

TE KOOP



Nieuw Krijtenburg 3
Breda

€ 598.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Nieuw Krijtenburg 3 Breda

Fraaie 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit en unieke ligging aan het water in de gewilde woonwijk Asterd!

Op een van de rustige landtongen in de gewilde wijk Asterd staat deze fraaie 2-onder-1-kapwoning met garage, ruime oprit, zonnige achtertuin op het zuidwesten en directe ligging aan het water met aansluiting op de Asterdplas. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en het waterleven, terwijl alle voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn.

Woonoppervlakte: ca. 115 m² + garage ca. 17 m²
Perceeloppervlakte: 294 m²

Bouwjaar: 1993

Energielabel: A (10 zonnepanelen)

Aanvaarding: 1e kwartaal 2027, afhankelijk van de oplevering van de nieuwbouwwoning.

Indeling:

Begane grond

Entree/hal met meterkast, modern toilet met hangend closet en fonteintje, en gelamineerde trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer, een airco-unit en een uitbouw aan de achterzijde met een zadeldak met glas, waardoor er veel lichtinval aanwezig is. Via de schuifpui is er toegang tot de achtertuin.

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van een moderne in 2022 geplaatste, neutrale L-inrichting met kunststof werkblad, rvs spoelbak met eengreepsmengkraan, inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, ingebouwde rvs vaatwasmachine, combi-stoom-oven/magnetron en koelkast.

Garage en oprit

Naast de woning bevindt zich de garage van ca. 6.00 x 2.95 m. De garage is voorzien van elektra. Voor de garage ligt een brede oprit met

Tuin

De achtertuin ligt op het zuidwesten en grenst direct aan een brede waterpartij die uitmondt op de Asterdplas. Een heerlijke plek om te genieten van de zon, het uitzicht, het waterleven, te suppen of met een bootje de plas op te varen.

De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt onder meer over een sierbestrating, verlaagd zitgedeelte aan het water. Tevens is er een houten tuinhuis aanwezig, voorzien van elektra. Via de zijkant van de woning is er een praktische ontsluiting naar de voorzijde/straatzijde.

Eerste verdieping

Overloop met trapkast en toegang tot drie slaapkamers.

De ouderslaapkamer is voorzien van een dakkapel en airco-unit. Daarnaast is er een tweede slaapkamer aan de achterzijde en een slaapkamer aan de voorzijde, welke is voorzien van een inbouwkast.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Open zolderverdieping met twee dakramen, bergruimte achter de knieschotten, aansluitingen voor wasmachine en droger en opstelling van de mechanische ventilatie-unit. Tevens zijn er twee bergruimtes aan weerszijde van de zolder aanwezig. Met het plaatsen van een dakkapel is het realiseren van een extra slaapkamer hier zeer goed mogelijk.

Bijzonderheden/algemeen:

- Fraai gelegen aan een doodlopende straat op een rustige landtong;
- Directe ligging aan het water met aansluiting op de Asterdplas;
- Achtertuin op het zuidwesten;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas;
- 10 zonnepanelen in 2022 geplaatst;
- Energielabel A;
- Verwarming via stadsverwarming;
- Warm water via warmtewisselaar, eigendom;
- Ruime garage voorzien van elektra;
- Brede oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Airco-units in de woonkamer en ouderslaapkamer;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer op de tweede verdieping.

De wijk Asterd

De Asterd is een groene en waterrijke woonwijk in Breda-Noord, direct grenzend aan de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos. De wijk staat bekend om de kindvriendelijke opzet met veel speelvoorzieningen, wandel- en fietsroutes en het recreatiegebied rondom de plas.

Winkelcentrum Heksenwiel, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Ook het bruisende centrum van Breda is goed bereikbaar. De combinatie van natuur, water, rust en voorzieningen maakt de Asterd tot een geliefde plek om te wonen.

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.

Tevens geldt voor koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopakte.

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 woning is opgemeten volgens de meetinstructie van de NVM. De genoemde maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, adviseren wij koper de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de maatvoering.

Gezien het bouwjaar van de woning zullen in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Tenslotte informeren wij u 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



Kenmerken

Vraagprijs

€ 598.000 k.k.

