

# TE KOOP



Heksenwiellaan 173

Breda

€ 425.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

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



# Heksenwiellaan 173 Breda

Royaal uitgebouwde tussenwoning met sfeervolle gashaard, 3 ruime slaapkamers, zonnige achtertuin op het zuidwesten én een uitstekende ligging in de geliefde woonwijk Overkroeten!

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de Haagse Beemden gelegen, goed onderhouden tussenwoning met ruime uitgebouwde woonkamer, open keuken aan de voorzijde, betegelde badkamer, dakkapel op de tweede verdieping en een verzorgde achtertuin met vrijstaande stenen berging en achterom. De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een bijzonder ruime en lichte leefruimte is ontstaan.

Woonoppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 360 m<sup>3</sup>

Bouwjaar ca. 1992

Aanvaarding in overleg

## LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen in de populaire woonwijk Overkroeten, aan de rand van de Haagse Beemden

en nabij het Haagse Beemdenbos en het uitgestrekte poldergebied. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Heksenwiel met een gevarieerd winkelaanbod van circa 50 winkels, diverse basisscholen en middelbare scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, tennisbanen, openbaar vervoer en recreatieplas De Asterdplas. Tevens zijn de uitvalswegen richting de A16, A58 en A59 uitstekend bereikbaar.

De omgeving kenmerkt zich door veel groen, diverse wandel- en fietsroutes en een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast, gedeeltelijk betegelde toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale uitgebouwde woonkamer van circa 36 m<sup>2</sup>

de achtertuin. Door de uitbouw aan de achterzijde is een bijzonder ruime leefruimte ontstaan met volop plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De begane grond is afgewerkt met een fraaie eiken lamelparketvloer.

De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van een kunststof werkblad met dubbele RVS spoelbak, recent vernieuwde gas-op-glas kookplaat met 4 kookzones, afzuigkap, combimagnetron, een vaatwasser en 2 apothekerskasten.

#### TUIN

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en beschikt over sierbestrating, vaste beplanting, een zonnenscherm aan de achtergevel en een buitenkraantje. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra.

De erfafscheidingen zijn fraai uitgevoerd met gemetselde borstweringen en stenen pilaren gecombineerd met houten tuindelen. Via de poort aan de achterzijde is er toegang tot de praktische achterom.

#### EERSTE VERDIEPING

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I aan de voorzijde (ca. 3.50 x 2.67 m.).

Royale slaapkamer II aan de achterzijde (ca. 5.10 x 3.90/2.90 m.), oorspronkelijk bestaande uit twee slaapkamers en momenteel voorzien van een vaste kastenwand. Indien gewenst is deze verdieping relatief eenvoudig weer terug te brengen naar drie slaapkamers.

De geheel betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, ligbad, toilet, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren.

#### TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder met dakkapel aan de achterzijde, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, opstelplaats van de H.R. combiketel (2012), wastafelmeubel en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Ruime zolderslaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, verwarming en veel extra bergruimte achter de schotten. De tweede verdieping is voorzien van moderne laminaatvloeren welke in 2020 zijn vernieuwd.

#### BIJZONDERHEDEN/ALGEMEEN

Royale uitgebouwde tussenwoning op uitstekende locatie in Overkroeten.

Woonkamer over de volle breedte uitgebouwd.

Woonkamer v.v. slimme thermostaat (Google nest) en 2 slimme dimmers via app te bedienen

Sfeervolle gashaard aanwezig in de woonkamer.

Mogelijkheid tot creëren van een 4e slaapkamer.

Dakkapel aan de achterzijde op de tweede verdieping.

Verzorgde achtertuin op het zonnige zuidwesten.

Vrijstaande stenen berging met elektra en achterom.

Dak van de uitbouw circa 7 jaar geleden vernieuwd.

Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie en dubbele beglazing.

Energie label B.

H.R. combiketel uit 2012.

Zonnenscherm aanwezig op de achtergevel.

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

€ 425.000 k.k.

Woonoppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Inhoud	360 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	63 m <sup>2</sup>
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1992
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2012
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>



