

TE KOOP



Brasschaatstraat 41

Breda

€ 375.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Brasschaatstraat 41 Breda

Royale met veel energiebesparende maatregelen uitgevoerde tussenwoning met diepe achtertuin op het westen, 4 ruime slaapkamers en een lichte doorzon woonkamer

In de woonwijk Hoge Vucht gelegen, goed onderhouden tussenwoning met een diepe achtertuin op het westen, stenen berging en achterom. De woning beschikt over een royale doorzon woonkamer met schuifpui, een aparte keuken, vier volwaardige slaapkamers en is voorzien van diverse duurzame verbeteringen zoals dak- en spouwisolatie en maar liefst 14 zonnepanelen. Het dak is in 2019 vervangen en geïsoleerd en ook de spouwmuren zijn in 2020 na-geïsoleerd. De woning is daarmee gasloos gemaakt. De genomen maatregelen hebben geresulteerd in een energielabel A. Een ideale gezinswoning met volop ruimte en comfort.

Woonoppervlakte ca. 120 m²
Inhoud ca. 385 m³
Bouwjaar 1966

Aanvaarding: omstreeks augustus/september 2026

Indeling

Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, garderobe, vernieuwde meterkast (12 groepen, krachtstroom, aparte PV-groep en 3 aardlekschakelaars), trapopgang en praktische trapkast. Geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje.

De doorzon woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een tegelvloer en een grote hardhouten schuifpui naar de achtertuin.

De keuken is apart gesitueerd en voorzien van een tegelvloer, deur naar de tuin en een functionele inrichting met inductiekookplaat, RVS afzuigkap en oven. Aan de overzijde bevindt zich extra werk- en bergruimte.

De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het westen

Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Drie ruime slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloeren.

Slaapkamer voorzijde ca. 3.31 x 3.50 m met wastafel

Slaapkamer achterzijde ca. 4.50 x 3.50 m

Slaapkamer achterzijde ca. 3.50 x 2.15 m

De badkamer is voorzien van een douche met zitgedeelte, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Overloop met bergruimte aan de voorzijde en een separate wasruimte aan de achterzijde met kunststof Velux dakraam.

Royale zolderslaapkamer met kunststof dakkapel aan de voorzijde en een Velux dakraam aan de achterzijde. Tevens voorzien van wastafel en afgewerkt met een moderne laminaatvloer.

Algemeen/bijzonderheden

- Energielabel A
- Verwarming via stadsverwarming
- Warm water via elektrische boiler
- 14 zonnepanelen (2019)
- Dak vernieuwd en geïsoleerd (2019)
- Spouwmuurisolatie voor- en achterzijde (2020)
- Elektra vernieuwd en uitgebreid
- 2 Velux dakramen (2022)
- Nieuwe laminaatvloeren 1e en 2e verdieping (2022)
- Extra isolatie tussen 1e en 2e verdieping

