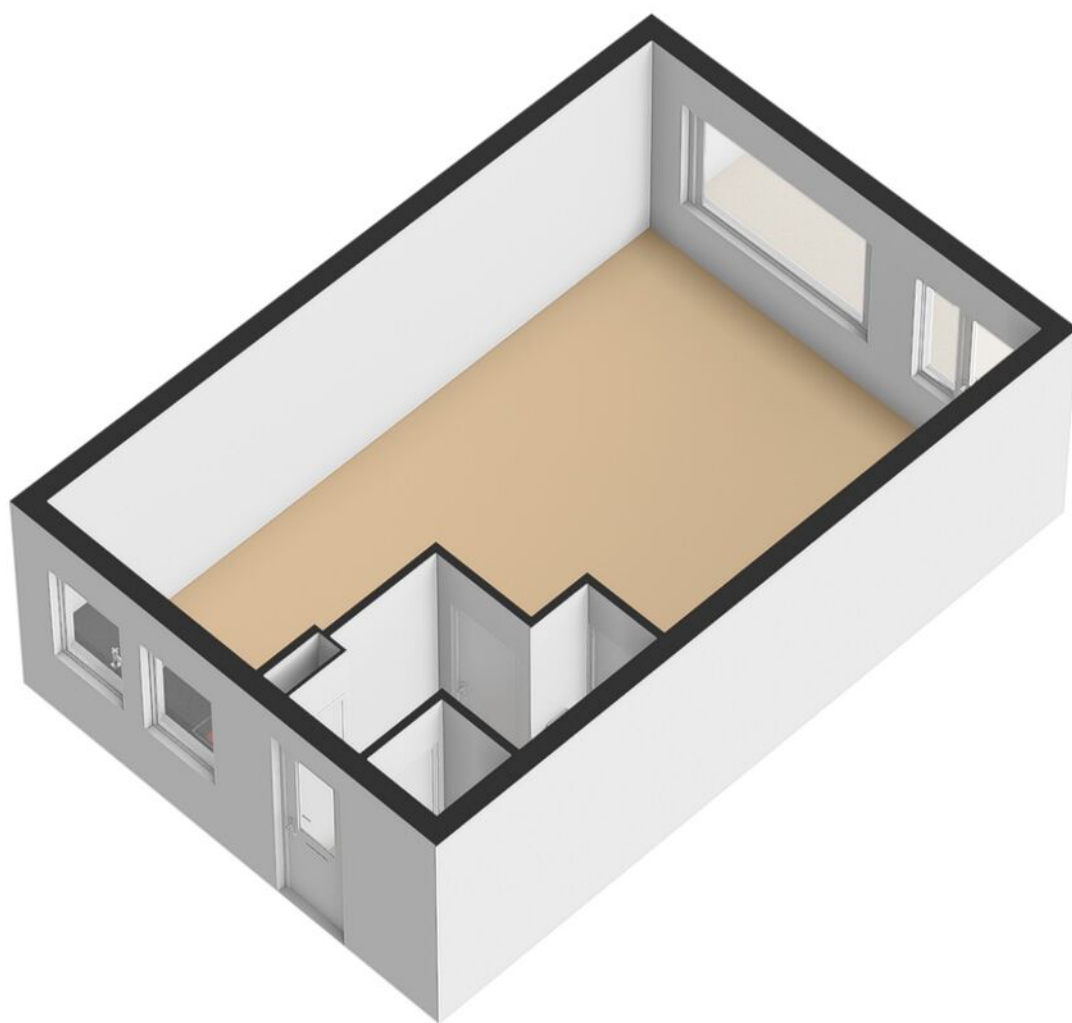
Plattegrond begane grond



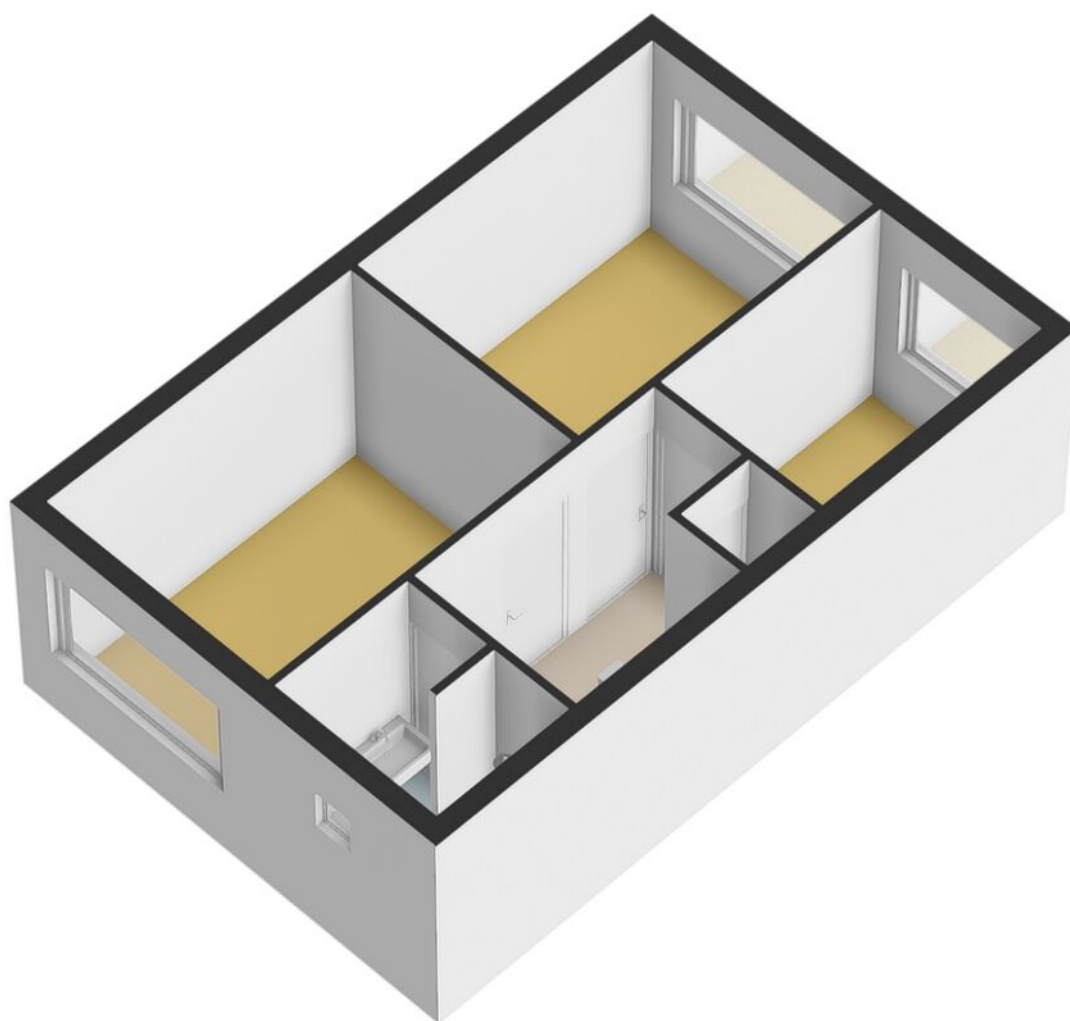
Plattegrond 1e verdieping