Begane grond



Begane grond



1e verdieping



1e verdieping



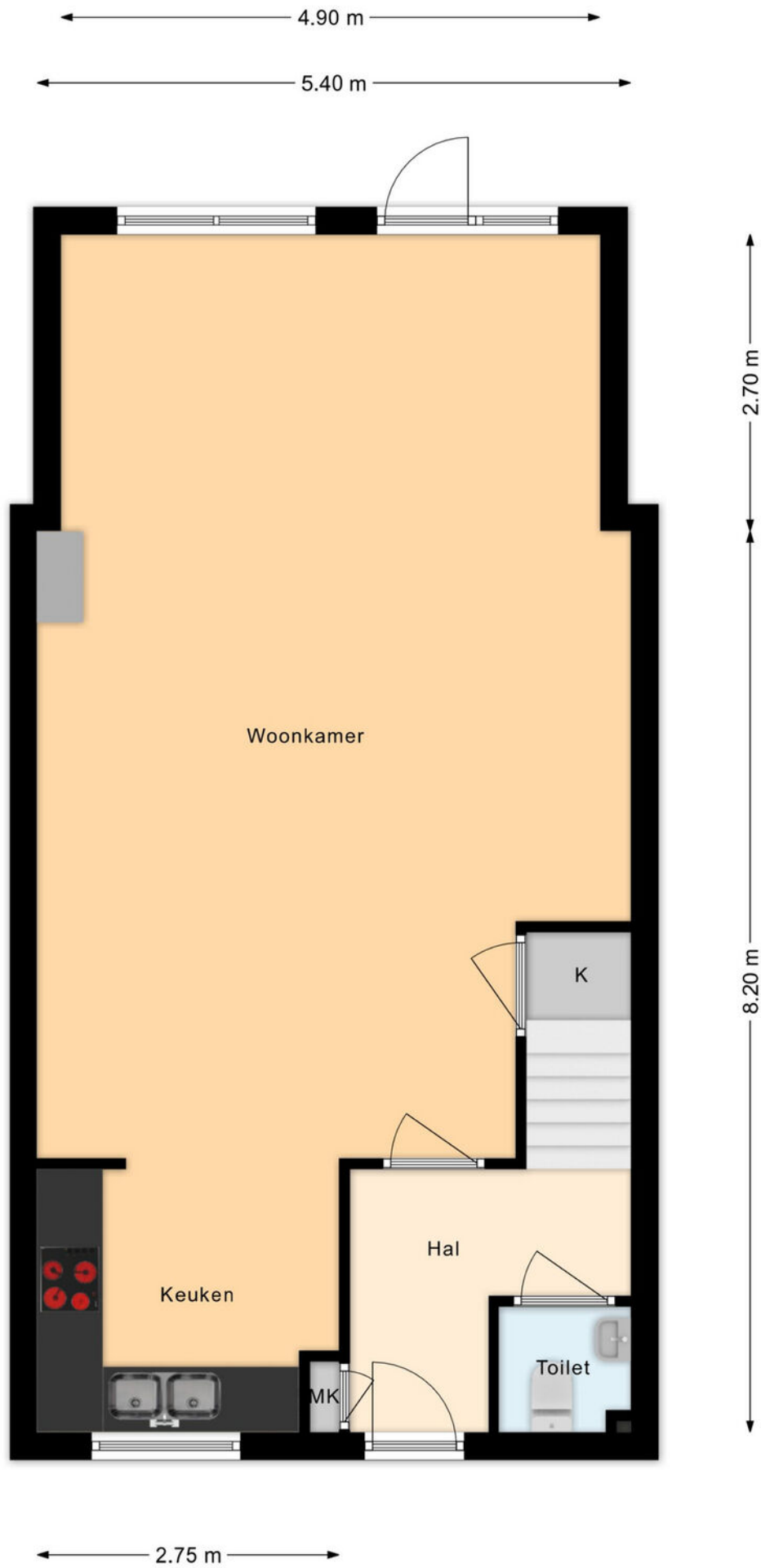
1e & 2e verdieping



