

TE KOOP



Kalverenblok 2

Breda

€ 519.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Kalverenblok 2 Breda

Semi-bungalow, gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Overkroeten. De woning beschikt op de begane grond over een woonkamer, halfopen keuken, slaapkamer, badkamer en een inpandige garage, en biedt op de verdieping nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer — ideaal voor wie levensloopbestendig wil wonen zonder in te leveren op ruimte.

Met een uitstekende indeling, een royale achtertuin en een oprit voor de garage is dit een woning die zich uitstekend leent voor zowel gezinnen als kopers die op zoek zijn naar een woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning dient op onderdelen te worden gemoderniseerd.

Bouwjaar 1992, energielabel C. Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en op belangrijke punten verbeterd. Zo is in 2024 het platte dak boven garage, slaapkamer en badkamer volledig vernieuwd, inclusief nieuwe dakleer,

daktrimmen en leidingwerk. In 2023 is het buitenschilderwerk uitgevoerd, in 2024 is de garagedeur vervangen en zijn zowel de voor- als de achtertuin geheel opnieuw aangelegd. Hiermee is de woning op meerdere fronten up-to-date.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars en een gedeeltelijk betegeld toilet met staand closet en fonteintje.

Woonkamer met schouw, voorzien van elektrische sierhaard, en aluminium schuifpui met toegang naar de achtertuin. Halfopen keuken met loopdeur naar de achtertuin, voorzien van L-inrichting met kunststof werkblad, spoelbak met eengreepsmengkraan, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron (defect). Koel-vriescombinatie circa 6 jaar geleden vervangen.

Portaal met trapopgang en trapkast.

Slaapkamer van 4,50 x 3,00 m.

Badkamer (2,02 x 1,86 m) met tegels tot het plafond, inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

Vanuit de woning bereikbare, in de spouw gelegen garage (18 m²) met tegelvloer, elektrisch bedienbare garagedeur, twee zijramen, wasmachineaansluiting en opstelplaats voor de cv-combiketel (Bosch, 2018). Elektrisch bedienbare zonwering aanwezig.

Tuin:

Voortuin met oprit voor de garage. Diepe, in 2024 opnieuw aangelegde achtertuin (12,50 x 11,75 m) met stenen berging (8 m²) met deur naar de achterom. Zijtuin met ontsluiting naar de voorzijde.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer voorzijde, 4,60 x 3,65 m (tot 1,50-lijn).
Badkamer met douchecabine, staand toilet, wastafel met spiegel en planchet, en verwarming.
Slaapkamer achterzijde, 2,66 x 3,65 m (tot 1,50-lijn).

Bijzonderheden/algemeen:

- Semi-bungalow met op de begane grond reeds een volwaardige slaapkamer en badkamer
- Platte daken (garage, slaapkamer, badkamer) voorzien van nieuw dakleer, daktrimmen en leidingwerk (2024)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Nieuwe garagedeur (2024)
- Voor- en achtertuin volledig opnieuw aangelegd (2024)
- Inpandige garage met elektrisch bedienbare deur, tevens opstelplaats cv-ketel (Bosch, 2018)
- Twee badkamers: één op de begane grond, één op de eerste verdieping
- Diepe achtertuin met stenen berging en toegang tot de achterom
- Elektrisch bedienbare zonwering

Omgeving

Wonen in Overkroeten betekent wonen in een kindvriendelijke, groene wijk binnen Haagse Beemden, die grenst aan de populaire wijk Kroeten en vergelijkbare kwaliteiten biedt. De wijk is begin jaren negentig gebouwd en kenmerkt zich door ruime, goed onderhouden gezinswoningen in een

rustige setting. Winkelcentrum Heksenwiel, met een ruim en gevarieerd winkelaanbod, ligt op loopafstand, terwijl ook diverse basisscholen, kinderopvang en een medisch centrum dichtbij zijn. Wie graag naar buiten trekt, is zo bij het Haagse Beemdenbos en recreatieplas De Asterdplas, ideaal om te wandelen, fietsen of hardlopen. Station Prinsenbeek ligt op korte afstand en ook Breda Centraal is snel bereikbaar. Via de nabijgelegen A16 en A27 bent u bovendien vlot onderweg naar de rest van de regio, terwijl het bruisende centrum van Breda op slechts vijftien minuten rijden ligt. Daarmee is deze woning uitstekend en centraal gelegen ten opzichte van de regio.

