

TE KOOP



Koolmees 12

Breda

€ 598.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Koolmees 12 Breda

Instapklaar!

Op hoog niveau afgewerkte, royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit, 4 slaapkamers, luxe keuken, moderne badkamer en een sfeervolle overkapping in de achtertuin. Gelegen op een uitstekende locatie in de geliefde woonwijk Paradijs in de Haagse Beemden.

Deze verrassend ruime woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en op fraaie wijze met veel oog voor detail afgewerkt. De begane grond is in 2018 voorzien van een moderne pvc-vloer met vloerverwarming, glad stucwerk op de wanden en het plafond en een luxe keukeninrichting. Daarnaast beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer met haard, openslaande tuindeuren, een ruime garage, een fraaie overkapping, een moderne badkamer, airconditioning op de tweede verdieping en 15 zonnepanelen. De woning beschikt over een energielabel A+.

Woonoppervlakte ca. 132 m² plus garage ca. 15 m²
Inhoud ca. 440 m³ exclusief garage

Bouwjaar 1989

Zonnepanelen 2020

Aanvaarding in overleg

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met inloopmat, gelamineerde trapopgang, garderobe en modern gedeeltelijk betegeld toilet voorzien van hangend closet, fonteintje met onderkastje, automatische plafondverlichting, modern behang en een fraaie latjeswand.

De meterkast is in 2024 vernieuwd en voorzien van 8 groepen, krachtstroom, kookgroep, groep ten behoeve van de zonnepanelen, groep ten behoeve van de laadpaal en 4 aardlekschakelaars.

Ruime en sfeervolle woonkamer voorzien van moderne pvc-vloer met vloerverwarming, glad gestucte wanden en een licht verlaagd plafond met inbouwspots en sfeerverlichting. De woonkamer beschikt daarnaast over een sfeervolle gesloten

De begane grond is in 2018 gemoderniseerd en voorzien van vloerverwarming en een pvc-vloer.

Aan de achterzijde/tuinzijde bevindt zich de luxe keuken met royale L-inrichting en een separaat opgesteld kasten-gedeelte. De keuken is voorzien van een keramiek werkblad, Siemens 5-pits inductiekookplaat, strakke schouw met ingebouwde afzuigkap, rvs spoelbak met eengreeps mengkraan en een kokendwaterkraan, Siemens vaatwasmachine, veel kastruimte, lades, besteklade en een Le Mans-uittrekbaar hoekkastensysteem.

Het separate wand-gedeelte is voorzien van een koel-/vriescombinatie en een combi-stoomoven met magnetron functie en een aparte oven.

Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde garage.

Garage:

De aangebouwde garage is circa 5.45 x 2.75 m. groot en voorzien van tegelvloer, dubbele deuren aan de voorzijde, aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur en droger, een keukenblokje, de unit ten behoeve van de vloerverwarming en een deur naar de achtertuin/overkapping.

Tuin:

De achtertuin is in 2021 fraai aangelegd en beschikt over moderne tuintegels, sierbestrating, gazon, vaste beplanting en een sfeervolle overkapping van circa 5.80 x 2.25 m.

De overkapping (2021) vormt een heerlijke extra buitenruimte en is voorzien van verlichting. De tuin beschikt daarnaast over een elektrische zonwering, tuinverlichting en een Gardena beregeningsinstallatie die via wifi wordt aangestuurd.

Eerste verdieping:

Overloop met gelamineerde trapopgang naar de tweede verdieping en kast met stadsverwarmingsunit/warmtewisselaar. De warmtewisselaar is eigendom.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een handbedienbaar rolluik. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met doorgelegde laminaatvloeren.

Moderne, geheel betegelde badkamer, voorzien van ruime inloopdouche met regendouche en separate handdouche, dubbel wastafelmeubel, hangend toilet, designradiator, aparte handdoekenkast en ingebouwde plafondspots.

Tweede verdieping:

Ruime voorzolder met airconditioning, geplaatst in 2021, kunststof dakkapel aan de achterzijde, een zijraam en een aparte bergruimte met plaats van de omvormer ten behoeve van de 15 zonnepanelen.

Royale zolderslaapkamer met kunststof dakkapel aan de achterzijde voorzien van HR++ glas, wastafelmeubel met spiegel, Velux dakraam aan de voorzijde, bergruimte achter de knieschotten aan weerszijden en moderne laminaatvloer.

Voorzieningen en bijzonderheden:

Op hoog niveau afgewerkte geschakelde 2-onder-1-kapwoning

Royale woonkamer met pvc-vloer, vloerverwarming en glad stucwerk

Sfeervolle gesloten haard met modern plateau

Luxe keuken met Siemens-apparatuur en keramiek werkblad

Begane grond gemoderniseerd in 2018

Moderne badkamer

Nieuwe groepenkast geplaatst in 2024

15 zonnepanelen geplaatst in 2020

Airconditioning op de tweede verdieping geplaatst in 2021

Dakkapel geplaatst in 2002

Fraaie achtertuin, aangelegd in 2021

Sfeervolle overkapping van circa 5.80 x 2.25 m.