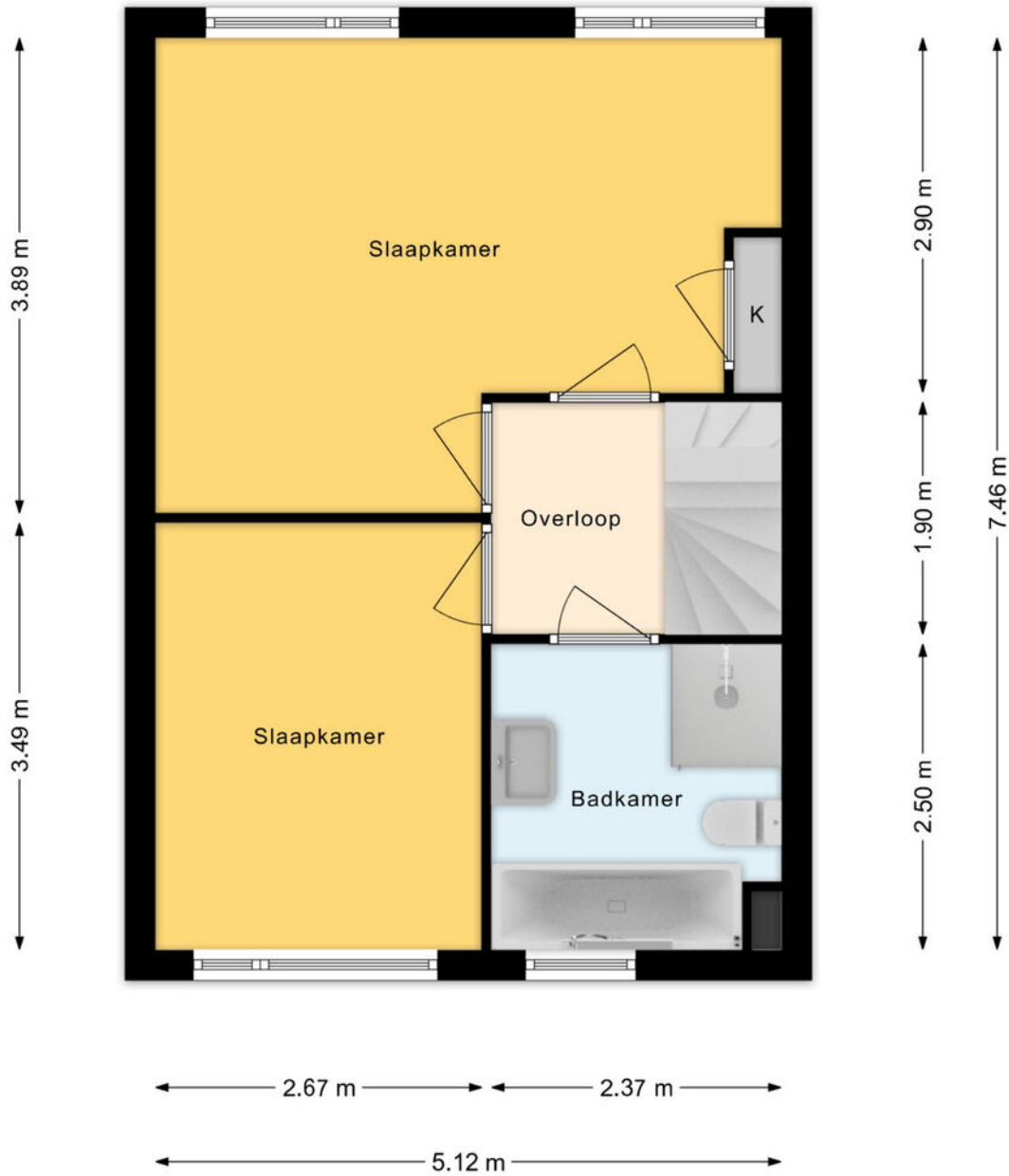
2e verdieping & achtertuin



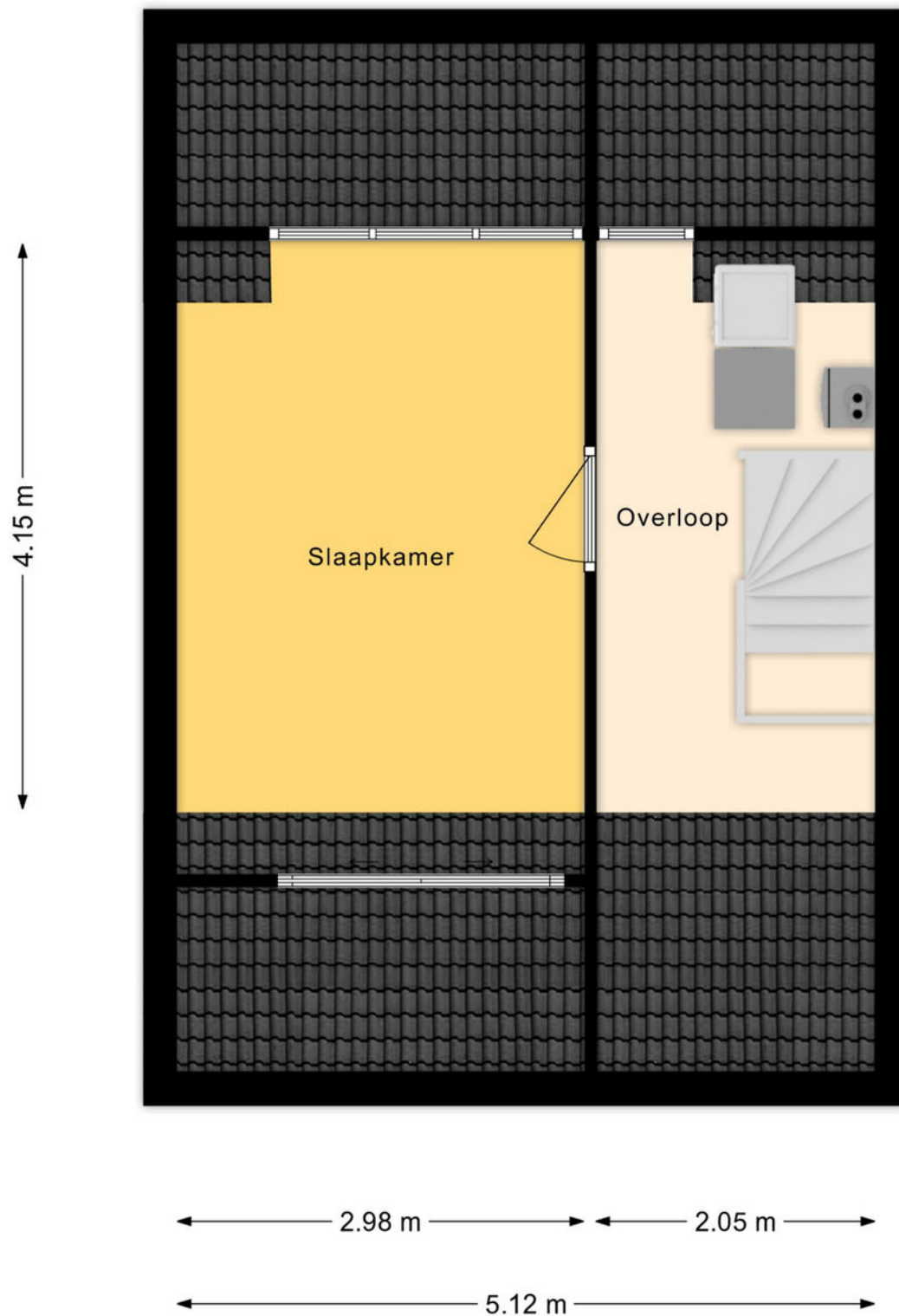