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, een asbestclausule en een niet bewonersclausule worden opgenomen.

Slotzin

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

€ 519.000 k.k.

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	353 m ²
Inhoud	435 m ³
Tuinoppervlakte	147 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

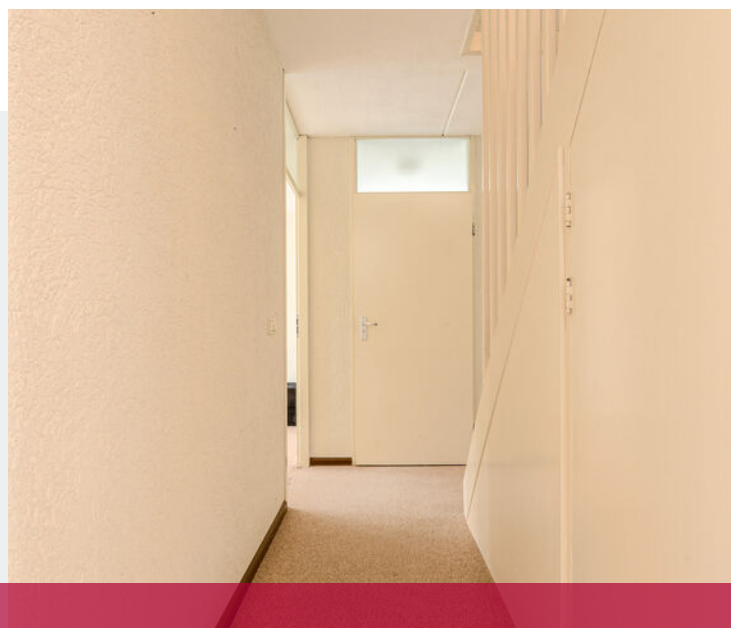
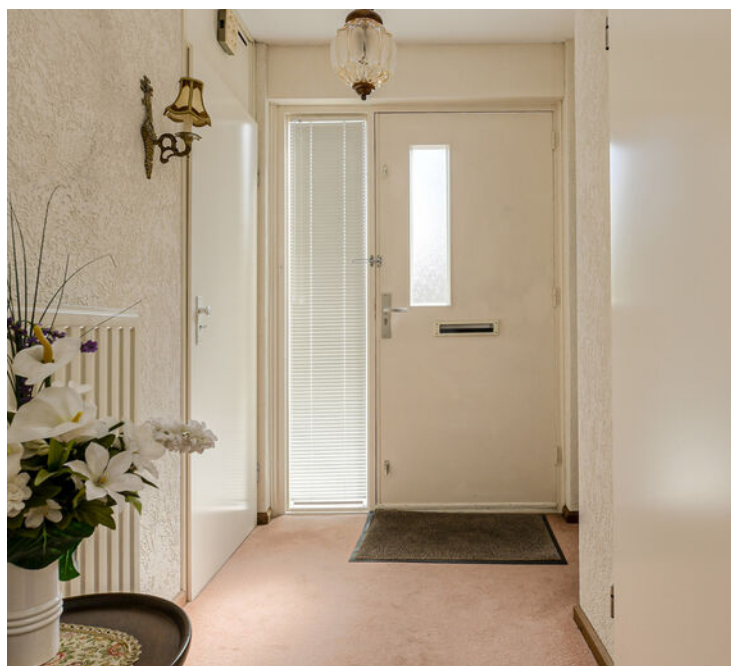
Bouwjaar	1992
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2018
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Externe bergruimte	26 m ²