Tuinverlichting en verlichting in de overkapping

Gardena beregeningsinstallatie, wifi gestuurd

Elektrisch bedienbare zonwering

Locatie – Paradijs / Haagse Beemden

De woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Paradijs, onderdeel van de Haagse Beemden. Deze wijk kenmerkt zich door een groene, ruim opgezette woonomgeving met diverse speelvoorzieningen, scholen en wandelmogelijkheden in de directe omgeving. Winkelcentrum Heksenwiel, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Breda centrum, Rotterdam en Antwerpen zijn goed bereikbaar. Ook het Haagse Beemdenbos en het buitengebied bevinden zich op korte afstand,



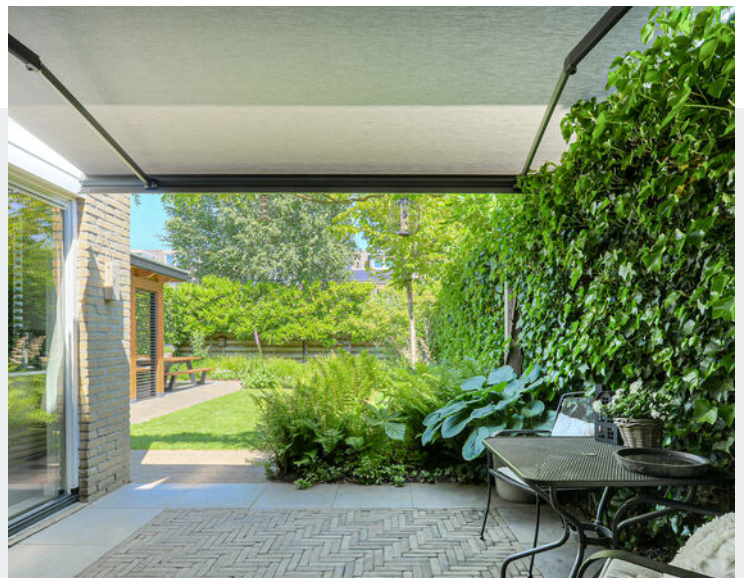
Kenmerken

€ 598.000 k.k.

Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	440 m ³
Tuinoppervlakte	125 m ²
Kamers	0
Slaapkamers	0
Bouwjaar	1989
Energie label	A+
Bouwjaar CV ketel	-
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Externe bergruimte	-



