

TE KOOP



Pieterneel Koomansstraat
Breda

€ 398.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Pieterneel Koomansstraat 19 Breda

Ruime tussenwoning met een diepe, op het zuidwesten gelegen tuin, een flinke overkapping en een royale berging, gelegen in de wijk Haagse Beemden te Breda op loopafstand van het treinstation Prinsenbeek/Haagse Beemden. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 115 m², een inhoud van circa 365 m³ en een perceeloppervlakte van 169 m². Aanvaarding in overleg/op korte termijn mogelijk.

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en op diverse punten verbeterd. Zo zijn circa drie jaar geleden de dakpannen vernieuwd en zijn er 8 zonnepanelen geplaatst. In 2025 is een nieuwe AEG vaatwasser in de keuken geïnstalleerd. Door het huis heen zijn moderne, doorgelegde laminaatvloeren aangebracht en zijn diverse wanden strak gestuceerd, wat de woning een verzorgde uitstraling geeft. De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De woning beschikt over een energielabel A+.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met een tegelvloer die over de gehele begane grond is doorgelegd, voorzien van vloerverwarming. De woonkamer beschikt over een deur naar de achtertuin, een trapkast en dubbele beglazing. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met U-opstelling, voorzien van een granieten werkblad met inductiekookplaat, een RVS spoelbak met eengreepsmengkraan, magnetron, aparte oven, koel-vriescombinatie en een in 2025 geplaatste AEG vaatwasser.

Eerste verdieping

Overloop met trapopgang. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van dubbele beglazing. In de gehele woning zijn elektrische rolluiken aanwezig, met uitzondering van de slaapkamer aan de achterzijde. De badkamer is geheel strak gestuceerd (wanden en plafond) en voorzien van inbouwspots, een design ligbad met losstaande kraan, een

slaapkamer aan de achterzijde (voorheen twee separate kamers) beschikt eveneens over dubbele beglazing en handbediende rolluiken, een strak gestuceerd plafond, doorgelegde moderne laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

Tweede verdieping

Via een directe deur bereikbare zolderslaapkamer met laminaatvloer en een kunststof dakkapel over bijna de gehele breedte. Op deze verdieping bevinden zich tevens de wasmachine- en droogaansluiting. De ruimte heeft een verlaagd plafond met inbouwspots en biedt extra bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De op het zuidwesten gelegen achtertuin is voorzien van Belgische hardstenen tuintegels en een gedeelte kunstgras. Er is een elektrisch zonnescherm aanwezig (dit heeft momenteel een defect). Een flinke overkapping van 4 meter diep en 5 meter breed biedt een fijne buitenruimte, met daarin een buitenkeuken met 3 gaskookplaten, afzuigkap en een ruime bergkast. Verder beschikt de tuin over een houten en deels stenen berging die over de gehele breedte loopt, deels aangebouwd met kasten en voorzien van een wateraansluiting (De deur van de berging verkeert in mindere staat).

Bijzonderheden/algemeen

Nieuwe dakpannen (3 jaar geleden)
8 zonnepanelen (3 jaar geleden)
Diepe tuin op het zuidwesten met flinke overkapping (4 x 5 meter)
Buitenkeuken met 3 gaskookplaten en afzuigkap
Houten berging over de gehele breedte met wateraansluiting
Vloerverwarming op de gehele begane grond
Moderne, doorgelegde laminaatvloeren
Badkamer met design ligbad, douchecabine met regendouche en hangend toilet
Elektrische rolluiken (m.u.v. slaapkamer achterzijde)
Zolderkamer met kunststof dakkapel over bijna de gehele breedte
Centrale verwarming via stadsverwarming en warmwatervoorziening via warmtewisselaar (eigendom)
Energielabel A+

Omgeving

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en groene wijk Haagse Beemden, bekend om de ruime

opzet, veel groen en waterpartijen. In de directe omgeving zijn diverse basisscholen, winkelveorzieningen en sportfaciliteiten te vinden. Het treinstation Prinsenbeek/Haagse Beemden ligt op loopafstand, waardoor u eenvoudig en snel op meerdere bestemmingen bent. Daarnaast ligt de woning nabij de A16, met goede verbindingen richting Rotterdam en Antwerpen, en zijn ook de A58, A59 en A27 goed bereikbaar. Hierdoor is de woning zowel per openbaar vervoer als met de auto uitstekend en centraal gelegen ten opzichte van de regio.

Koopovereenkomst

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 die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal tevens een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Tenslotte willen wij u informeren 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 tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