Begane grond



Begane grond



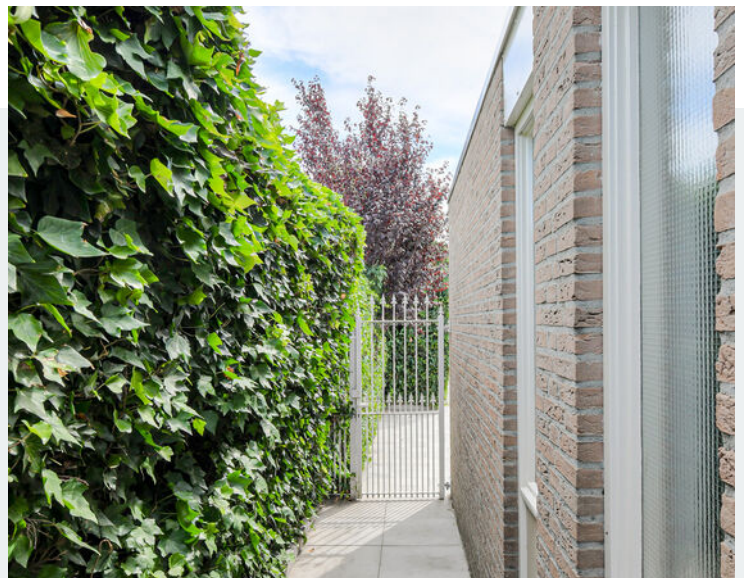
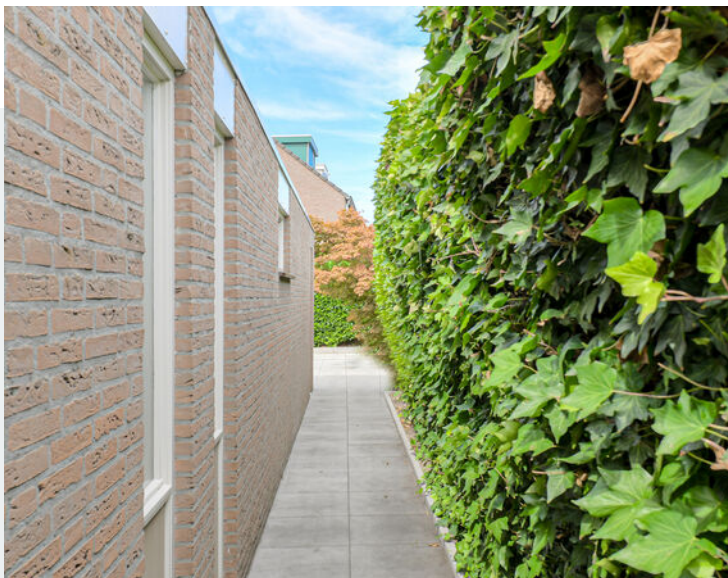
Begane grond



