

TE KOOP



Mechelenstraat 12

Breda

€ 369.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Mechelenstraat 12 Breda

Royale tussenwoning met flinke achtertuin, 4 ruime slaapkamers en een lichte doorzon woonkamer!

In de woonwijk Hoge Vucht gelegen, goed onderhouden tussenwoning met voor- en achtertuin, stenen berging en achterom. De woning beschikt over een royale doorzon woonkamer, een aparte keuken, vier volwaardige slaapkamers en is voorzien van kunststof buitenkozijnen met dubbel glas en HR ++ glas. Het dak is vanaf de buitenzijde nageïsoleerd. Dankzij de praktische indeling, de ruime slaapkamers en de diepe achtertuin is dit een ideale gezinswoning op een centrale locatie in Breda-Noord.

Woonoppervlakte ca. 115 m²

Inhoud ca. 375 m³

Bouwjaar 1965

Aanvaarding: Begin december 2026.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met garderobe, geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje, trapopgang en praktische trapkast met vernieuwde groepenkast.

De royale doorzon woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde en is voorzien van een laminaatvloer en deur naar de achtertuin.

De aparte keuken is voorzien van een tegelvloer, deur naar de tuin en een eenvoudige doch nette inrichting met spoelbak voorzien van ééngreeps mengkraan, een in 2025 vernieuwde inductiekookplaat, RVS afzuigkap, oven, koelkast en een boilerkje.

De achtertuin is ruim 12 meter diep en beschikt over een stenen berging, achterom en zonnescherm.

Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

vloerdelen.

Slaapkamer voorzijde ca. 3.31 x 3.50 m
Slaapkamer achterzijde ca. 4.50 x 3.50 m
Slaapkamer achterzijde ca. 3.50 x 2.15 m

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad/douchecombinatie, hangend toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Overloop met aansluitingen voor de wasapparatuur en bergruimte aan de achterzijde met dakraam.

Ruime zolderslaapkamer met dakraam aan de achterzijde en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Algemeen/bijzonderheden

Energielabel B
Kunststof voor- en achterpui inclusief kunststof kozijnen
Voorzien van dubbel glas en HR++ glas
Het dak is vanuit de binnenzijde na-geïsoleerd.
Verwarming via stadsverwarming
Warm water via combiketel (2022)
Elektra vernieuwd en uitgebreid
Zonnescherm aan de voor- en achterzijde
Vier volwaardige slaapkamers

Locatie

De woning is gelegen in de wijk Hoge Vucht, een groene en ruim opgezette woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Moerwijk, beter bekend als Winkelcentrum Hoge Vucht, bevindt zich op korte afstand en vormt al jarenlang hét winkelhart van Breda-Noord. Het recent gemoderniseerde en overdekte winkelcentrum biedt met meer dan 60 winkels en diverse voorzieningen alles voor de dagelijkse boodschappen én een ontspannen middag winkelen. Tevens is er op korte afstand een nieuwe Bibliotheek gerealiseerd.

Daarnaast bevinden scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zich in de directe nabijheid. Ook het centrum van Breda en de uitvalswegen richting de A16 en A27 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

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 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 zullen 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.



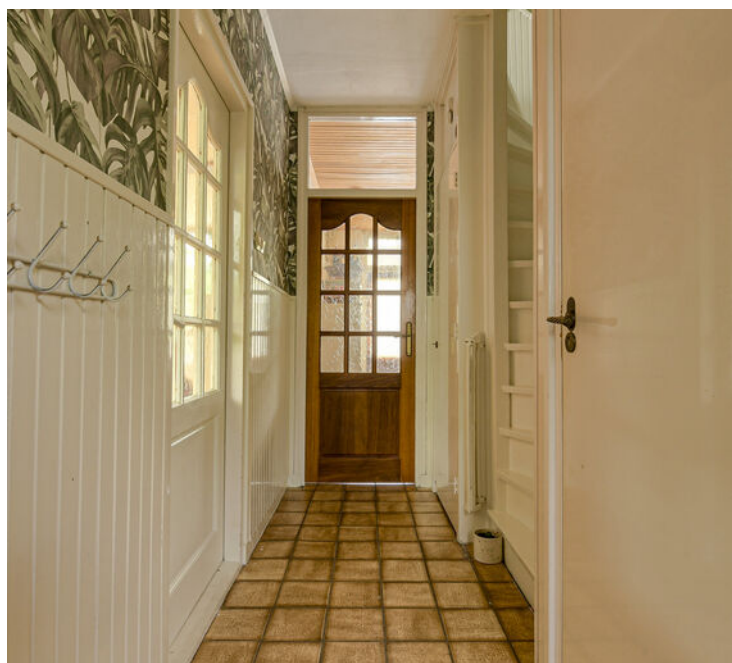
Kenmerken

€ 369.000 k.k.