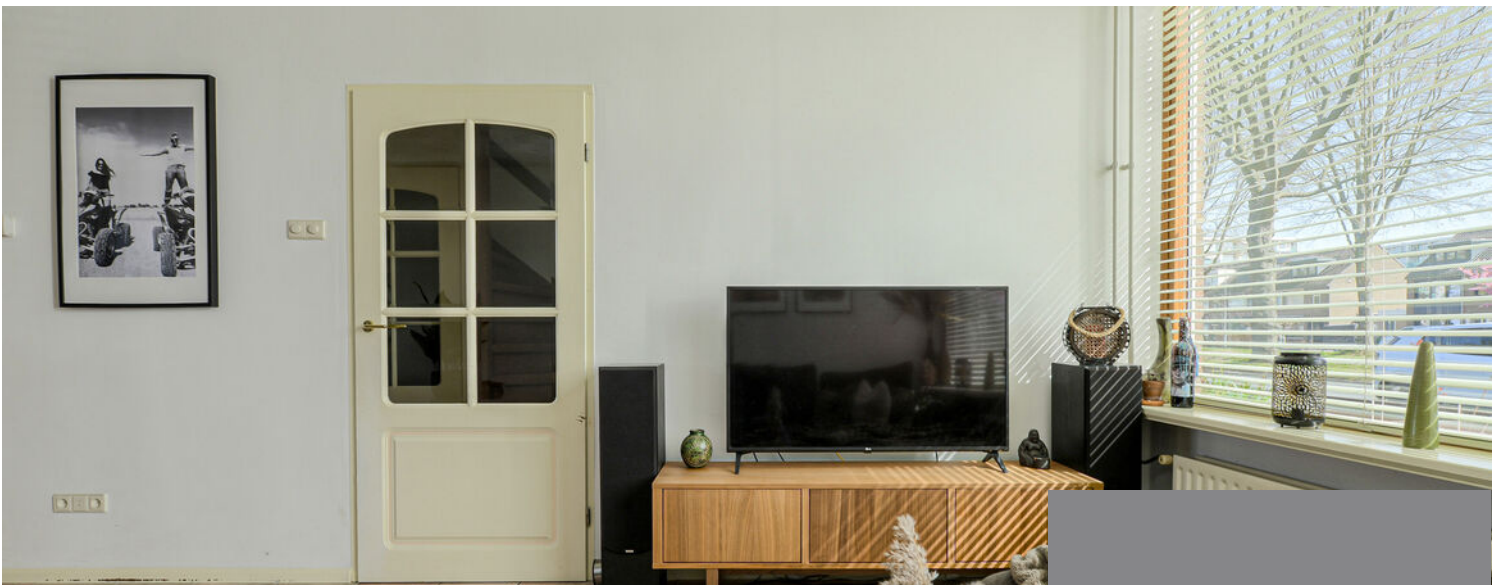
Locatie

De woning is gelegen in de wijk Hoge Vucht, een groene en ruim opgezette woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Moerwijk bevindt zich op korte afstand: Winkelcentrum Moerwijk, beter bekend als Winkelcentrum Hoge Vucht, is al jarenlang hét kloppende hart van Breda-Noord. Dit overdekte en recent gemoderniseerde winkelcentrum combineert gemak, veelzijdigheid en gezelligheid op één centrale plek. Met meer dan 60 winkels en een breed aanbod aan voorzieningen is het dé locatie voor zowel de dagelijkse boodschappen als een ontspannen middagje winkelen. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe nabijheid gelegen. Het centrum van Breda is

binnen enkele minuten bereikbaar, evenals de uitvalswegen richting de 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. 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

€ 375.000 k.k.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 120 m ² |
| Perceeloppervlakte | 170 m ² |
| Inhoud | 385 m ³ |
| Tuinoppervlakte | 81 m ² |
| Kamers | 5 |
| Slaapkamers | 4 |
| | |
| Bouwjaar | 1966 |
| Energie label | A |
| Centrale verwarming | Stadsverwarming |
| Externe berging | 7 m ² |



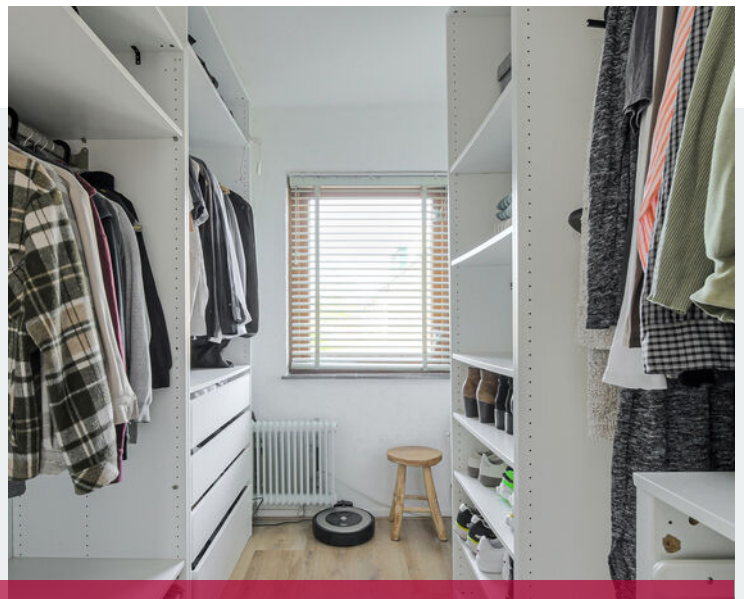
Begane grond



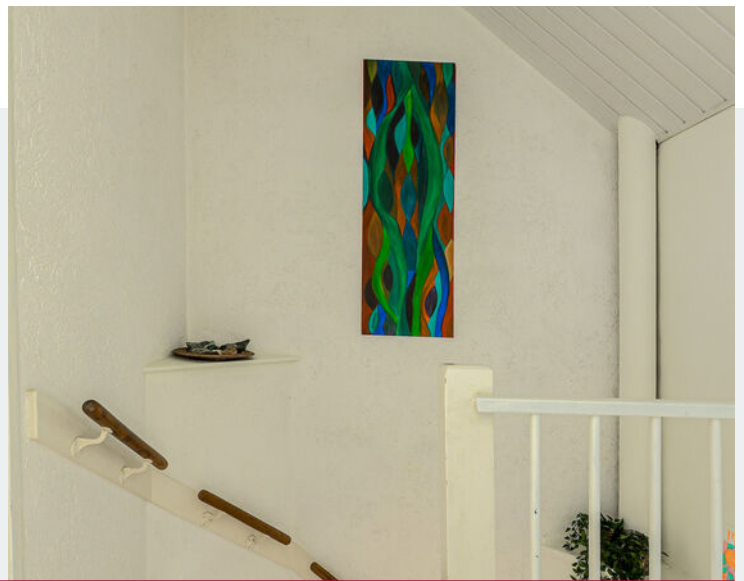
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



