

TE KOOP



Koolmees 26

Breda

€ 598.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Koolmees 26 Breda

Royaal uitgebouwde en op hoog niveau afgewerkte geschakelde 2-onder-1-kapwoning met diepe garage, oprit, fraai aangelegde achtertuin met overkapping en berging, gelegen op een rustige en gewilde locatie in de woonwijk Paradijs (Haagse Beemden). De woning beschikt over een royale uitbouw aan de achterzijde voorzien van een zeer luxe (woon)keuken, een royale woonkamer, 4 slaapkamers en een achtertuin gunstig gelegen op het zuidwesten.

De woning is in 2024 uitgebouwd, op hoogwaardige wijze gemoderniseerd en afgewerkt. In 2024 zijn onder meer de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, is de luxe woonkeuken vernieuwd, de begane grond voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming en zijn tevens het toilet, de meterkast en het stucwerk vernieuwd. Ook de eerste verdieping is recent gemoderniseerd met strak stucwerk en moderne door-gelegde laminaatvloeren. In 2025 is de achtertuin opnieuw aangelegd en voorzien van een fraaie overkapping met berging. De woning is tevens voorzien van 14 zonnepanelen.

Woonoppervlakte ca. 135 m² + vanuit de woning te toegankelijke garage van ca 20 m²
Inhoud ca. 460 m³ + garage van ca 60 m³
Perceeloppervlakte 256 m²
Oorspronkelijk bouwjaar omstreeks 1989
Aanvaarding: september 2026.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast (8 groepen, 3 aardlekschakelaars, kookgroep, laadpaalgroep en PV-groep), trapopgang naar de eerste verdieping en modern geheel betegeld toilet voorzien van hangend closet en fonteintje.

Royale woonkamer met sfeervolle houtkachel en aan de achterzijde uitgebouwde leefkeuken met moderne pvc-vloer voorzien van vloerverwarming, fraaie lichtinval en dubbele schuifpui naar de achtertuin. De woning is in 2024 aan de achterzijde uitgebouwd

leefruimte.

Zeer royale woonkeuken aan de achterzijde vernieuwd in 2024 en voorzien van een luxe centraal opgestelde keukeninrichting met zitgedeelte en plaats voor vier barkrukken en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde "pop up" afzuigunit, een oven, vaatwasmachine, een wijnklimaatkast en veel lades en kastruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een ingebouwd kastengedeelte met geïntegreerd koffiezetapparaat. De keuken vormt een echte eyecatcher in een centraal leefgedeelte van de woning.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is in 2025 opnieuw aangelegd en is circa 15 meter diep en circa 9 meter breed. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en voorzien van moderne lichte tuintegels, gazon en een fraaie overkapping voorzien van verlichting en elektrapunten. Aansluitend aan de overkapping bevindt zich een ruime berging.

Garage:

Diepe garage voorzien van elektra, een loopdeur naar de achtertuin en een elektrische sectionaal garagedeur. Tevens is de garage reeds voorbereid ten behoeve van vloerverwarming om er nog een extra volwaardige (kantoor)ruimte van te kunnen maken.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Ouderslaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.50 x 3.10 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.45 x 2.85 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.60 x 3.10 m.)

De overloop en slaapkamers zijn circa twee jaar geleden voorzien van strak stucwerk wandafwerking en moderne door-gelegde laminaatvloeren.

Geheel betegelde badkamer (ca. 2.85 x 2.55 m.) voorzien van douchecabine met thermostatische mengkraan, ligbad, toilet en wastafel met planchet en spiegel.

Tweede verdieping:

Voorzolder met aansluitingen ten behoeve van de

wasapparatuur en toegang tot de royale zolderslaapkamer voorzien van laminaatvloer, groot Velux dakvenster aan de voorzijde, praktische bergruimte achter de knieschotten aan weerszijden en toegang tot een separate bergruimte.

Algemeen / voorzieningen:

Royale uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd in 2024

Luxe woonkeuken vernieuwd in 2024

Begane grond voorzien van pvc-vloer met vloerverwarming

Toilet vernieuwd in 2024

Meterkast vernieuwd in 2024

14 zonnepanelen aanwezig

Eerste verdieping voorzien van strak stucwerk en moderne laminaatvloeren

Achtertuin vernieuwd en voorzien van overkapping met berging in 2025

De woning is grotendeels voorzien van dubbele

beglazing en in de uitbouw H.R.++ glas

Dak-, muur- en vloerisolatie aanwezig

Aangesloten op stadsverwarming

Warmwatervoorziening via warmtewisselaar

Parkeren:

De woning beschikt over een eigen garage met oprit. Daarnaast zijn in de directe omgeving diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Omgeving – Paradijs / Haagse Beemden

De woning is gelegen in de populaire woonwijk Paradijs, onderdeel van de Haagse Beemden. Winkelcentrum Heksenwiel met een gevarieerd winkelaanbod bevindt zich op korte afstand van de woning. Tevens zijn diverse voorzieningen nabij gelegen, waaronder scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Breda, Rotterdam en Antwerpen.

Daarnaast bevinden recreatieplas de Asterdplas, het Haagse Beemdenbos en het omliggende poldergebied zich op korte afstand van de woning, waardoor volop mogelijkheden aanwezig zijn voor wandelen, fietsen en recreatie. Ook landgoed De Burgst, met beschermde natuurstatus, ligt in de directe omgeving.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is



Kenmerken

€ 598.000 k.k.