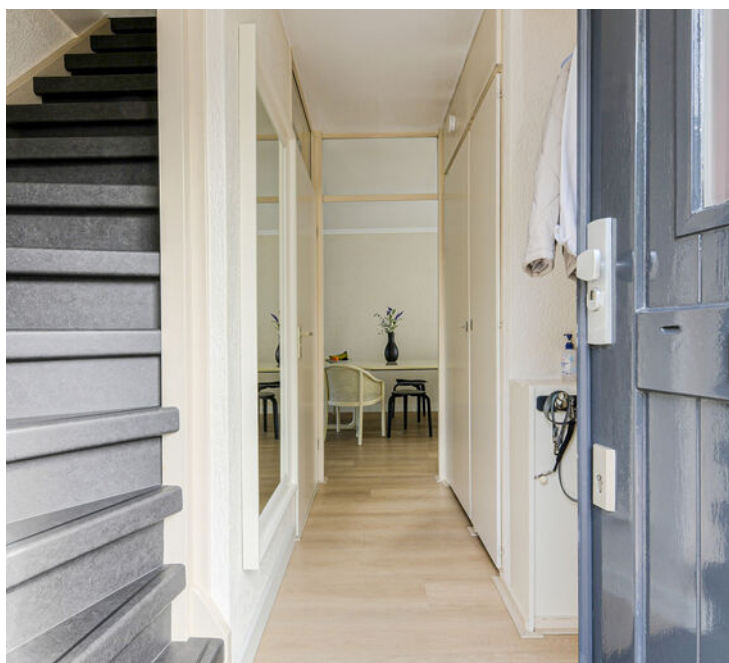
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	294 m ²
Inhoud	365 m ³
Tuinoppervlakte	120 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1993
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Garage	17



