

TE KOOP



Bosveen 18

Breda

€ 459.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Bosveen 18 Breda

Uitstekend afgewerkte over de volle breedte uitgebouwde tussenwoning met stenen berging, diepe achtertuin, drie slaapkamers, dakkapel en een open zolderverdieping met mogelijkheid voor een extra slaapkamer, gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Kroeten (Haagse Beemden), nabij het Haagse Beemdenbos en het buitengebied.

Deze goed onderhouden woning is in 2008 over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een royale woonkamer is ontstaan. Daarnaast beschikt de woning over een moderne keuken vernieuwd in 2020, een complete badkamer, een kunststof dakkapel op de eerste verdieping, nieuwe kunststof buitenkozijnen aan de voorzijde inclusief de deur (2024) en een diepe achtertuin met berging en achterom. De woning is volledig geïsoleerd en grotendeels voorzien van H.R.++ beglazing. Tevens is de woning voorzien van 9 zonnepanelen, hetgeen mede heeft geresulteerd in een gunstig energielabel A.

Woonoppervlakte ca. 113 m²
Inhoud ca. 365 m³
Perceeloppervlakte 154 m²
Bouwjaar 1992
Aanvaarding: medio september 2026.

Begane grond:

Entree/hal met laminaatvloer, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast (8 groepen, krachtstroom en aardlekschakelaars), kast met plaats HR-combiketel en mechanische ventilatie-unit en een modern geheel betegeld toilet voorzien van hangend closet en fonteintje.

Royale tuingerichte woonkamer (ca. 39 m²) voorzien van moderne laminaatvloer, praktische trapkast, schuifpui en separate loopdeur naar de achtertuin. De woonkamer is in 2008 over de volle breedte uitgebouwd, hetgeen heeft gezorgd voor extra leefruimte.

Open keuken aan de voorzijde (ca. 2.80 x 2.95 m.)

inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak met eengreeps mengkraan, oven, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie en diverse onderkasten.

Tuin:

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De circa 12 meter diepe achtertuin is aangelegd met terrassen, sierbestrating, borders en vaste beplanting en beschikt over een berging over de volle breedte voorzien van elektra. Via een deur in de berging is er toegang tot de achterom. De erfafscheidingen bestaan uit gemetselde borstweringen met houten tuindelen.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (ca. 2.80 x 3.10 m.) gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer II (ca. 2.30 x 3.40 m.) gelegen aan de achterzijde en voorzien van kunststof dakkapel.

Slaapkamer III (ca. 2.80 x 4.40 m.) gelegen aan de achterzijde eveneens voorzien van kunststof dakkapel.

De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met doorlopende, moderne laminaatvloeren.

Geheel betegelde badkamer (ca. 2.30 x 1.75 m.) voorzien van ligbad met thermostatische mengkraan, separate douchecabine, hangend closet, wastafelmeubel met fraaie waskom en designradiator.

Tweede verdieping:

Open zolderverdieping voorzien van moderne laminaatvloer, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een groot en een klein dakraam, praktische bergruimte achter de knieschotten en een royale vaste kastenwand. Deze verdieping biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer.

Voorzieningen:

9 zonnepanelen geplaatst in 2022

Volledig geïsoleerd met muur-, vloer- en dakisolatie

Grotendeels voorzien van H.R.++ beglazing

Nieuwe kunststof buitenkozijnen aan de voorzijde geplaatst in 2024

Kunststof dakkapellen aan de achterzijde geplaatst in 2013

HR-combiketel ten behoeve van verwarming en warm water vernieuwd in 2025

Achterzijde en voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en rolluik slaapkamer voorzijde hand te bedienen

Locatie – Kroeten / Haagse Beemden

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Kroeten, onderdeel van de Haagse Beemden. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Heksenwiel, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Breda, Rotterdam en Antwerpen. Daarnaast bevinden het Haagse Beemdenbos en het buitengebied zich op korte afstand, waardoor de locatie een uitstekende combinatie biedt van rustig wonen, veel groen en een goede bereikbaarheid.

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 ondertekening 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 een bankgarantie of waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructie van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen.

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 van aard en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



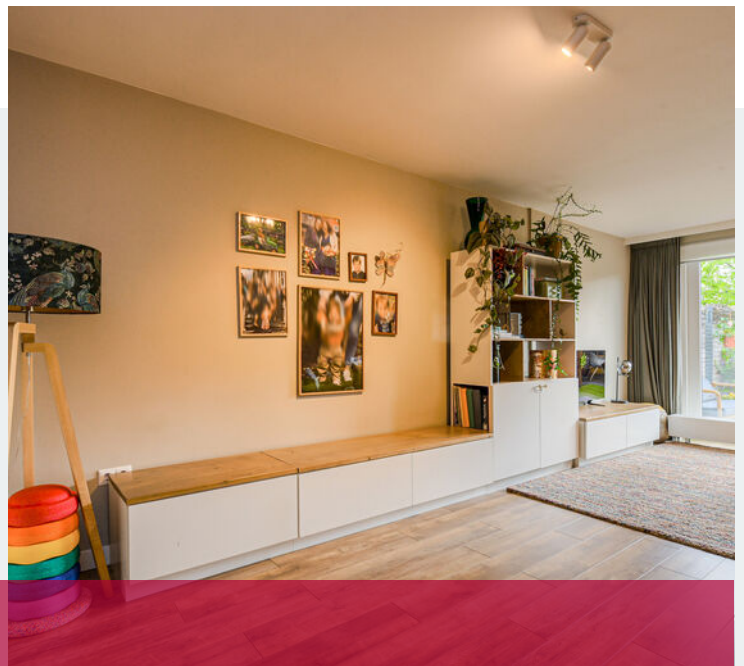
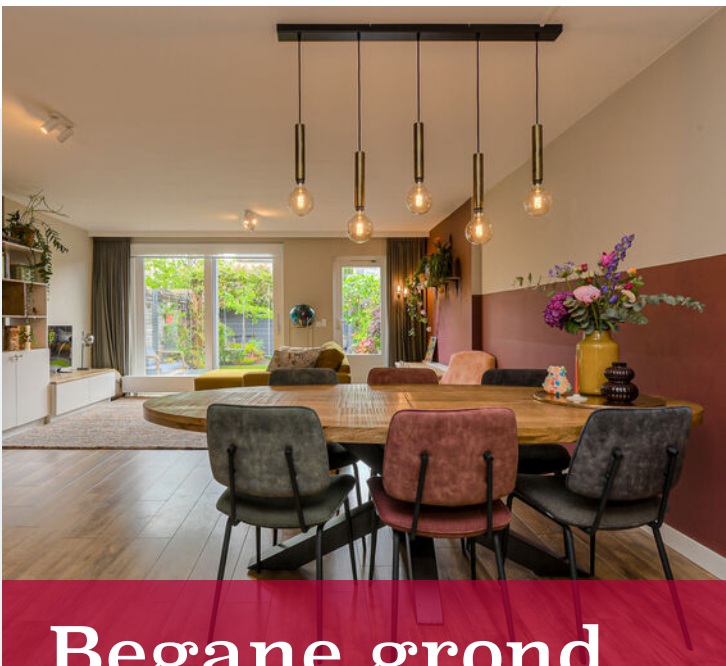
Kenmerken

