

TE KOOP



Scherpenakker 41

Breda

€ 398.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Scherpenakker 41 Breda

Verrassend ruime tussenwoning met vier slaapkamers, bergzolder én een ruim 19 meter diepe achtertuin met volop privacy!

In de geliefde woonwijk Gageldonk, onderdeel van de Haagse Beemden, ligt deze gemoderniseerde en verrassend ruime tussenwoning. De woning beschikt over een lichte, tuingerichte woonkamer, een complete open keuken, vier slaapkamers, een praktische bergzolder en een uitzonderlijk diepe, verzorgd aangelegde achtertuin van ruim 19 m. met vrijstaande stenen berging en achterom.

De woning is door de jaren heen op diverse onderdelen verbeterd. Zo zijn de buitenkozijnen op de eerste verdieping in 2012 vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing, is de keuken eveneens in 2012 geplaatst en zijn in 2024 zes XL-zonnepanelen aangebracht. In 2025 is bovendien het buitenschilderwerk volledig uitgevoerd.

Een fijne en complete gezinswoning met veel leefruimte, een diepe tuin en een uitstekende ligging!

Kenmerken:

Woonoppervlakte: circa 115 m²

Inhoud: circa 370 m³

Perceeloppervlakte: circa 185 m²

Bouwjaar: circa 1982

Energie label A.

Aanvaarding medio januari 2027

Indeling:

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met de meterkast, een praktische bergkast en de toiletruimte.

De meterkast is voorzien van vijf groepen, krachtstroom, een aardlekschakelaar en afzonderlijke groepen voor de zonnepanelen. In de royale bergkast bevinden zich de unit voor de stadsverwarming en de warmtewisselaar.

De geheel betegelde toiletruimte is uitgevoerd met een staand toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De lichte, tuingerichte woonkamer beschikt over een moderne laminaatvloer. Dankzij de grote raampartij en de deur naar de achtertuin is er een prettige lichtinval en een directe verbinding met de buitenruimte. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de bijzonder diepe en groene achtertuin.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met tegelvloer. De keuken beschikt over een verzorgde inrichting met een hardstenen werkblad, een roestvrijstalen spoelbak en een mengkraan en de volgende inbouwapparatuur: Siemens inductiekookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasmachine, magnetron, oven, koel-/vriescombinatie. Tegenover bevindt zich een afzonderlijk opgesteld kastenwandgedeelte met aanvullende bergruimte en de koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste, afsluitbare trap naar de tweede verdieping.

- Aan de voorzijde gelegen slaapkamer van circa 3,93 x 3,10 meter.
- Eveneens aan de voorzijde gelegen slaapkamer van circa 3,93 x 2,25 meter.
- Ruime slaapkamer aan de achterzijde, gelegen over vrijwel de volledige breedte van de woning en circa 5,45 x 2,70 meter groot.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren. De buitenkozijnen op deze verdieping zijn in 2012 vernieuwd, beschikken over draaiende delen en zijn geheel voorzien van HR++ beglazing.

- De geheel betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, een toilet en wastafel en hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de voorzolder met praktische bergruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een afzonderlijke bergruimte met de aansluiting voor de wasdroger en de mechanische ventilatie-unit.

De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over verwarming en een groot

Velux-dakraam, waardoor de ruimte aangenaam licht is.

Daarnaast is er op deze verdieping volop praktische bergruimte aanwezig.

Tuin

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de ruim 19 meter diepe achtertuin. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en veel groen en biedt door de diepte verrassend veel privacy.

Hier is volop ruimte voor meerdere zitgedeelten, zodat u gedurende de dag altijd een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. De tuin is bovendien geschikt voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of het realiseren van een royale overkapping. Halverwege de tuin staat een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra. Achter in de tuin bevindt zich de achterom.

Uitgevoerde verbeteringen

De woning is door de jaren heen onder meer op de volgende onderdelen verbeterd:

- 2008 – vernieuwing toiletruimte en vloer op de begane grond;
- 2008 – vernieuwing douchecabine en wastafel;
- 2009 – plaatsing nieuw dakraam en realisatie zolderruimten;
- 2010 – aanleg achtertuin;
- 2012 – plaatsing keuken;
- 2012 – vernieuwing buitenkozijnen op de eerste verdieping met HR++ glas;
- 2023 – plaatsing nieuwe vloer in de woonkamer;
- 2023 – gevels gezandstraald, opnieuw gevoegd en gehydrofobeerd;
- 2024 – plaatsing van zes XL-zonnepanelen;
- 2025 – volledig buitenschilderwerk uitgevoerd;
- 2025 – hal vernieuwd, waaronder de afwerking van de geveldelen.

Woonomgeving:

Gageldonk is een ruim opgezette, groene en geliefde woonbuurt binnen de Haagse Beemden. De wijk kenmerkt zich door veel groen, speelvoorzieningen, wandel- en fietspaden en een prettige woonomgeving voor zowel gezinnen als stellen. In de directe omgeving bevinden zich verschillende basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en winkelveorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u onder meer terecht bij de winkelcentra De Donk en Heksenwiél. Ook