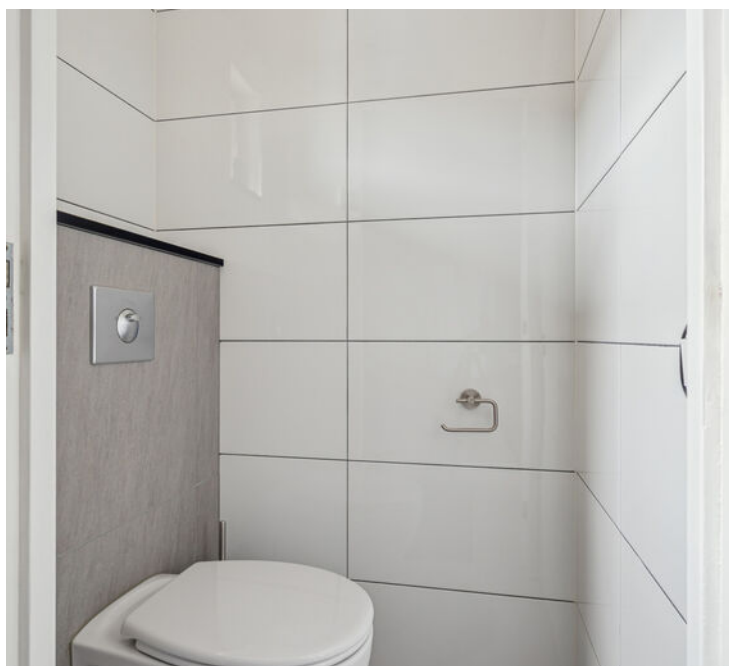
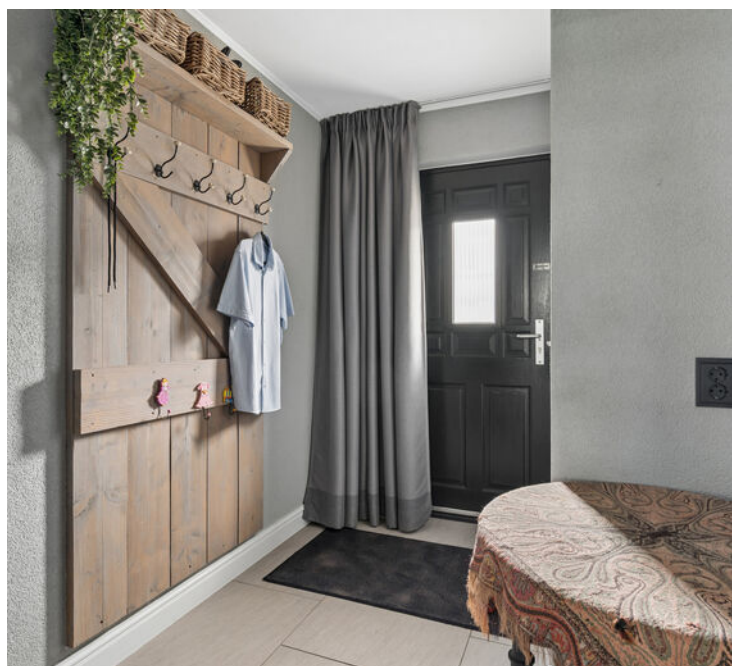
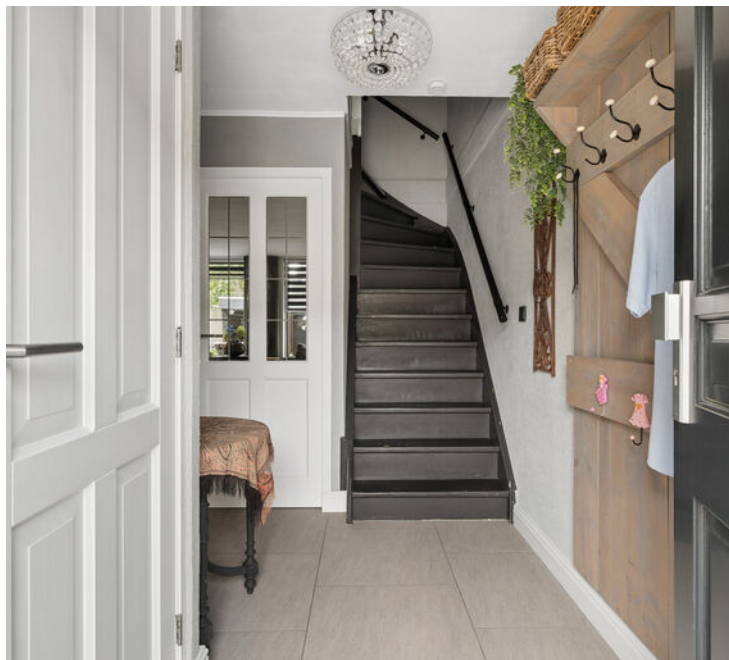
Kenmerken

€ 398.000 k.k.

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	169 m ²
Inhoud	365 m ³
Tuinoppervlakte	83 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1986
Energie label	A+
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	14 m ²