€ 459.000 k.k.

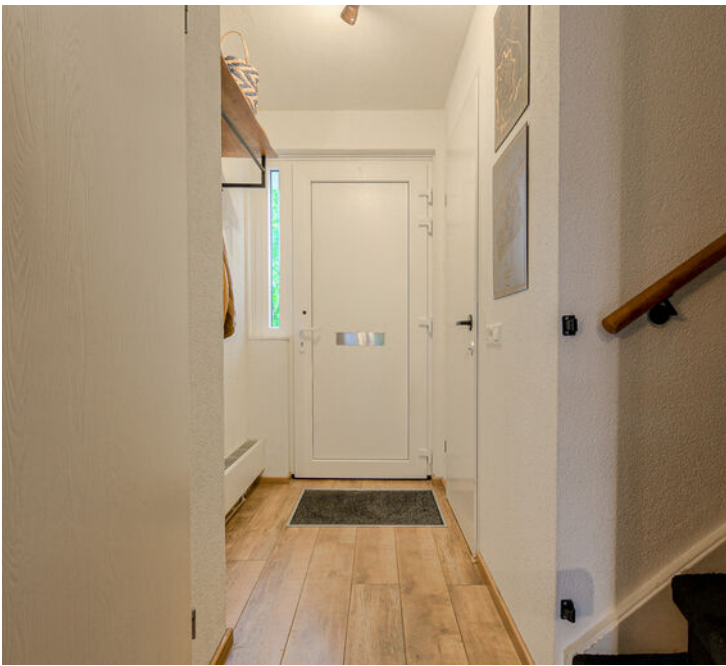
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	154 m ²
Inhoud	375 m ³
Tuinoppervlakte	66 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1992
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2025
Externe bergruimte	10 m ²



