

TE KOOP



Bovenmoeren 8

Breda

€ 385.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Bovenmoeren 8 Breda

Instapklare en zeer netjes afgewerkte tussenwoning met overkapping, voor- en achtertuin, berging en vier slaapkamers, gelegen in de woonwijk Gageldonk in de Haagse Beemden!

Deze ruime woning beschikt over een lichte doorzon woonkamer met openslaande tuindeuren, een moderne keuken, praktische bijkeuken/wasruimte, drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer op de eerste verdieping en een volwaardige zolderslaapkamer met dakkapel over de gehele breedte op de tweede verdieping. De woning is op keurige wijze onderhouden en afgewerkt en beschikt gedeeltelijk over kunststof kozijnen, HR++ beglazing, bodemisolatie en een fraaie aluminium overkapping aan de achterzijde.

Woonoppervlakte ca. 113 m²
Perceeloppervlakte ca. 131 m²
Bouwjaar ca. 1982
Energie label B

Begane grond:

Entree/hal met inloopmat, laminaatvloer, modern gedeeltelijk betegeld toilet met staand closet en fonteintje. Meterkast voorzien van 6 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars.

Ruime doorzon woonkamer (ca. 30 m²) met laminaatvloer, dubbele kunststof openslaande tuindeuren, dichte trapopgang met gelamineerde trap en praktische trapkast met plaats warmtewisselaar.

Half open keuken aan de achterzijde met moderne L-opstelling voorzien van kunststof werkblad, RVS spoelbak met eengreeps mengkraan, inductiekookplaat, schuin geplaatste afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Aangebouwde bijkeuken/wasruimte met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en deur naar de tuin.

De achtertuin is ruim 10 meter diep en voorzien van

toegang tot de achterom.

1e verdieping:

Overloop met dichte trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer voorzijde ca. 3.90 x 3.40 m.

Slaapkamer achterzijde ca. 3.70 x 3.40 m.

Slaapkamer achterzijde ca. 2.70 x 2.25 m.

Moderne badkamer (2023) voorzien van laminaatvloer en kunststof wandafwerking, douchecabine met thermostaatkraan, staand toilet, wastafelmeubel, radiator en elektrisch verwarmingselement. De badkamer beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing.

De gehele eerste verdieping is voorzien van doorgelegde laminaatvloeren.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbare voorzolder met dakkapel aan de voorzijde, laminaatvloer en vaste kastenwand.

Ruime zolderslaapkamer voorzien van kunststof dakkapel met HR++ beglazing (2006), laminaatvloer en geïsoleerde dakplaten. Afmetingen ca. 3.30 x 3.60 m.

Algemeen/bijzonderheden:

Keuken vernieuwd in 2019

Aanbouw/bijkeuken omstreeks 2000 gerealiseerd

Kunststof kozijnen en kunststof achterpui met openslaande deuren geplaatst in 2009

Kruipruimte geïsoleerd met EPS parels in 2024

Badkamer vernieuwd in 2023

Toilet begane grond vernieuwd in juni 2025

Warmtewisselaar wordt gehuurd via BSI (€ 91,17 per kwartaal)

Aluminium overkapping geplaatst eind 2015

Draaiende delen kozijnen eerste verdieping vervangen

Kap geïsoleerd met geïsoleerde dakplaten

Zeer nette staat van onderhoud

Ligging – Gageldonk / Haagse Beemden

De woning is gelegen aan een rustige straat in de groene en kindvriendelijke wijk Gageldonk, onderdeel van de Haagse Beemden. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Heksenwiel, scholen,

sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A16 en A27. Ook het Haagse Beemdenbos en recreatiegebied de Asterdplas liggen op korte afstand. Een uitstekende woonlocatie voor gezinnen!

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

€ 385.000 k.k.

Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	350 m ³
Tuinoppervlakte	52 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1982
Energie label	B
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²



