

TE KOOP



Lange Slagen 15

Breda

€ 725.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Lange Slagen 15 Breda

Vrijstaand wonen op een rustige locatie aan de rand van Overkroeten, met tuin rondom, verwarmd zwembad en architectuur van Bedaux Architecten!

Op een fijne, rustige locatie, bijna aan de buitenrand van de gewilde wijk Overkroeten gelegen vrijstaande woning met een royale woonkamer, halfopen keuken, dubbele berging/voormalige garage, houten berging, tuin rondom en een achtertuin op het zuidoosten met verwarmd zwembad. De woning is gebouwd onder de kenmerkende architectuur van Bedaux Architecten en onderscheidt zich door een praktische indeling en veel lichtinval.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 140 m², een inhoud van ca. 575 m³ en is gebouwd omstreeks 1993. Door de royale woonkamer van ca. 54 m², de 3 ruime slaapkamers op de verdieping, de extra was-/tussenkamer en de ruime bergingsmogelijkheden is dit een bijzonder complete vrijstaande woning op een uitstekende locatie in de Haagse Beemden. Tevens beschikt de woning over 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De tuin rondom geeft de woning heerlijk vrij gevoel. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een verwarmd zwembad met elektrisch solar lamellendek. Daarnaast beschikt de woning over een elektrisch bedienbaar zonnescerm met flinke uitval, een houten berging aan de zijkant en een praktische voormalige garage die is opgedeeld in bergruimte voor motor/fietsen en een technische/bergruimte.

Woonoppervlakte ca. 140 m²

Inhoud ca. 575 m³

Bouwjaar ca. 1993

Aanvaarding: vanaf medio september 2026

Ligging en omgeving:

De woning is gelegen aan de Lange Slagen in de geliefde woonwijk Overkroeten, onderdeel van de Haagse Beemden. De ligging is rustig en groen, bijna aan de buitenrand van de wijk. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, scholen, openbaar vervoer en wandel- en

Winkelcentrum Heksenwiel bevindt zich op korte afstand en biedt een ruim aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, speciaalzaken en overige voorzieningen. Ook de Asterdplas, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting het centrum van Breda, Prinsenbeek, de A16 en A27 zijn goed bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie rustig en vrij wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met marmeren vloer, hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping, garderobe en meterkast. De meterkast is voorzien van 8 groepen, 3 aardlekschakelaars en een aparte PV-groep.

Vanuit de hal is er toegang tot de royale woonkamer van ca. 54 m². De woonkamer is voorzien van een marmeren vloer voorzien van vloerverwarming als bijverwarming, een sfeervolle houtkachel en airconditioning uit 2022. Door de dubbele openslaande deuren naar de zijtuin en een separate deur naar de achtertuin is er een prettige verbinding met de tuin rondom de woning.

De halfopen keuken is voorzien van een in L-opstelling geplaatste keukeninrichting uit ca. 2010 met composiet werkblad, RVS spoelbak, eengreeps mengkraan, Quooker, zeepdispenser, diverse onderbouwstopcontacten en inbouwspots. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gas-op-glas kookplaat met vier pitten en wokbrander van Siemens, brede RVS afzuigkap met timer, Miele koel-/vriescombinatie met automatische ijsblokmaker, Miele combi-oven/magnetron en Miele vaatwasser.

Daarnaast is er een praktisch "schiereiland" met aan beide zijden te openen kastruimte en een tegen de wand opgesteld laag kastengedeelte, waardoor de keuken veel bergruimte biedt.

Tuin, bergingen en zwembad:

De woning beschikt over een tuin rondom. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een verwarmd zwembad met elektrisch solar lamellendek. Aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch te bedienen zonnesherm met ruime uitval en een buitenkraantje.

De voormalige garage is opgedeeld in een berging voor onder andere motor en fietsen en een separate

bergruimte/technische ruimte. Hier bevinden zich onder meer de pompinstallatie, glasfilter, cv-ketel en warmtepomp uit 2012 ten behoeve van het verwarmde zwembad. De zwembadpomp is vernieuwd in 2017.

De woning is daarnaast voorzien van een camerasysteem uit 2020.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers, badkamer, wasruimte/tussenkamer en vlizotrap naar de zolder. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van moderne laminaatvloeren. De wanden en plafonds zijn grotendeels afgewerkt met spuitwerk.

Slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van kunststof dakkapel aan de zijkant met HR++ glas en een houten raamkozijn aan de voorzijde met dubbel glas.

Tweede slaapkamer aan de voorzijde, eveneens voorzien van een kunststof dakkapel uit ca. 2010 en raam aan de voorzijde.

Betegelde badkamer met dakkapel, ligbad, douchecabine, toilet en wastafel.

Tussenkamer/wasruimte met dakkapel, tegelvloer en aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Royale ouderslaapkamer aan de achterzijde, voorzien van dubbele openslaande deuren met Frans balkon en een vaste kastenwand.

Zolder:

Via vlizotrap bereikbare bergzolder. Hier bevinden zich onder meer de combiketel uit 2005 en de mechanische ventilatie-unit uit 2017.

Duurzaamheid en installaties:

De woning is voorzien van 20 zonnepanelen uit 2012. Deze zonnepanelen worden thans gehuurd. Het huurcontract loopt tot en met december 2027, waarna de panelen eigendom worden. Het contract kan worden overgenomen.

