

TE KOOP



Jasmijnstraat 37

Breda

€ 445.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Jasmijnstraat 37 Breda

Instapklaar wonen op een centrale locatie nabij het centrum van Breda!

Bij binnenkomst zie je direct dat aan deze woning veel aandacht is besteed! Deze uitstekend afgewerkte tussenwoning is gelegen in de levendige woonwijk Tuinzigt en beschikt over een uitgebouwde, lichte woonkamer met vloerverwarming, moderne keuken, 3 slaapkamers en studeerkamer/kantoorje en een sepearte waskamer. De woning heeft een zonnige achtertuin op het zuiden en ruime berging met overkapping voorzien van elektra. De achterpoort geeft toegang tot de achterom.

De badkamer is in januari 2026 volledig vernieuwd en het toilet op de begane grond is in maart 2026 totaal gemoderniseerd. Daarnaast beschikt de woning over twee dakkapellen aan de voor- en achterzijde, waarbij de dakkapel aan de voorzijde is uitgevoerd in kunststof (2014), wat zorgt voor extra woonruimte, licht en comfort op deze verdieping. De woning wordt verwarmd middels een Remeha cv-

ketel (2022) en is voorzien van 9 zonnepanelen (2023), wat bijdraagt aan een lagere energielast. De woning is in 2023 nog geschilderd en verkeert in een zeer verzorgde staat van onderhoud.

Woonoppervlakte ca. 127 m²

Perceelgrootte : 144 m²

Bouwjaar: 1964

Energielabel: C (geldig tot maart 2036)

Aanvaarding: in overleg, maar bij voorkeur 30 september 2026

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met kelderkast voorzien van elektra (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), trap naar eerste verdieping, toegang tot de recent (maart 2026) vernieuwde toiletruimte met hangend toilet en moderne afwerking. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer met grote raampartijen aan voorzijde en openslaande deuren aan de achterzijde en biedt een

en vloerverwarming en biedt ruim voldoende ruimte voor een zit- en eethoek.

De in U-vorm opgestelde keuken is functioneel ingericht, heeft een gecoat werkblad, koelkast, RVS spoelbak, combi oven/magnetron, 5 pits gasfornuis, Whirlpool vaatwasser en een close in boiler. In de loop der jaren is de apparatuur vernieuwd.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap met PVC trapbekleding bereik je de overloop met toegang tot 2 slaapkamers van goed formaat en separate wasruimte gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een fonteintje. De overloop en beide slaapkamers zijn voorzien van een identieke laminaatvloer. De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een ruime kledingkast.

De badkamer is in januari 2026 volledig vernieuwd met prachtige vloer- en wandtegels, ruime inloopdouche, ligbad en hangtoilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een derde slaapkamer met kunststof dakkapel en een vierde kamer, nu in gebruik als kantoorruimte. Tevens bevindt zich op de overloop de opstelplaats van de combiketel (Remeha 2022). Aan weerszijden bevindt zich extra bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende privacy. Ideaal om te genieten van het buitenleven. Tevens is er een ruime berging met overkapping aanwezig voor fietsen en opslag.

Ligging – Tuinzigt:

De woning is gelegen in de wijk Tuinzigt, een centraal gelegen en populaire woonwijk in Breda. Tuinzigt kenmerkt zich door de uitstekende bereikbaarheid en de nabijheid van zowel het centrum als diverse voorzieningen.

Op korte afstand vind je winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook het bruisende stadscentrum van Breda is binnen enkele minuten bereikbaar, evenals het NS-station. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A16, A27 en A58 snel en eenvoudig te bereiken.

De wijk is volop in ontwikkeling en biedt een mix van karakteristieke bebouwing en vernieuwde woonprojecten, wat zorgt voor een dynamische en aantrekkelijke leefomgeving.