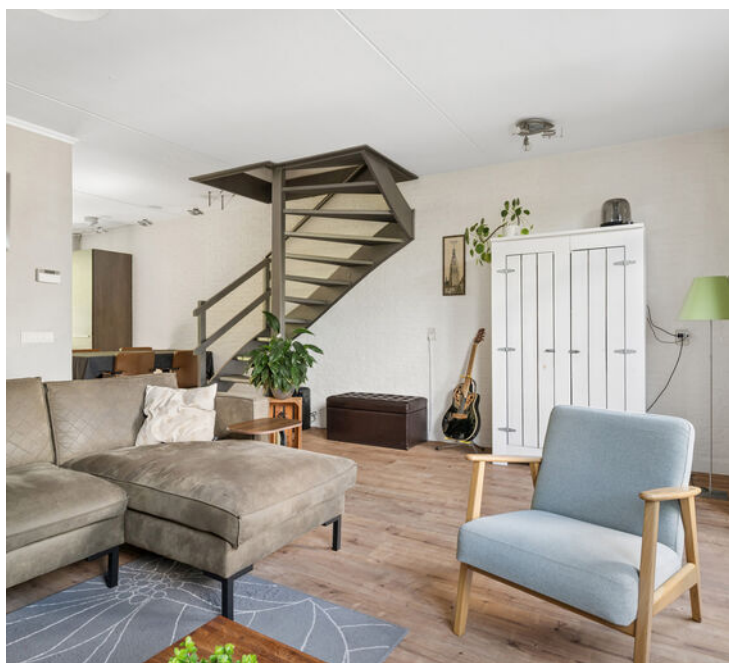


Kenmerken

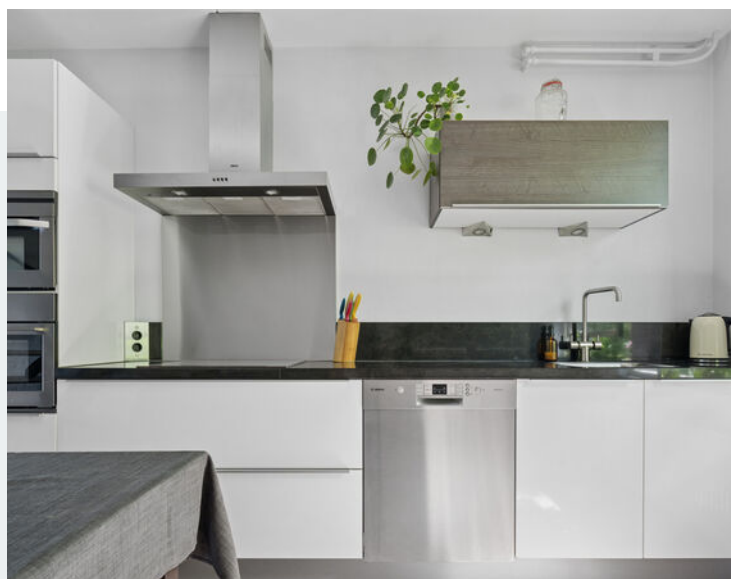
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	370 m ³
Tuinoppervlakte	105 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1982
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²

Vraagprijs

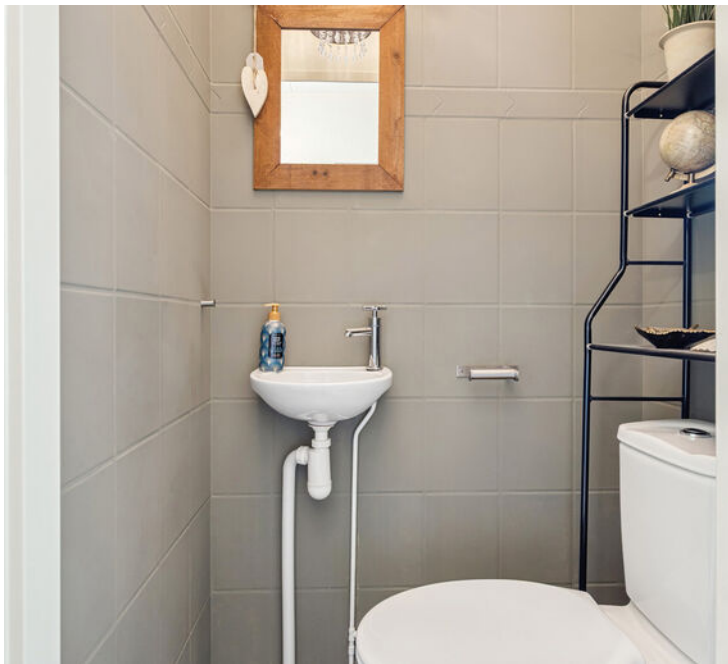
€ 398.000 k.k.