Verder beschikt de woning onder meer over een airco-unit uit 2022, mechanische ventilatie uit 2017, een camerasysteem uit 2020 en een verwarmd zwembad met warmtepompinstallatie.



Kenmerken

€ 725.000 k.k.

Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	383 m ²
Inhoud	575 m ³
Tuinoppervlakte	142 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1993
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2005
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Externe bergruimte	28 m ²



Begane grond



Begane grond



Begane grond



1e verdieping



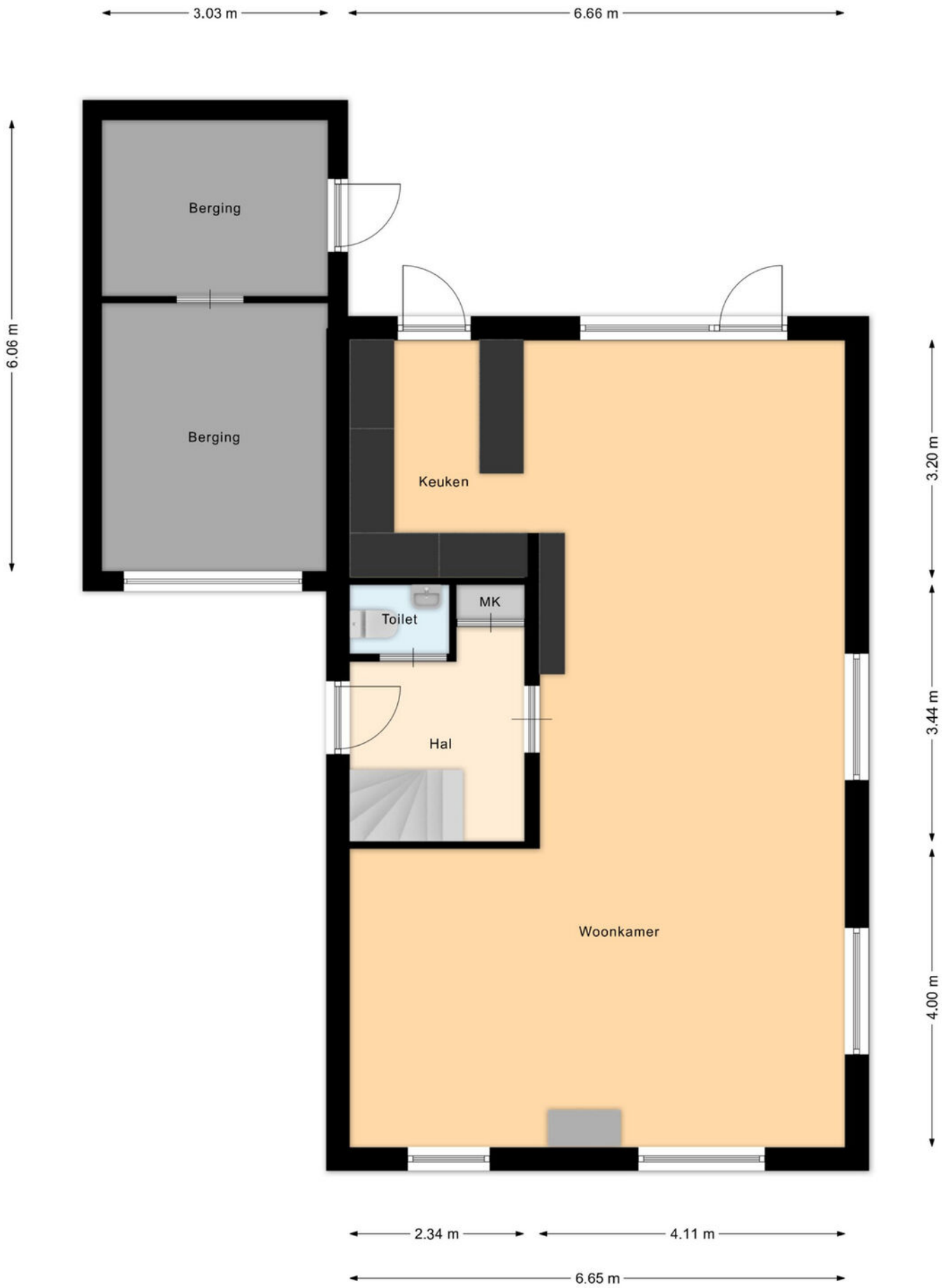
