

TE KOOP



Heideveen 8

Breda

€ 675.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Heideveen 8 Breda

Royale halfvrijstaande woning met kantoor-/ praktijkruimte, twee ruime opritten en diepe achtertuin op uitstekende locatie in Overkroeten!

Aan een prettige en rustige woonstraat in de geliefde woonwijk Overkroeten, Haagse Beemden, gelegen royale halfvrijstaande woning met een voormalige garage die is omgebouwd tot multifunctionele kantoor-/praktijkruimte, twee ruime opritten, een diepe achtertuin van ruim 16 meter en diverse verduurzamingsvoorzieningen.

De woning beschikt over een royale woonkamer van ruim 40 m², een aparte keuken aan de achterzijde, 4 ruime slaapkamers, twee badkamers, een ruime zolderverdieping en een praktische kantoor-/ praktijkruimte met eigen toegang aan de voorzijde. Dankzij de indeling en de aanwezige extra ruimte is de woning bijzonder geschikt voor gezinnen, maar ook voor werken aan huis of een praktijkruimte aan huis.

De afgelopen jaren zijn diverse verbeteringen aangebracht. Zo is er een moderne tweede badkamer gerealiseerd, zijn alle Velux dakramen vervangen door kunststof dakramen met HR++ glas, zijn er 5 zonnepanelen en een zonneboiler geplaatst en zijn de buitengevels extra na-geïsoleerd. De voormalige garage is voorzien van een vaste pui met loopdeur en ingericht als multifunctionele ruimte met mogelijkheden voor gebruik als kantoor, praktijkruimte, hobbyruimte of extra berg-/ werkruimte.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met eiken vloerdelen, meterkast met 8 groepen, aardlekschakelaar en aparte groep voor de zonnepanelen. Vanuit de hal is er toegang tot het geheel modern betegelde toilet met hangend closet, fonteintje en speels nis.

Royale woonkamer van ruim 40 m², eveneens voorzien van eiken vloerdelen. De woonkamer heeft een sfeervolle schouw met inzethaard en biedt veel leefruimte. Aan de voorzijde is HR++ glas aanwezig uit 2019. Aan de achterzijde geven openslaande tuindeuren toegang tot de tuin.

Aparte keuken aan de achterzijde, circa 3.30 x 3.00 m, voorzien van een gemarmerde tegelvloer. De keuken is geplaatst in L-opstelling en beschikt over een kunststof werkblad, 1¼ rvs spoelbak met ééngreeps mengkraan, gas-op-glas kookplaat met 4 pitten uit 2017, oven uit 2017, schouwmodel afzuigkap, koelkast met vriesvak en rvs vaatwasser.

De uitstekende privacy biedende achtertuin is ruim 16 meter diep en circa 11 meter breed. Aan de zijkant bevindt zich een pad met ontsluiting naar de voorzijde, afgesloten met een poort. In de tuin zijn tevens een houten tuinhuis en een houten overkapping aanwezig.

Via een portaal met trapopgang is er een doorloop naar de berging/kantoor-/praktijkruimte. Deze voormalige garage is aan de voorzijde voorzien van een vaste pui met aparte loopdeur/toegang en beschikt over een keukenblokje met spoelbak. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte, hobbyruimte of werkruimte aan huis.

Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer aan de voorzijde, circa 5.00 x 3.10 m.

Vernieuwde royale tweede badkamer, voorheen slaapkamer, geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche met ingebouwde regendouche, bedieningspaneeltje en aparte handdouche, wastafelmeubel met twee waskommen, brede spiegel en hangend toilet.

Slaapkamer aan de achterzijde, circa 3.30 m tot de 1,50-meterlijn x 2.75 m, voorzien van een kunststof Velux dakraam uit 2007.

Oorspronkelijke badkamer aan de achterzijde, voorzien van kunststof Velux dakraam, ligbad, wastafelmeubel met opzetwastafel, douchecabine met thermostaatkraan en staand toilet.

Slaapkamer boven de voormalige garage, circa 3.75 m tot de 1,50-meterlijn x 3.25 m, met kunststof

Velux dakraam aan de achterzijde.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een doorgelegde laminaatvloeren.

Tweede verdieping

Voorzolder met kunststof Velux dakraam aan de achterzijde, wasmachineaansluiting, opstelling zonneboiler, HR-combiketel Remeha uit 2009, omvormer van de zonnepanelen en mechanische ventilatie met afstandsbediening ten behoeve van beide badkamers.

Ruime zolderslaapkamer met groot kunststof Velux dakraam aan de voorzijde, klein Velux dakraam aan de achterzijde, bergruimte achter de knieschotten aan de achterzijde en een zijraam.

Zowel de voorzolder als de zolderslaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer.

Algemeen / bijzonderheden

Voormalige garage omgebouwd tot multifunctionele kantoor-/praktijkruimte;

Twee ruime opritten;

Moderne tweede badkamer gerealiseerd;

Oorspronkelijke badkamer eveneens nog aanwezig;

Alle Velux dakramen vervangen door kunststof dakramen met HR++ glas;

Velux dakramen voorzien van verduisteringsgordijnen en horren;

Buitenmuren extra na-geïsoleerd;

5 zonnepanelen geplaatst in 2021;

Zonneboiler ten behoeve van warm water;

HR-combiketel Remeha uit 2009;

Mechanische ventilatie ten behoeve van beide badkamers;

Woonwijk Overkroeten / Haagse Beemden

Overkroeten is een geliefde en ruim opgezette woonwijk binnen de Haagse Beemden in Breda. De wijk kenmerkt zich door veel groen, waterpartijen, speelvoorzieningen en een prettige, kindvriendelijke woonomgeving. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en winkelcentra.

