

TE KOOP



Lange Slagen 18

Breda

€ 649.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Lange Slagen 18 Breda

Op gewilde locatie in de woonwijk Overkroeten gelegen, royale 2-onder-1-kapwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond en een eigen oprit met carport.

Woonoppervlak ca. 137 m², inhoud ca. 475 m³, perceeloppervlak 272 m², bouwjaar 1993, energielabel A, aanvaardingstermijn begin februari 2027.

De huidige eigenaar heeft de woning de afgelopen jaren stap voor stap verder gemoderniseerd en verduurzaamd en gasloos gemaakt. Zo is de woning in 2022 voorzien van HR++ beglazing en werd in januari 2023 een elektrische warmtepomp geïnstalleerd, inclusief een warmwaterboiler die via deze warmtepomp wordt aangestuurd. Medio 2022 zijn op het zuidwest gerichte dakvlak 13 zonnepanelen (405 Wp, met micro-omvormers) geplaatst en in augustus 2020 is de woning voorzien van vier airco-units, verdeeld over twee buitenunits. Zo geniet je het hele jaar door van comfort en een zeer laag energieverbruik.

Ook interieur en indeling zijn de afgelopen jaren onder handen genomen: in 2020 is er stucwerk uitgevoerd, zijn de wanden recentelijk gesausd, kwamen er nieuwe binnendeuren en pvc trapbekleding, werd een voorzetwand met sferhaard geplaatst en is de badkamer op de eerste verdieping (2017) aangevuld met een tweede badkamer op de begane grond. Ook de keuken is nog eens voorzien van een nieuwe inductiekookplaat, nieuwe vaatwasser en nieuwe combi magnetron/oven. Verder is in 2020 de tuin volledig vernieuwd, is in 2021 de voordeur vervangen en is de buitenzijde geschilderd.

Indeling:

Begane grond

Het woongenot begint al bij aankomst: je zet de auto onder de carport op eigen terrein, vanwaar je toegang hebt tot een handige berging en de entree van de woning.

modern afgewerkte toilet met hanged closet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook de woon-/eetkamer is vanuit hier te bereiken. Wanneer je deze binnenstapt, valt direct op hoe heerlijk ruim de kamer is. Daarnaast is deze zeer sfeervol afgewerkt met een moderne laminaatvloer en strak stucwerk wand- en plafondafwerking. Aan de voorzijde zijn grote ramen geplaatst en aan de achterzijde vind je de schuifpui naar de achtertuin, waardoor er prettig veel daglicht de woonkamer binnenvalt. Een sfeerhaard met voorzetwand (2020) maakt het plaatje compleet.

Naast de zithoek is er in de woon-/eetkamer genoeg ruimte voor een grote eethoek die naadloos aansluit op de open keuken. Deze is geplaatst in een praktische U-opstelling. Naast voldoende kast- en werkruimte beschik je in de keuken over de nodige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser en een koelkast.

Verder vind je op de begane grond een slaapkamer eveneens voorzien van een laminaatvloer en strak stucwerk wand- en plafondafwerking. Tevens is hier door de huidige eigenaar een tweede, moderne badkamer gerealiseerd die is voorzien van een ligbad/douche, een wastafelmeubel, een hangend closet en elektrische vloerverwarming. Aansluitend op de slaapkamer tref je een tweede berging aan met toegang tot de achtertuin.

Tuin

Zowel vanuit de berging, als de woonkamer als via een achterom is de in 2020 volledig vernieuwde achtertuin toegankelijk. De zij- en achtertuin zijn keurig aangelegd met moderne keramische tuintegels en een gazon, wat zorgt voor een fijne groene sfeer. Aan de achterzijde vind je nog een kunstsof berging en via de achterom aan de zijkant is er ontsluiting naar de openbare weg aan de voorzijde.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over drie slaapkamers. De slaapkamers zijn eveneens voorzien van glad stucwerk wand- en plafondafwerking en hebben een fijne lichtinval dankzij de ramen in de dakkapellen aan zowel de voor- als de achterzijde en een tweetal Velux dakramen aan de achterzijde.

Ook de badkamer is op deze verdieping gelegen. Deze badkamer is vernieuwd in 2017, is voorzien

van een tweede toilet, dubbel wastafelmeubel en een zeer ruime inloopdouche met regendouche en in de wand ingebouwde bediening.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de voorzolder met een zijraam en een Velux dakraam. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur. Verder is op deze verdieping de vierde slaapkamer gesitueerd, met twee grote Velux dakramen. Ook deze slaapkamer is keurig afgewerkt.

Bijzonderheden/algemeen:

- Warmtepomp (lucht/water), januari 2023, met warmwaterboiler
- 4 airco-units met 2 buitenunits, geïnstalleerd augustus 2020
- HR++ beglazing 2022
- 13 zonnepanelen (405 Wp, micro-omvormers) op het zuidwest, medio 2022, 2
- Badkamer op de eerste verdieping, volledig vernieuwd in 2017, aangevuld met een tweede badkamer in 2020
- Voorzetwand met sfeerhaard, 2020
- Nieuwe binnendeuren 2020
- Nieuwe voordeur, 2021
- Buiten geschilderd 2021
- Stucwerk en verbouwingswerkzaamheden, 2020, wanden recentelijk gesausd
- Keuken voorzien van nieuwe inductiekookplaat, vaatwasser en combi magnetron/oven
- Volledig vernieuwde tuin, 2020
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping plus een 5e slaapkamer op de begane grond

Omgeving

Lange Slagen 18 ligt in de geliefde, kindvriendelijke wijk Overkroeten in een rustige en groene woonwijk waar veel gezinnen met kinderen wonen. Voor de dagelijkse boodschappen en een gezellig winkelmoment ben je snel bij winkelcentrum Heksenwiel, met een grote variëteit aan winkels en diverse supermarkten. Ook basisscholen bevinden zich op korte afstand. Wie graag naar buiten trekt, vindt vlakbij het Haagse Beemdenbos, met talloze fiets- en wandelroutes, en recreatieplas De Asterdplas om even helemaal tot rust te komen. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt op fietsafstand en dankzij de nabijgelegen A16 bent u in een handomdraai op weg naar Rotterdam of Antwerpen, terwijl ook het centrum van Breda snel te bereiken is. Daarmee is deze woning uitstekend en centraal gelegen ten opzichte van de regio.