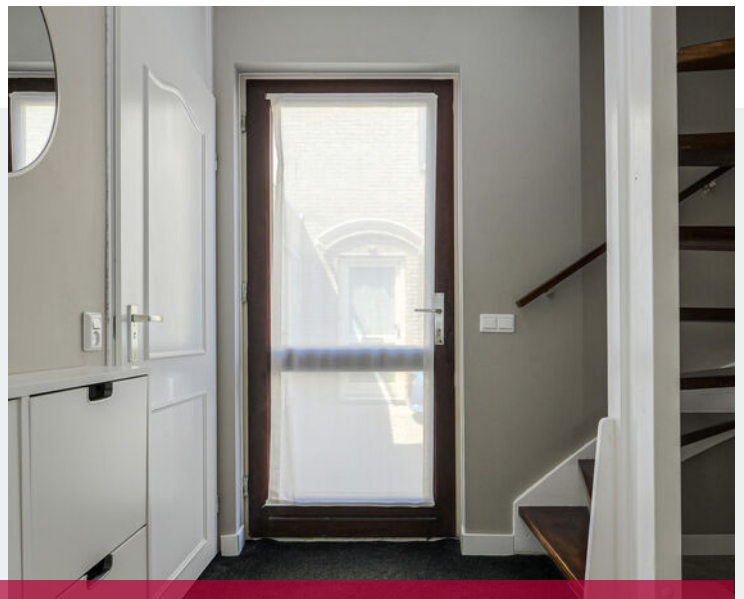
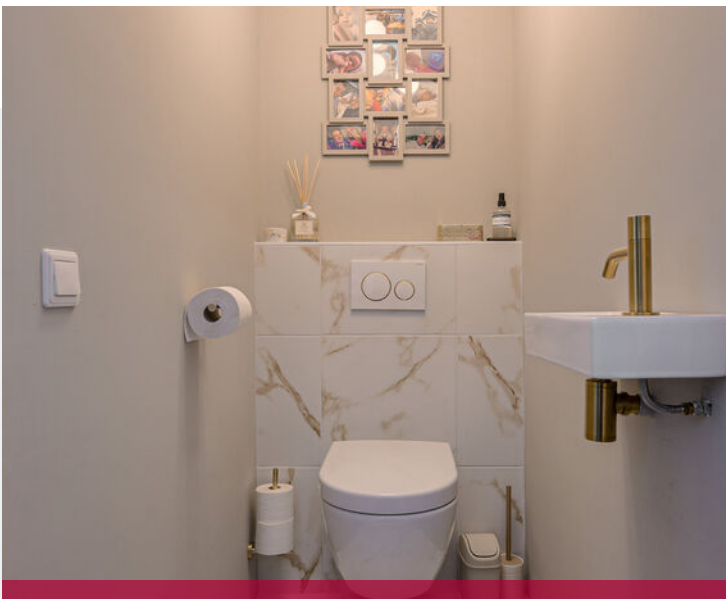
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	460 m ³
Tuinoppervlakte	106 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1989
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Overige inpanidige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	10 m ²