Woonkamer



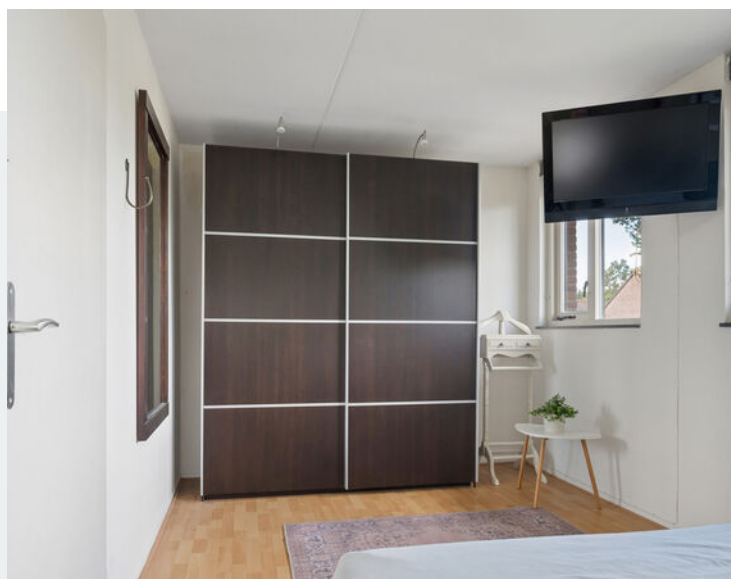
Woonkamer & keuken



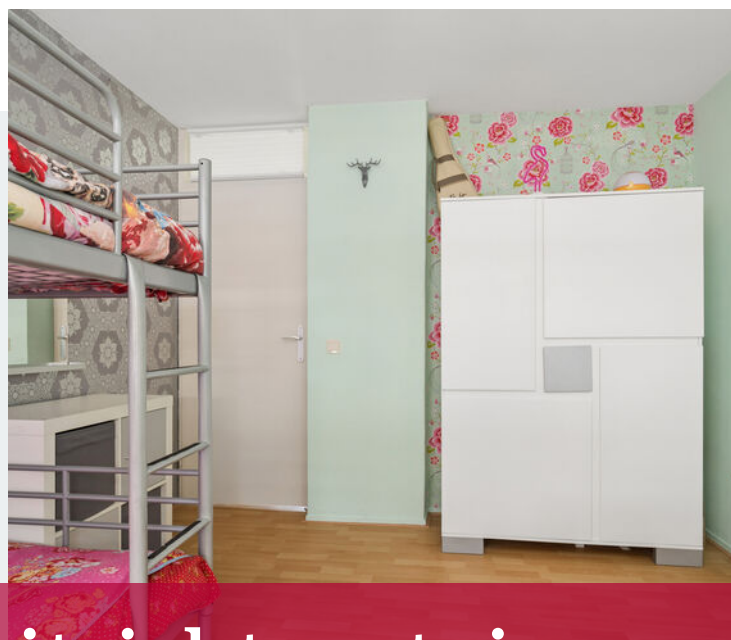
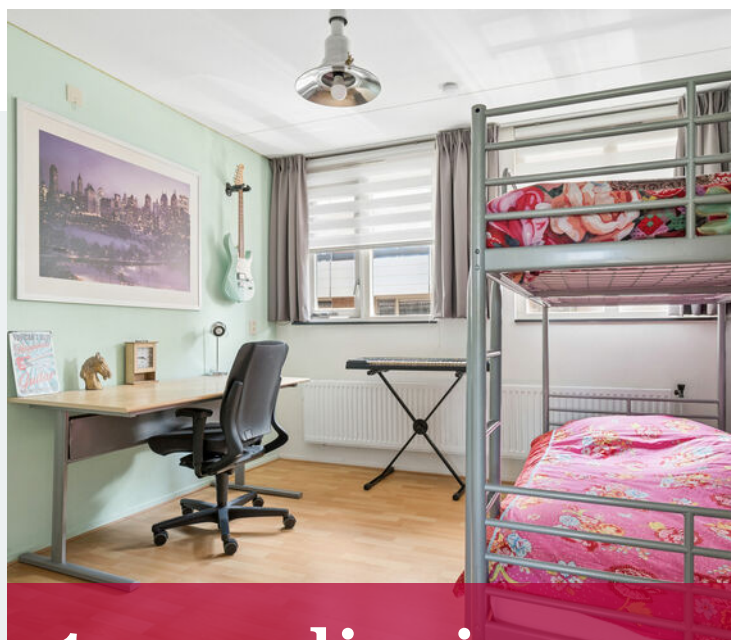
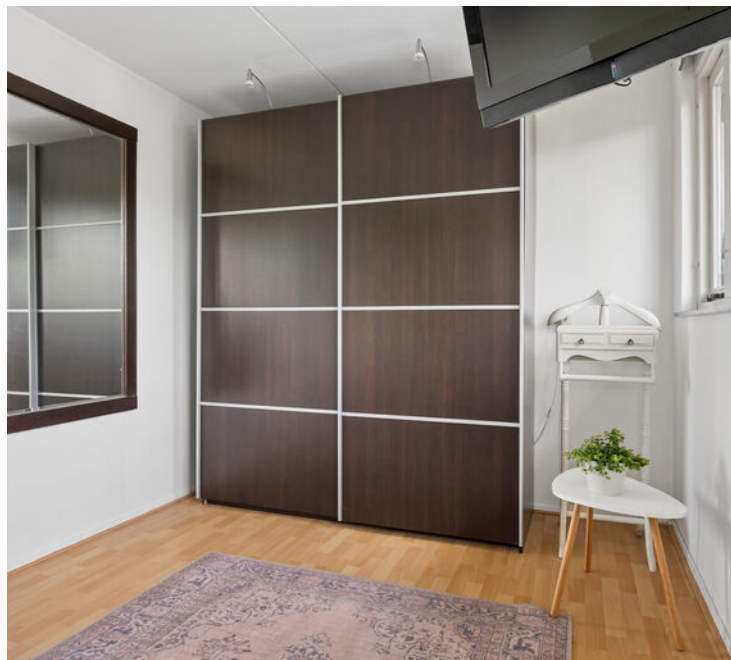
Hal, toilet & achtertuin