Kenmerken

€ 649.000 k.k.

Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	272 m ²
Inhoud	475 m ³
Tuinoppervlakte	121 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5

Bouwjaar	1993
Energie label	A++
Bouwjaar warmtepomp	2023
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	2 m ²



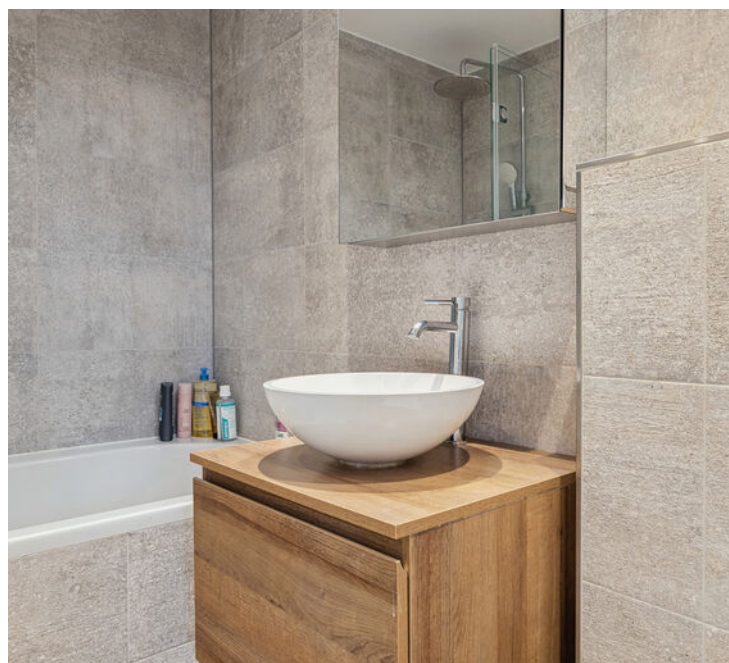
Begane grond