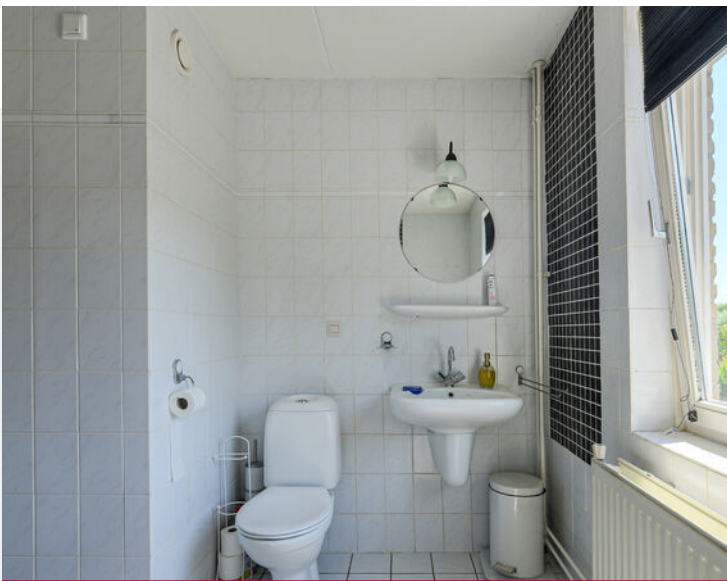
Begane grond



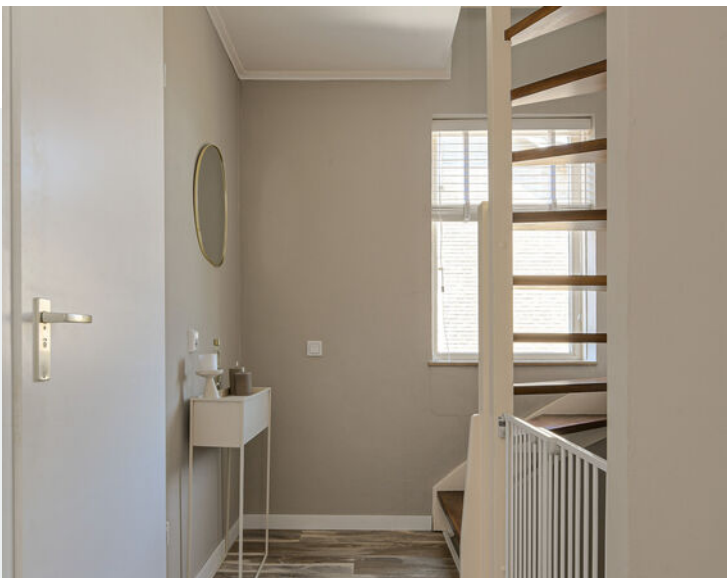
Begane grond



Begane grond



1e verdieping



1e verdieping