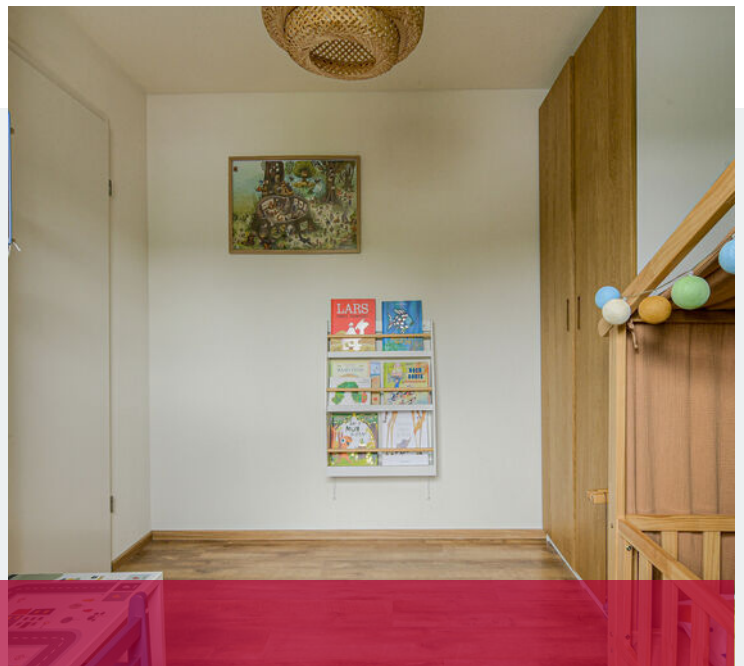
Begane grond



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



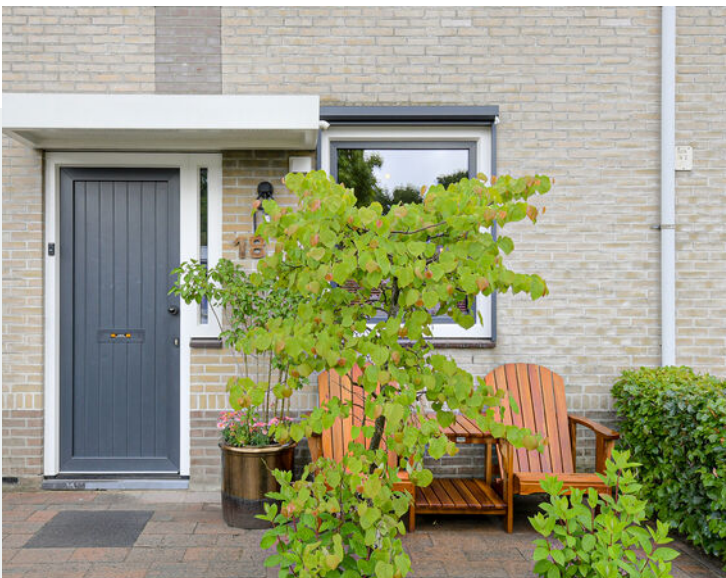
1e verdieping