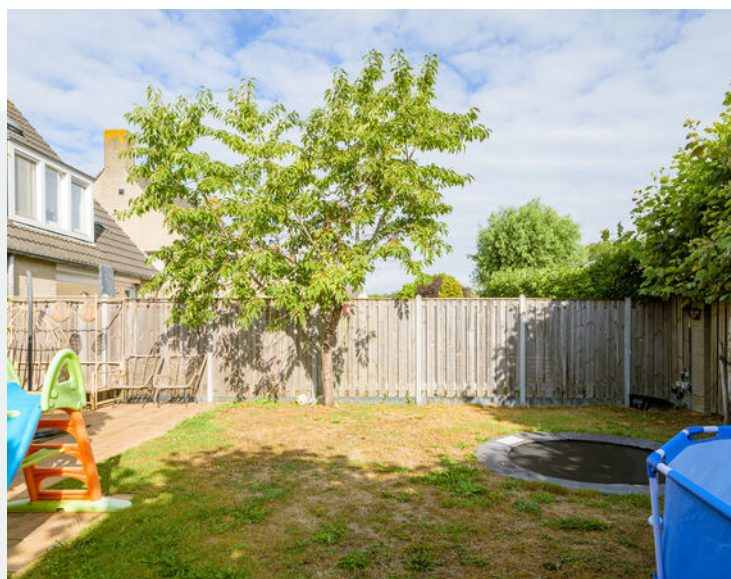
Begane grond



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



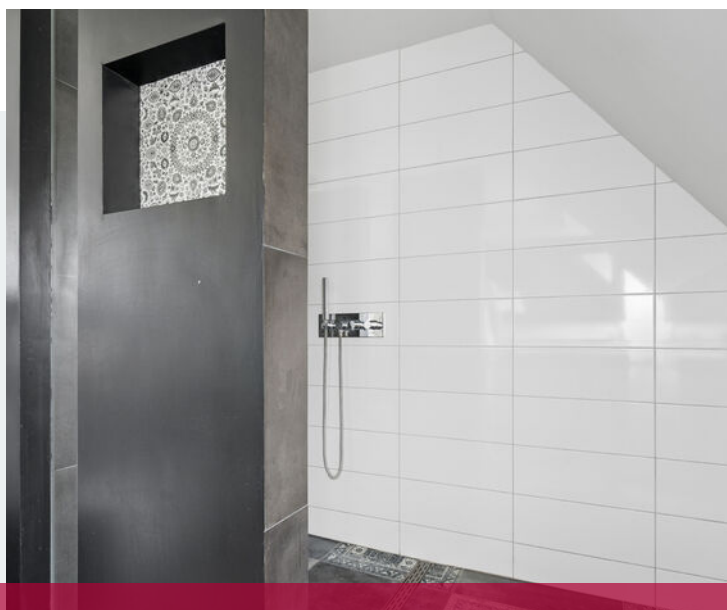
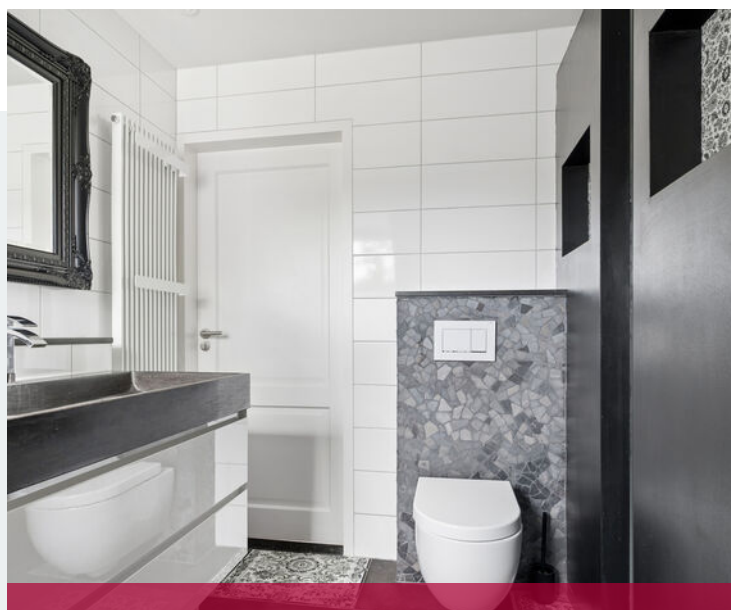
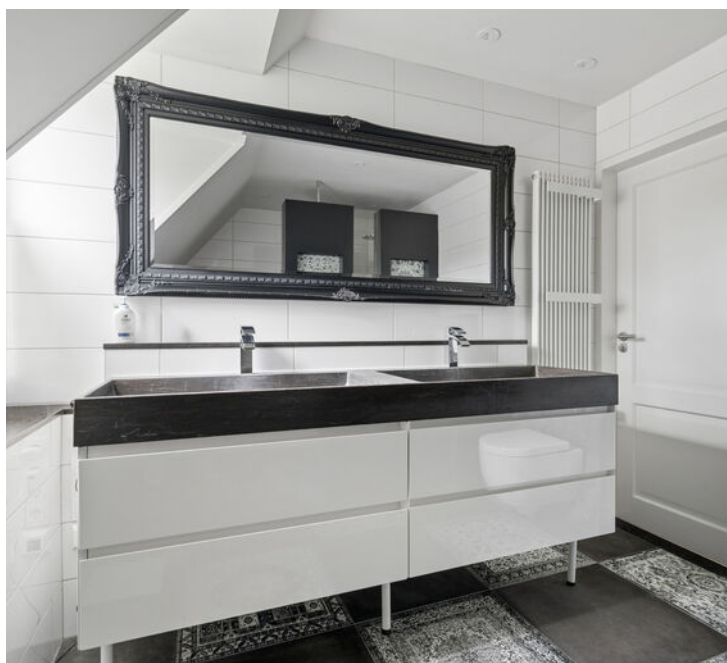
1e verdieping & achtertuin



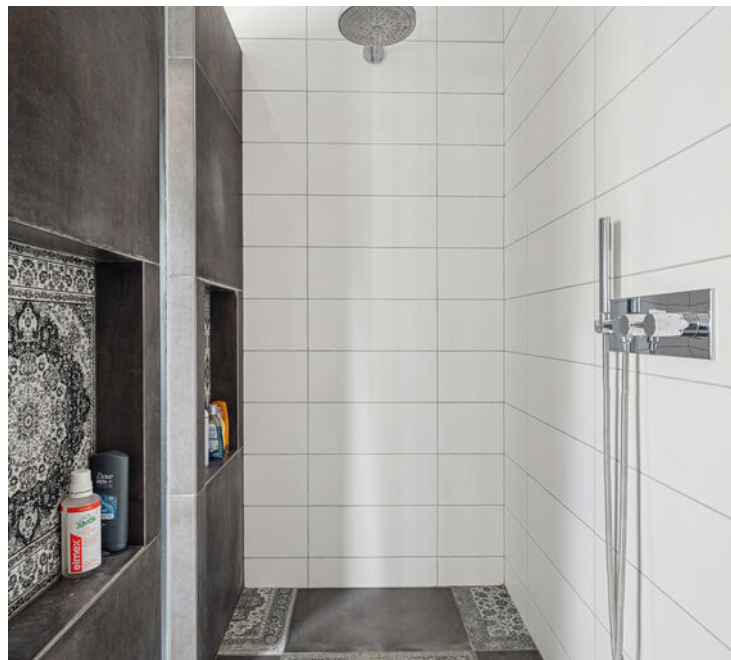
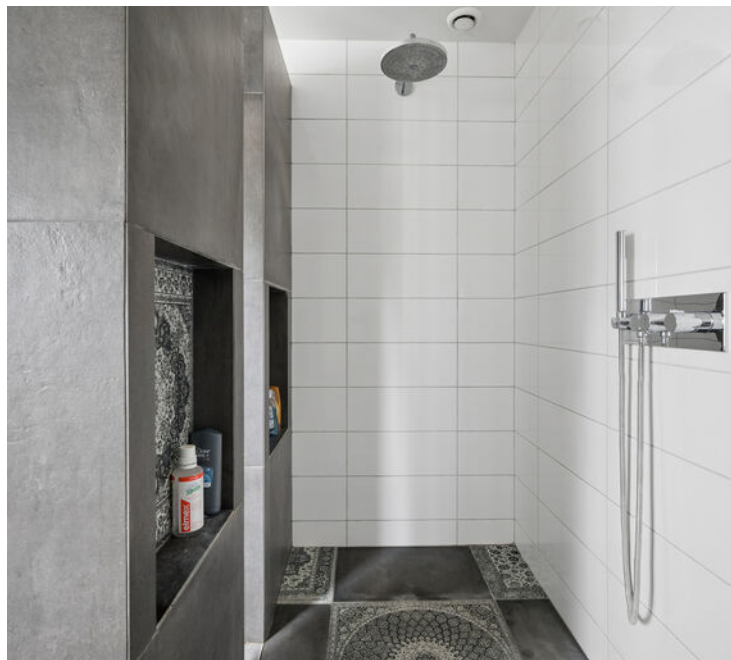
Achtertuin



