

TE KOOP



Gentiaanblauwtje 5

Breda

€ 449.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Gentiaanblauwtje 5 Breda

Instapklaar! Gemoderniseerde tussenwoning met luxe keuken, moderne badkamer, voor- en zonnige achtertuin op het zuiden en een fijne ligging in de geliefde woonwijk Westerpark!

Aan een verkeersluwe straat in de gewilde woonwijk Westerpark gelegen, goed onderhouden en op diverse punten gemoderniseerde tussenwoning met een moderne, luxe eetkeuken uit december 2025, strak afgewerkte wanden en plafonds, drie slaapkamers, een verzorgde badkamer, rolluiken, een zonnige achtertuin op het zuiden, elektrisch zonnescherm, houten tuinberging met elektra en achterom.

De woning is gelegen op een prettige en kindvriendelijke locatie met voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde. Dankzij de moderne afwerking, de praktische indeling en de heerlijke achtertuin is dit een woning die direct een verzorgde indruk maakt.

Woonoppervlakte ca. 102 m²

Bouwjaar 1996

Aanvaarding: Begin december 2026

Woonwijk Westerpark

Westerpark is een geliefde woonwijk aan de westzijde van Breda. De wijk staat bekend om haar rustige woonstraten, groene opzet en gunstige ligging ten opzichte van diverse voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich scholen, speelvoorzieningen, sportfaciliteiten en winkelvoorzieningen. Ook de winkels aan de Acaciastraat en het gezellige Princenhage liggen op korte afstand.

Daarnaast is de ligging uitstekend ten opzichte van het centrum van Breda, het buitengebied en de belangrijke uitvalswegen richting de A16 en A58. Hierdoor combineert Westerpark rustig wonen met een goede bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Indeling

Entree/hal met bergkast, waarin de elektra is geplaatst. De meterkast is voorzien van 6 groepen, een kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

Geheel betegelde toiletruimte met hoekfonteintje en een luxe elektrisch closet, te weten een Geberit AquaClean Mera Comfort, geplaatst in 2025.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne eetkeuken met een laminaatvloer en een nieuwe, luxe L-opstelling, geplaatst in december 2025. De inrichting is voorzien van een keramisch werkblad, RVS spoelbak, Quooker, Siemens downdraft inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie met elektrische opener, combimagnetron/oven en een Siemens vaatwasser welke eveneens elektrisch/motorisch te openen is.

De keuken en begane grond zijn fraai afgewerkt met glad stucwerk op wanden en plafond.

De woonkamer is tuingericht en beschikt over een moderne laminaatvloer, trapopgang naar de eerste verdieping en een deur naar de achtertuin. Ook hier is sprake van een strakke afwerking met glad gestucte wanden en plafond, afgewerkt met sierlijsten.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de was-/bergruimte.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een rolluik.

De was-/bergruimte beschikt over aansluitingen ten behoeve van wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de HR-combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2017. Deze ruimte is eveneens voorzien van een rolluik.

Slaapkamer II en slaapkamer III zijn gelegen aan de achterzijde en eveneens voorzien van rolluiken.

De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne doorgelegde laminaatvloer.

De moderne, geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid en thermostaatmengkraan, hangend toilet, dubbel wastafelmeubel en een handige badkamerkast.

Tuin

De achtertuin is heerlijk op het zuiden gelegen en fraai aangelegd met grote tuintegels van circa 1 x 1 meter. De tuin heeft een diepte van circa 9 meter en beschikt over een elektrisch zonnescherm, elektrisch rolluik aan de achterzijde, een buitenkraantje, tuinverlichting en een houten tuinhuis met elektra.