Begane grond



Begane grond



Begane grond



Begane grond



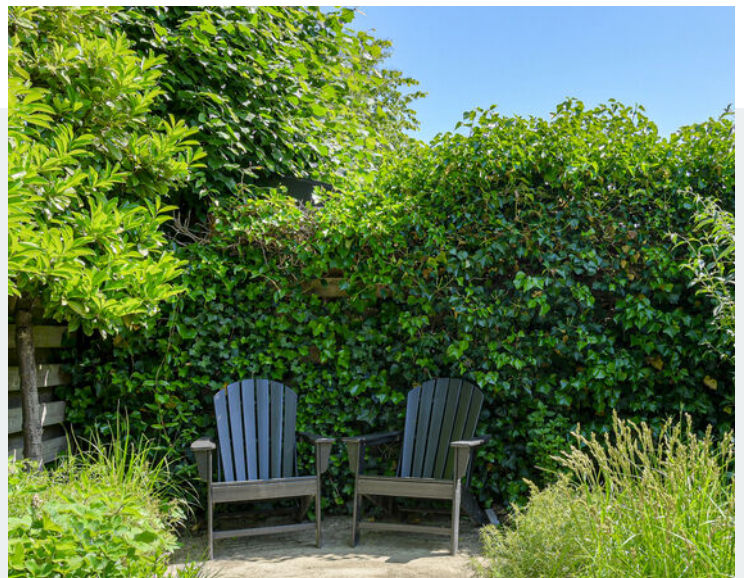
Begane grond en 1e verdieping



1e verdieping



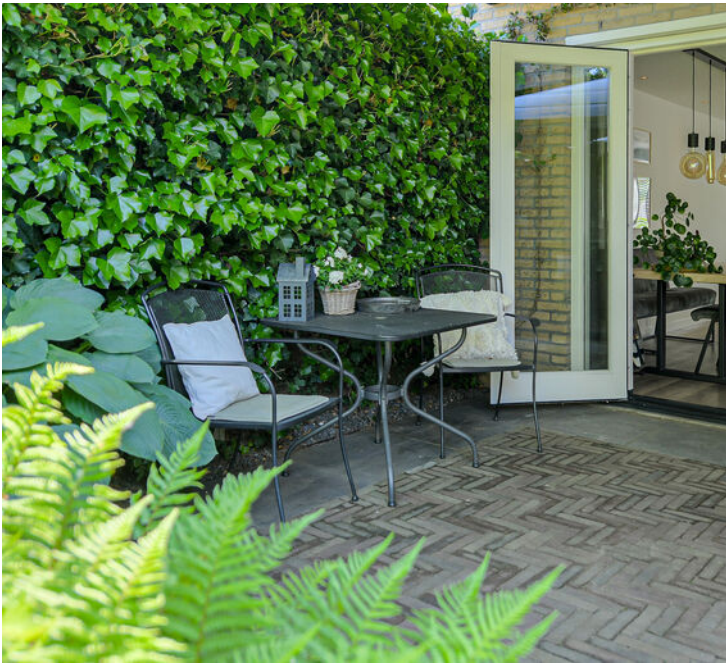
