

TE KOOP



Groot Zand 6

Breda

€ 750.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Groot Zand 6 Breda

Verrassend royale, uitgebouwde vrijstaande woning met inpandige garage, vier slaapkamers, entresol en een zonnige tuin op het zuiden!

Op een bijzonder aantrekkelijke locatie aan de rand van de geliefde woonwijk Overkroeten ligt deze uitgebouwde vrijstaande woning met een inpandige garage, een royale woonkamer van circa 40 m², een afzonderlijk gelegen Siematic keuken, 3 ruime slaapkamers, een zolderslaapkamer en een verrassende entresol die uitstekend geschikt is als werk-, hobby- of studeerruimte.

Woonoppervlakte ca 135 m²
Bouwjaar ca. 1993
Inhoud ca 535 m³

De woning is in de loop der jaren aanzienlijk vergroot. Op de eerste verdieping is een uitzonderlijk royale ouderslaapkamer gerealiseerd, met een eigen trap naar de erboven gelegen entresol. Samen met de overige twee slaapkamers op de eerste verdieping en de zolderslaapkamer beschikt de

woning over veel leef- en gebruiksruimte voor een gezin, thuiswerkers of mensen die graag extra ruimte tot hun beschikking hebben.

Ook de ligging is een sterk pluspunt. De woning ligt op steenworp afstand van het Haagse Beemdenbos, de uitgestrekte polders en recreatieplas De Asterdplas. Hier kunt u heerlijk wandelen, fietsen en recreëren, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en is ingericht met een gazon, terrassen, borders met siergrind, een houten tuinhuis en een sfeervolle overkapping. Een heerlijke plek om vrijwel de gehele dag van de zon en het buitenleven te genieten!

Indeling

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met laminaatvloer, garderoberuimte, meterkast, toiletruimte, trapopgang

De meterkast is uitgerust met vijf groepen, krachtstroom, een afzonderlijke groep voor de zonnepanelen en twee aardlekschakelaars.

De verzorgde toiletruimte is voorzien van betegelde en glad gestucte wanden, een hangend closet en een hoekfonteintje.

Woonkamer

De royale living heeft een oppervlakte van ruim 50 m² waarbij de woonkamer volop ruimte biedt voor een comfortabele zit- en eethoek. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een praktische trapkast, twee convectorsputten en een speels erker aan de achterzijde.

De brede schuifpui zorgt voor veel lichtinval en geeft rechtstreeks toegang tot de zonnige achtertuin. Bij de erker is recent een zonnescherf geplaatst.

Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. De keuken staat door middel van een open doorgang in verbinding met de woonkamer, maar is door de positionering toch duidelijk van het zitgedeelte afgescheiden.

De Siematic keuken heeft een praktische L-vormige inrichting en is uitgevoerd met een roestvrijstalen werkblad met geïntegreerde spoelbak. De hoge kastenwand is voorzien van een ingebouwde koelkast, oven en magnetron.

Aan de tegenoverliggende zijde bevindt zich het afzonderlijke kookgedeelte met een vijf pitsgaskookplaat, inclusief wokbrander, een roestvrijstalen afzuigkap en meerdere laden.

Inpandige garage:

De inpandige garage is rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar en heeft een oppervlakte van circa 16 m². De garage is voorzien van een tegelvloer en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De ruimte is geschikt voor het stallen van een auto, fietsen en opslag. Afhankelijk van de gewenste indeling kan de garage mogelijk ook gedeeltelijk worden benut als bijkeuken, hobbyruimte of werkruimte.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een afzonderlijke toiletruimte en de trap naar de tweede verdieping.

De toiletruimte is afgewerkt met gestucte wanden en voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

Vrijwel de gehele verdieping is voorzien van geschilderde betonvloeren.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer die wordt extra verlicht door een speelse lichtkoepel.

Naast de slaapkamer bevindt zich een praktische tussenkamer met een vaste kastenwand. Deze ruimte kan worden gebruikt als kleedkamer, kastenkamer, kleine werkruimte of aanvullende slaapkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van: een ligbad; een afzonderlijke douchecabine met thermostaatkraan; twee wastafels met spiegels.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. Over vrijwel de gehele breedte is een dakkapel aangebracht, waardoor de kamer over extra ruimte, lichtinval en stahoogte beschikt.

Royale ouderslaapkamer met entresol

Een absoluut onderscheidend onderdeel van de woning is de later gerealiseerde, bijzonder royale ouderslaapkamer.

De kamer beschikt over ramen aan de voorzijde en twee kunststof Velux-dakramen aan de achterzijde. Hierdoor is een aangename en lichte slaapruiimte ontstaan met volop mogelijkheden voor een grote kastenwand, een zitgedeelte of een werkplek.

