

TE KOOP



Paradijslaan 112

Breda

€ 450.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Paradijslaan 112 Breda

INSTAPKLAAR – ZEER HOOG AFGEWERKTE
HOEKWONING MET PRAKTIJKRUIMTE, BERGING
EN SFEERVOLLE OVERKAPPING

Aan een rustige en aantrekkelijke straat in de geliefde woonwijk Paradijs (Haagse Beemden) ligt deze uitstekend onderhouden en tot in detail gemoderniseerde hoekwoning met multifunctionele werk/praktijkruimte, fraaie houten overkapping en een hoogwaardige afwerking. De woning is de afgelopen jaren op vrijwel alle onderdelen vernieuwd en gemoderniseerd. Niet alleen de zichtbare afwerking is aangepakt, maar ook essentiële onderdelen zoals elektra, leidingen, riolering, dakgoten en installaties zijn vernieuwd. Ook op gebied van energiebesparende maatregelen is veel aandacht besteed waardoor de woning een energielabel A++ heeft gekregen!

De woning beschikt over een ruime woonkamer met openslaande tuindeuren, een luxe open keuken, vier slaapkamers (inclusief een volwaardige zolderkamer), een moderne badkamer en een praktische

multifunctionele garage die momenteel is ingericht als kantoor/praktijkruimte met aparte berging. In de achtertuin bevindt zich daarnaast een fraaie houten overkapping met glazen schuifwanden, waardoor hier vrijwel het hele jaar door comfortabel kan worden gezeten.

Woonoppervlakte ca. 100 m²
Praktijkruimte ca. 11 m²
Berging ca. 5 m²
Overkapping ca. 12 m²
Bouwjaar 1989
Aanvaarding juli / augustus 2026

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast (elektra volledig vernieuwd), modern toilet (2026 vernieuwd met grootformaat tegels), trapopgang en toegang tot de woonkamer.

voorzien van een moderne keramische houtlook tegelvloer en vloerverwarming (2020). De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt met glad stucwerk.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken (2020) met een houten werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met flexzone, afzuigkap, combi-oven, separate oven, koelkast en een Quooker.

De gehele begane grond is voorzien van nieuwe beglazing en elektrische rolluiken.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van een moderne PVC vloer die doorloopt over de gehele verdieping (2026). Aan de achterzijde van de 2 slaapkamers is over vrijwel de gehele breedte een kunststof dakkapel geplaatst.

De badkamer (2018) is eigentijds uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met voorzolder met wasruimte en een ruime vierde slaapkamer. met dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping beschikt over een airco-unit (2021) en mechanische ventilatie (2025).

Garage / praktijkruimte:

De voormalige garage is in 2019 volledig geïsoleerd en omgebouwd tot multifunctionele ruimte en verdeeld in:
praktijk/kantoorruimte ca. 11 m² en een aparte berging ca. 5 m²

De ruimte is voorzien van verwarming, internet- en tv-aansluiting en een tegelvloer. Ideaal voor werken aan huis, hobbyruimte of praktijkruimte.

Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een fraaie houten overkapping van ca. 12 m² (2016) met glazen schuifwanden. Hierdoor ontstaat een sfeervolle buitenruimte die het hele jaar door gebruikt kan worden.

Op het dak van de woning en de garage zijn in totaal 18 zonnepanelen geplaatst (2023/2024).

Belangrijke verbeteringen en voorzieningen:

- Elektra volledig vernieuwd inclusief groepenkast (2015)
- Riolering en waterleidingen vernieuwd (kunststof)
- Keramische tegelvloer met vloerverwarming begane grond (2020)
- Luxe keuken (2020)
- Openslaande tuindeuren (2020)
- stadsverwarming unit + warmtewisselaar vernieuwd (2020)
- Badkamer vernieuwd (2018)
- Toilet vernieuwd (2026)
- Overall UTP internetbekabeling
- Elektrische rolluiken begane grond
- Elektrisch zonnescherm
- Dak garage bitumen vernieuwd (2023)
- Dakgoten vervangen met zinken hemelwaterafvoeren
- 18 zonnepanelen (2023/2024)
- Airco zolder (2021)

Ligging – Woonwijk Paradijs (Haagse Beemden)

De woning is gelegen in de populaire woonwijk Paradijs, onderdeel van de Haagse Beemden. Deze wijk staat bekend om haar rustige en kindvriendelijke karakter met veel groenvoorzieningen, speelgelegenheden en waterpartijen.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Heksenwiel, basisscholen, sportaccommodaties, openbaar vervoer en recreatiegebieden zoals het Haagse Beemdenbos en de Asterdplas.

Het centrum van Breda is binnen circa 15 minuten bereikbaar en ook de uitvalswegen richting A16 en A27 zijn snel te bereiken.

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.



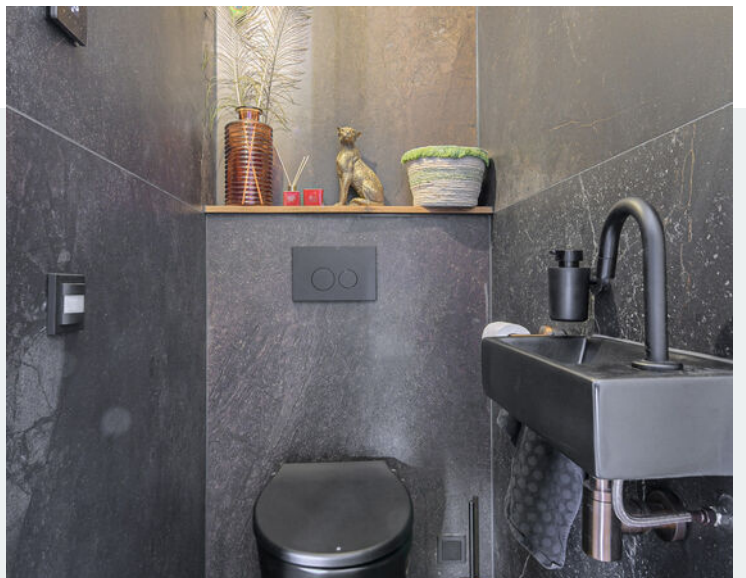
Kenmerken

€ 450.000 k.k.

