

# TE KOOP



**Groene Hil 55**

Breda

€ 450.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

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



## Groene Hil 55 Breda

Hoekwoning met garage, oprit en zonnige tuin op het westen, gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk heksenwiël

Deze hoekwoning met ruime garage en eigen oprit is gelegen in de populaire woonwijk Heksenwiël (Haagse Beemden). De woning beschikt over een lichte woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, een moderne badkamer en een ruime tweede verdieping met extra slaapkamer en mogelijkheden voor een 5e slaapkamer of werkkamer. De zonnige achtertuin op het westen en de royale garage en een houten tuinhuis maken het geheel compleet.

woonoppervlakte ca 100 m<sup>2</sup> plus garage 18 m<sup>2</sup>  
inhoud ca. 365 m<sup>3</sup>  
perceel ca. 248 m<sup>2</sup>  
bouwjaar ca. 1991

Indeling:

Begane grond

Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, modern betegeld toilet met hangend closet en fonteintje en meterkast.

Tuingerichte woonkamer met trapkast en deur naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde is er sprake van een prettige lichtinval. De begane grond is afgewerkt met eiken vloerdelen en een verzorgde wandafwerking.

Open keuken aan de voorzijde met lichte L-vormige inrichting voorzien van kunststof werkblad, 4-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, RVS spoelbak met eengreeps mengkraan en een koel-/vriescombinatie.

Vanuit de tuin is de grote garage bereikbaar, voorzien van een kanteldeur en separate loopdeur. De garage heeft een afmeting van ca. 6.00 x 2.90 m en beschikt over een praktische bergzolder.

De achtertuin is gelegen op het westen en is

looppad aan de zijkant. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit aan de voorzijde.

#### Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers:

slaapkamer voorzijde ca. 2.95 x 2.05 m  
slaapkamer achterzijde ca. 3.90 x 2.90 m  
slaapkamer achterzijde ca. 3.05 x 2.15 m

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van moderne laminaatvloeren.

De geheel gemoderniseerde badkamer (ca. 2.45 x 2.10 m) beschikt over een inloofdouche met regendouche en separate handdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en handdoekenradiator. De badkamer is fraai afgewerkt met modern tegelwerk en een stijlvolle groene accentwand.

#### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare tweede verdieping.

Voorzolder met opstelling van de mechanische ventilatie en de combiketel (Remeha, 2020) en bergruimte achter de knieschotten (ca. 4.35 x 3.25 m gemeten tot 1.50 lijn).

Daarnaast een slaapkamer met laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten (ca. 3.05 x 3.25 m gemeten tot 1.50 lijn).

Het is mogelijk om op deze verdieping een extra (werk-/slaap)kamer te realiseren.

#### Ligging

De woning is gelegen in de wijk Heksenwiel, onderdeel van de Haagse Beemden en zeer geliefd vanwege de kindvriendelijke opzet, de vele groenvoorzieningen en de centrale ligging. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Heksenwiel, scholen, sportvoorzieningen en recreatiegebieden zoals de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos. Tevens zijn uitvalswegen richting de A16 en A27 eenvoudig bereikbaar en is het centrum van Breda op korte afstand gelegen.

#### 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

€ 450.000 k.k.

Woonoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	248 m <sup>2</sup>
Inhoud	undefined m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	undefined m <sup>2</sup>
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1991
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2020
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>



