

# TE KOOP



Lange Hil 74  
Breda

€ 479.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

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



## Lange Hil 74 Breda

Royale en verrassend ruime gezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, een woonoppervlakte van circa 140 m<sup>2</sup> én een garage met bergzolder in de achtertuin. Ligging op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Heksenwiel, met een zonnige tuin op het zuidoosten. De woning is recentelijk op diverse onderdelen gemoderniseerd.

De woning beschikt over een royale woonkamer van circa 42 m<sup>2</sup>, een woon-/eetkeuken, kunststof kozijnen (deels vernieuwd in 2024), 8 zonnepanelen (2023) en een fraaie kunststof dakkapel (2016). De houten schuine buitenkozijnen zijn in 2024 zowel binnen als buiten opnieuw geschilderd. De oplevering kan plaatsvinden eind november.

Woonoppervlakte ca. 140 m<sup>2</sup>

Bouwjaar 1991

Inhoud ca. 470 m<sup>3</sup>

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een in 2022 vernieuwde toiletruimte met fonteintje. De royale tuingerichte woonkamer van circa 42 m<sup>2</sup> is voorzien van een dubbele aluminium schuifpui (februari 2024) en biedt directe toegang tot de zonnige achtertuin. Daarnaast zijn er drie kunststof dakramen (2023) met elektrisch bedienbare zonwering geplaatst, wat zorgt voor extra lichtinval en comfort.

De open woon-/eetkeuken (2008) is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een Amerikaanse koelkast, diepvriezer, een groot 5-pits gasfornuis en een vaatwasser. Nagenoeg de gehele begane grond is afgewerkt met een eiken parketvloer.

De voordeur en achterpui zijn in februari 2024 vernieuwd en uitgevoerd in kunststof.

Eerste verdieping:

zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde van circa 13 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 14 m<sup>2</sup> groot en beschikt over extra ruimte onder het schuine dak. Het dakraam aan de voorzijde is eveneens vervangen door een kunststof exemplaar.

De eerste verdieping is in februari 2024 grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (met uitzondering van de schuine kozijnen aan de voorzijde en begane grond). De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met moderne laminaatvloeren.

De badkamer en toiletruimte zijn in 2022 vernieuwd en modern afgewerkt. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche voorzien van een regendouche en separate handdouche, een wastafelmeubel en een handdoekenradiator. De ruim opgezette toiletruimte beschikt over een hangend closet en een wastafelmeubel met een extra zijkast.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is door de - over vrijwel de gehele breedte geplaatste - kunststof dakkapel (2016) een zeer ruime en lichte verdieping ontstaan. De verdieping bestaat uit een grote overloop met opstelplaats voor wasmachine en droger en twee ruime slaapkamers. Aan de voorzijde zijn tevens twee dakramen aanwezig (2010).

#### Tuin en garage:

De achtertuin is op het zuidoosten gelegen, biedt veel privacy en is ingericht met een terras, borders en gazon. Op het diepste punt is de tuin circa 20 meter diep (incl de garage).

Achter in de tuin bevindt zich de garage, voorzien van elektra, een ruime bergvliering en de opstelling van de omvormer voor de 8 zonnepanelen (geplaatst in 2023 op het garagedak). Daarnaast is de garage voorzien van een buitenkraan op de zijgevel.

Aan de achtergevel van de woning is een elektrisch bedienbaar zonnescerm geplaatst.

#### Ligging:

De woonwijk Heksenwiel is al jarenlang één van de populairste woonlocaties binnen de Haagse Beemden. De wijk staat bekend om haar groene en ruim opgezette karakter, brede straten, vele speelvoorzieningen en uitstekende voorzieningen op korte afstand. Het overdekte winkelcentrum

Heksenwiel, dat op loopafstand is gelegen, biedt een compleet aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn het Haagse Beemdenbos, de Asterdplas en diverse wandel- en fietsroutes snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen richting de A16, A27 en het centrum van Breda is Heksenwiel een ideale woonomgeving voor zowel gezinnen als forenzen.

#### Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk 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 zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan deze verkoopinformatie kunnen geen rechten worden ontleend.



## Kenmerken

€ 479.000 k.k.

Woonoppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	228 m <sup>2</sup>
Inhoud	470 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1991
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2015
Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>