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	163 m ²
Inhoud	380 m ³
Tuinoppervlakte	75 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1965
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming
Overige inpanidige ruimte	-
Externe bergruimte	7 m ²



Woonkamer



Woonkamer & keuken



Entree/hal/toilet & 1e verdieping



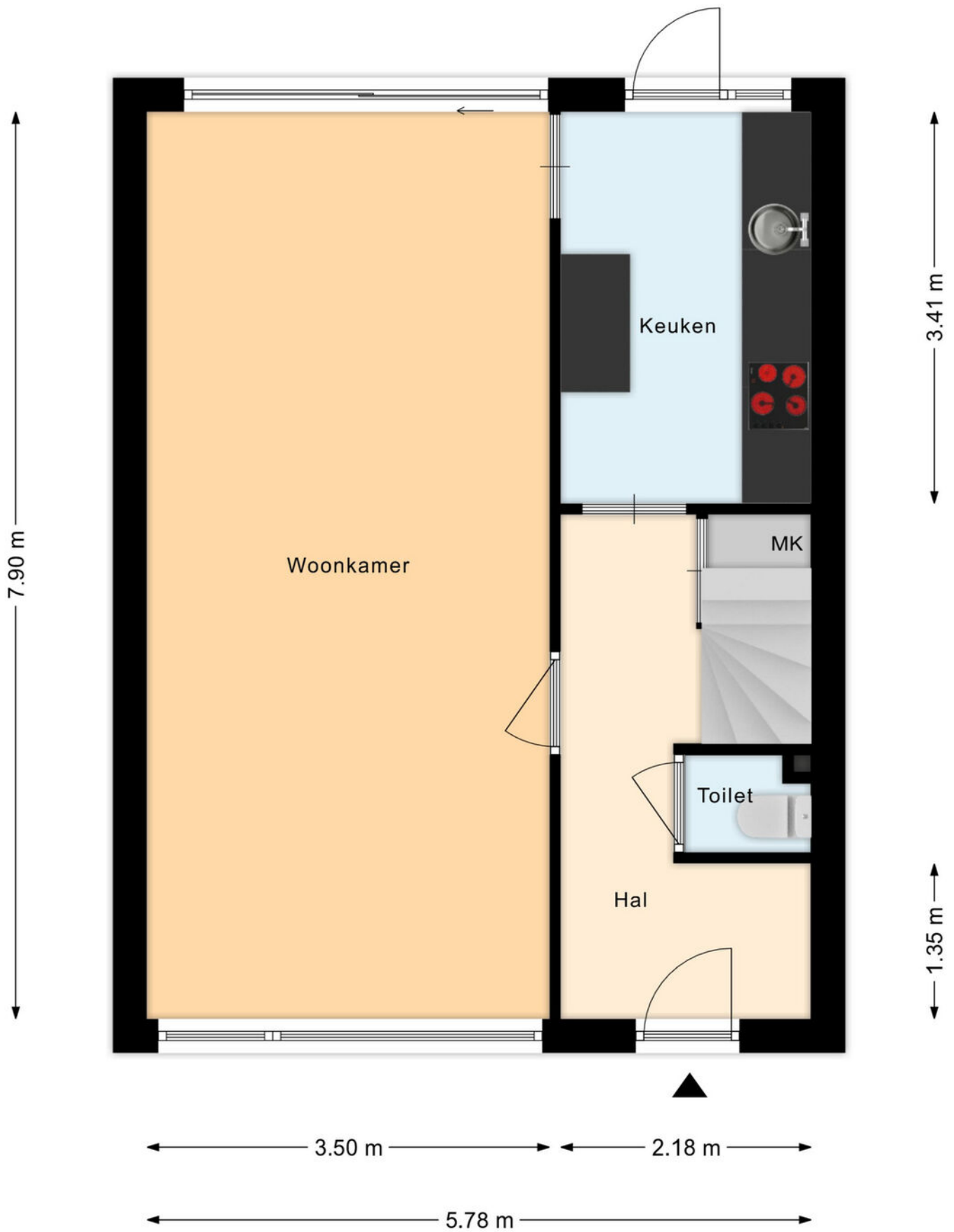
1e verdieping