Straatbeeld & woonkamer



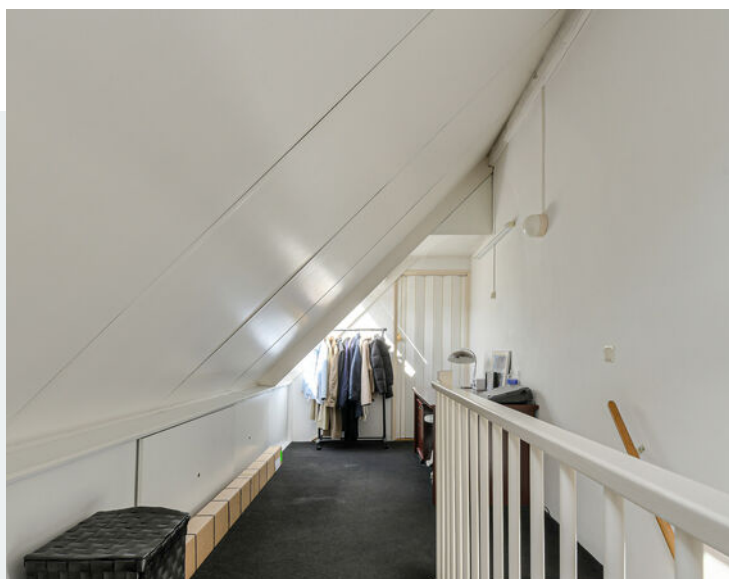
Woonkamer & keuken



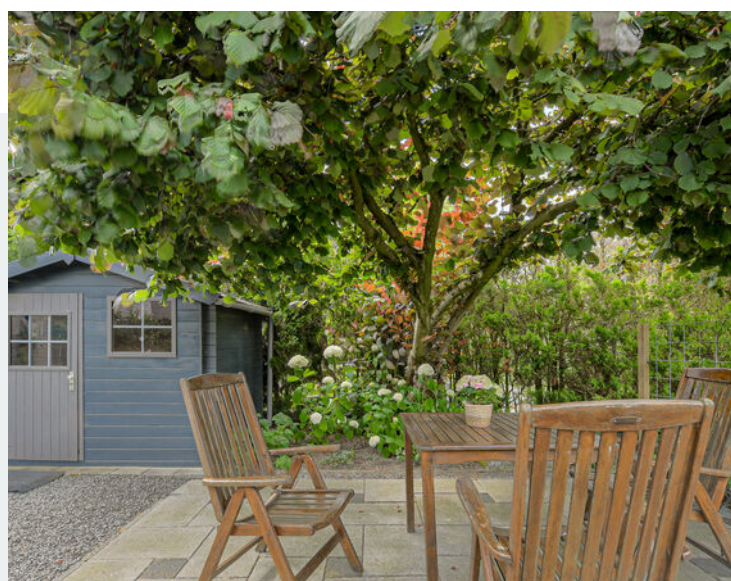
Keuken, toilet & hal



Ouderslaapkamer & badkamer



2e en 3e slaapkamer en zolder