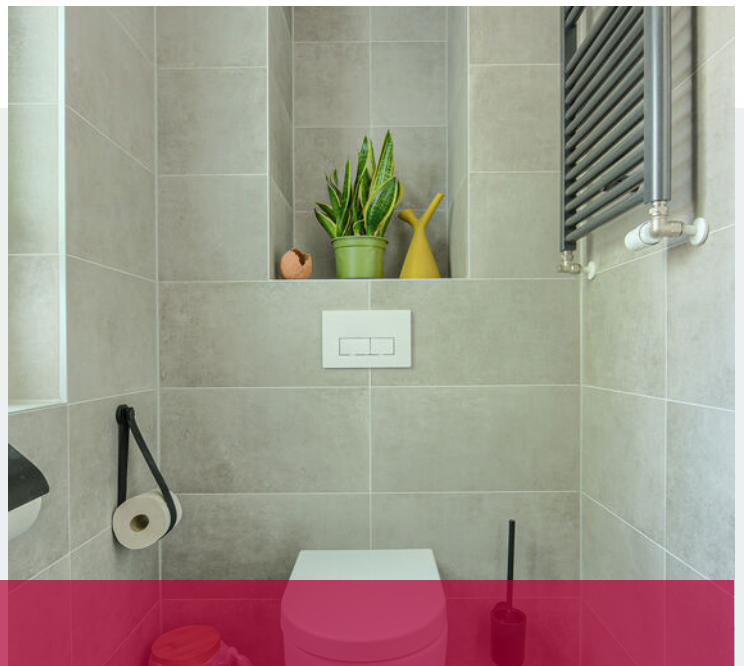
Begane grond



Begane grond



**Begane grond & 1e verdieping**



1e verdieping



1e verdieping