1e en 2e verdieping



2e verdieping en achtertuin



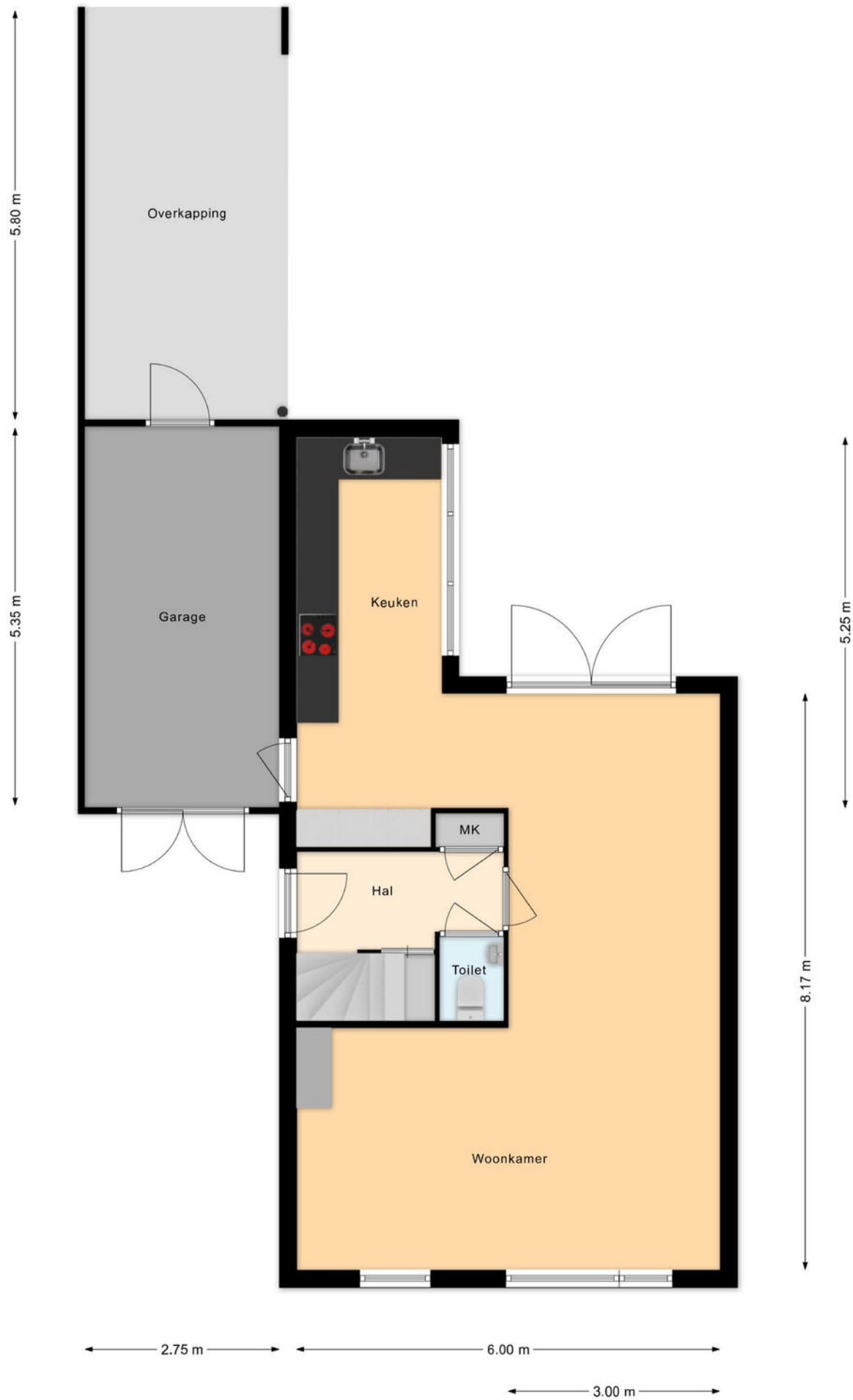
Achtertuint



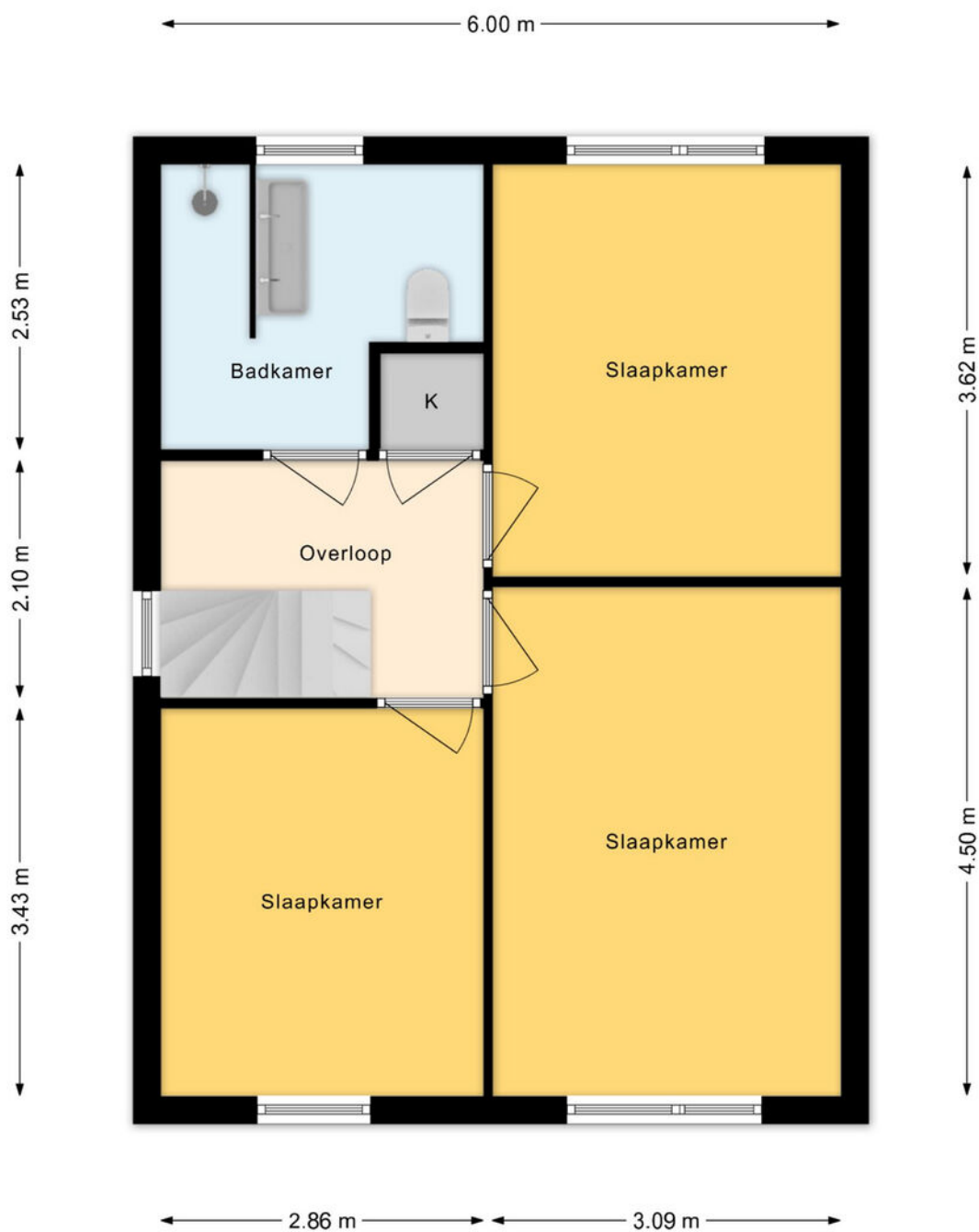
Achtertuint en vooraanzicht