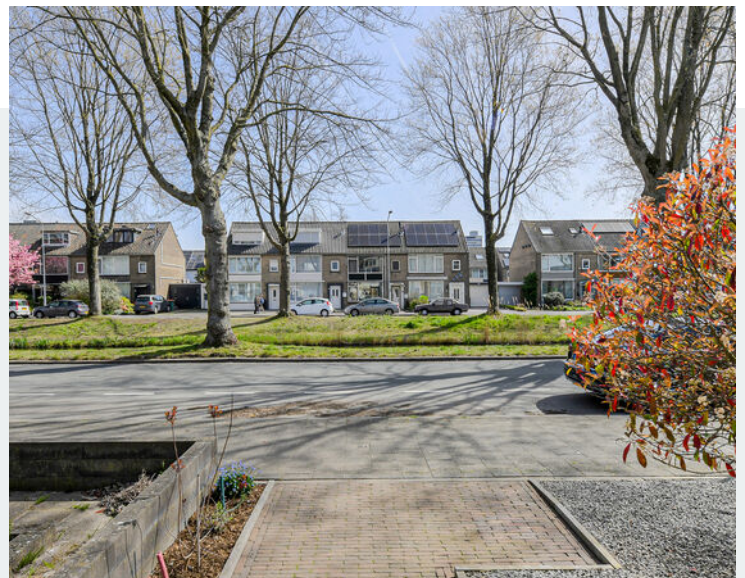
1e verdieping



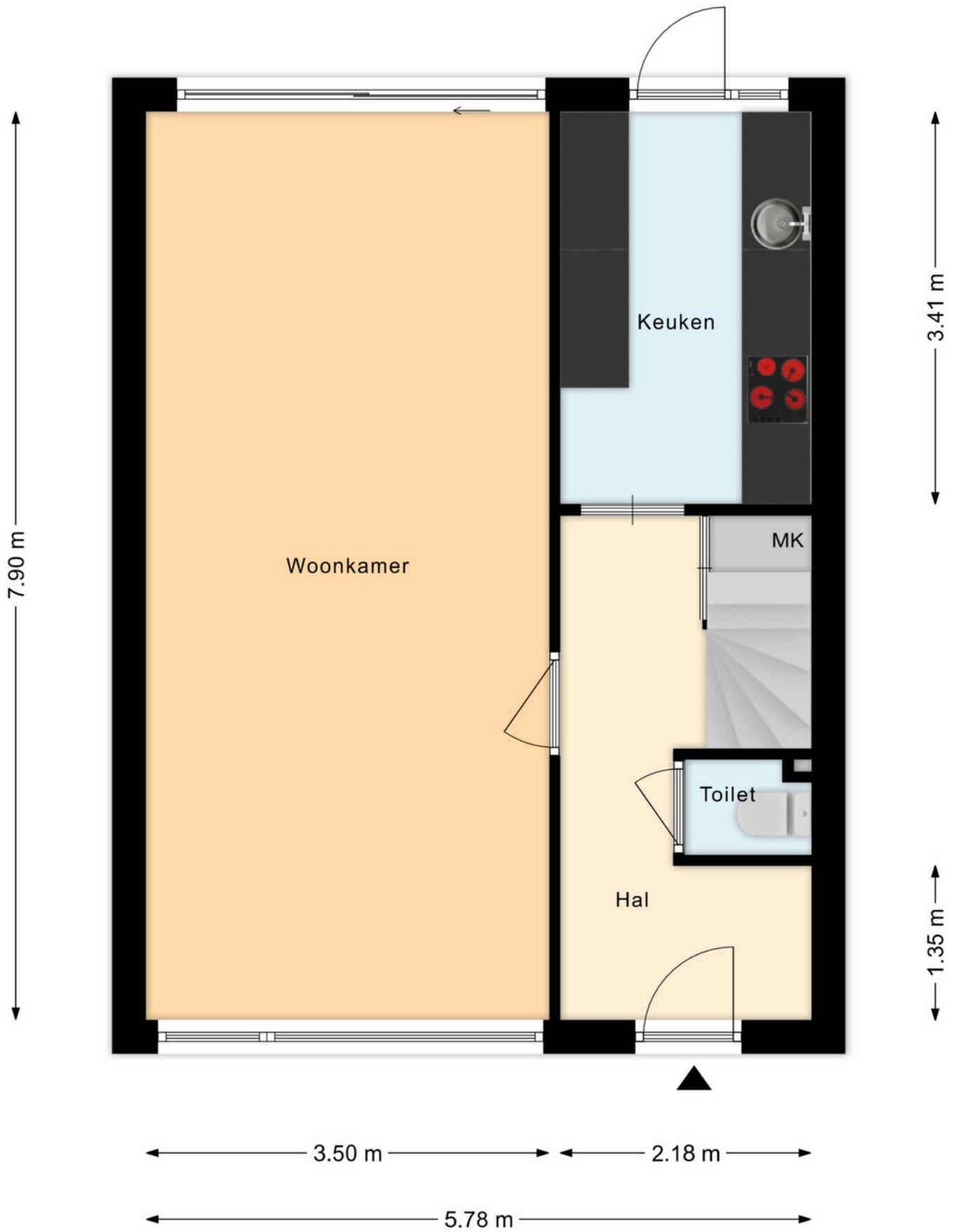
1e & 2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