Via de achterom is de tuin praktisch bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Gelegen in de geliefde woonwijk Westerpark;
- Verkeersluwe straat met voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde;
- Moderne L-vormige eetkeuken, geplaatst in december 2025;-
- Luxe Geberit AquaClean Mera Comfort toilet, geplaatst in december 2025;
- Strak afgewerkte wanden en plafonds op de begane grond;-
- Rolluiken aanwezig bij de slaapkamers en voordeur hand te bedienen
- Rolluiken keuken voorzijde en woonkamer achterzijde elektrisch te bedienen;
- HR-combiketel Nefit, bouwjaar 2017;
- Achtertuin op het zonnige zuiden;
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde;

Koopovereenkomst

De koop van een woning door een consument is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend, c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot dat moment is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte zoals vastgesteld door de NVM, 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 in deze verkoopinformatie genoemde maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. De woning is opgemeten conform de meetinstructie, welke is gebaseerd op de NEN 2580. Ondanks zorgvuldige opname kunnen aan de vermelde maten geen rechten worden ontleend. Gezien het bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Volgens de beschikbare gegevens valt de funderingsrisico-indicator voor deze woning binnen de categorie A-B-C. Deze indicatie is uitsluitend bedoeld als algemene risico-indicatie en geeft geen



Kenmerken

€ 449.000 k.k.

Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	330 m ³
Tuinoppervlakte	50 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1996
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2017
Externe bergruimte	7 m ²



Begane grond



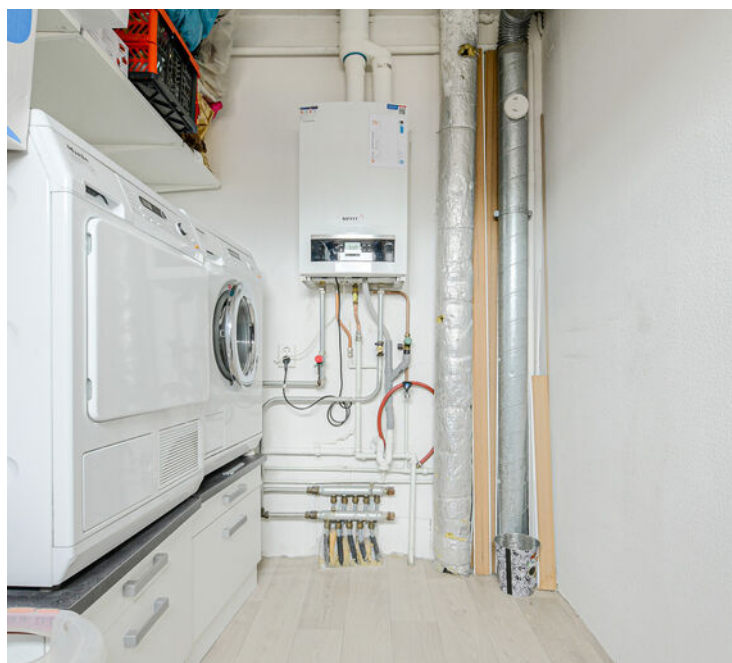
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