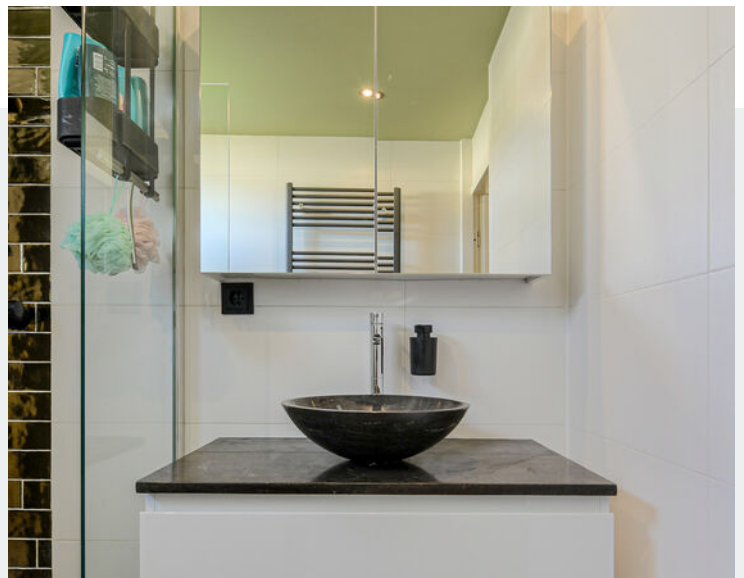
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	360 m ³
Tuinoppervlakte	49 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1989
Energie label	A++
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe berging	16 m ²