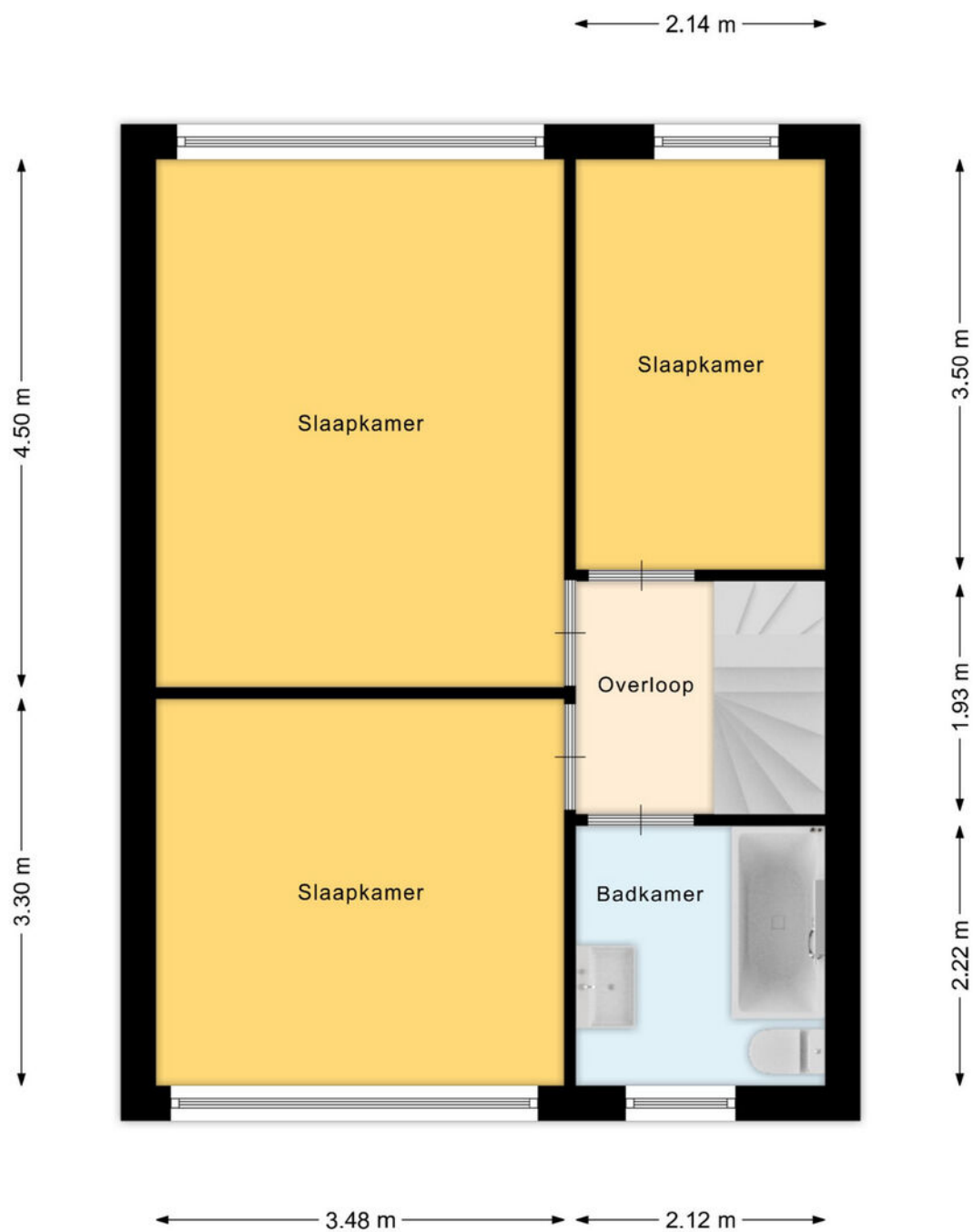
1e & 2e verdieping



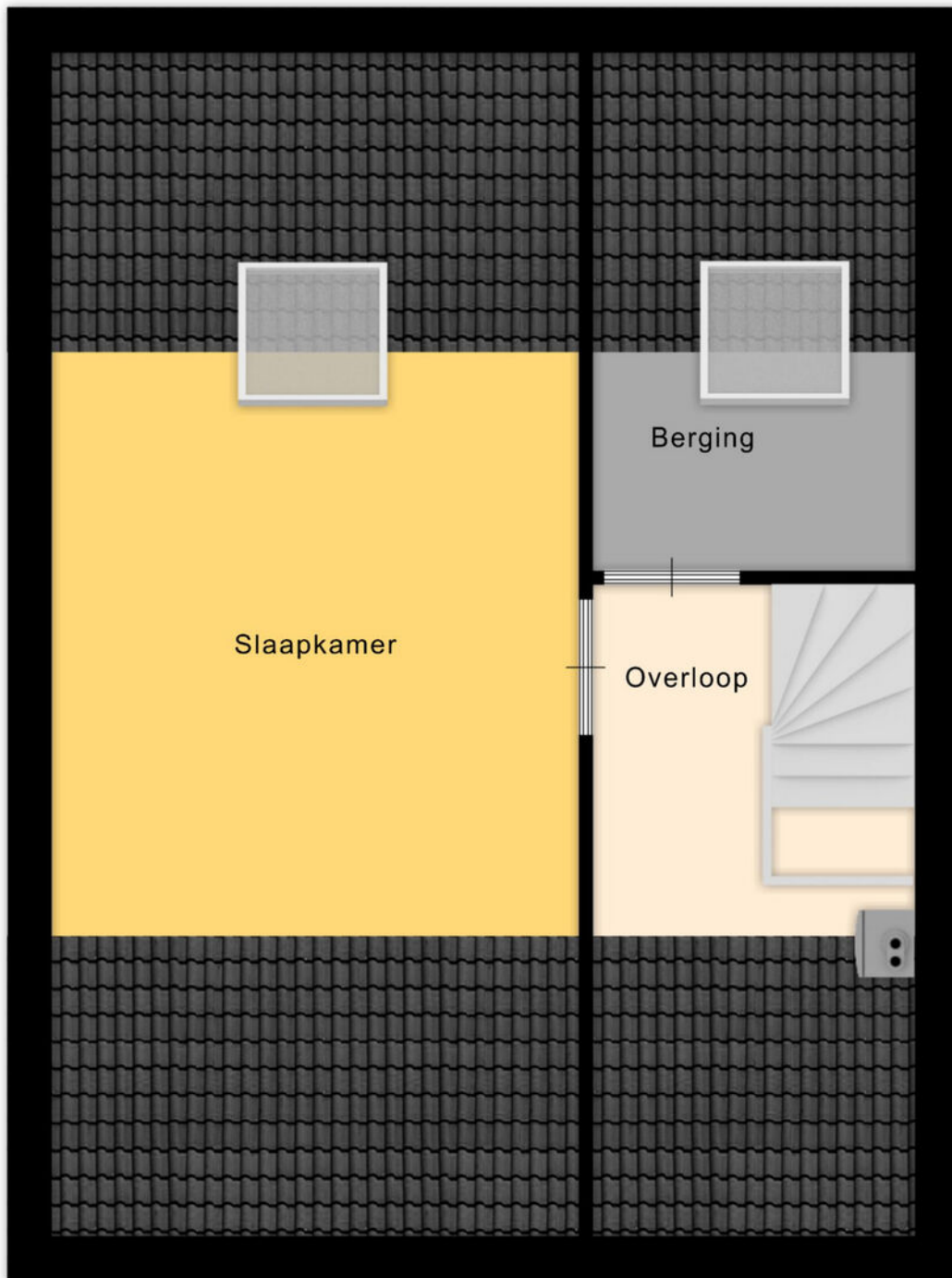
2e verdieping & achtertuin



Plattegrond begane grond

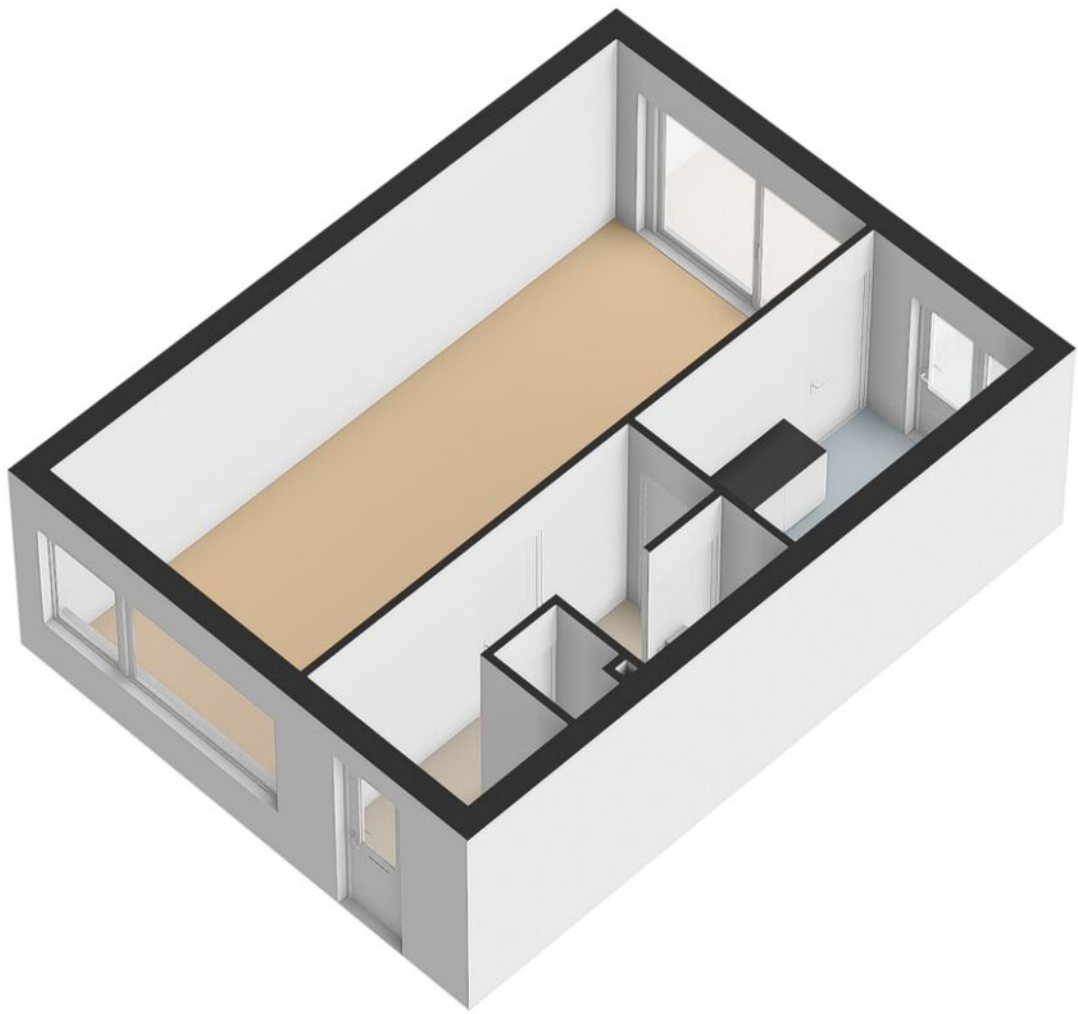