Algemeen/Bijzonderheden:

- Badkamer volledig vernieuwd in januari 2026
- Toilet begane grond vernieuwd in maart 2026
- mechanische ventilatie
- Twee dakkapellen voor en achter (waarvan dakkapel voorzien van kunststof (2014)
- buitenzijde woning is in 2023 geschilderd
- Energielabel C (geldig tot maart 2036)
- 9 zonnepanelen (2023)
- HR en HR++ beglazing
- handmatig bedienbaar zonnescerm achterzijde achtergevel
- elektrische rolluiken achterzijde
- Rookmelders op iedere verdieping (recent geplaatst, ca. 6 maanden oud)

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

Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Inhoud	395 m ³
Tuinoppervlakte	64 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1966
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2022
Externe bergruimte	8 m ²

Vraagprijs

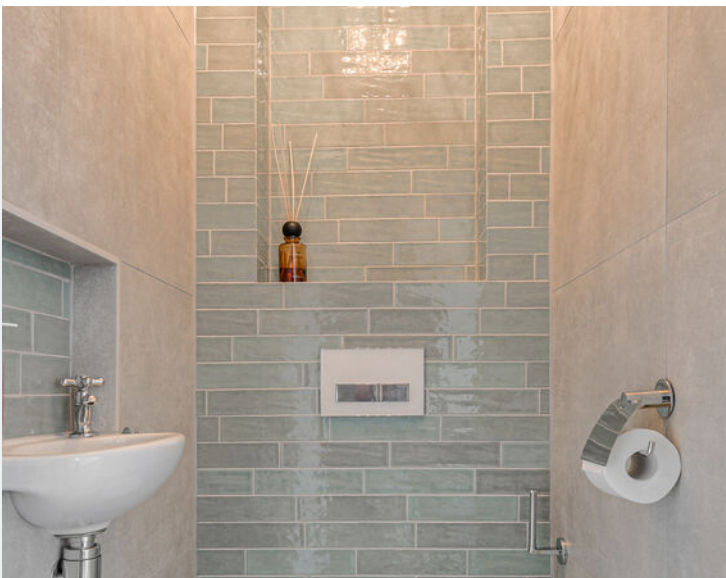
€ 445.000 k.k.