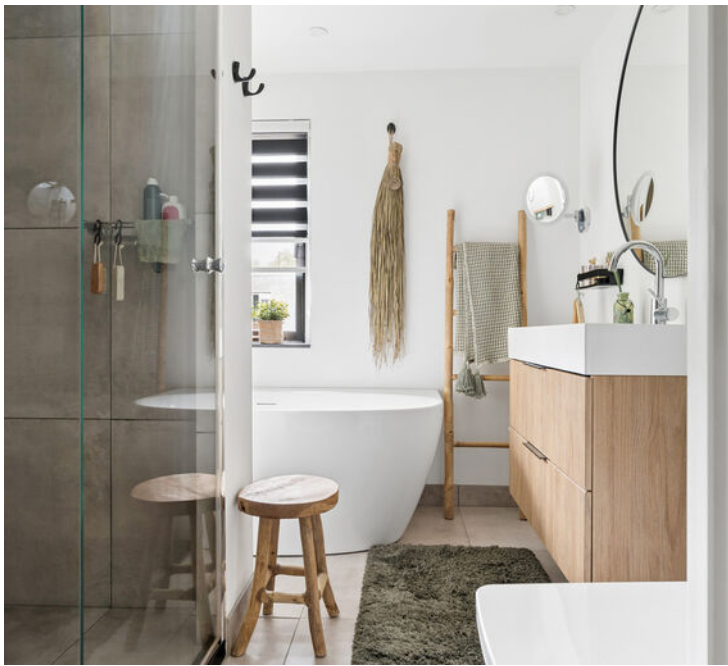
Begane grond



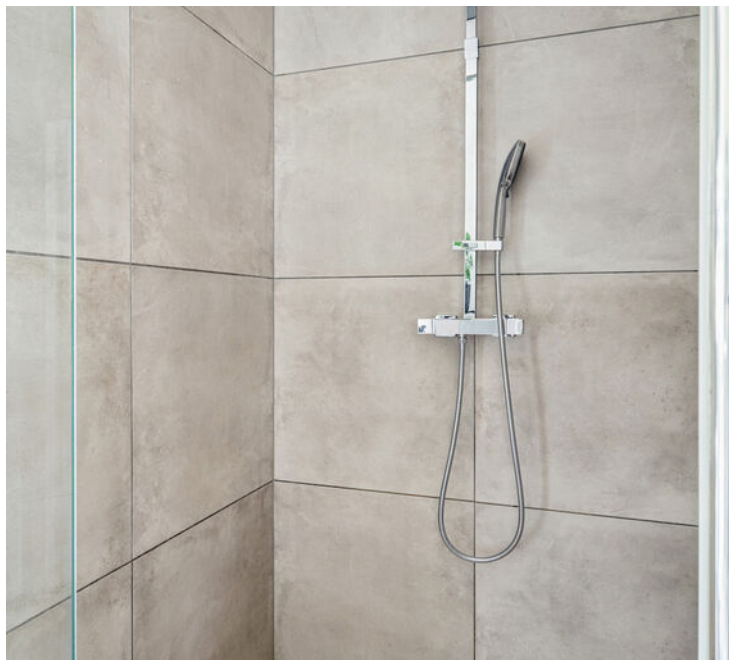
Begane gr. & achtert./overkaping



Achtertuint met overkapping



Moderne badkamer



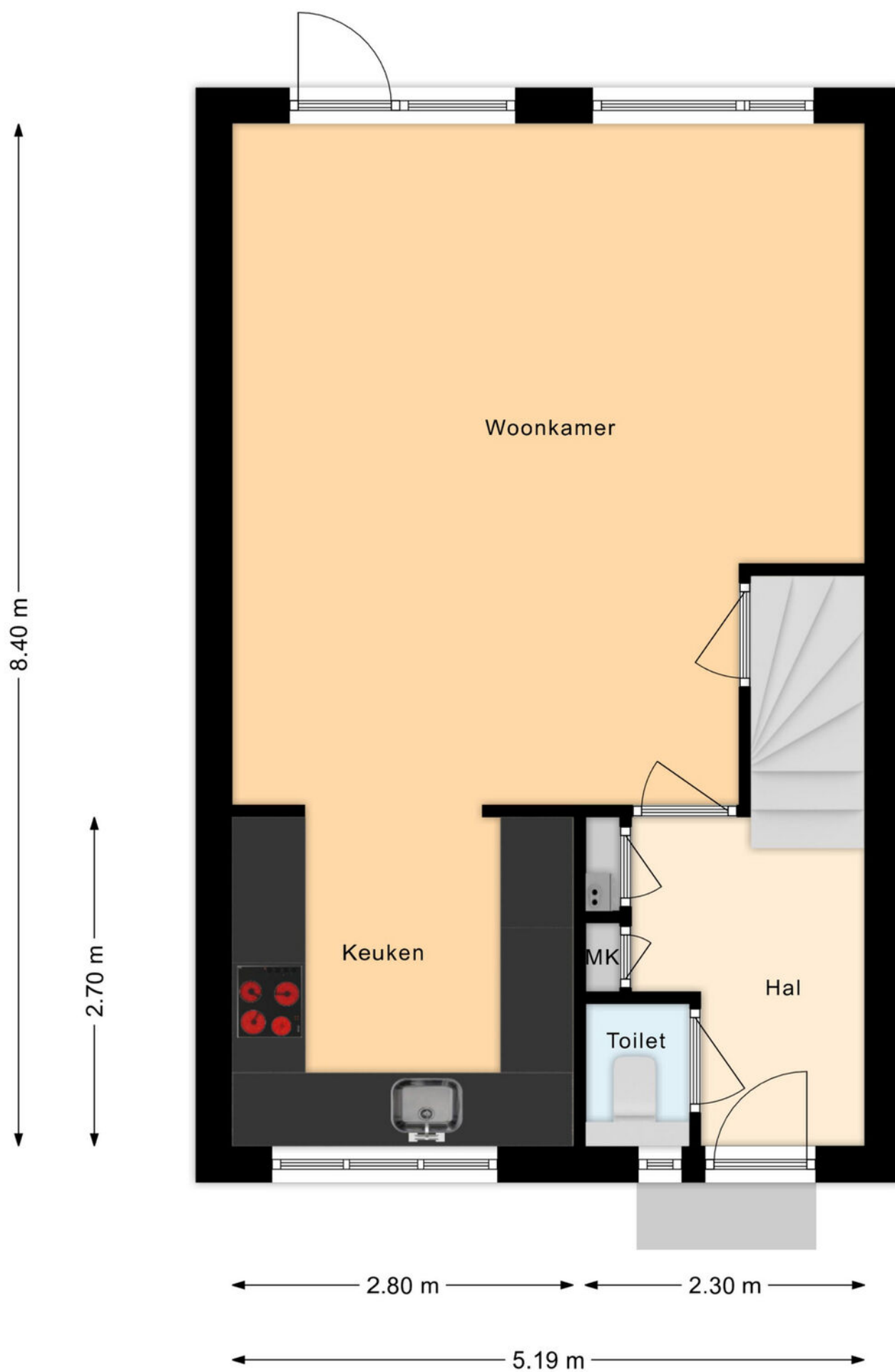
1e verdieping