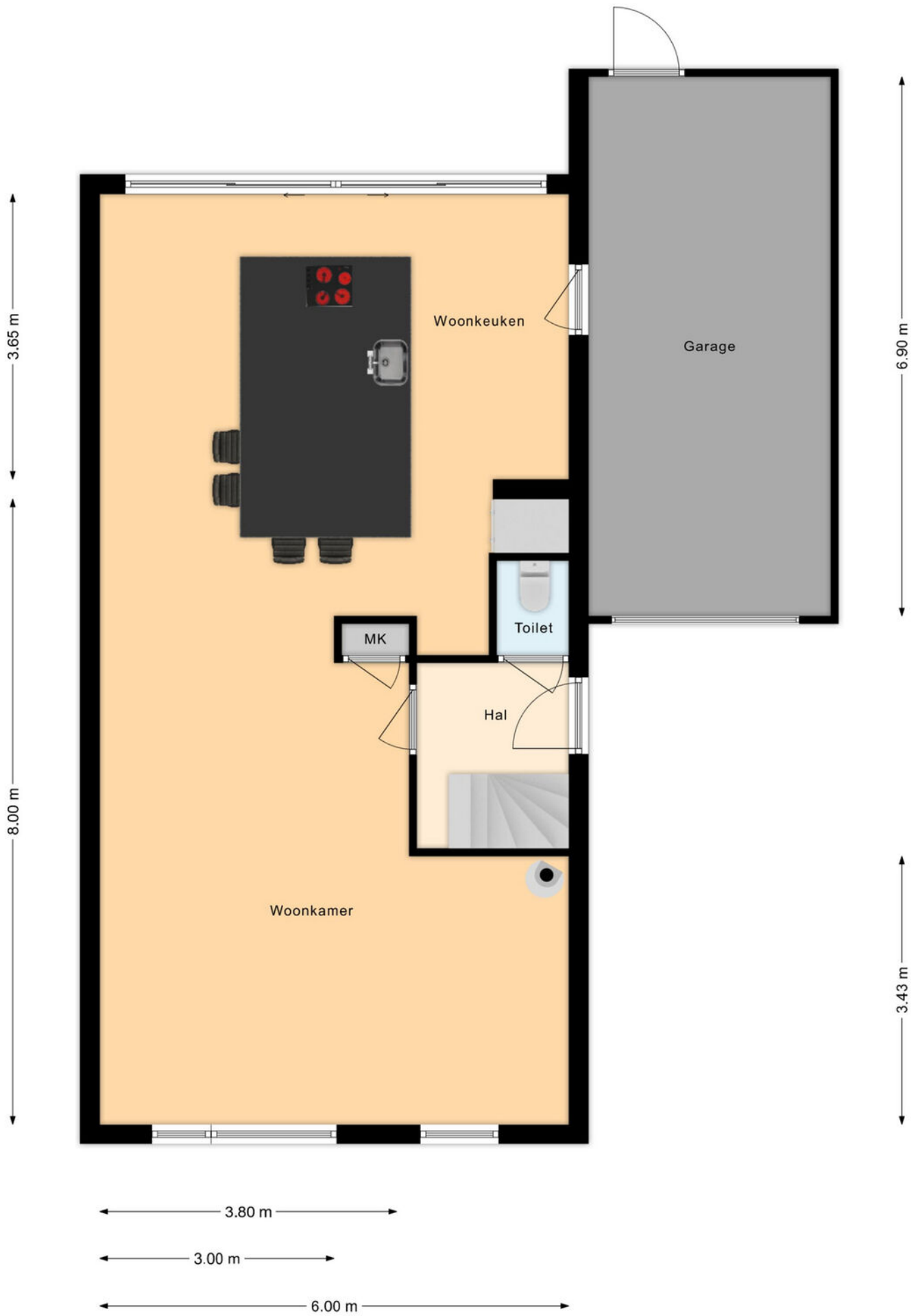
2e verdieping & achtertuin



Achtertuint



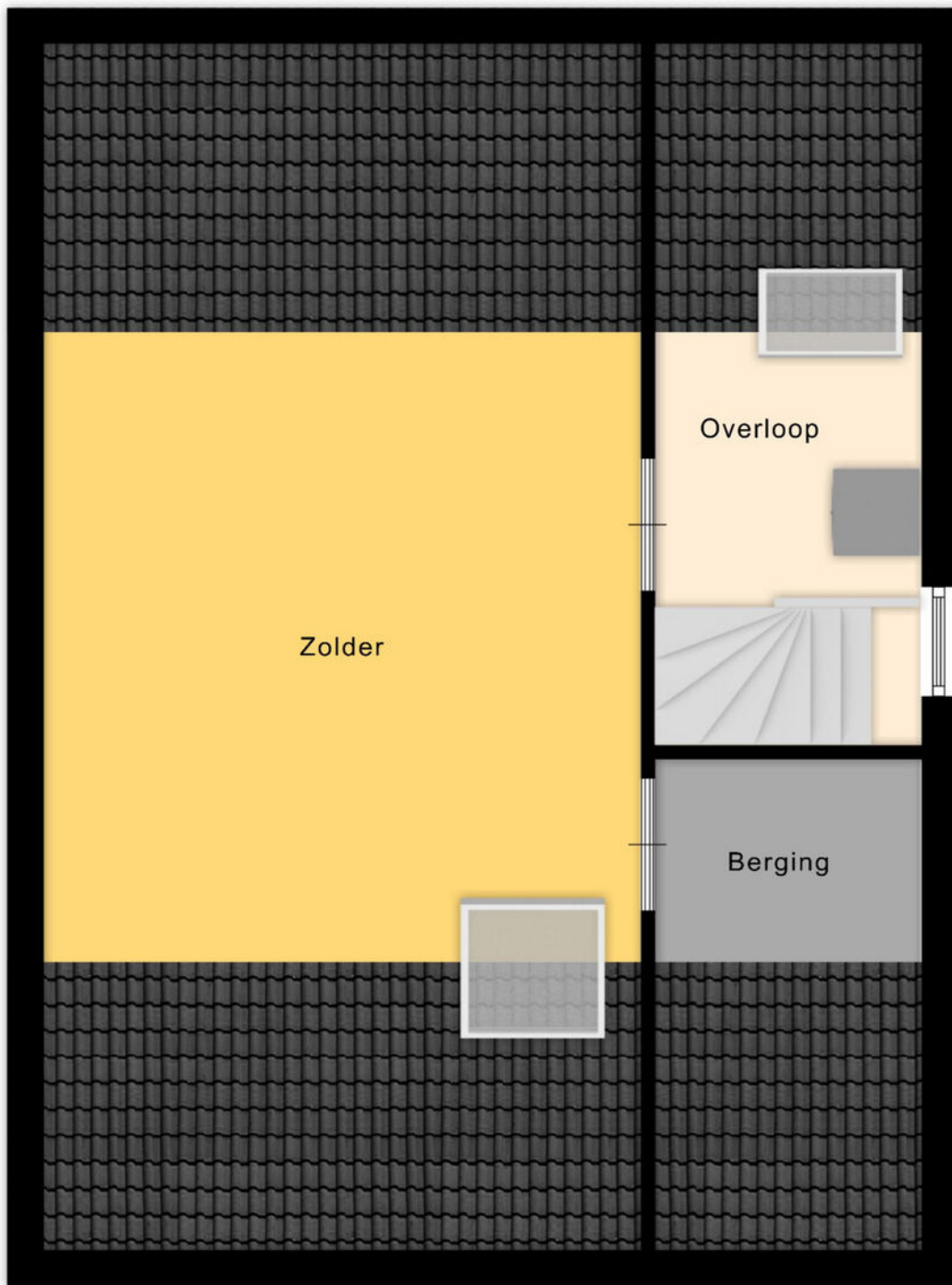
Garage & straatbeeld