Vanuit de slaapkamer leidt een vaste trap naar de erboven gelegen entresol. Deze entresol is voorzien van een kunststof Velux-dakraam en is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of rustige studeerkamer.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

De voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een groot Velux-dakraam. Hier bevindt zich tevens de in 2026 vernieuwde HR-combiketel.

De ruime zolderslaapkamer beschikt over een laminaatvloer, een zijraam en een groot Velux-

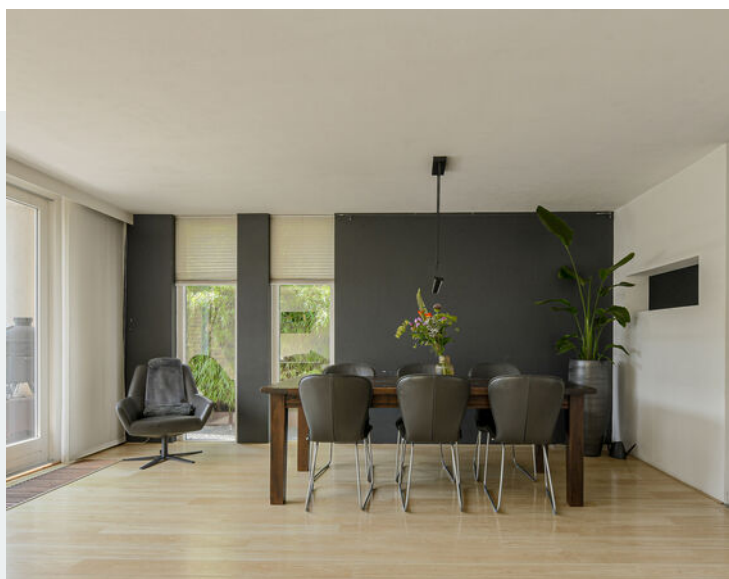


Kenmerken

€ 750.000 k.k.

Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	367 m ²
Inhoud	535 m ³
Tuinoppervlakte	166 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4

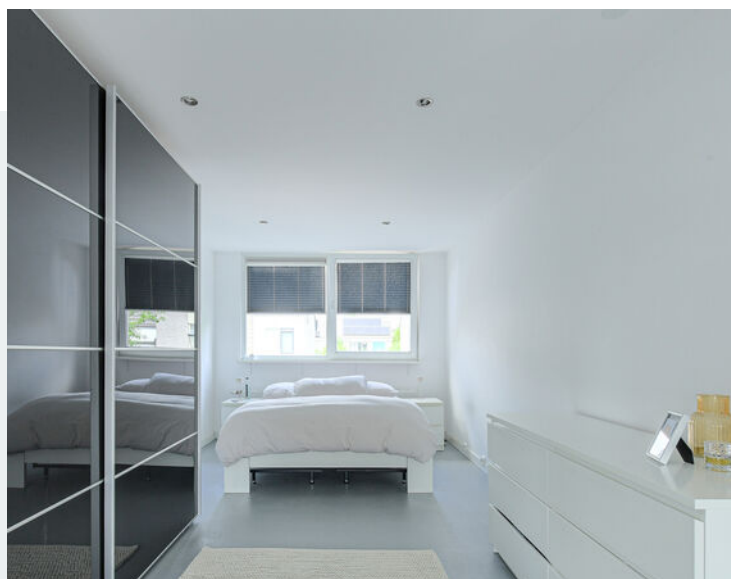
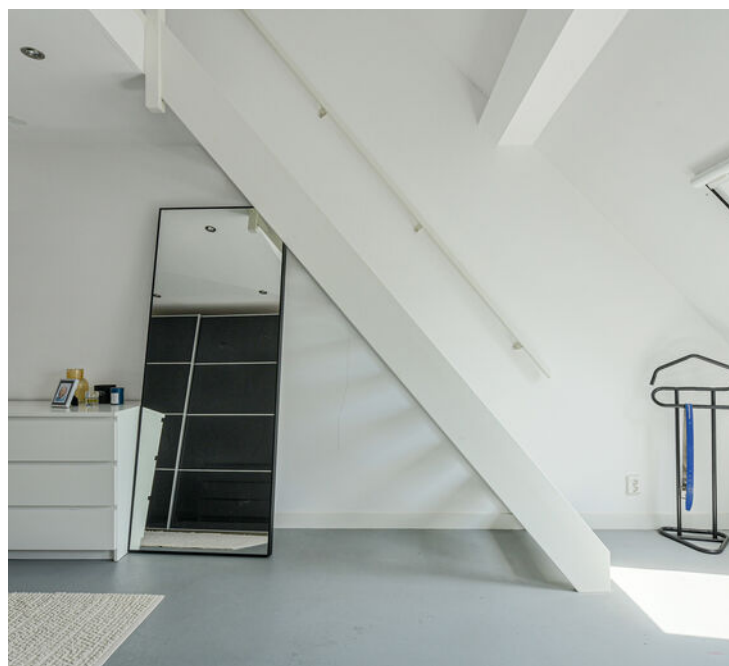
Bouwjaar	1993
Bouwjaar CV ketel	2026
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	6 m ²