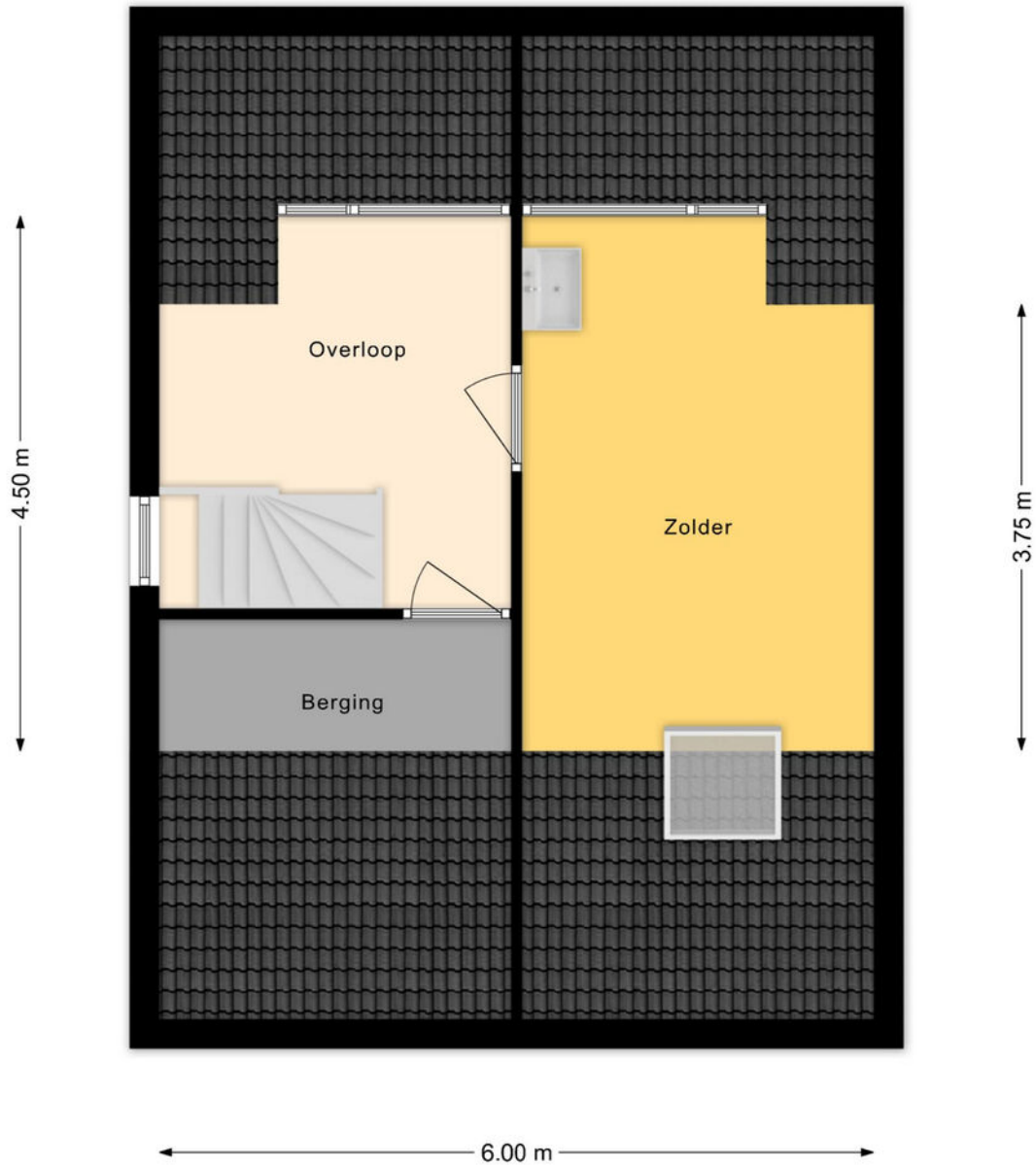
Oprit



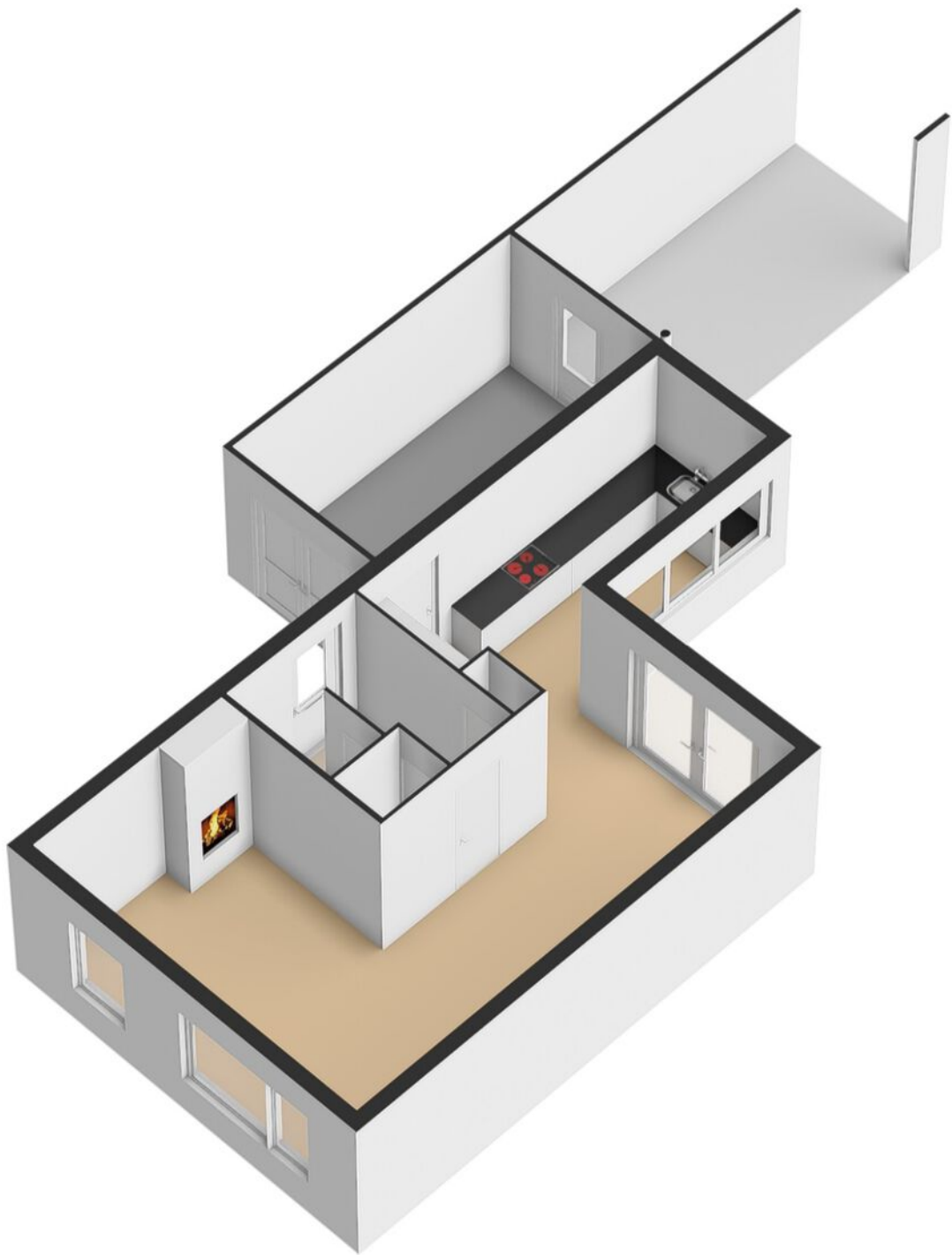
Plattegrond begane grond



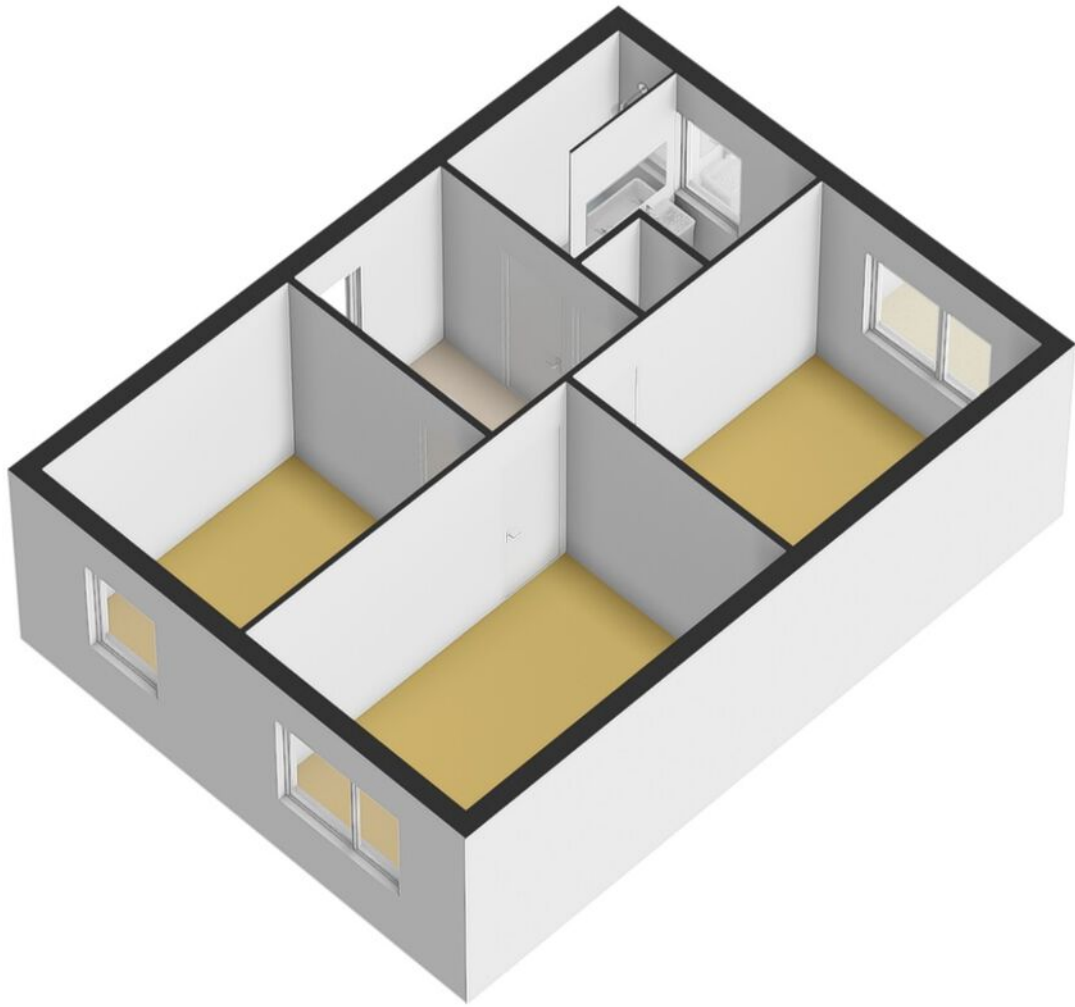