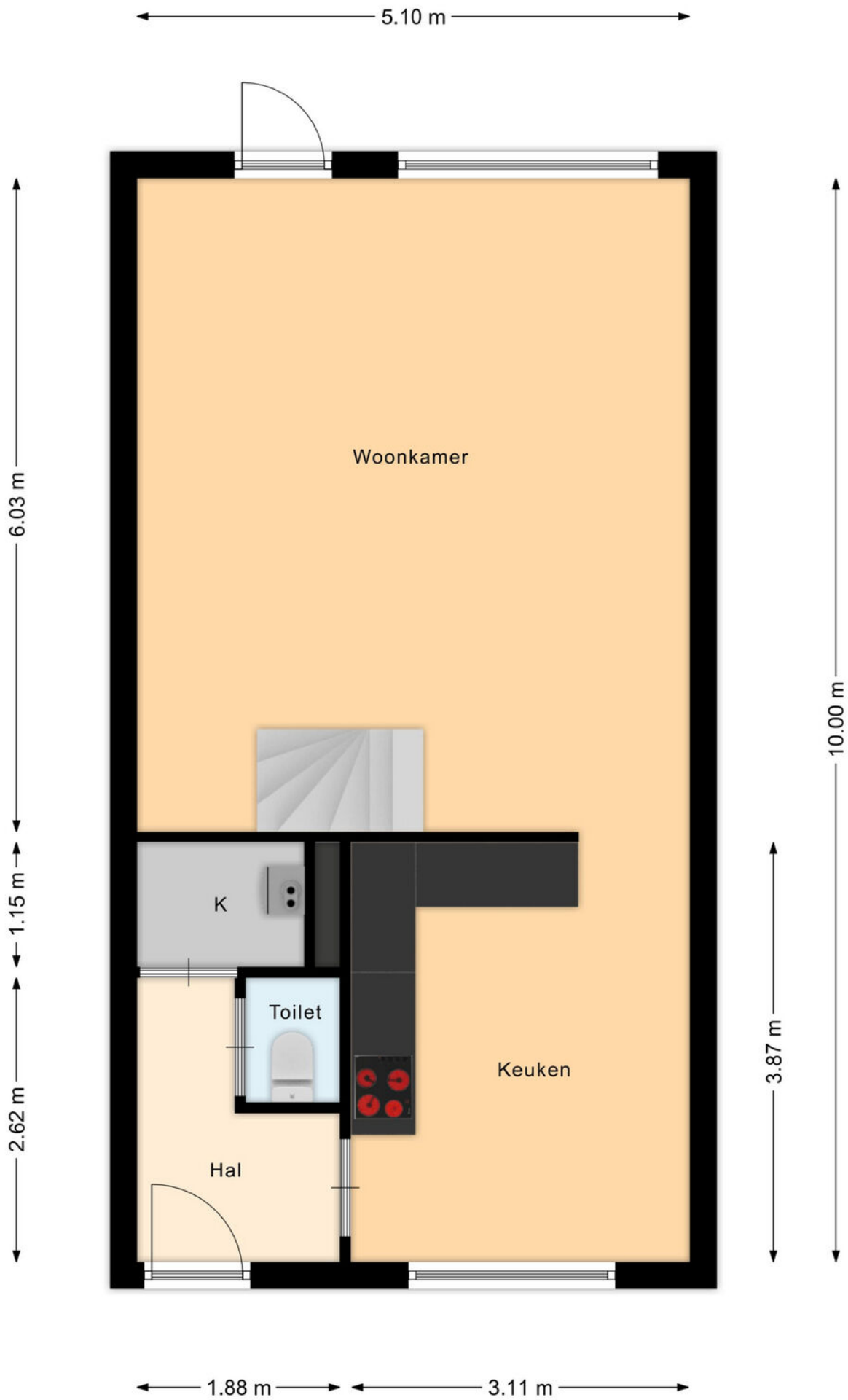
1e verdieping



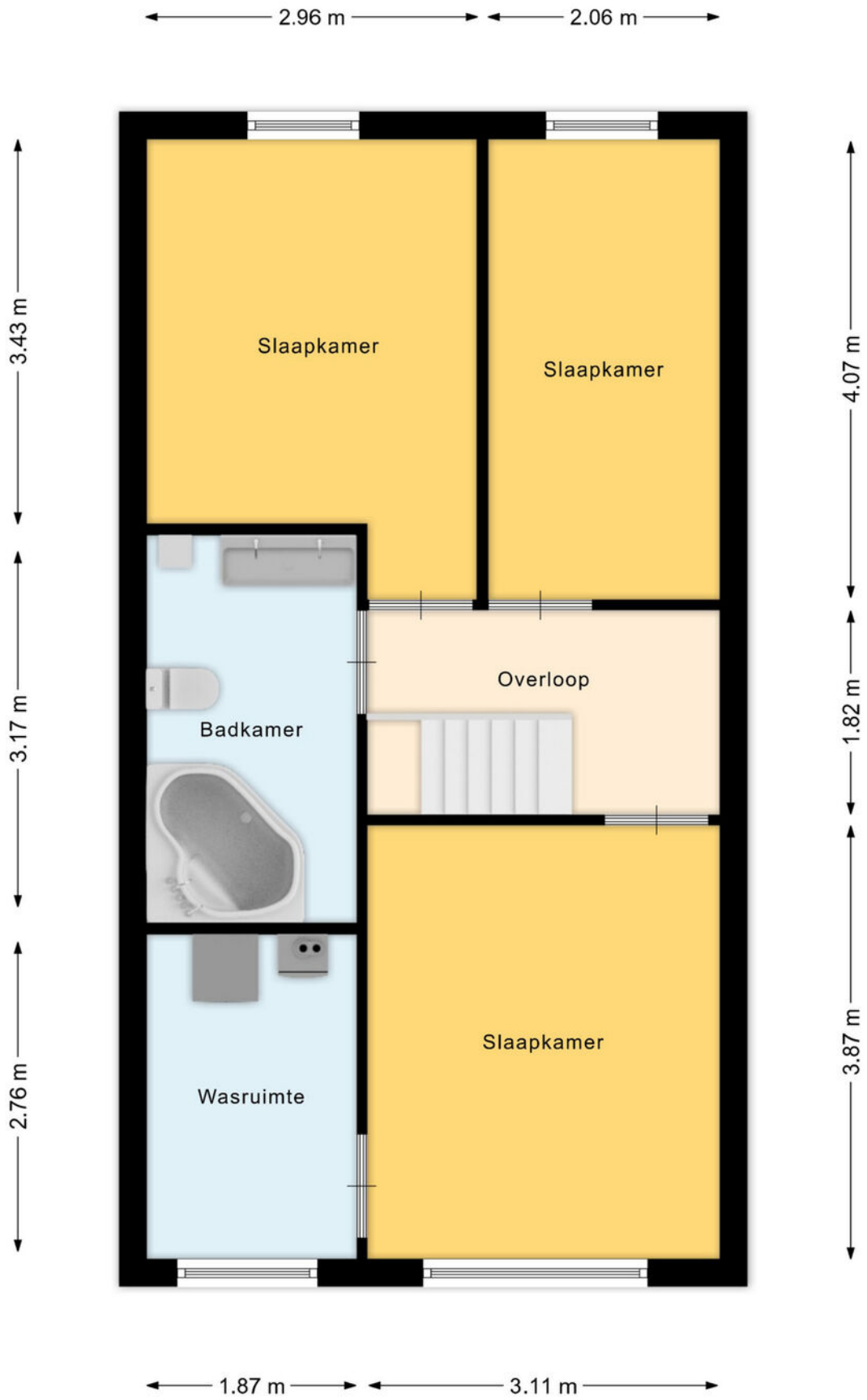