Daarnaast liggen in het buitengebied, de Asterdplas en diverse wandel- en fietsroutes op korte afstand. De wijk heeft een goede ontsluiting richting het centrum van Breda, Prinsenbeek en de uitvalswegen richting onder andere de A16 en A27. Hierdoor

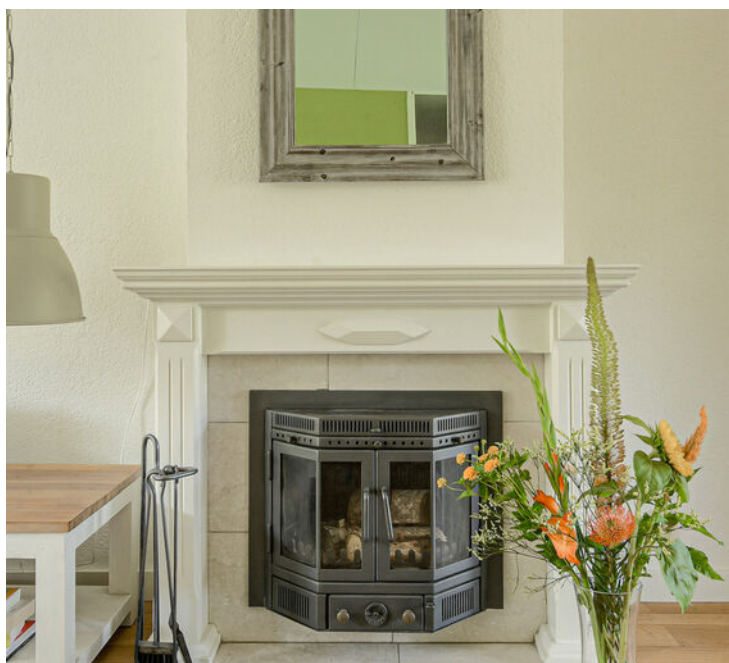


Kenmerken

€ 675.000 k.k.

Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	376 m ²
Inhoud	525 m ³
Tuinoppervlakte	176 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4

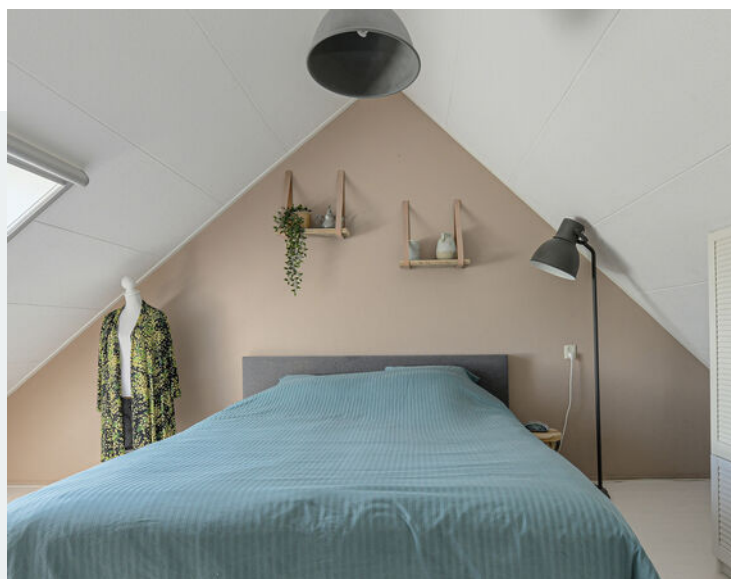
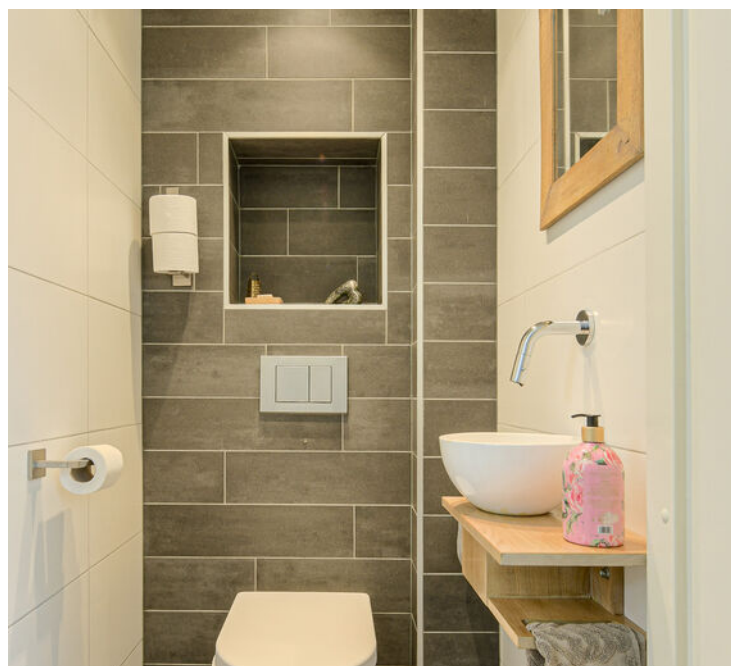
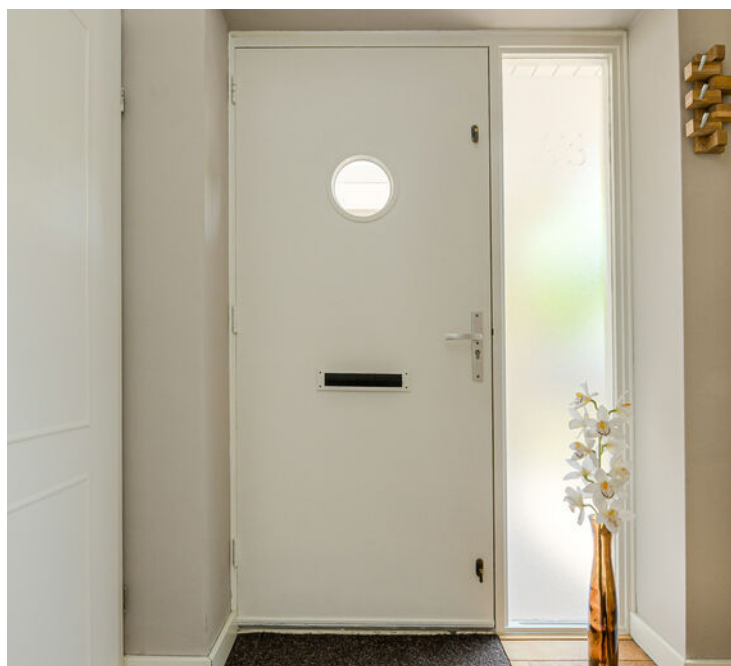
Bouwjaar	1993
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2009
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	6 m ²