Zolder & achtertuin



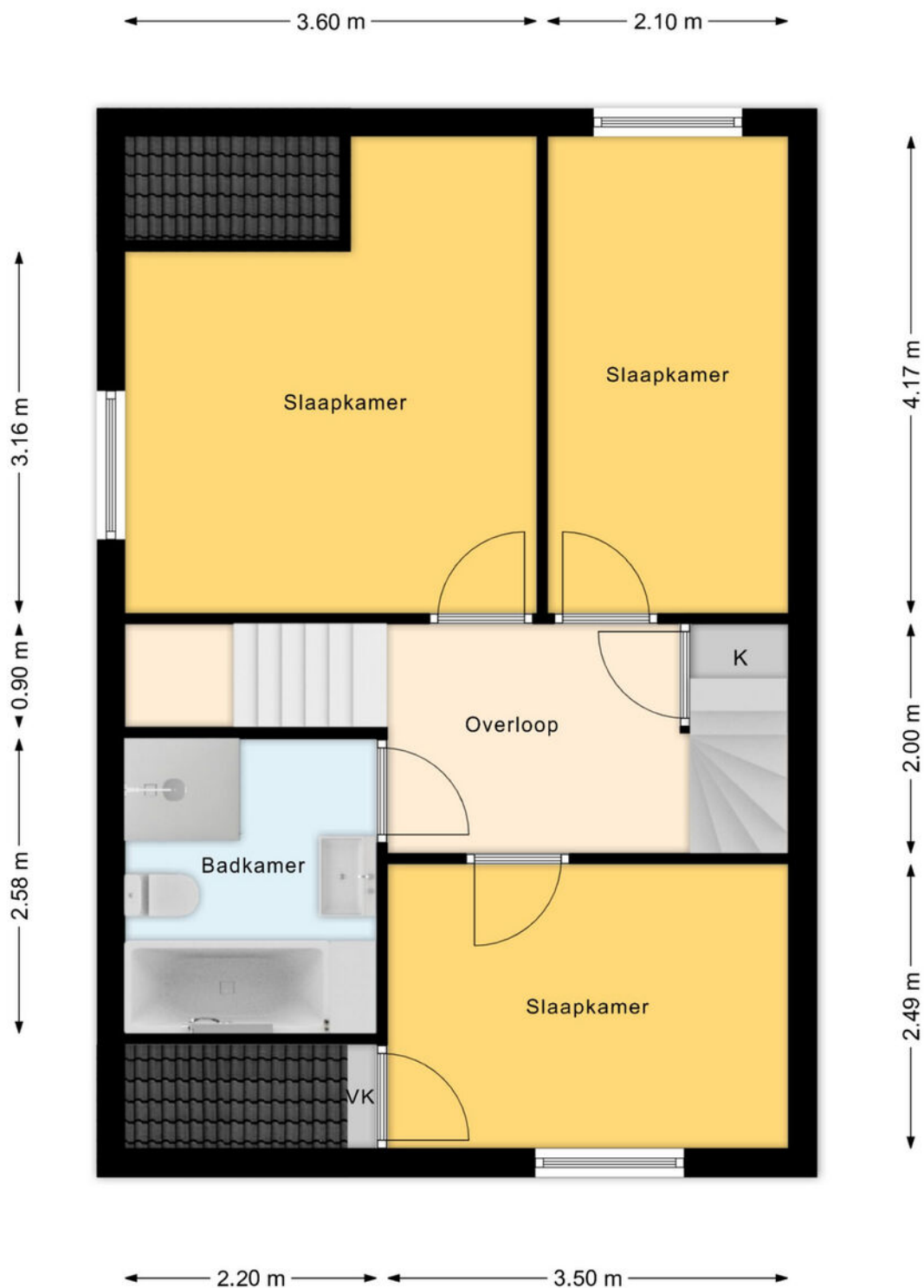
Achtertuin aan het water



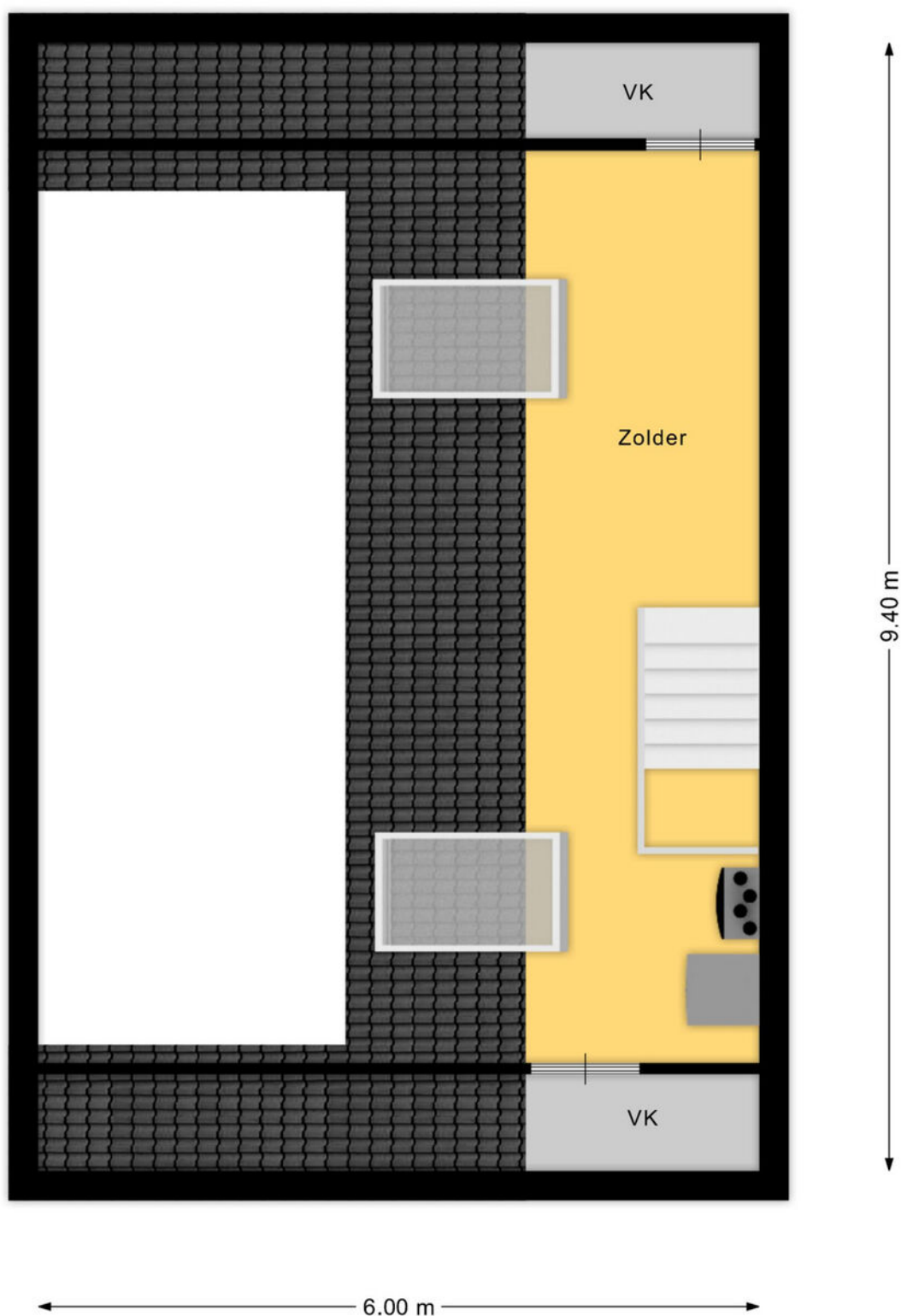
Asterdplas



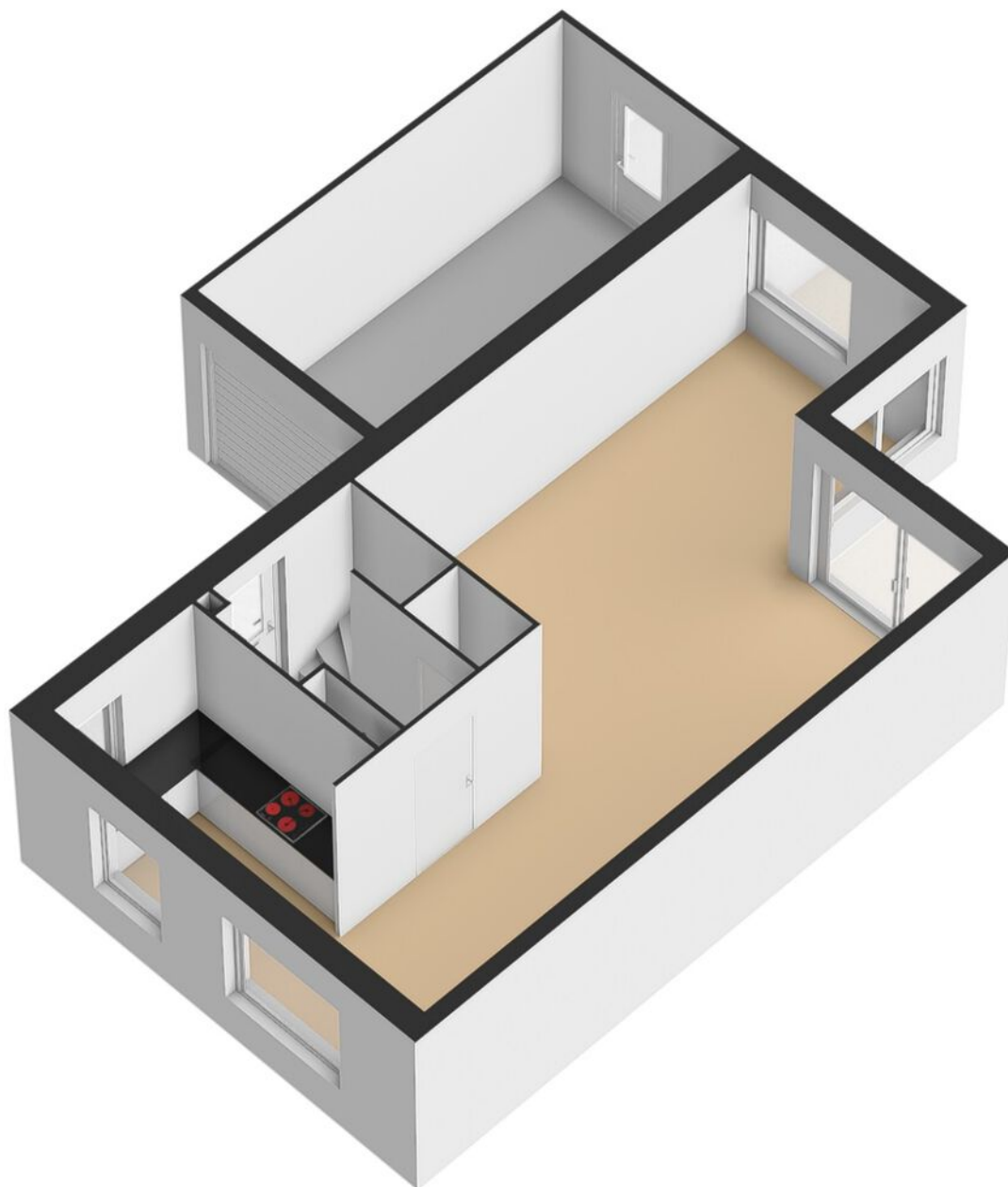
Plattegrond begane grond