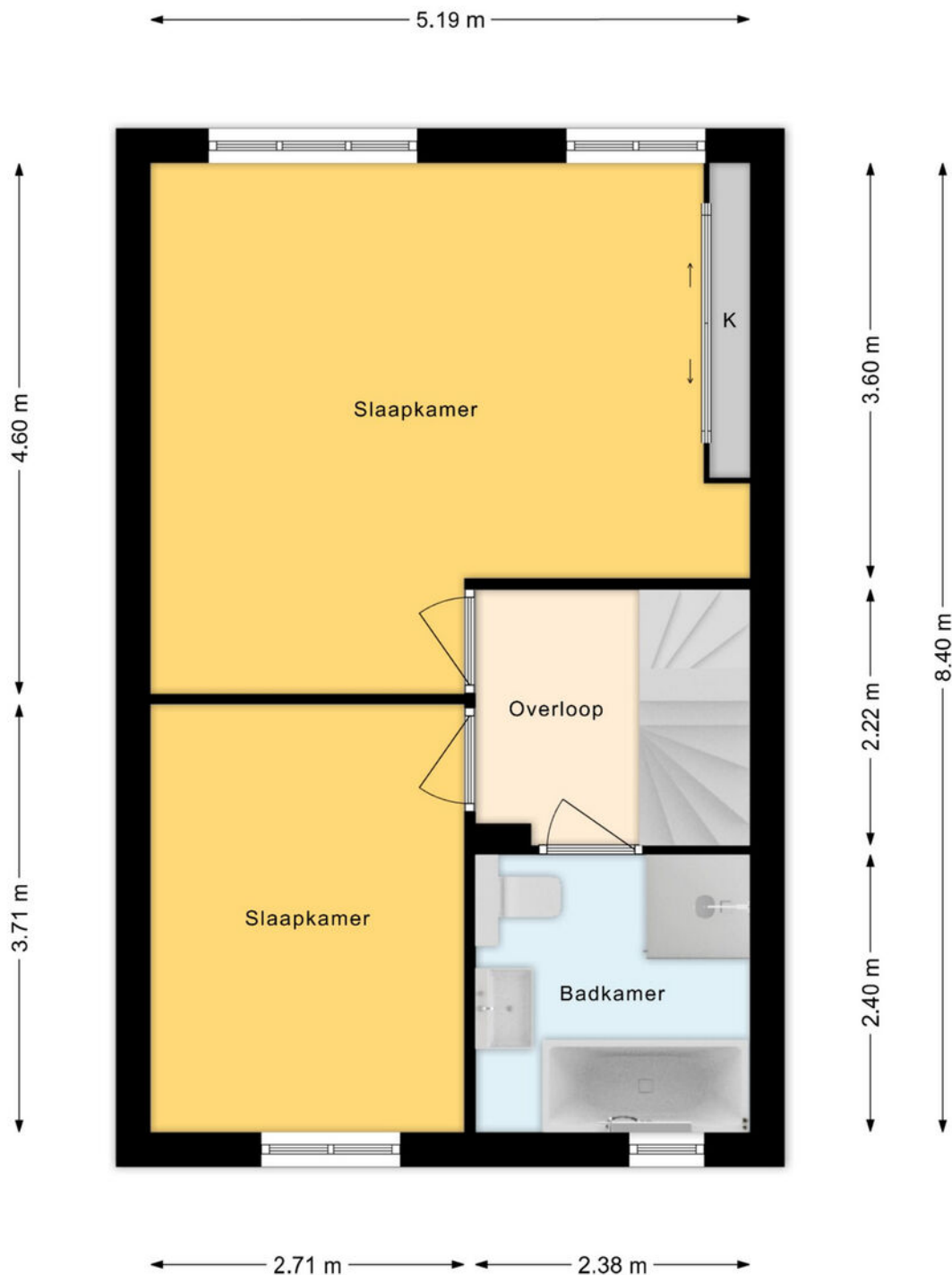
1e & 2e verdieping met dakkapel



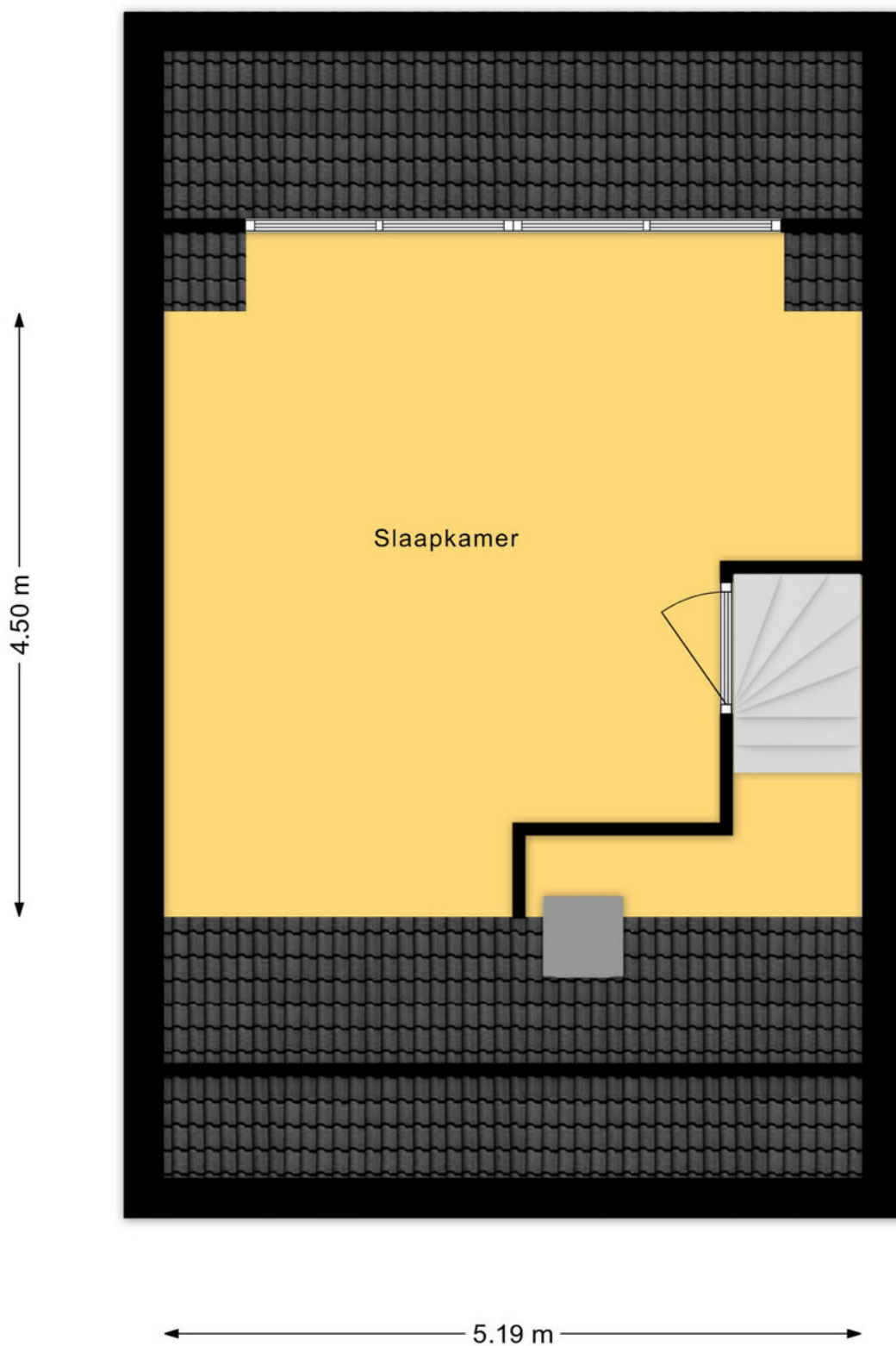
Aanzichten & straatbeeld



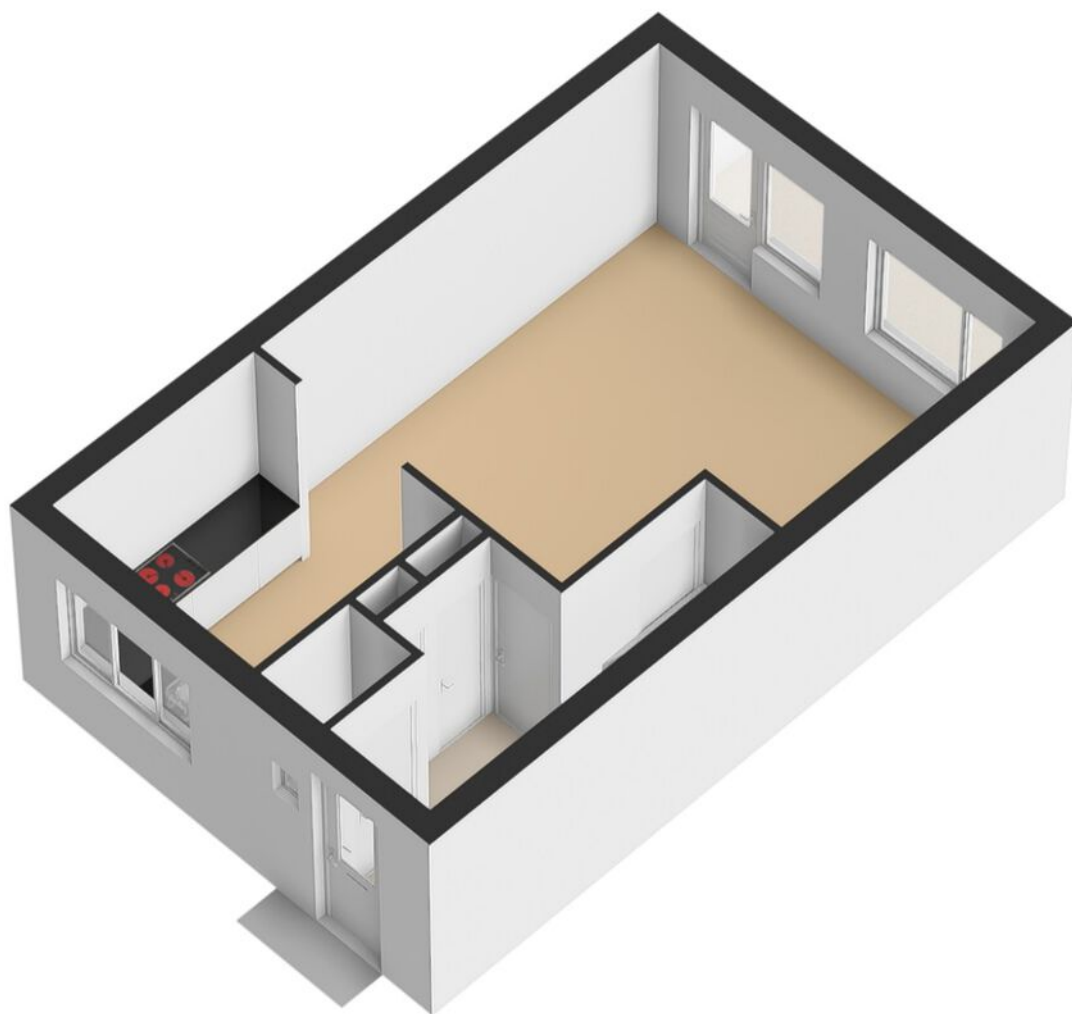
Plattegrond begane grond