Plattegrond begane grond

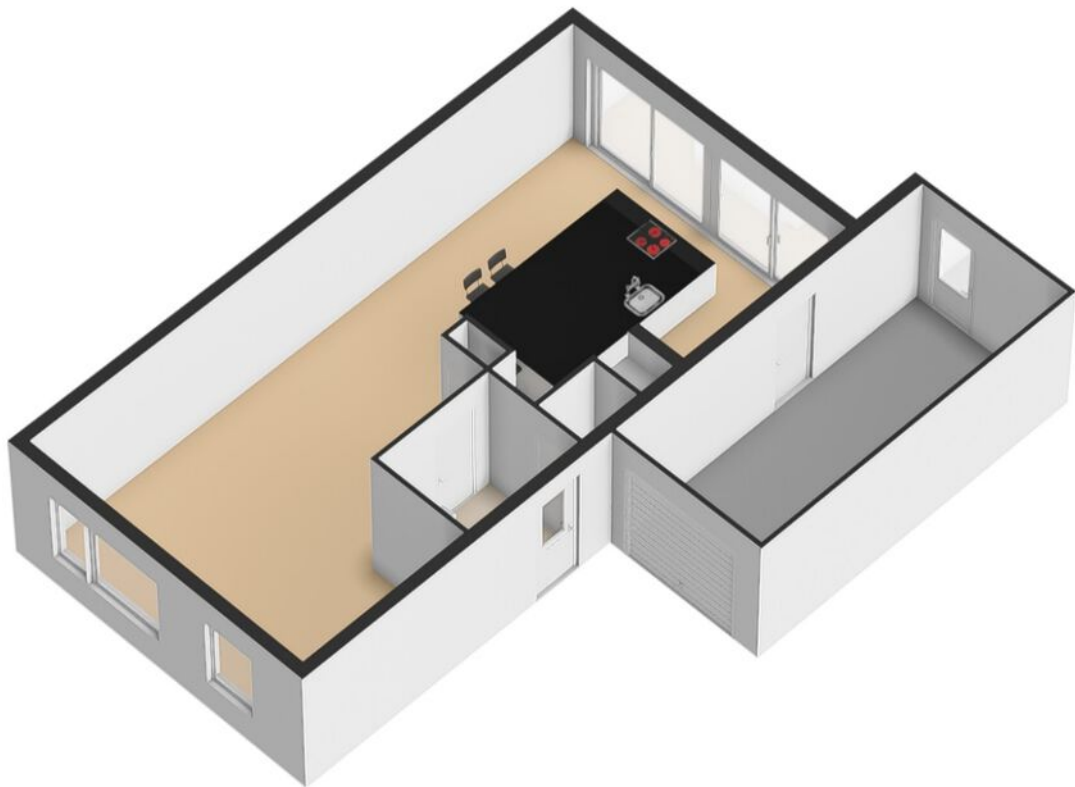


Plattegrond 1e verdieping

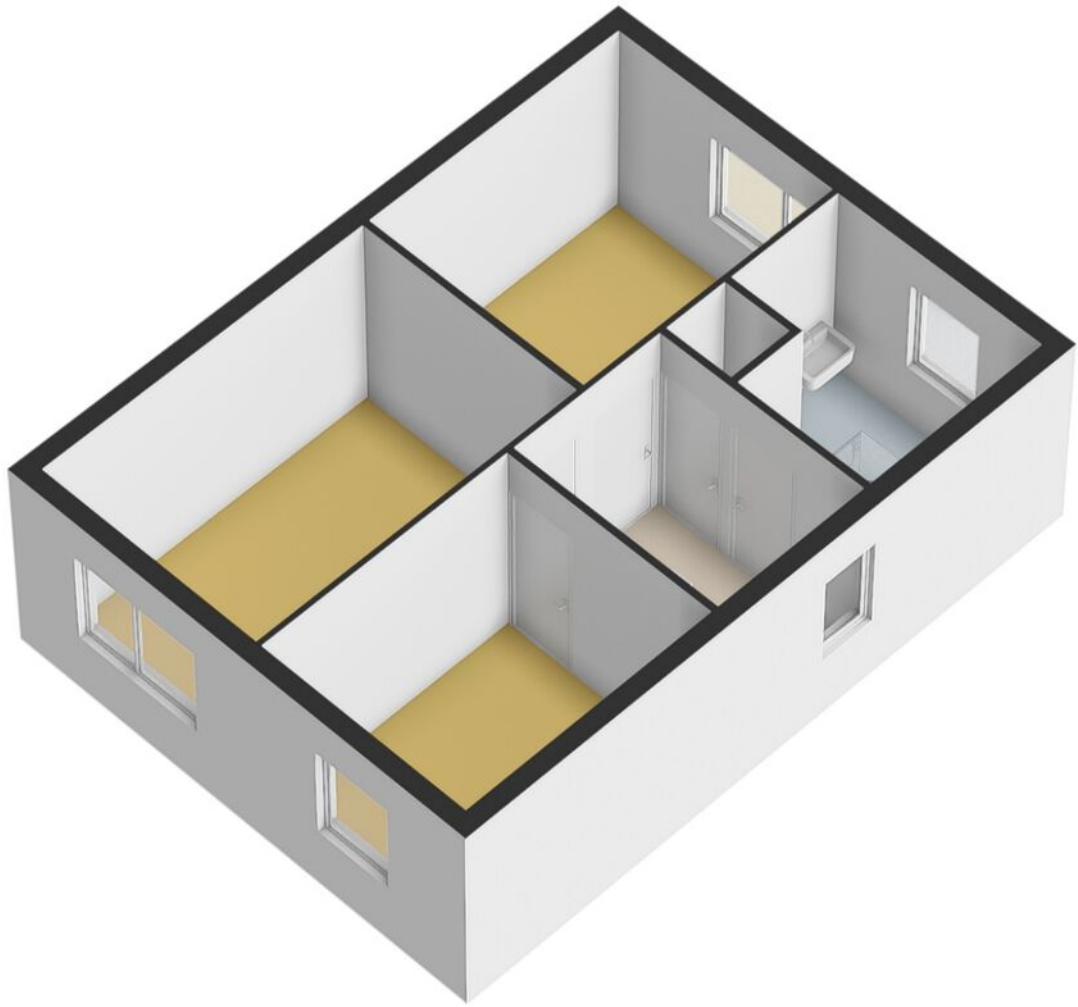


6.00 m