Plattegrond 1e verdieping

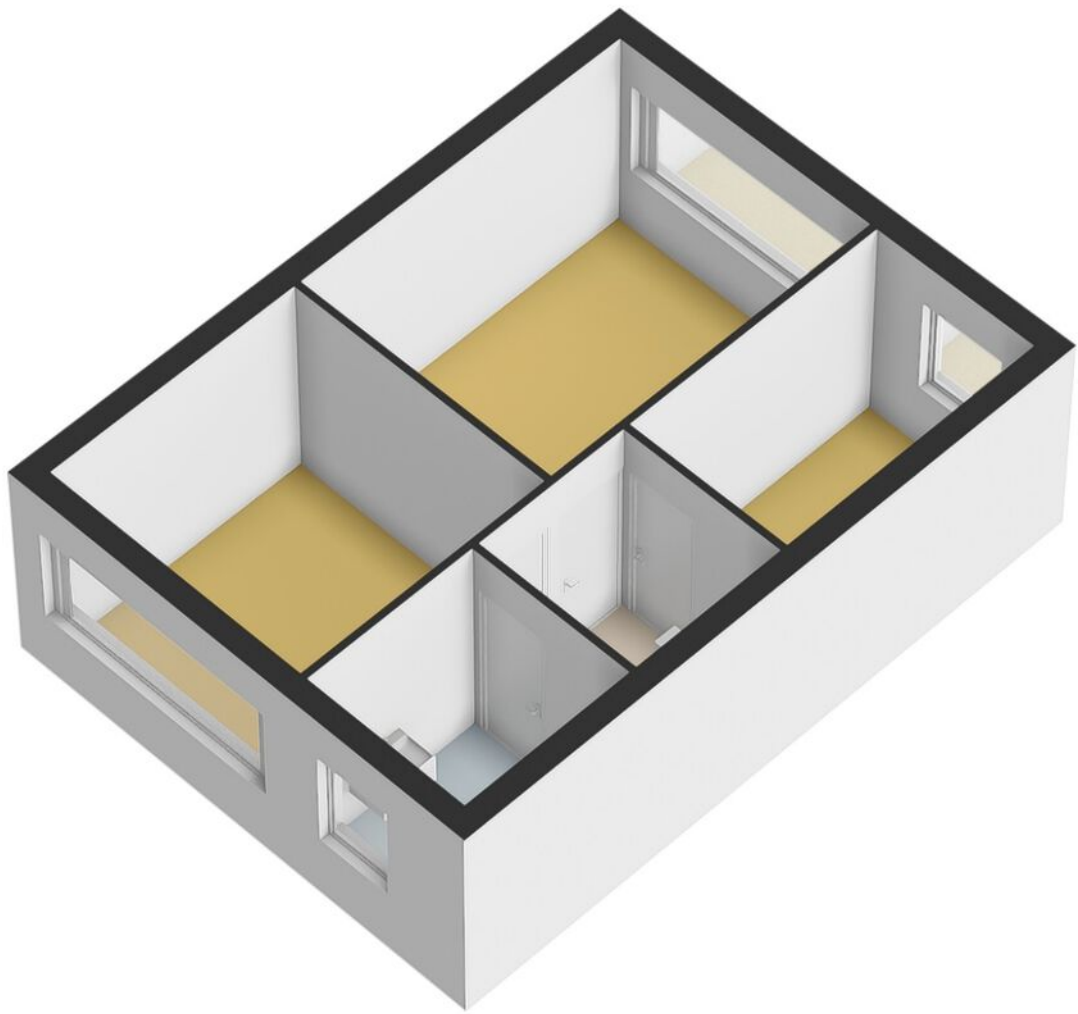


← 3.50 m → ← 2.12 m →

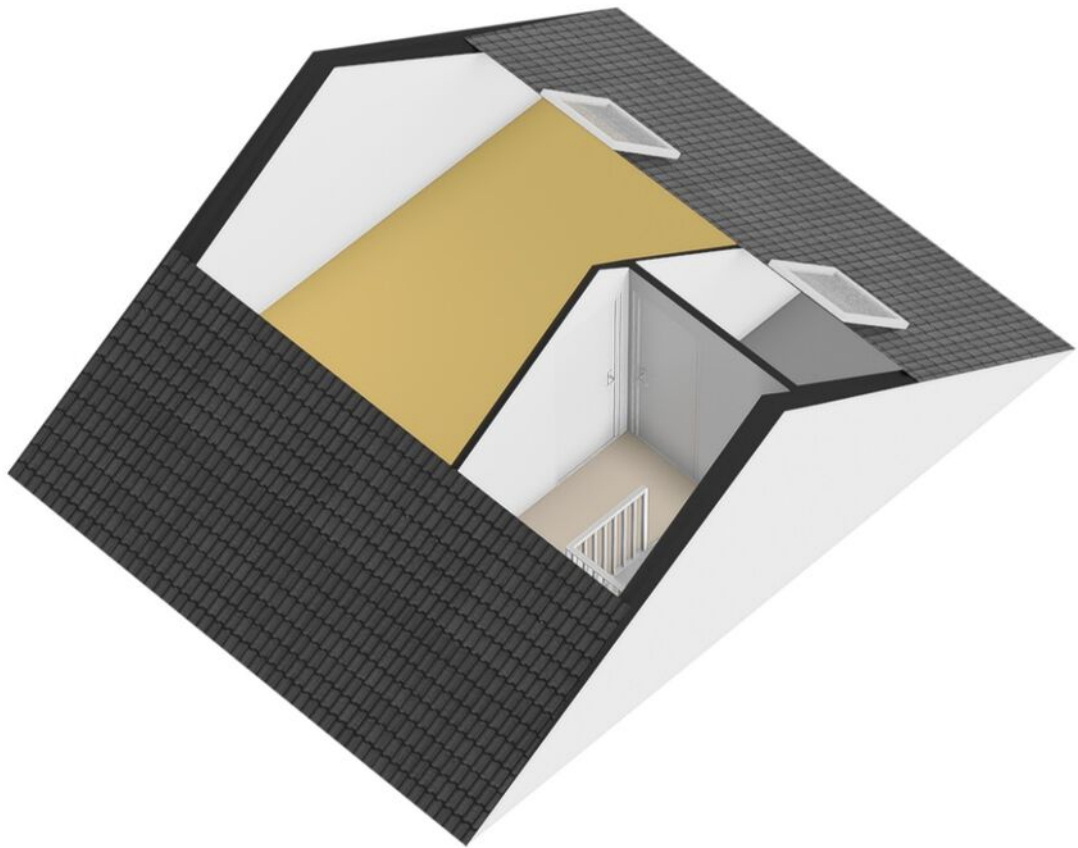
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 1e verdieping 3D




