

TE KOOP



Overkroetenlaan 130

Breda

€ 449.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Overkroetenlaan 130 Breda

Verrassend ruime, goed onderhouden en onderhoudsarme middenwoning met energielabel A in de kindvriendelijke wijk Overkroeten.

Welkom in deze sfeervolle en verrassend ruime tussenwoning, gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in de geliefde wijk Overkroeten (Haagse Beemden). Deze woning biedt alle comfort en ruimte die u zoekt, met een royale woonkamer, een open keuken met luxe inrichting, vier slaapkamers, een ruime badkamer en een zonnige tuin met overkapping, berging en achterom.

De woning is gebouwd in 1991/1992 en beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van circa 114 m², een inhoud van circa 397 m³ en een perceeloppervlakte van 153 m². Dankzij de volledige isolatie en energielabel A is dit een comfortabele en energiezuinige woning. Aanvaarding in overleg/op korte termijn mogelijk.

Sinds de bouw is de woning goed onderhouden en waar nodig gemoderniseerd: zo is in 2023 een

nieuwe Intergas Extreme combiketel geplaatst en zorgt de volledige kunststof kozijnen met dubbele beglazing samen met de vloer-, muur- en dakisolatie voor een prettig en energiezuinig woonklimaat. Laat u verrassen door de indeling, het wooncomfort en de uitstekende ligging: een ideale gezinswoning waar u zich direct thuis zult voelen.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, toiletruimte en trapopgang. De lichte, royale woonkamer biedt zicht op de tuin en directe toegang daartoe via openslaande deuren. De trapkast biedt extra bergruimte. De moderne open keuken aan de voorzijde is voorzien van een moderne tegenover elkaar opgestelde inrichting met composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur: oven, magnetron, koffiezetapparaat, koelkast, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en afzuigkap. De vloer is grotendeels afgewerkt met vloertegels en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De zonnige achtertuin is fraai aangelegd met grote, moderne tuintegels en achterin de tuin is een ruime, sfeervolle overkapping met houten berging geplaatst, voorzien van elektra. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd eveneens met moderne tuintegels.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie royale slaapkamers, waarvan één met groot dakraam. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, wastafelmeubel en dakraam.

Tweede verdieping

Voorzolder met bergruimte, aansluitingen voor wasapparatuur, cv-opstelling en mechanische ventilatie. De open slaapruiimte (mogelijke vierde slaapkamer) is voorzien van een groot daktuimelraam en biedt volop mogelijkheden.

Bijzonderheden/algemeen:

- Externe bergruimte circa 3 m²
- Drie slaapkamers met mogelijkheid voor een 4e en zelfs een 5e slaapkamer
- Volledige kunststof buitenkozijnen met dubbele beglazing
- Combikete Intergas Extreme, geplaatst oktober 2023
- Volledig geïsoleerd (vloer-, muur- en dakisolatie)
- Deels vloerverwarming op de begane grond
- Energielabel A
- Achtertuin met overkapping, berging (elektra) en achterom

Omgeving

Wonen in Overkroeten, onderdeel van de geliefde wijk Haagse Beemden, betekent wonen in een rustige en kindvriendelijke omgeving met veel groen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen en een gezellig winkelmoment bent u zo bij winkelcentrum Heksenwiel, met een ruim en gevarieerd winkelaanbod. Ook gezinnen voelen zich hier snel thuis, met diverse basisscholen, kinderopvang en een medisch centrum op korte afstand. Wie graag naar buiten trekt, vindt vlakbij recreatieplas De Asterd en de omliggende polders, 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 en een asbestclausule worden opgenomen.

Slotzin NVM-voorwaarden

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

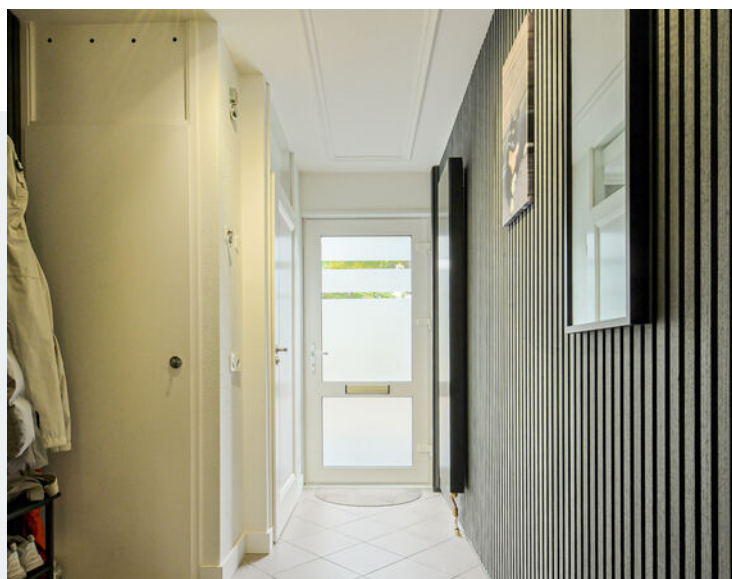
€ 449.000 k.k.

Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	153 m ²
Inhoud	400 m ³
Tuinoppervlakte	75 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

Bouwjaar	1991
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2023
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	3 m ²



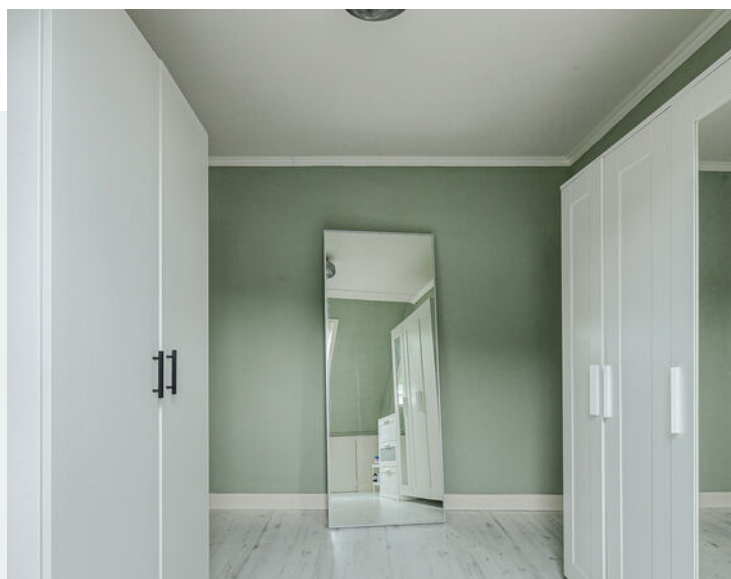
Begane grond



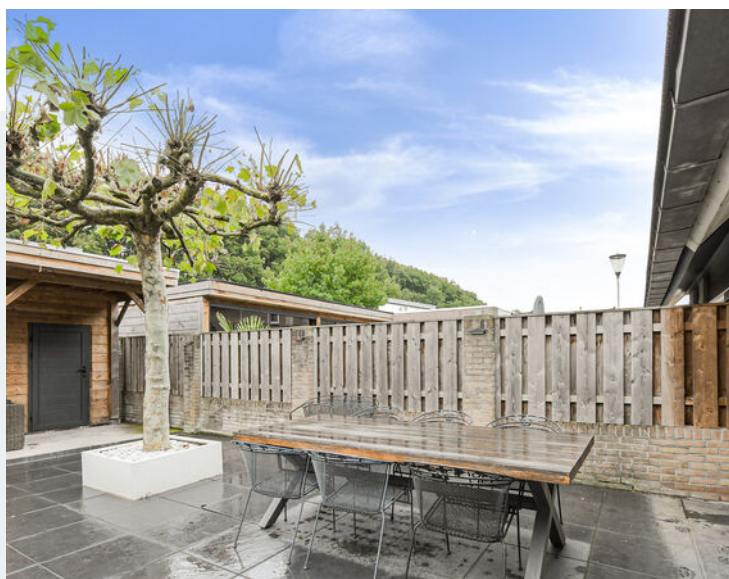
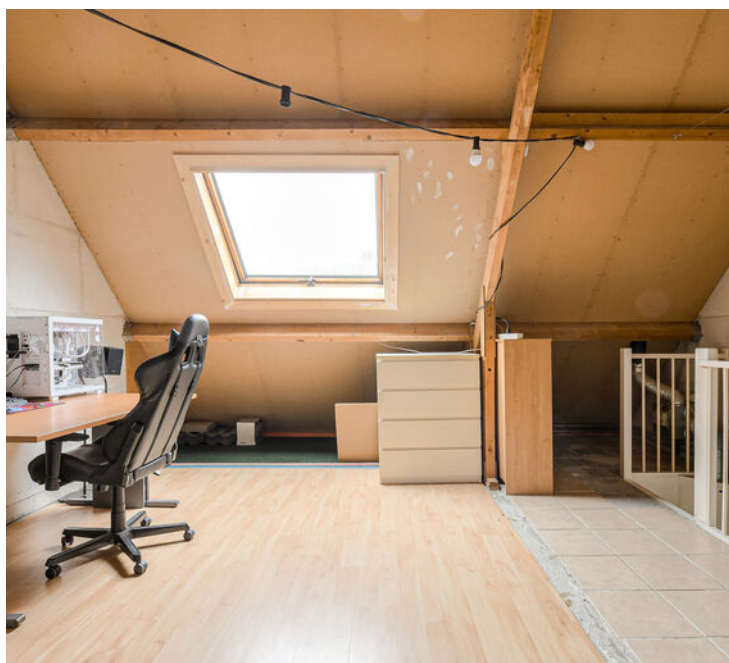
Begane grond