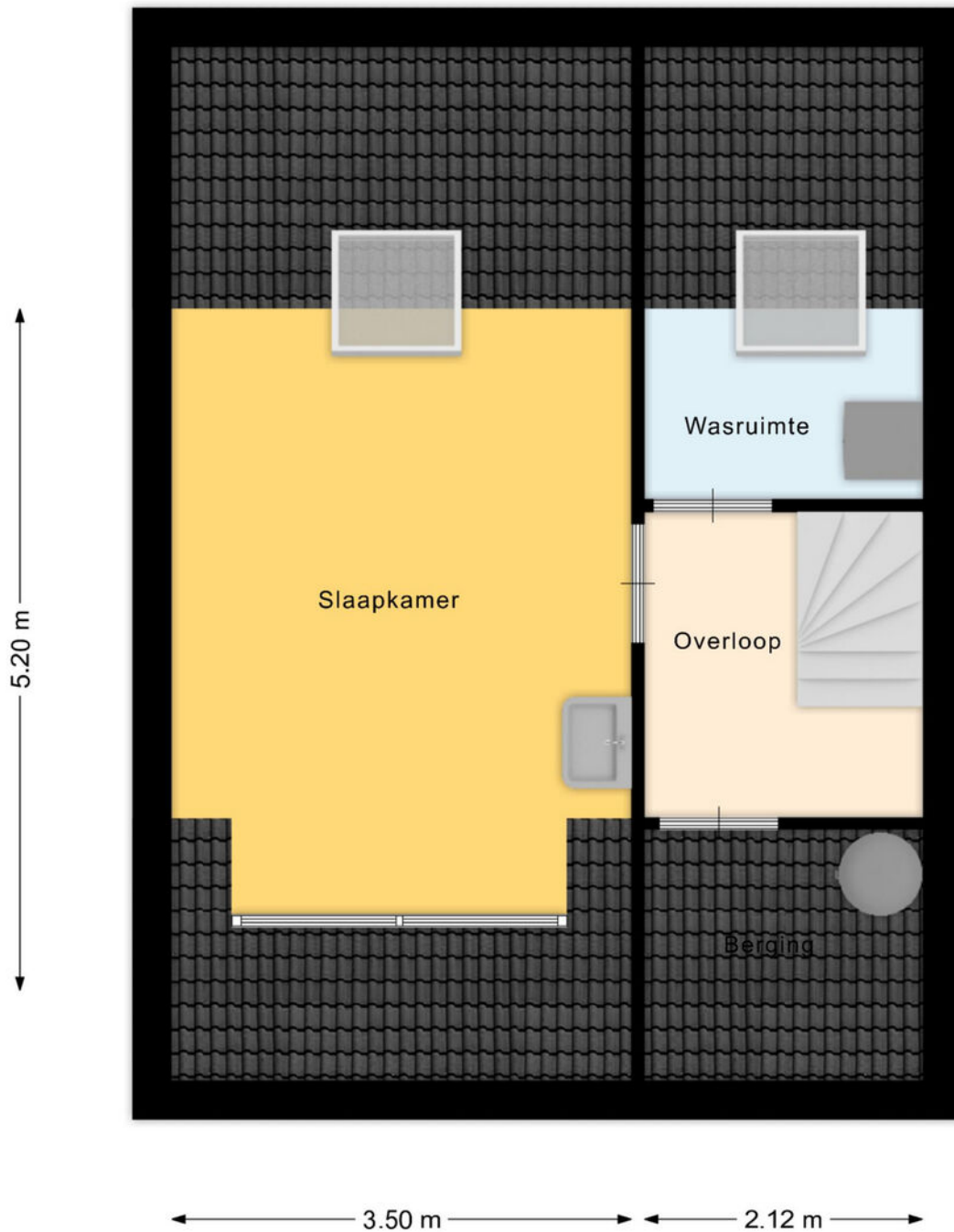
Achtertuint & omgeving



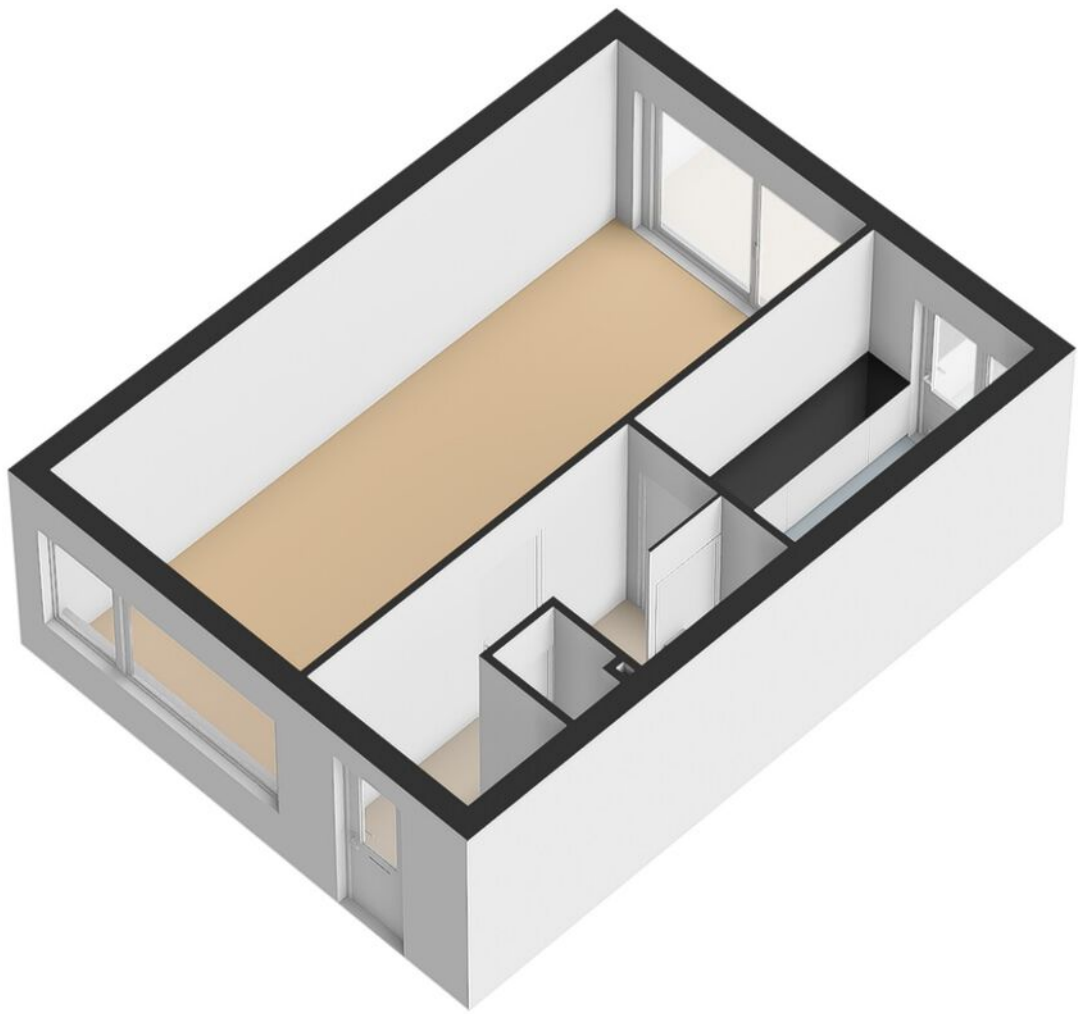