Begane grond



**Begane grond & 1e verdieping**



**1e verdieping met moderne badk.**



1e & 2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



Achtertuint, garage & omgeving



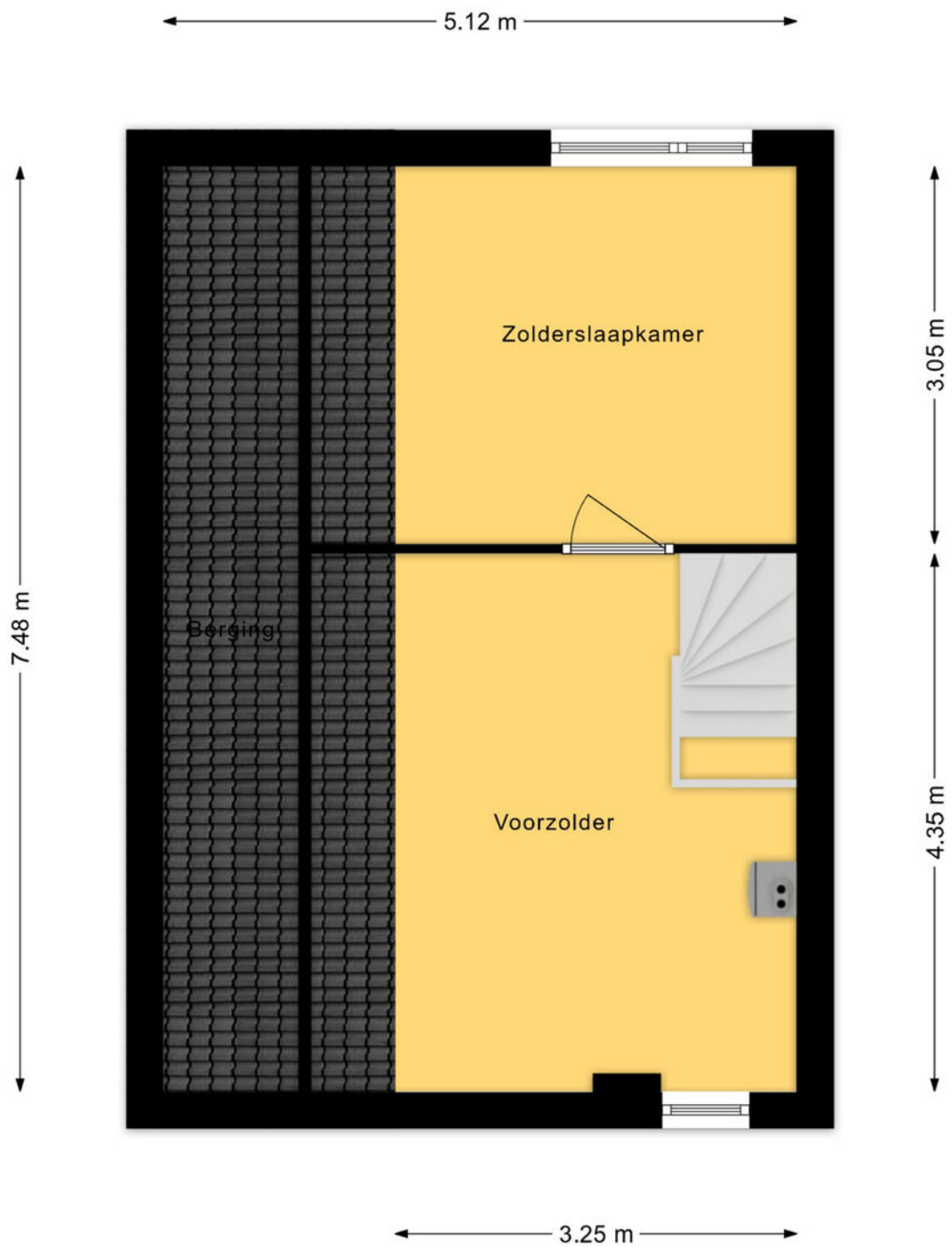
Speelgelegenheid nabij