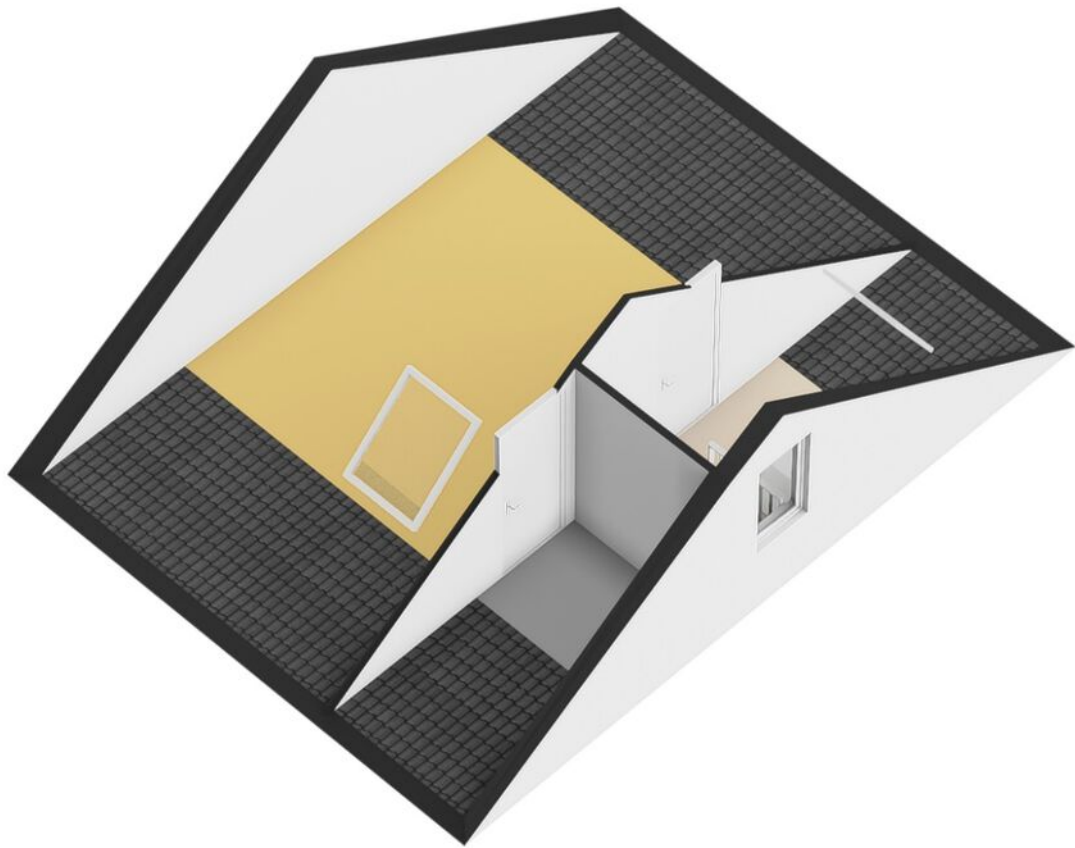
Plattegrond 2e verdieping



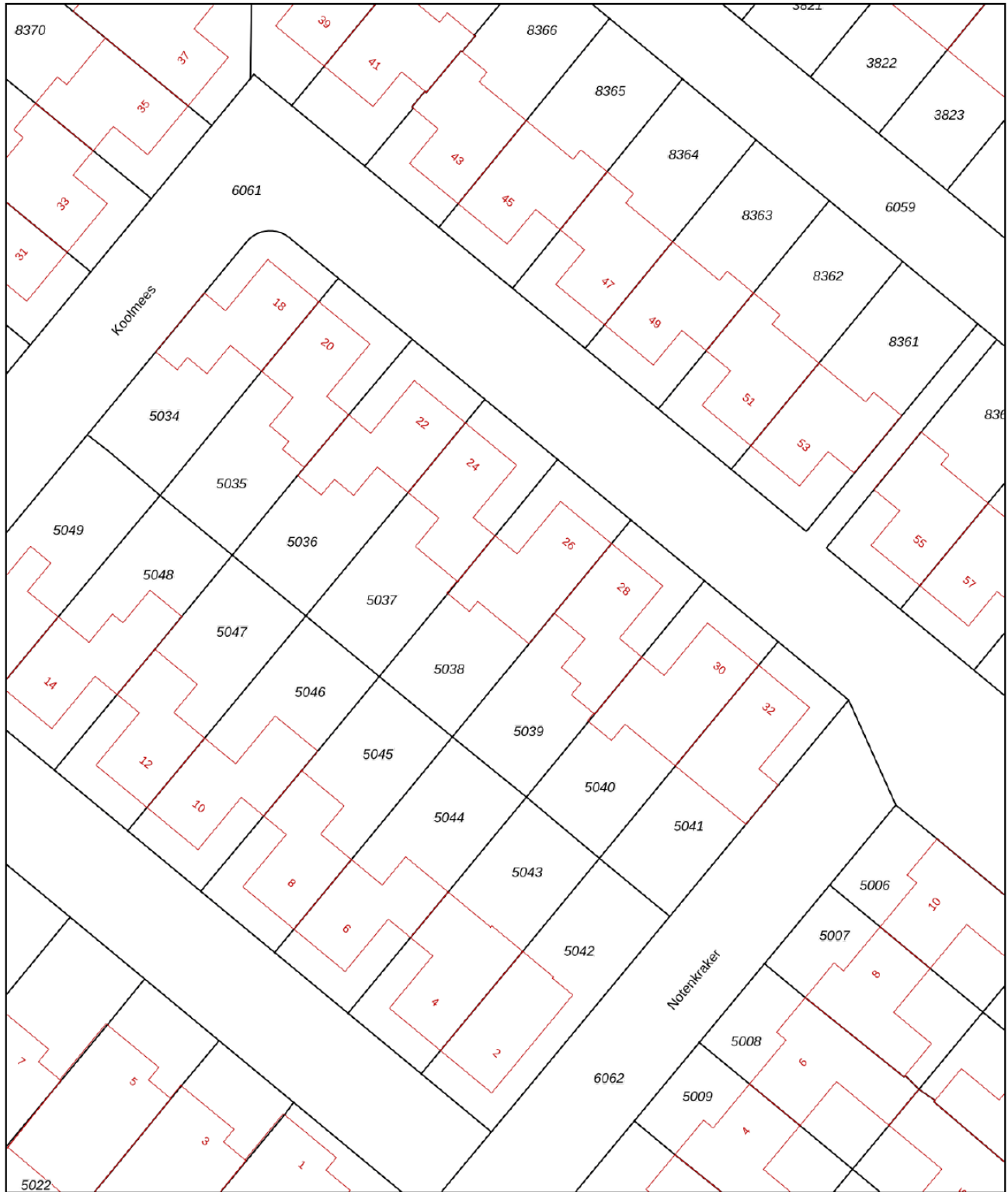
Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D

