



ZY staat te koop

Kraanvogel 5 Breda

UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET BERGING, GELEGEN OP EEN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE LOCATIE IN DE WIJK KROETEN IN HAAGSE BEEMDEN (BREDANOORDWEST), MET ALLE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN IN DE NABIJE OMGEVING

centraal gelegen

2-o-1 kapwoning

Deze leuke woning uit 1990, smaakvol gemoderniseerd in 2021 en 2024, heeft een L-vormige woonkamer, semi-open keuken en bijkeuken, 2 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, op de tweede verdieping een open zolder met de mogelijkheid voor een 3e slaapkamer en een zonnige tuin met berging en achterom op het zuidoosten. Dit alles gelegen op een perceel van circa 172 m2 eigen grond.

De woning ligt in een groene omgeving, op de hoek van de Kraanvogel en het Burgstpad, tegenover het Graaf Engelbrecht college en op loopafstand van o.a. twee basisscholen en diverse sportverenigingen. Winkelcentrum Heksenwiel en bibliotheek Nieuwe Veste bevinden zich op circa 6 minuten fietsen. Het treinstation Breda Prinsenbeek bereik je zelfs binnen 5 fietsminuten. Ook ten opzichte van het wegennet ligt de woning heel gunstig. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Antwerpen/Rotterdam (A16), Utrecht (A27), Tilburg (A58) en 's-Hertogenbosch (A59).





begane

grond

Zij-entree.

De hal is voorzien van een dubbele vaste kast met meterkast (vernieuwd in 2021) en opstelplaats van de stadsverwarming, een toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en een toegang tot de woonkamer.

Moderne toiletruimte met stucwerk wanden, laminaatvloer, duoblok toilet en fonteintje.

Middels een deur met raamverdeling toegang tot de sfeervolle L-vormige woonkamer (circa 4.80/2.86 x 8.43 m) met schuifpui naar de serre. Het zijraam zorgt voor extra fijne lichtinval.

Semi-open keuken (circa 1.90 x 2.21 m) met vernieuwde keukeninrichting (2021) in hoekopstelling, voorzien van een aanrechtblad, diverse onderkasten en lades, rvs spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat, afzuigkap, inbouwoven en vaatwasser. De keukeninrichting loopt door in de aangrenzende, aangebouwde bijkeuken (circa 1.90 x 1.85 m). Hier bevinden zich de koelkast en vriezer en een extra aanrechtblad en twee onderkasten. De bijkeuken heeft tevens een loopdeur naar de serre.

De aluminium serre (circa 2.86 x 2.07 m) heeft een kunststof dak, een tegelvloer, verlichting en een schuifpui naar de achtertuin.





























eerste

verdieping

De lichte overloop met zijraam biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer en heeft een open trapopgang naar de tweede verdieping. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer I (circa 4.80/2.65 x 3.00/2.20 m), gelegen aan de achterzijde, biedt toegang tot het balkon (circa 4.8 m²).

Slaapkamer II (circa 4.80/2.99 x 3.50/2.49 m) is gelegen aan de voorzijde. De afmetingen van deze slaapkamer bieden de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.

Moderne, geheel betegelde badkamer (circa 1.70 x 2.77 m), vernieuwd in 2024, voorzien van een inloopdouche met stort- en handdouche, fraai badkamermeubel met grote wastafel en onderkasten, wandcloset, elektrische designradiator en, mechanische ventilatie.



tweede

verdieping

Open zolder, afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van twee dakramen, een gevelraam, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelplaats van de mechanische ventilatie box. Deze ruimte leent zich uitermate tot het creëren van een extra slaapkamer.





tuin

berging

De woning heeft een voor- en achtertuin.

De voortuin is omheind middels een haag en aangelegd met enkele bomen en meerjarige beplanting. Aan de voorgevel bevindt zich een zonnesherm.

De achtertuin (circa 11.5 x 6.5 m) is gelegen op het zuidoosten en biedt veel privacy door de borders met volwassen meerjarige beplanting en enkele bomen. De tuin is verder voorzien van twee terrassen, gazon, een buitenkraan en een achterom met houten poort naar de zijtuin.