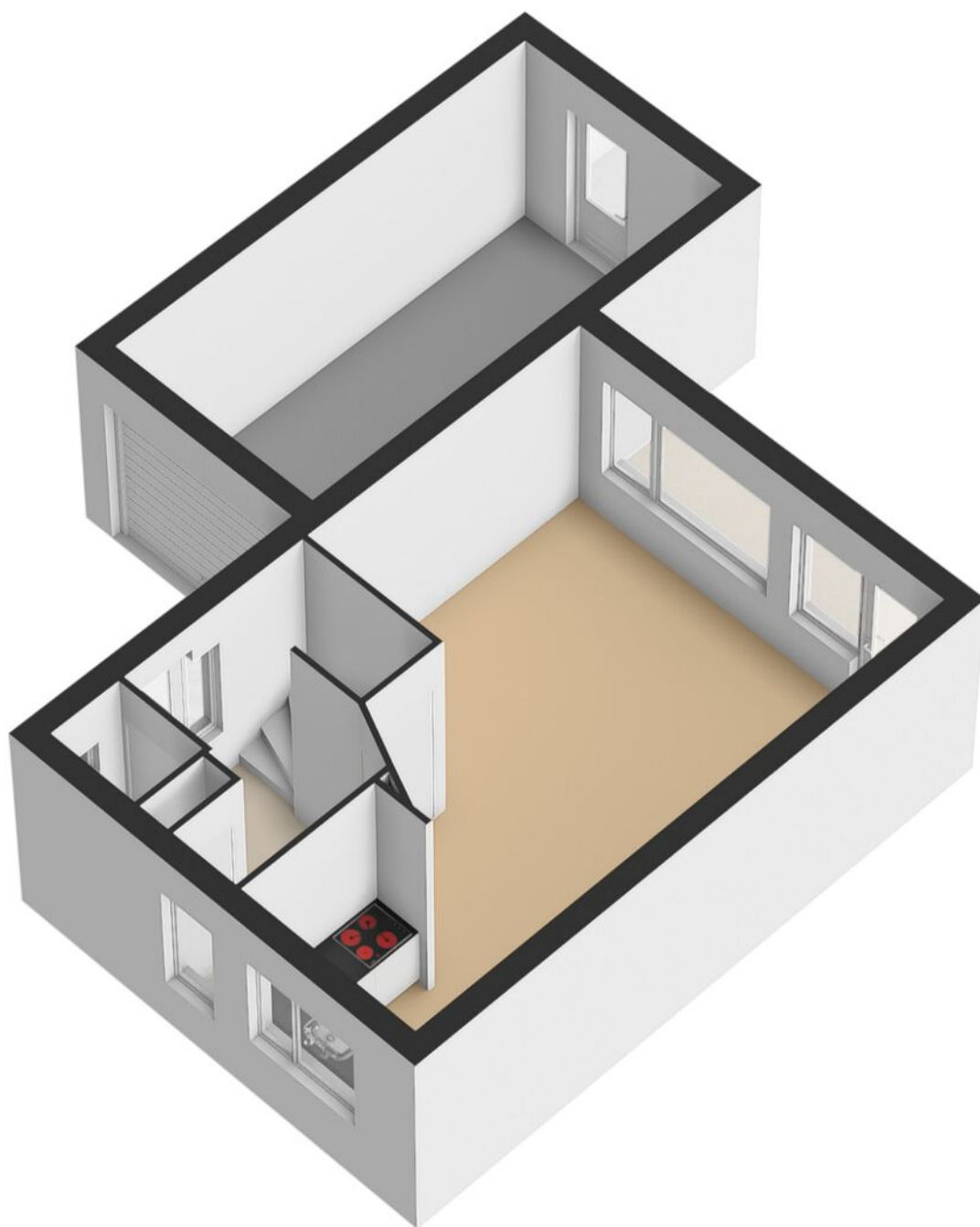
**Plattegrond begane grond**



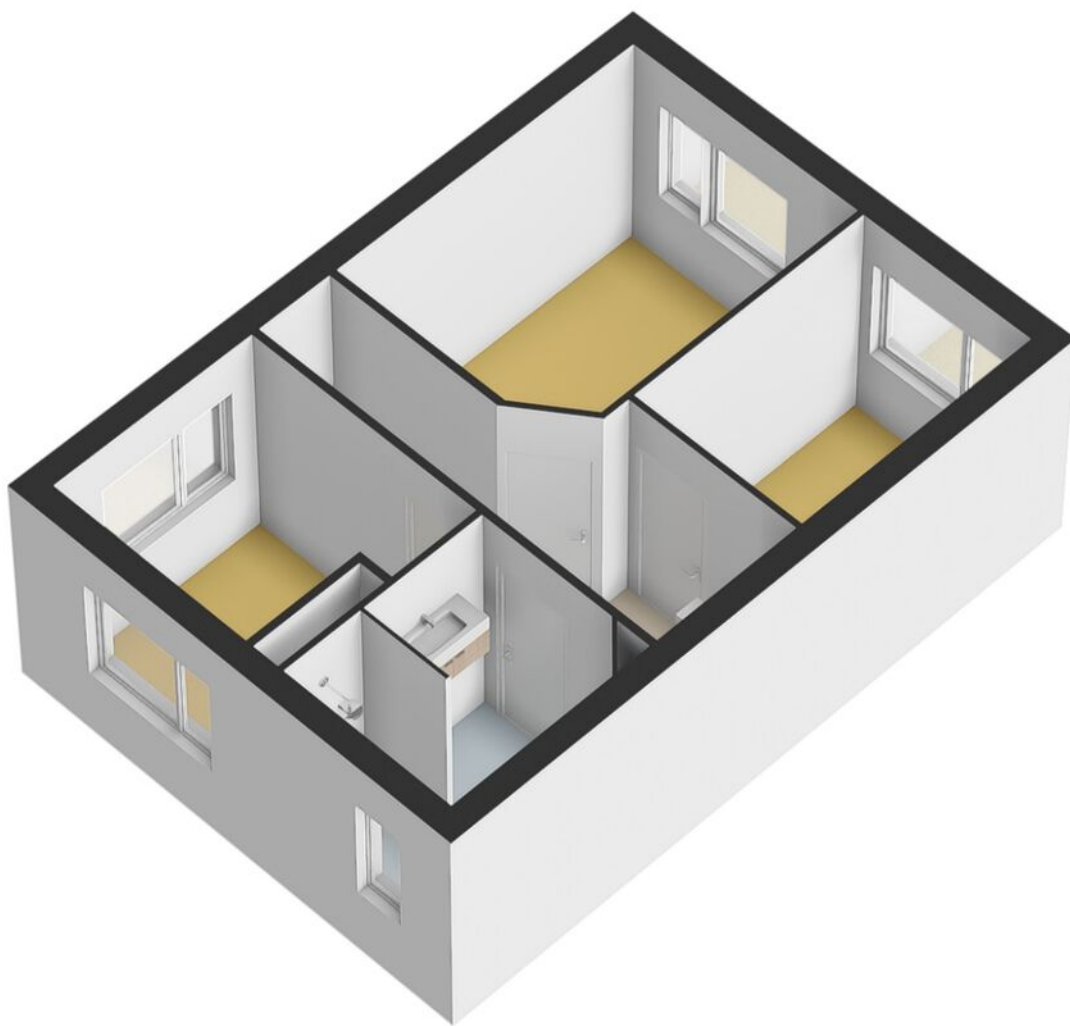
# Plattegrond 1e verdieping