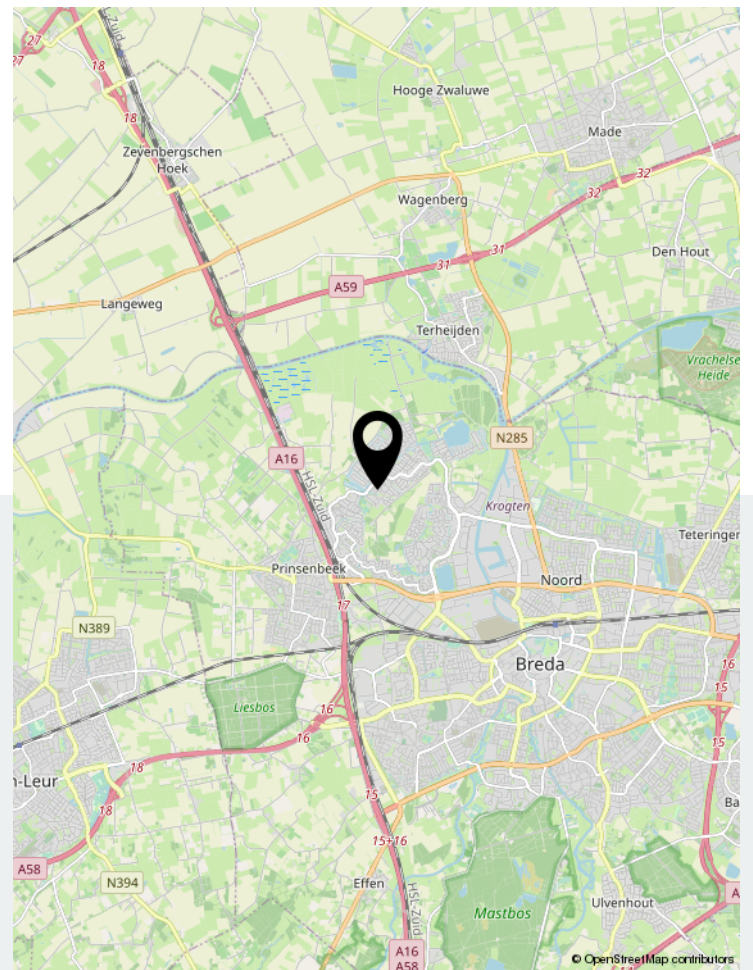
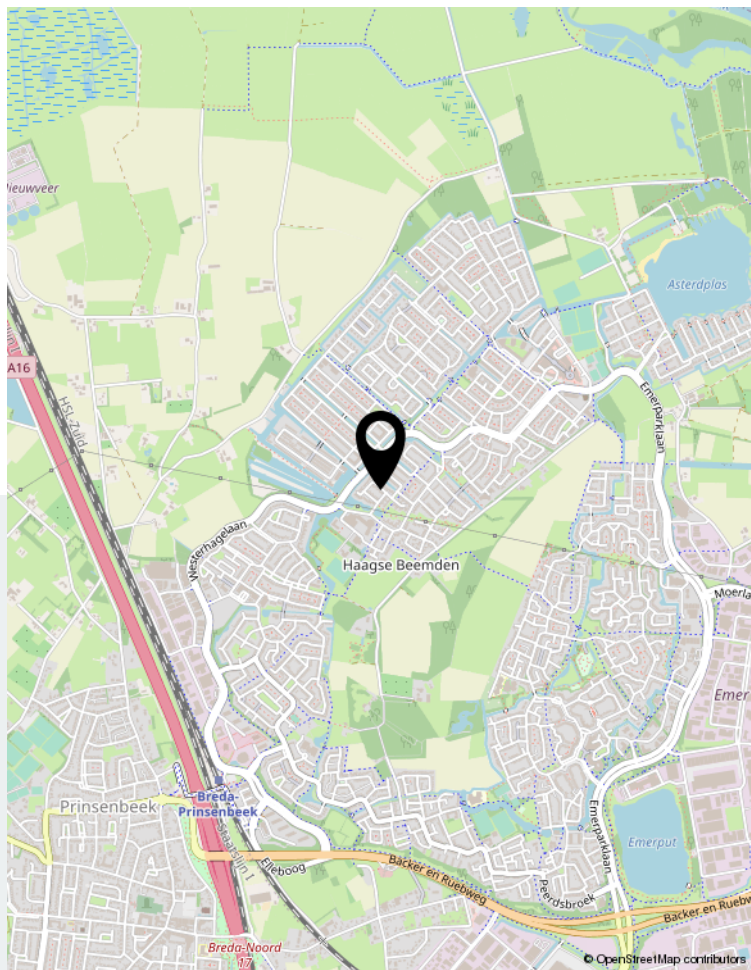
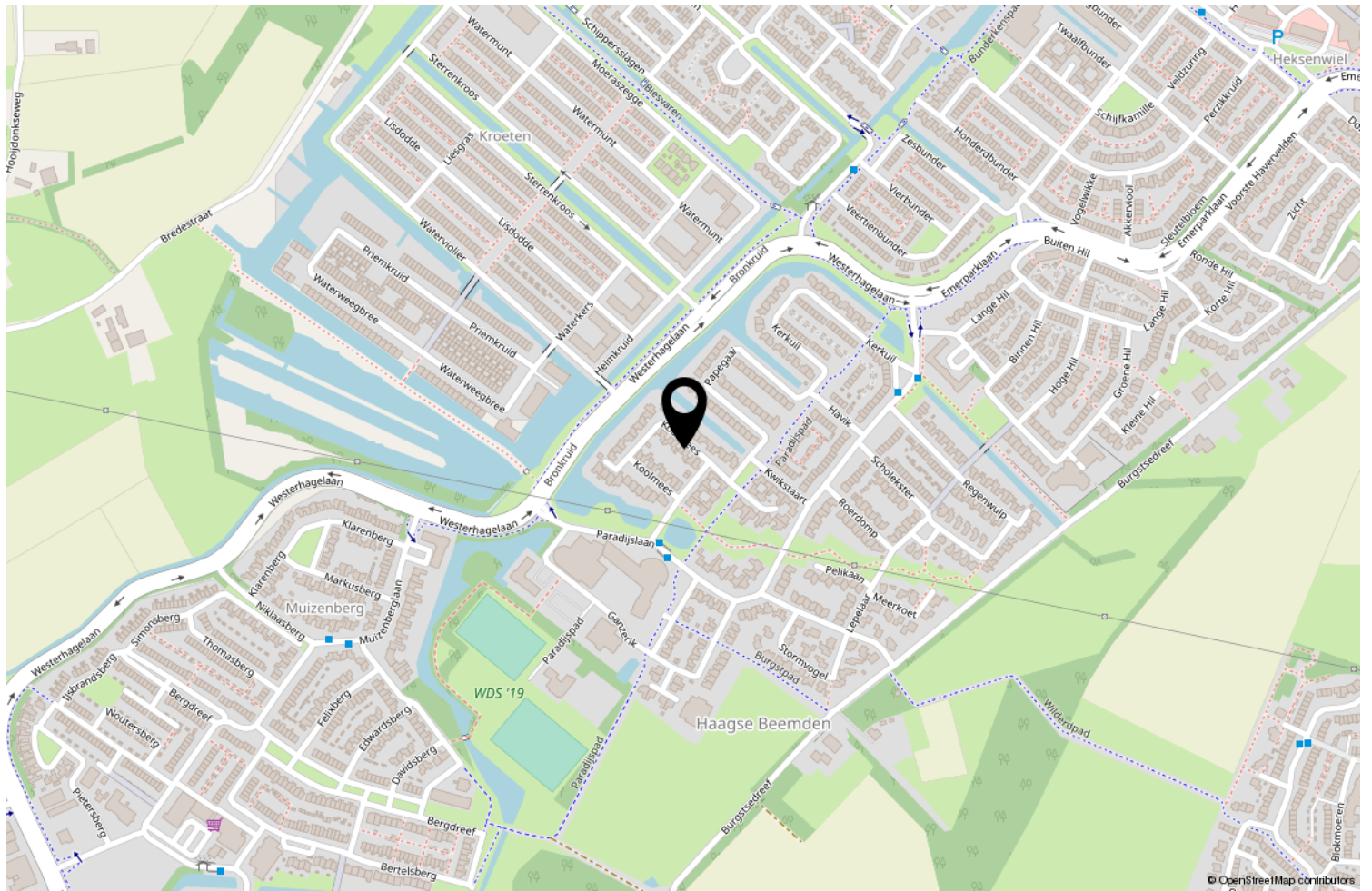