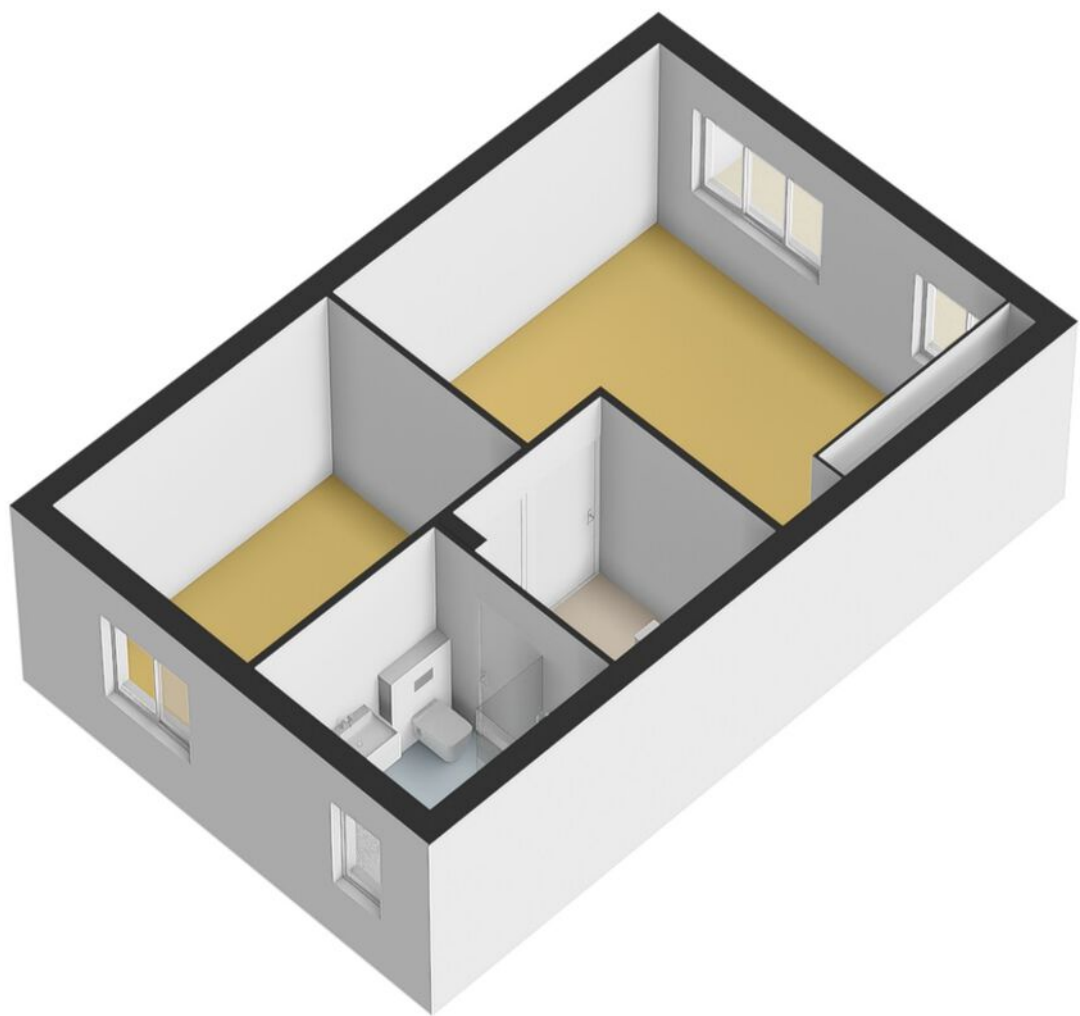
Plattegrond 1e verdieping



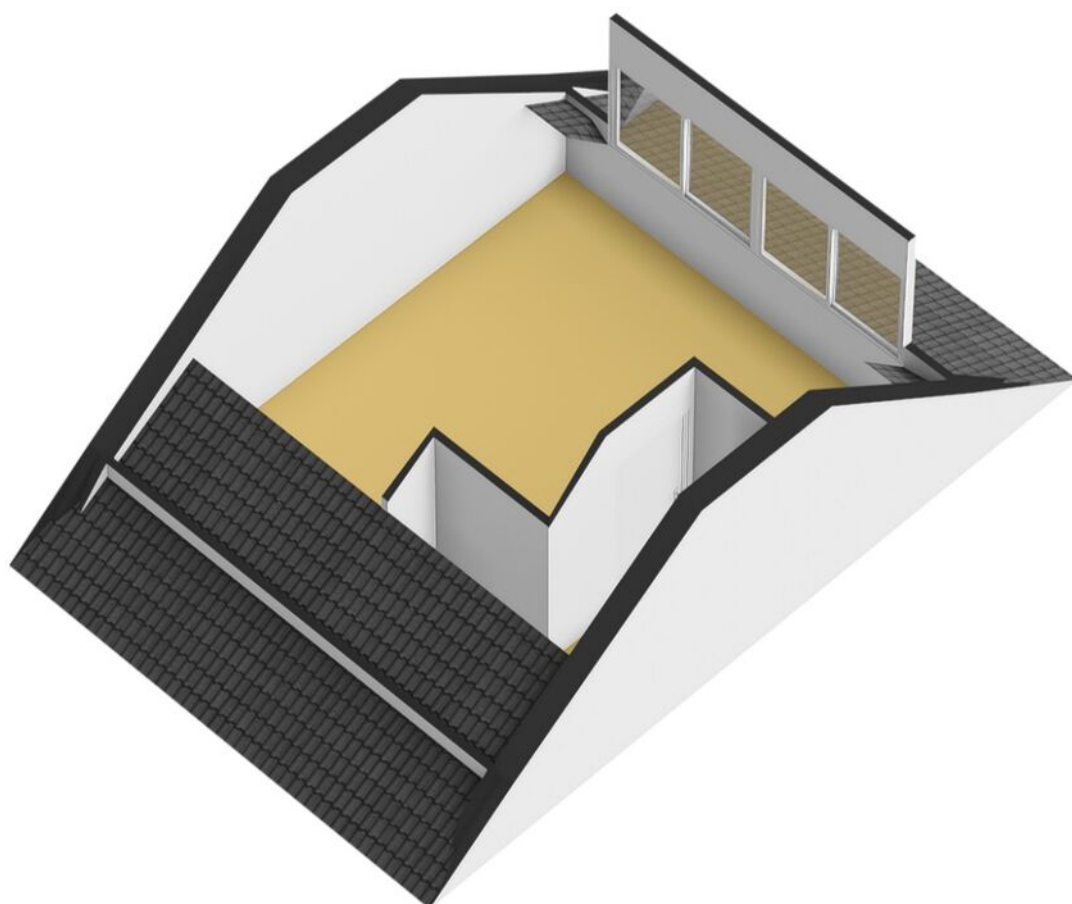
Plattegrond 2e verdieping



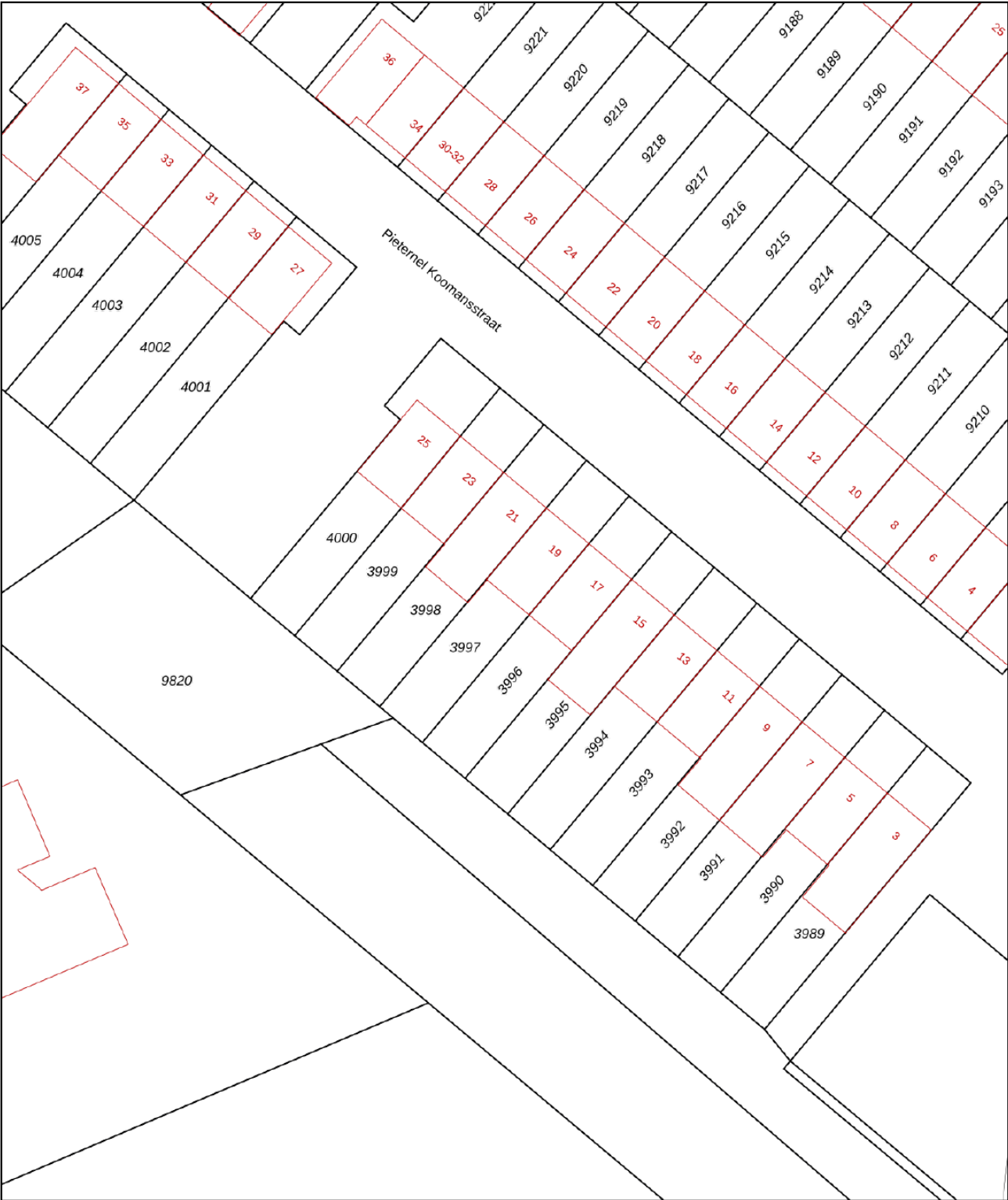
Plattegrond begane grond 3D



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 3997