Begane grond



Begane grond



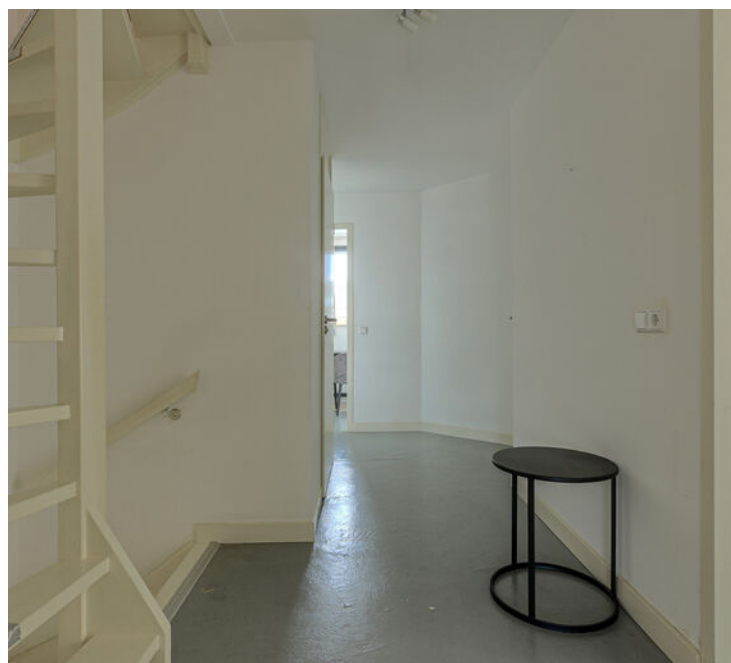
Begane grond & 1e verdieping



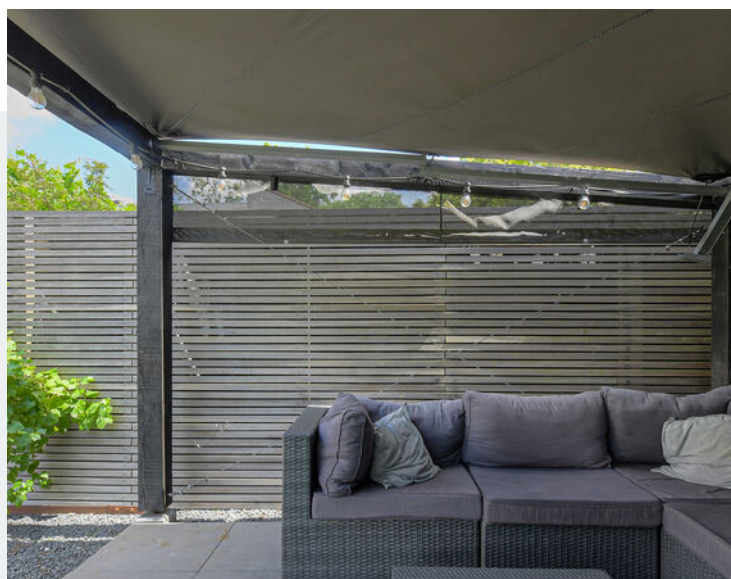
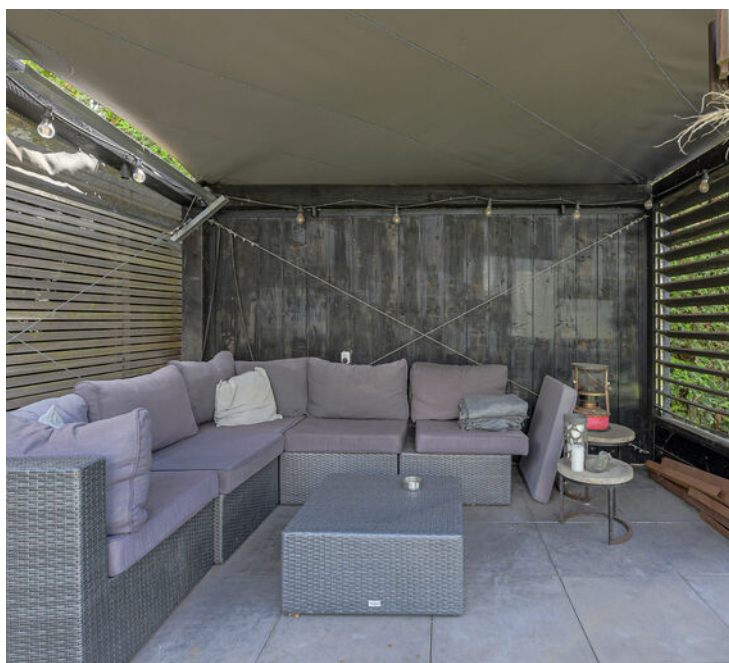
1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