Achtertuin



Achtertuint & 1e verdieping



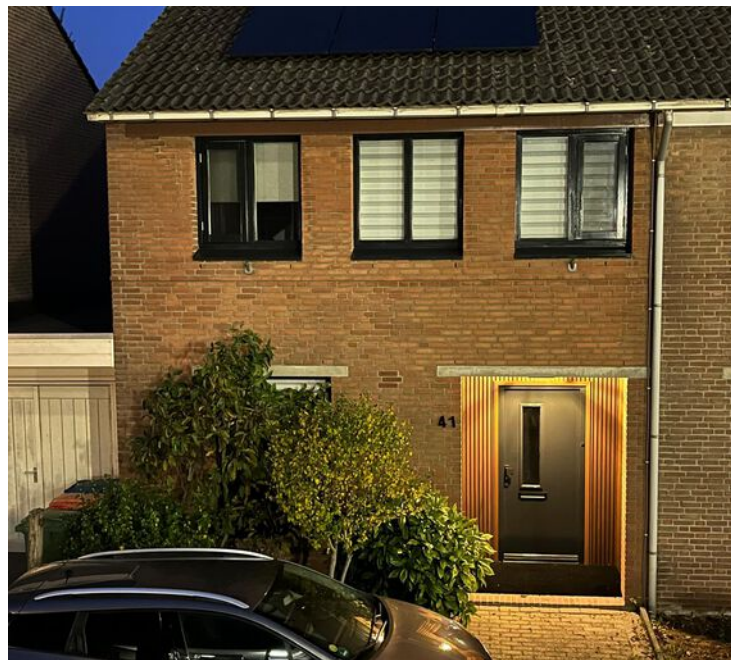
1e verdieping en uitzicht op tuin



1e en 2e verdieping



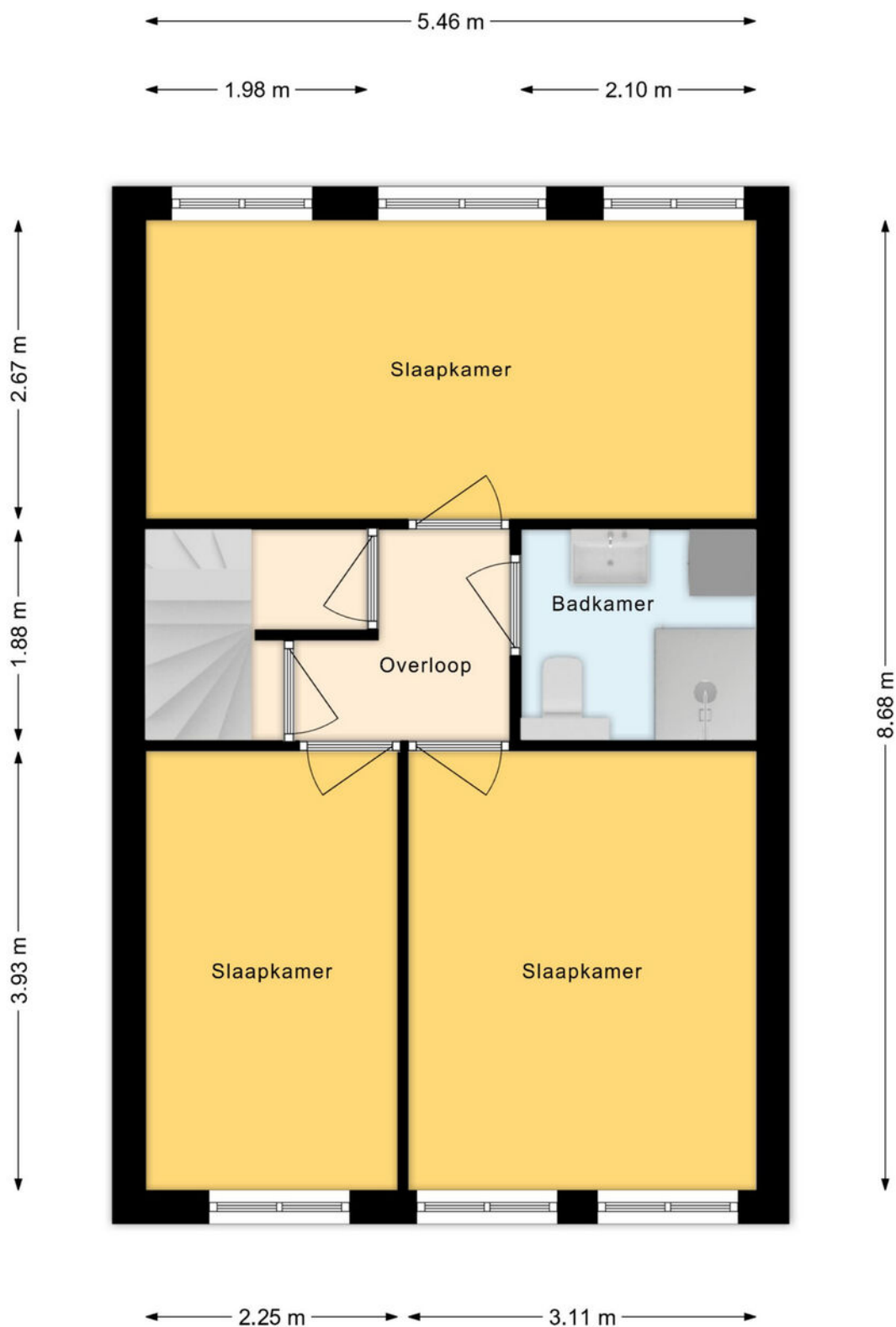