1e verdieping



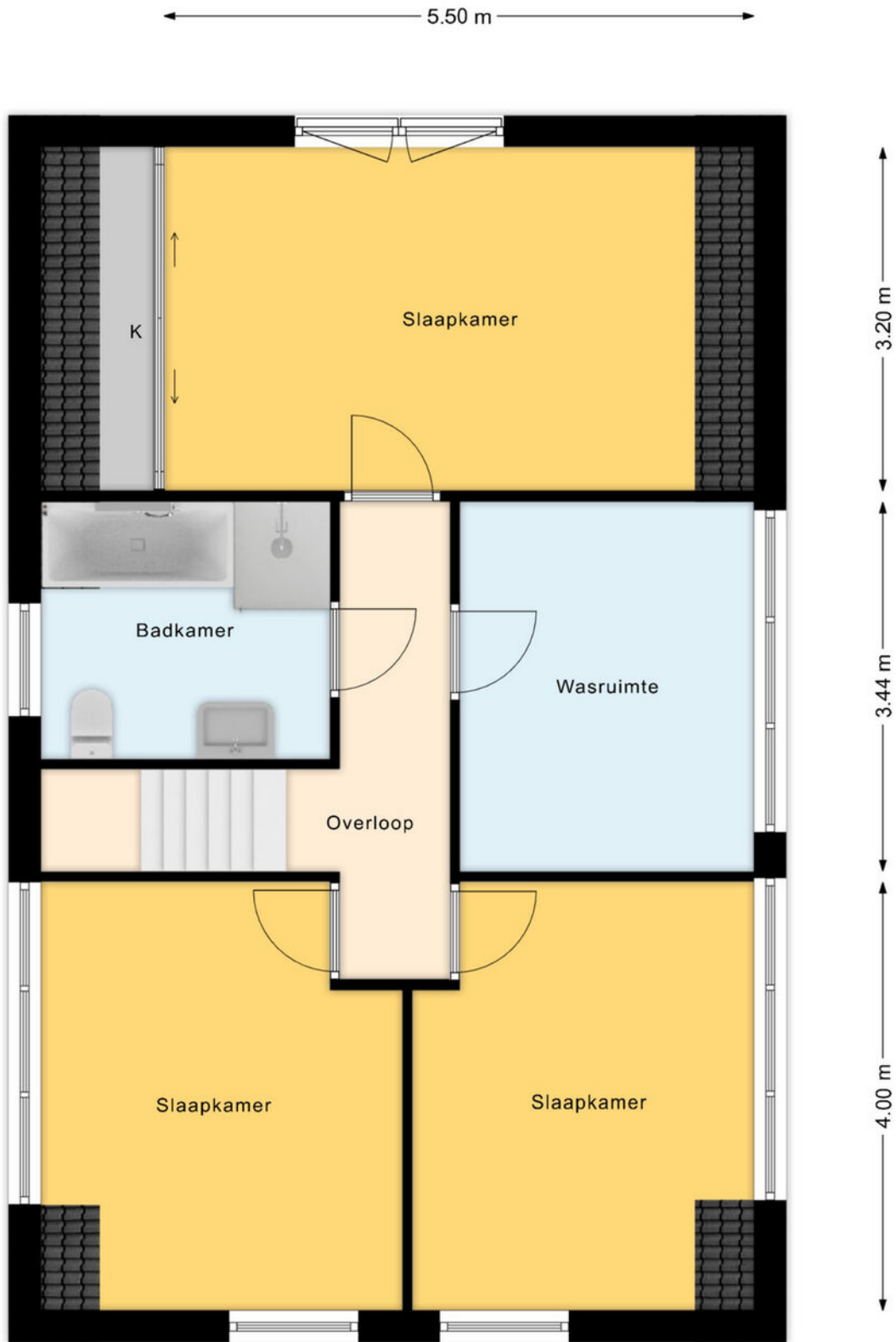
1e verdieping en achtertuin



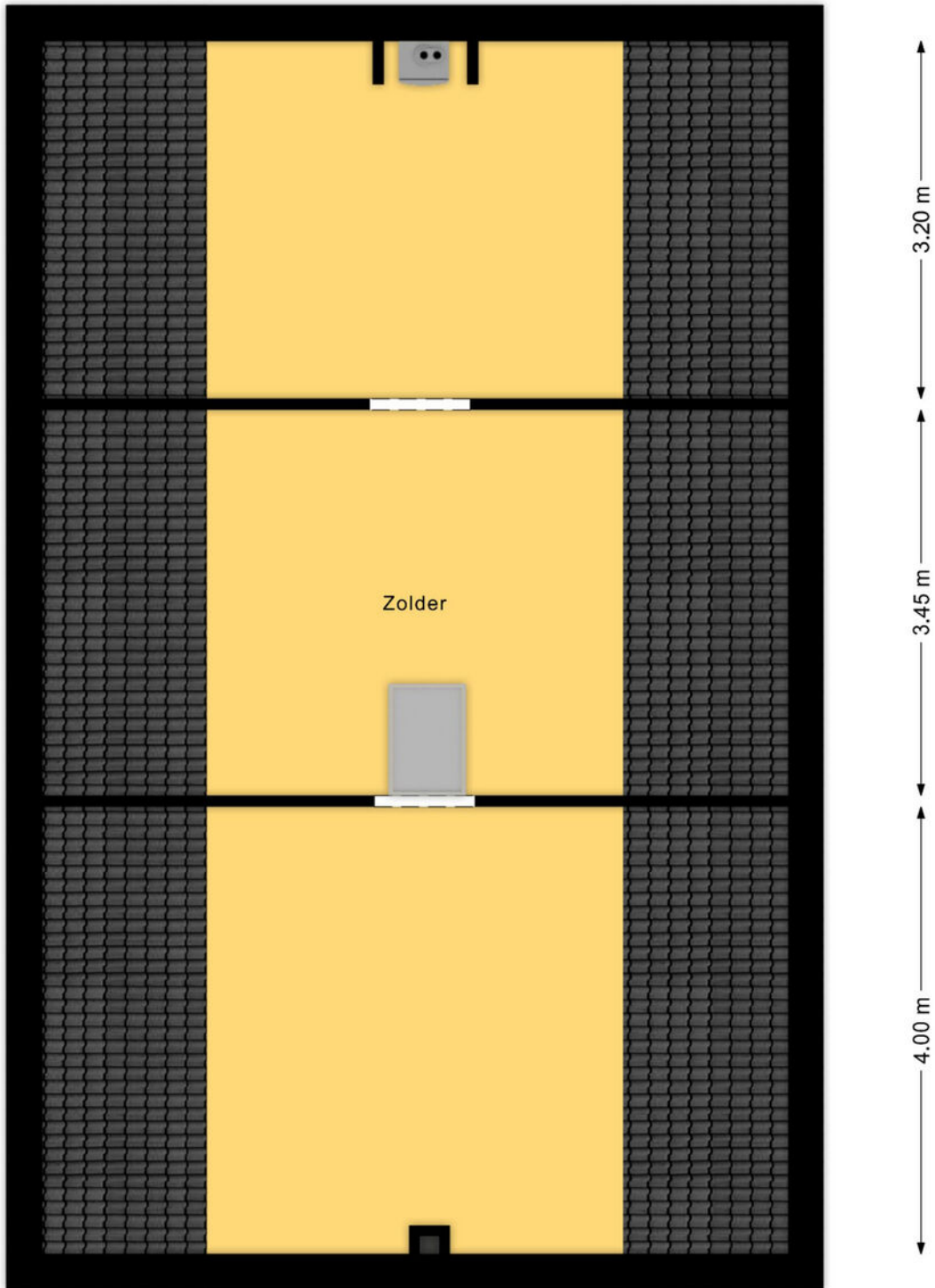
Achtertuint, oprit en vooraanzicht



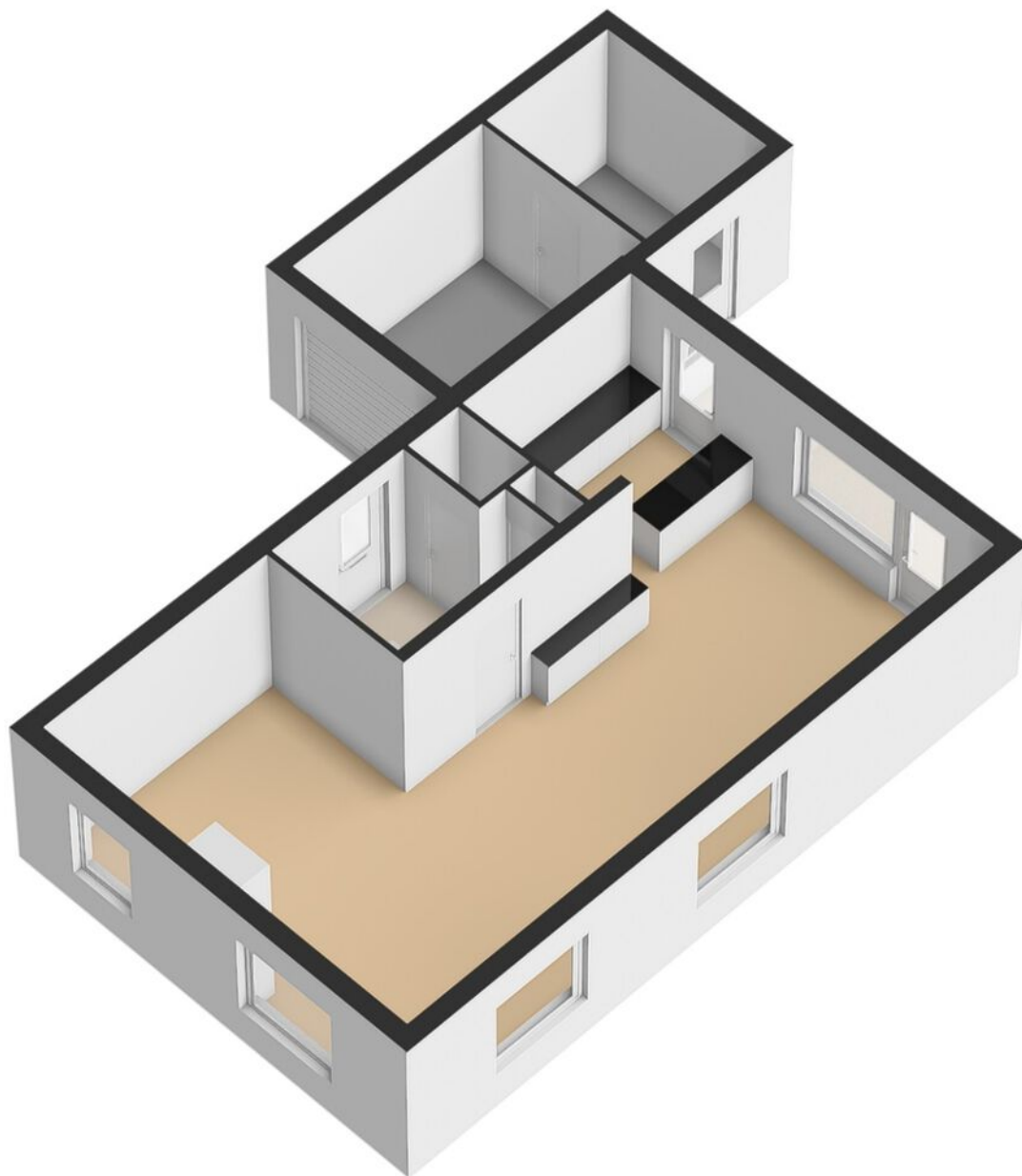