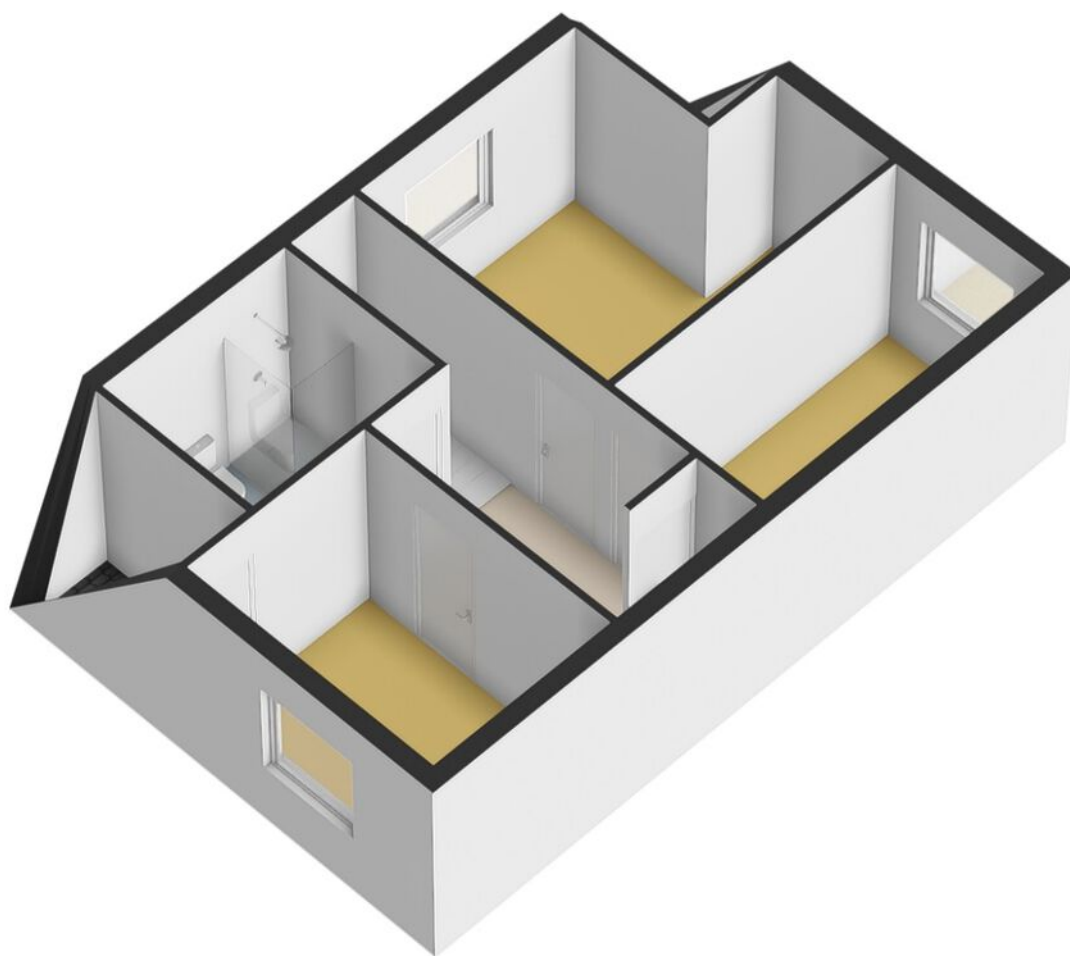
Plattegrond 1e verdieping



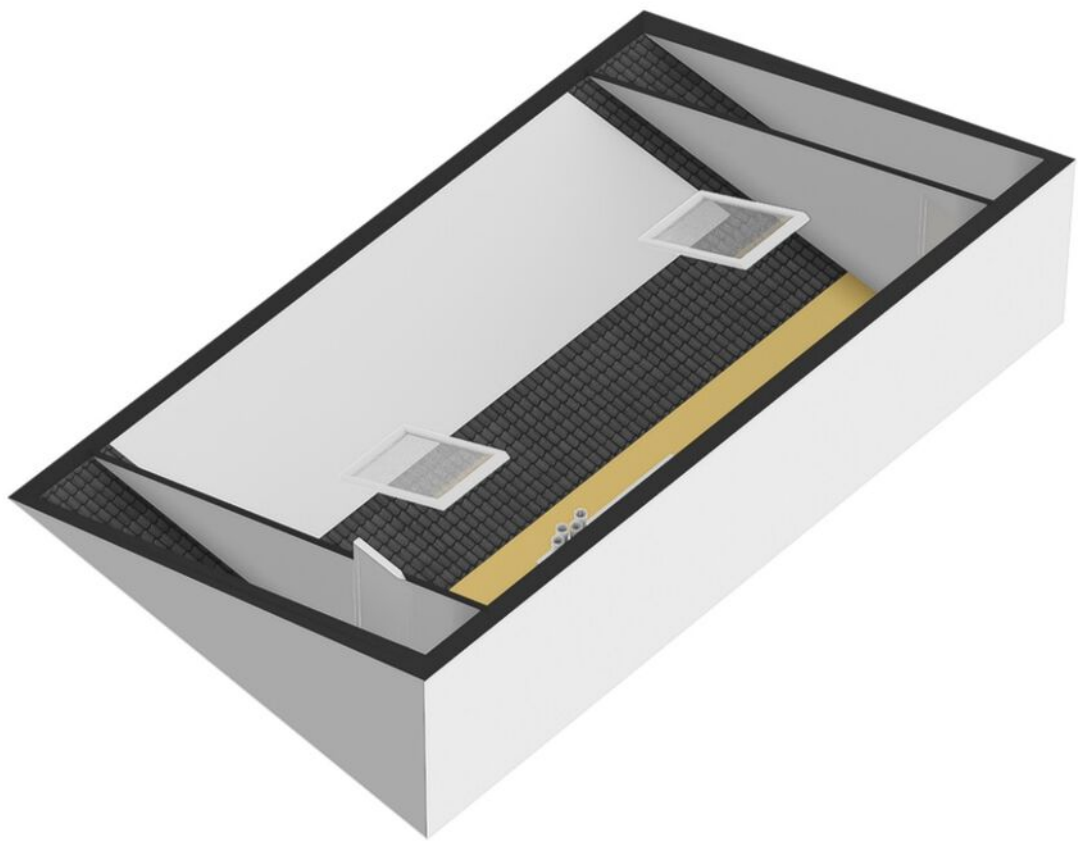
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

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 7047

kadaster