2e verdieping & omgeving



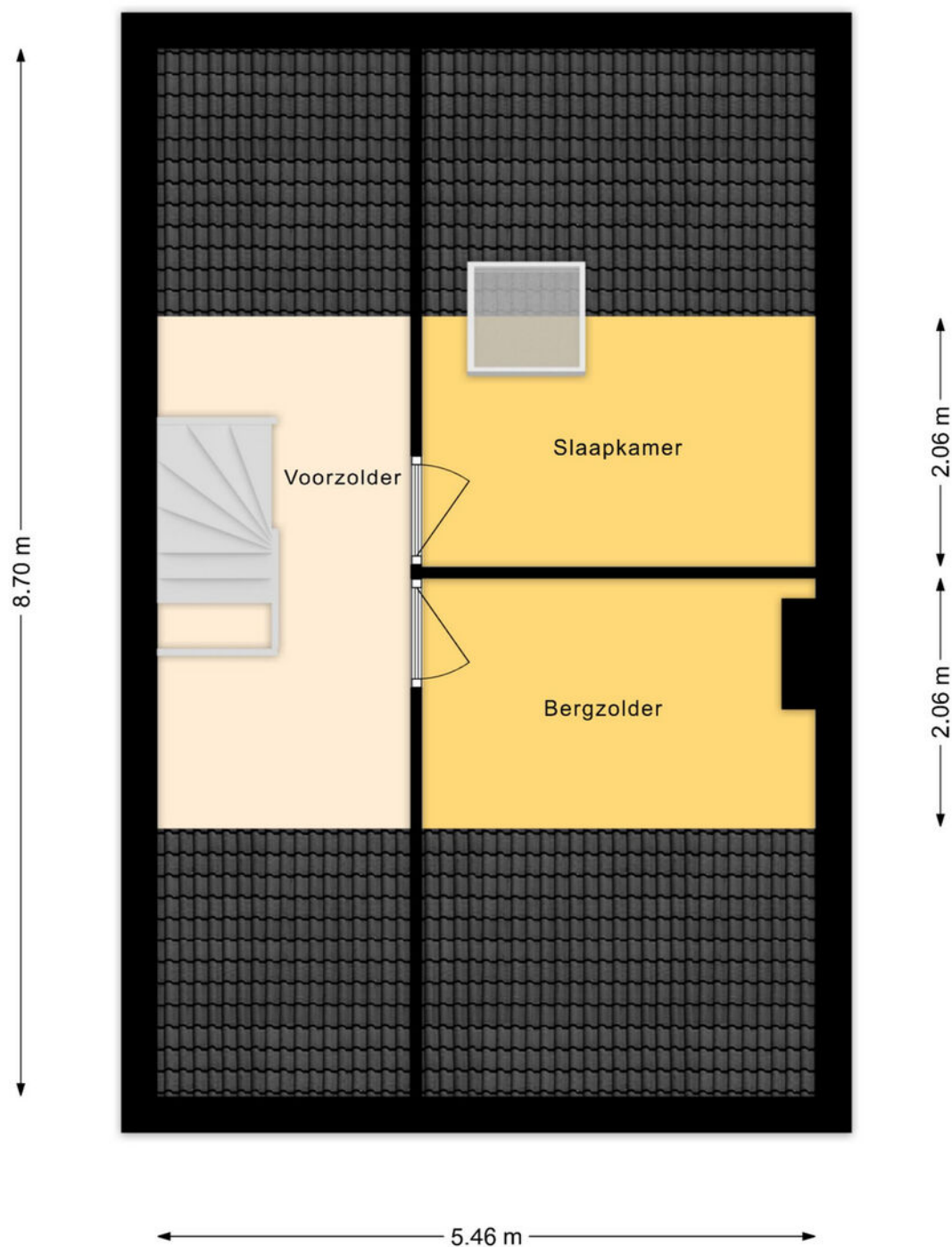
Aanzicht voorzijde



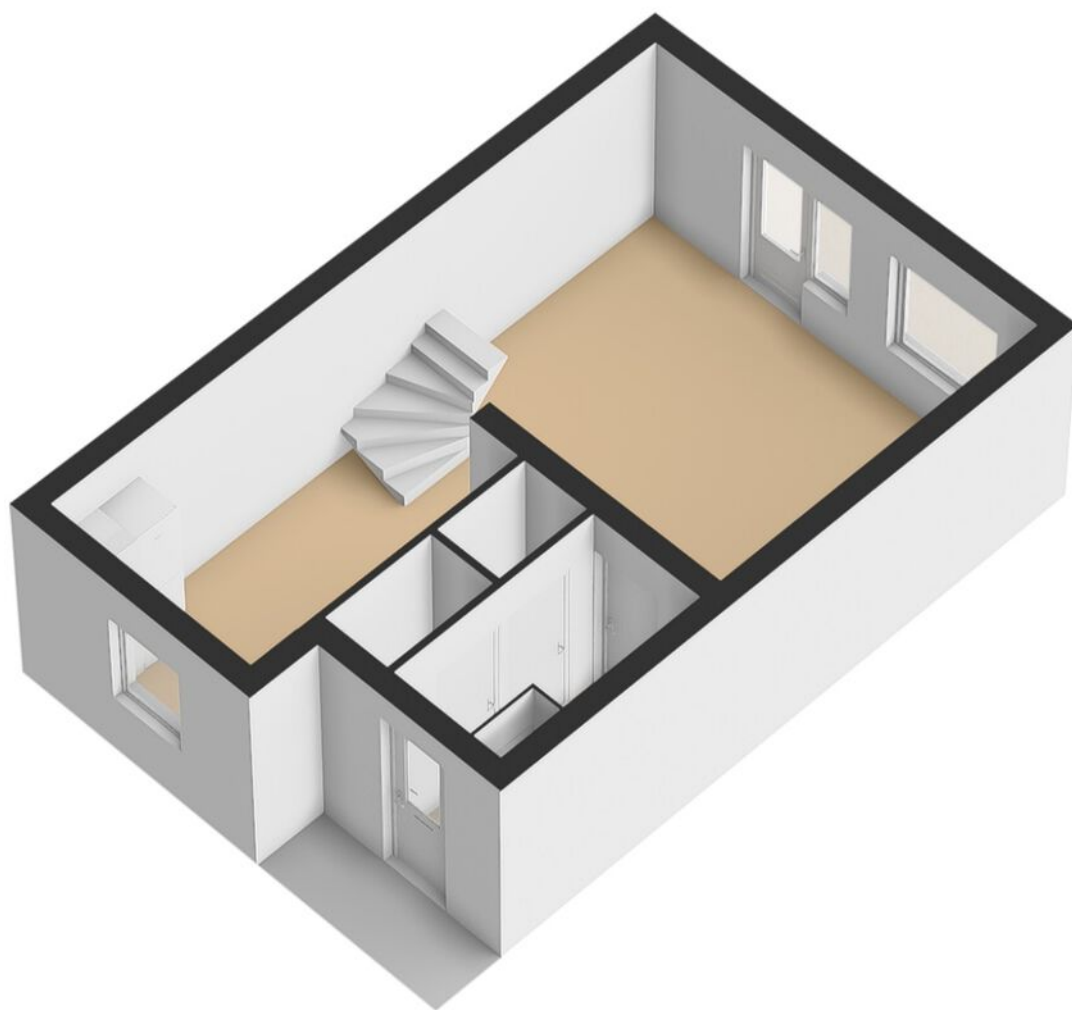
Plattegrond begane grond