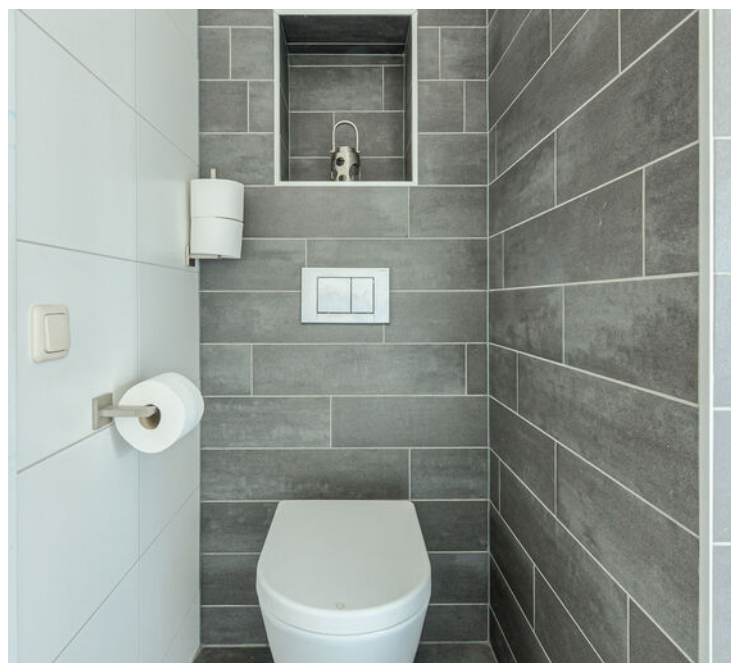
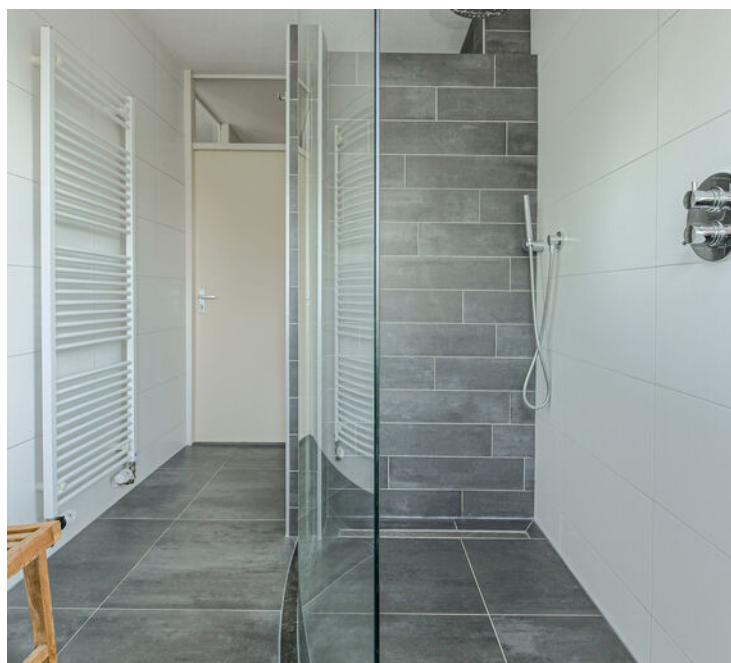
Begane grond