2e verdieping



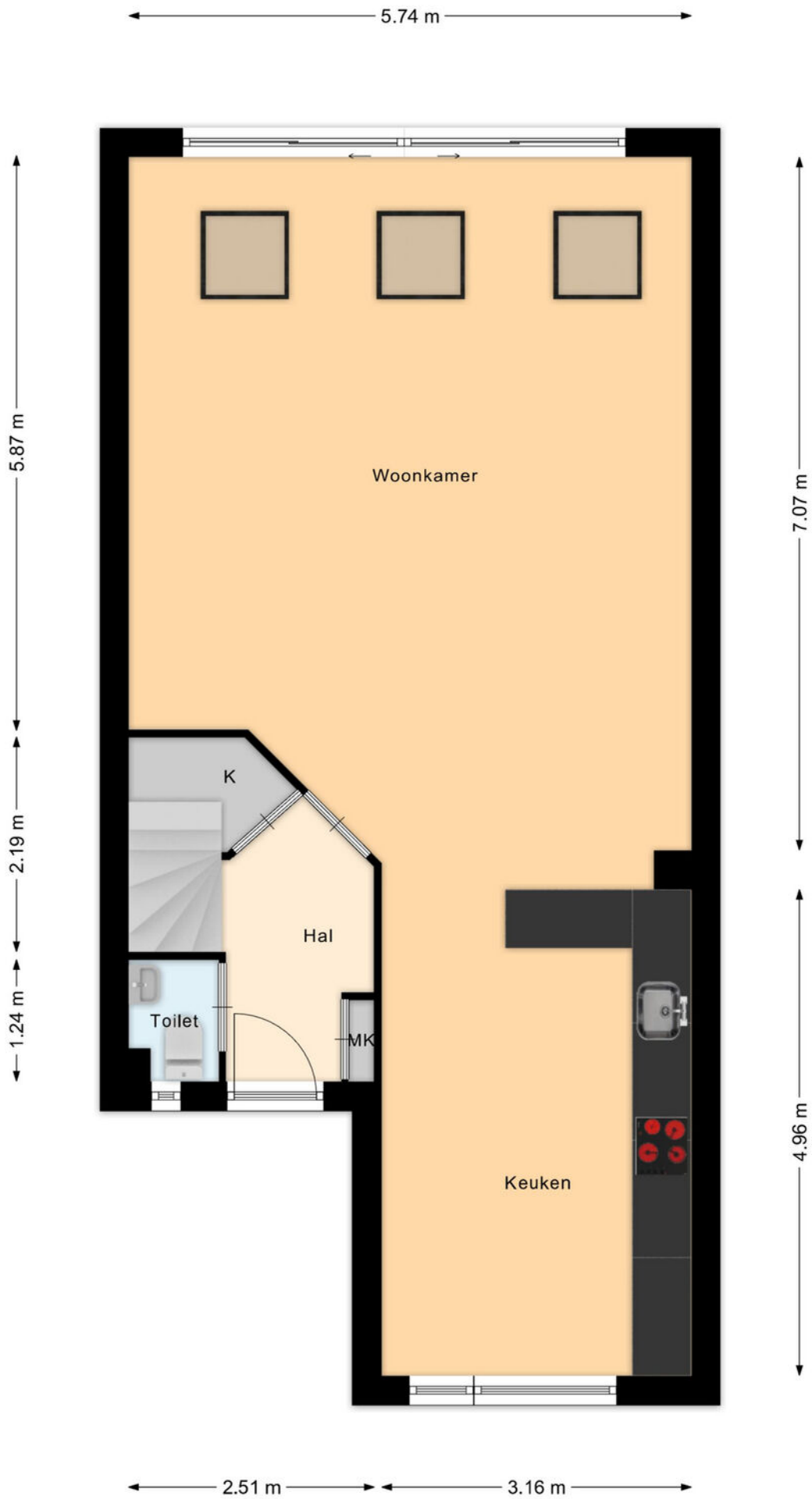
2e verdieping & achtertuin



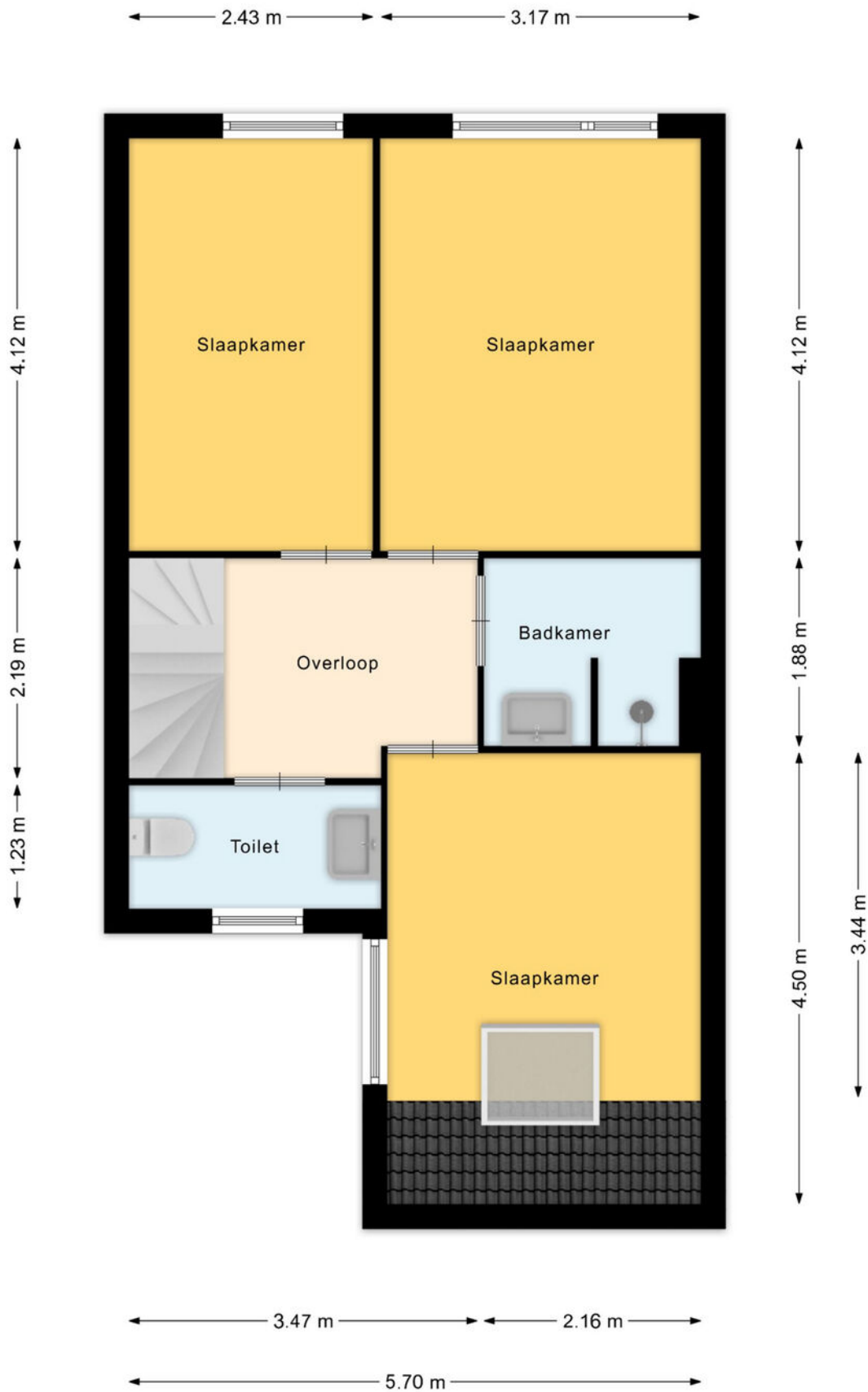
Achtertuint & garage