Begane grond



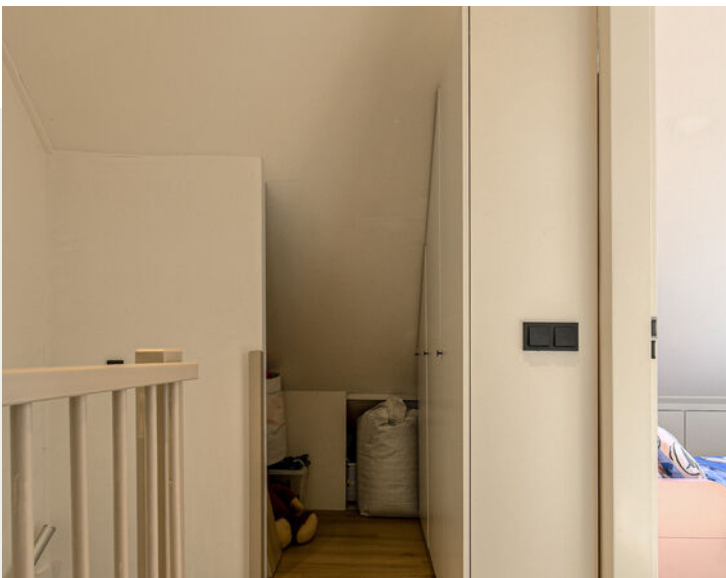
Begane grond



1e verdieping



1e verdieping



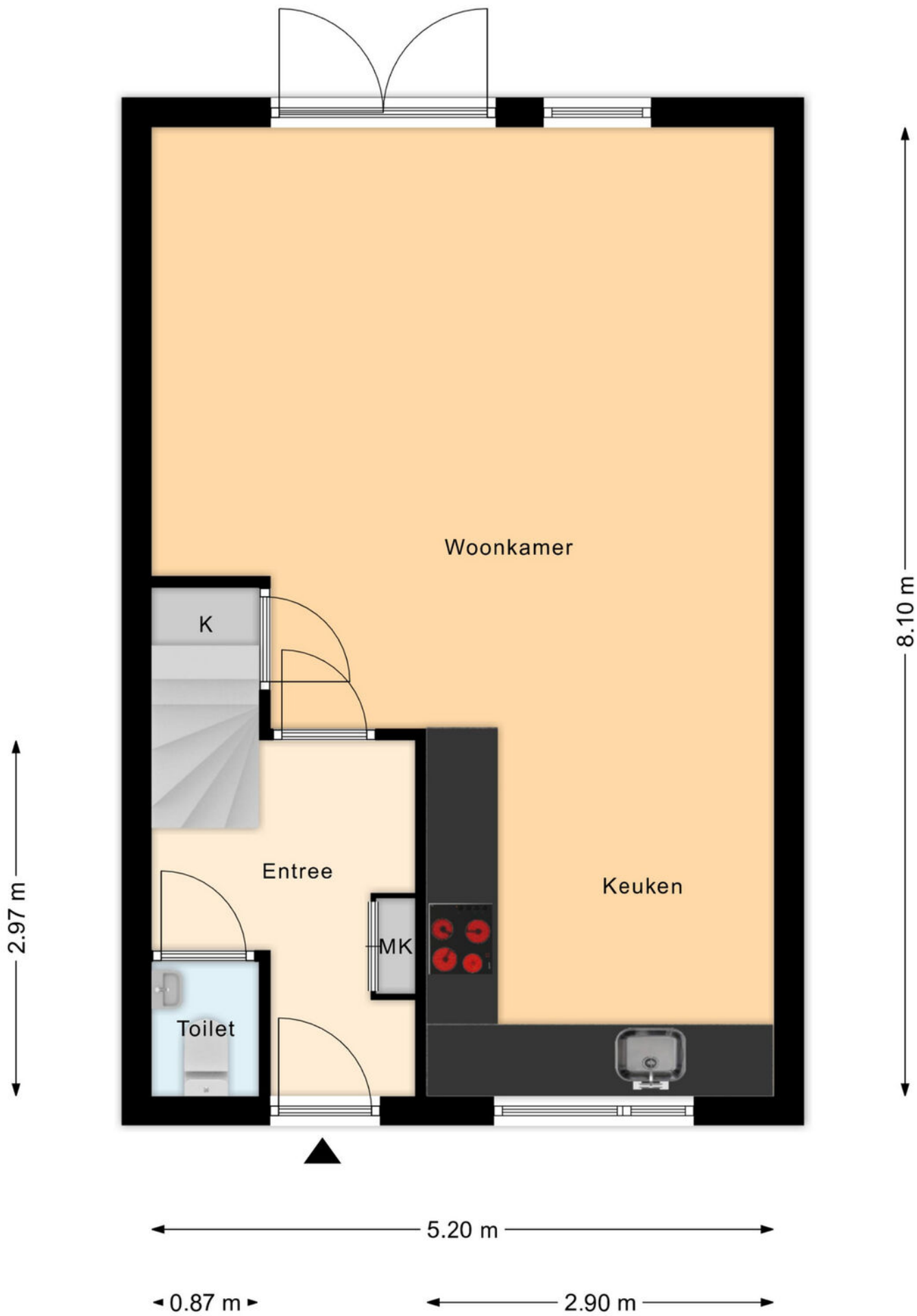
2e verdieping & achtertuin