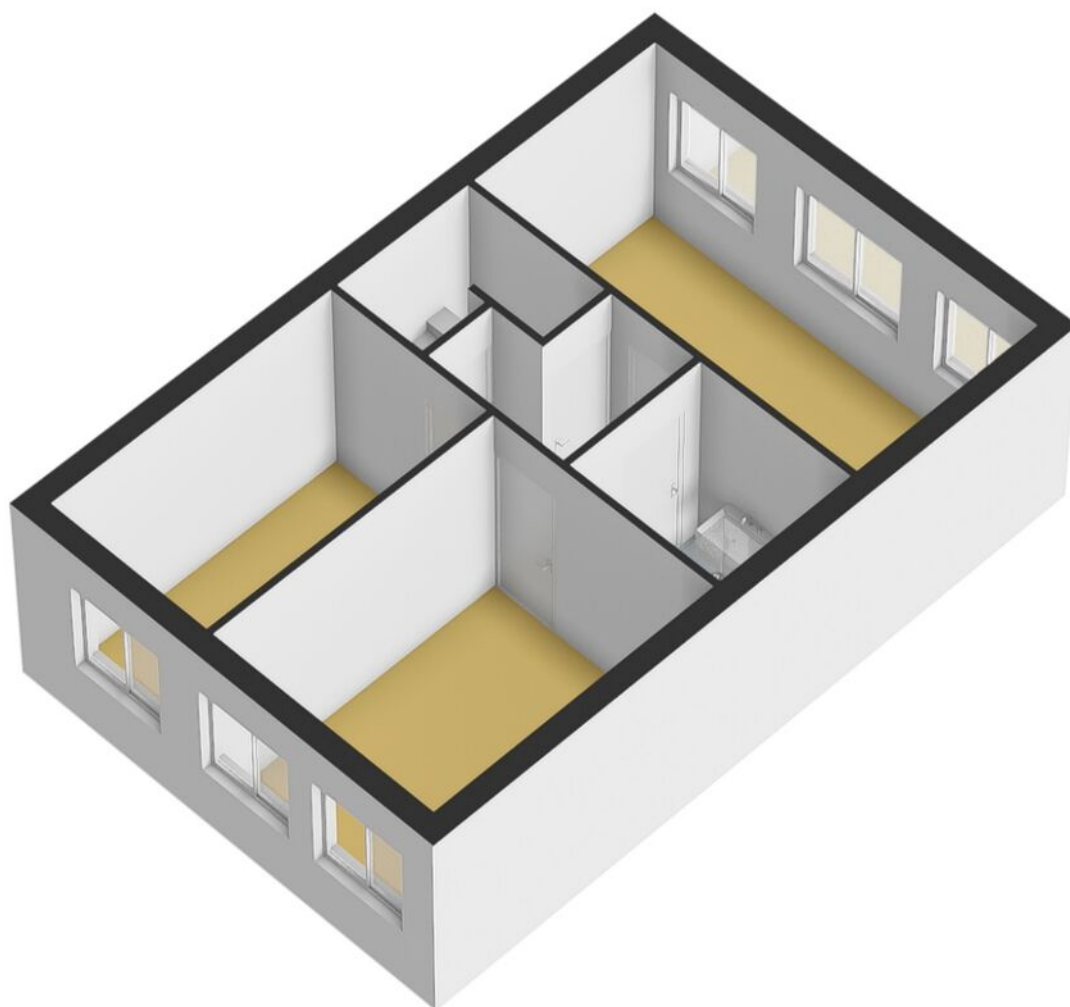
Plattegrond 1e verdieping



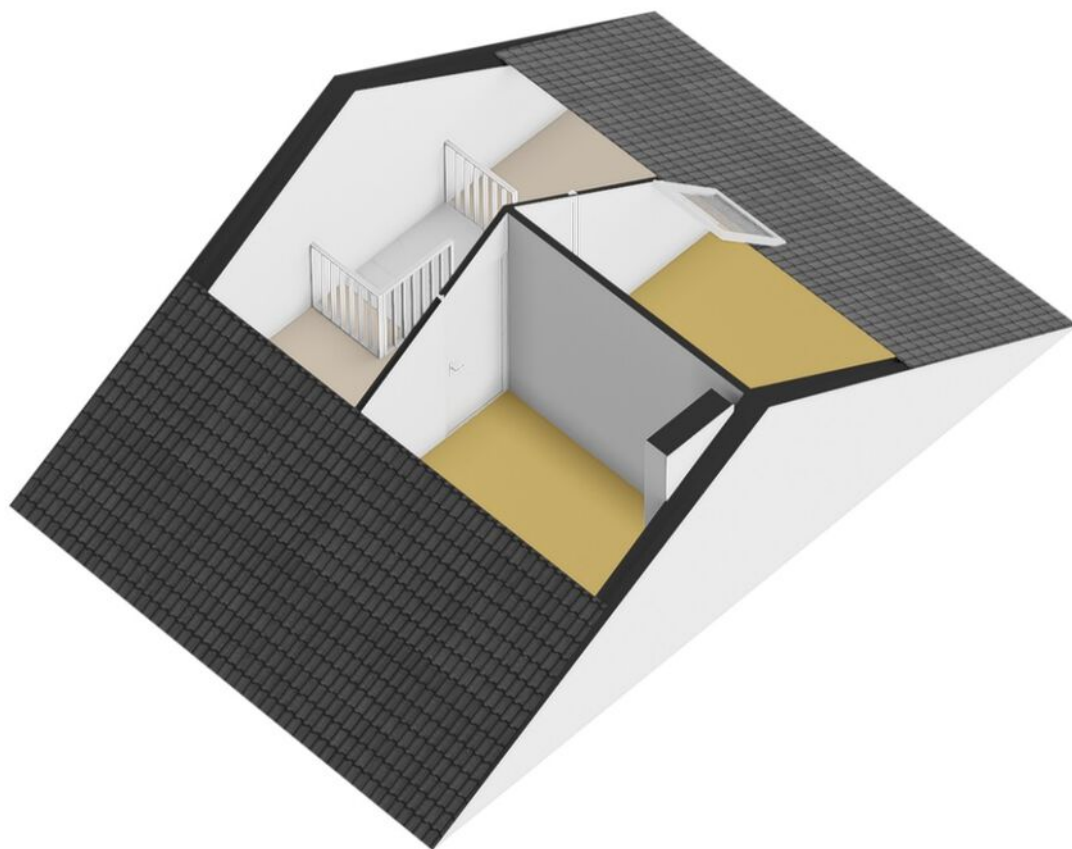
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