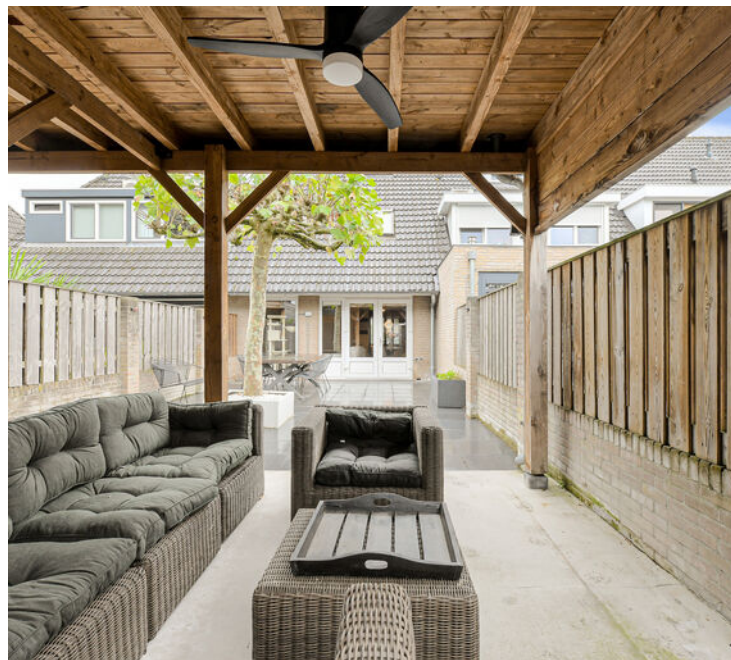
1e verdieping



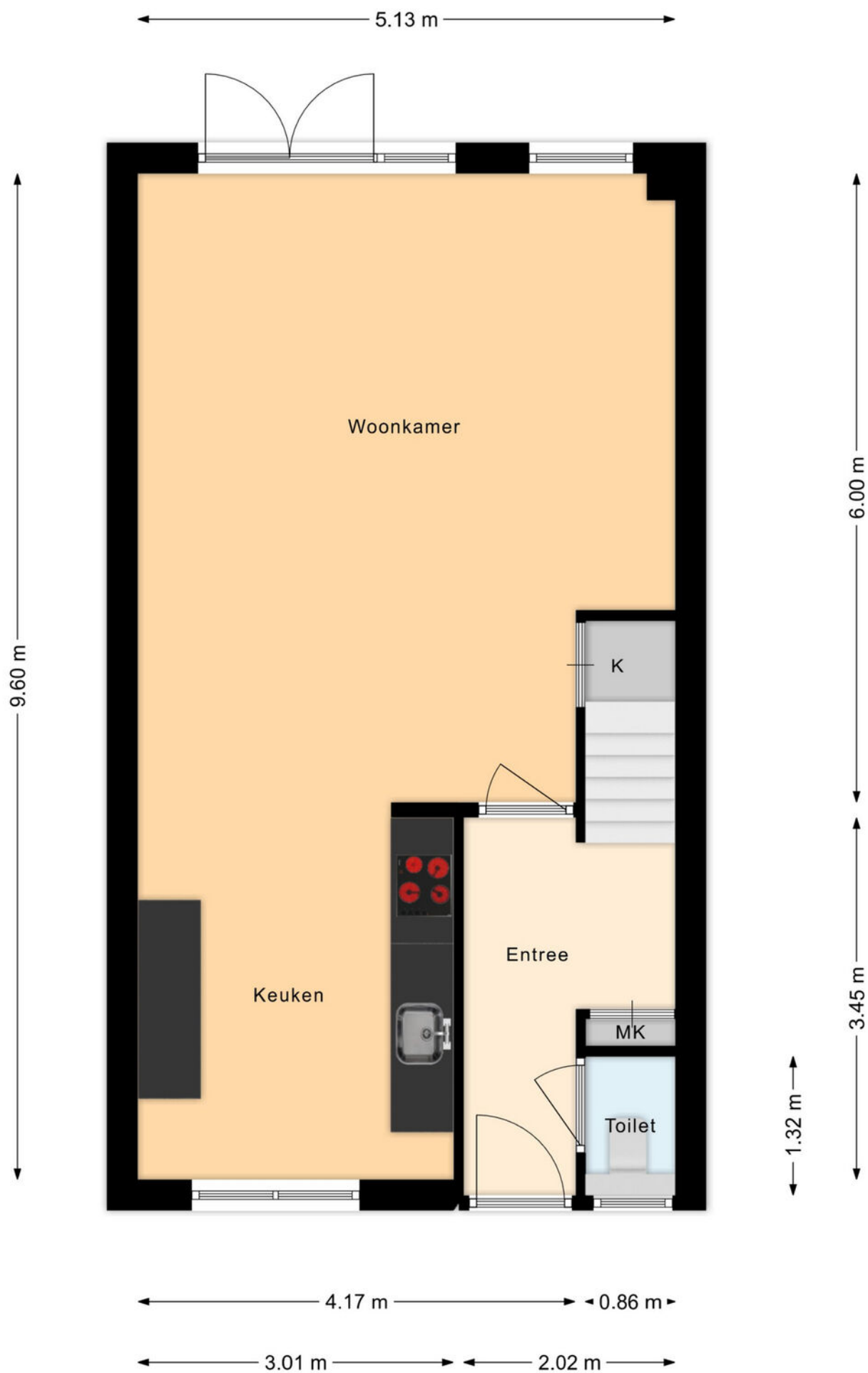