Plattegrond begane grond



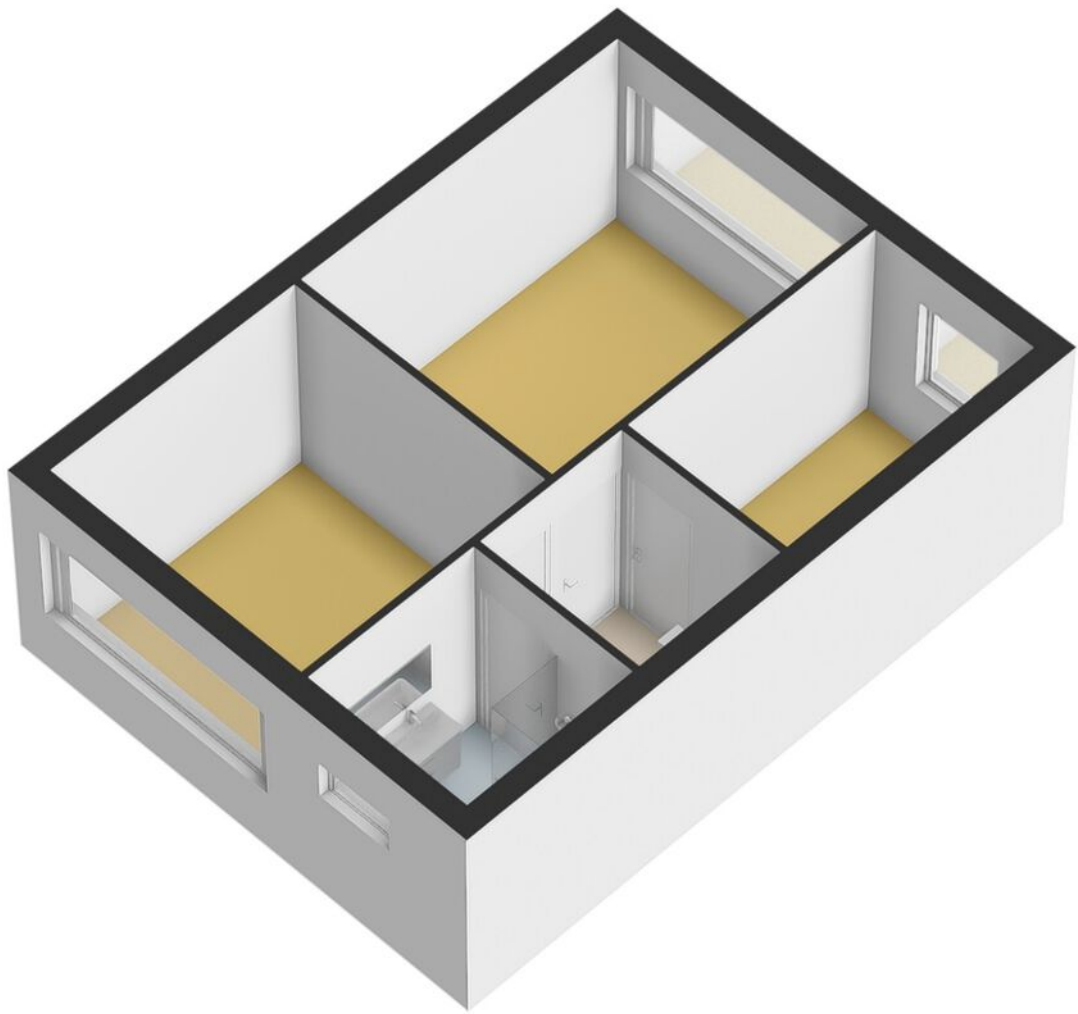
Plattegrond 1e verdieping