Begane grond



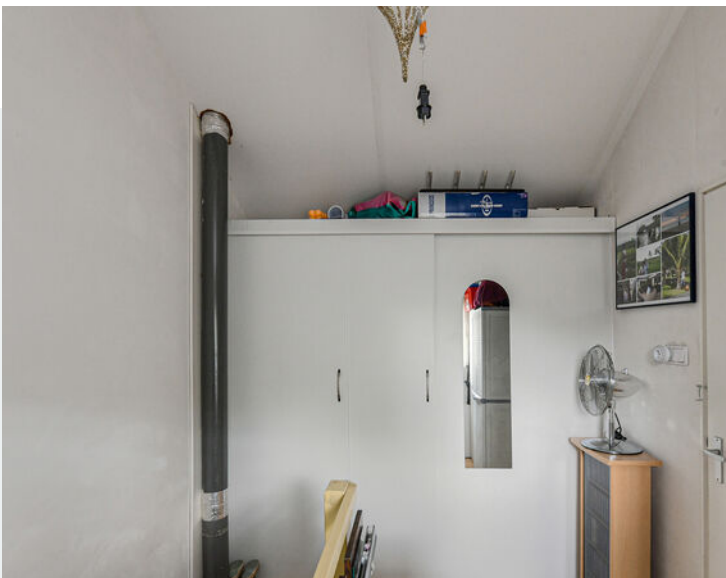
Begane grond



Eerste verdieping



Eerste verdieping