Begane grond



Begane grond



Begane grond



1e verdieping



1e verdieping



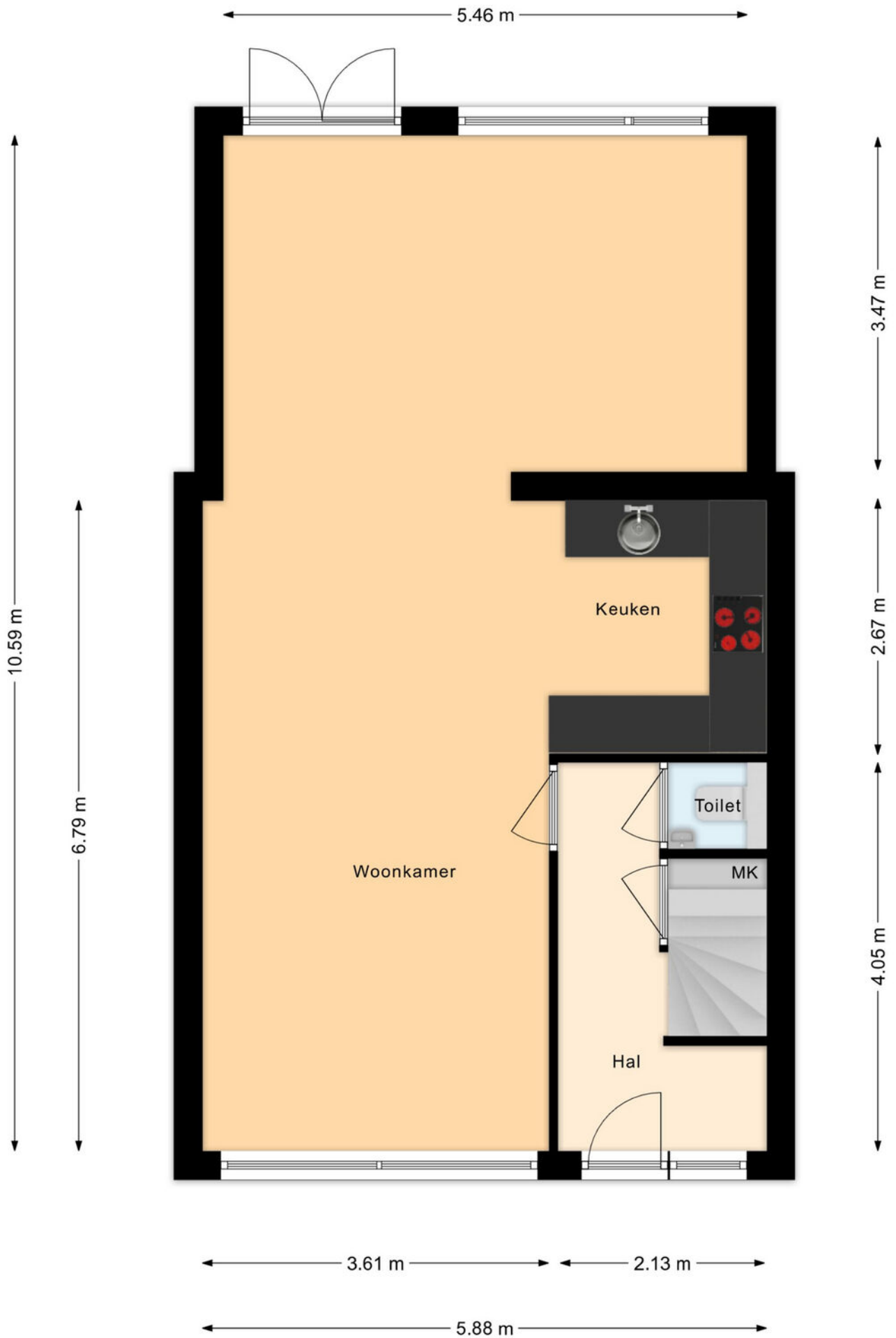