Plattegrond begane grond



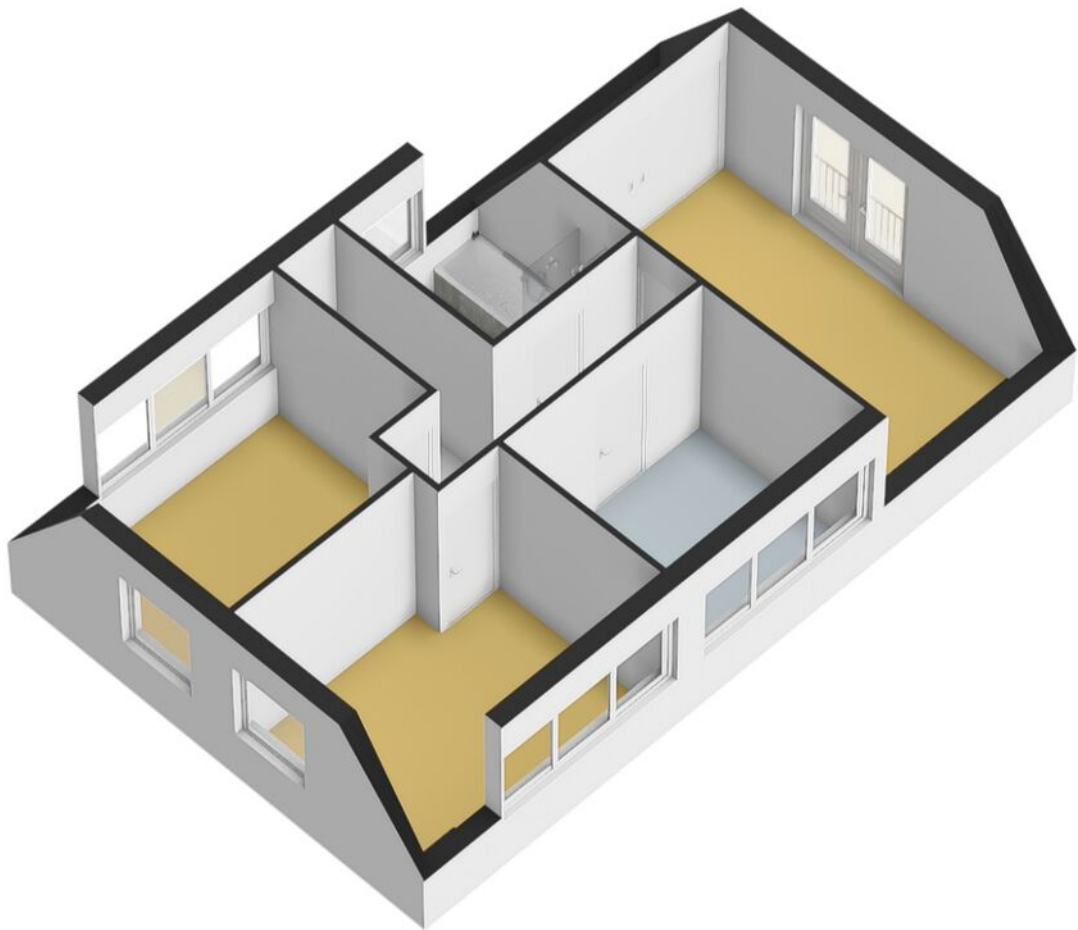
Plattegrond 1e verdieping



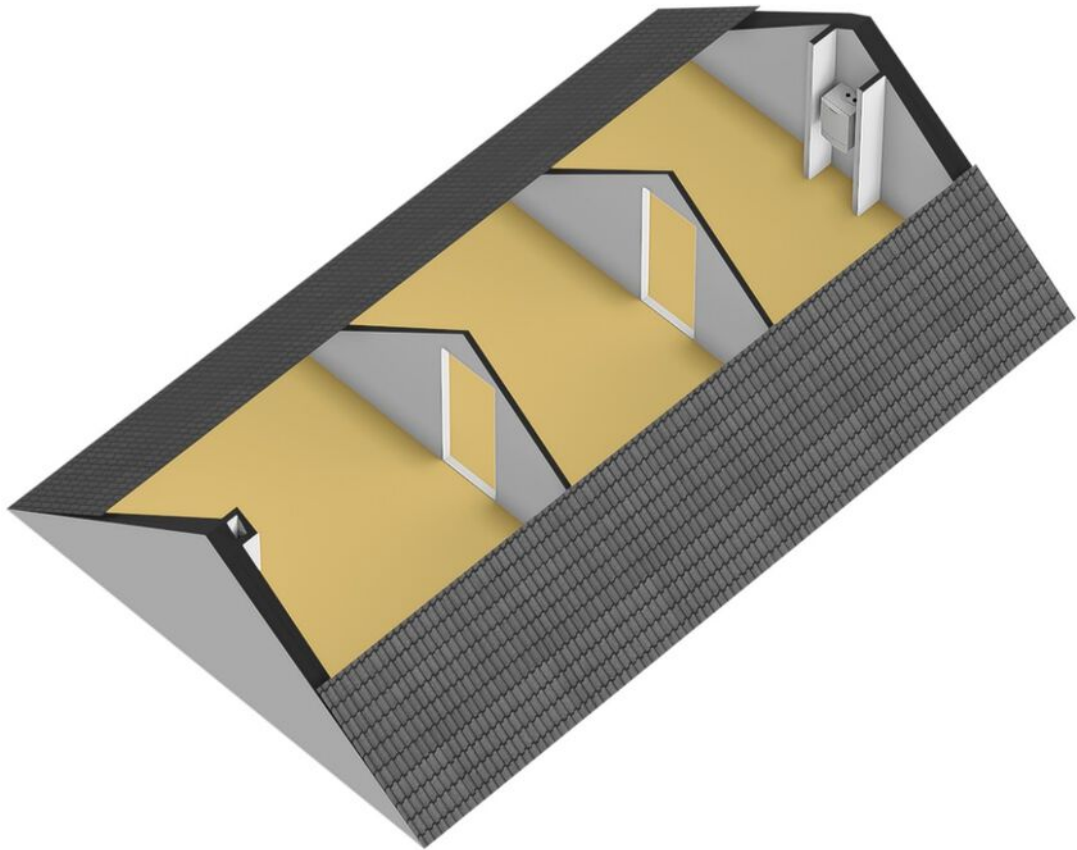
Plattegrond 2e plattegrond