## Achtertuint & straatbeeld



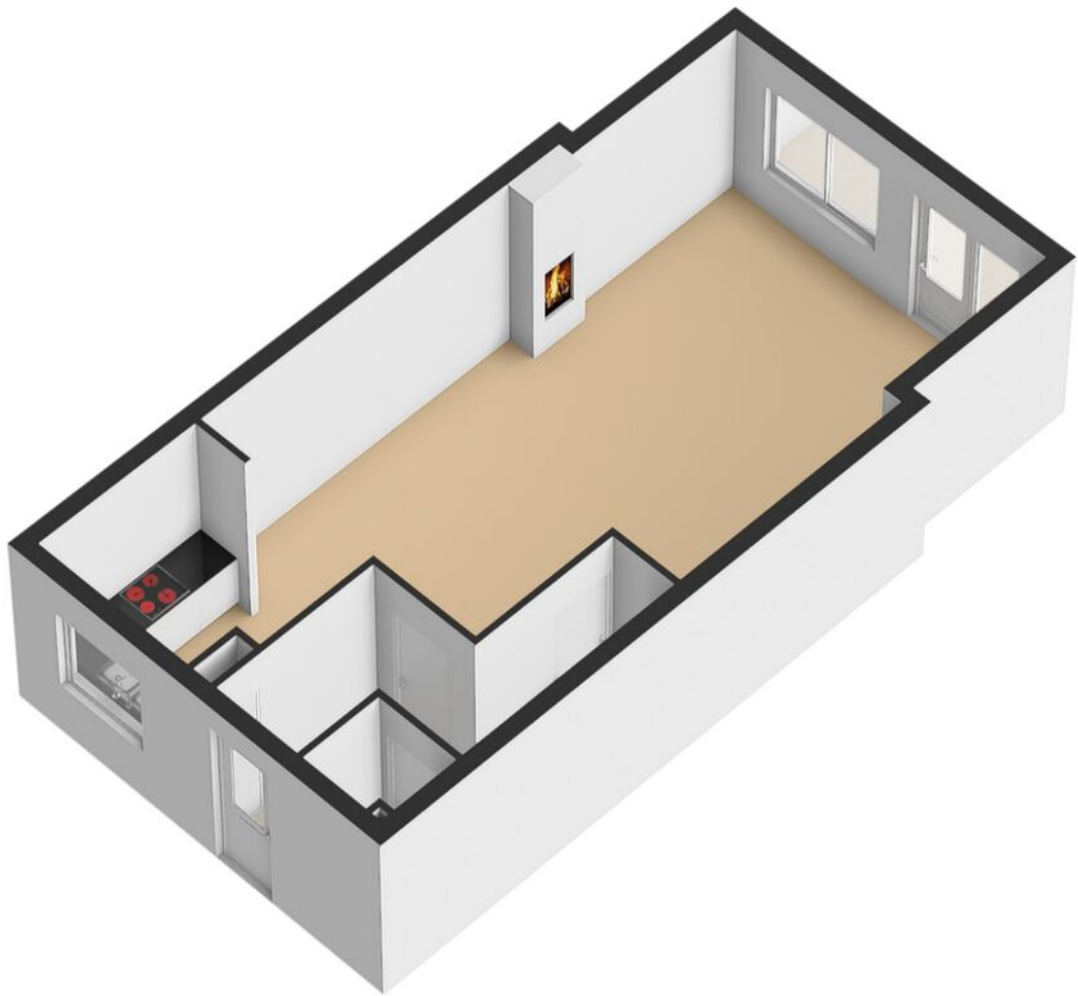
**Plattegrond begane grond**