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

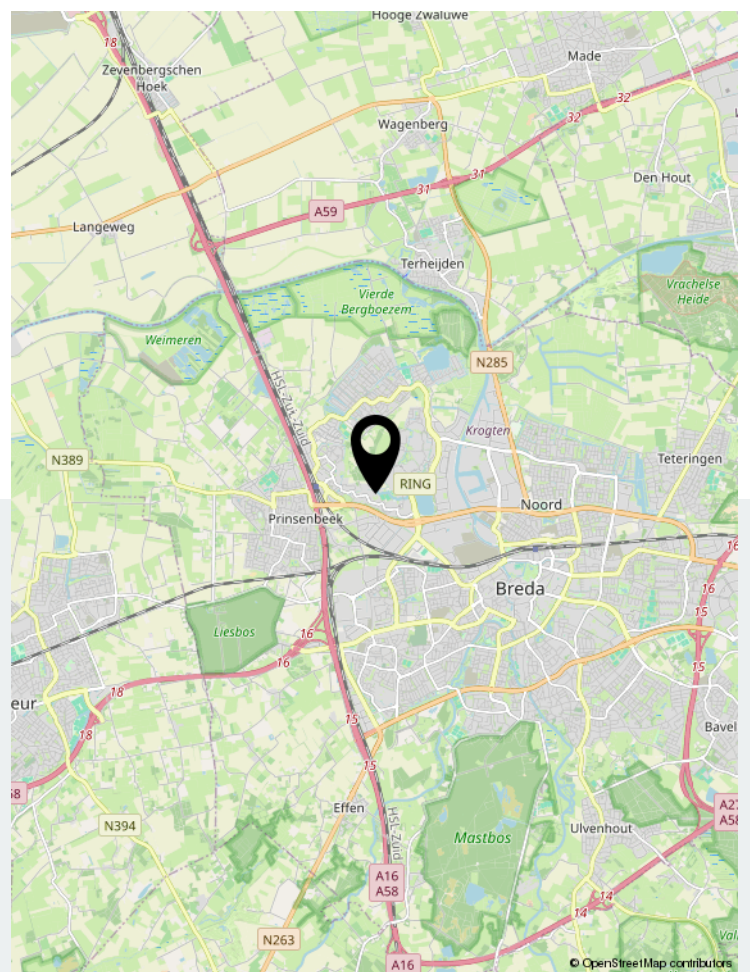
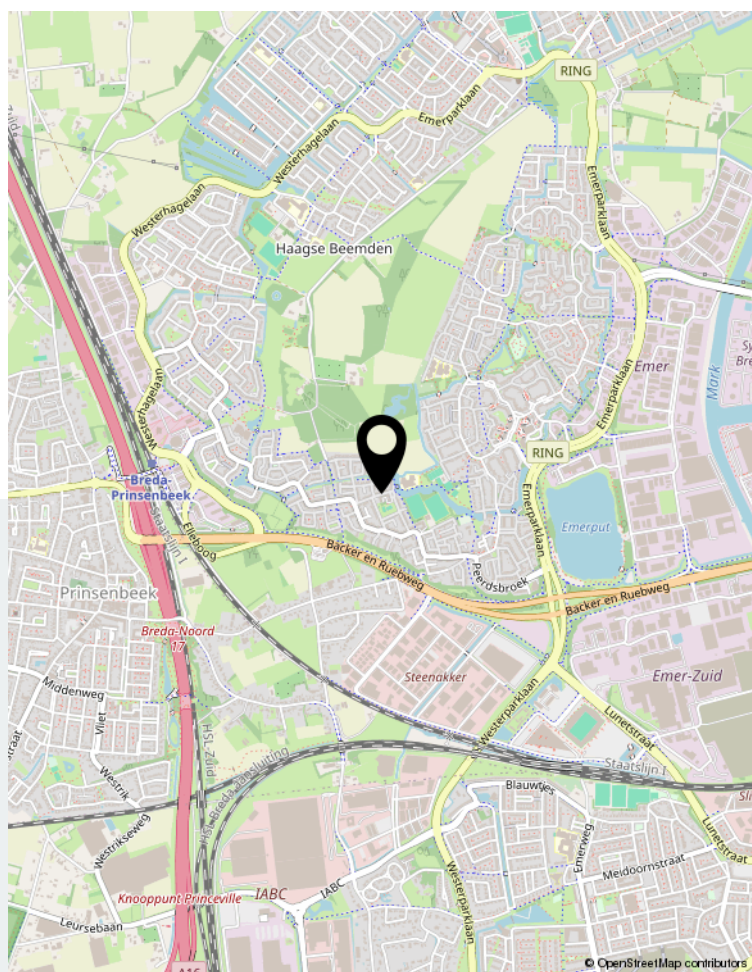
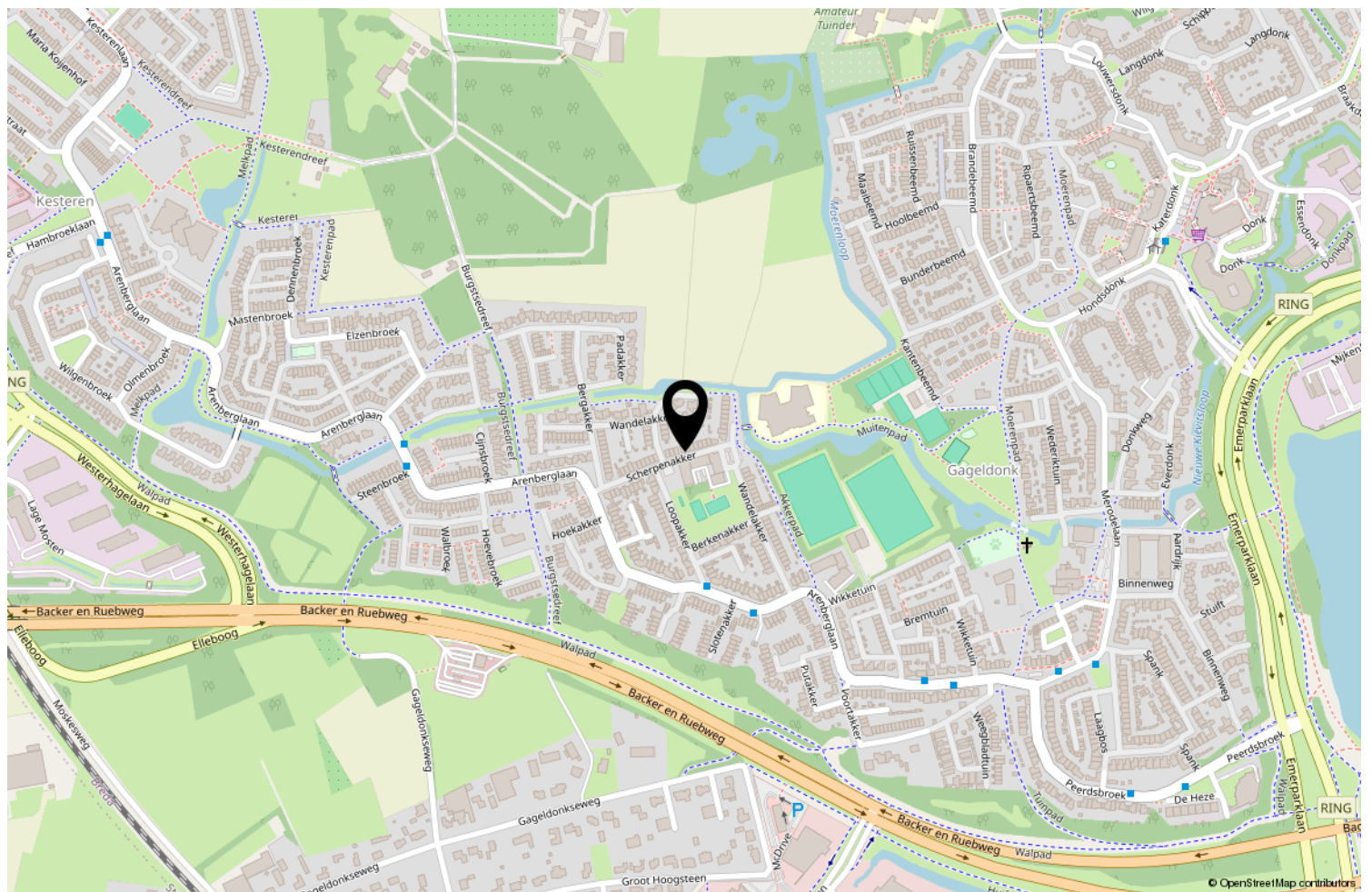
Perceel 8701