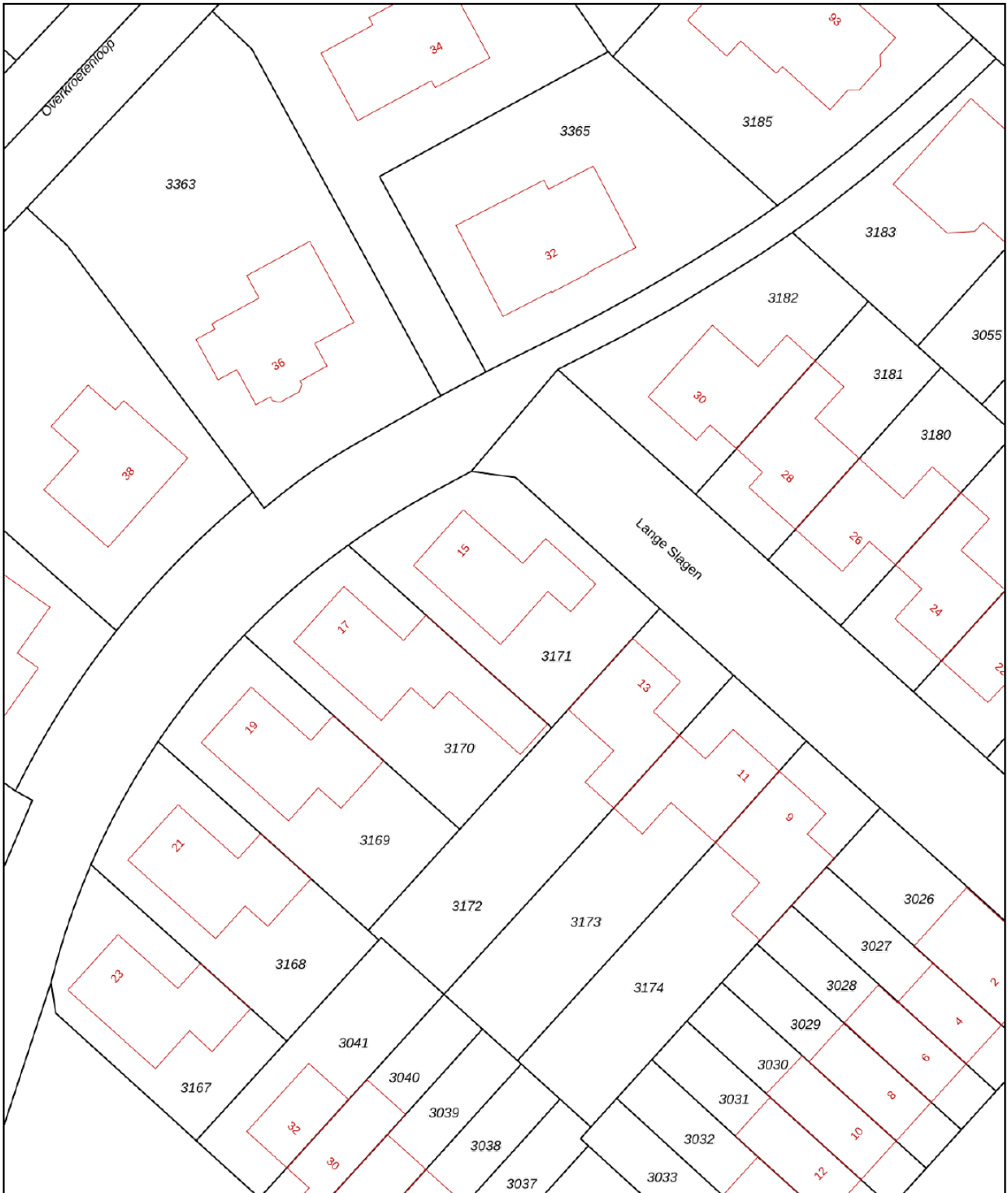
Plattegrond begane grond




Plattegrond 1e verdieping

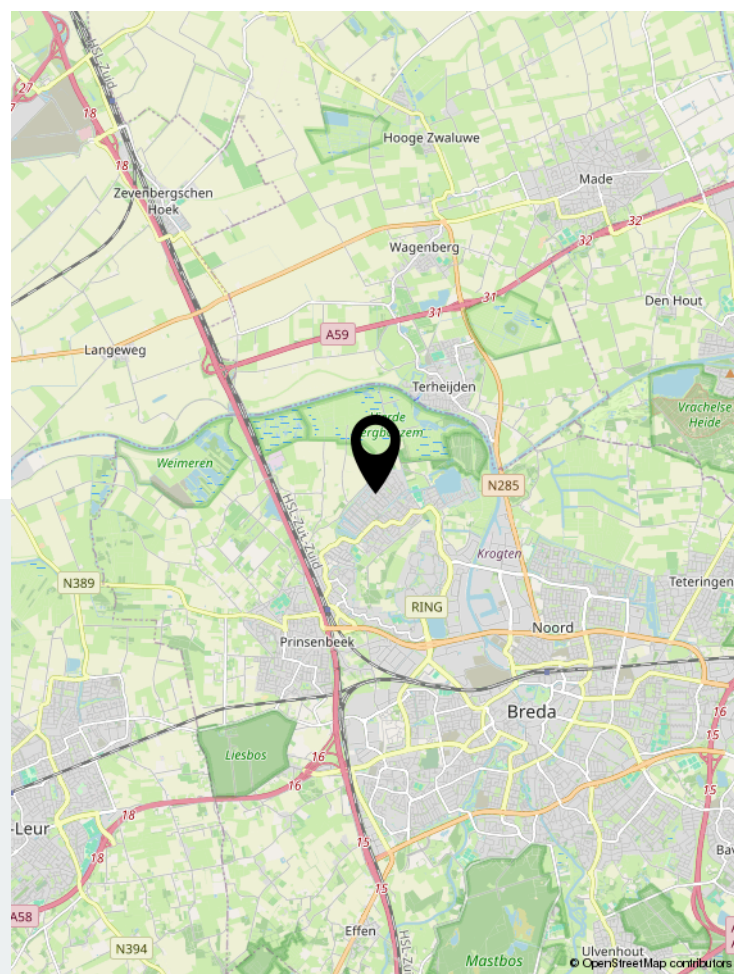
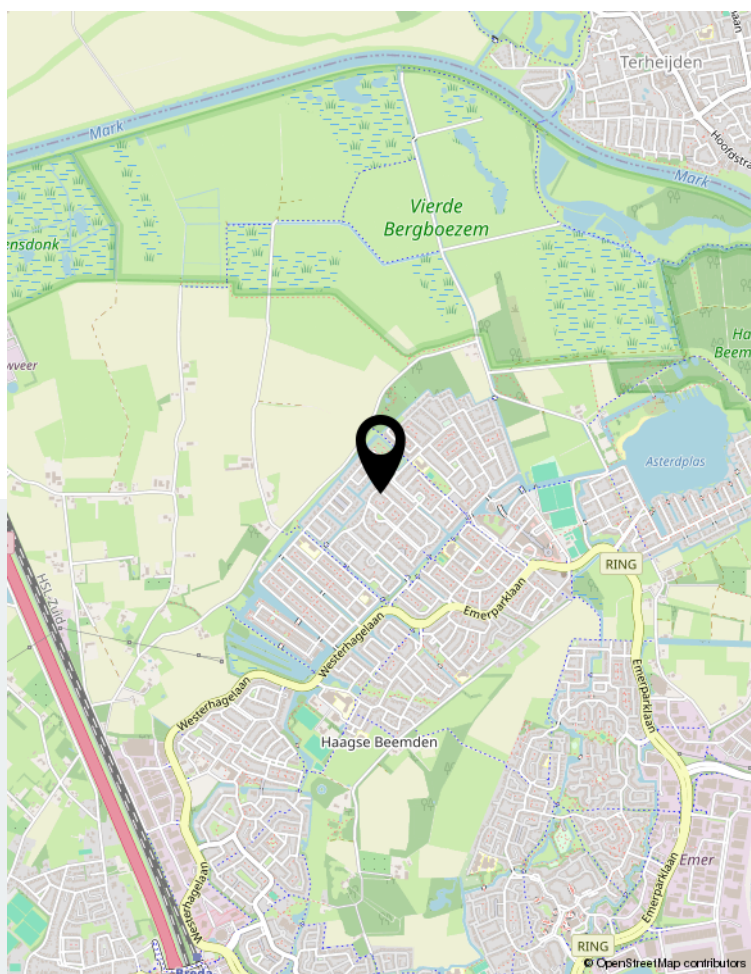
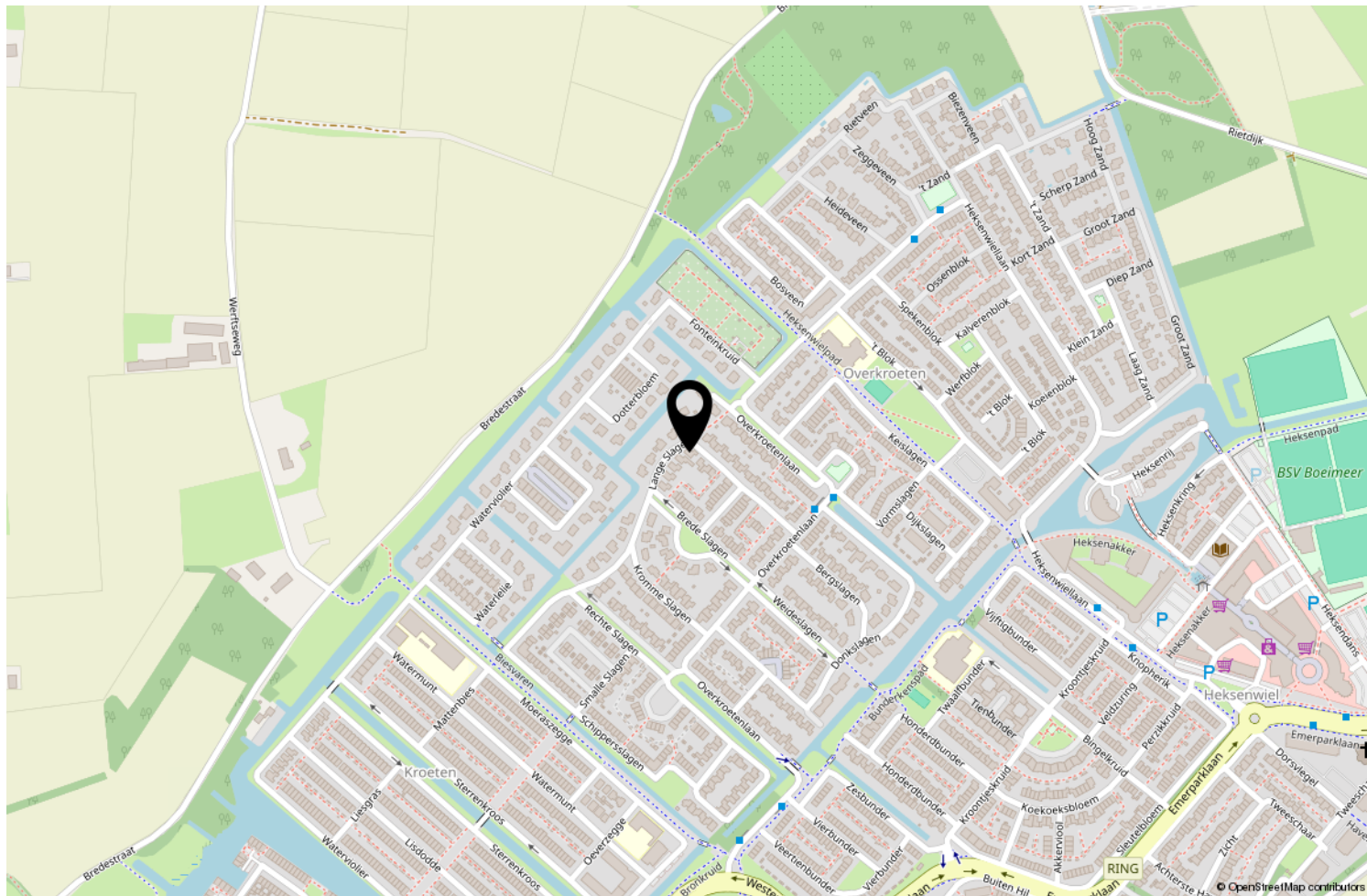