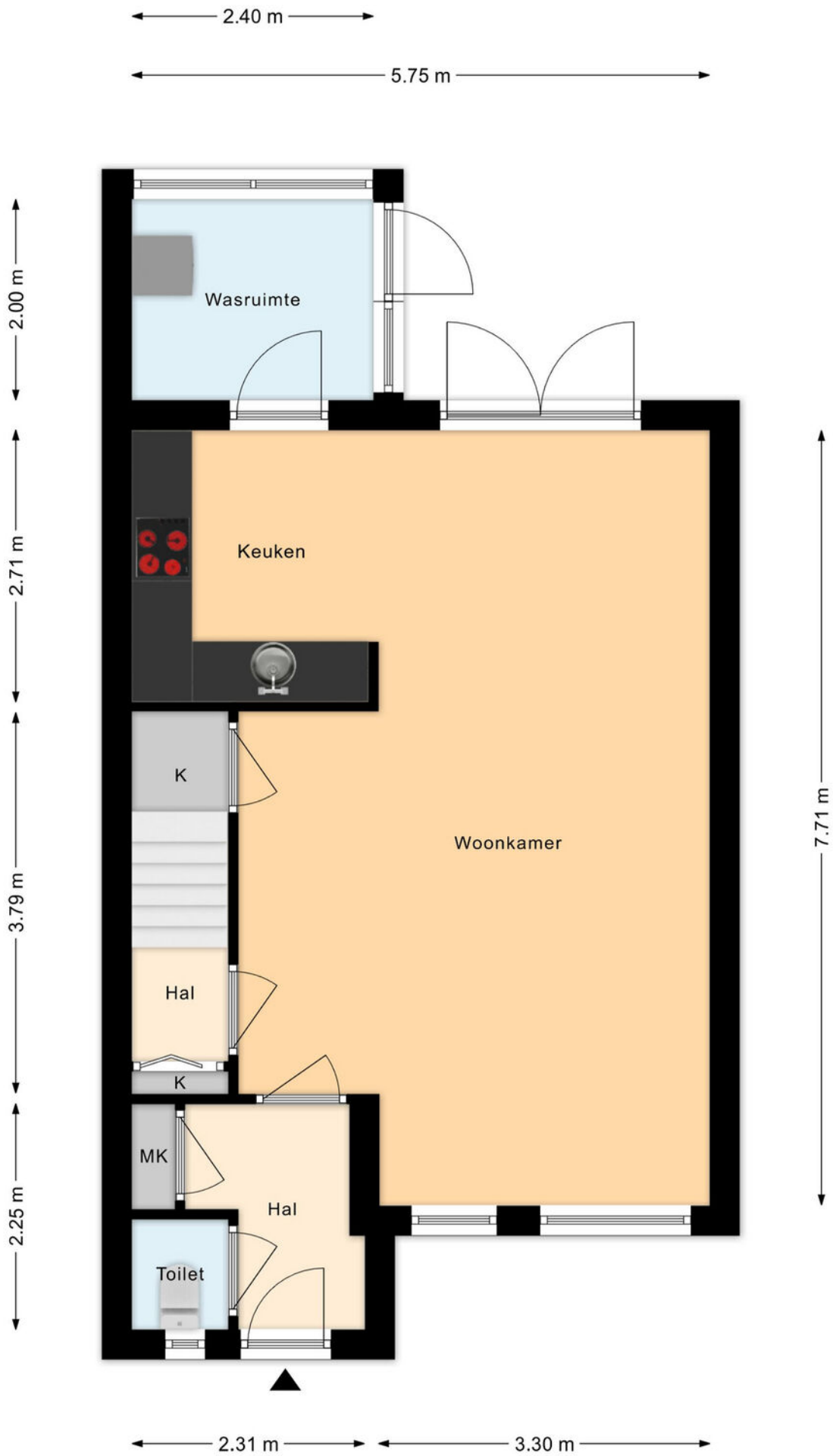
Tweede verdieping & achtertuin



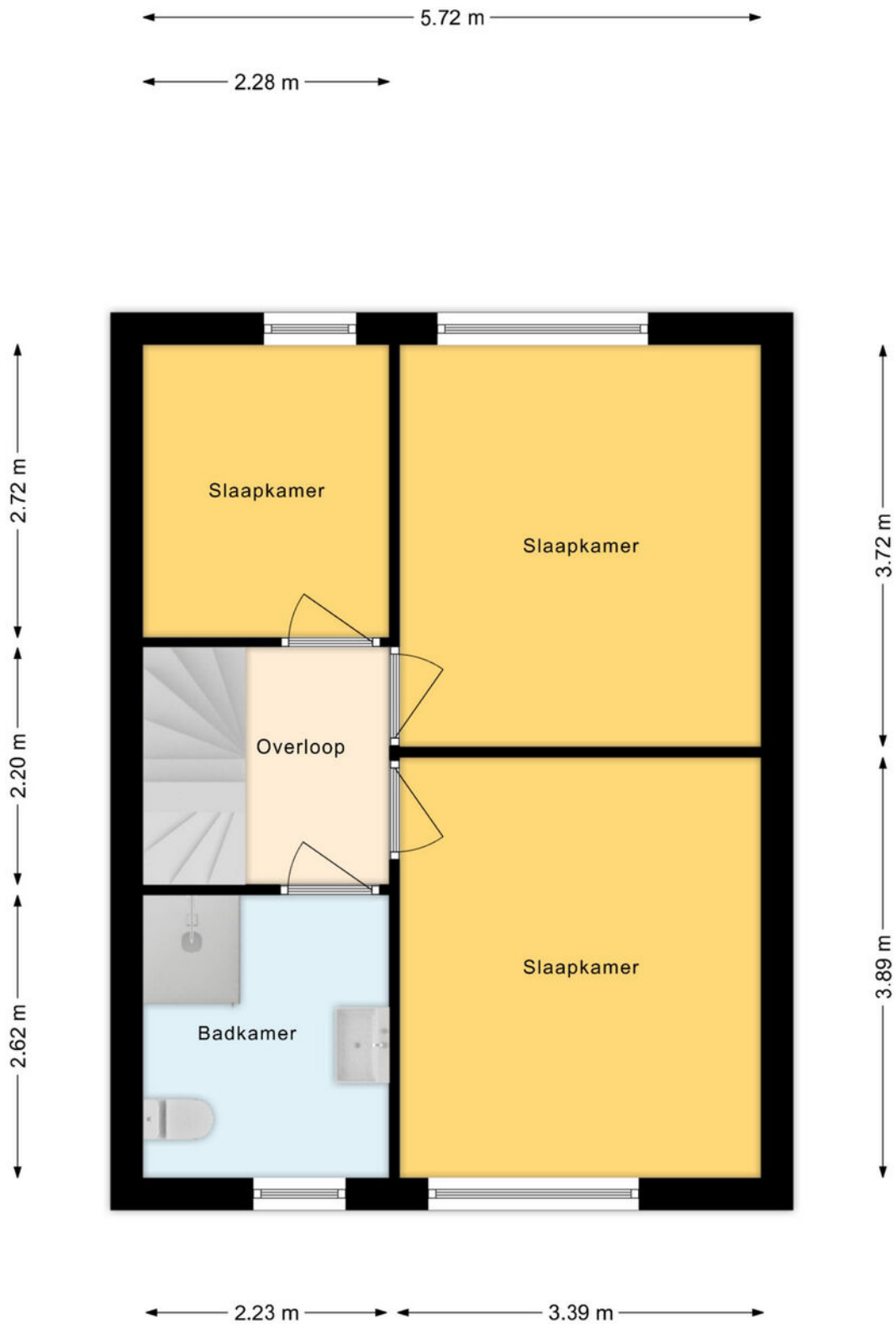
Achtertuint met overkapping