Plattegrond 2e verdieping 3D

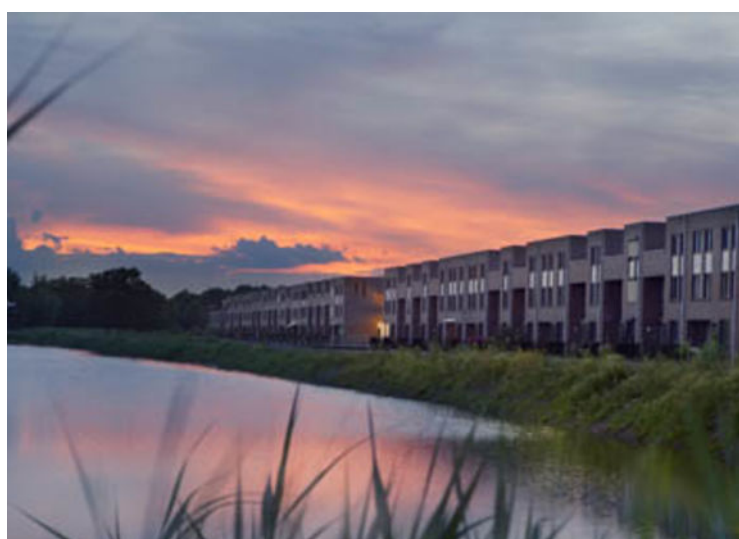


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 5038</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			
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	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				
- Los keuken apparatuur		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			

	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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				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
witte kast in garage		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parasol		X		
- tuinset		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 | www.ehp-makelaardij.nl