Badkamer, slaapkamer beg. grond



1e verdieping



1e verdieping & zijtuin met poort



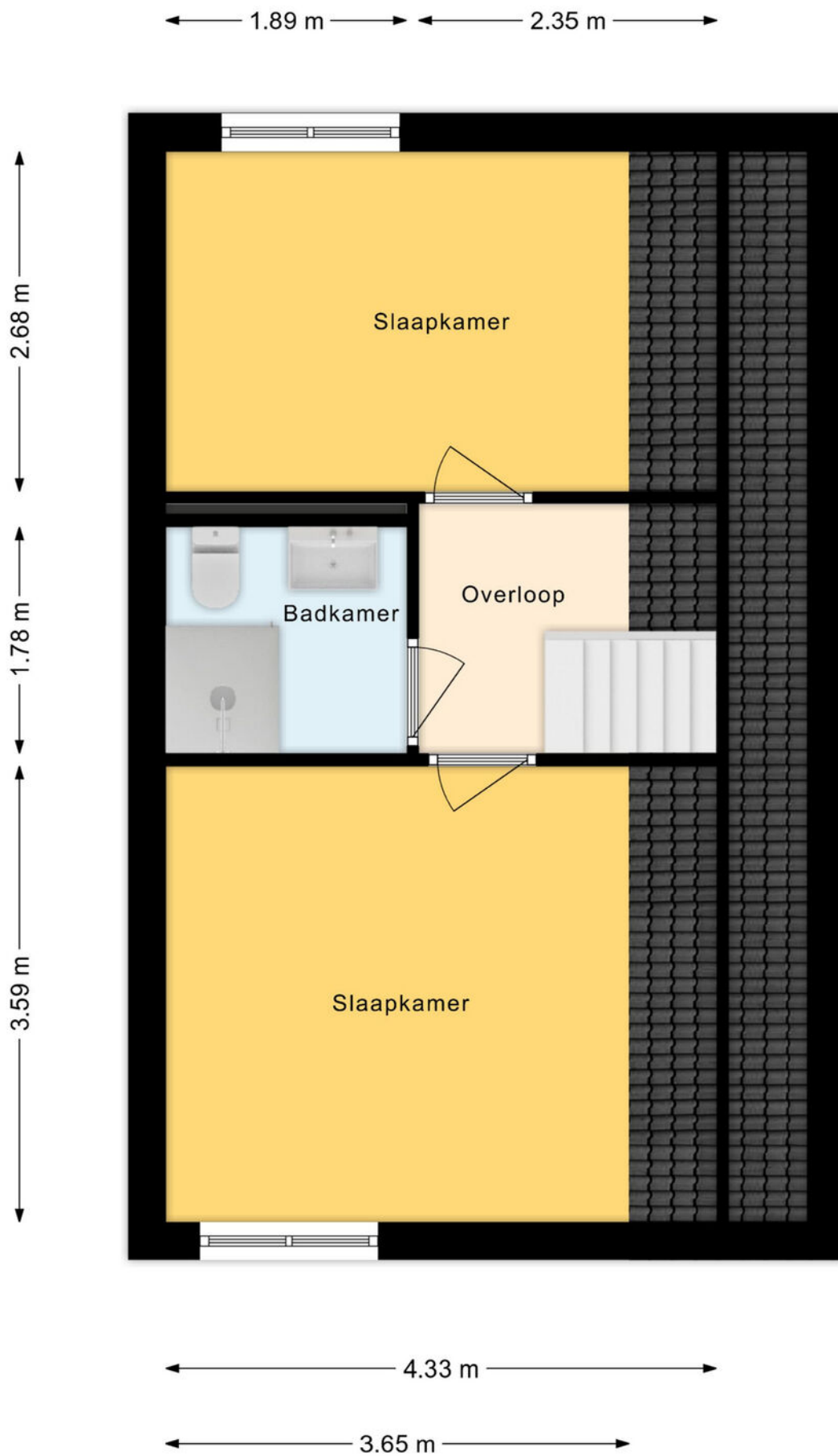
Achtertuint & garage



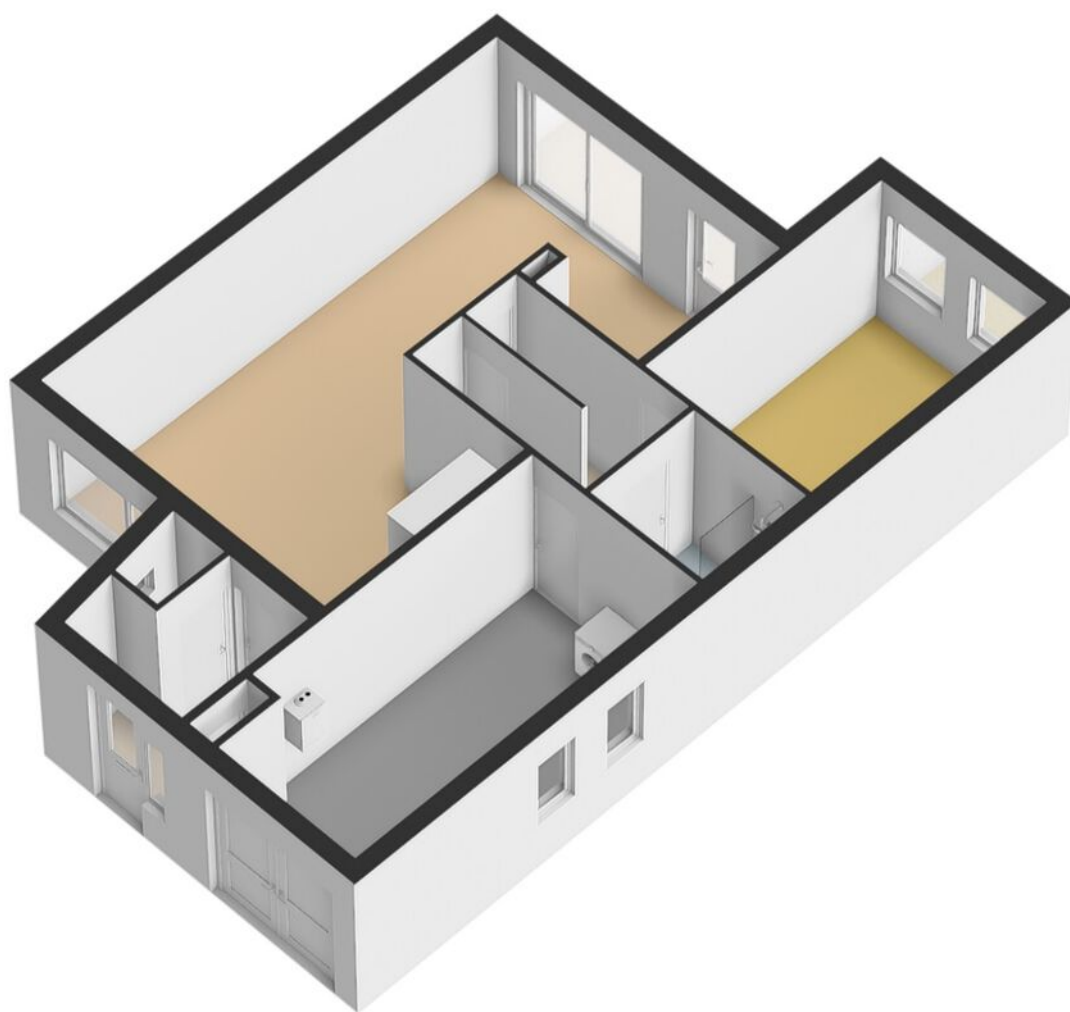