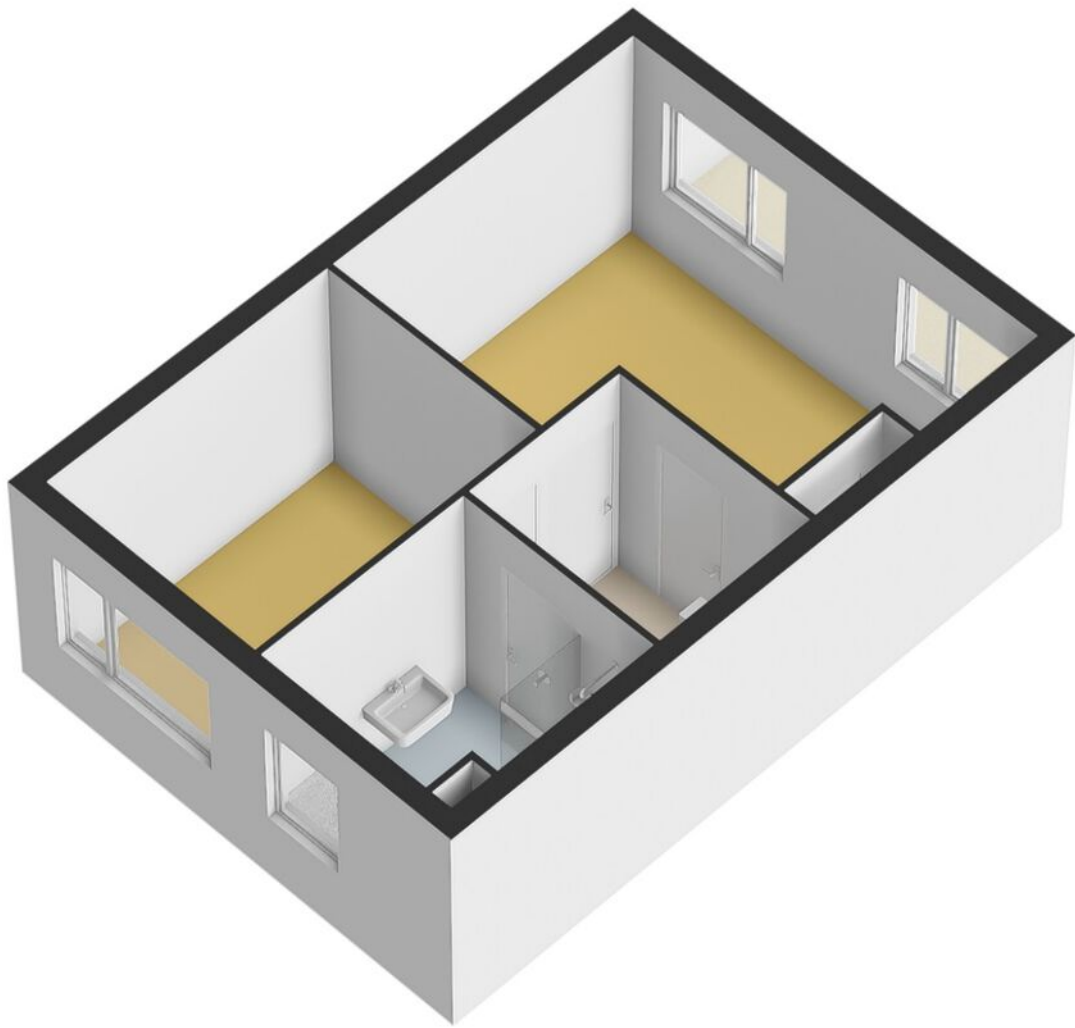
# Plattegrond 1e verdieping



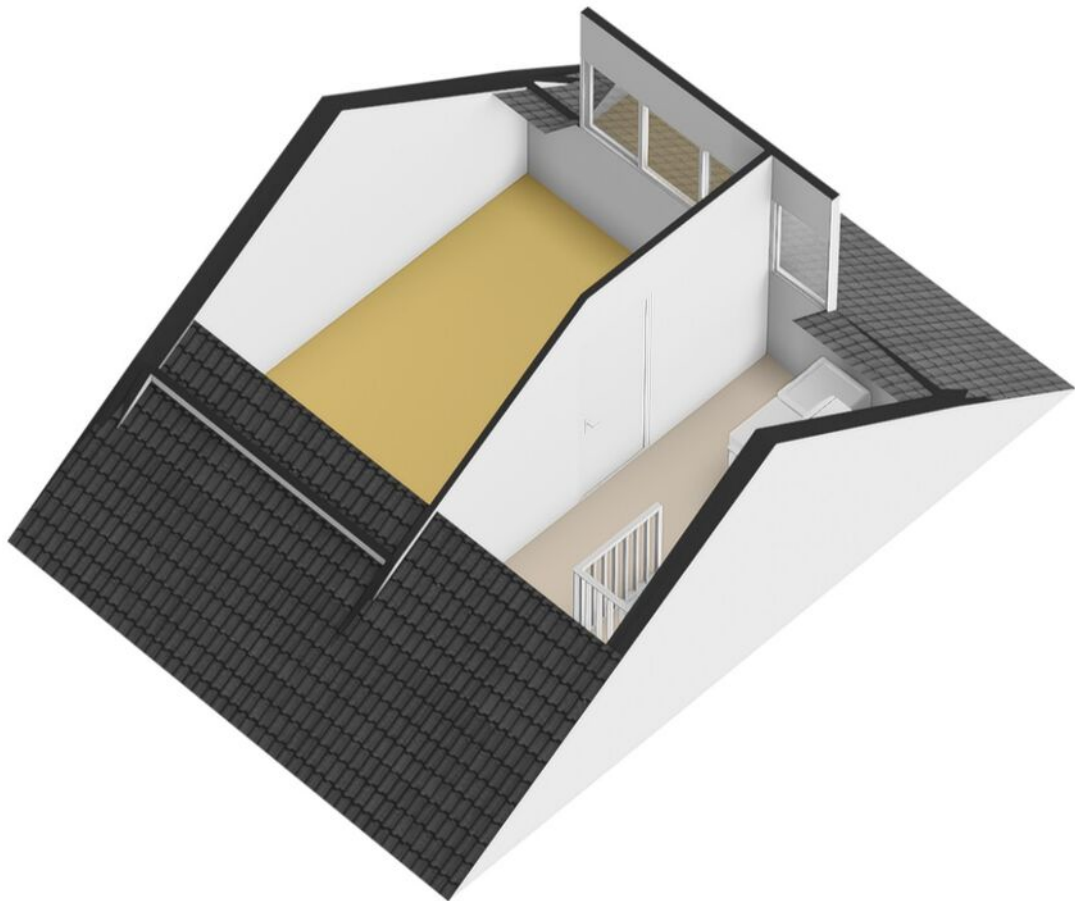
## Plattegrond 2e verdieping