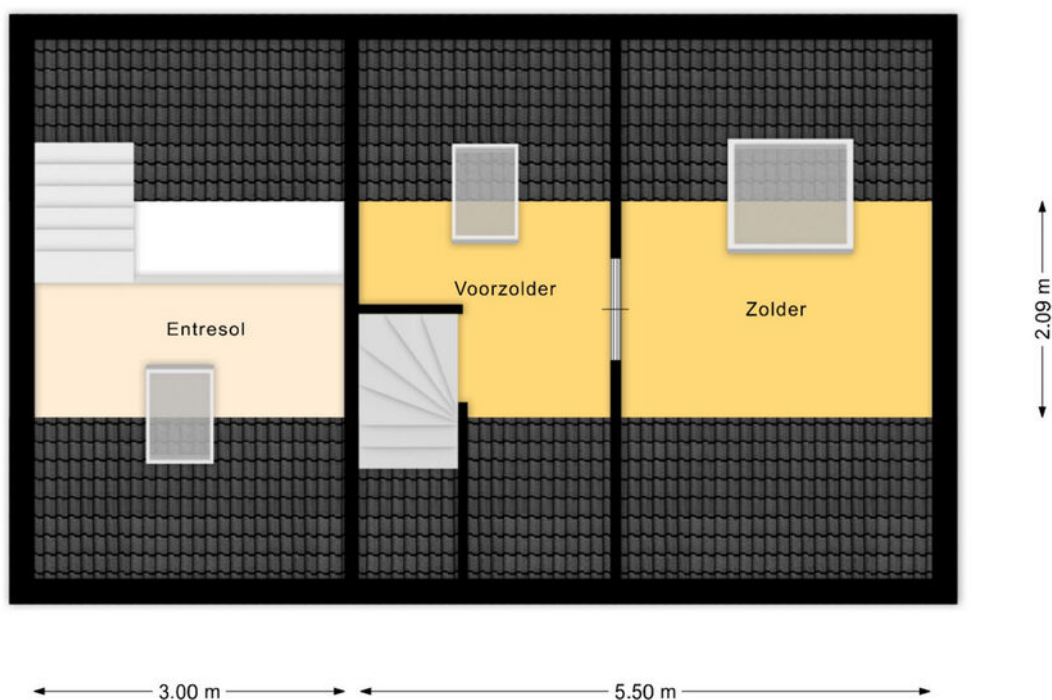
Achtertuin & garage



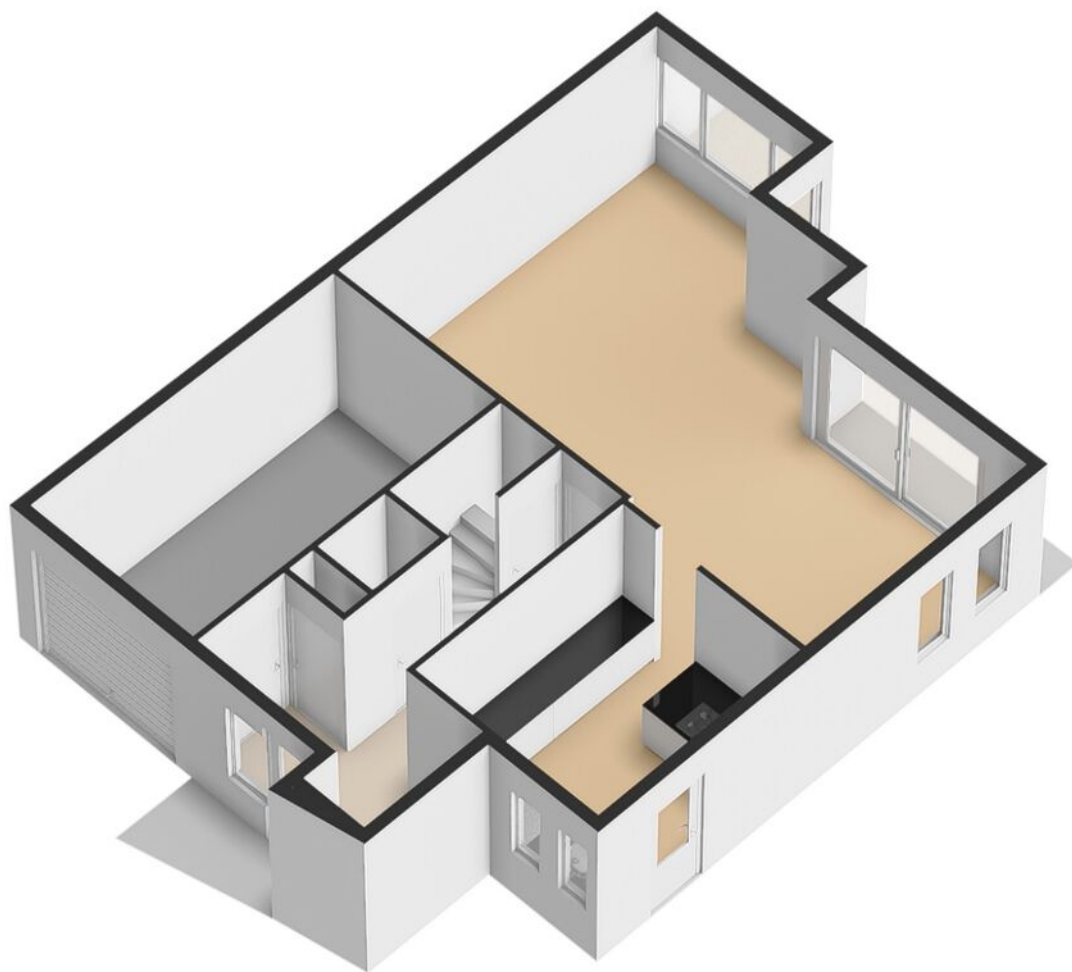