1e verdieping & achtertuin



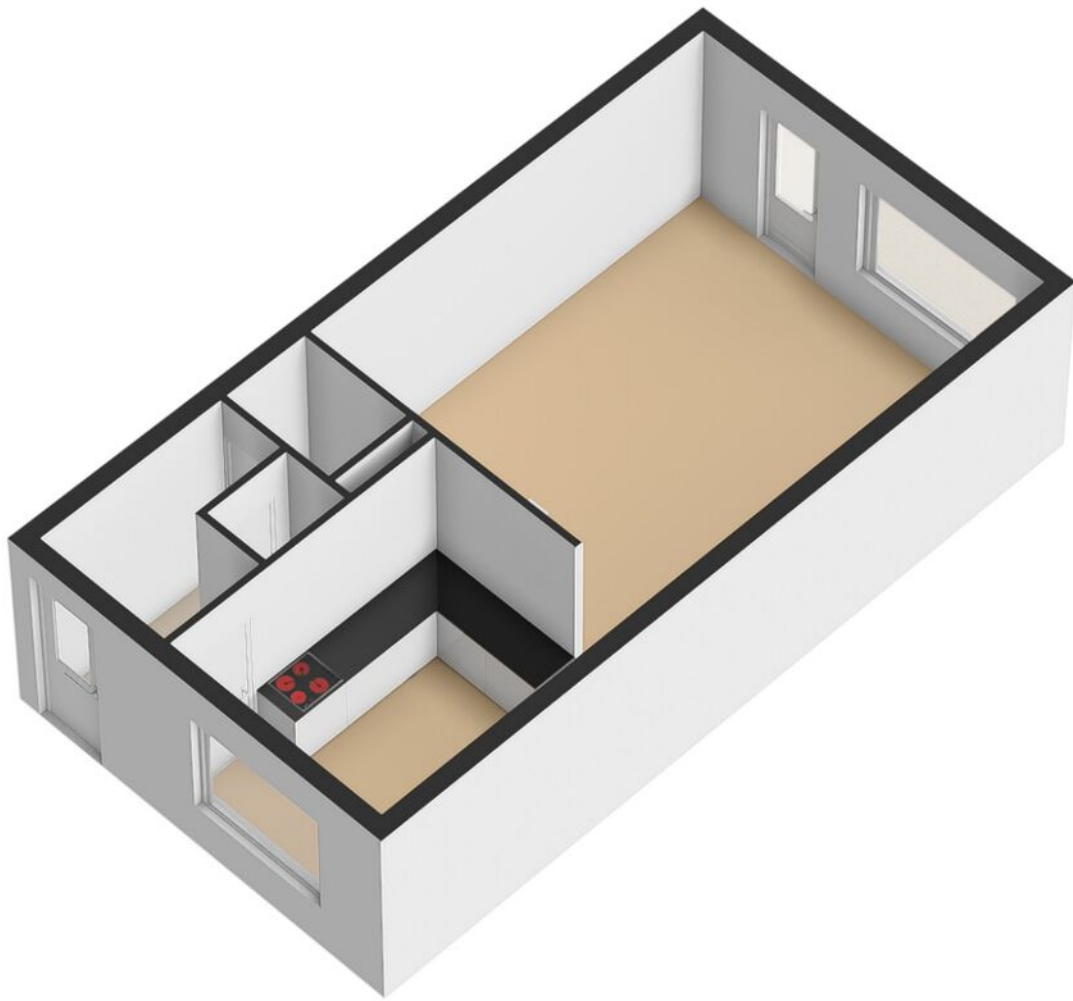
Achtertuint & voortuin