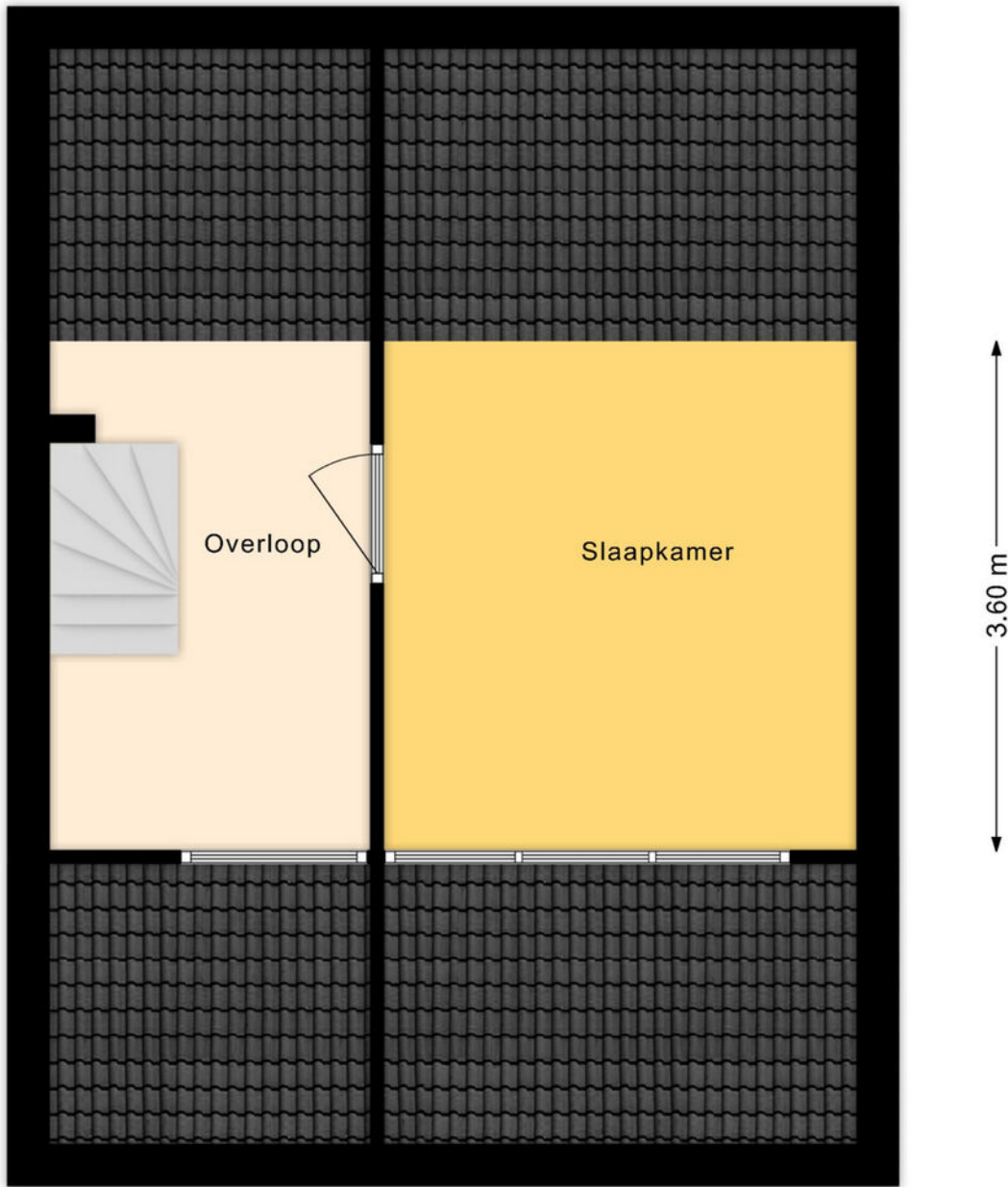
Straatbeeld



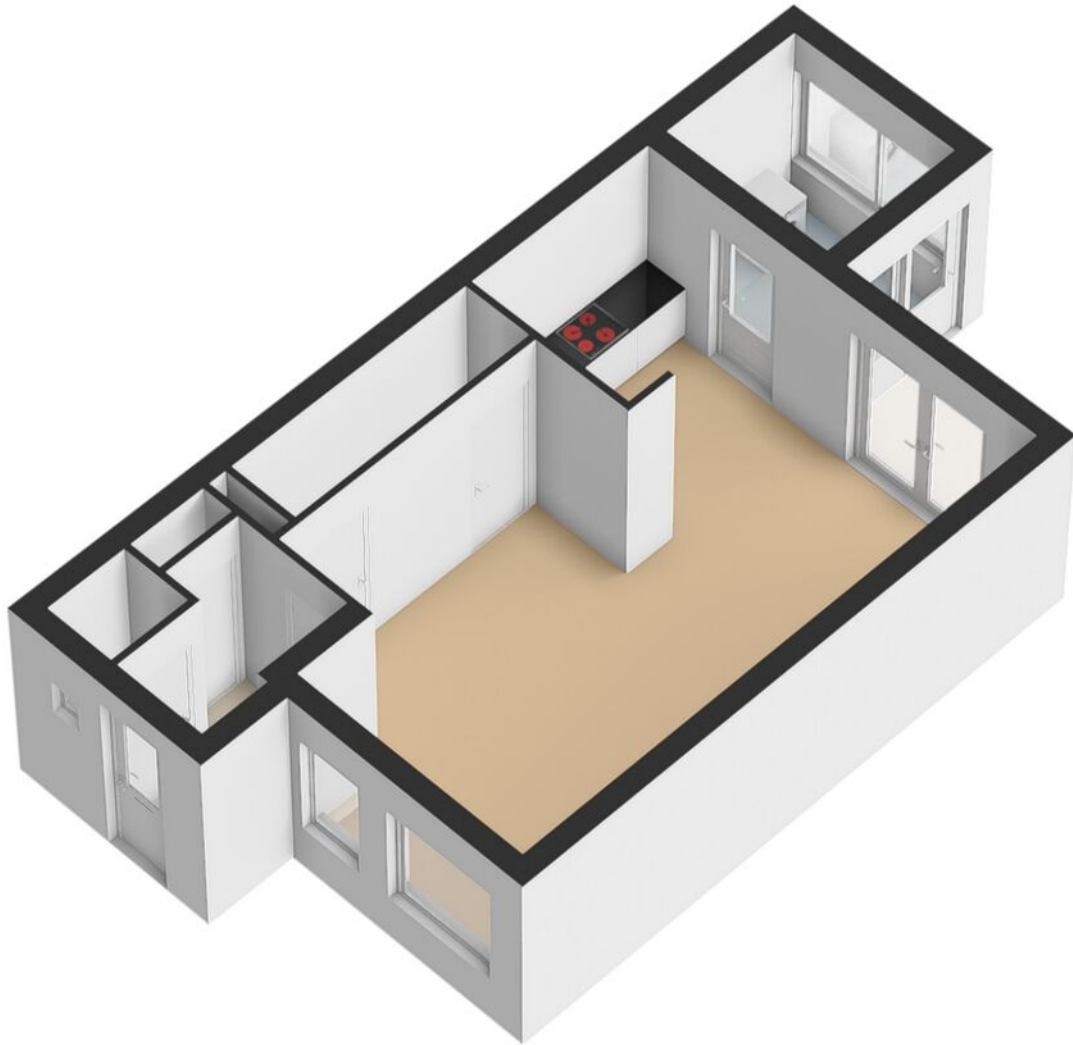
Plattegrond begane grond