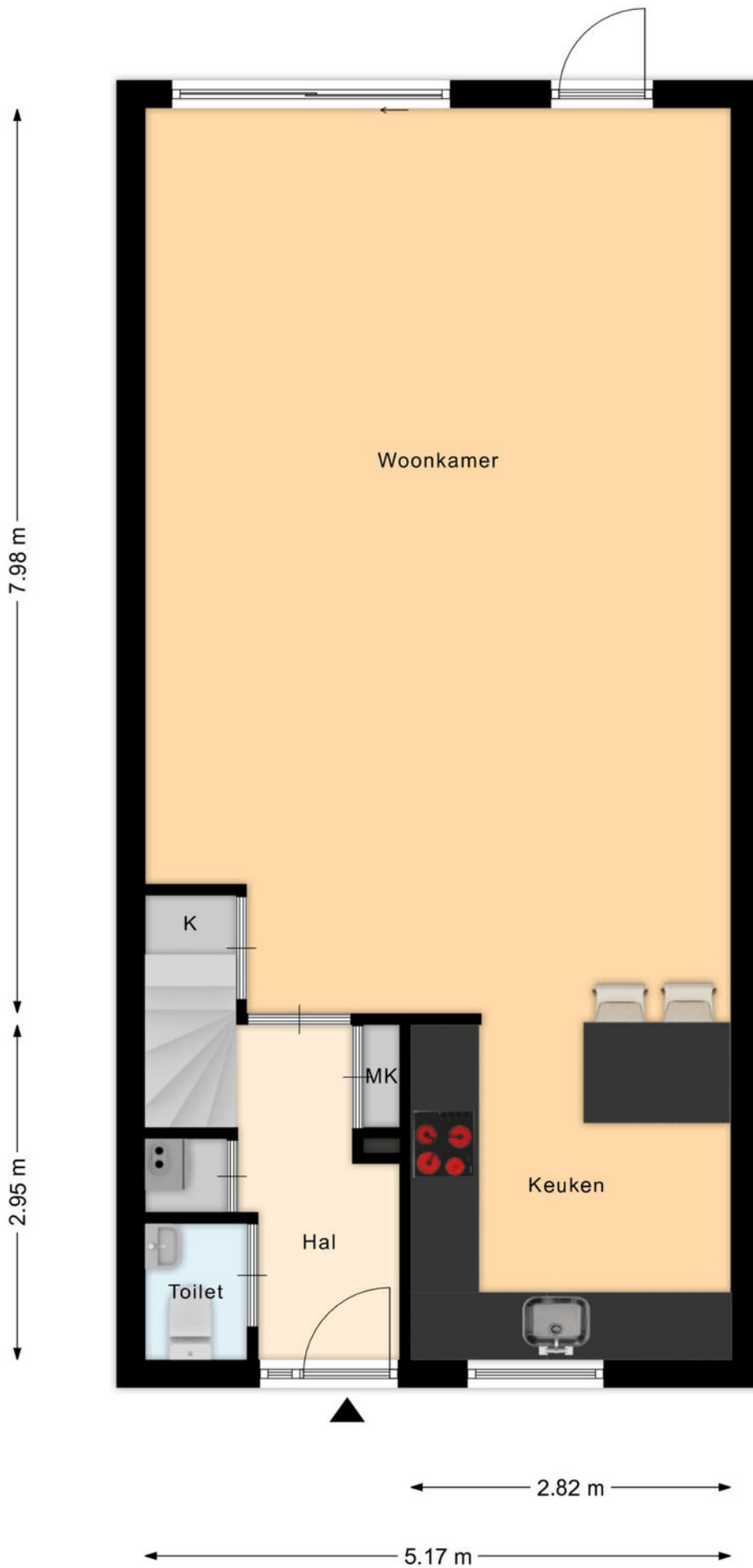
1e & 2e verdieping



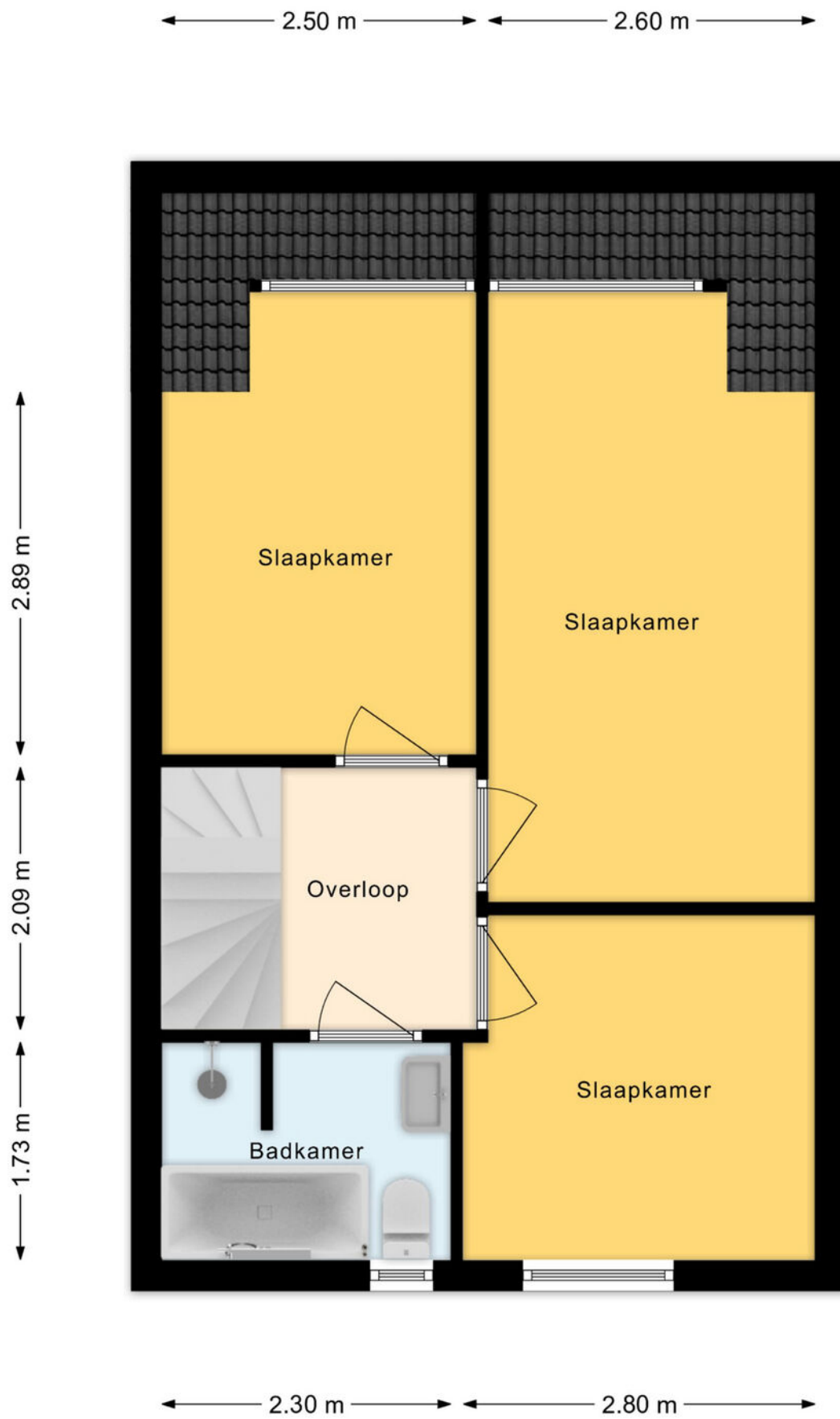
Achtertuint



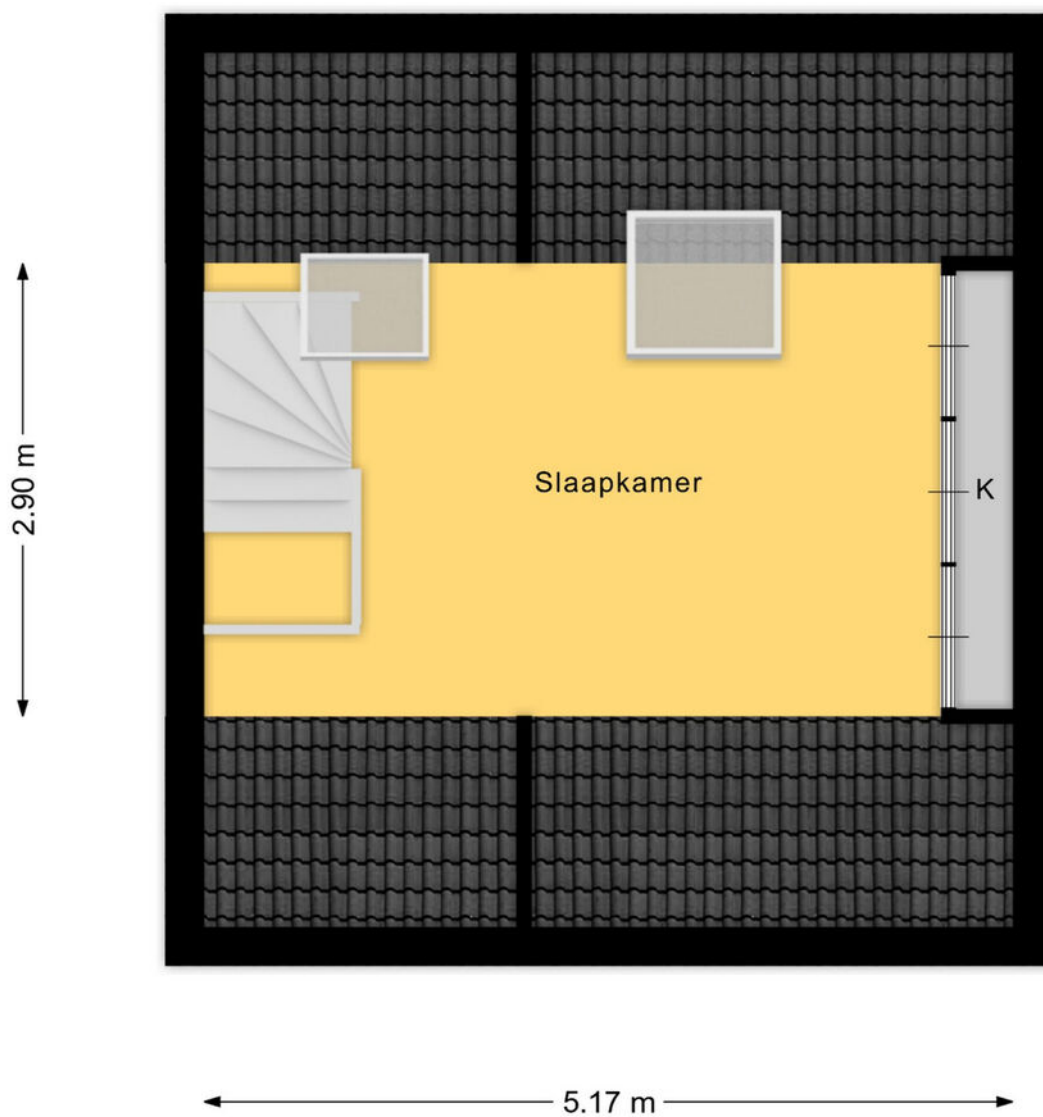