Plattegrond begane grond



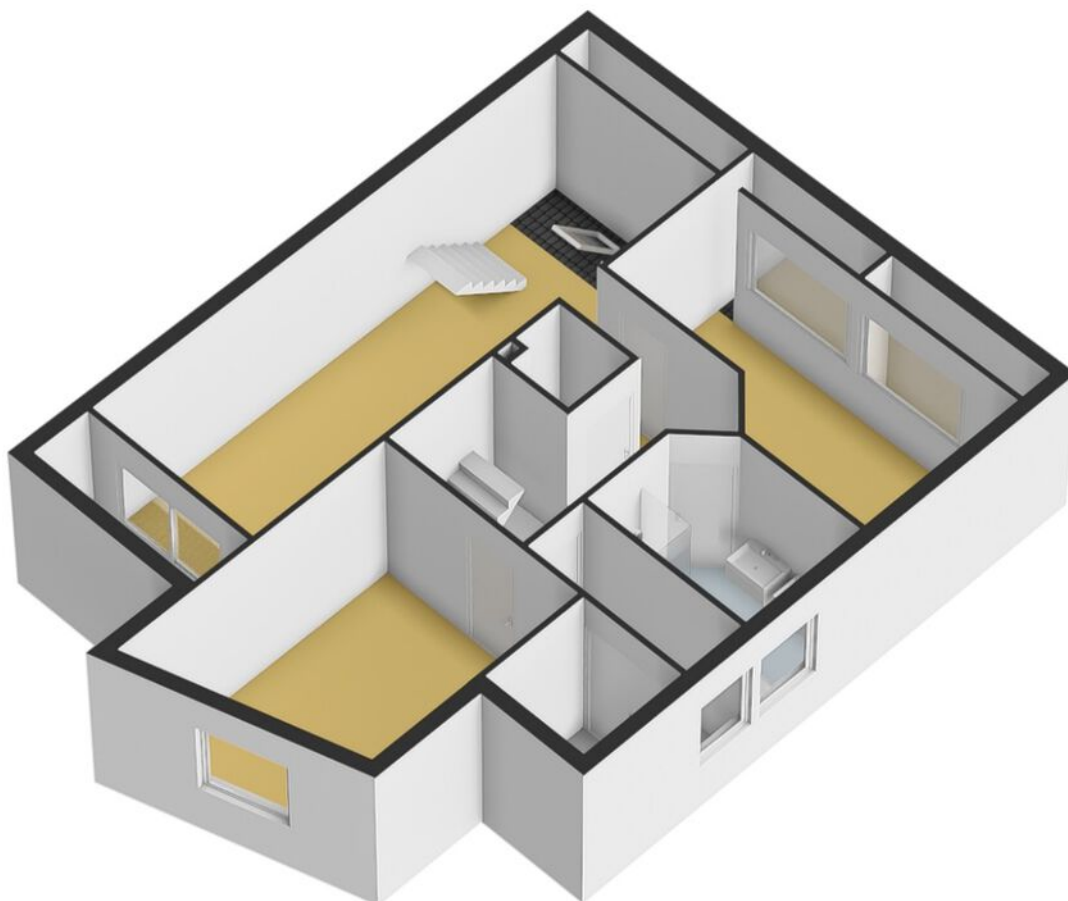
Plattegrond 1e verdieping



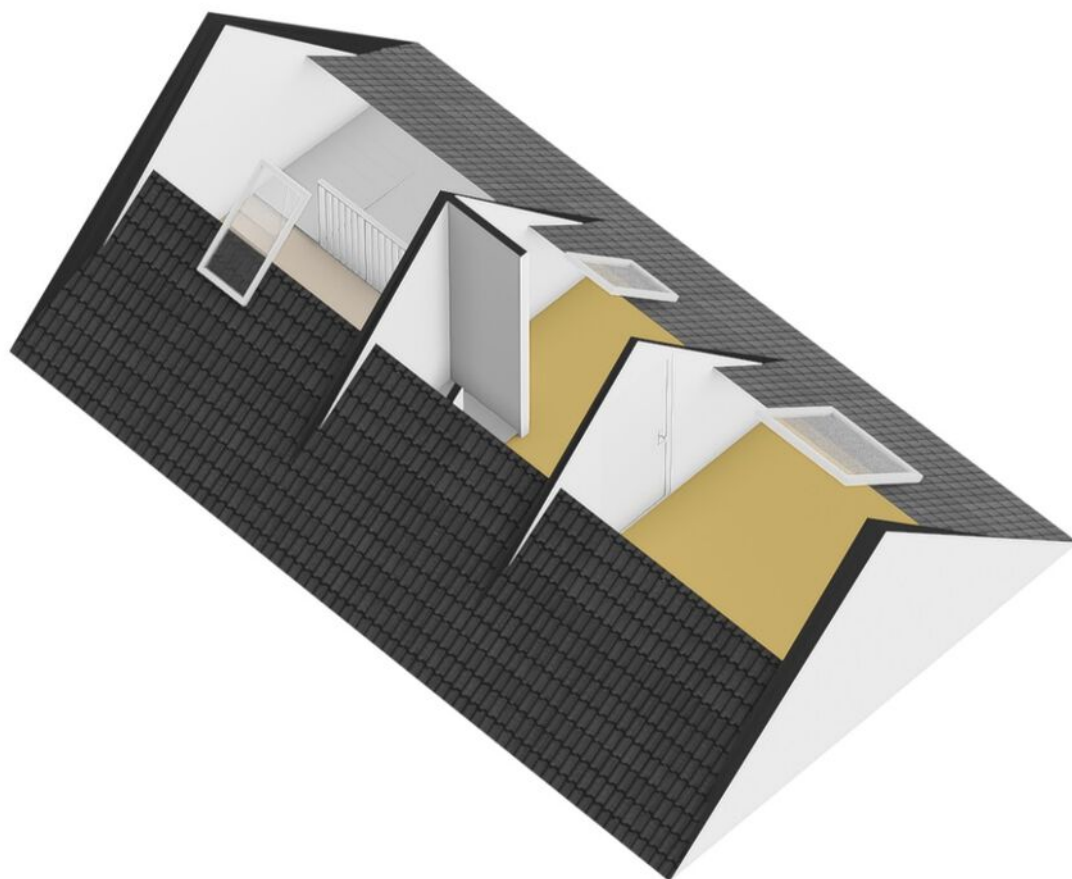