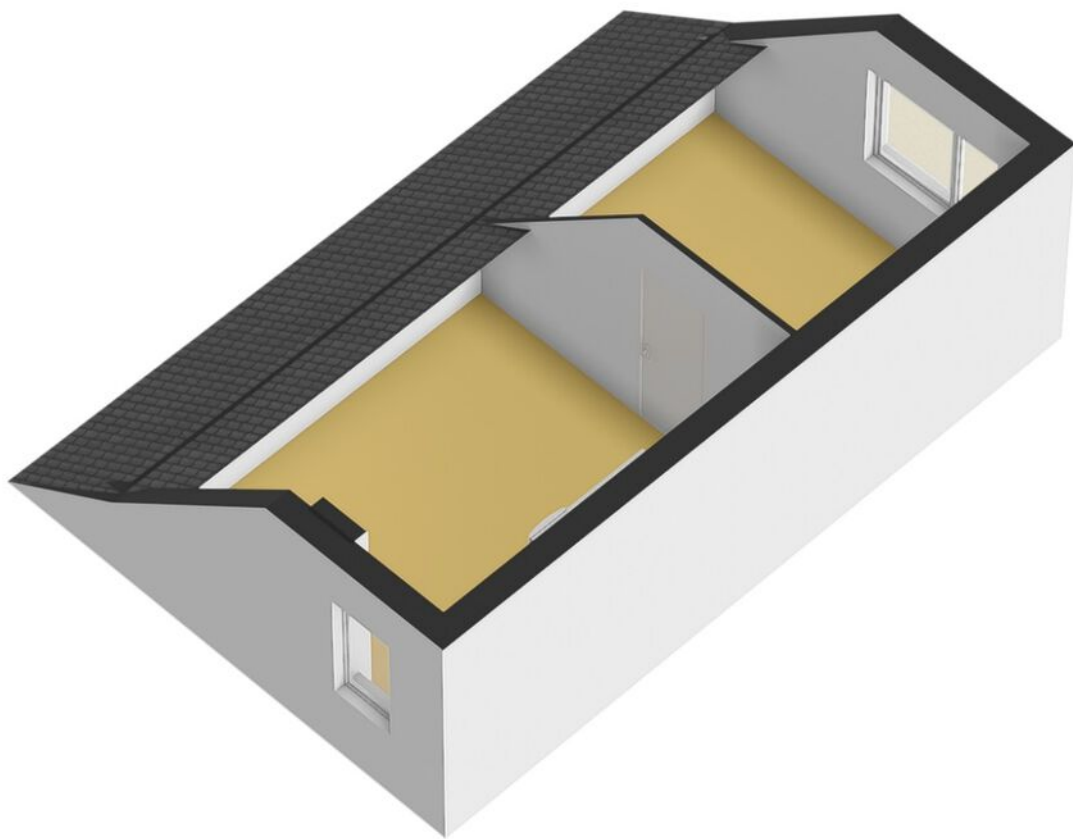
# Plattegrond 2e verdieping



**Plattegrond begane grond 3D**




**Plattegrond 1e verdieping 