Achtertuint & straatbeeld



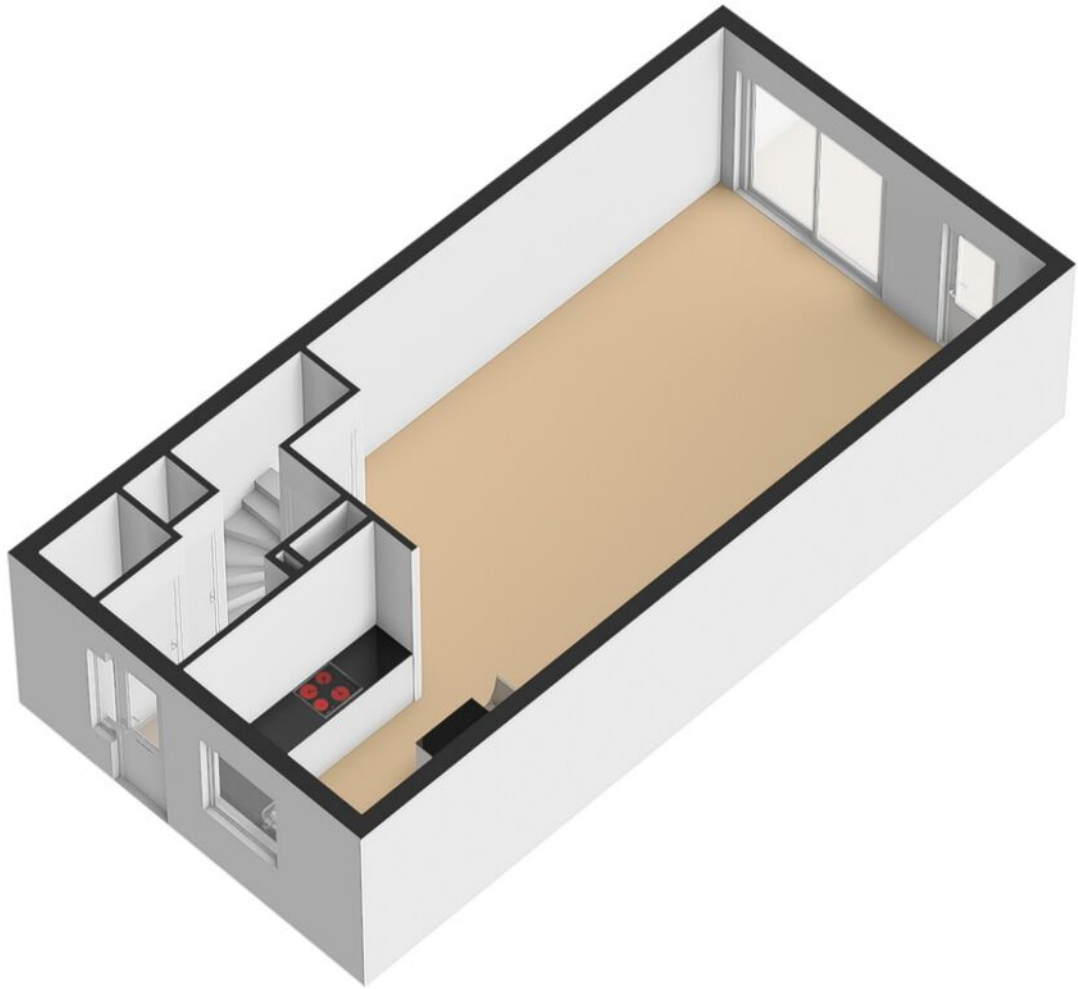
Plattegrond begane grond



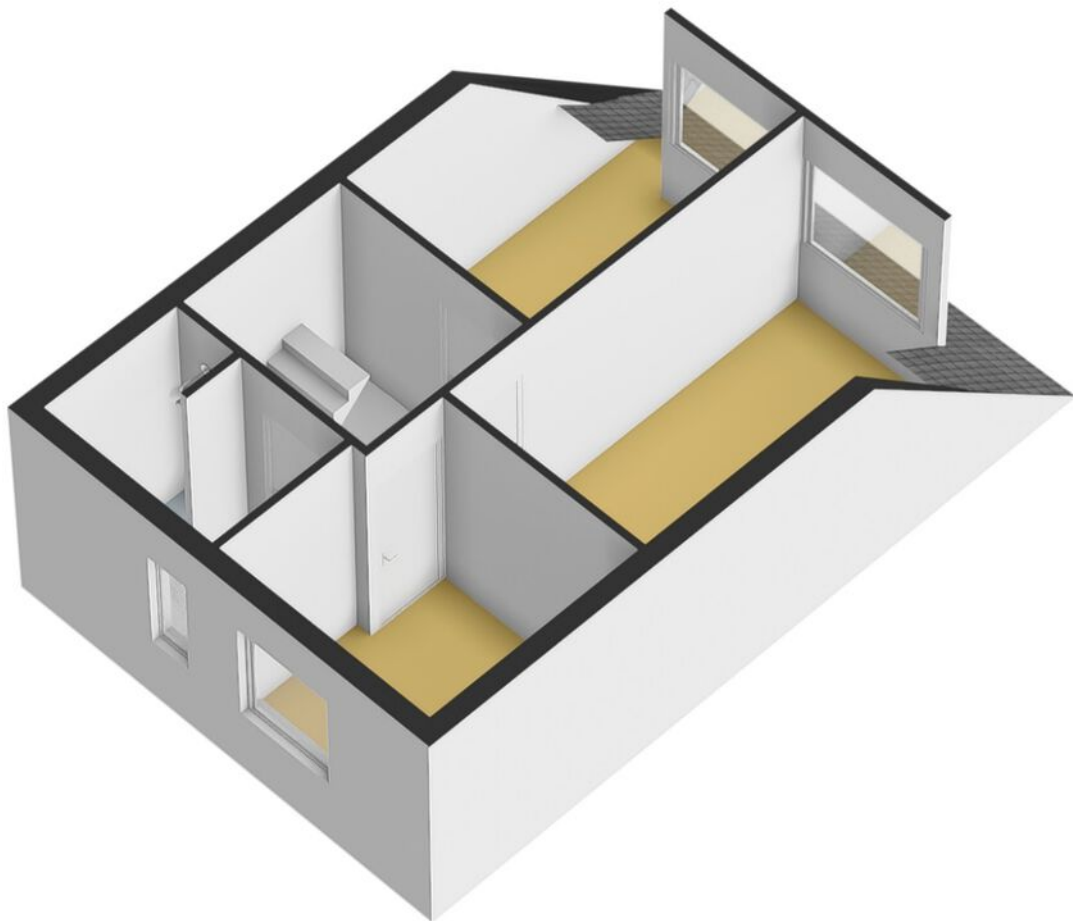
Plattegrond 1e verdieping