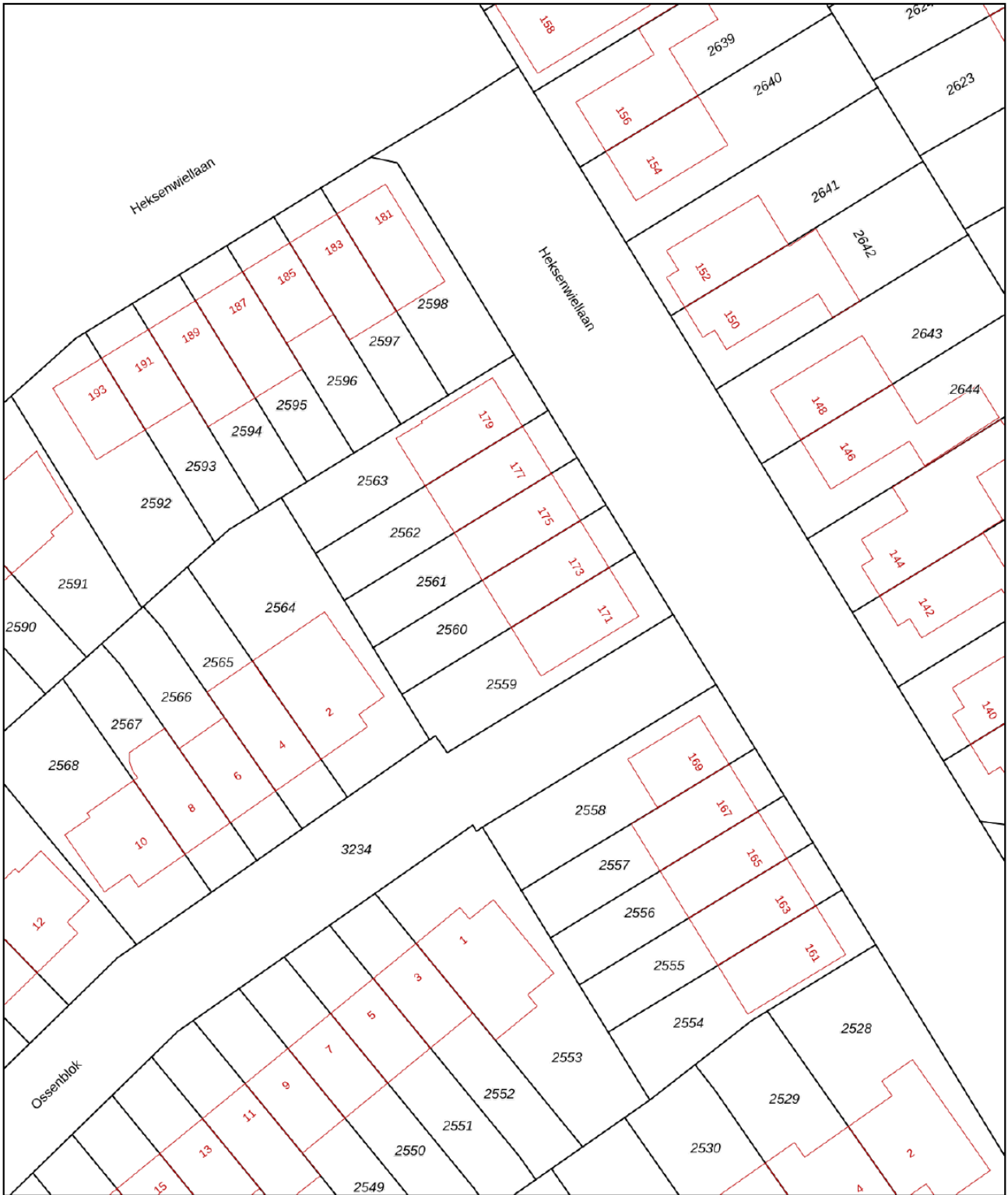
**Plattegrond begane grond 3D**




**Plattegrond 1e verdieping 3D**