Garage



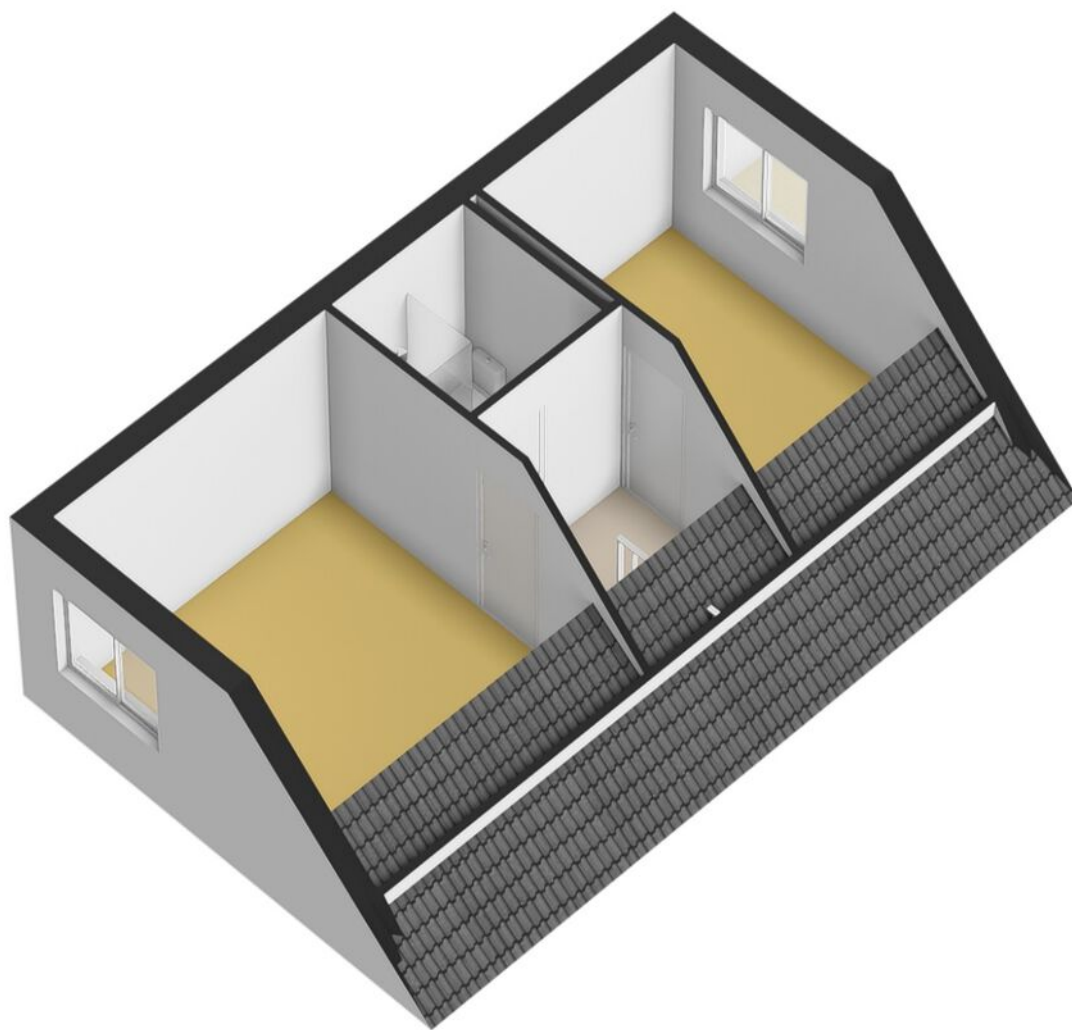
Plattegrond begane grond



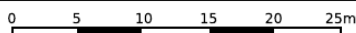
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