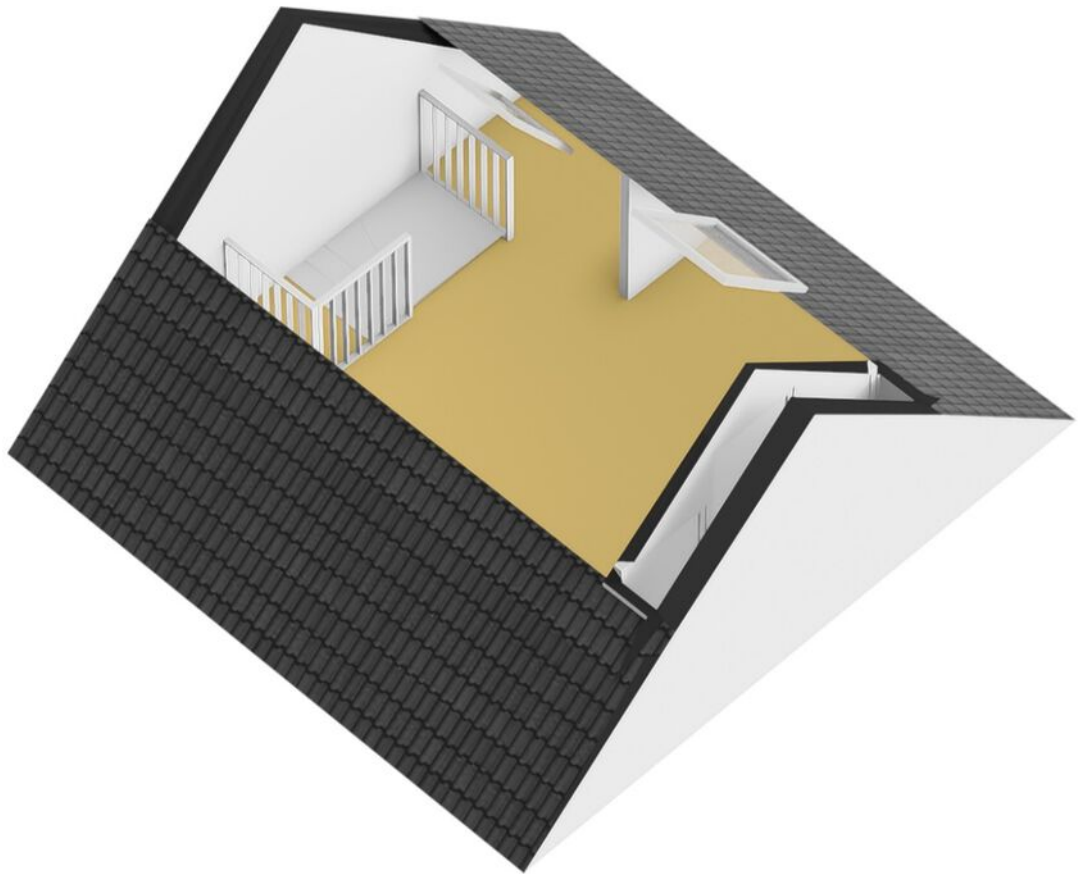
Plattegrond 2e verdieping



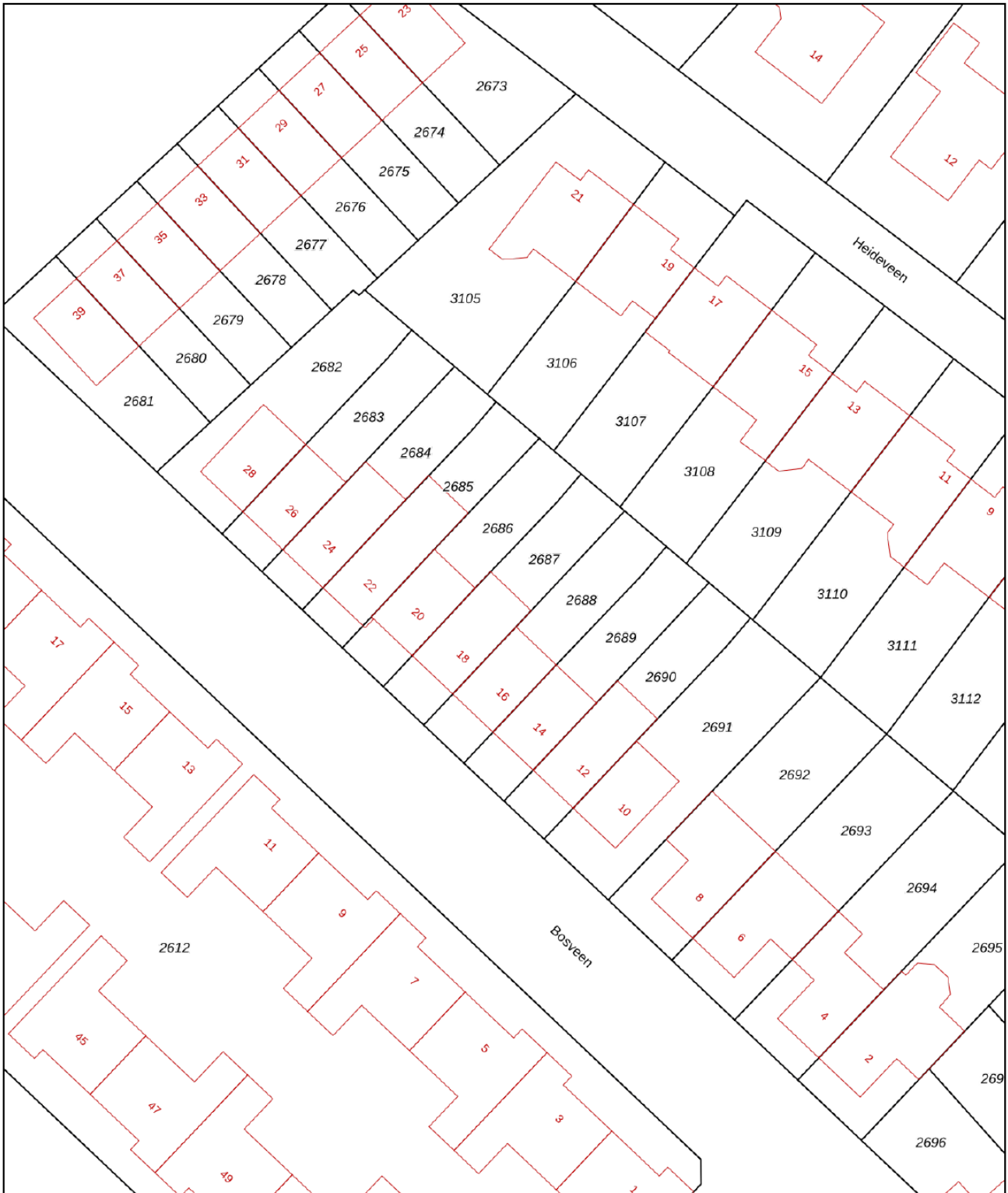
Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D