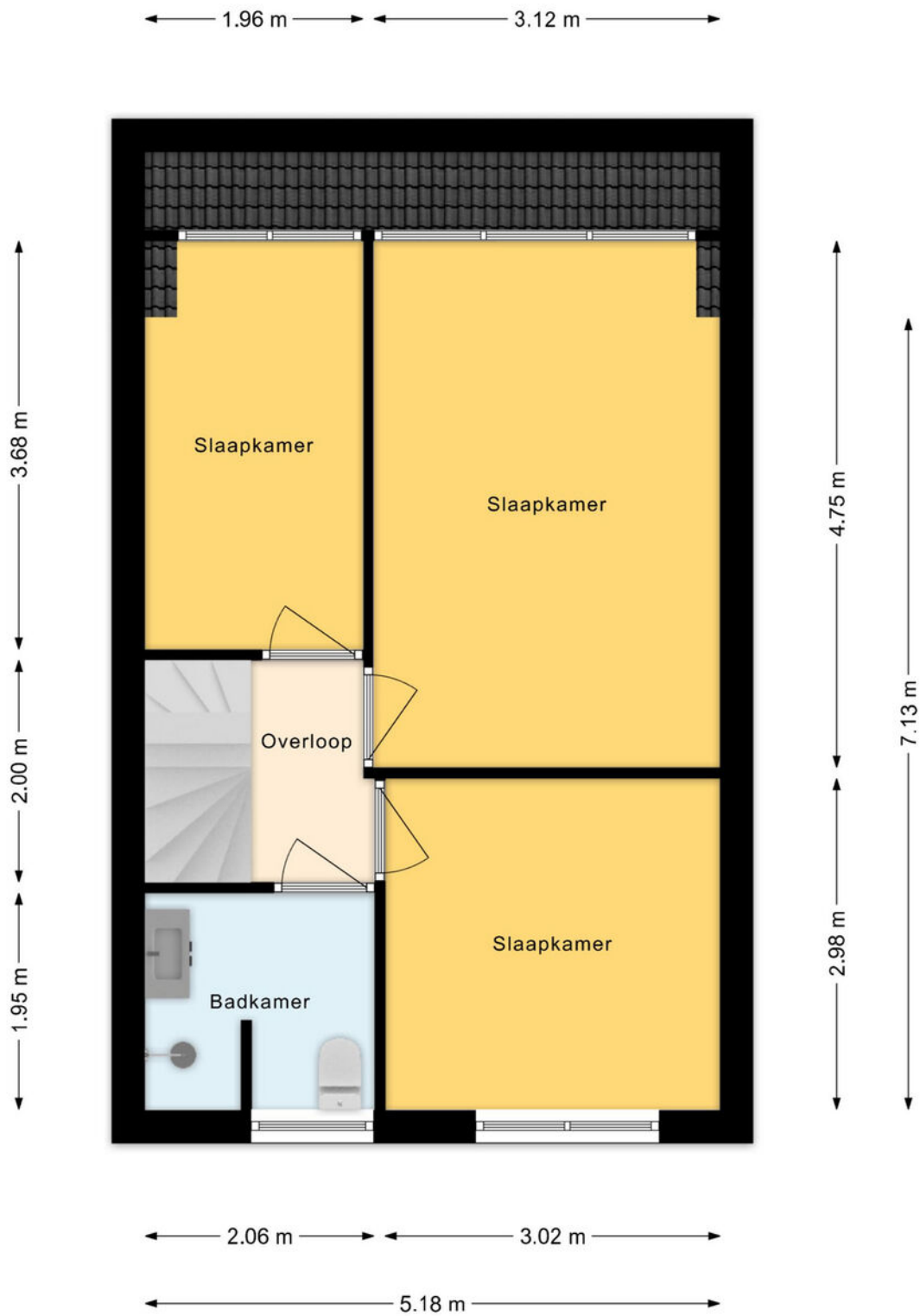
Achtertuint met overkapping



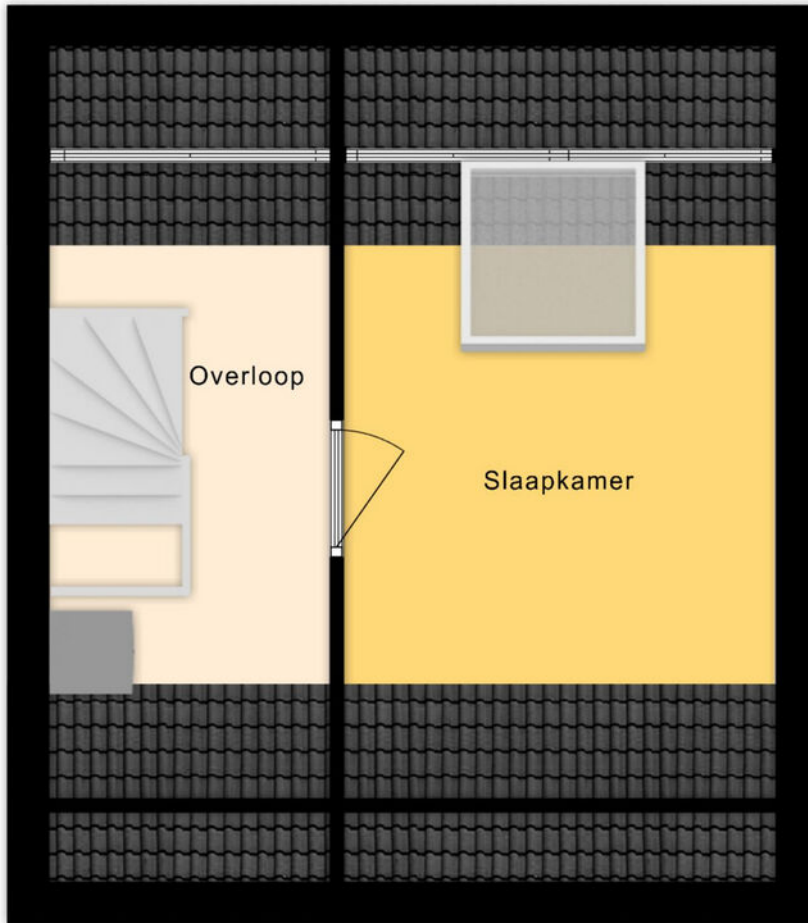
Achtertuint & omgeving



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