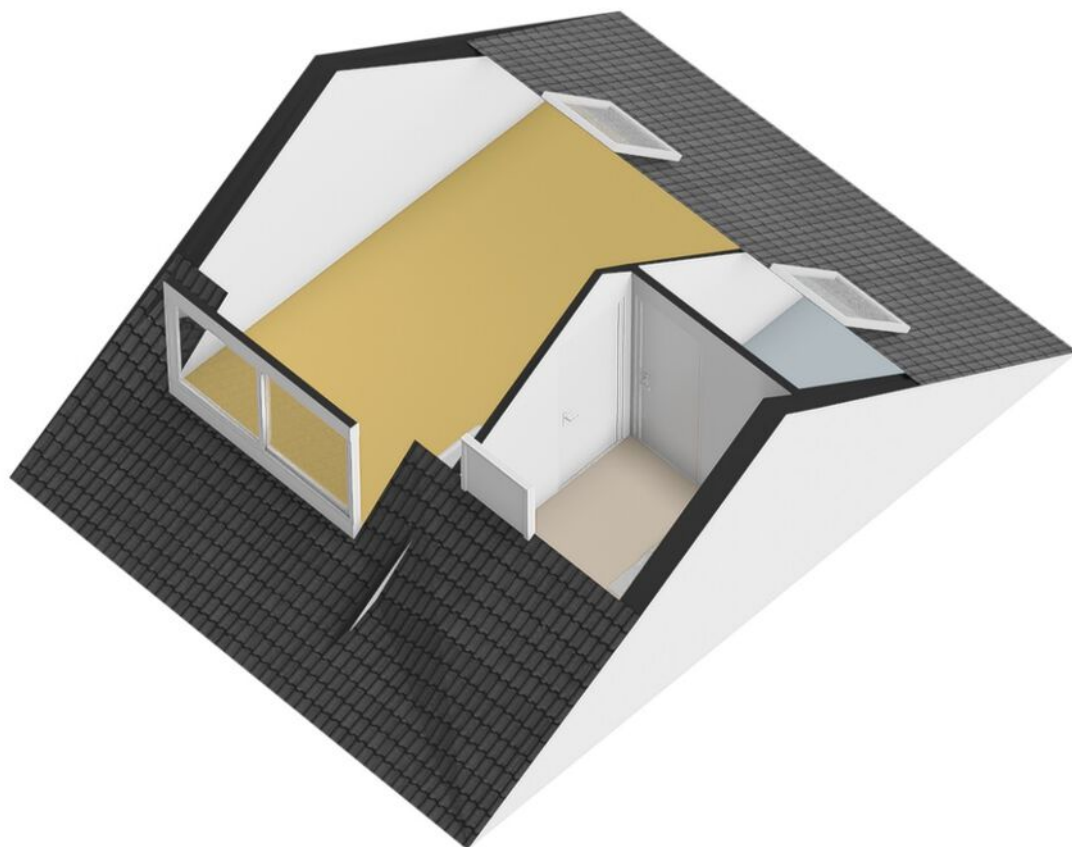
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D