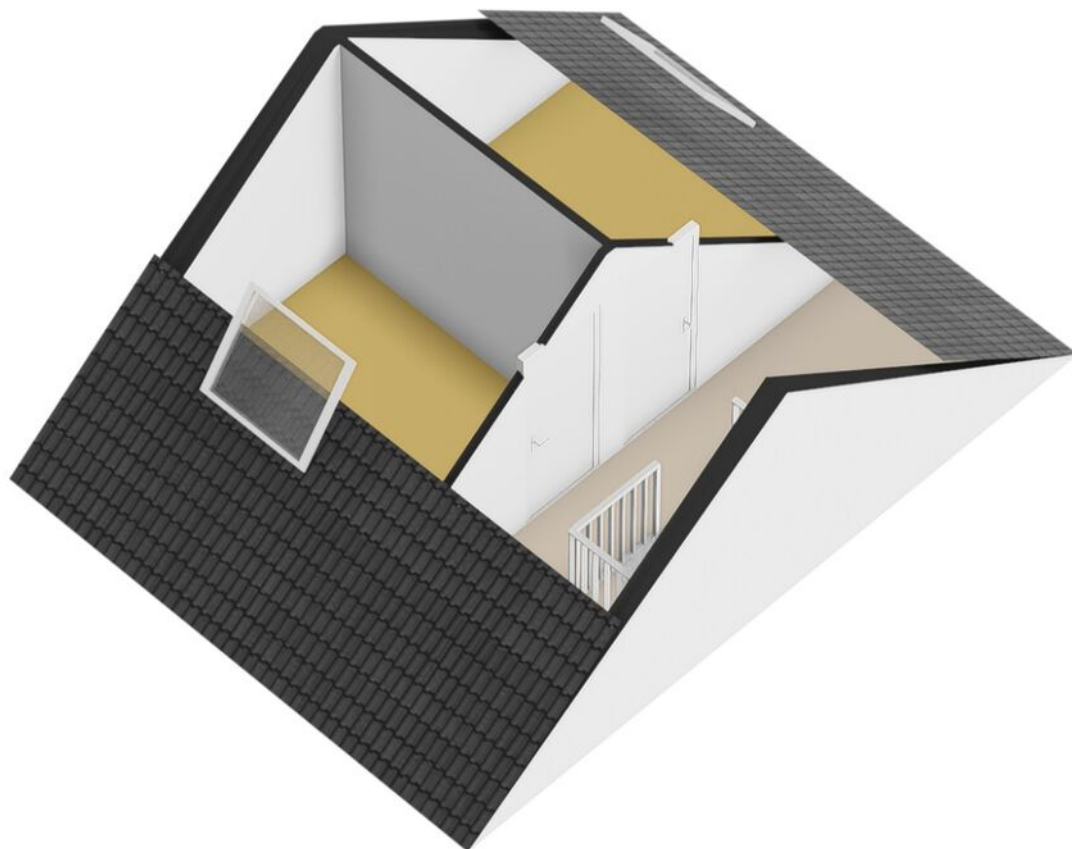
Plattegrond 2e verdieping



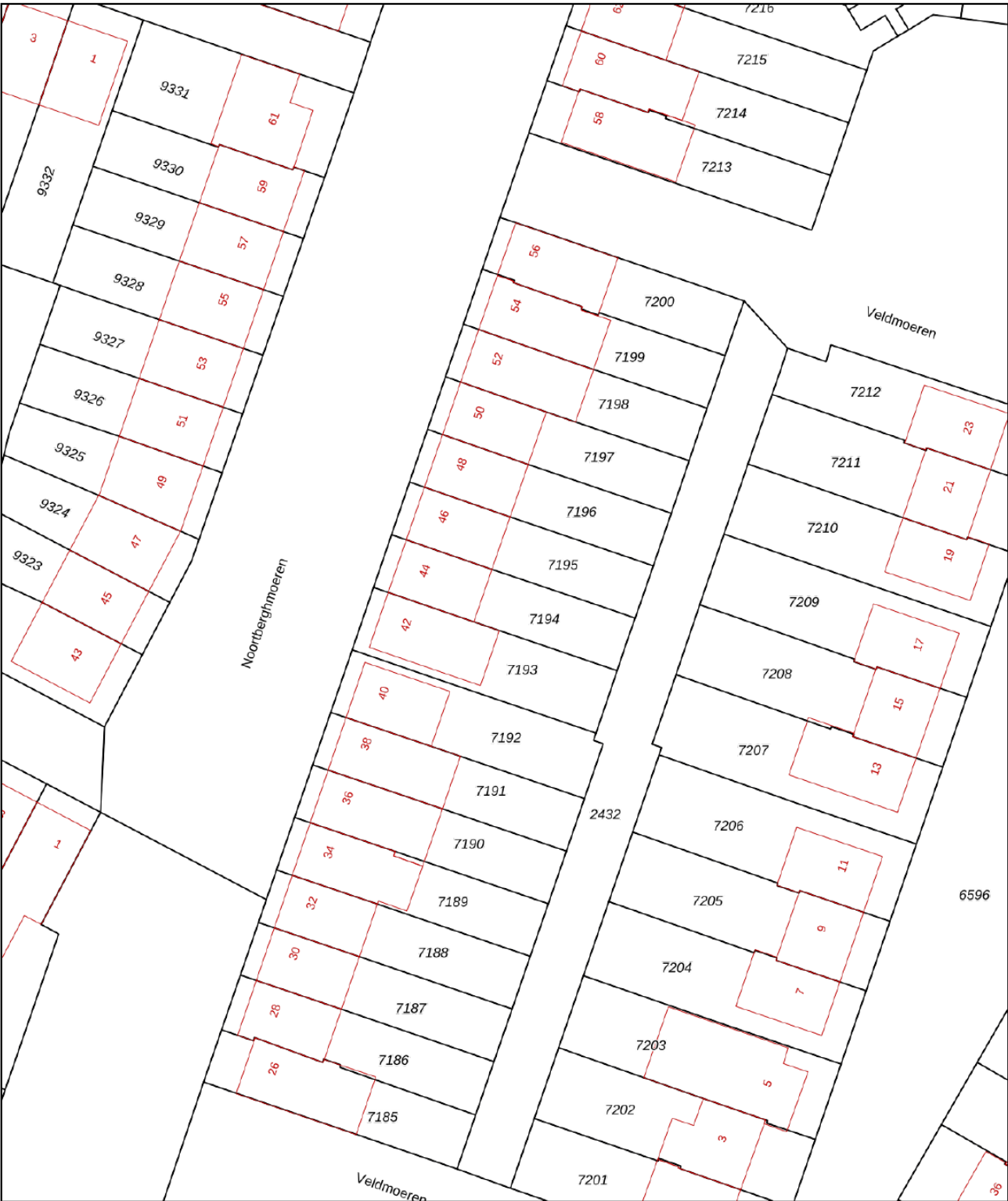
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e 