3D**

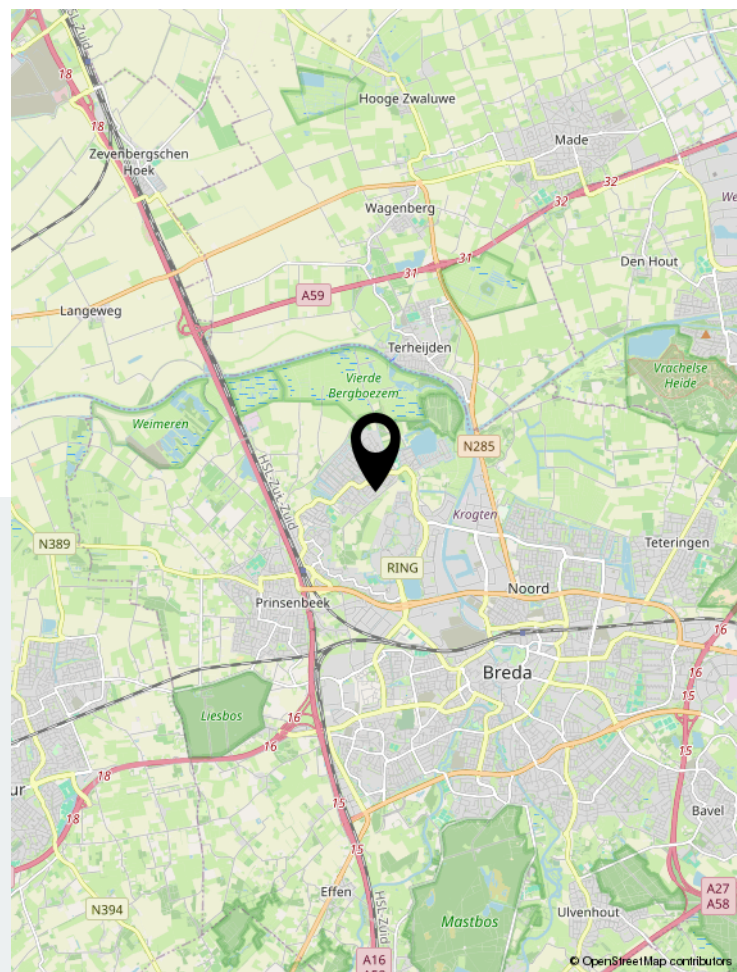
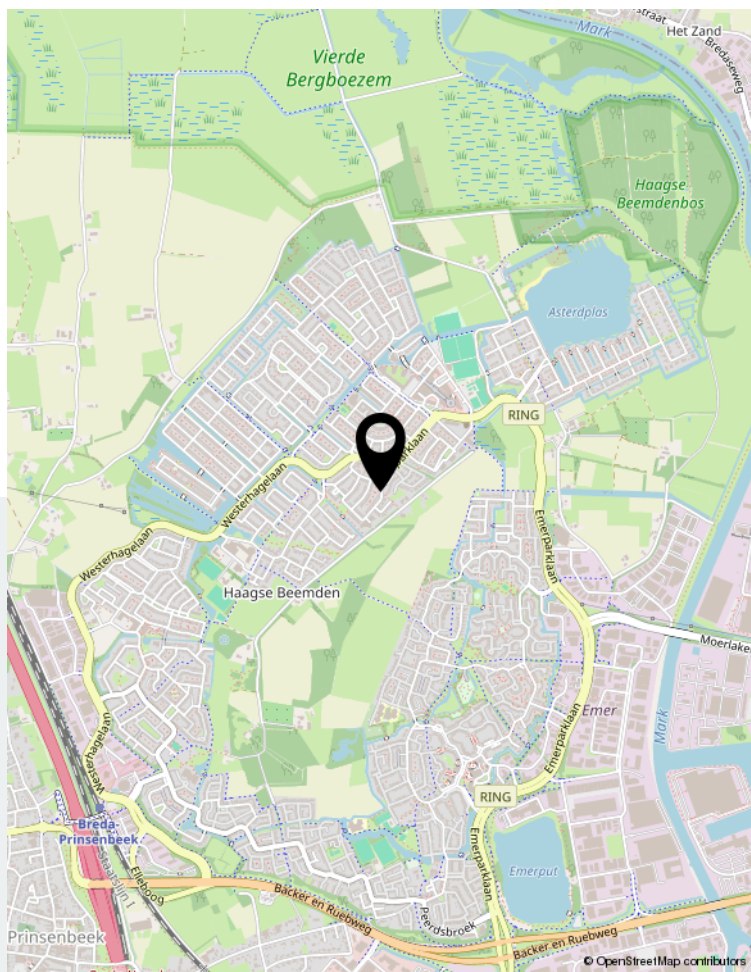
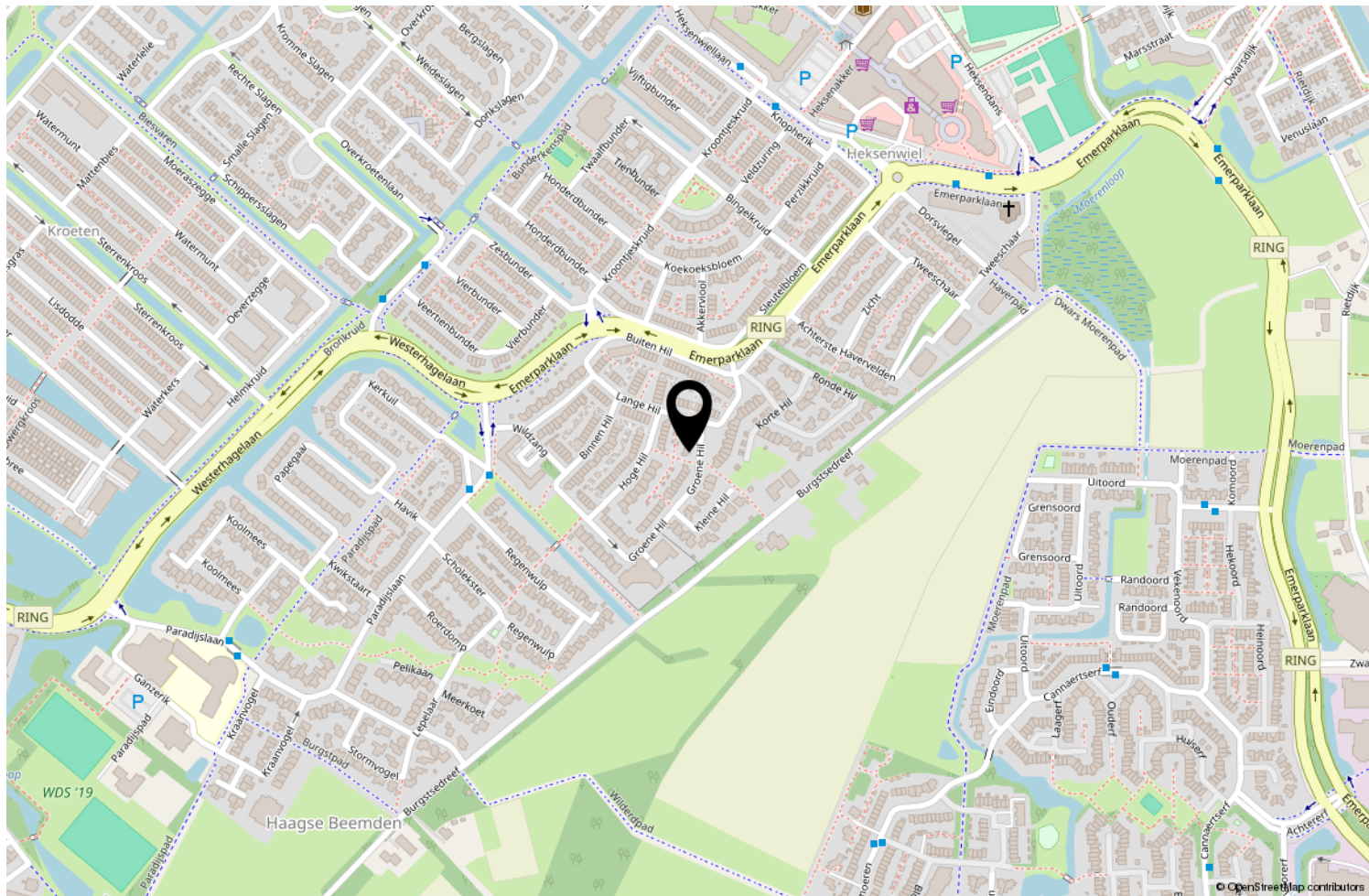