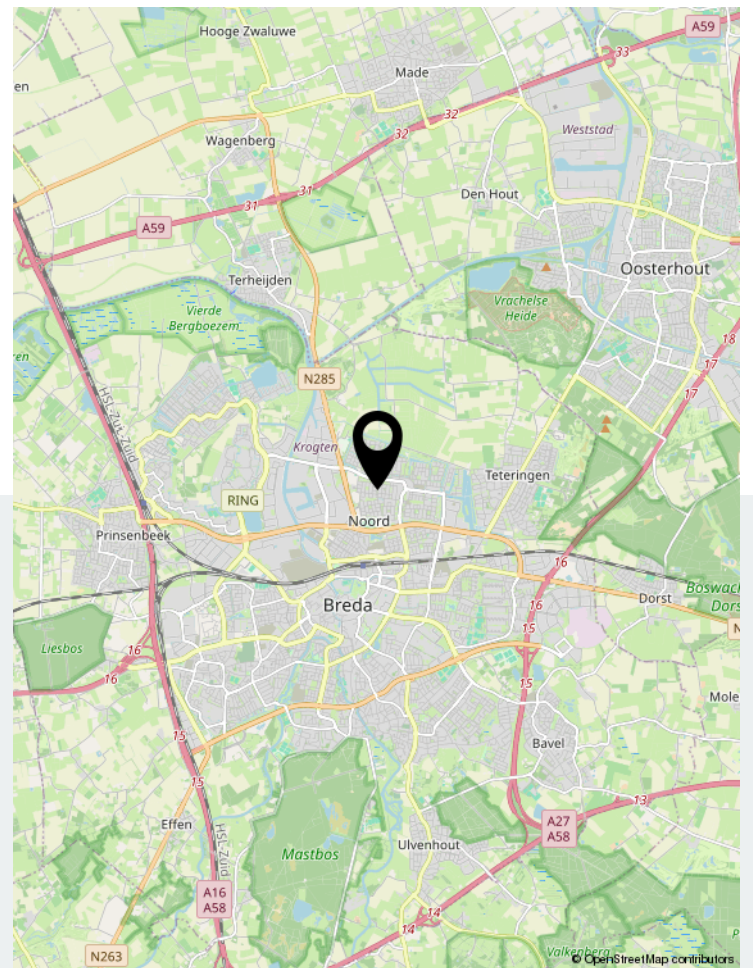
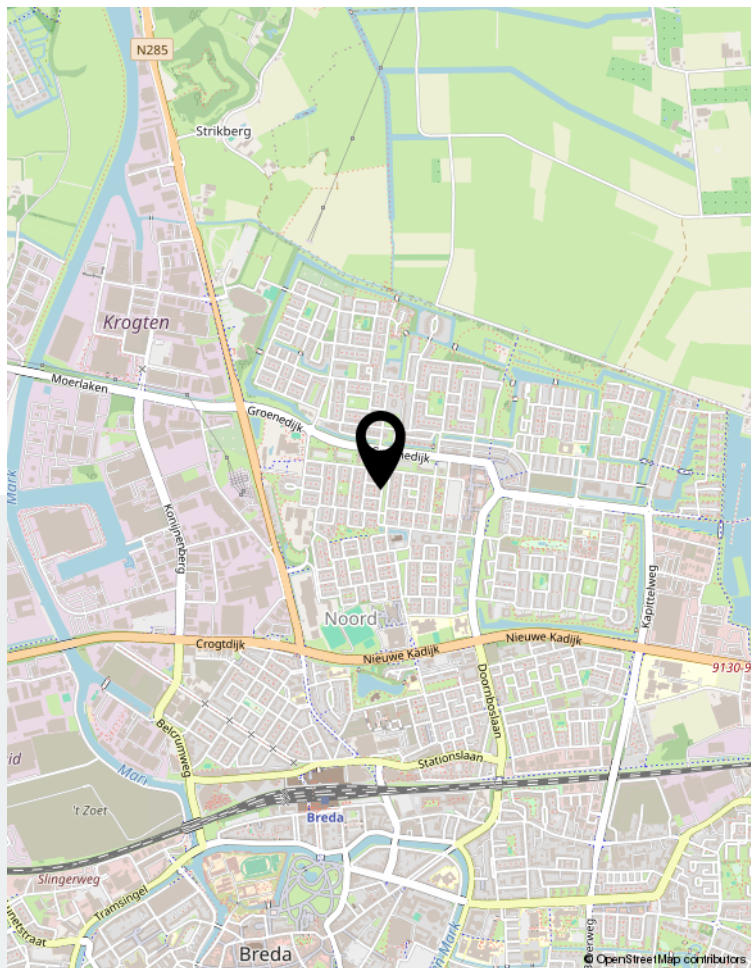
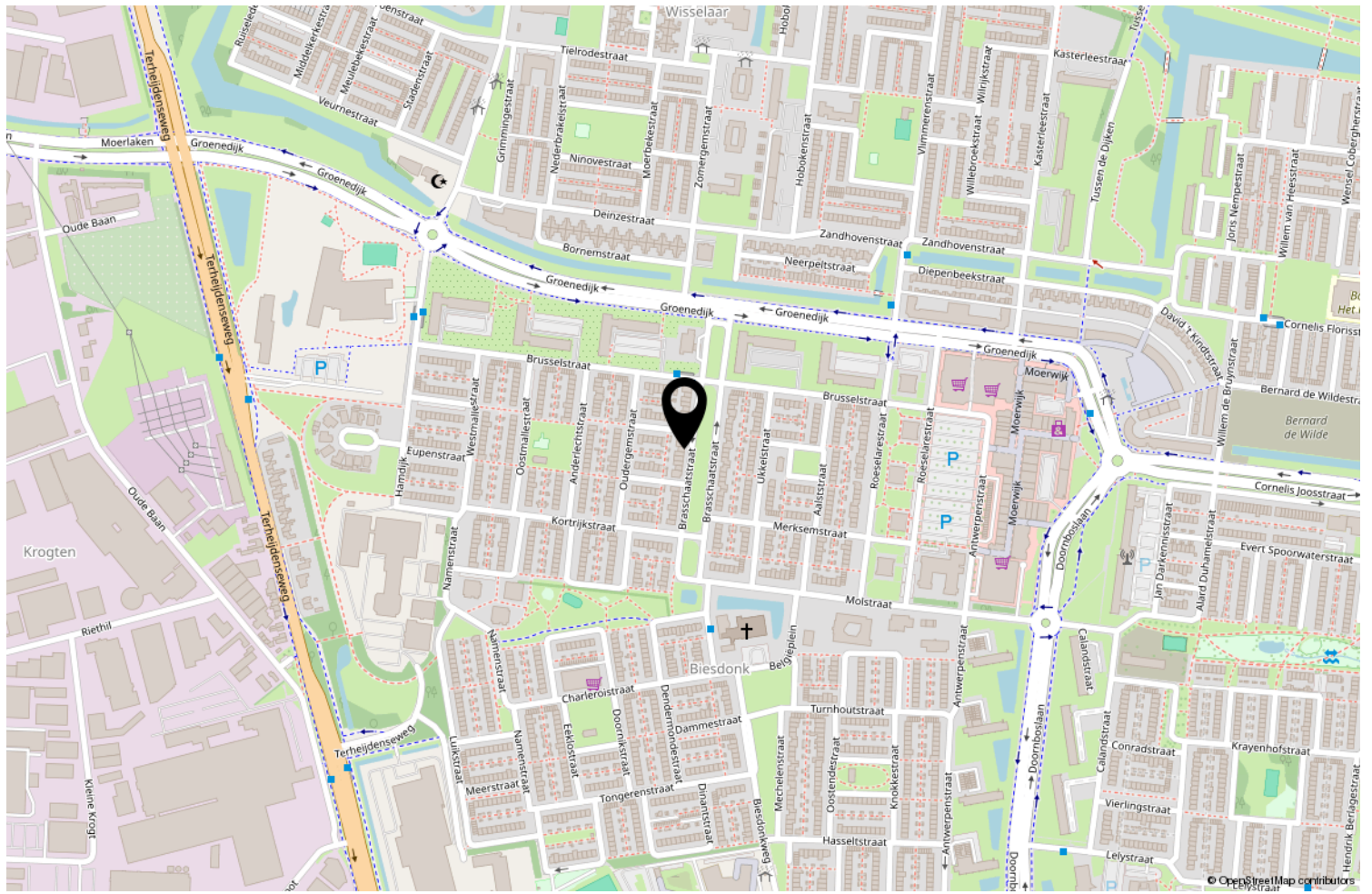