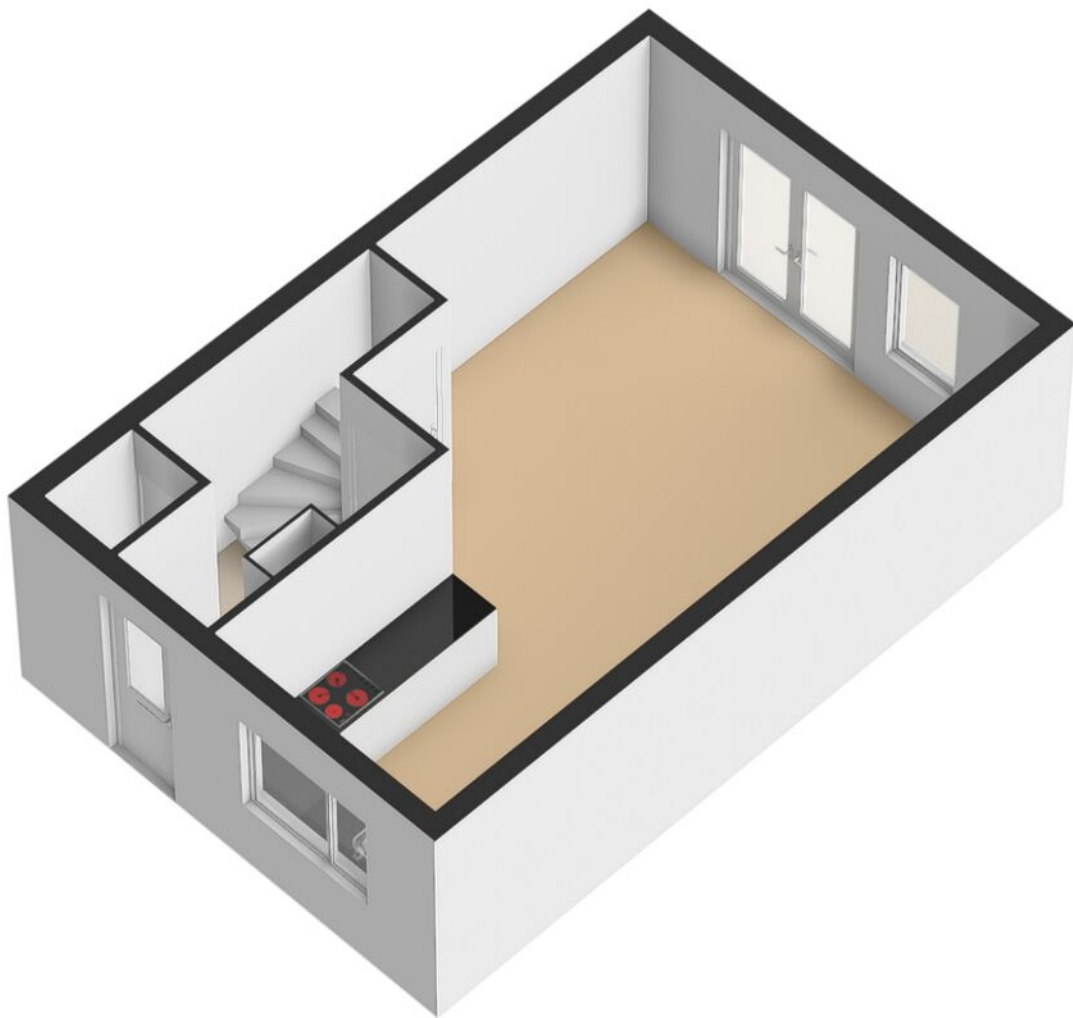


← 2.01 m → ← 3.08 m →

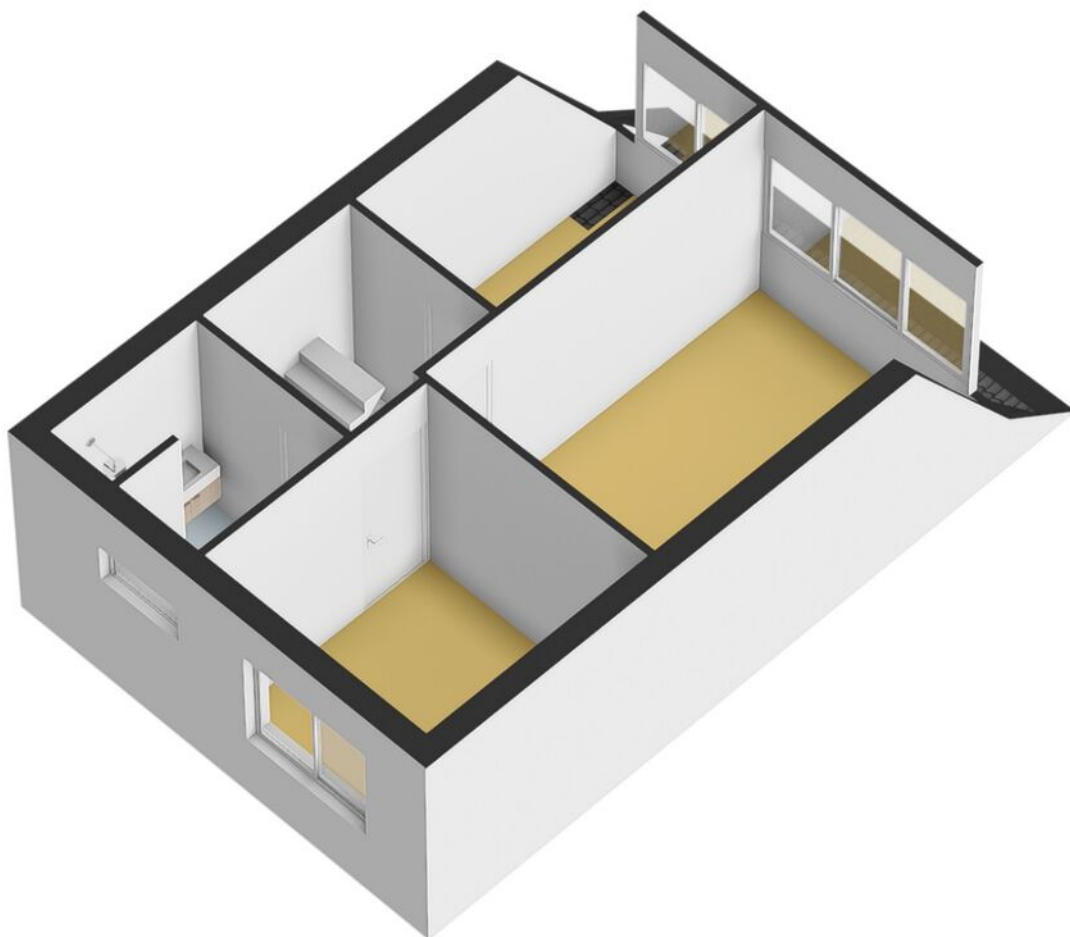
Plattegrond 2e verdieping



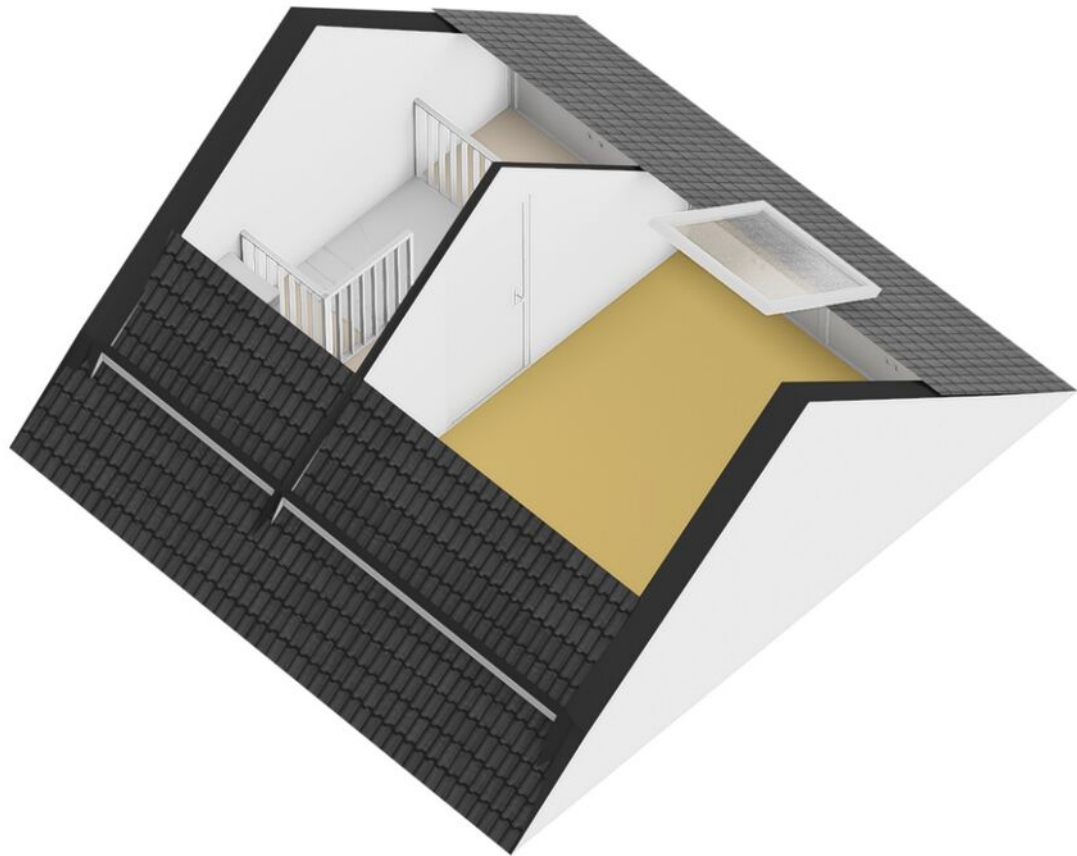