Achterin de tuin bevindt de ruime vrijstaande stenen berging (circa 5.32 x 1.98 m) met elektra.







parkeren

Er is voldoende openbare parkeergelegenheid voor de woning, in de straat en in de directe omgeving.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 109,26 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 4,80 m²
Externe bergruimte: circa 16,45 m²
Inhoud: circa 393,49 m³
Perceel: circa 172 m²



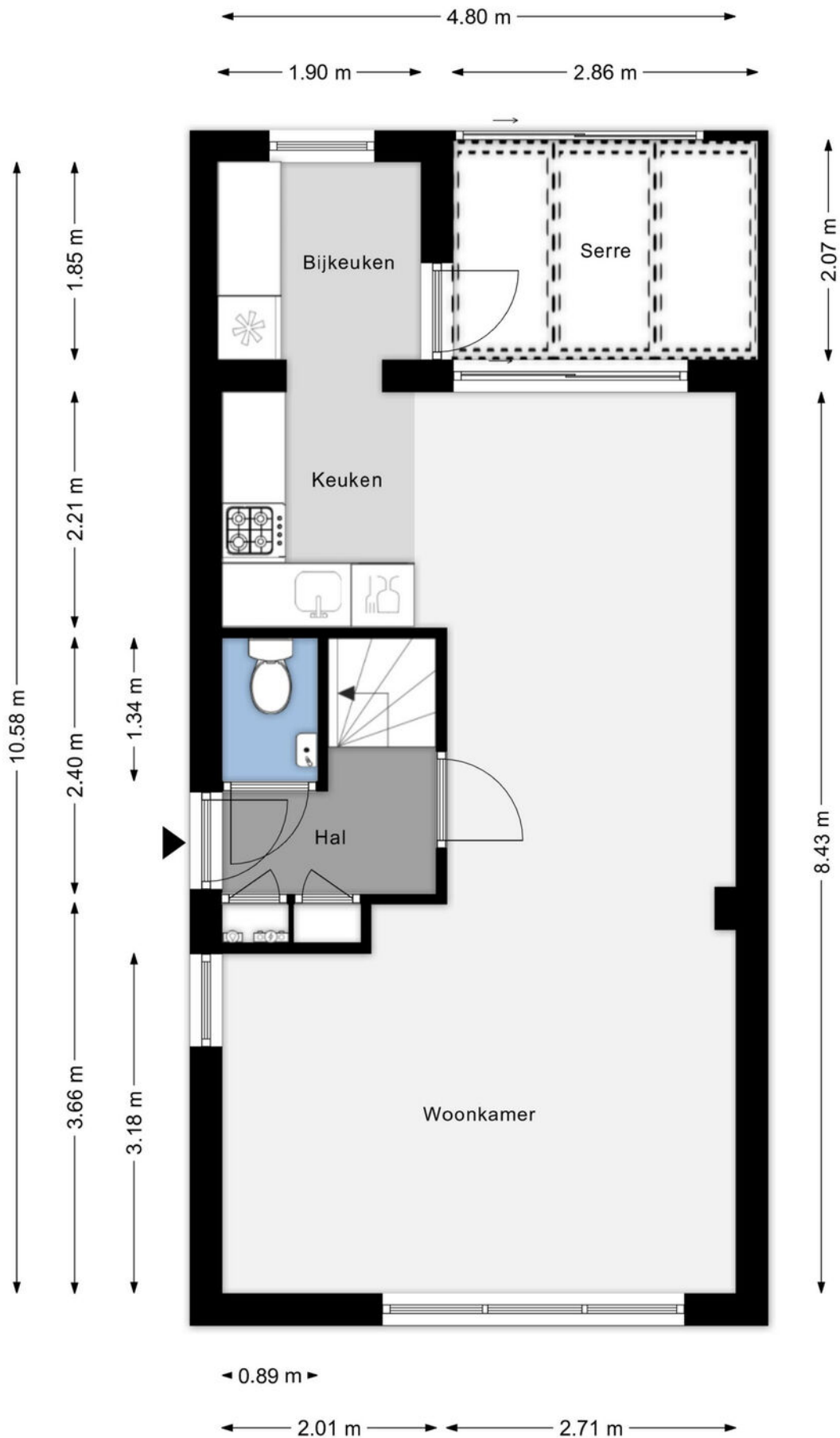


bijzonderheden

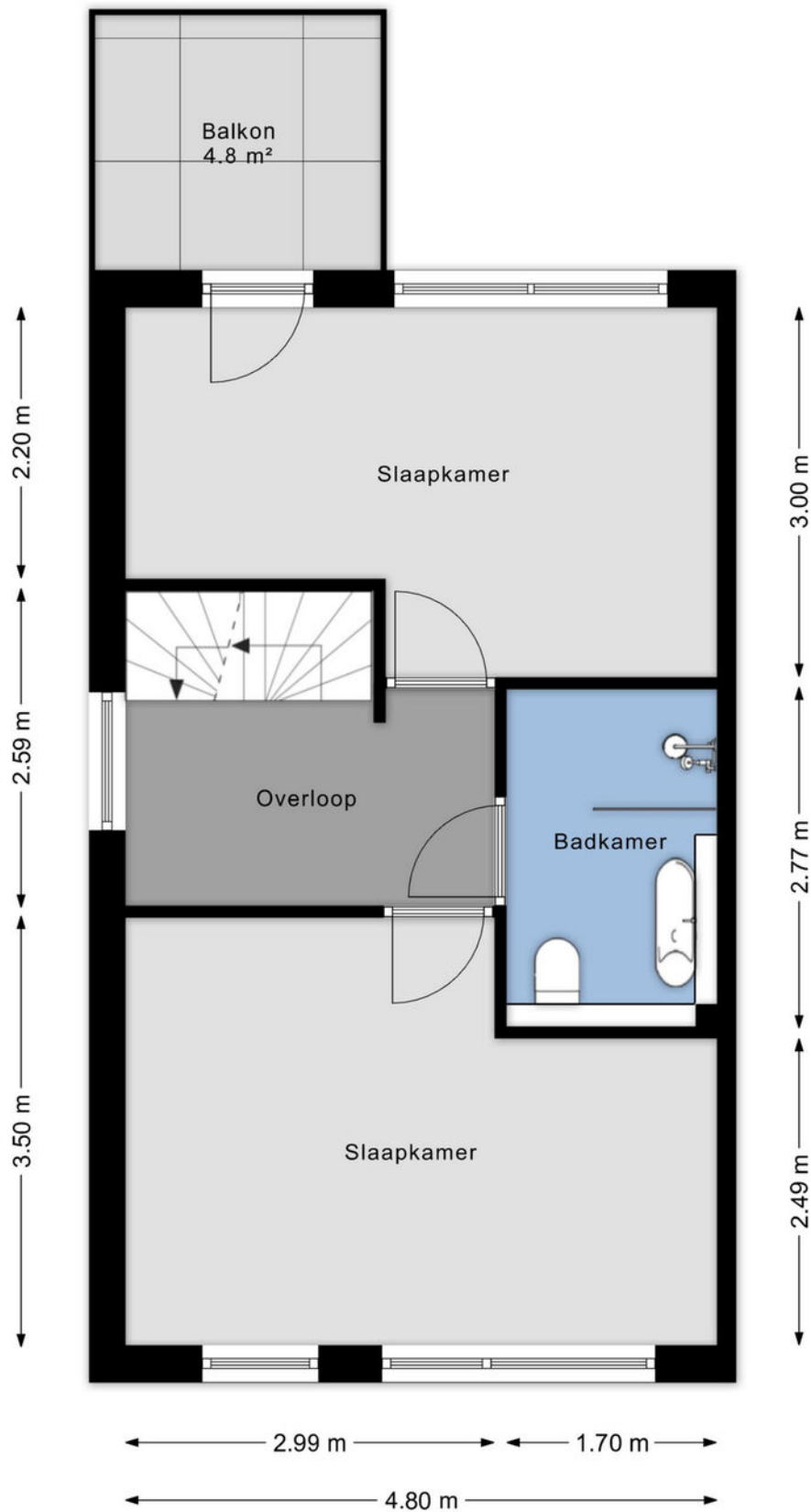
- uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met ruime berging, gelegen in een groene omgeving;
- rustige en kindvriendelijke ligging, nabij alle voorzieningen;
- bouwjaar 1990;
- gemoderniseerd in 2021, waaronder de keuken en meterkast vernieuwd en alle wanden gestuct;
- laminaat vloerafwerking;
- badkamer vernieuwd in 2024;
- momenteel 2 slaapkamers, maar 4 mogelijk;
- stadsverwarming;
- zonnige, privacy biedende tuin op het zuidoosten;
- kortom: een heerlijke, instapklare woning op een ideale locatie!