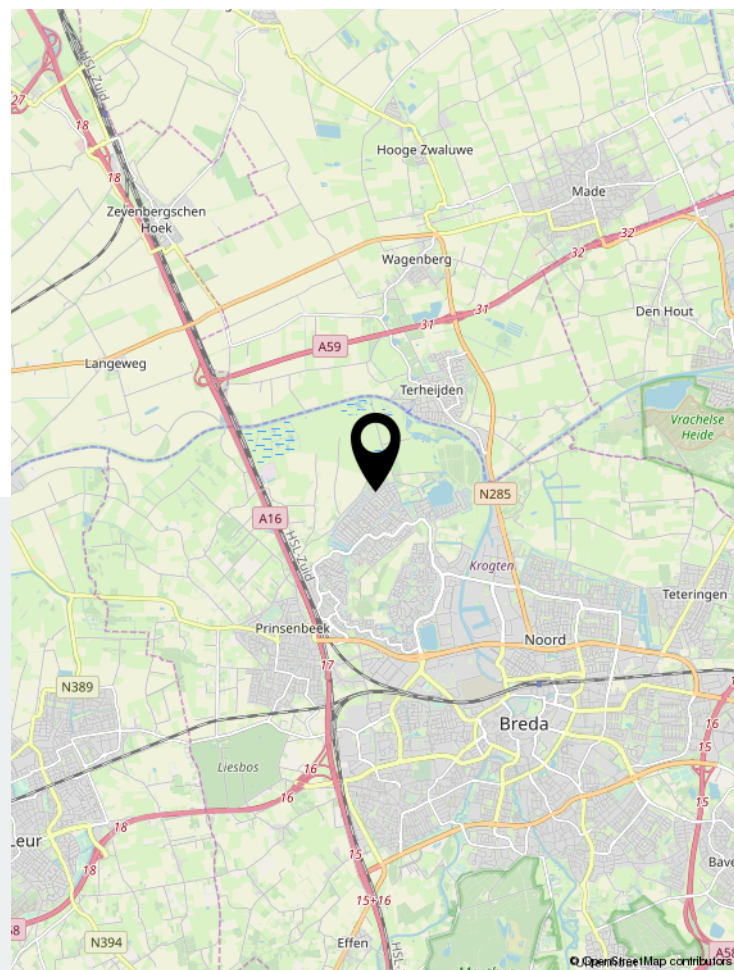
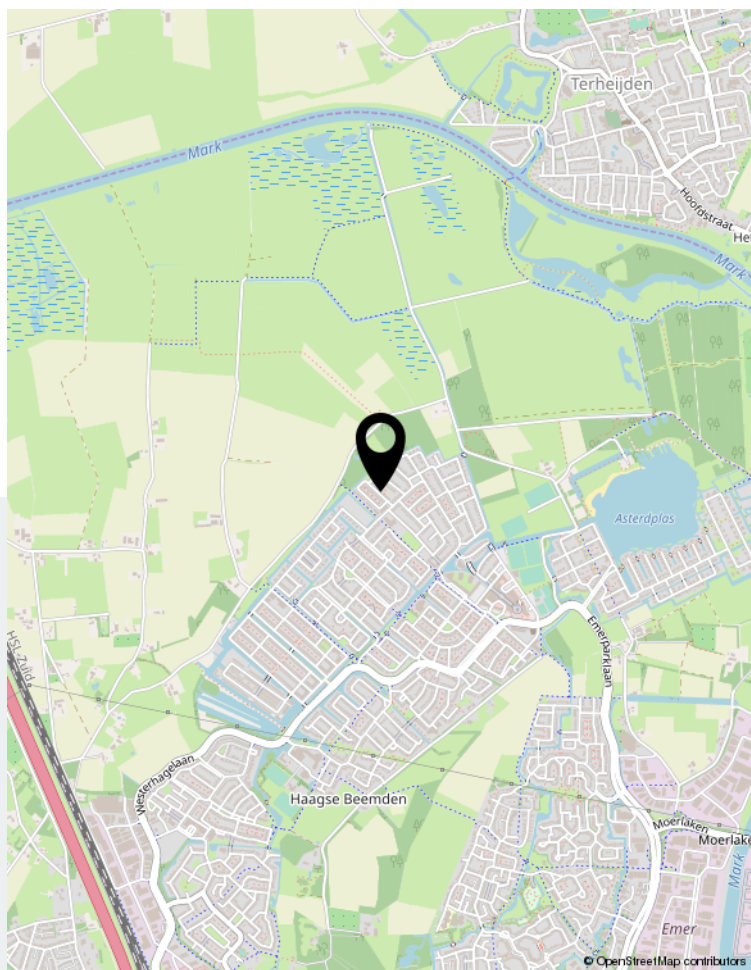
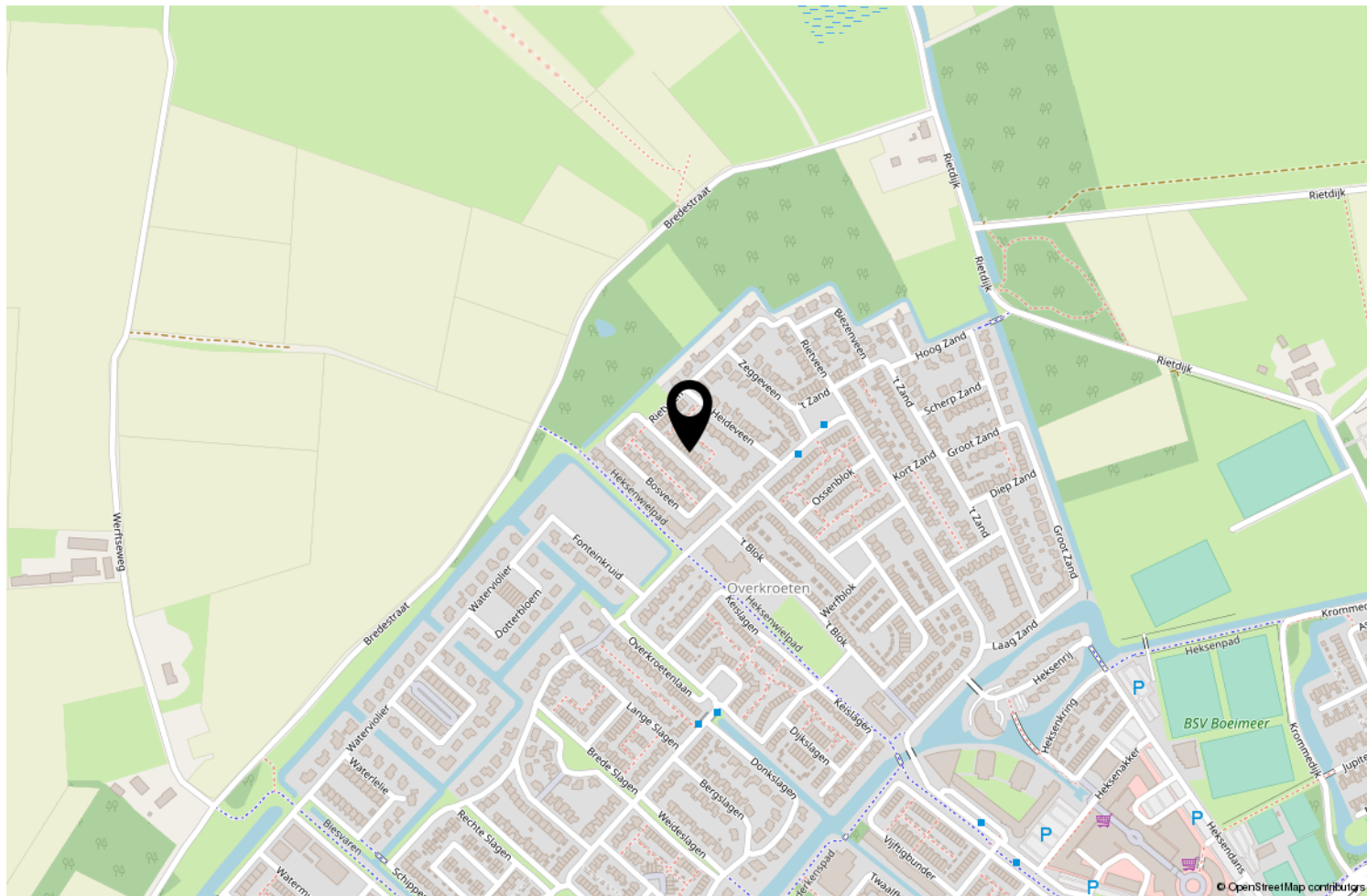