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping



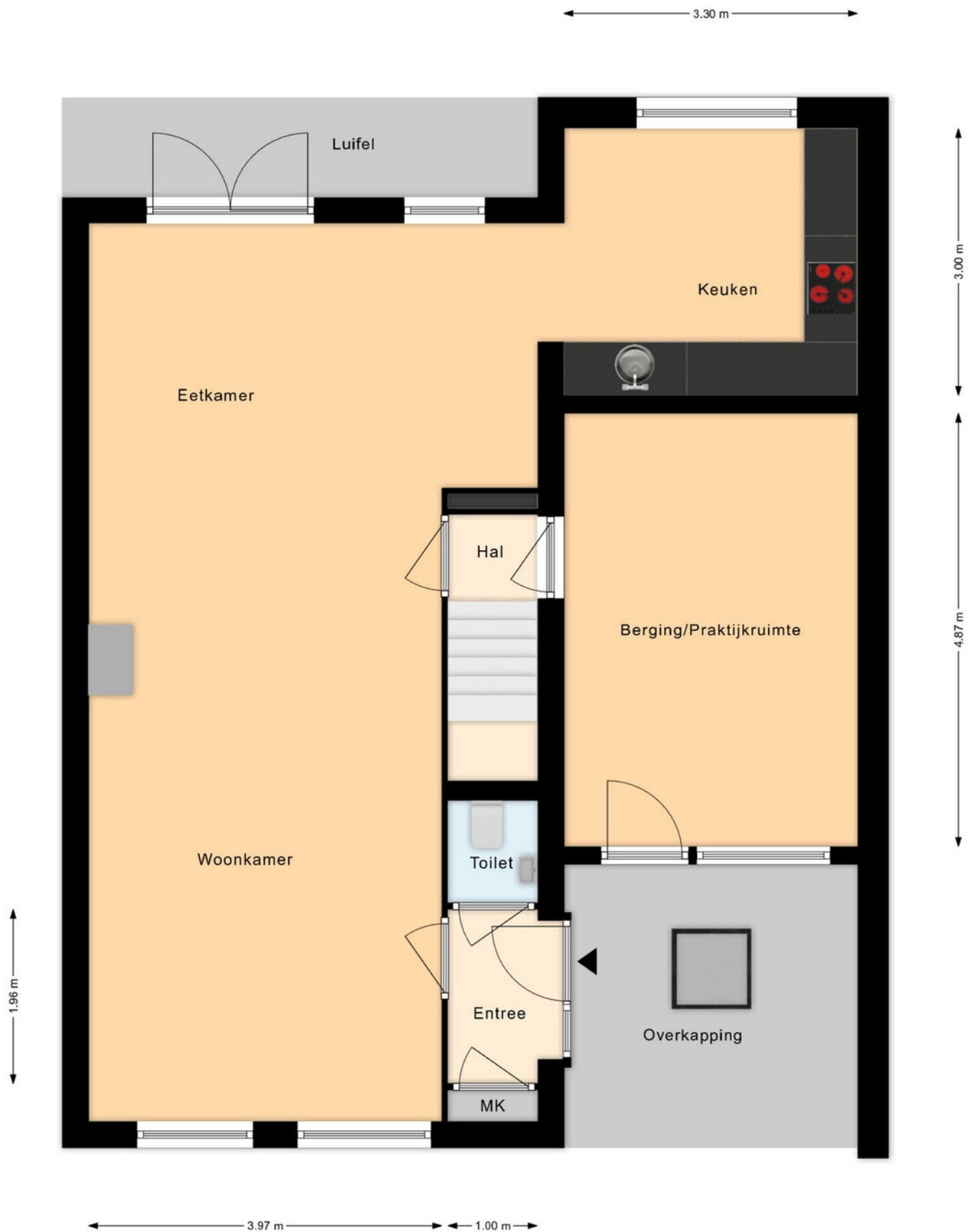
2e verdieping & begane grond



Achtertuin



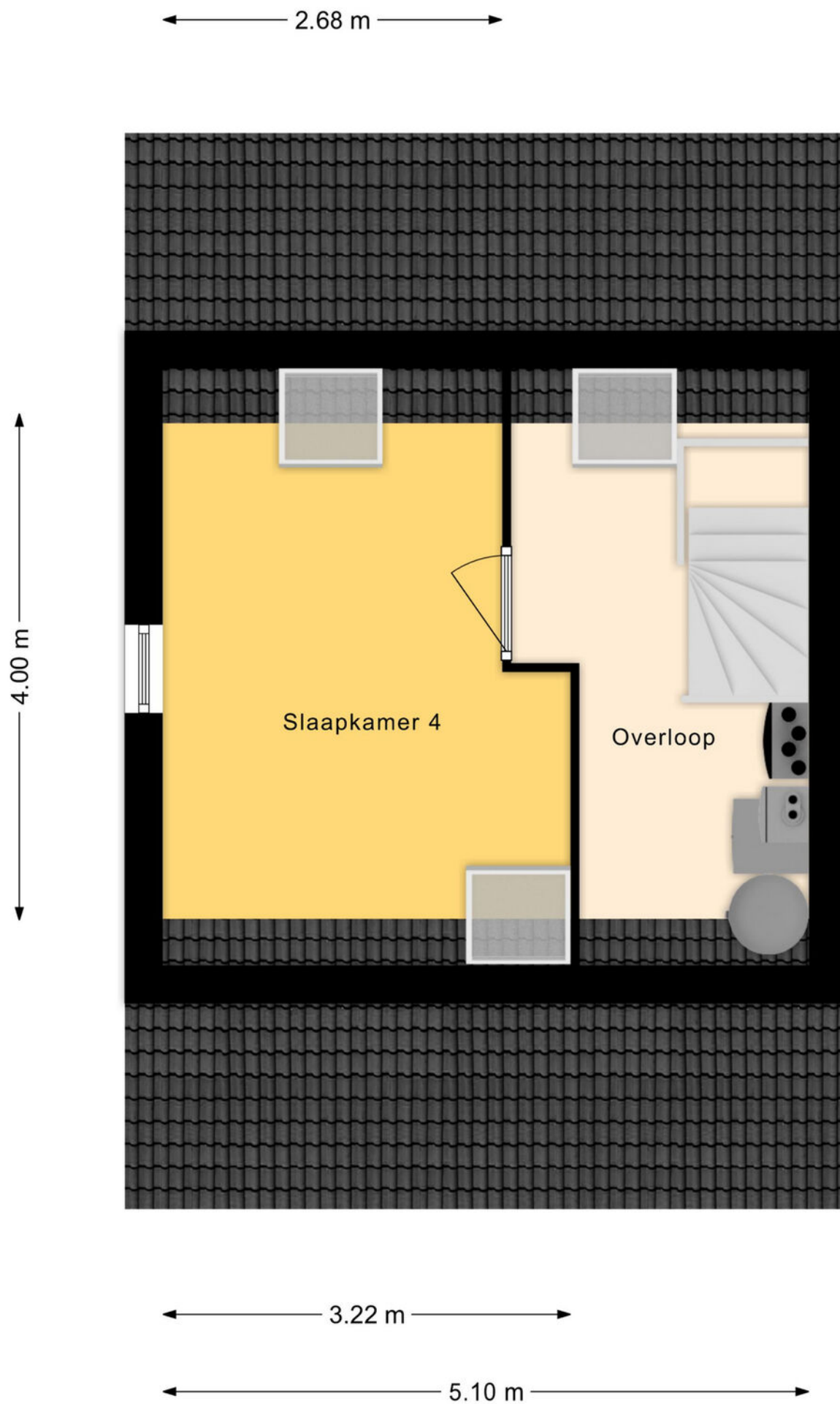