Plattegrond 1e verdieping



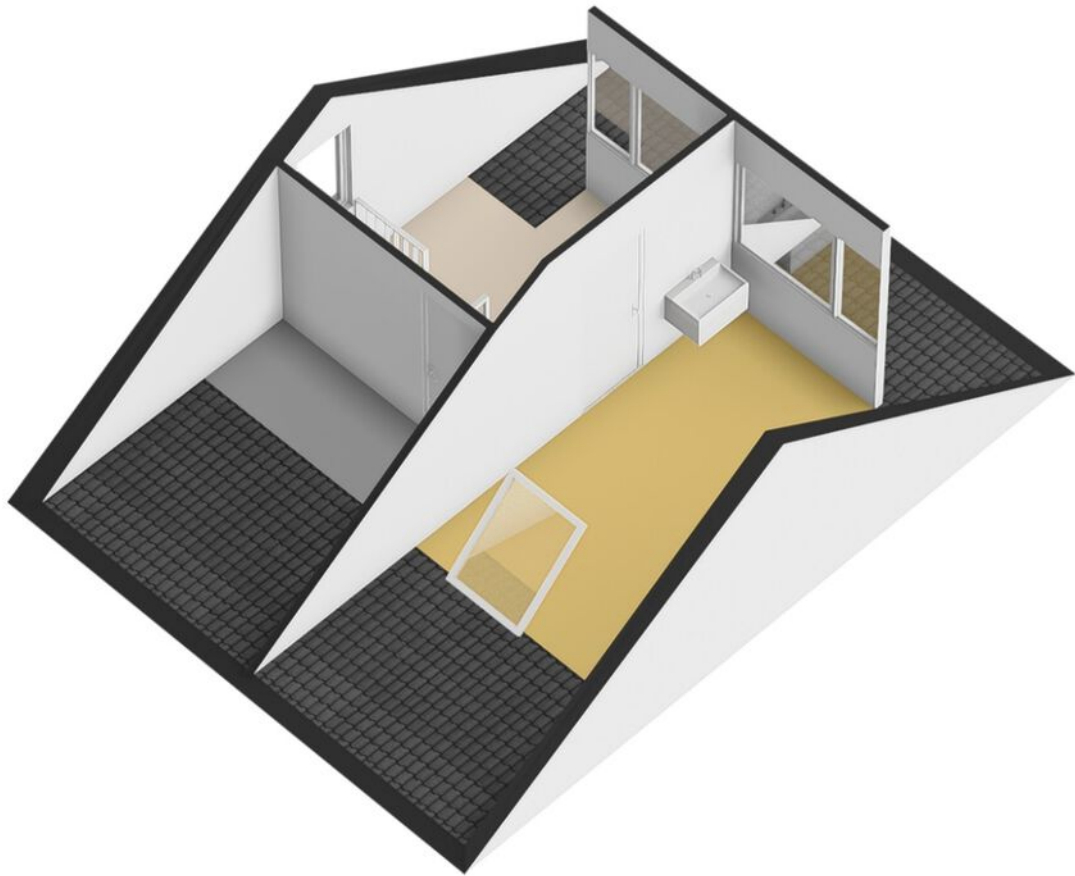
Plattegrond 2e verdieping



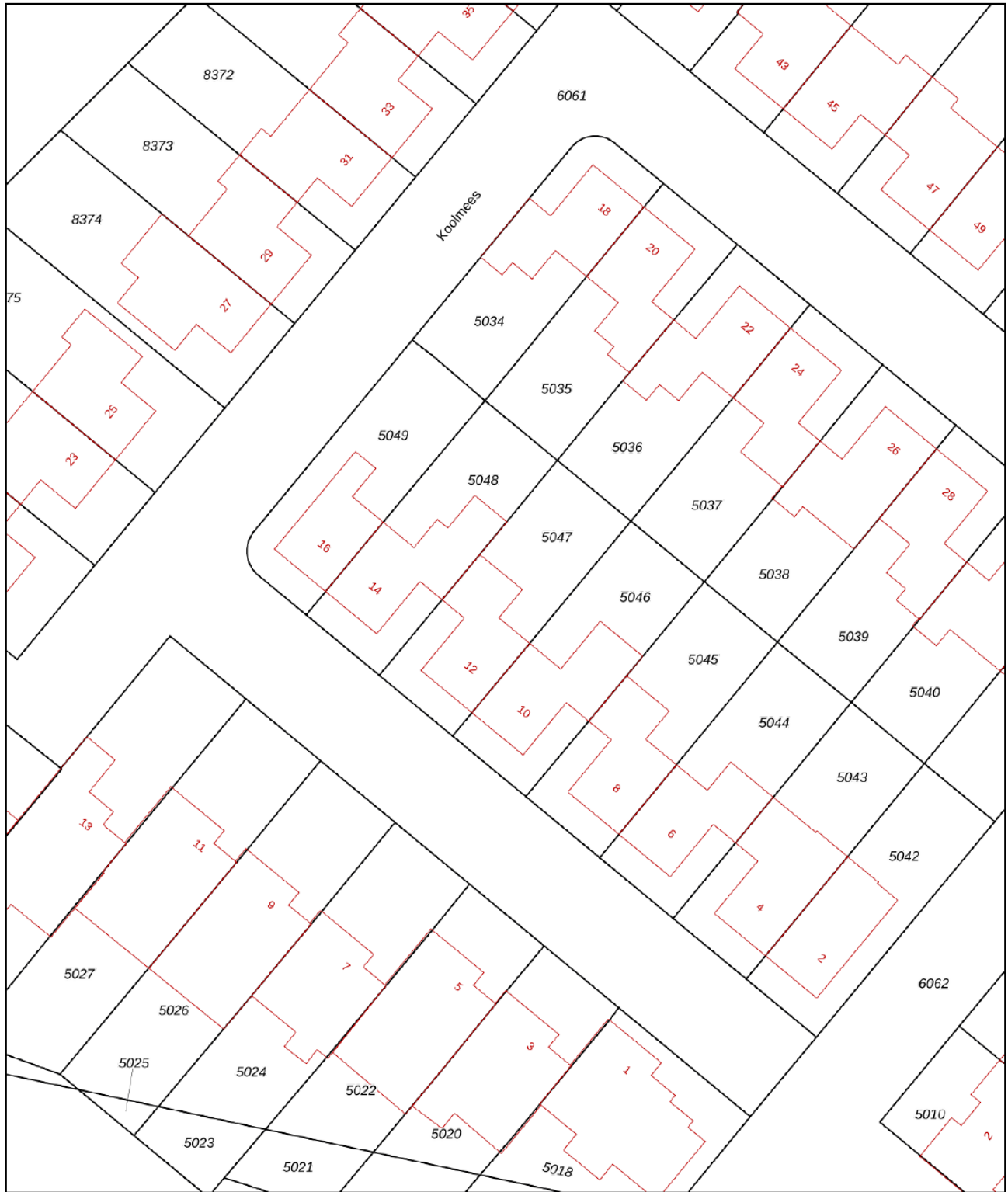
Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D