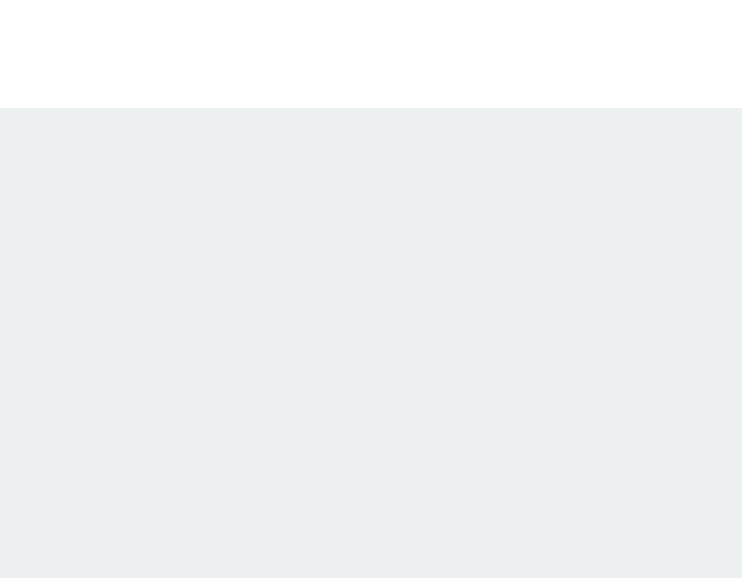
1e verdieping



1e verdieping



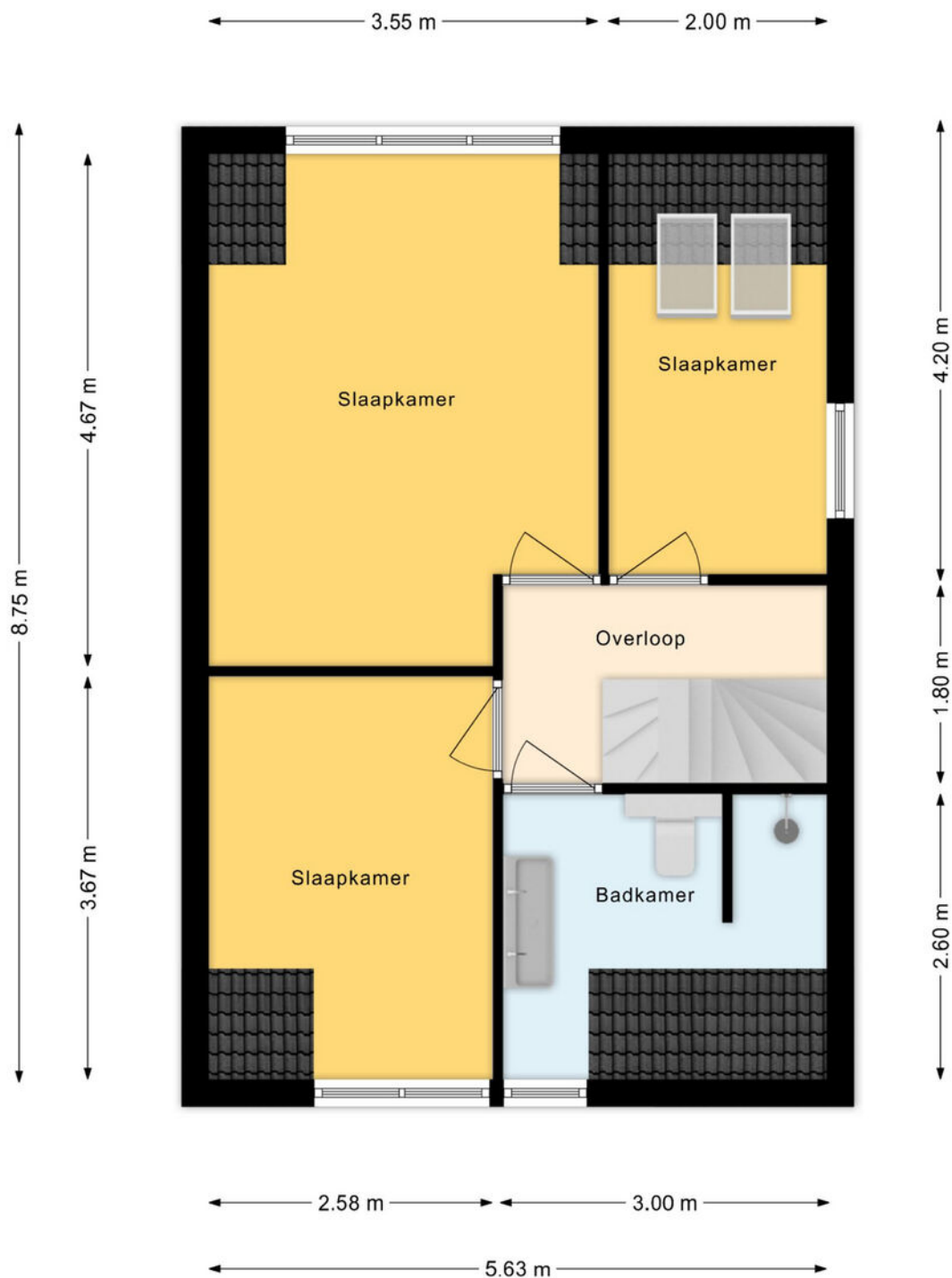
1e verdieping & 2e verdieping