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

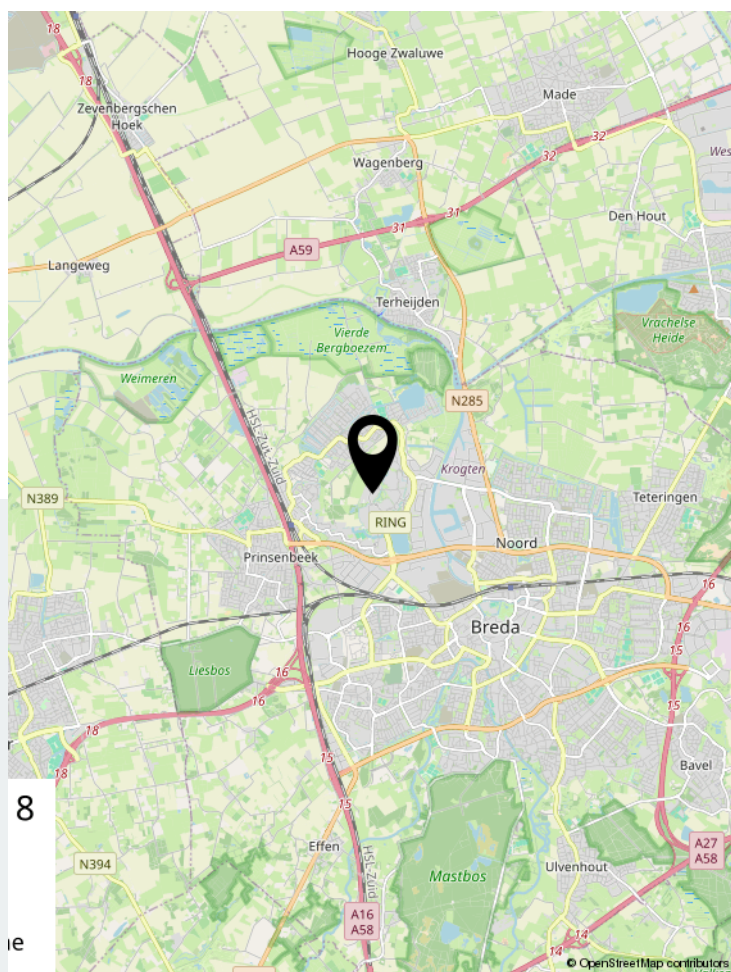
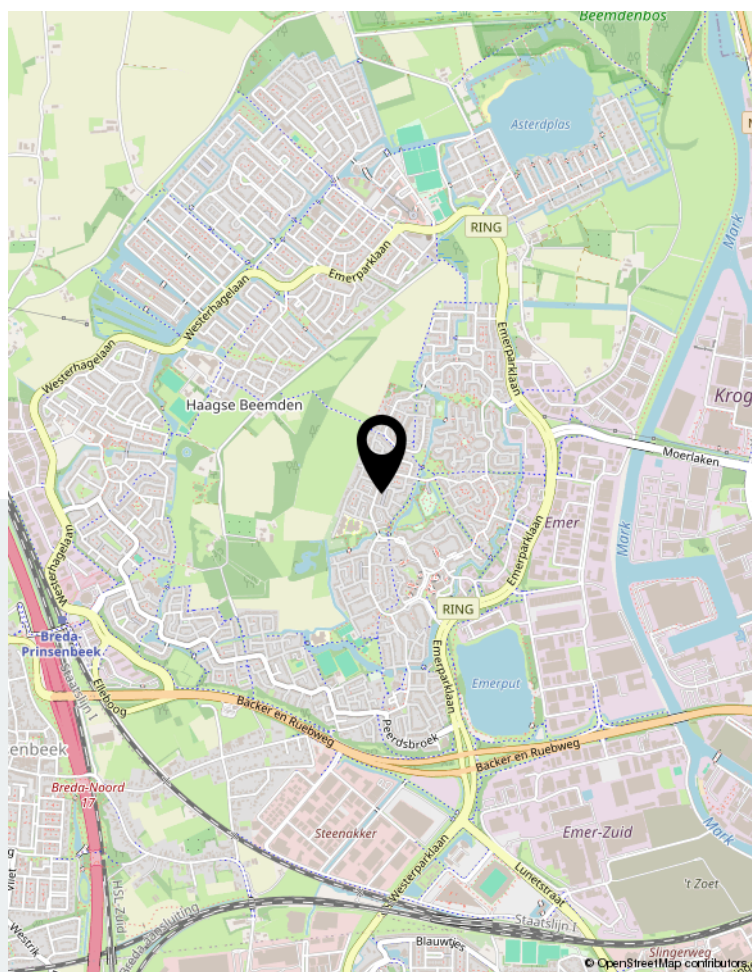