Achtertuin en vooraanzicht



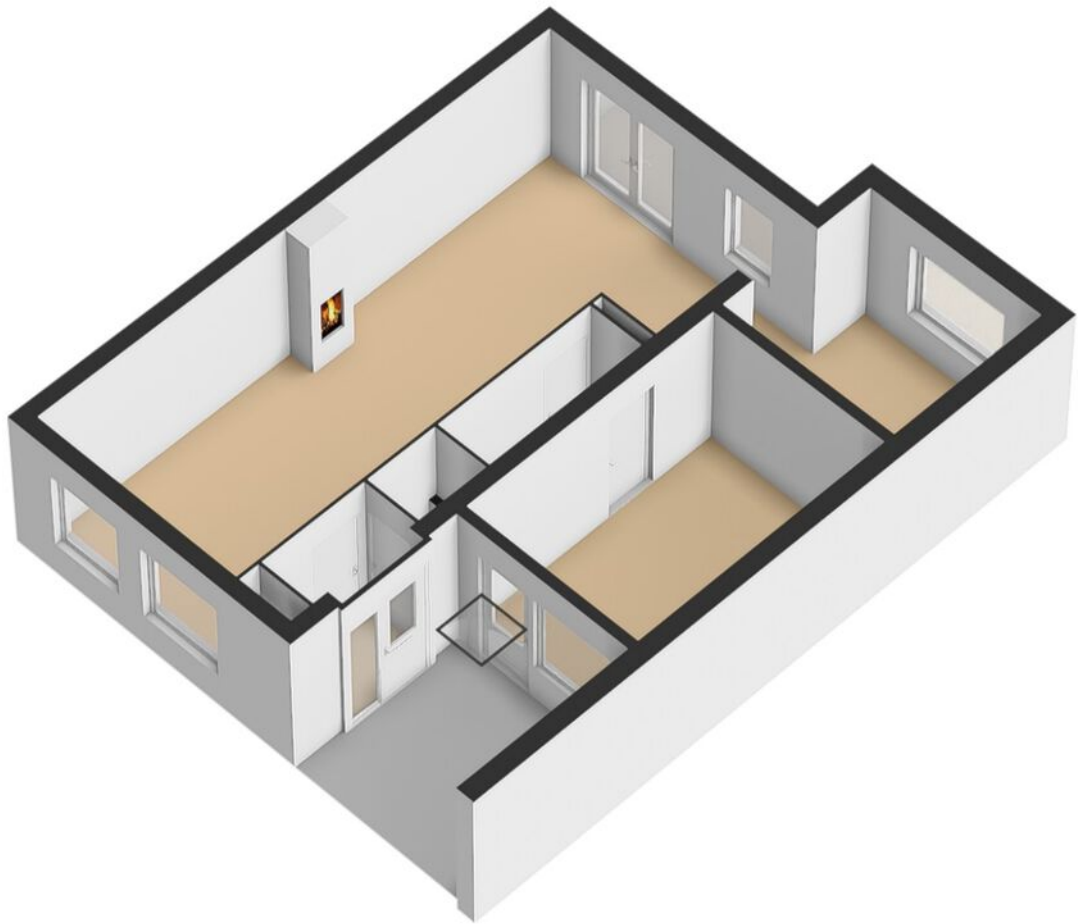
Plattegrond begane grond



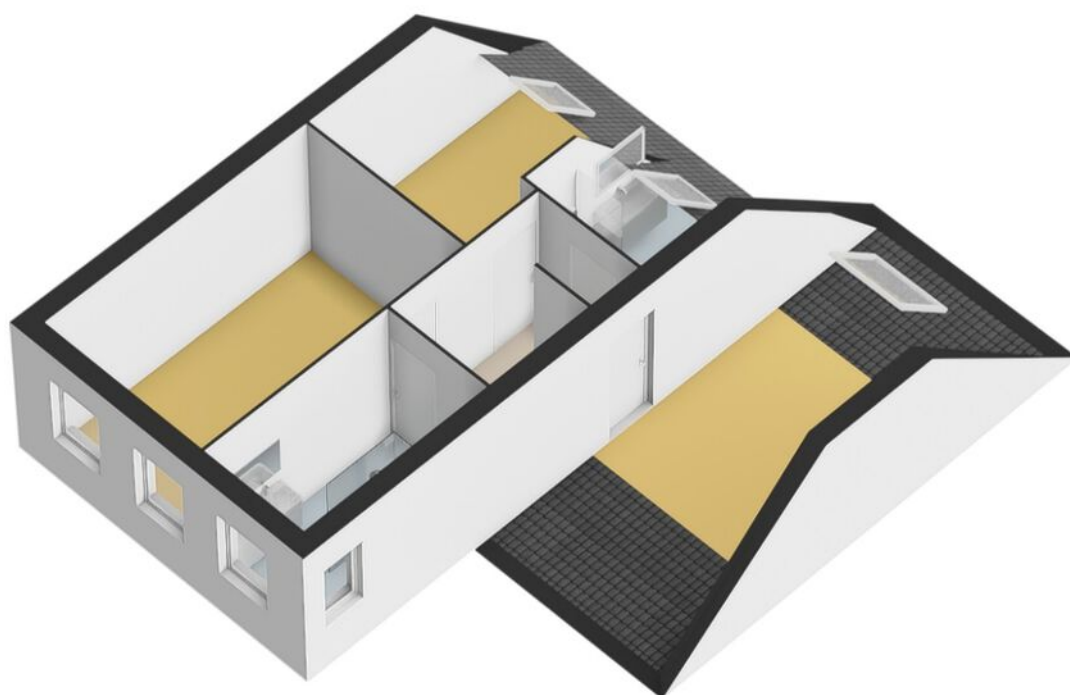
Plattegrond 1e verdieping