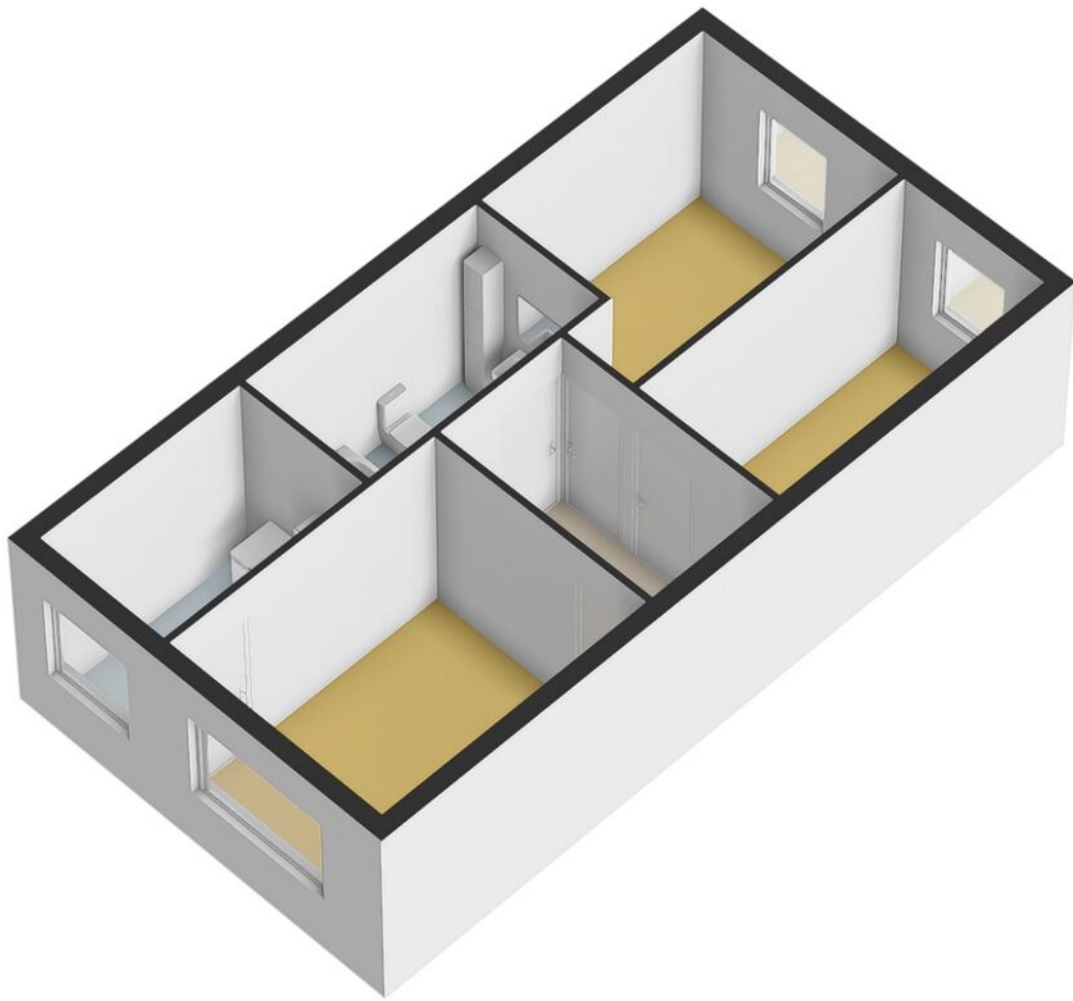
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping




Plattegrond begane grond 3D

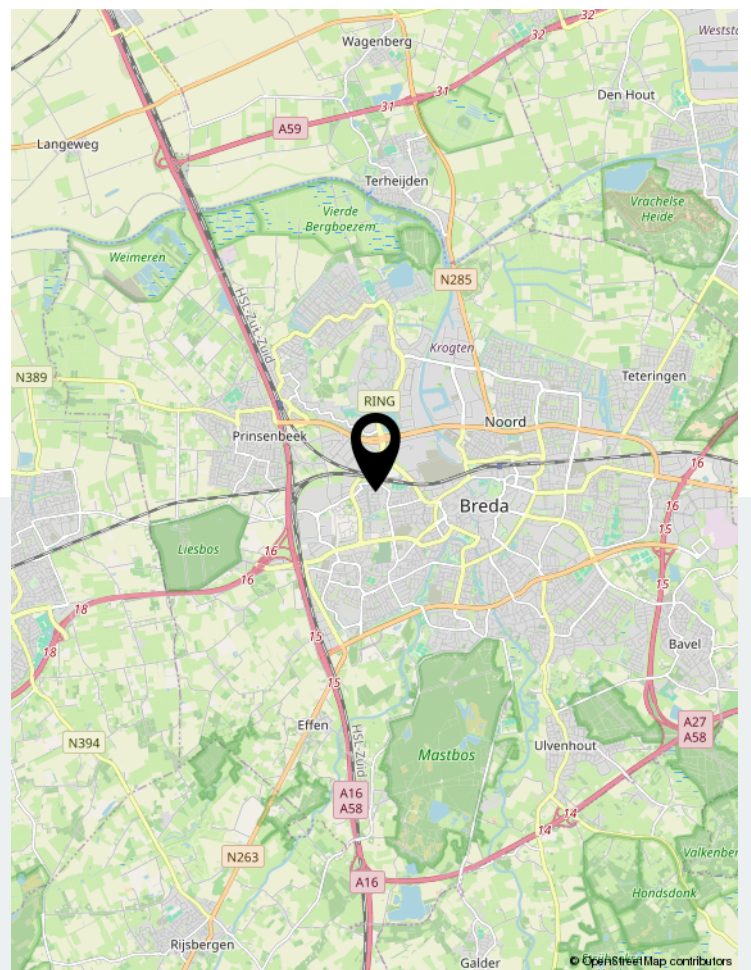