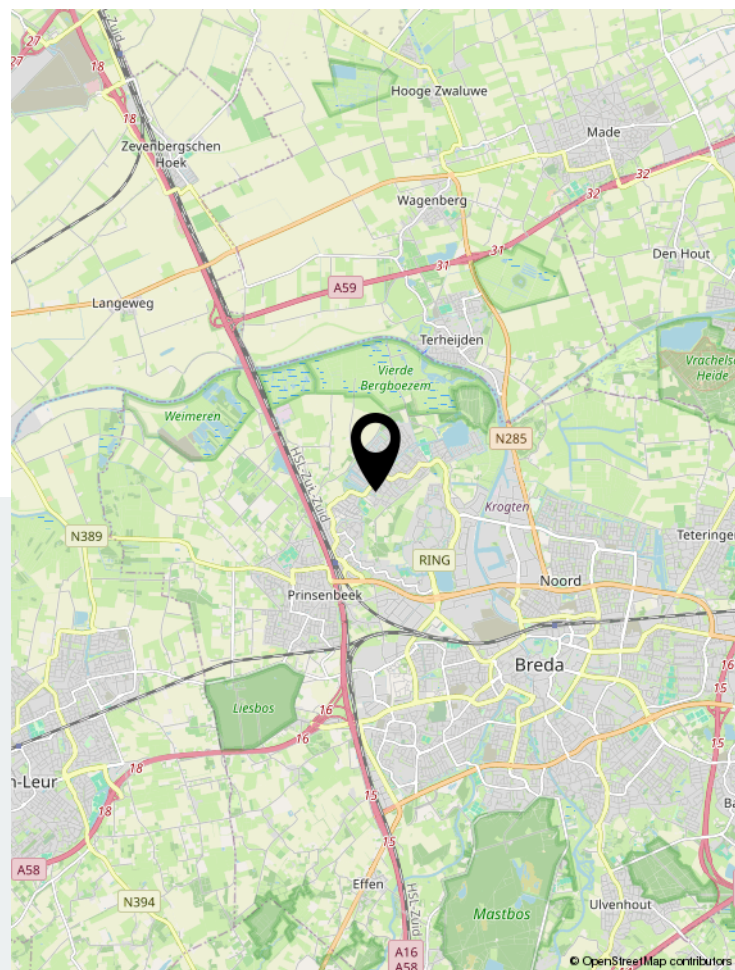
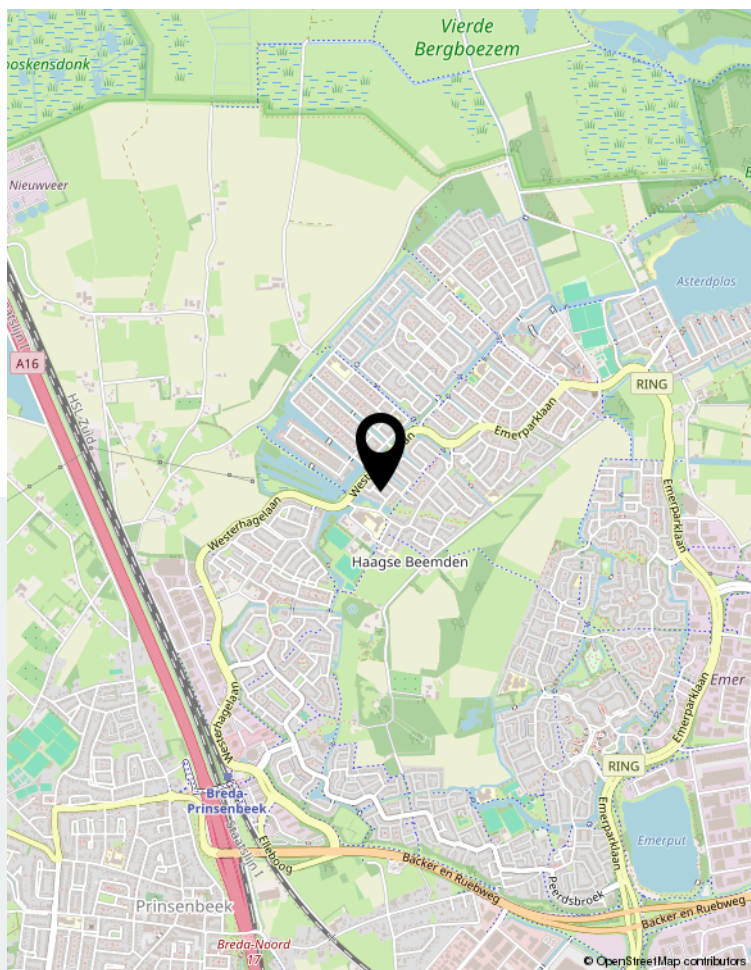
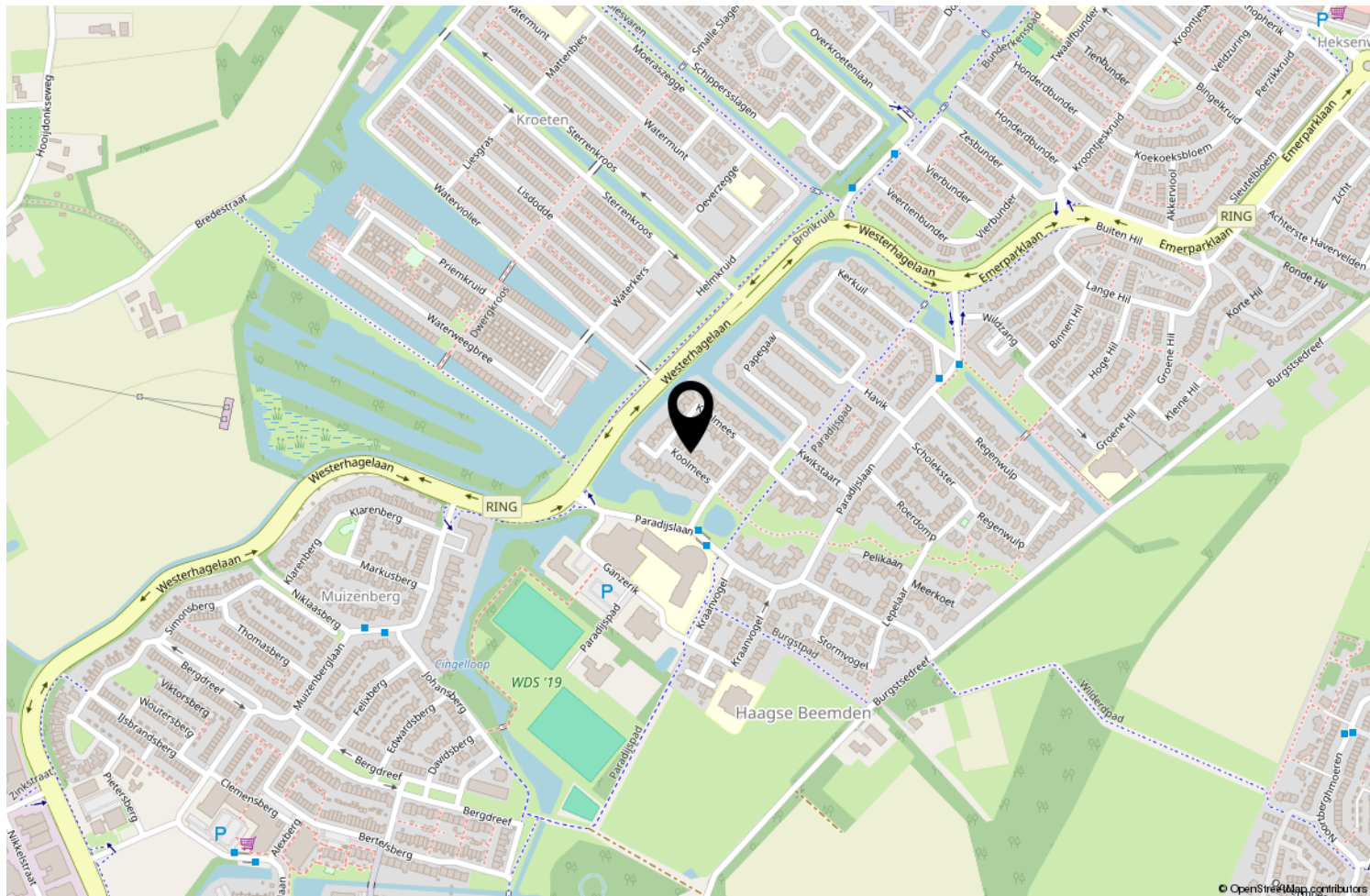