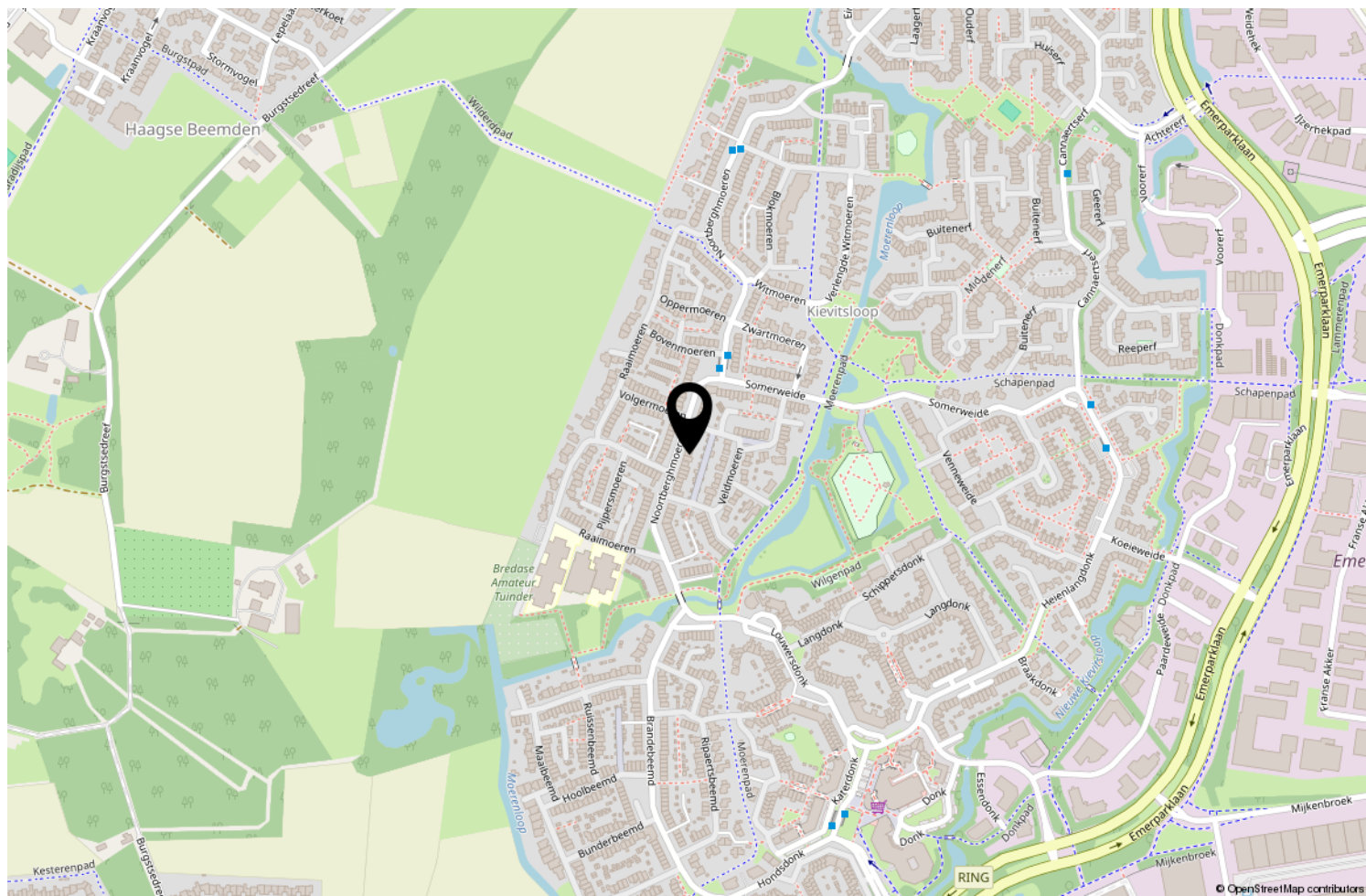
Perceel 7194

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

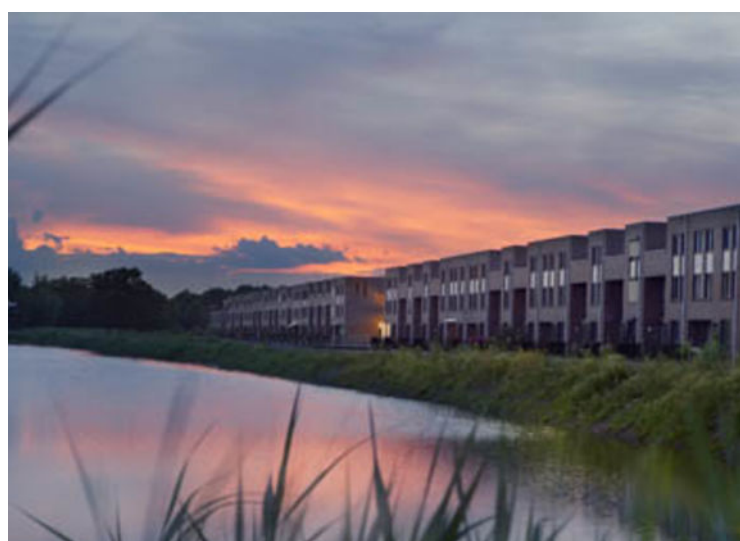
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



8

ie

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 ophangstelsel				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
-				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			
				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