Plattegrond tuin, praktijkruimte



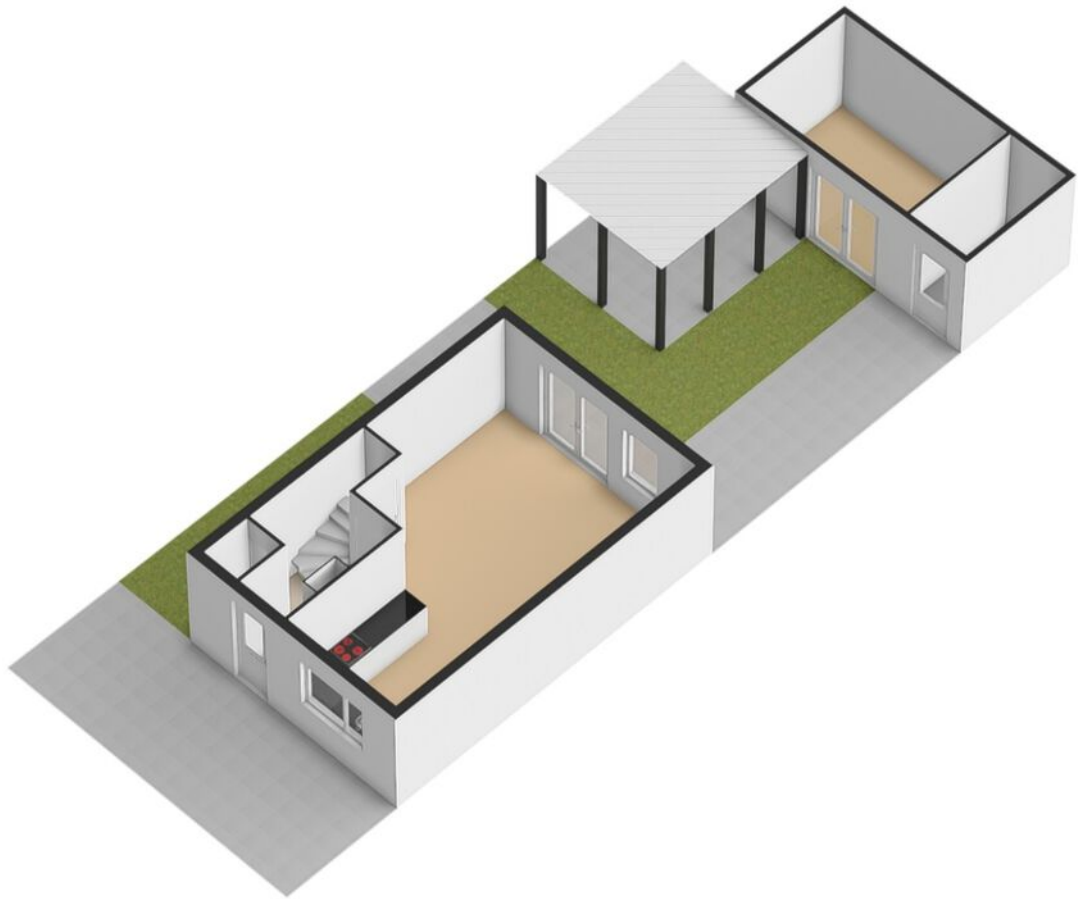
Plattegrond begane grond 3D



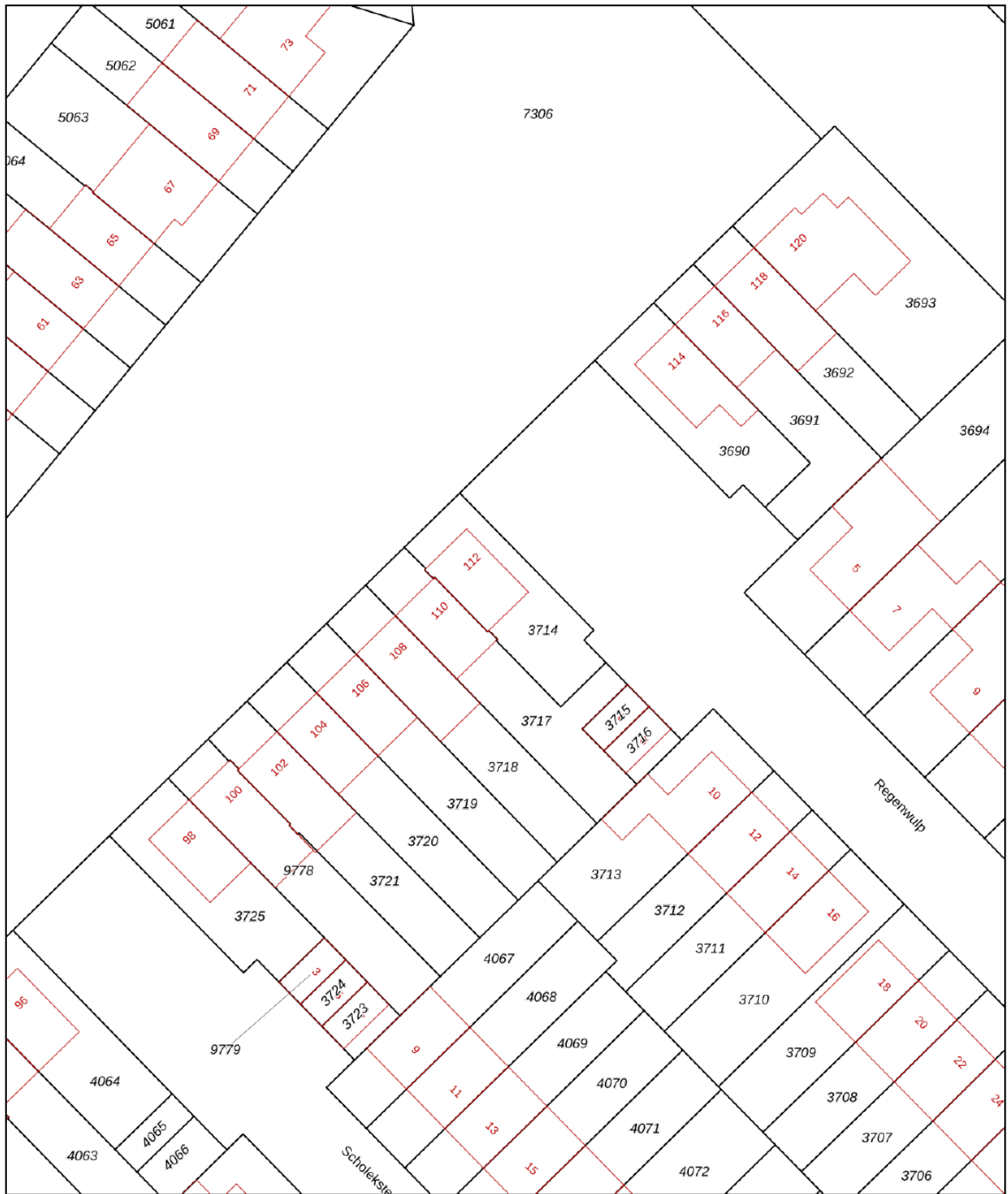
Plattegrond 1e verdieping 3D