Plattegrond 2e verdieping 3D

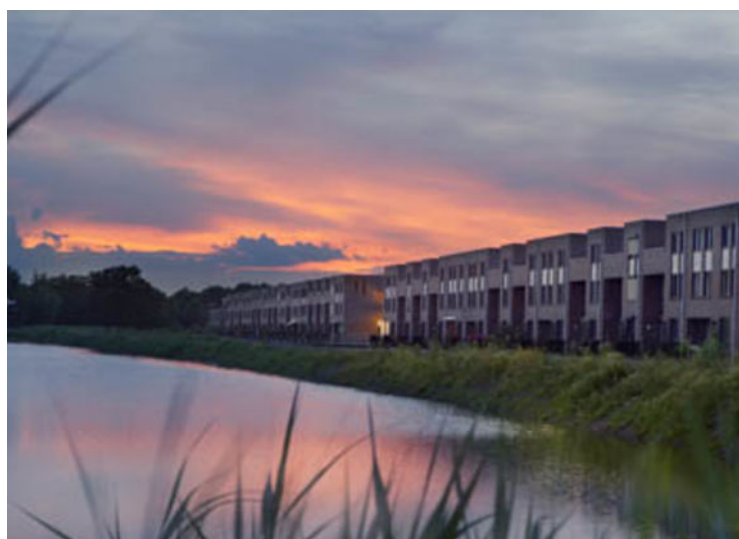


| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1245</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.



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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