Plattegrond 2e verdieping

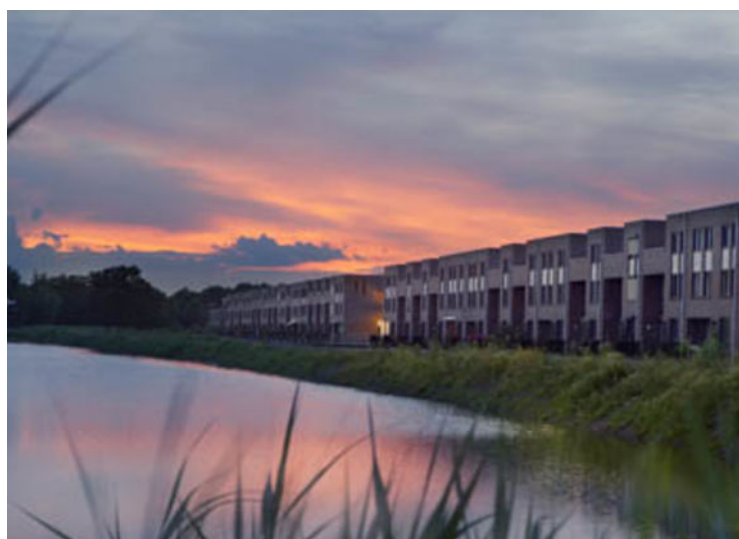


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3171</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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
- Kapstok		X		
- Kledingkast slaapkamer voorzijde			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
- Koelkast en vriezer in de garage		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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
Metalen stellingkast garage	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			
Zwembad	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
Houtopslag			X	
Openhaardhout			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Zwembadassecoires (o.a. robot)			X	
- Potten met planten			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Ja				
Stellingkast en gewone kast in de garage		Gaat mee		



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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