Plattegrond 2e verdieping 3D



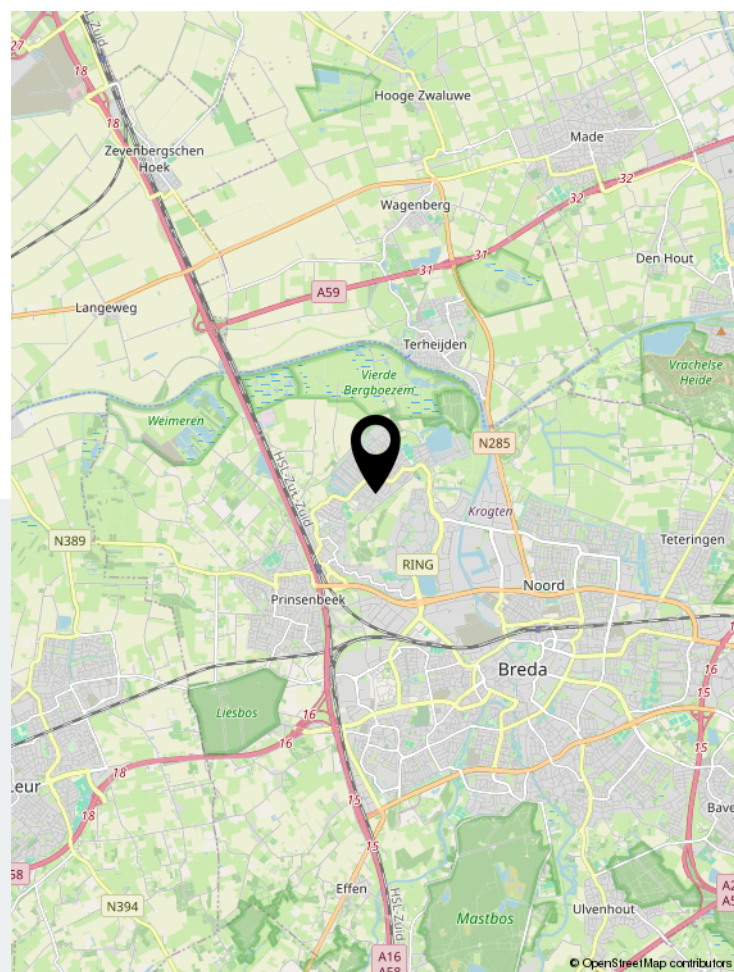
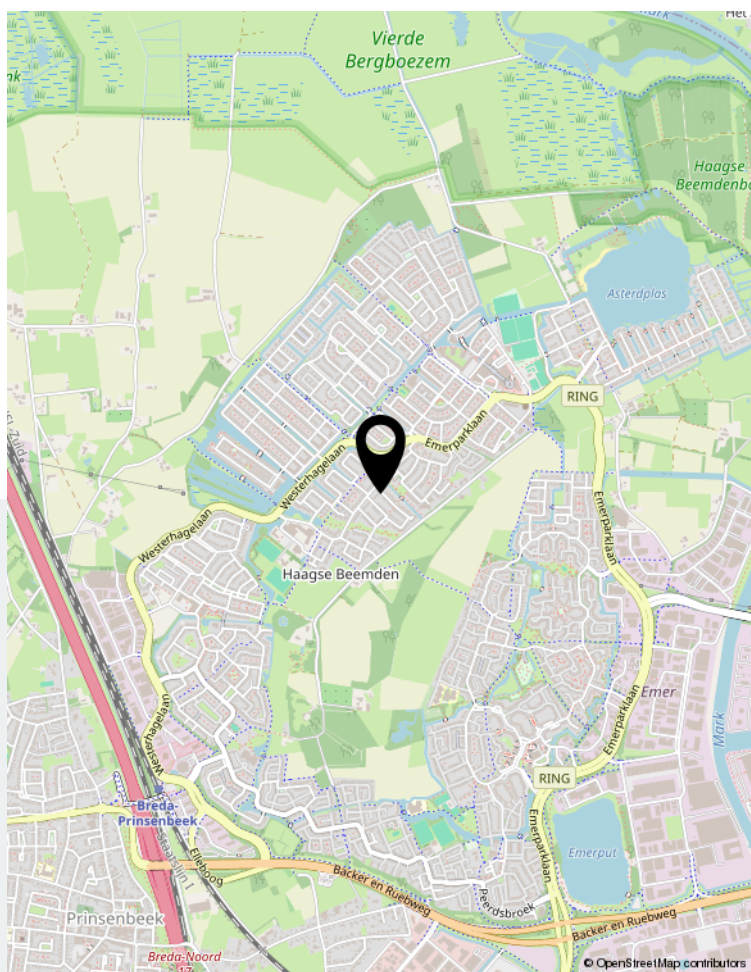
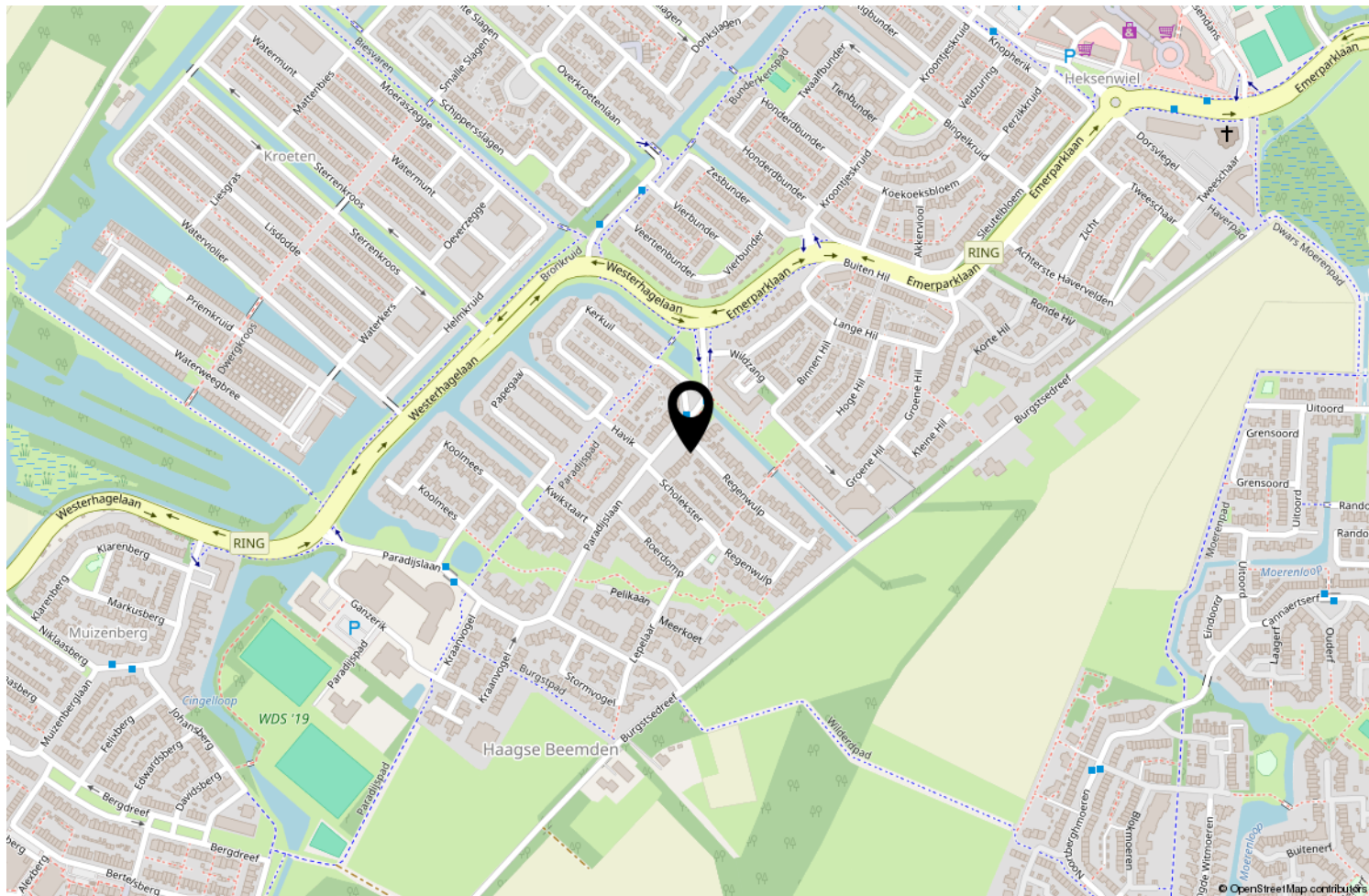
Plattegrond situatietekening 3D