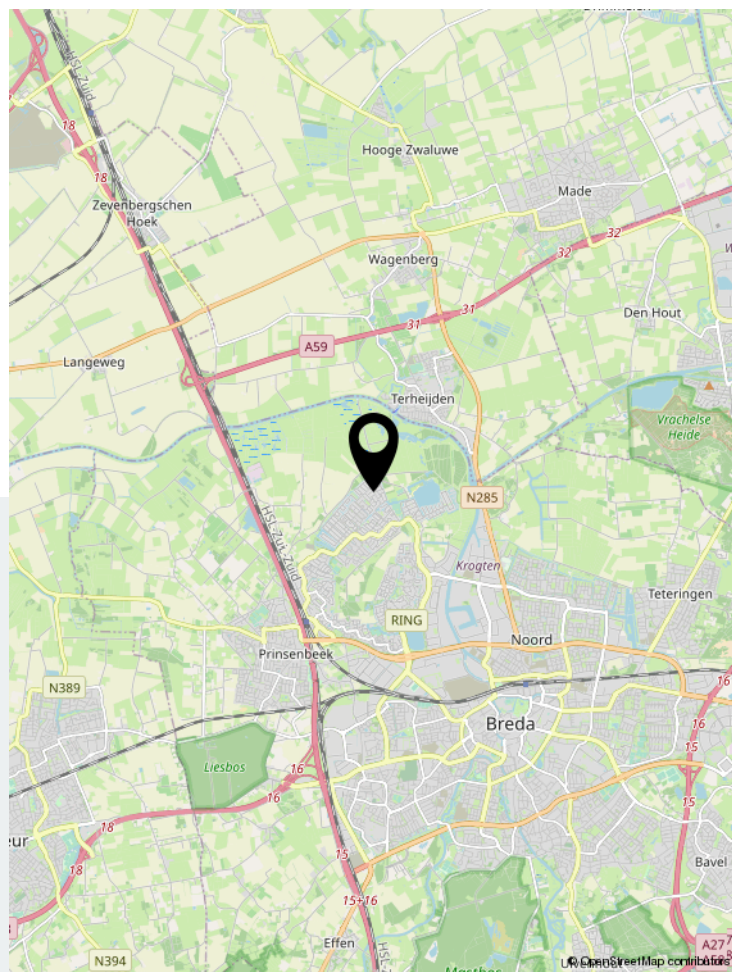
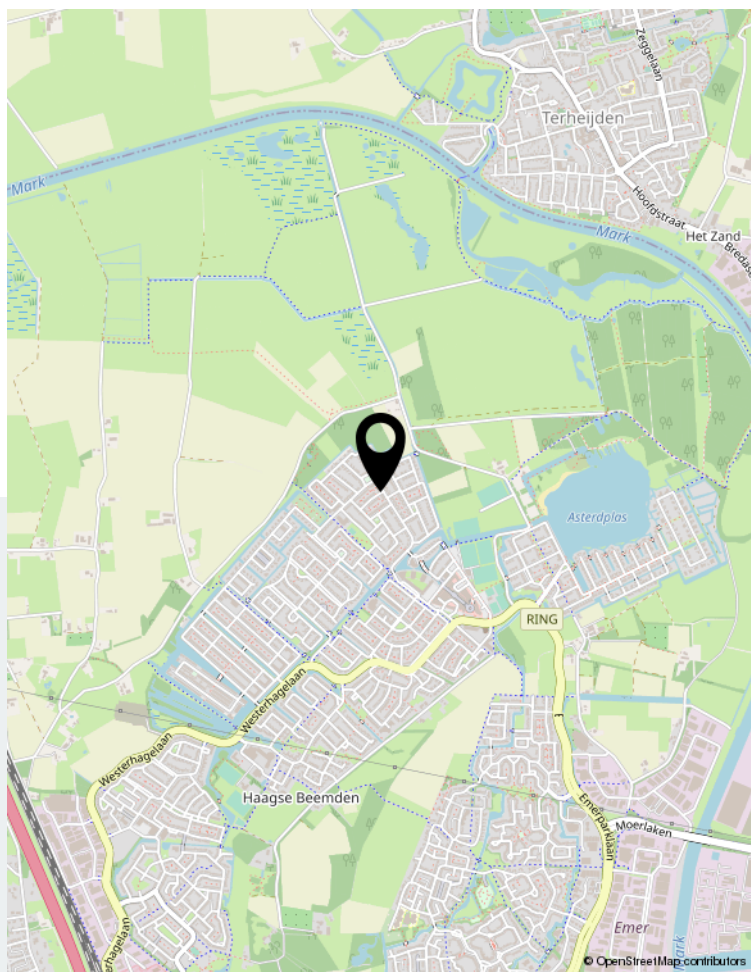
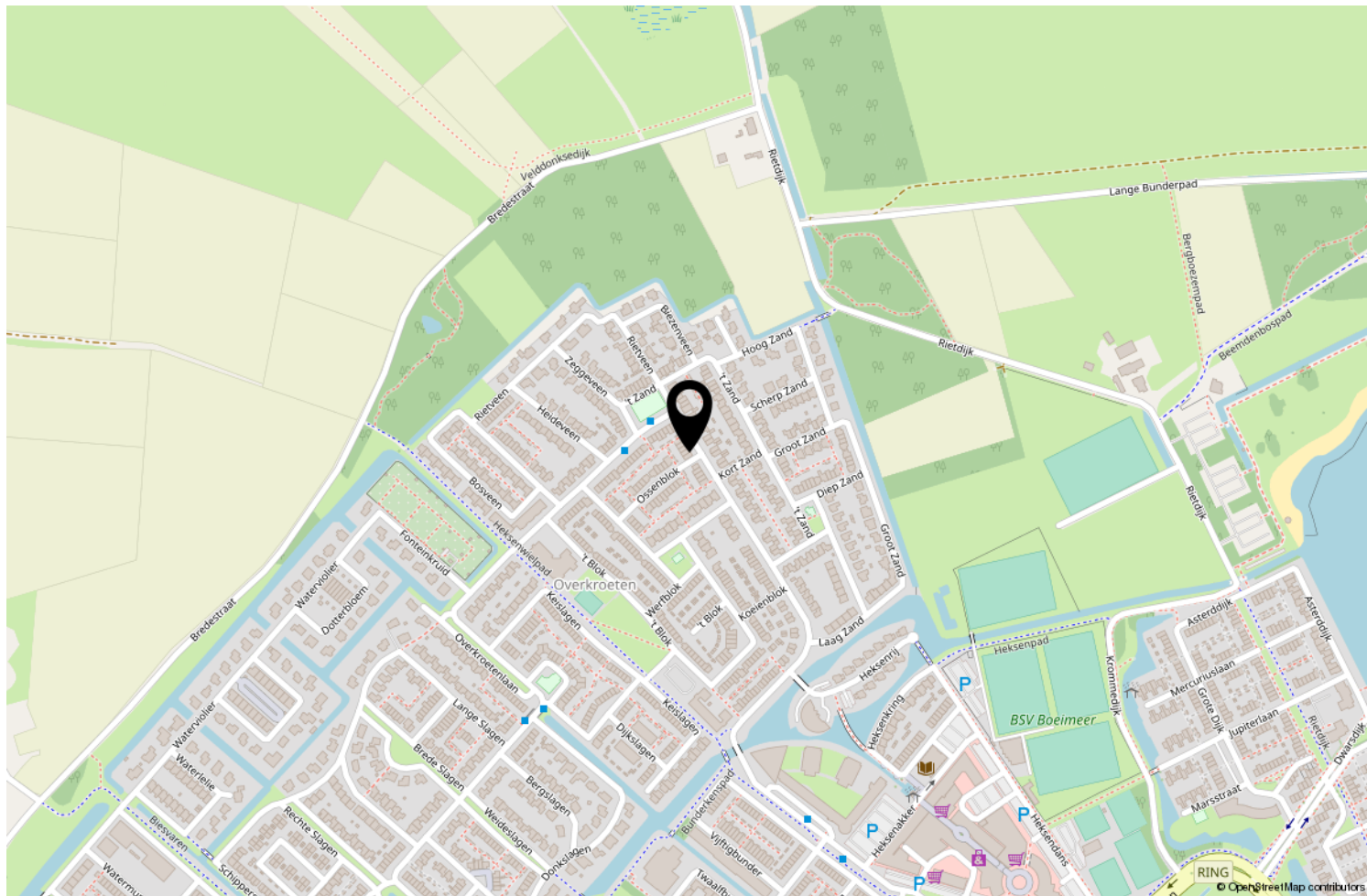