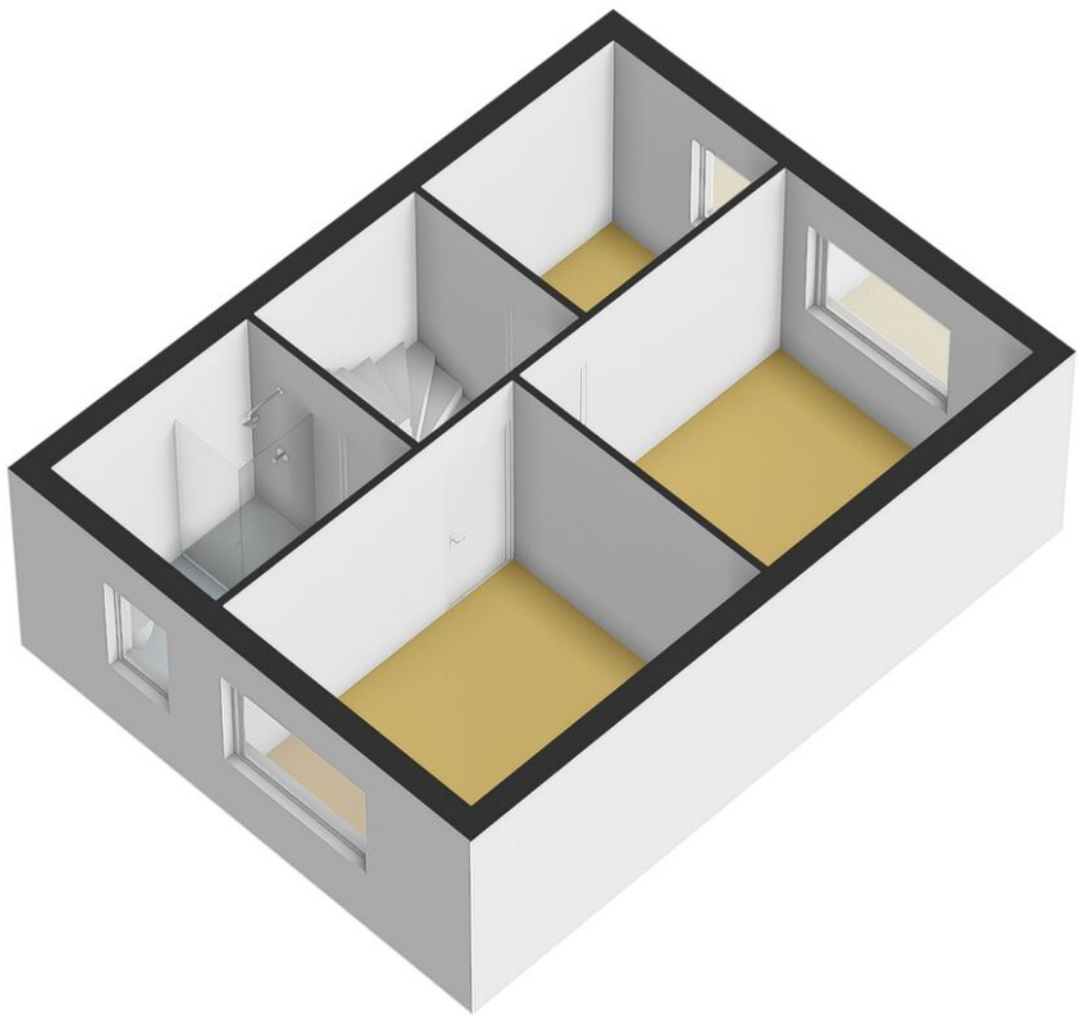
Plattegrond 1e verdieping



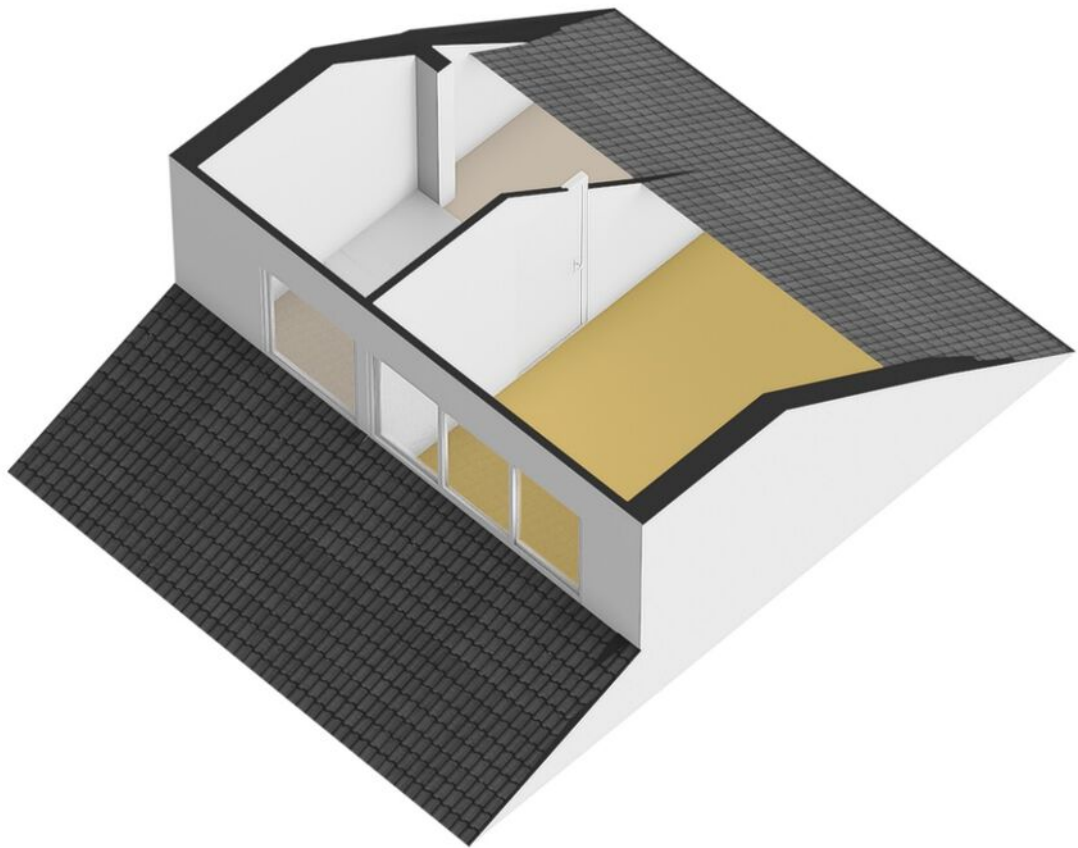