Plattegrond 2e verdieping



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie H

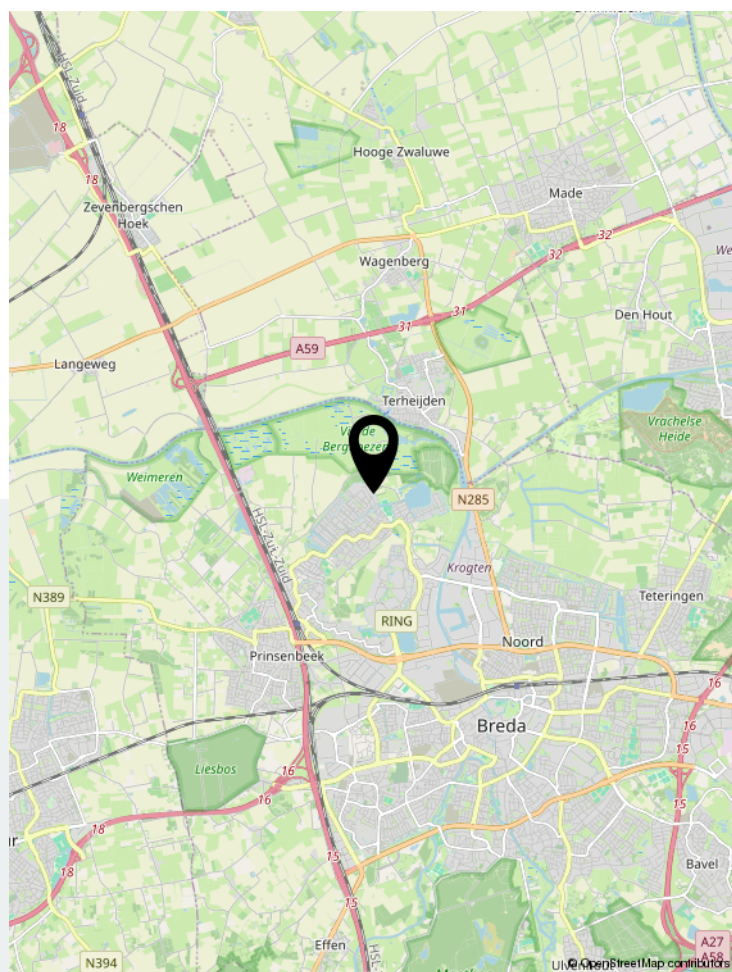
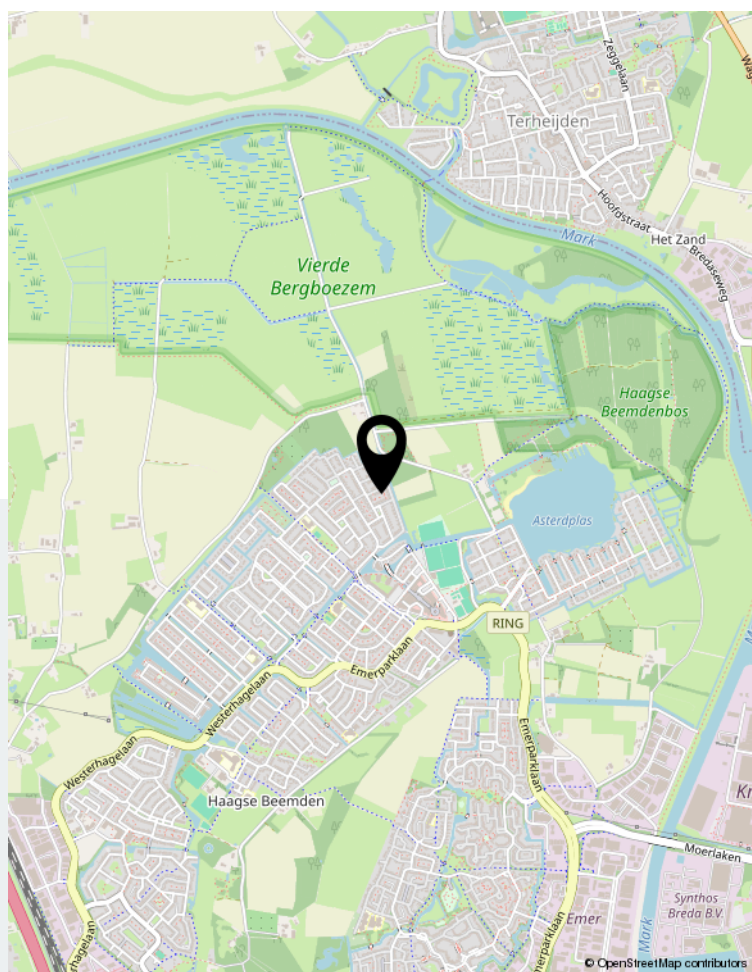
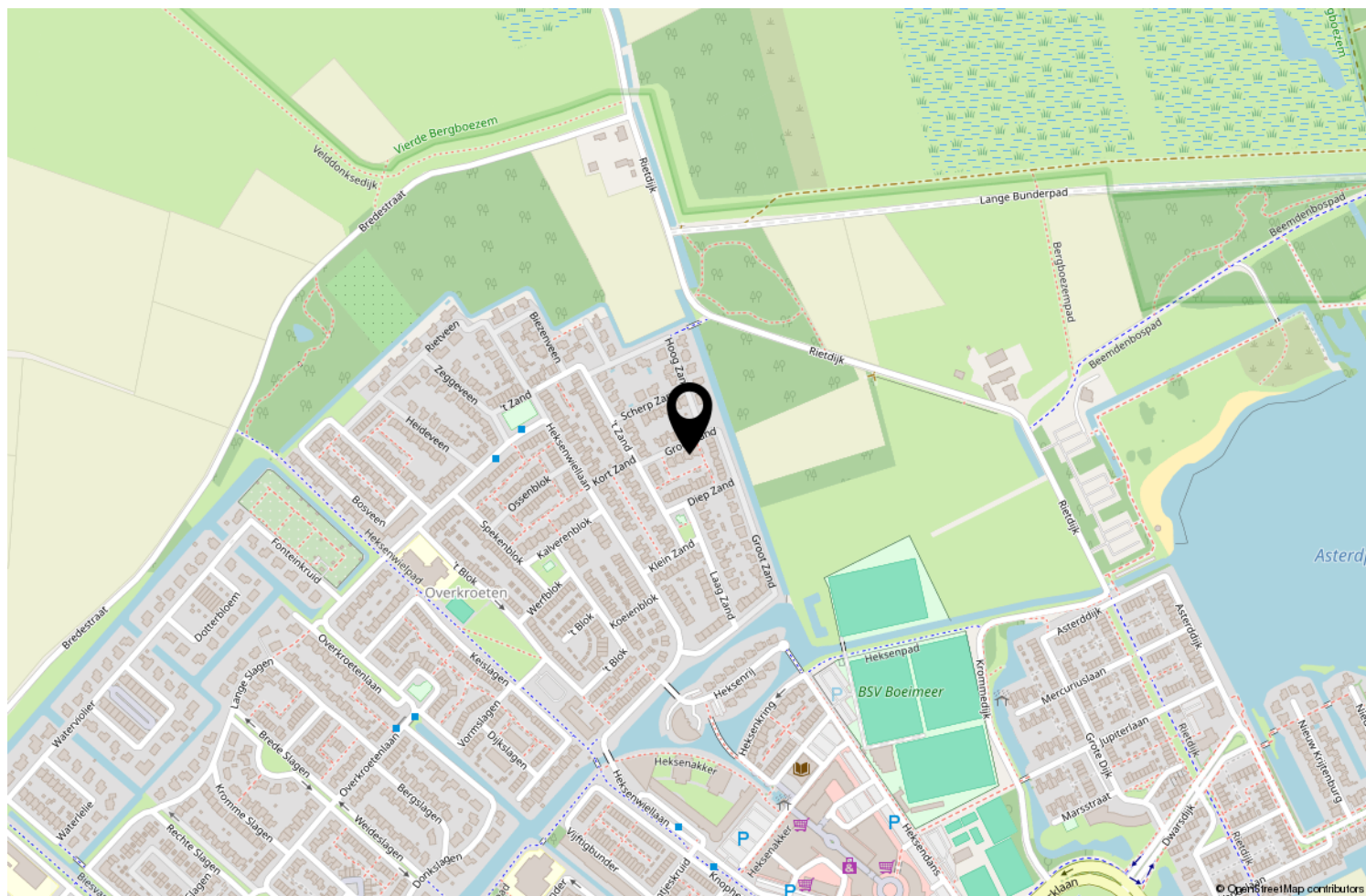
Perceel 8701