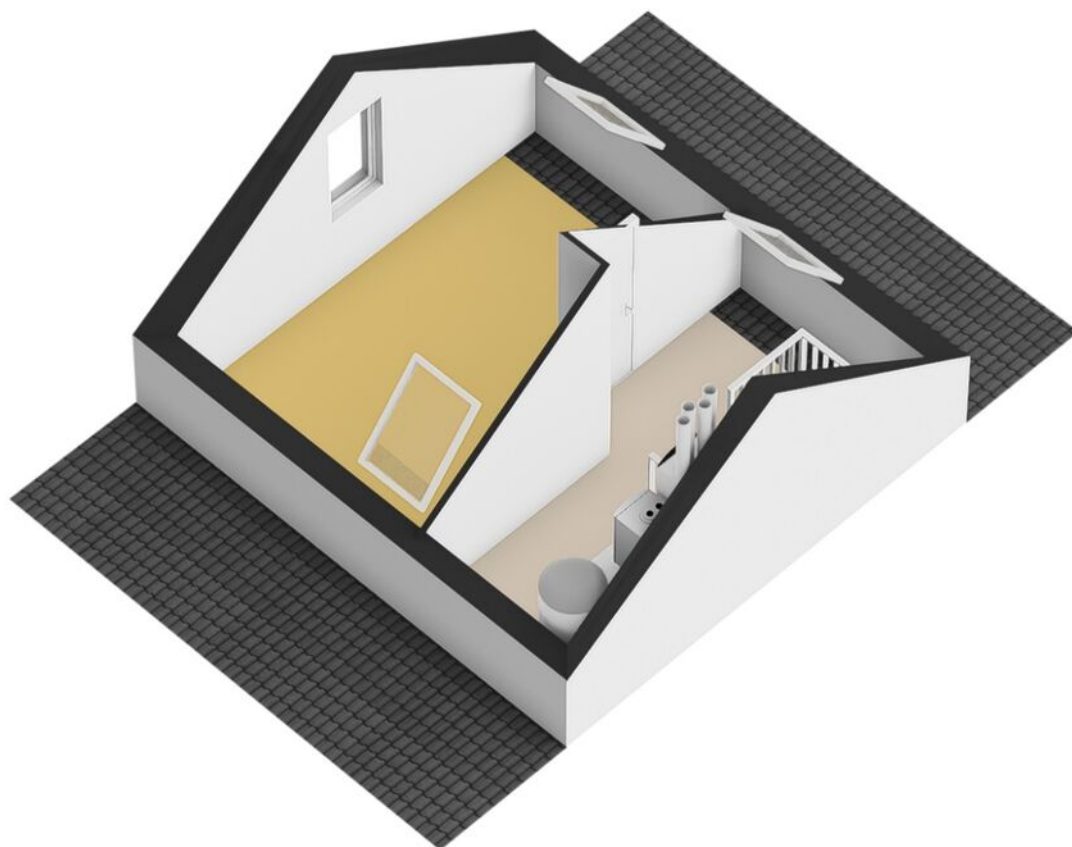
Plattegrond 2e verdieping



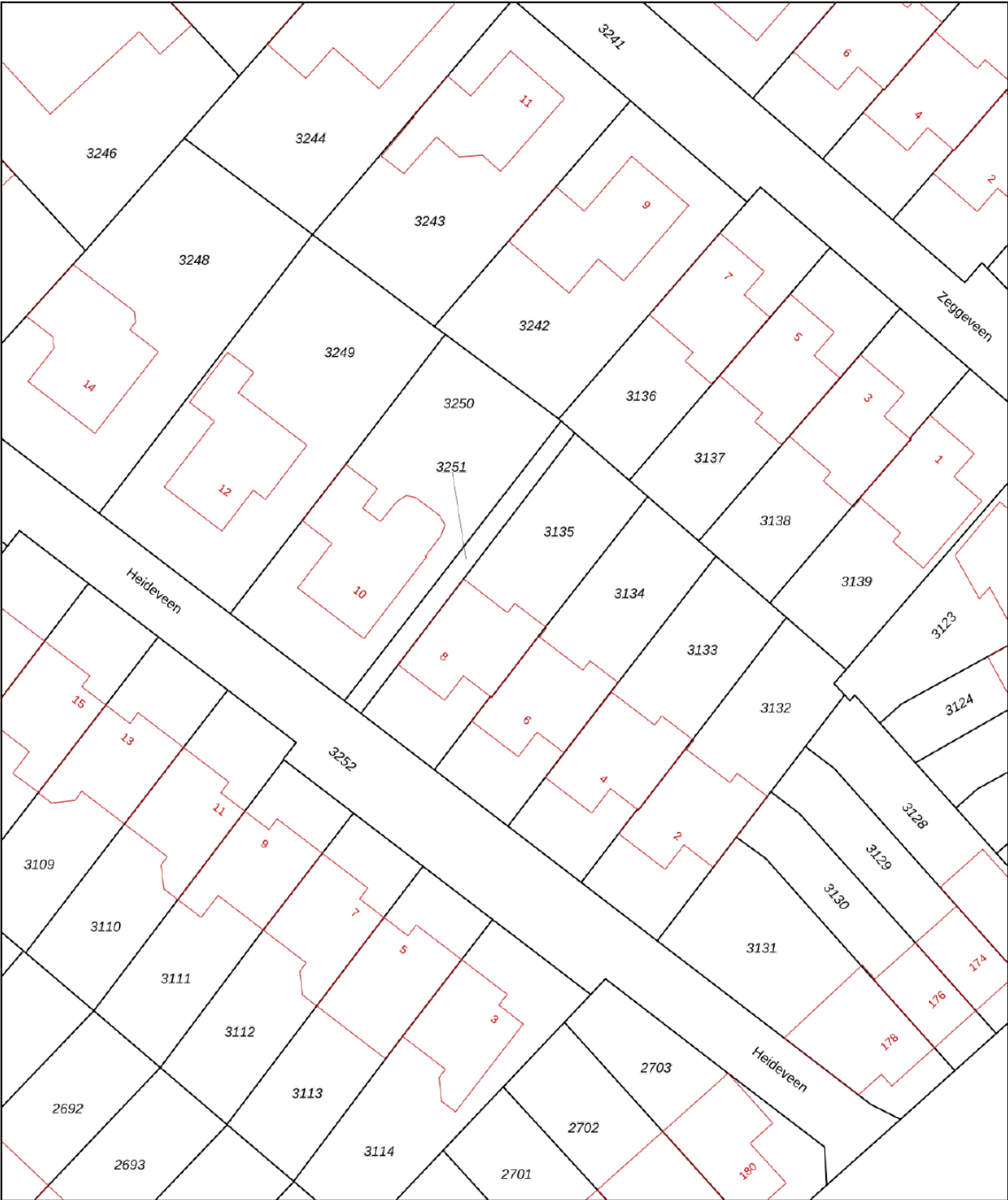
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