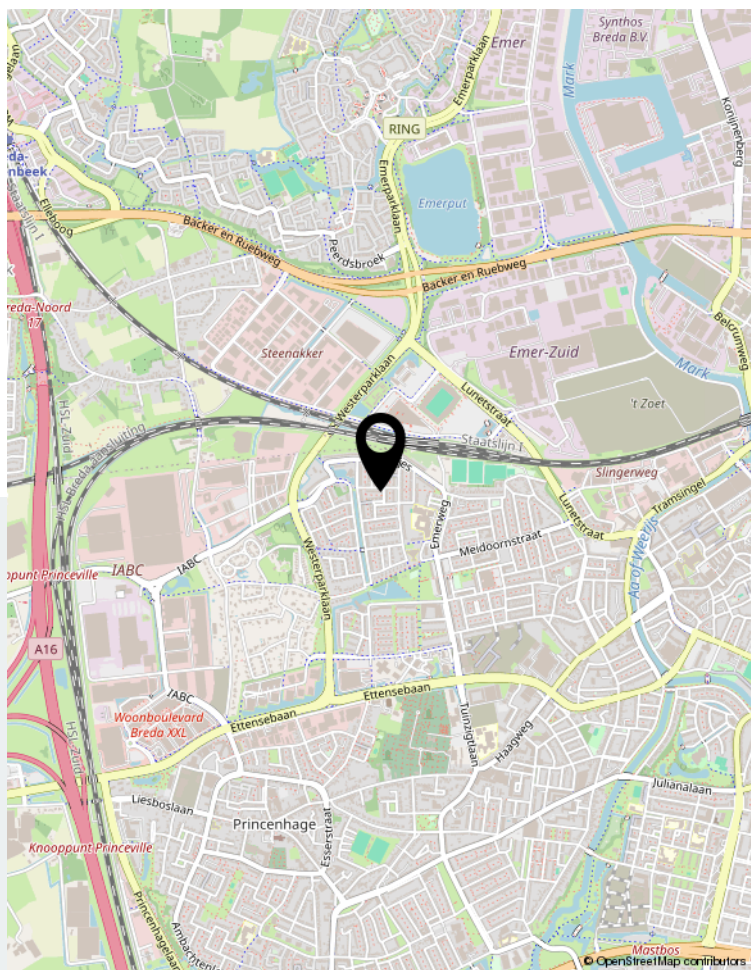
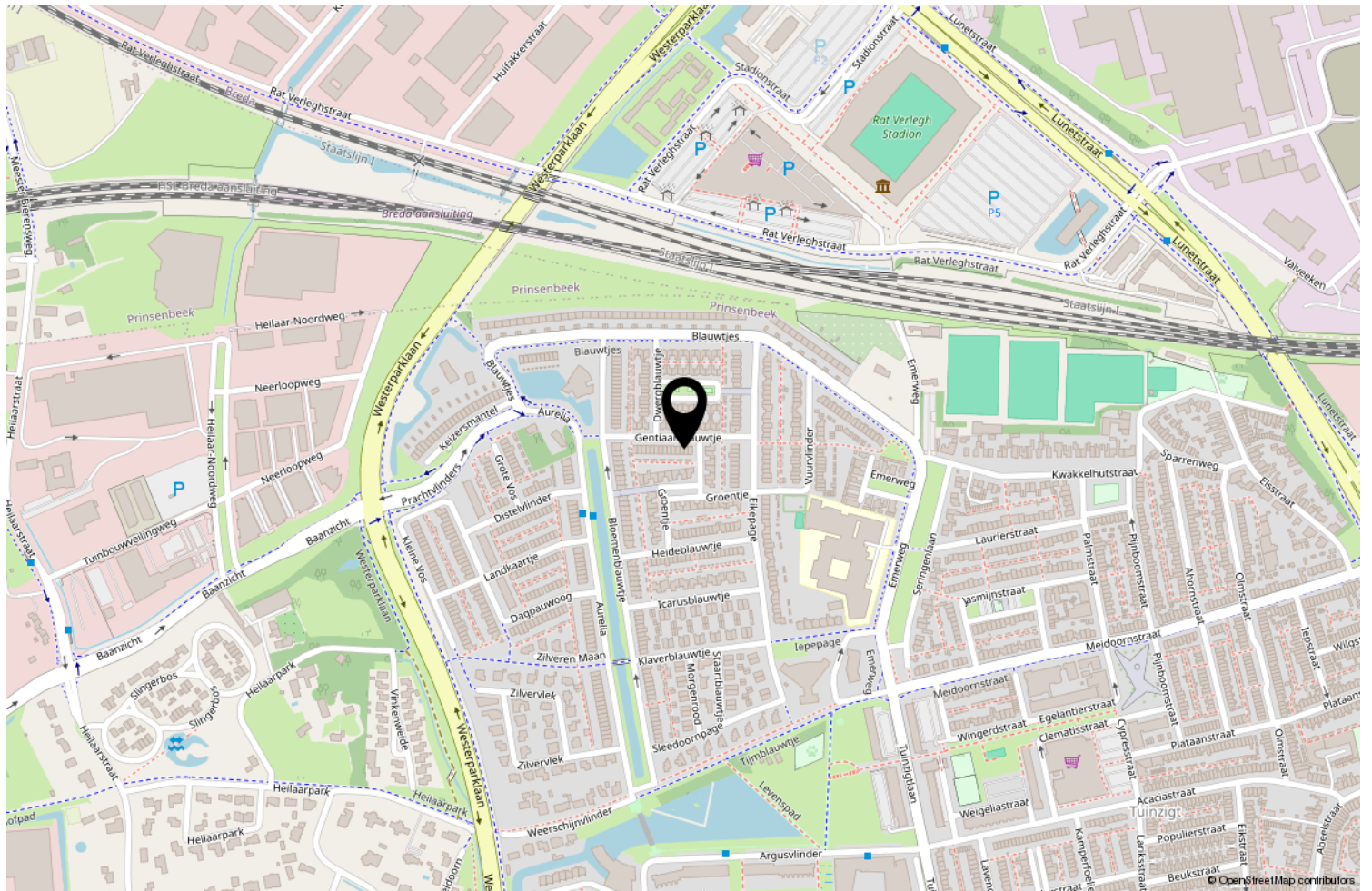