2e verdieping



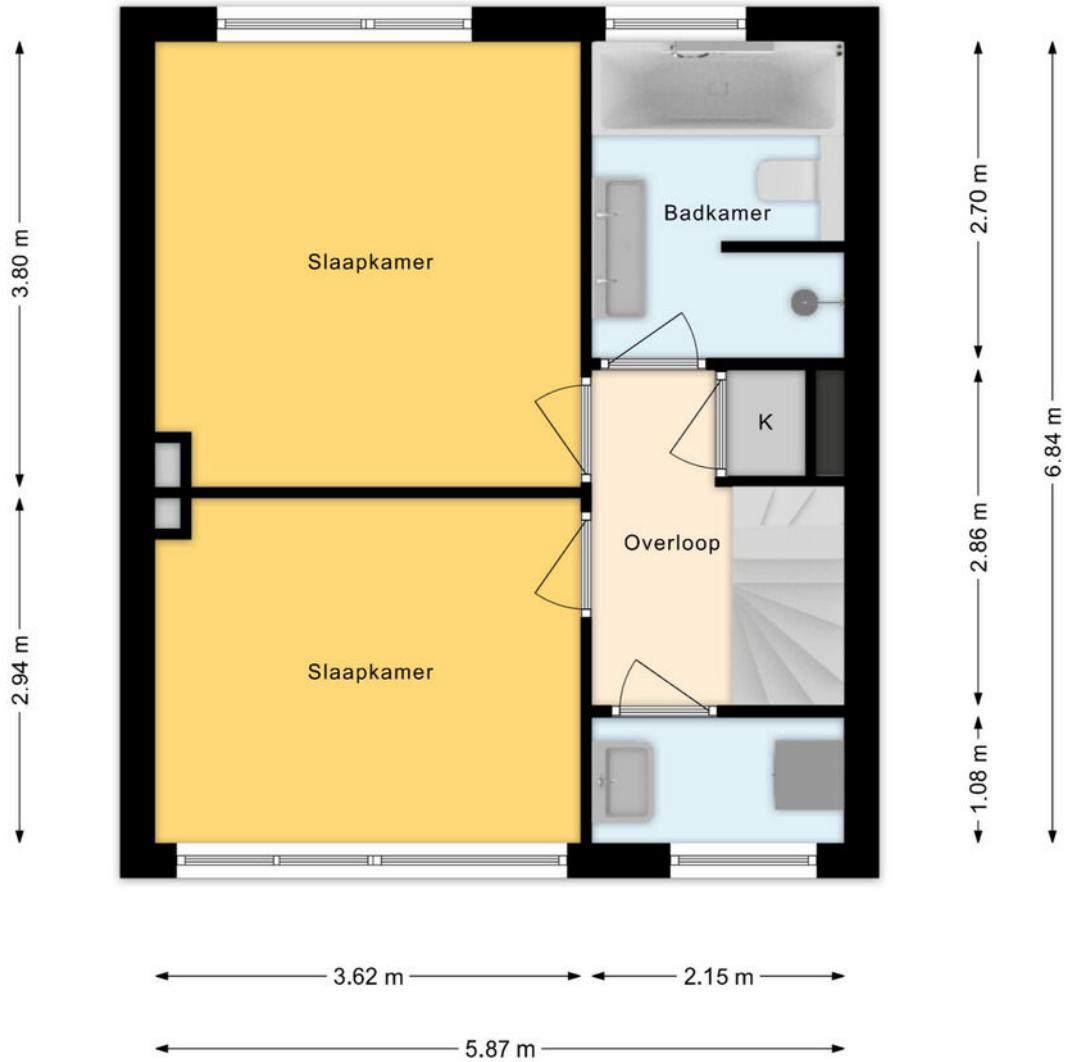
Achtertuint



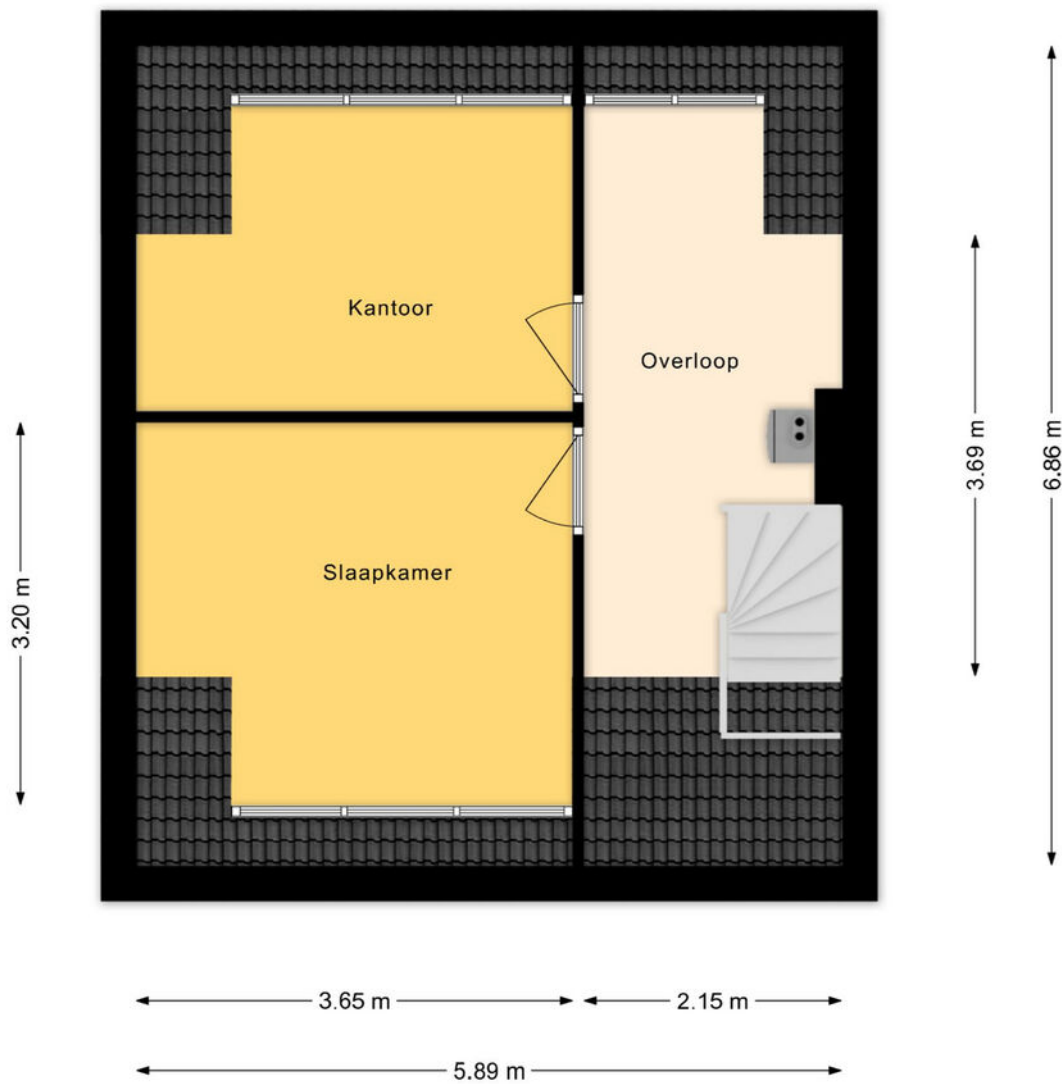