Plattegrond 2e verdieping 3D

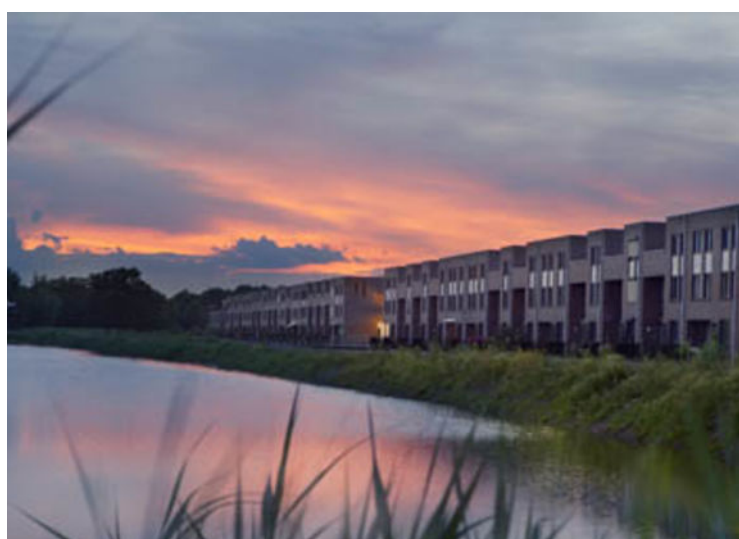


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 5047</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				
- Overloop zolder	X			
- Kledingkast master bedroom	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			
- Keukenblok garage	X			
- Wasmachine opstelling garage	X			
- Schoenenkast garage	X			
- Zonnenluifel achtertuin				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
- Kokend water kraan Selsiuz	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			
				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
Terras heater overkapping			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Gardena smart grasmaaier			X	
- Gardena smart tuinbewatering voor- en achtertuin	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