Plattegrond 1e verdieping 3D

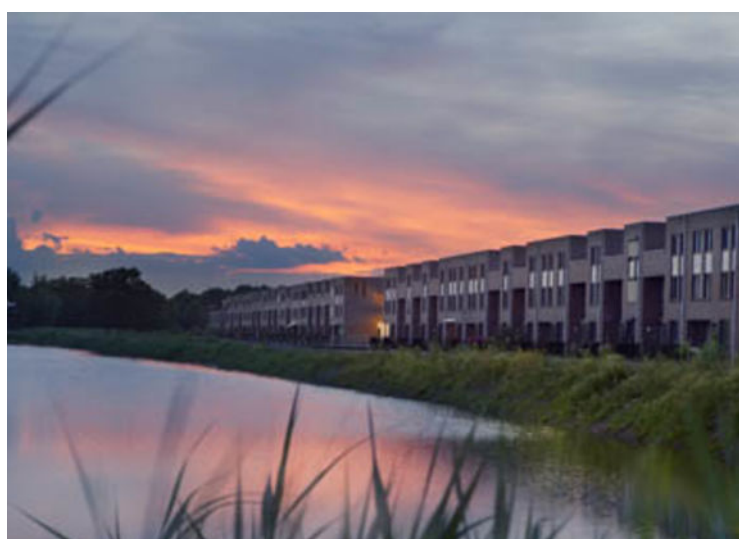


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Princenhage</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1119</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
-				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		
				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