Plattegrond 2e verdieping



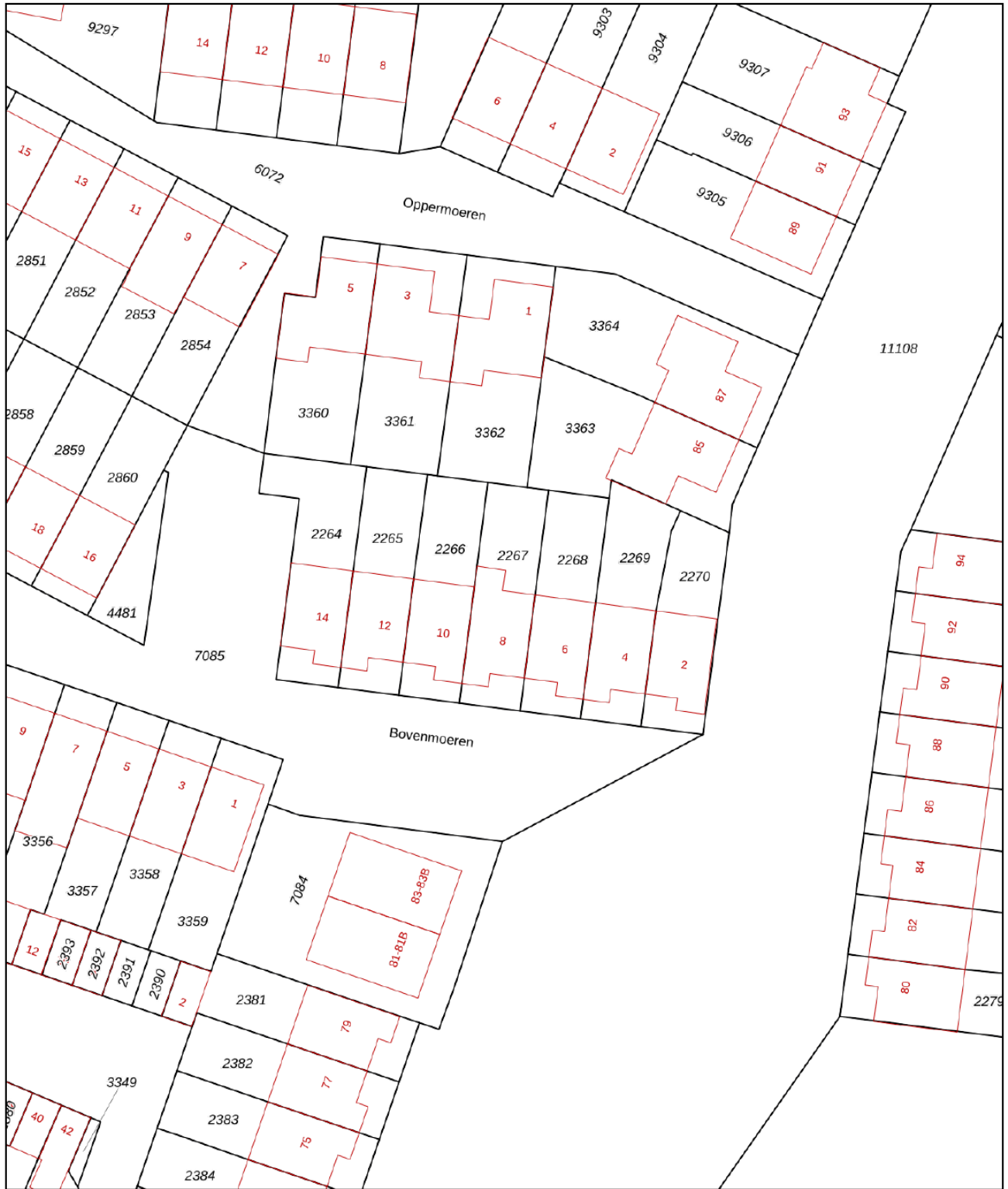
Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D