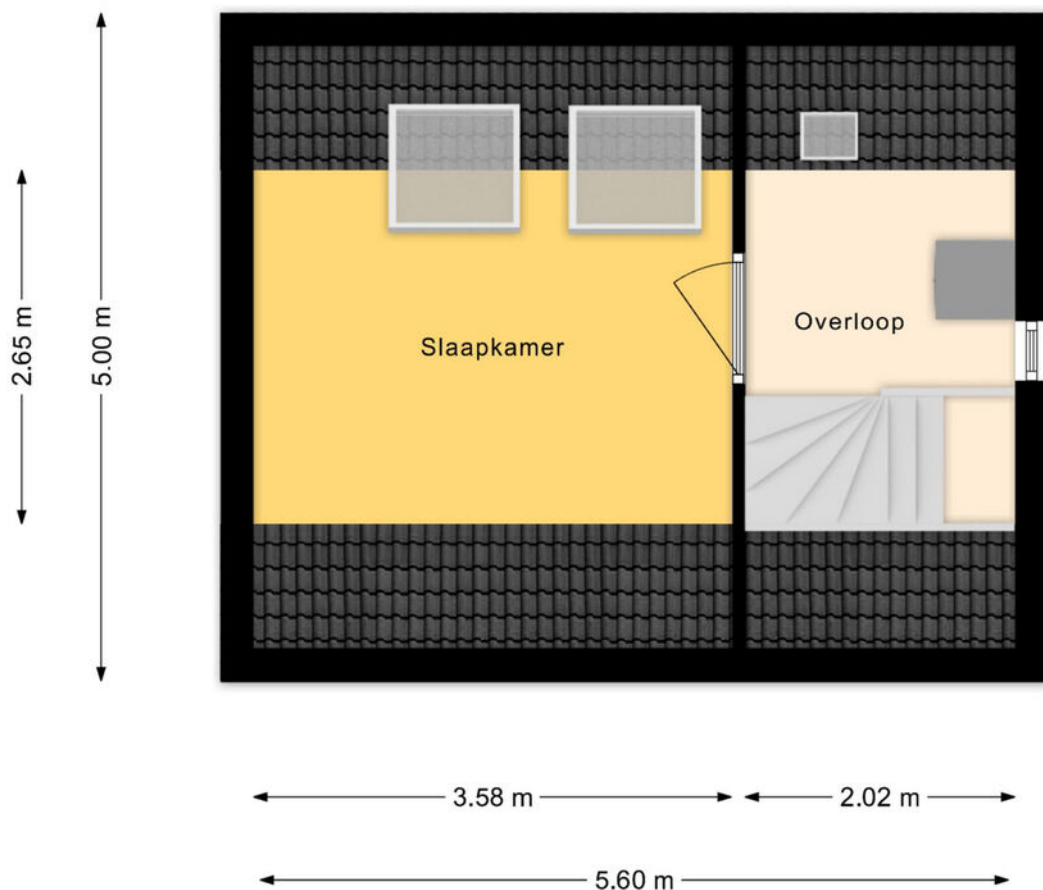
Vooraanzicht



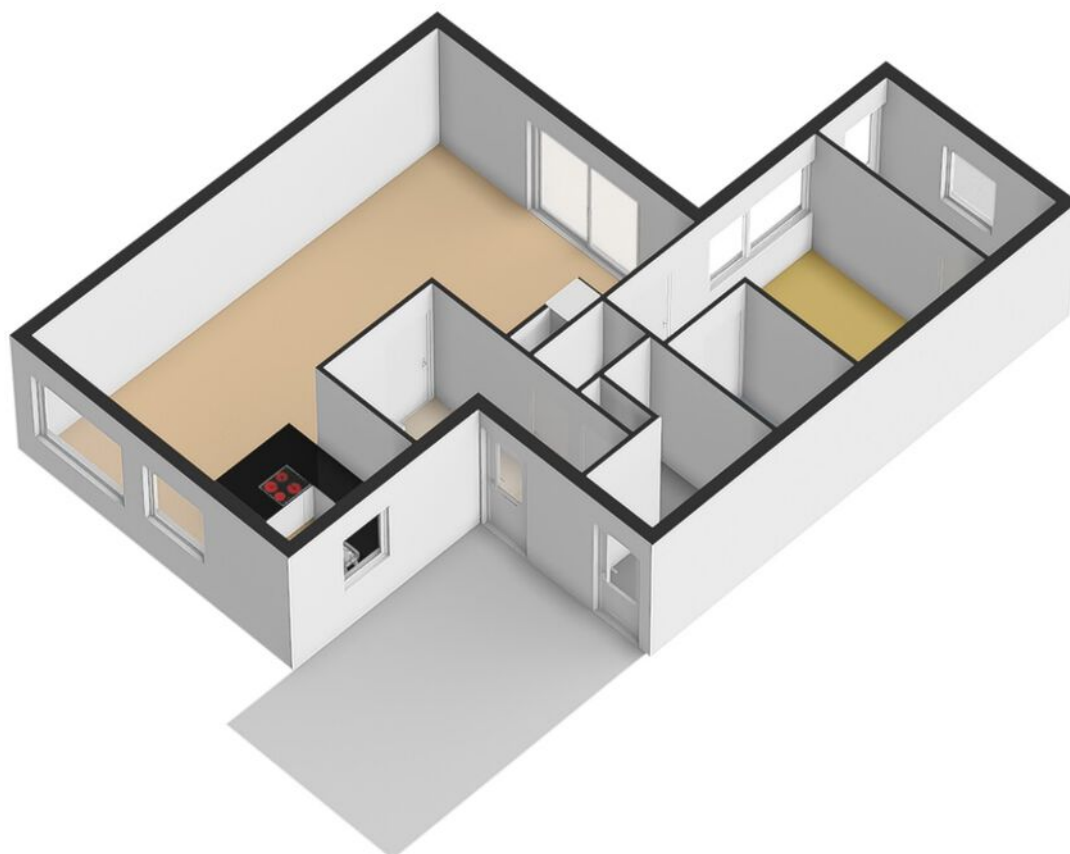
Plattegrond begane grond



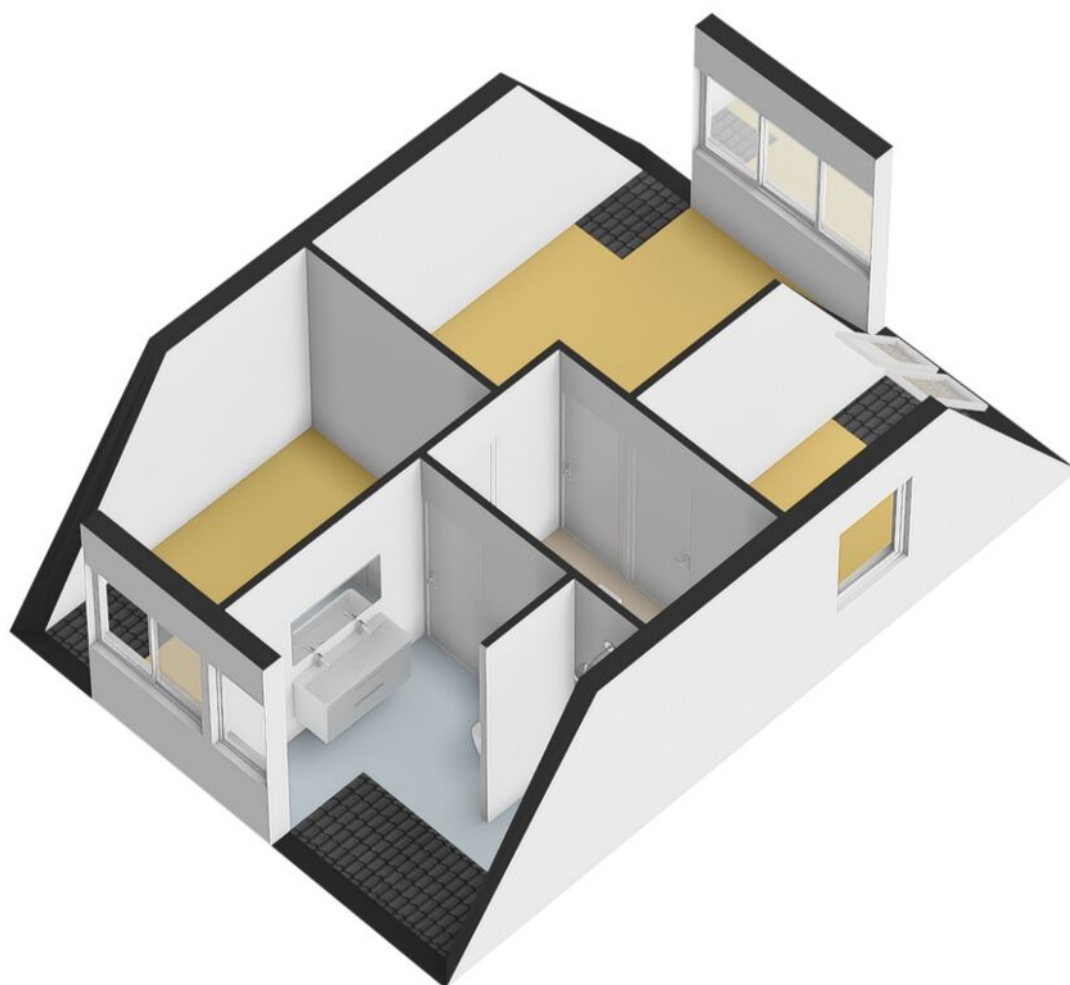
Plattegrond 1e verdieping