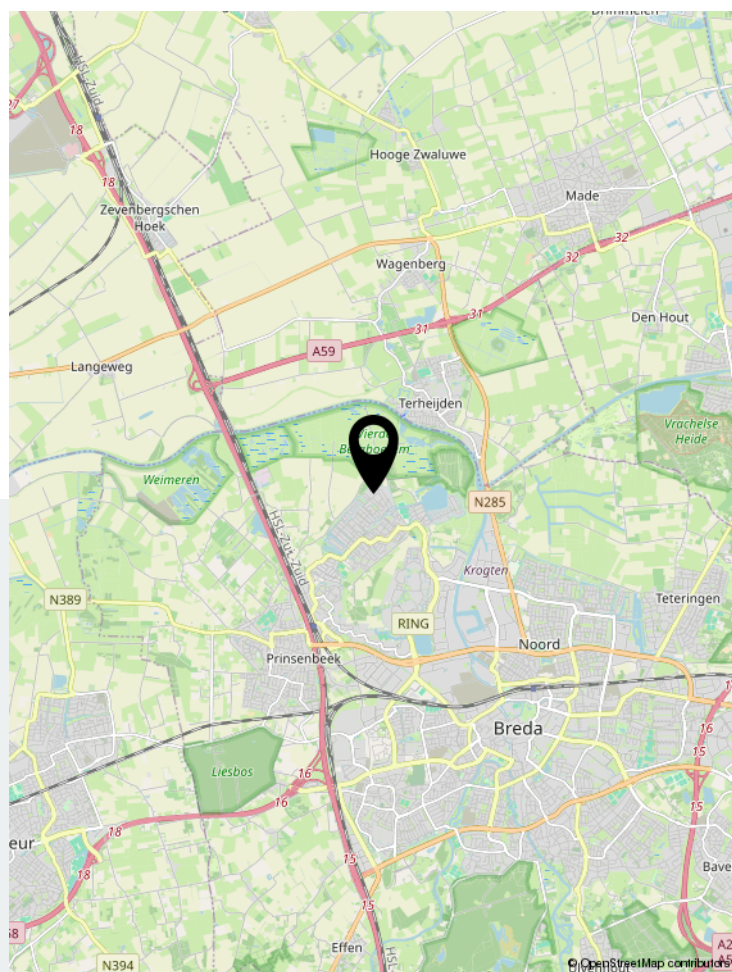
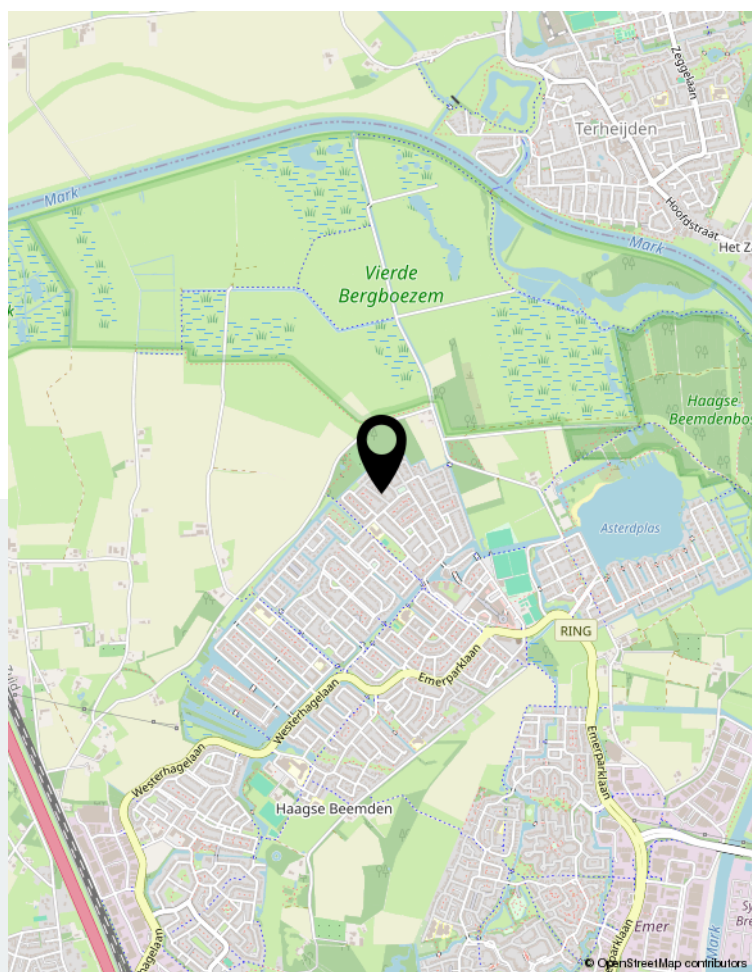
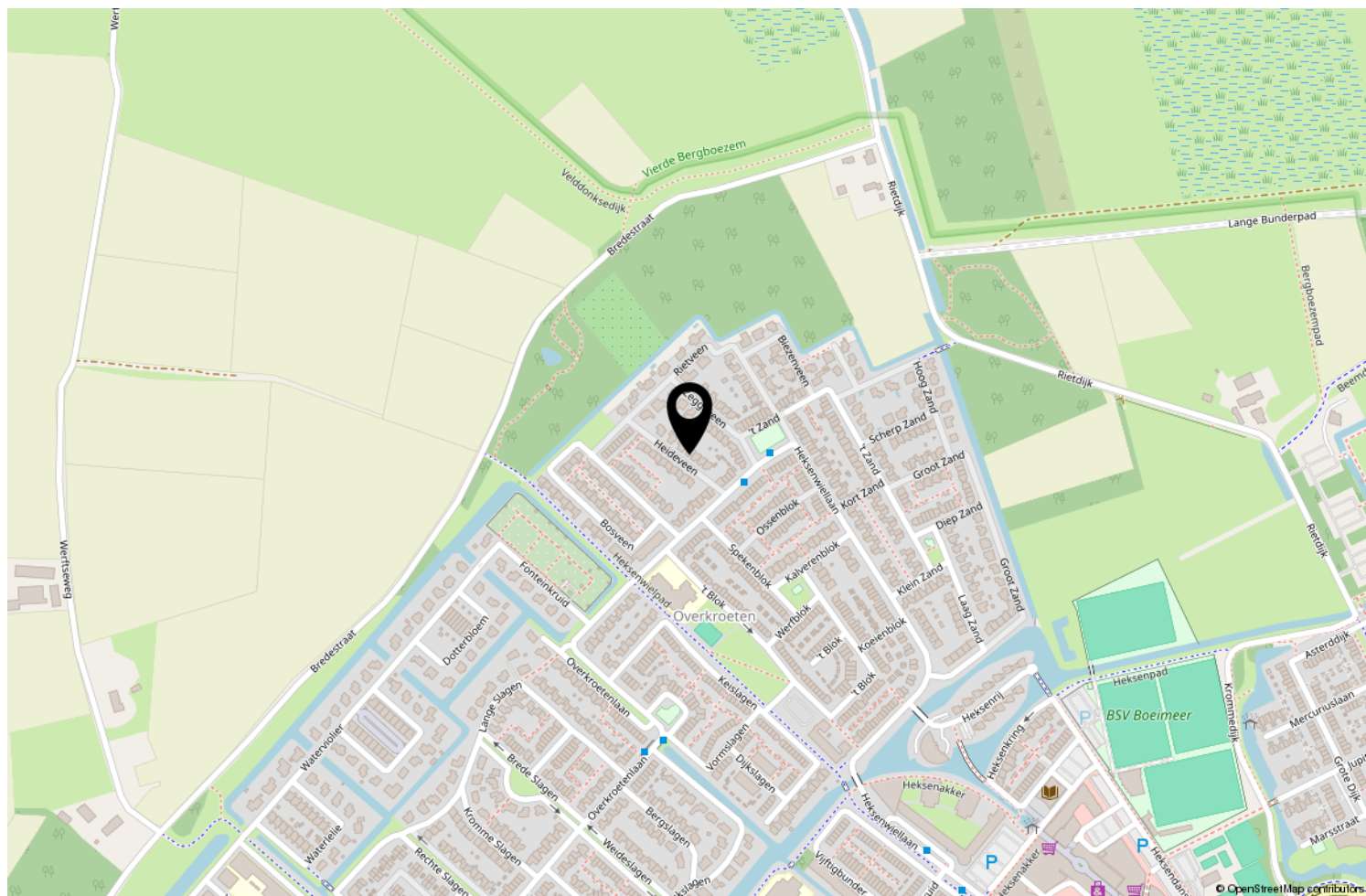
Sectie I