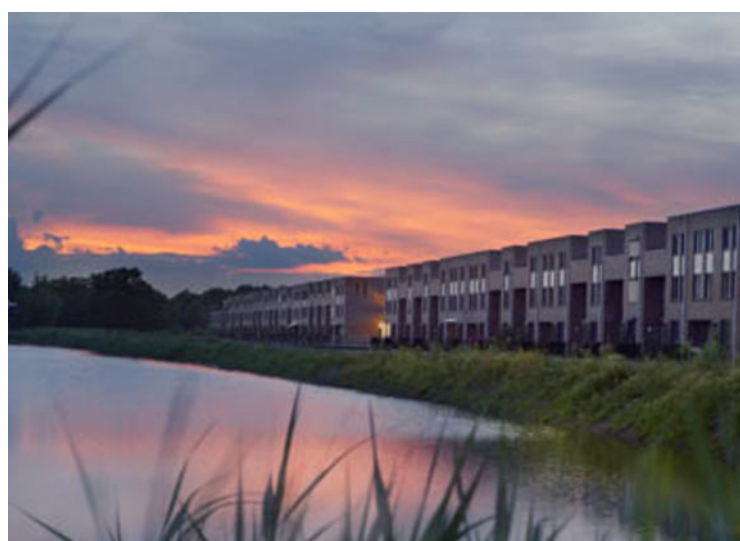


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026

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.



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				
- 4 enkele Ikea Pax kasten			X	
- Boekenkast op studeerkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Sunscreen	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 ophangsysteem				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