kadaster

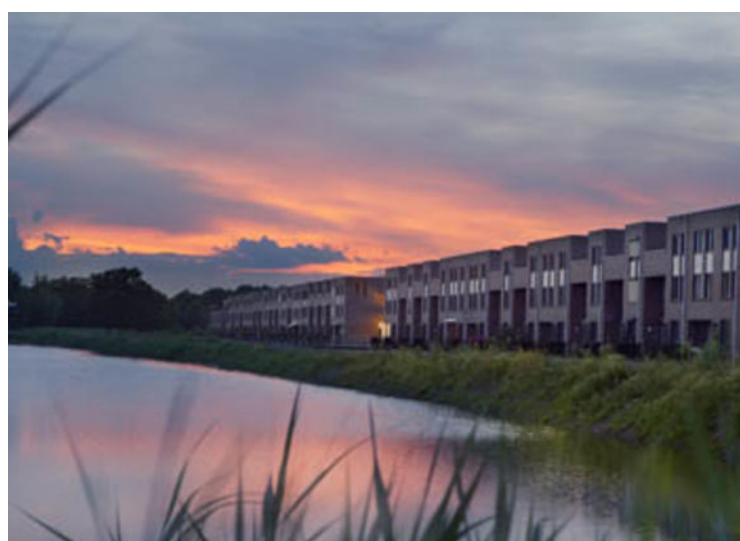


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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 ophangstelsel				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 - 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
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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