Straatbeeld



Plattegrond begane grond



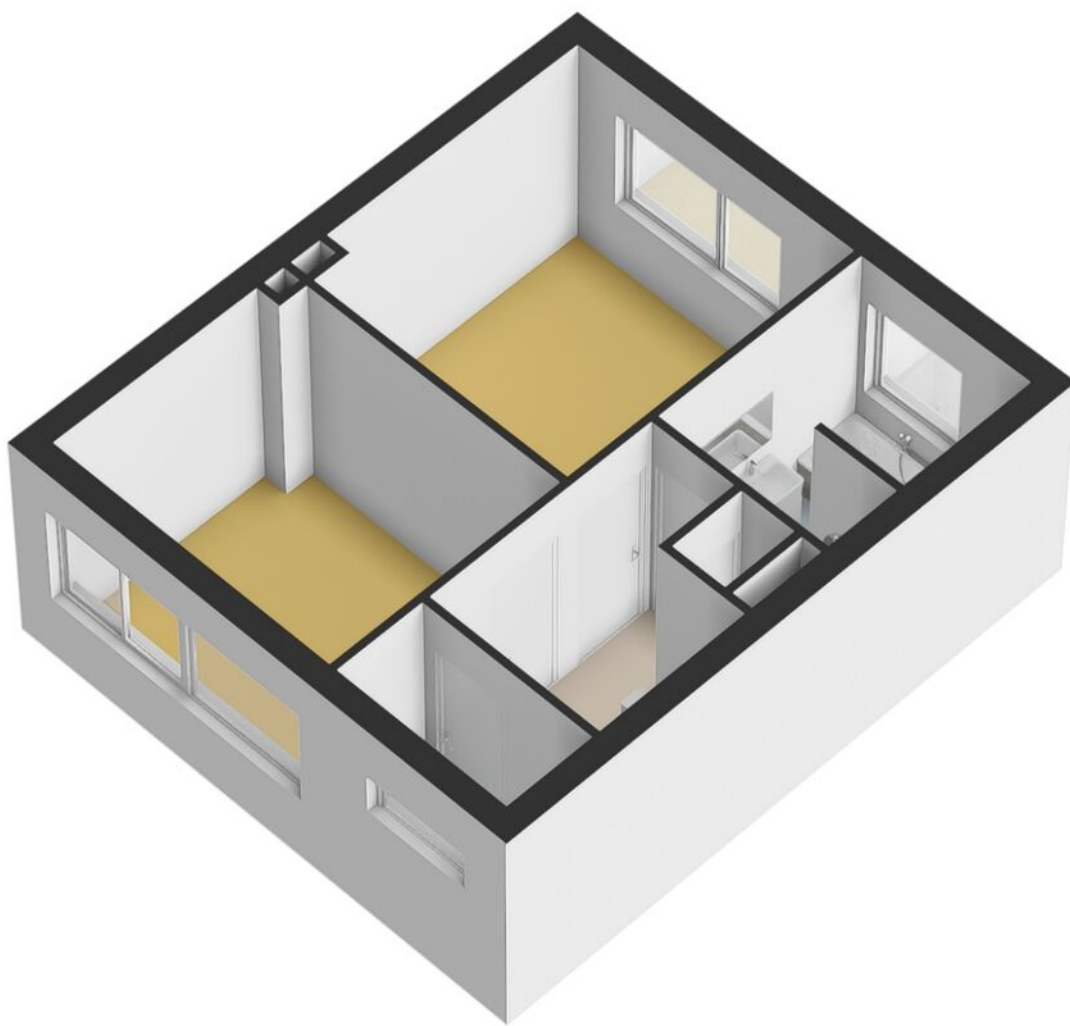