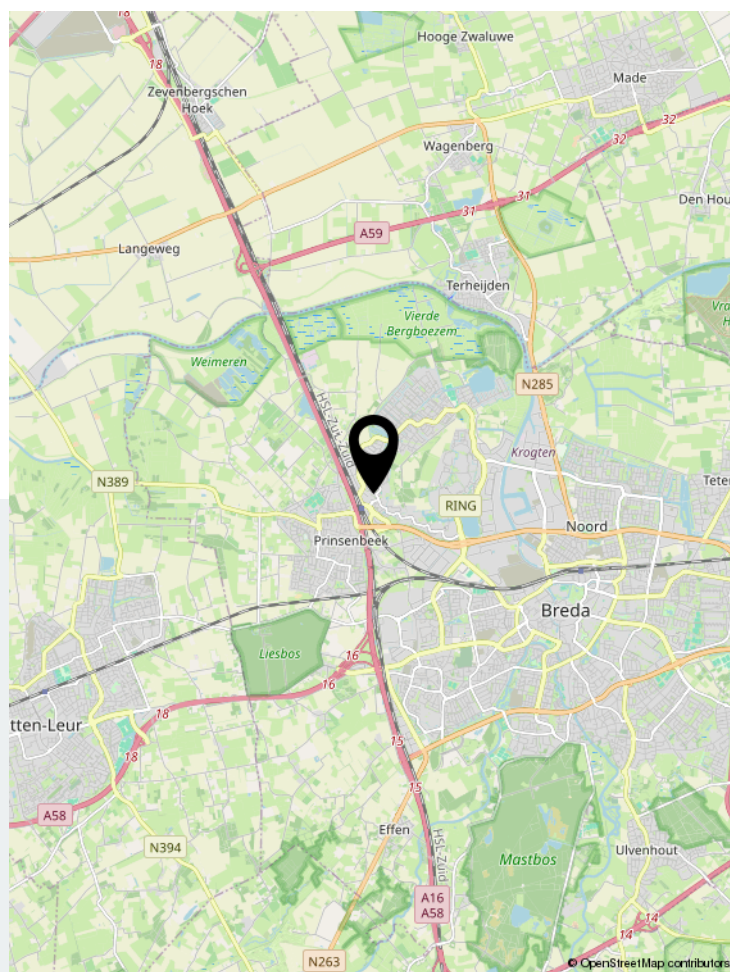
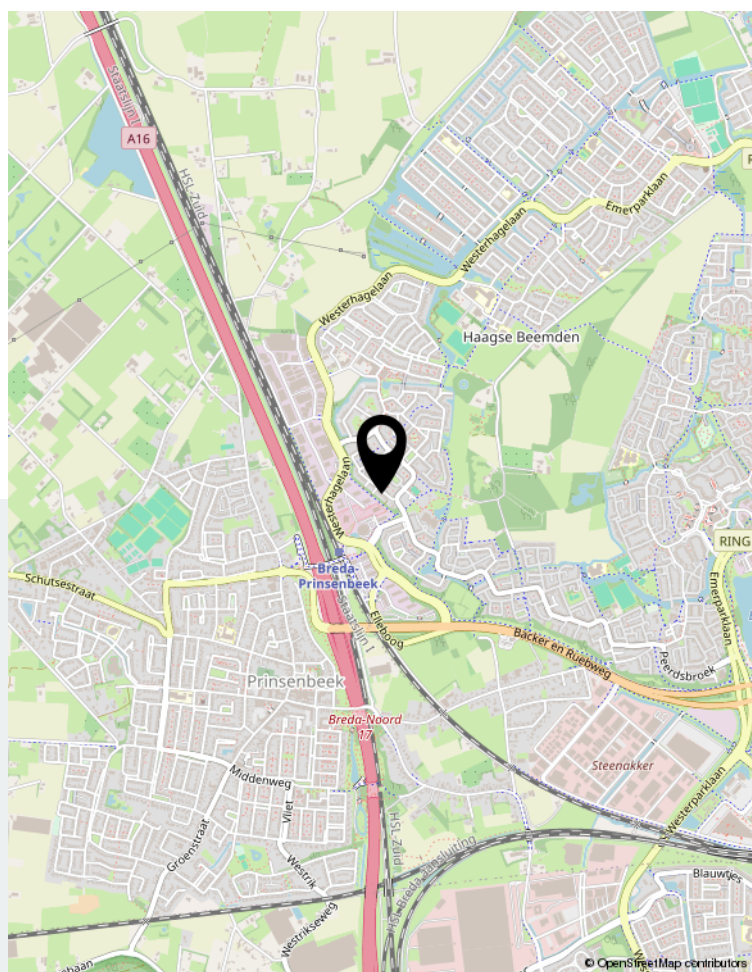
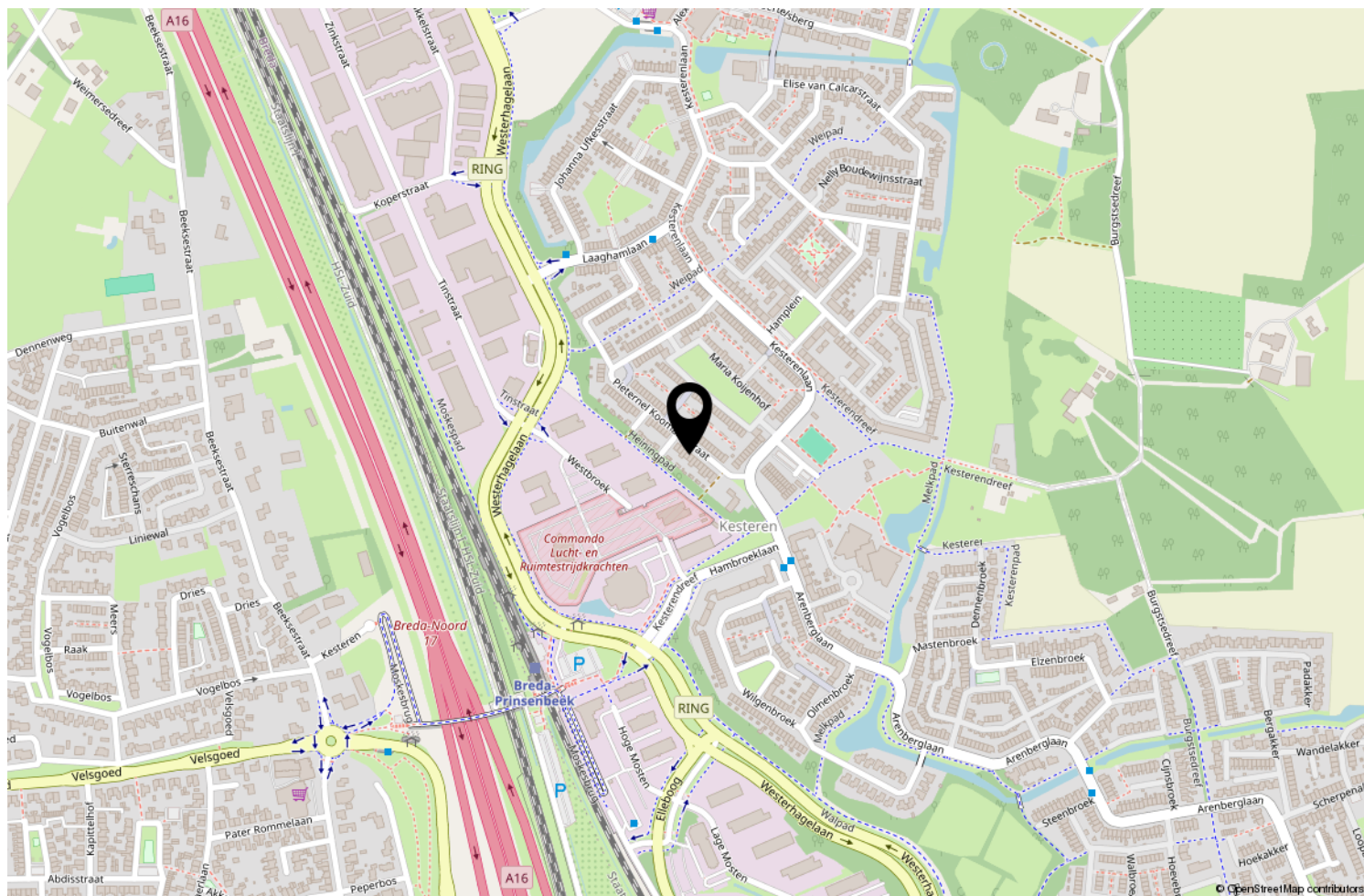
kadaster



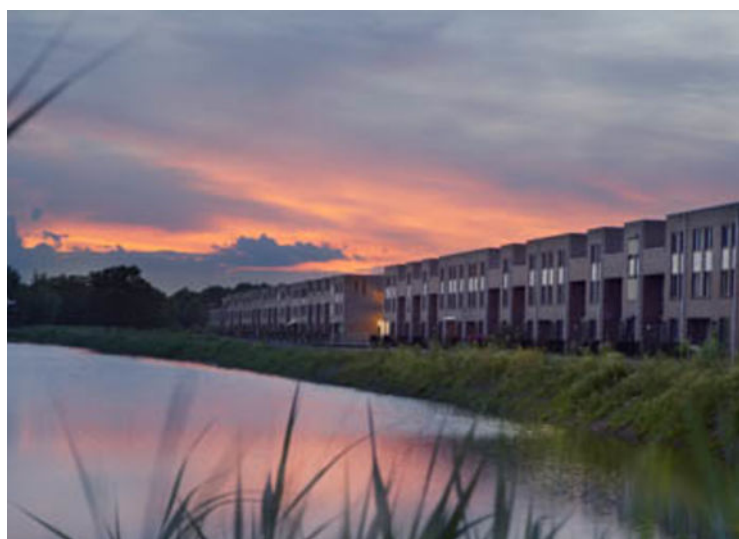
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
- Tegelvloer met vloerverwarming	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
- Spoelbak met mengkraan	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
- Spiegel	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
Camerasysteem		X		
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Stadsverwarming	X			
- Warmtewisselaar	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
Overkapping	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