Plattegrond 2e verdieping 3D

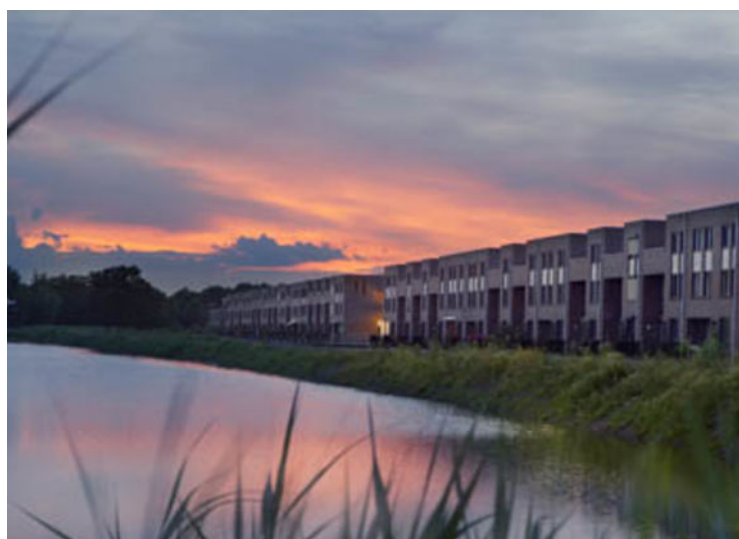


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2687</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		
- Hanglamp keuken en lamp boven eettafel			X	
- Inbouwspots hue grote slaakamer		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Op maat gemaakte kast grote slaakamer	X			
- Keukenplank/planken in schuur	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Luxaflex top top down bottom up keukenraam	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				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				
-				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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Kleine beplanting achtertuin gaat deels mee. Grote beplanting blijft staan (behalve ginkgo boompje) Schommel/Pergola kan worden overgenomen		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
Pergola in overleg			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				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 | www.ehp-makelaardij.nl