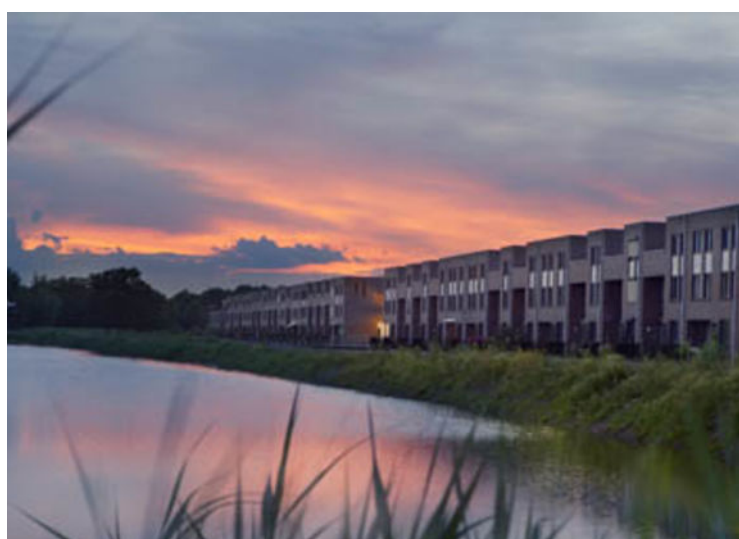
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3714</p> <p>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.</p>	
--	---	---

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				
- Schuifdeurkast garage	X			
- Kledingkasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Hor achterdeur			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Pvc vloer 1e verdieping	X			
- Keramische tegelvloer begane grond	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
- Losse koelkast/vriescombinatie		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Losse accessoires en keukenapparaten		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			
- Spiegel		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
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		
Tv kast onder overkappi		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Hanglamp onder overkapping		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
- Tuinmeubelen en accessoires		X		
- Tuinslang		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