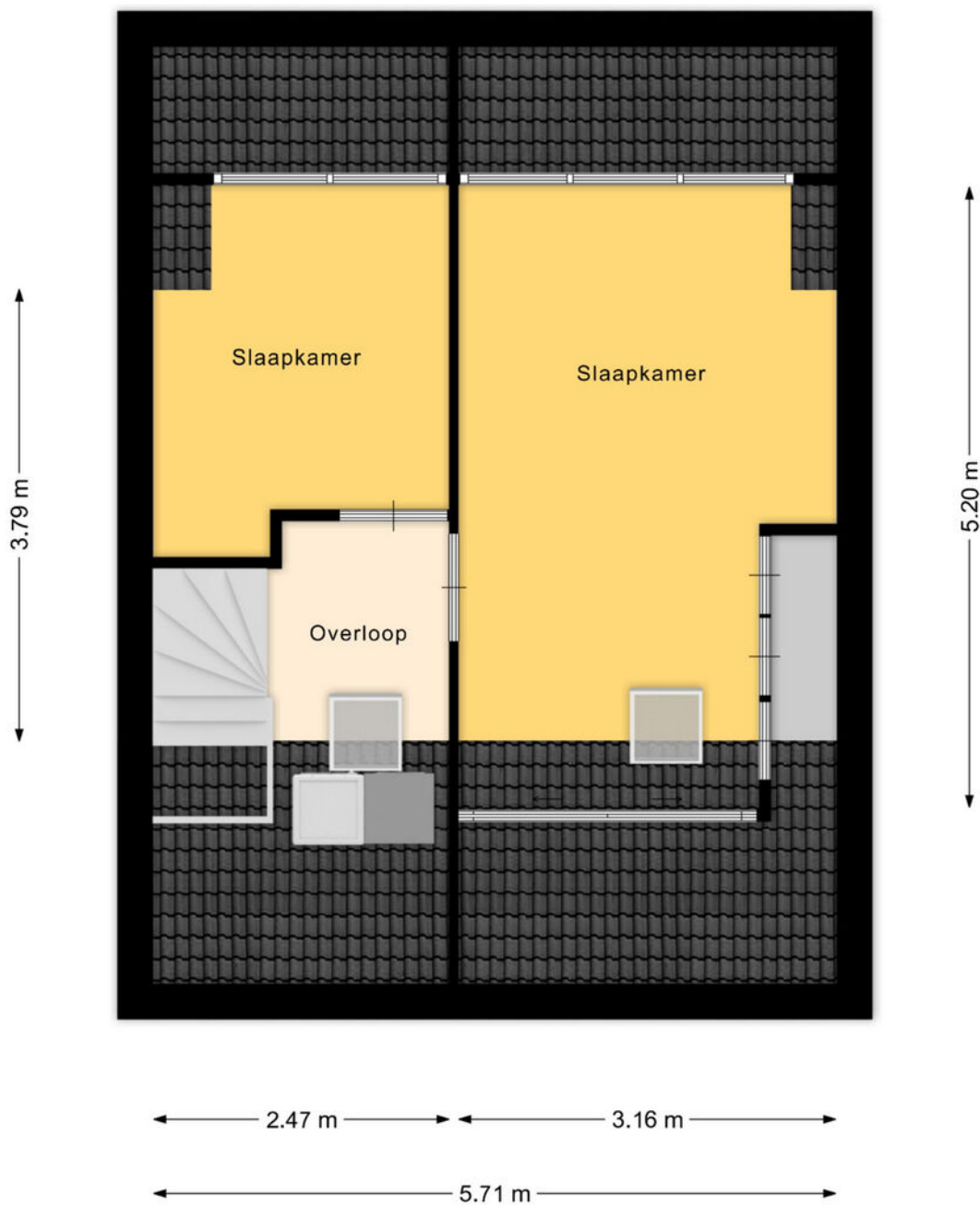
## Garage & omgeving



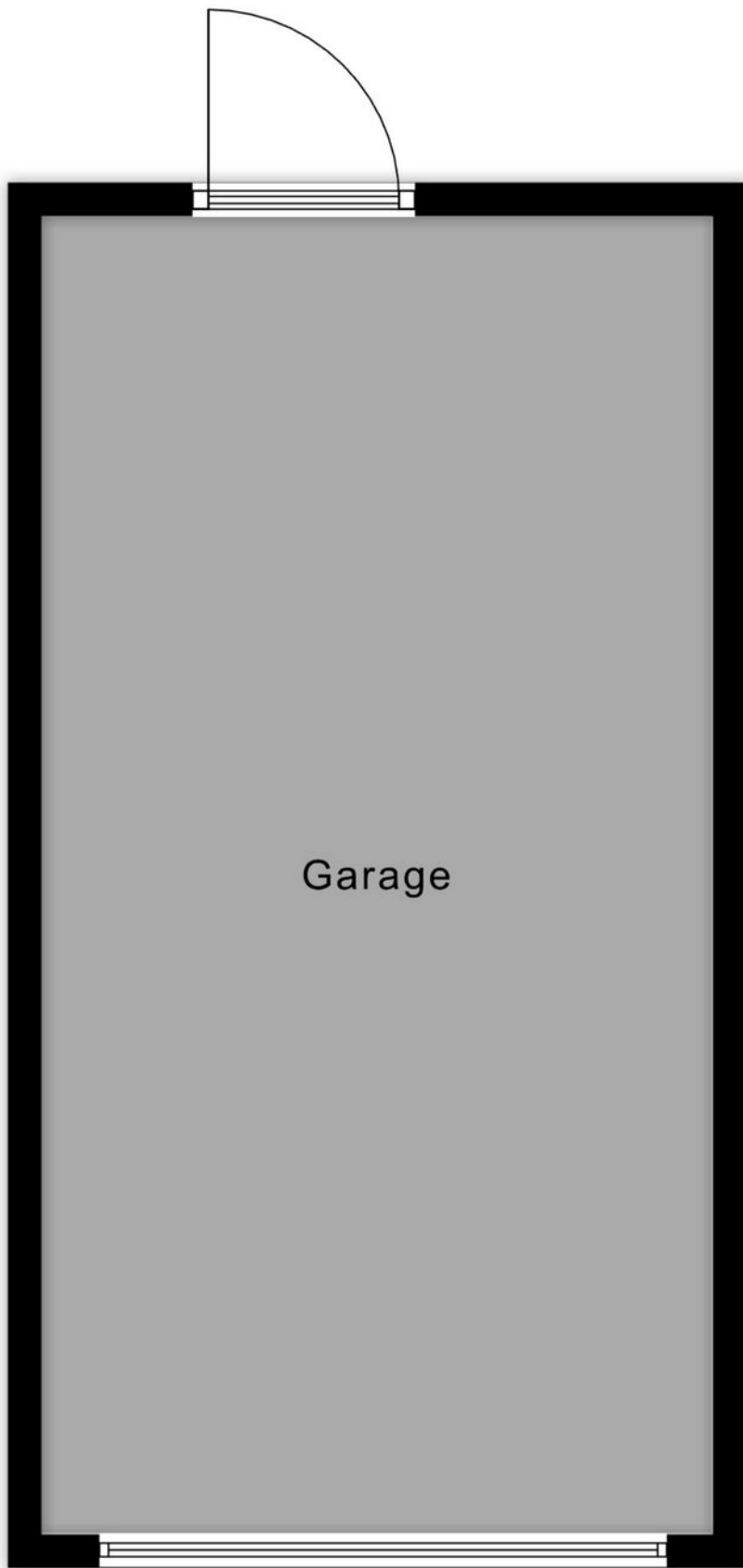
**Plattegrond begane grond**



# Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping

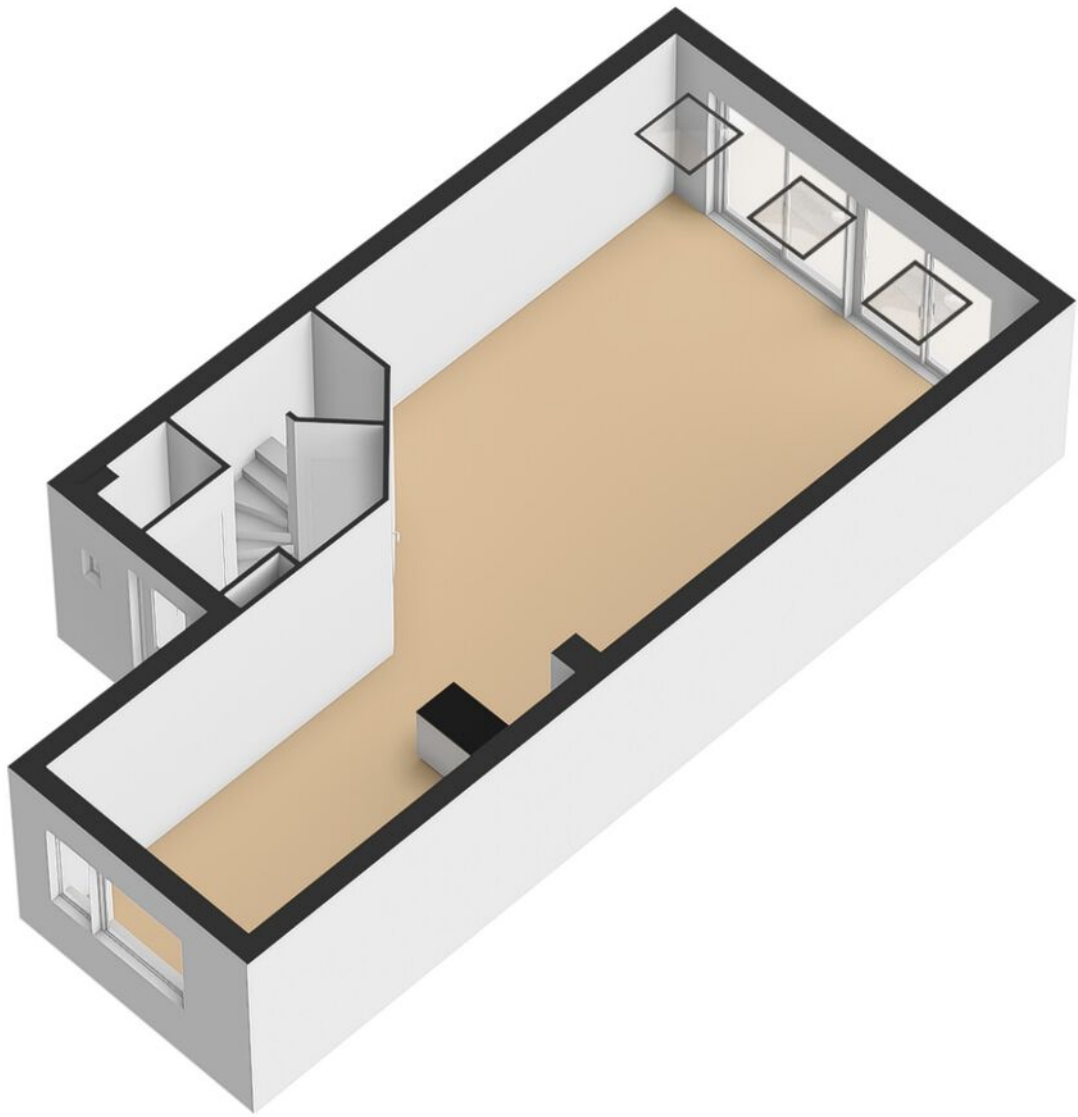


Garage

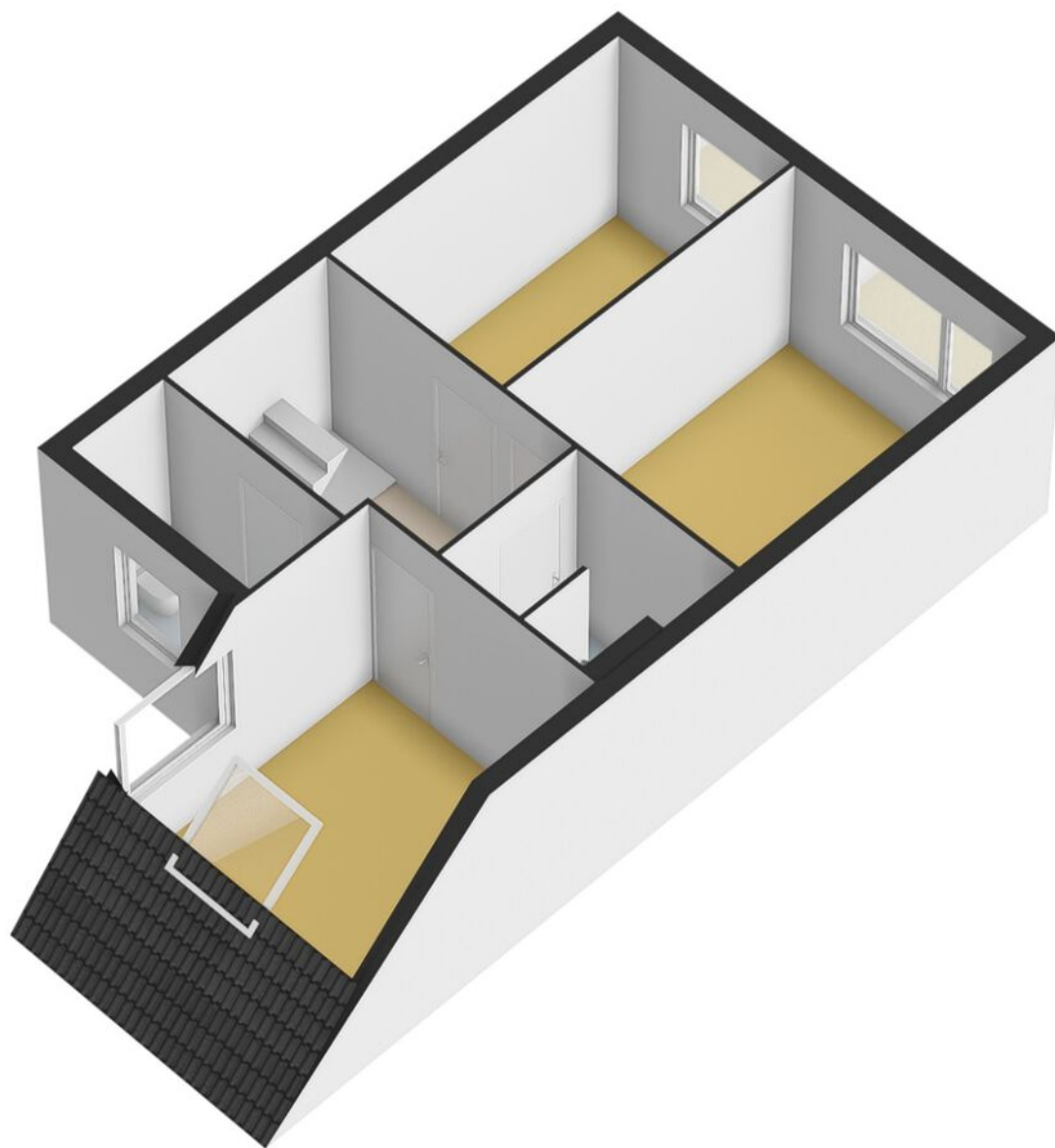
5.81 m

2.95 m