Plattegrond 2e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D

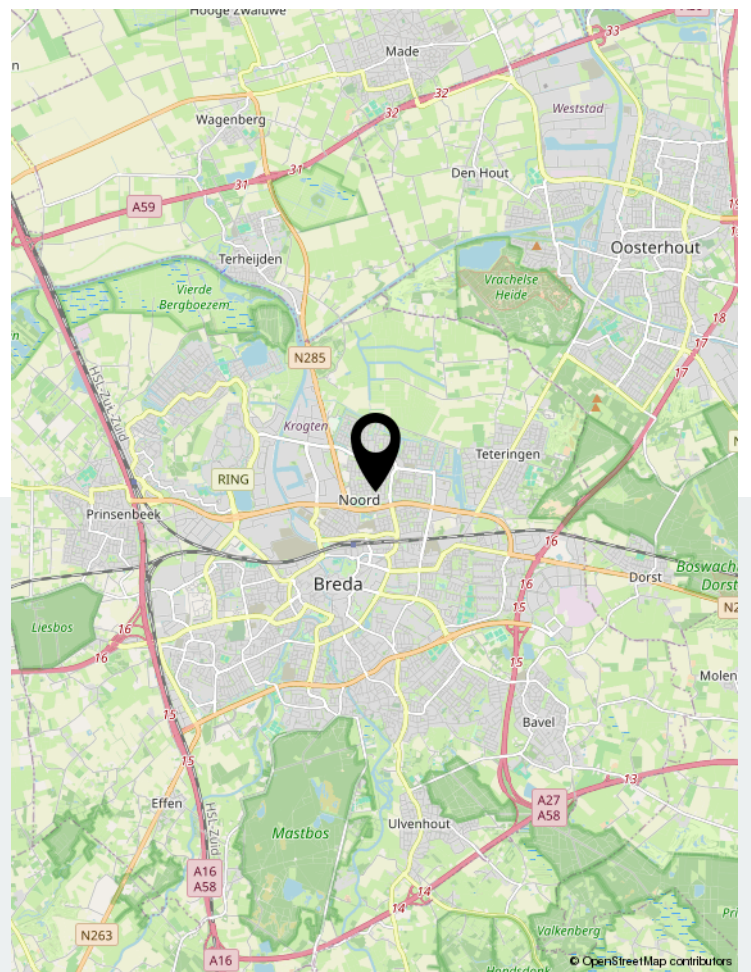