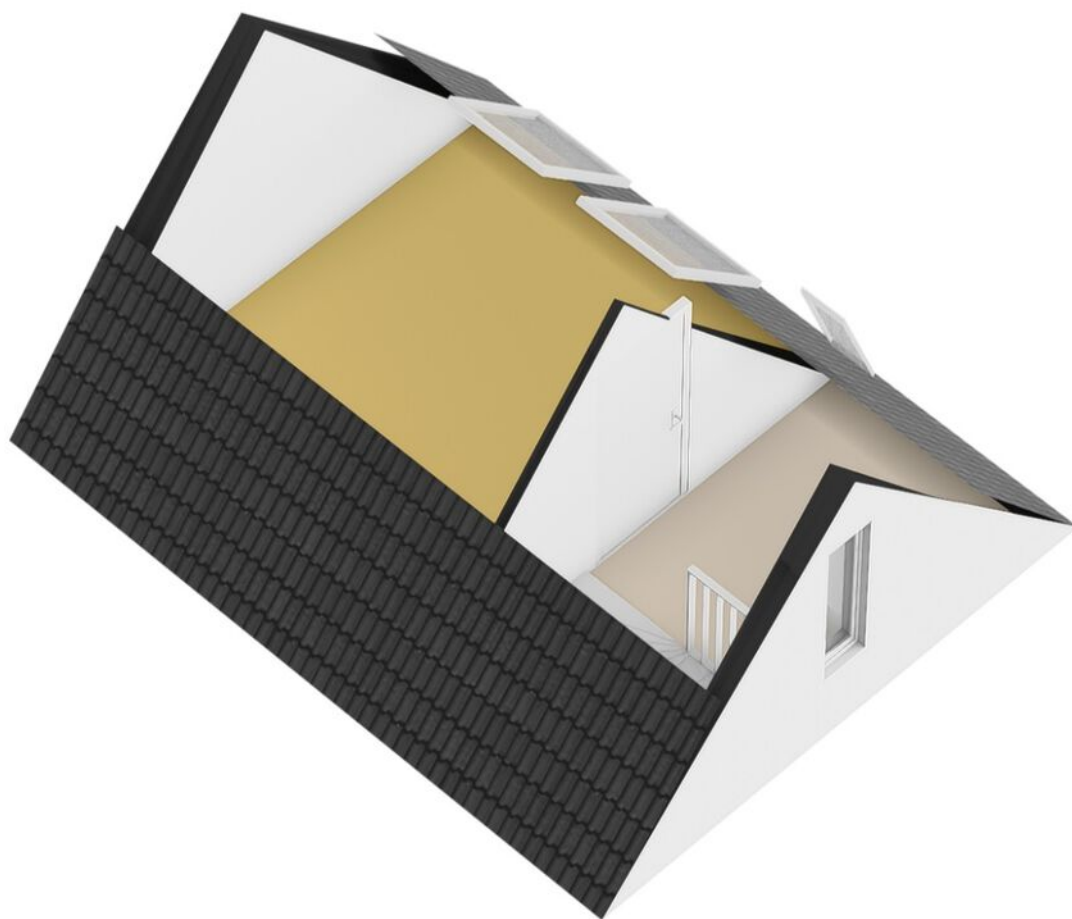
Plattegrond 2e verdieping



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 I

Perceel 3176

kadaster