Plattegrond 1e verdieping



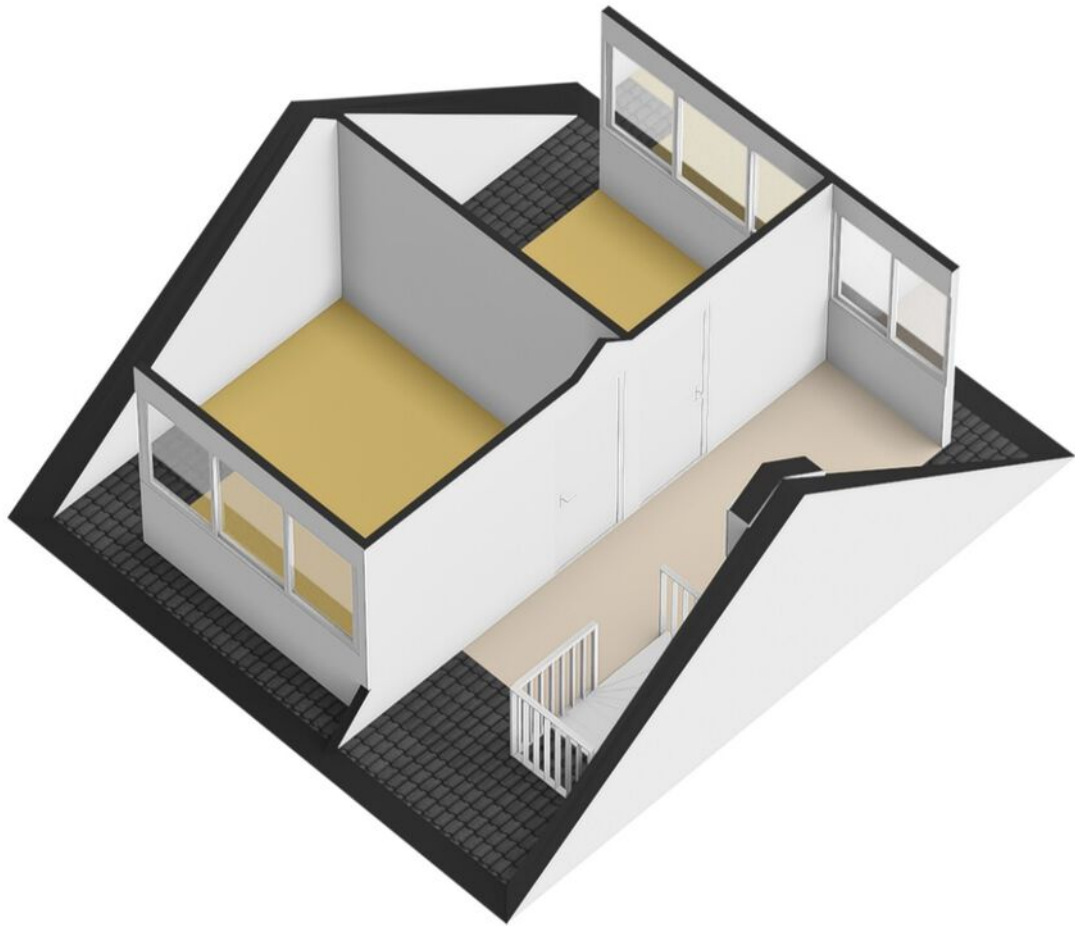
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D