**Plattegrond 2e verdieping 3D**

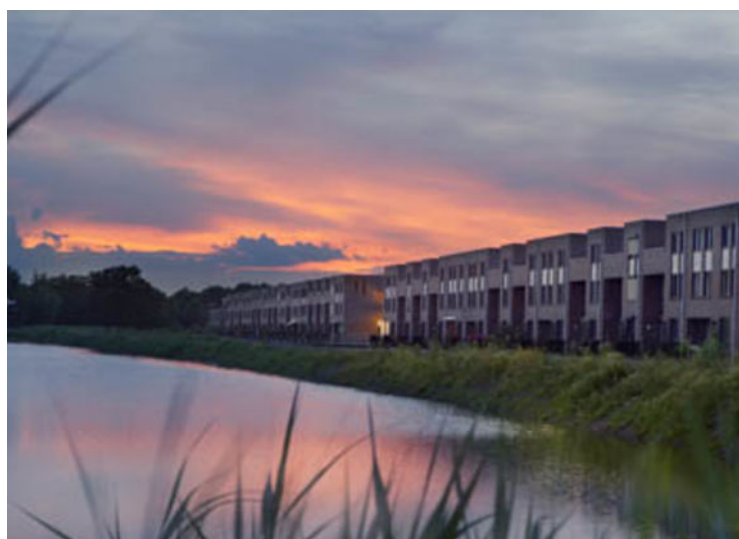


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie I Perceel 2560</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
<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				
- Houten planken woonkamer en slaapkamer, bruine houten wandkast woonkamer		X		
- tv-meubel			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
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- witte kasten slaapkamer en kantoor	X			
- paxkasten kantoor, zolder en slaapkamer		X		
- plankjes in trapkast	X			
- hangkast in slaapkamer			X	
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- 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
- Magneetstrip messen	X			
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- prullenbak onder gootsteen	X			
- losse zilveren prullenbak		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- douchekop met douchestang van douche en doucheslang van bad	X			
-				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

	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			
olijfboompje met pot			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- tuinset	X			
- regenton			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)