De kaart is noordgericht

Perceelnummer: 12345

Huisnummer: 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Breda

Sectie: I

Perceel: 2528

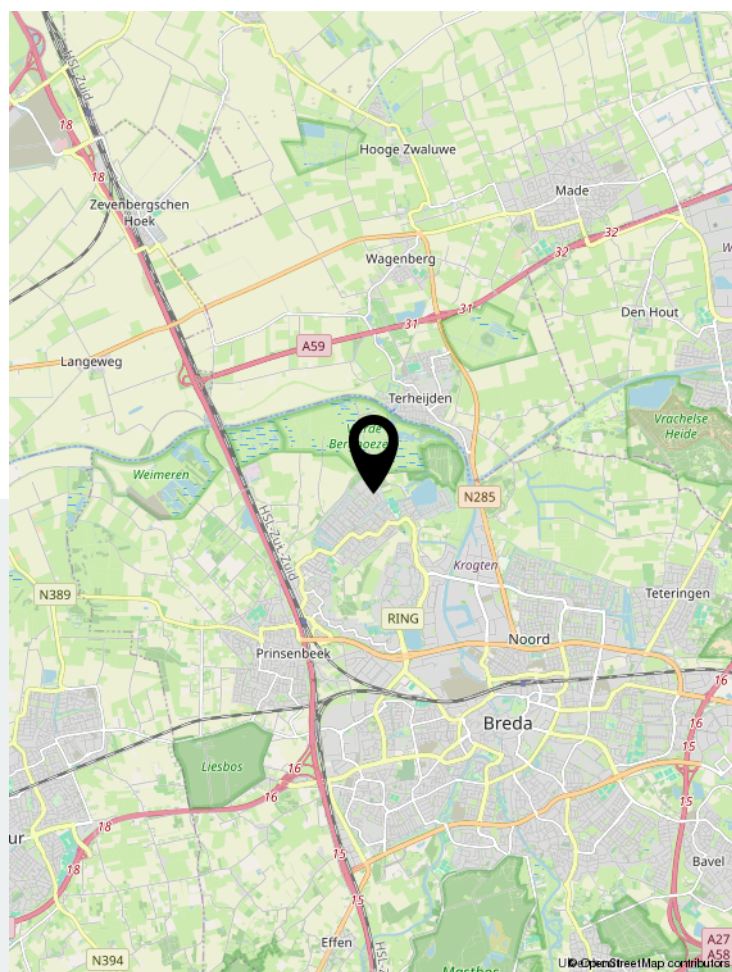
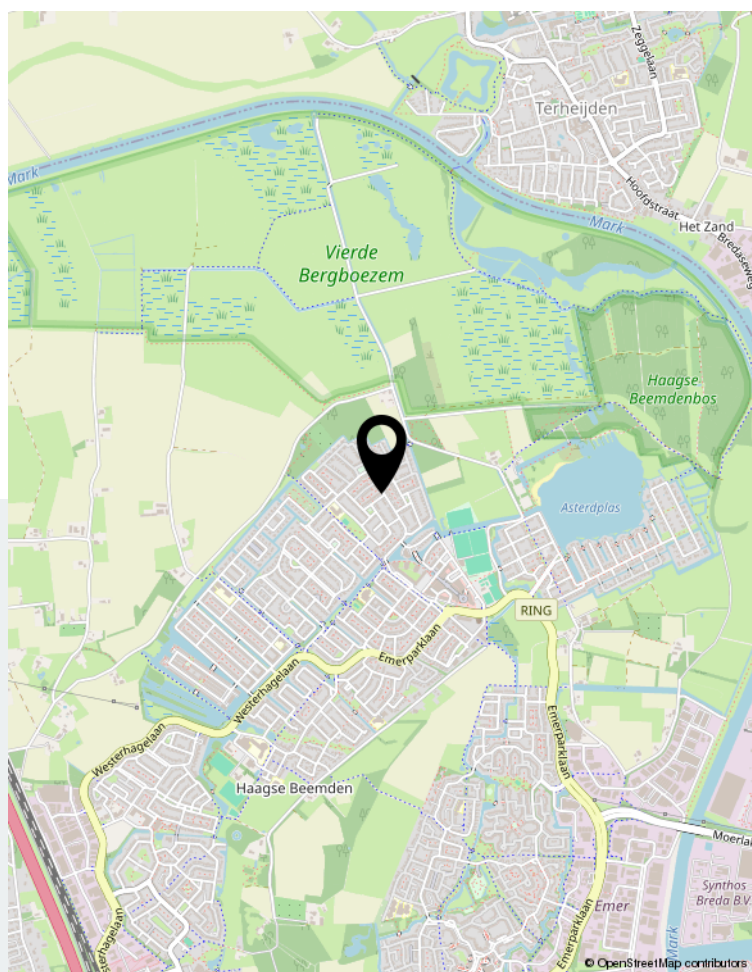
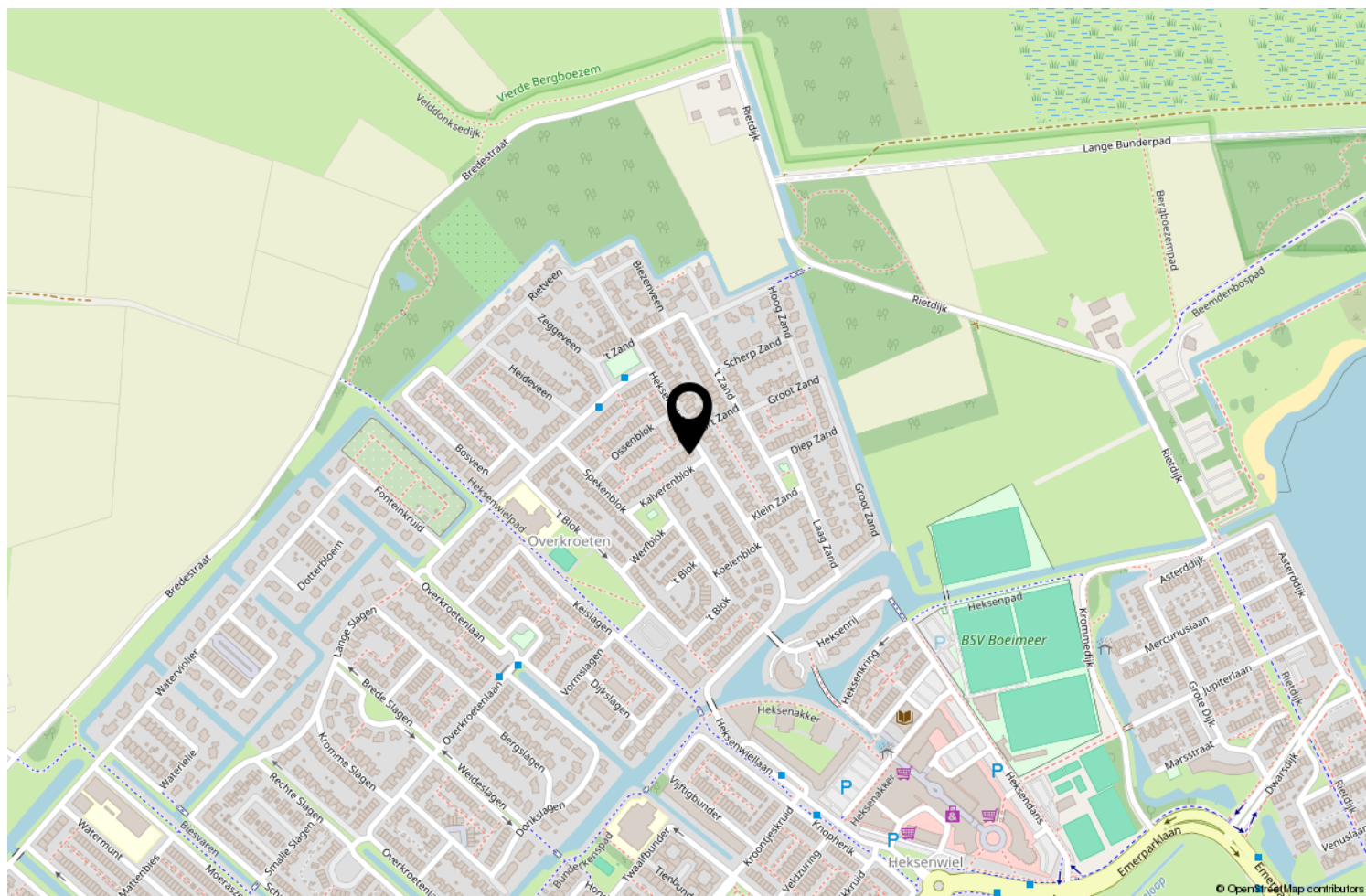
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