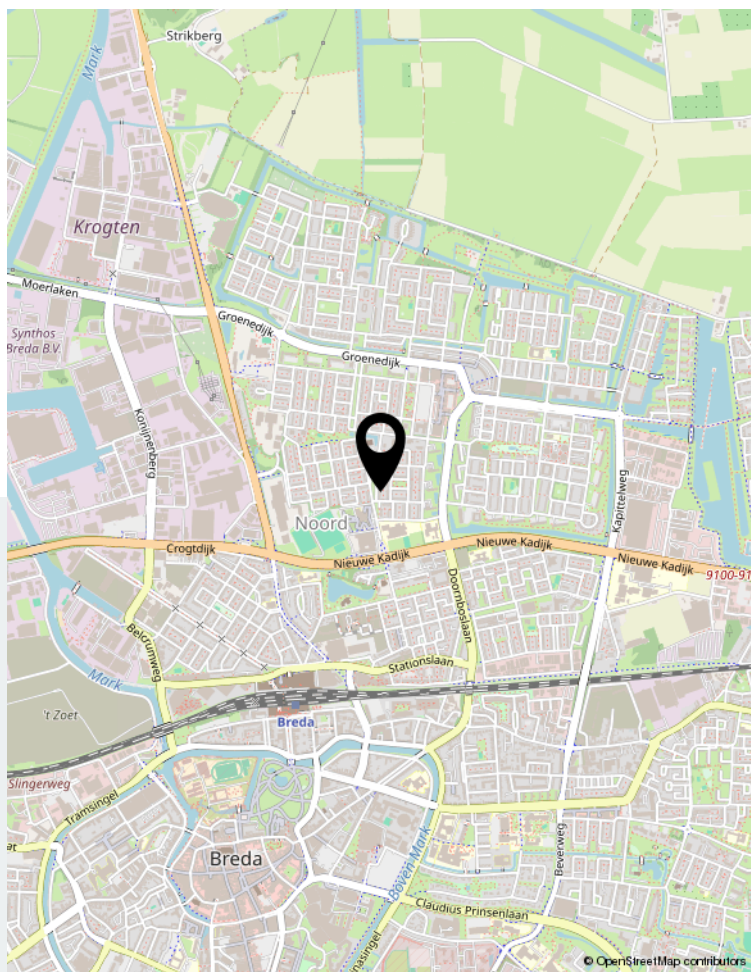
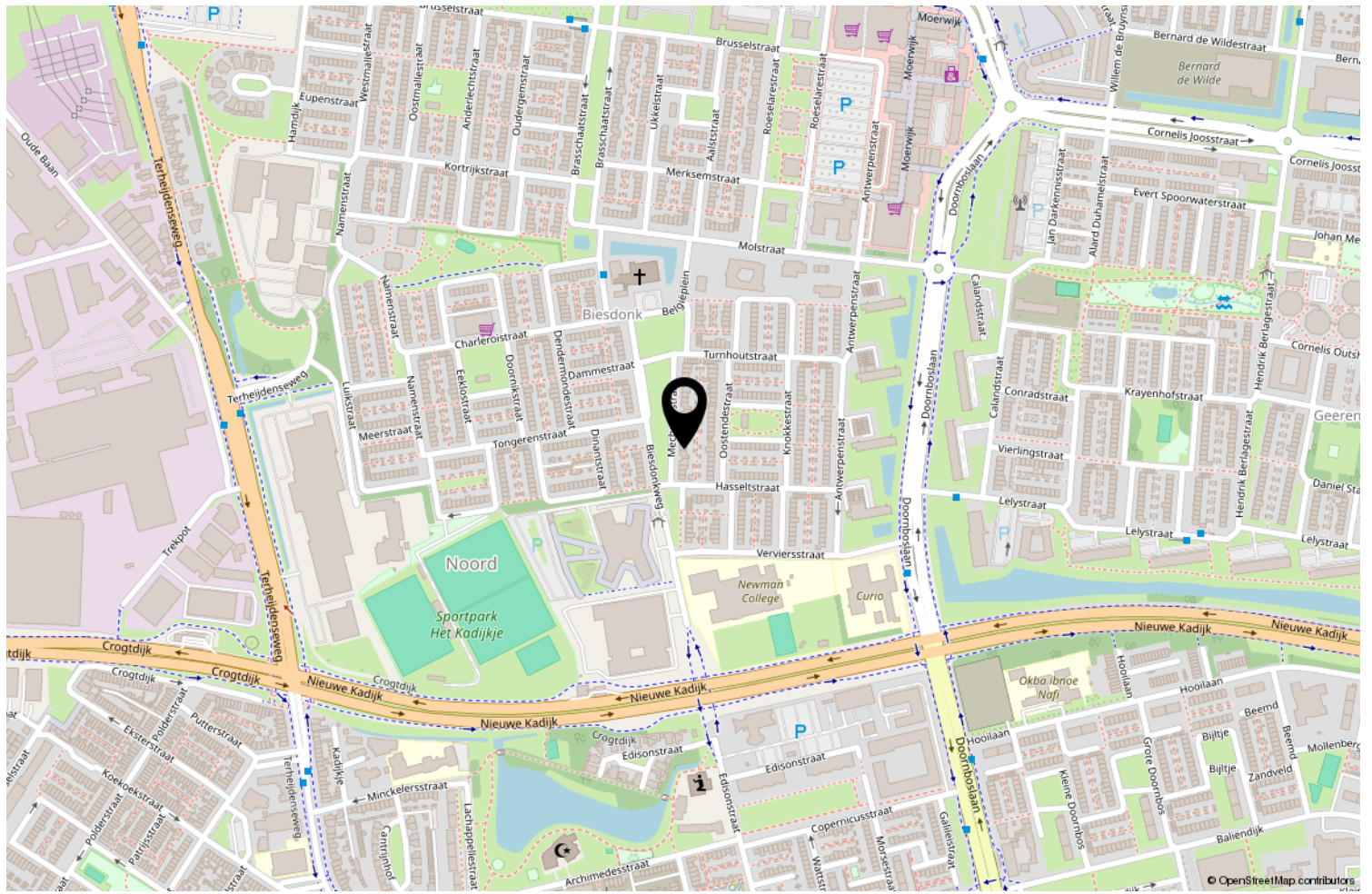