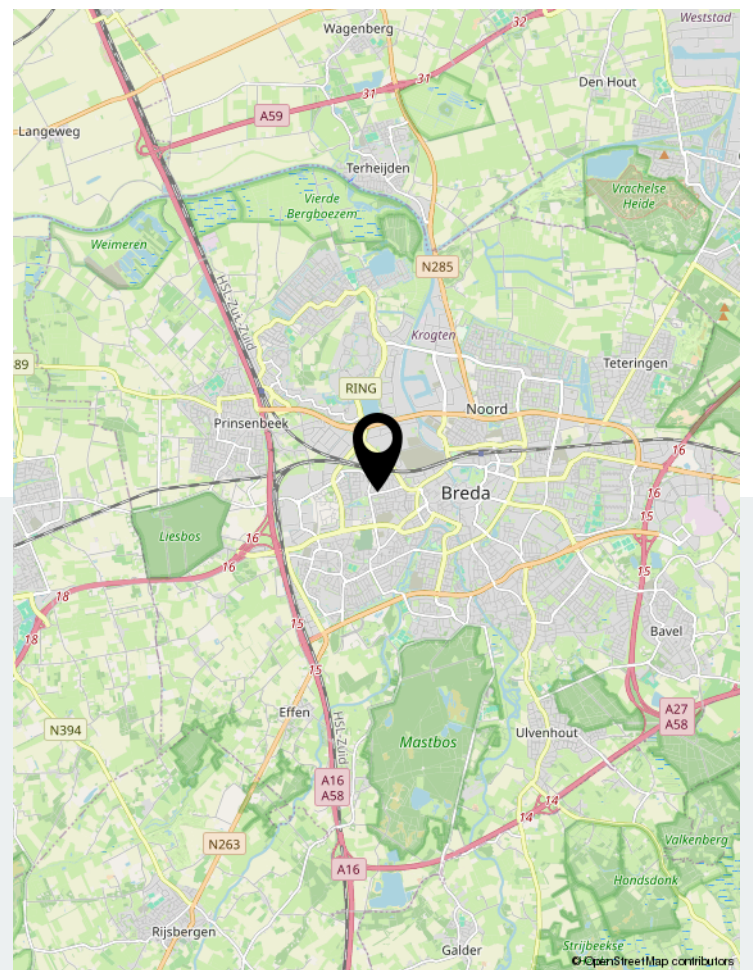
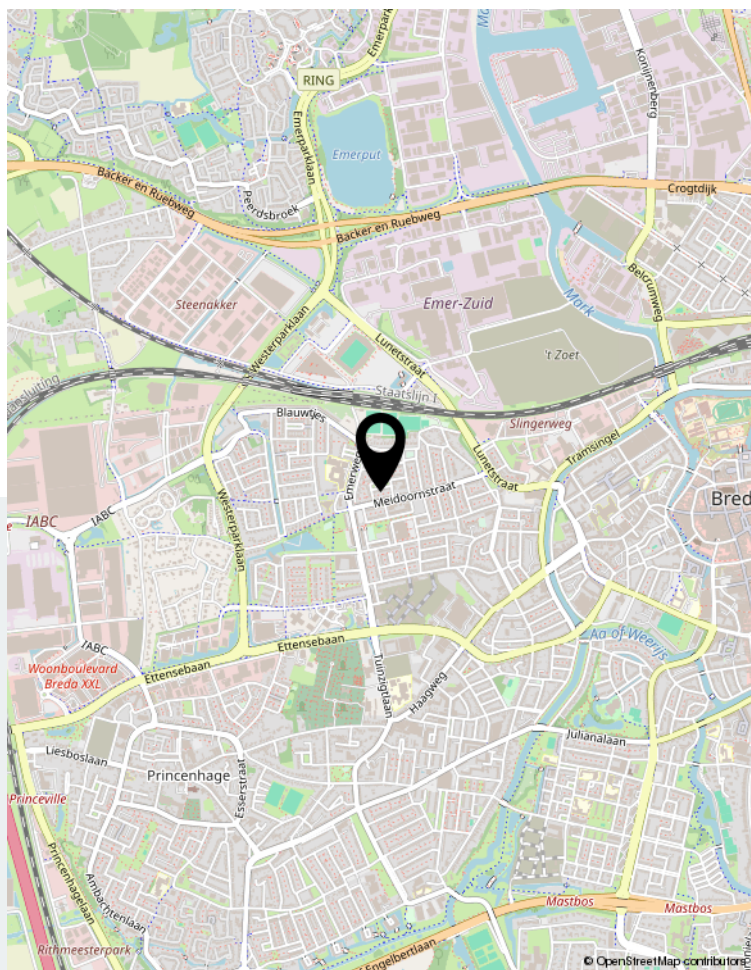
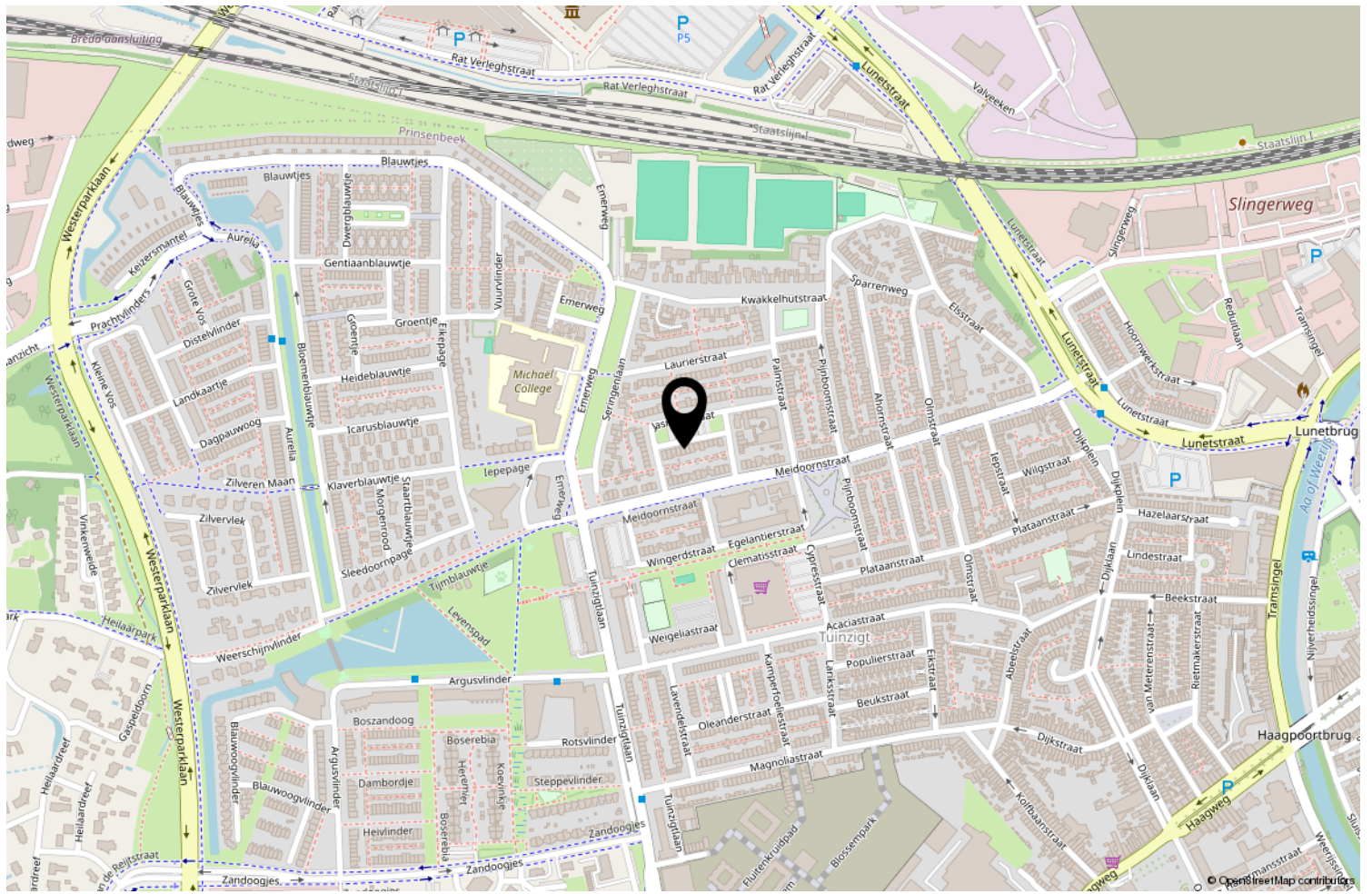