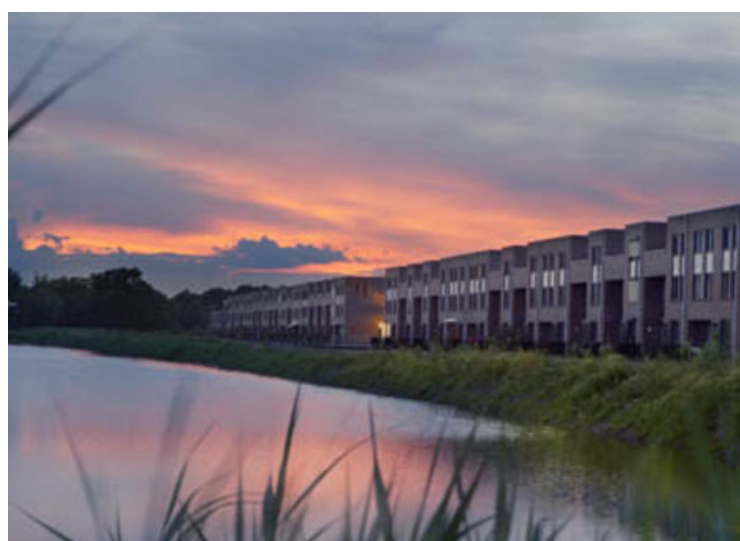
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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