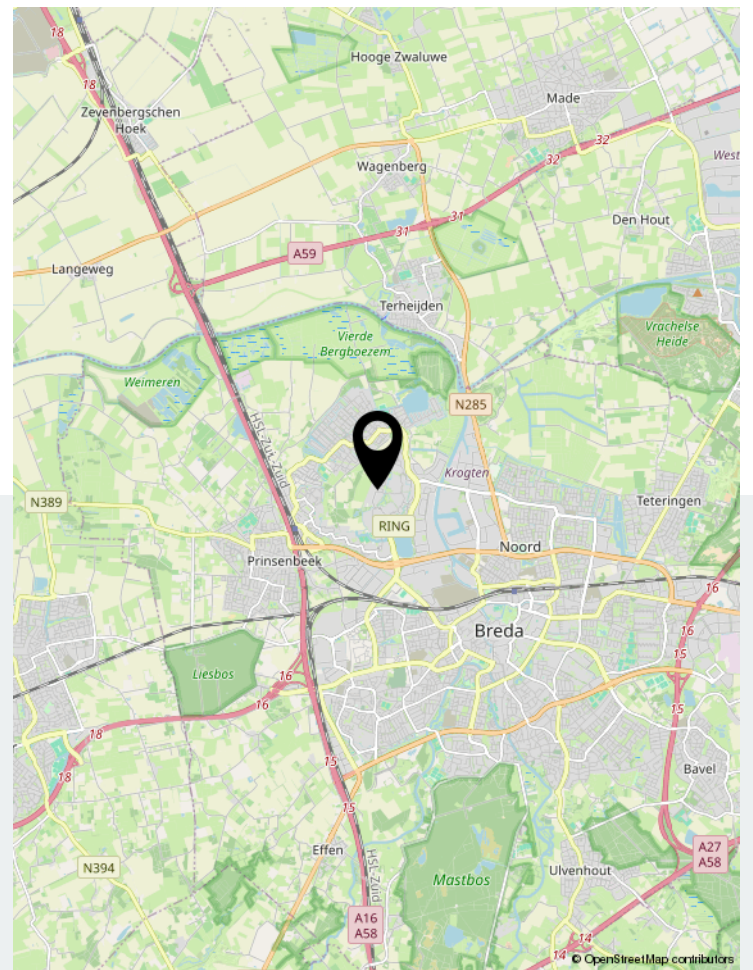
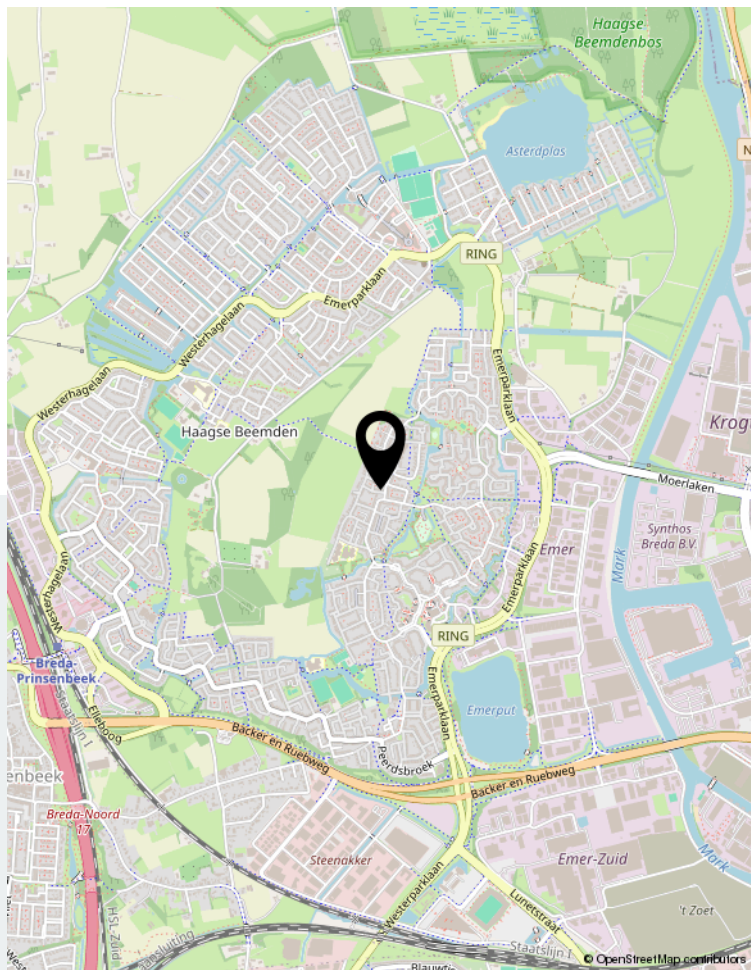
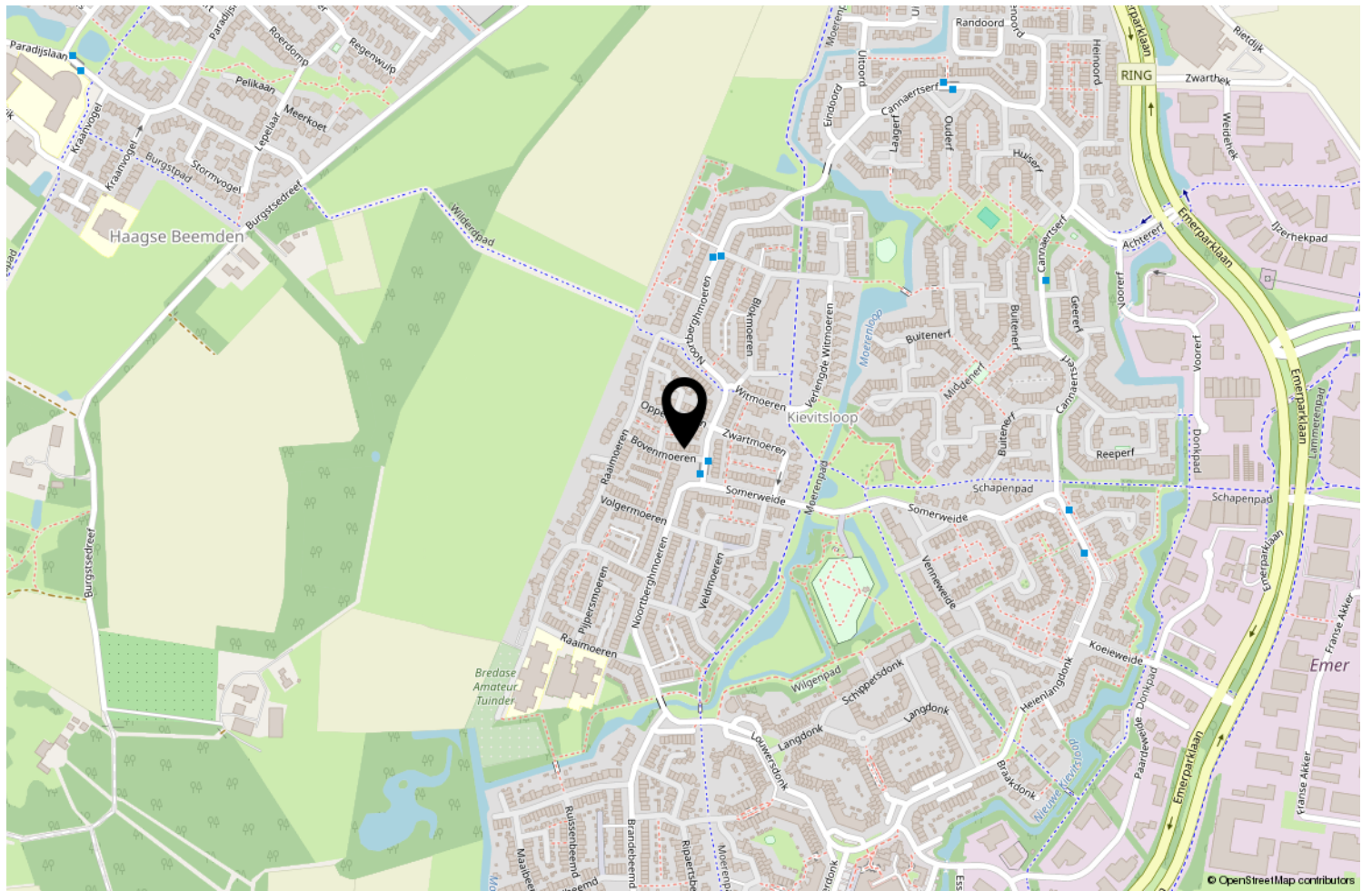