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5652</p>	
---	---	---	---

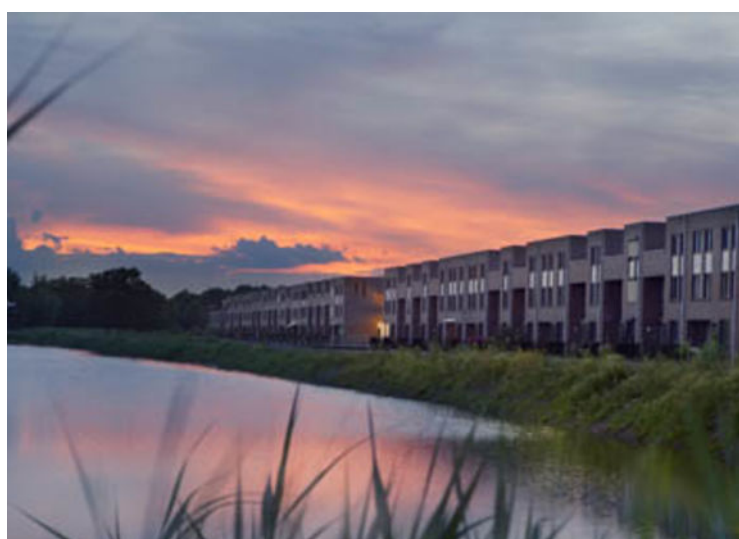
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

	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 ophangstelsysteem				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 - Exterieur/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

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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