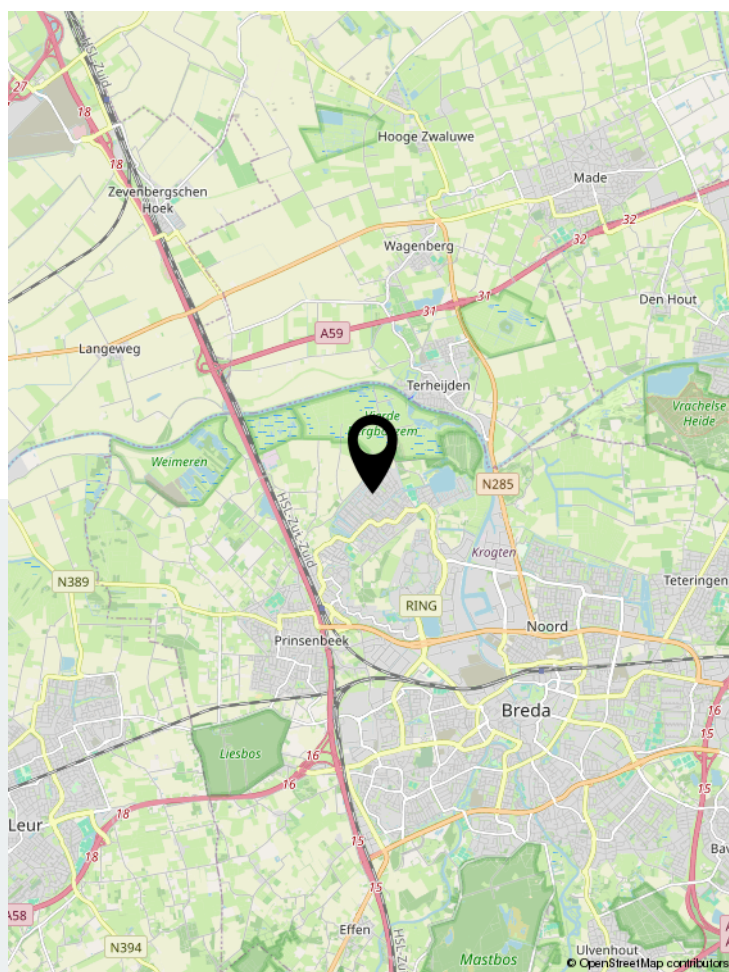
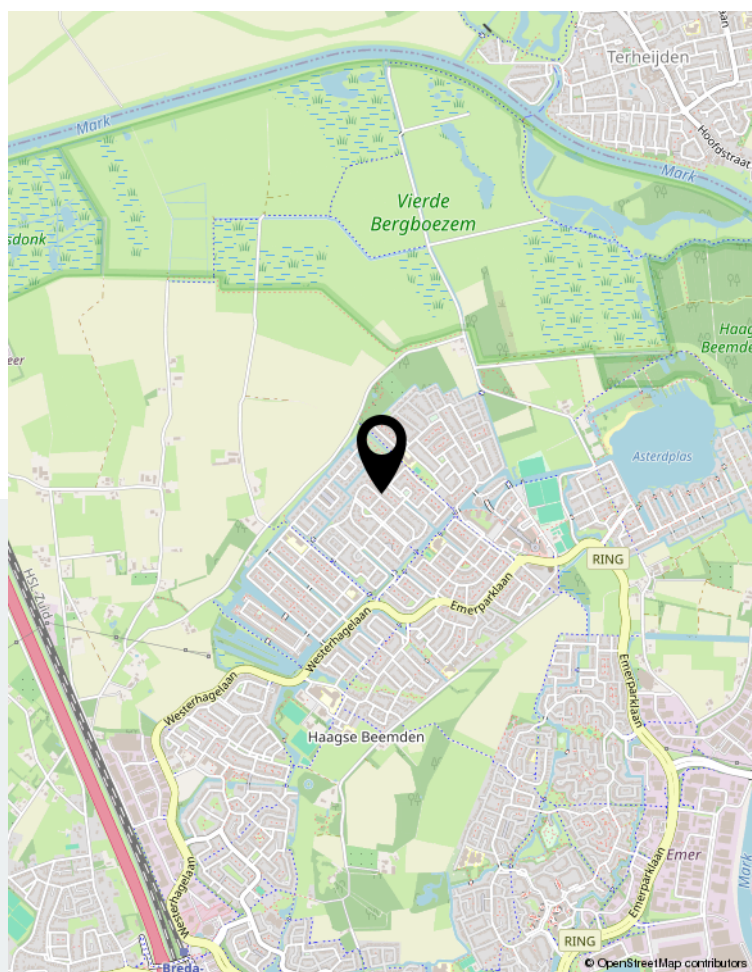
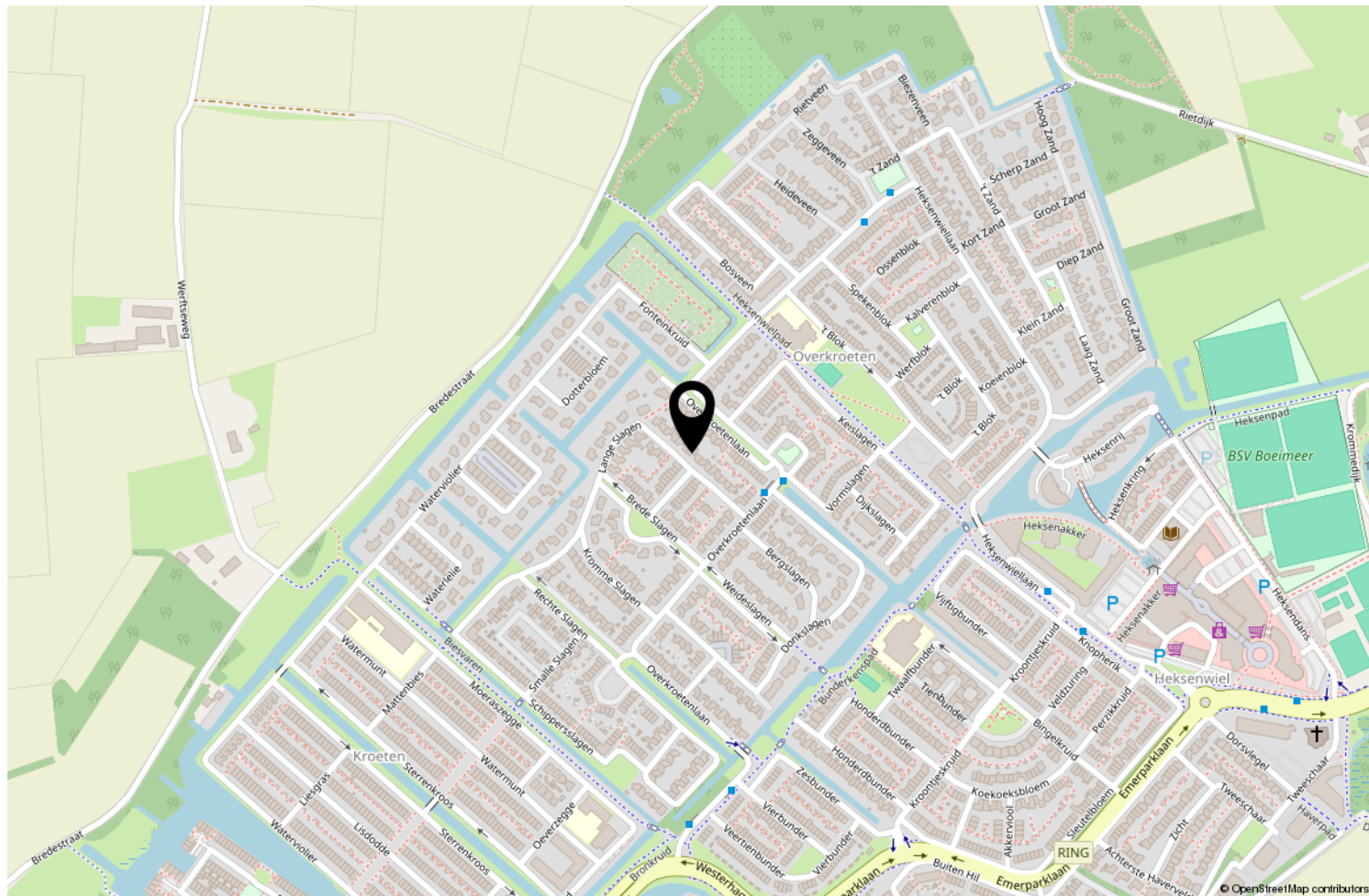
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