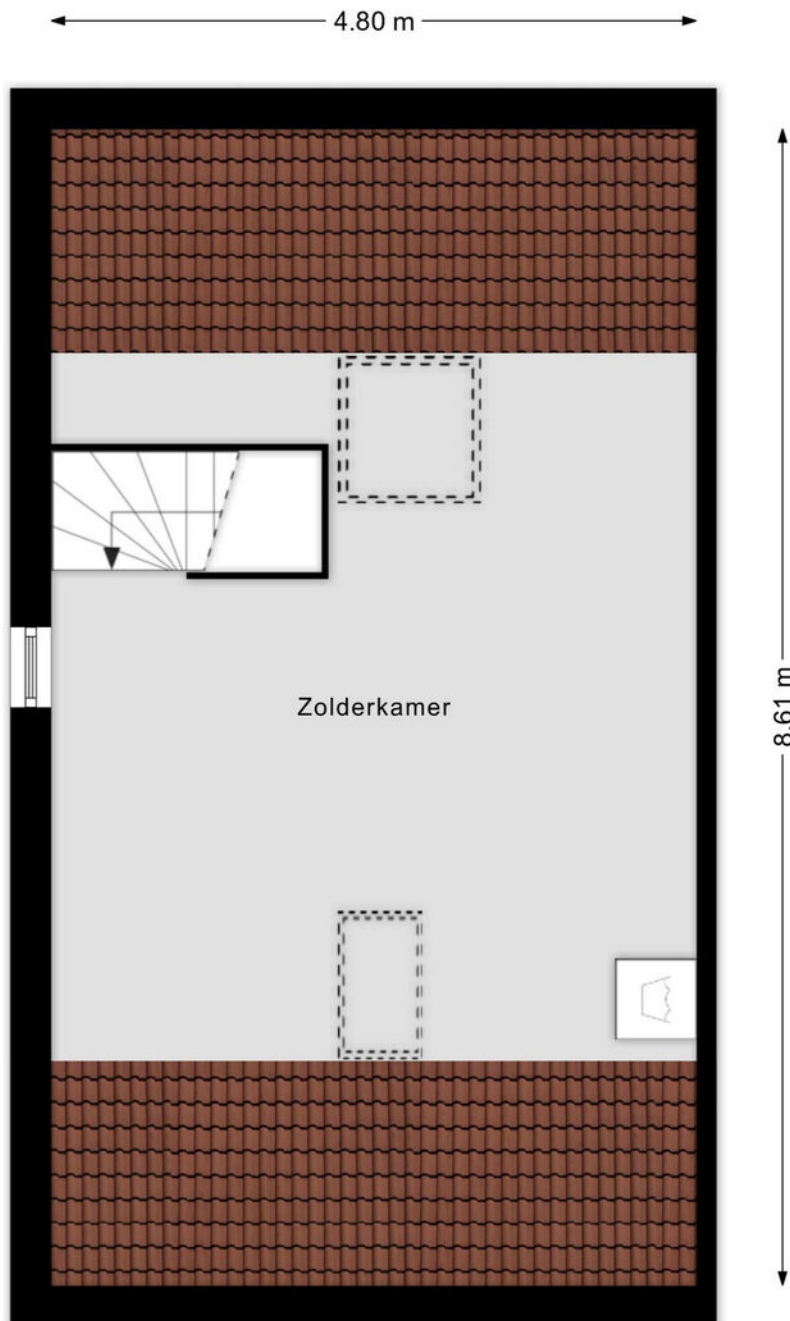
begane grond



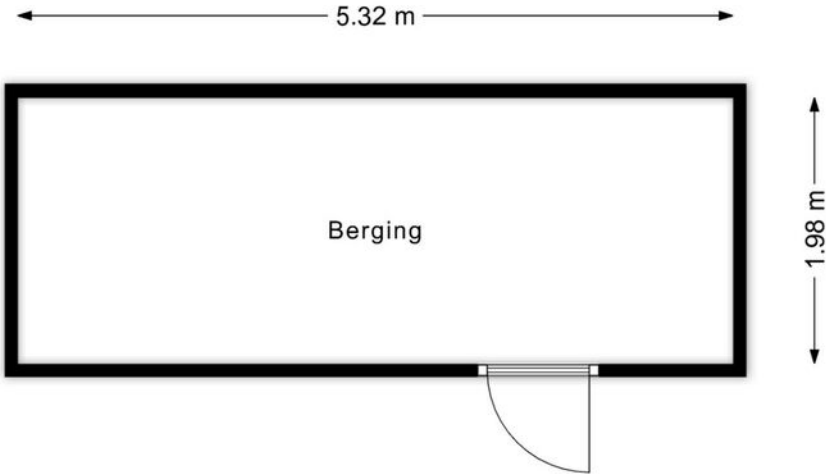
eerste verdieping



tweede verdieping



berging



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 6006 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 
--	---	---



algemeen

- De ouderdoms- en asbestclausule zijn van toepassing, aangezien het registergoed ruim 36 jaar oud is.

- Toelichtingsclausule NEN2580:

Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".



Aantekeningen





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen
Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084