Perceel 3135

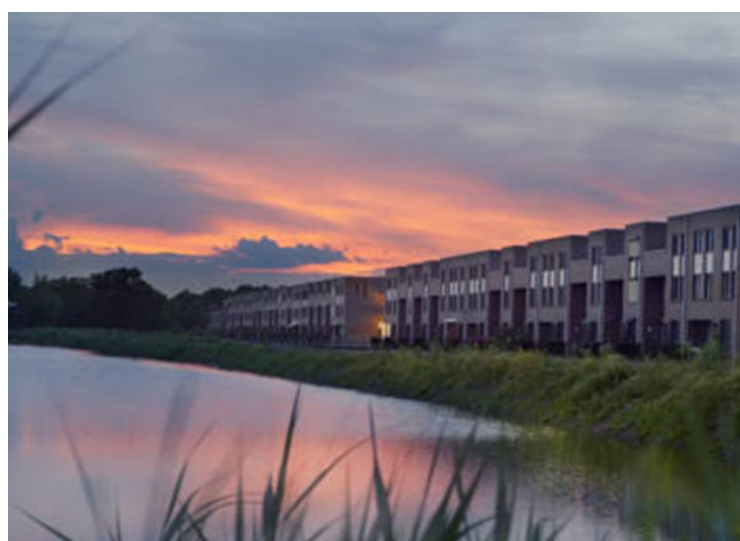
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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		
- Lampen badkamers	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Hoge kast in praktijkruimte/berging	X			
- 2 x bovenkast + legplanken in praktijkruimte/berging	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

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