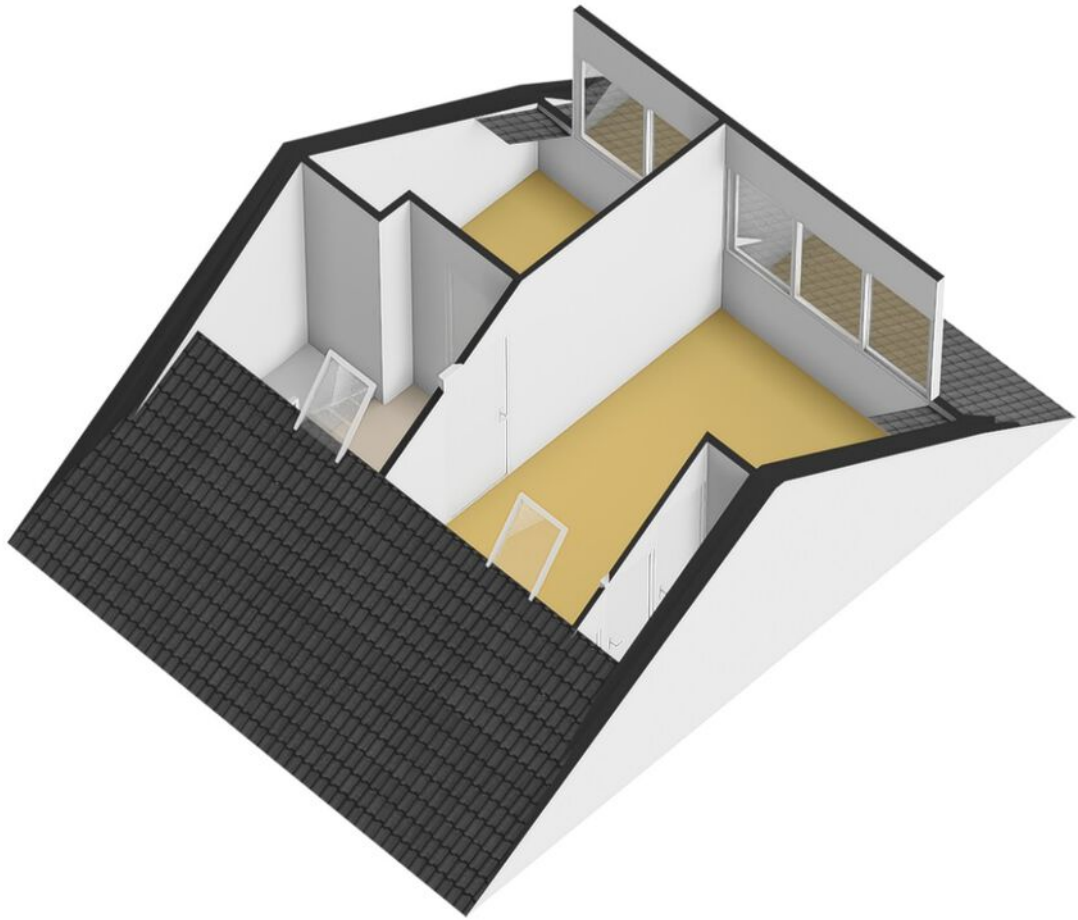
**Plattegrond garage**



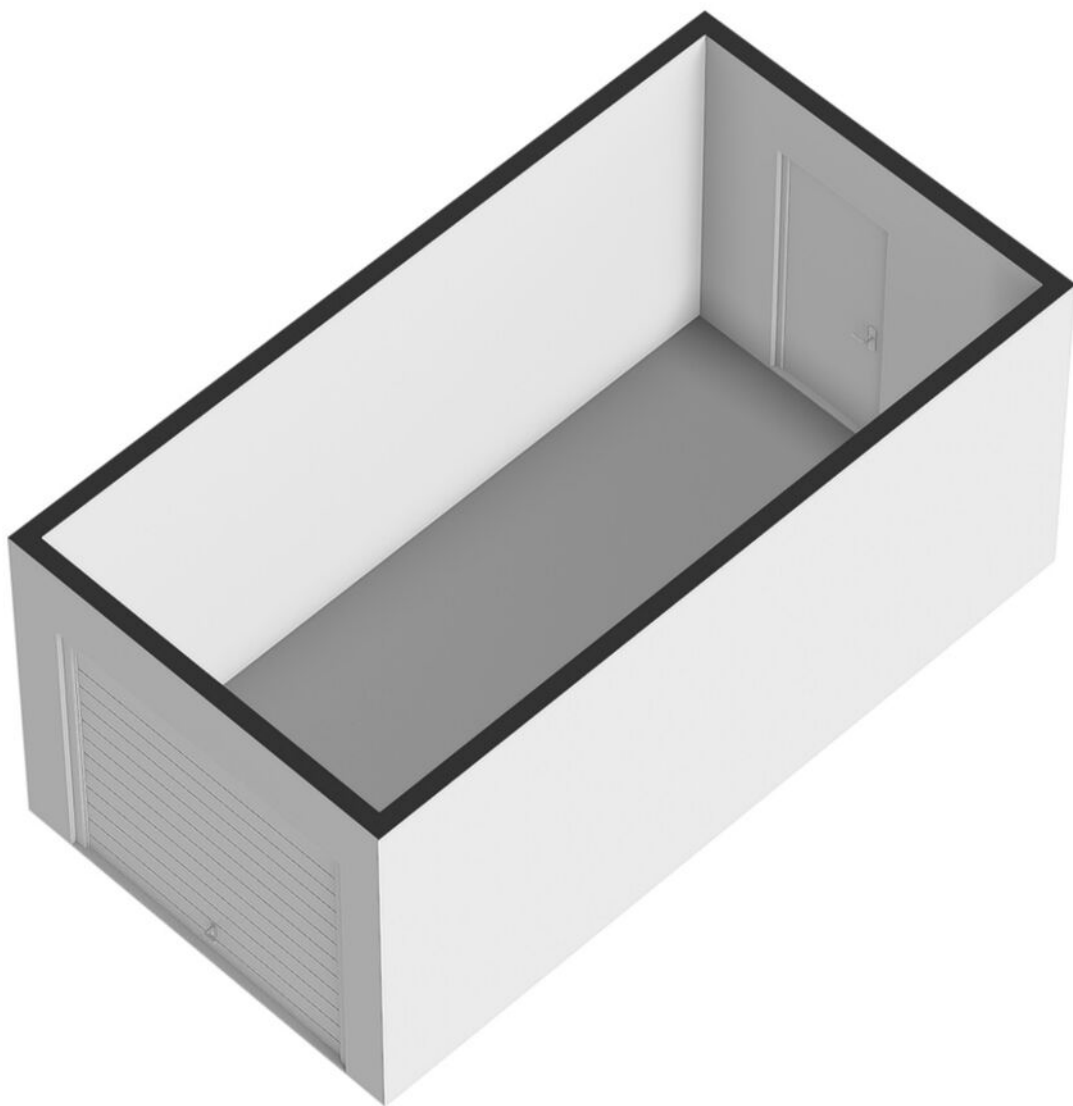
**Plattegrond begane grond 3D**



**Plattegrond 