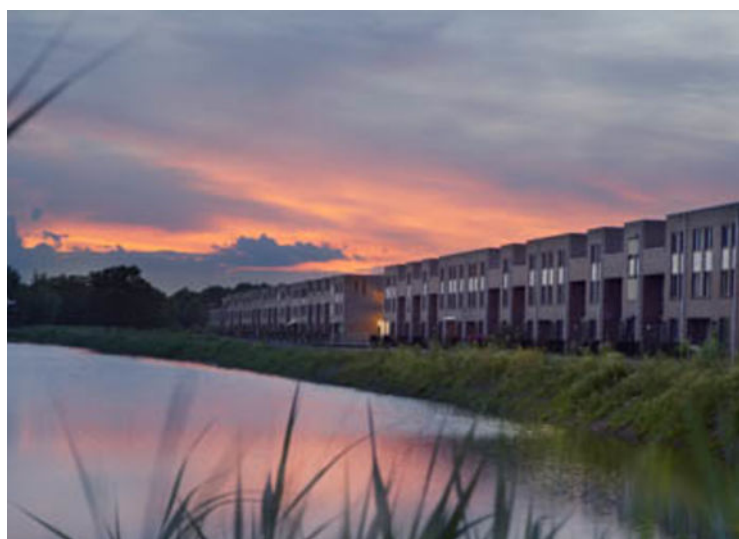
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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		
- Ledstrip keuken en lampen zolder	X			
- Staande lamp in hoek bij eettafel	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken slaapkamer en berging BG gereedschap kamer	X			
- Ladekasten op zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plissés woonkamer (nieuw per augustus 2026)			X	
- Gordijnrail en gordijn woonkamer (nieuw per augustus 2026)			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Trapbekleding PVC	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Waterdamp sfeerhaard woonkamer	X			
- Televisies woonkamer en logeerkamer			X	
- Werkbank berging gereedschap kamer		X		
- Koelkast in berging gereedschap kamer		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				
- Losse keukenapparaten		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Radiator	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Elektrische warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Betonnen barbecue	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				

Lijst van zaken

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