**Plattegrond 2e verdieping 3D**

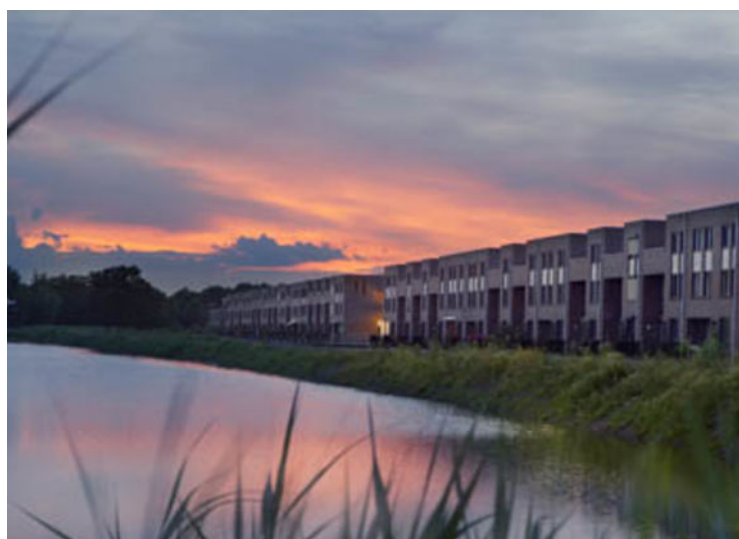


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 6355</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](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)