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie G Perceel 1508</p>	
---	--	---	---

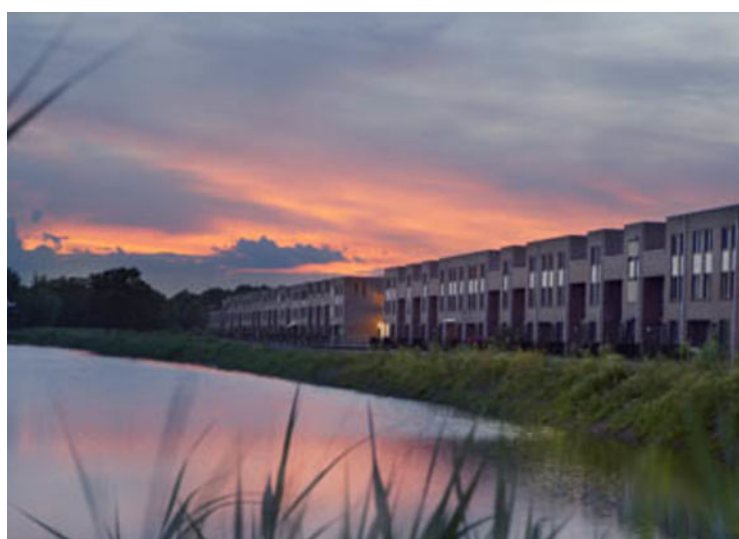
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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		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
- Gordijnrails vitrages begane grond				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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

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