kadaster

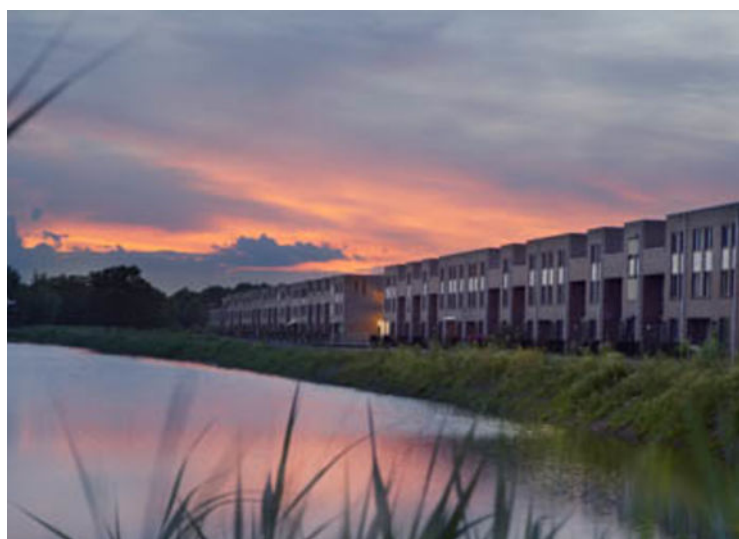
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 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
- Verlichting keuken (spots met kabelstelsel)	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