1e verdieping 3D**

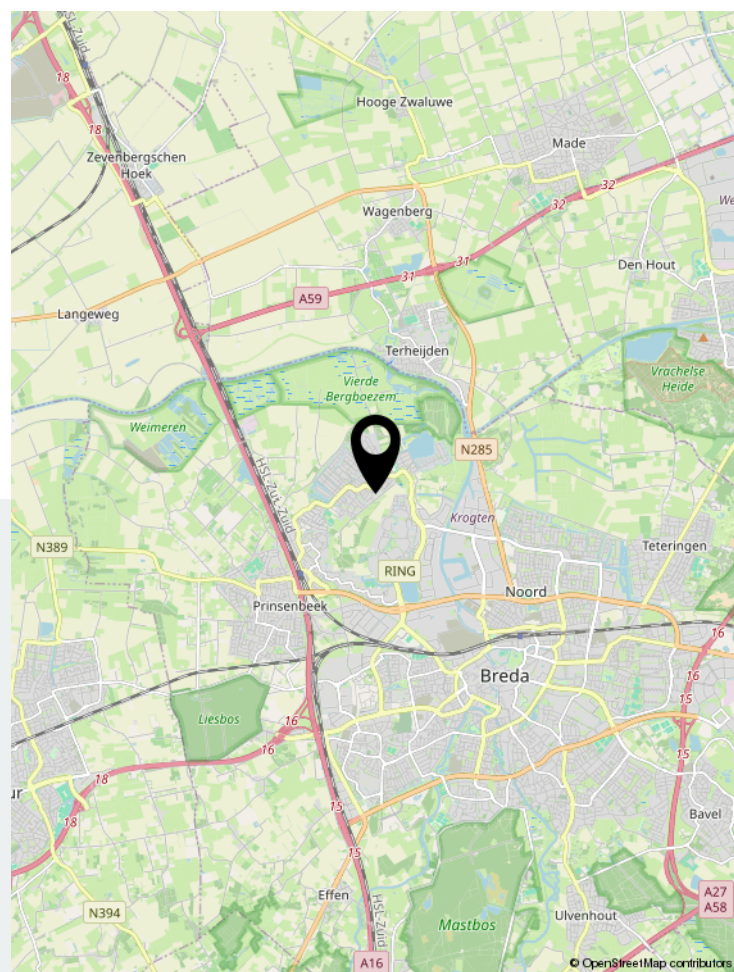
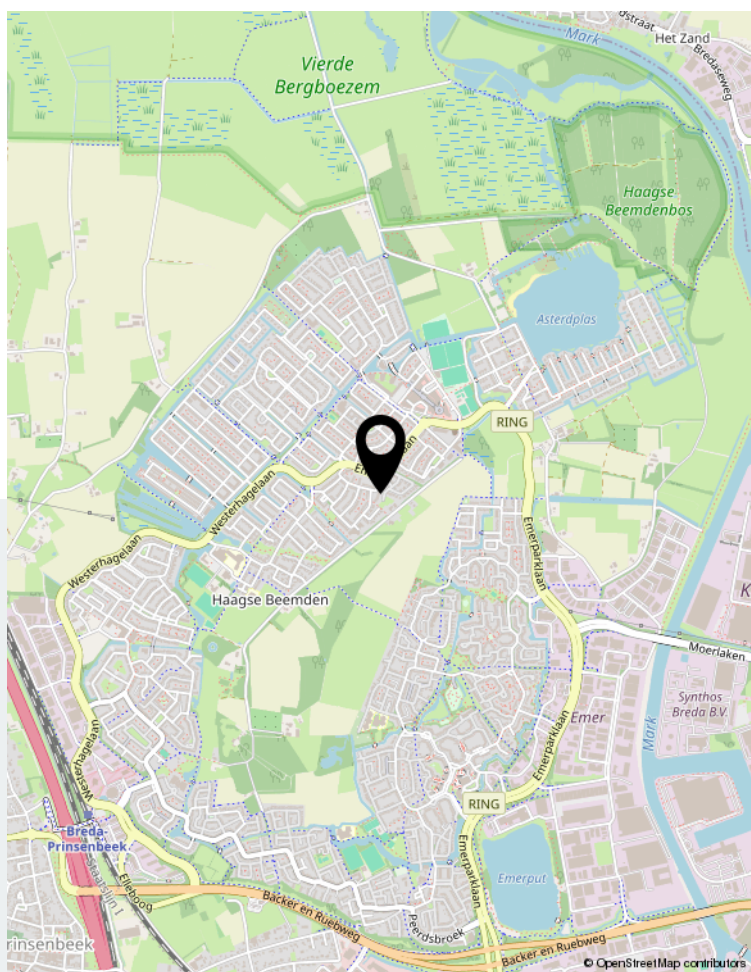
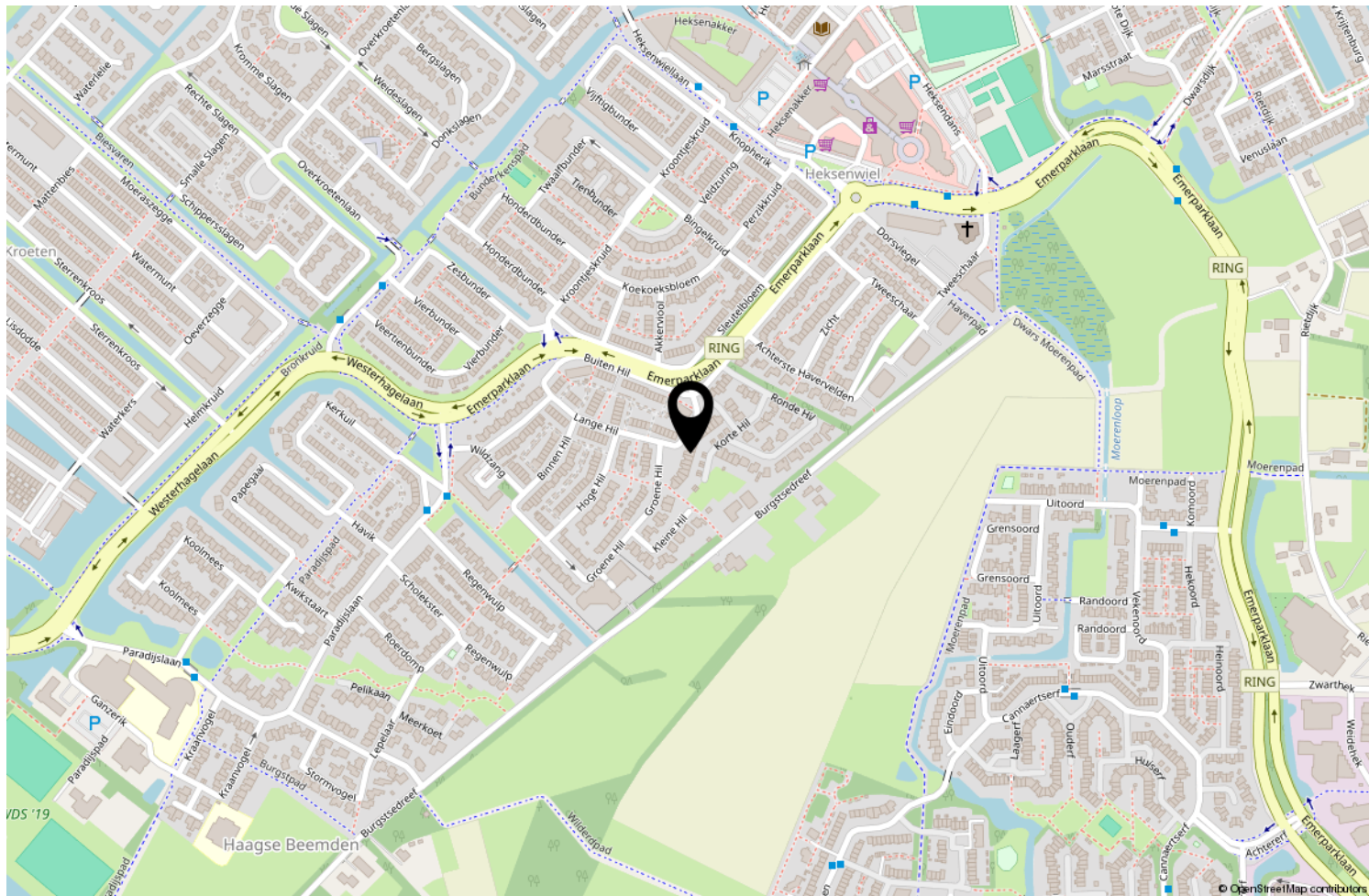