Plattegrond 2e verdieping

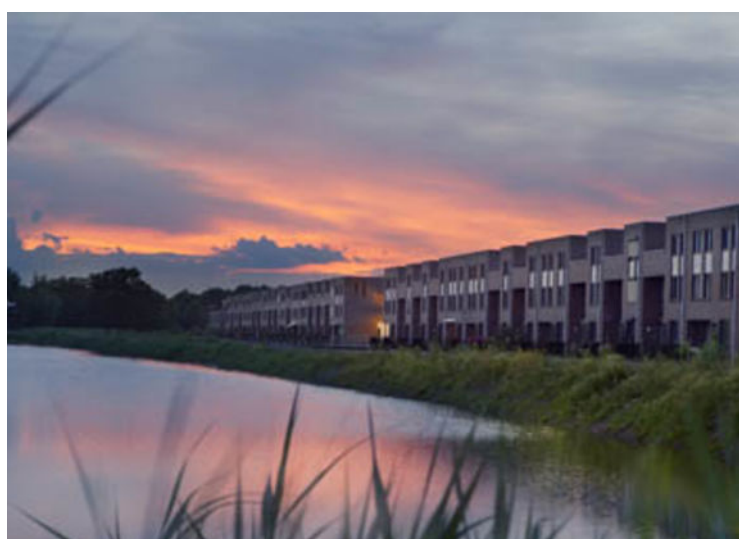


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2267</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				
-				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				

	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
- doorstroomapparaat.	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- EPS-bodemparels in de kruipruimte	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
overkapping aan woonhui	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

waterdoorstroomapparaat

Moet worden

overgenome
n



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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