**Plattegrond 2e verdieping 3D**

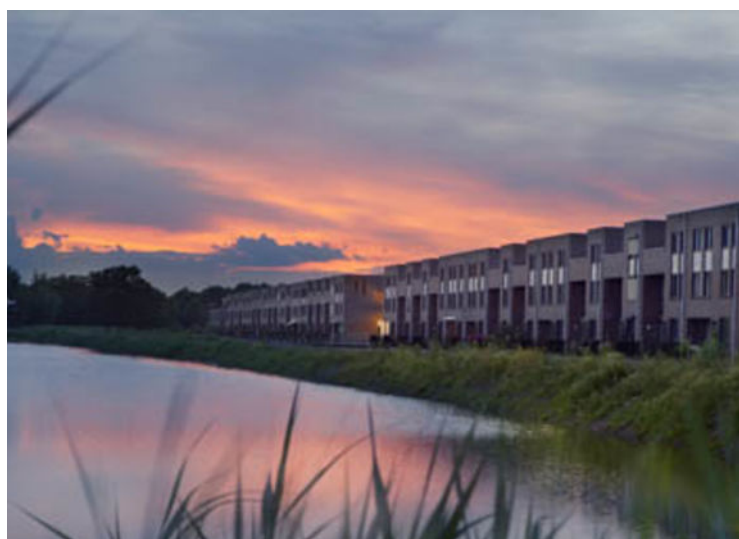


**Plattegrond garage 3D**





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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Op maat gemaakte kast en bureau op de kleine kamer 2de verdieping	X			
- Plank bij de wasmachine aansluiting, planken in de inbouwkast op de 2de verdieping, planken in de berging op de begane grond	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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
- Waterontharder		X		
- Stofzuiger met ophangstelsel		X		
- Planken aan de muren op de 1e verdieping		X		
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
- Koelkast in de garage		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- 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			
- Vloer trekker	X			
- Muur haken badkamer	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
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

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
2 lampen aan de buitenkant van de garage met bewegingssensor	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Kippengaas aan de schutting	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](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)