1e verdieping



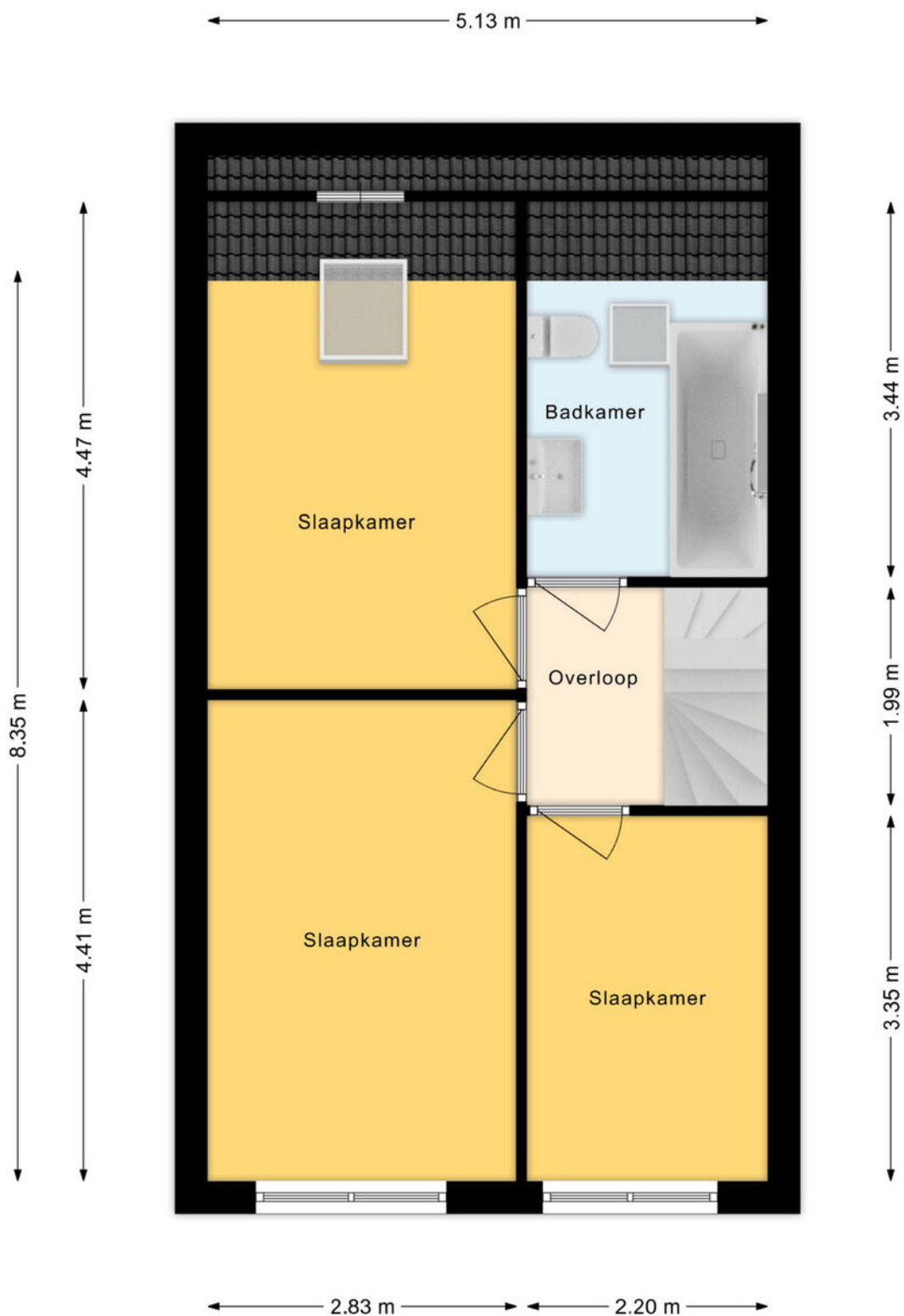
1e en 2e verdieping, achtertuin



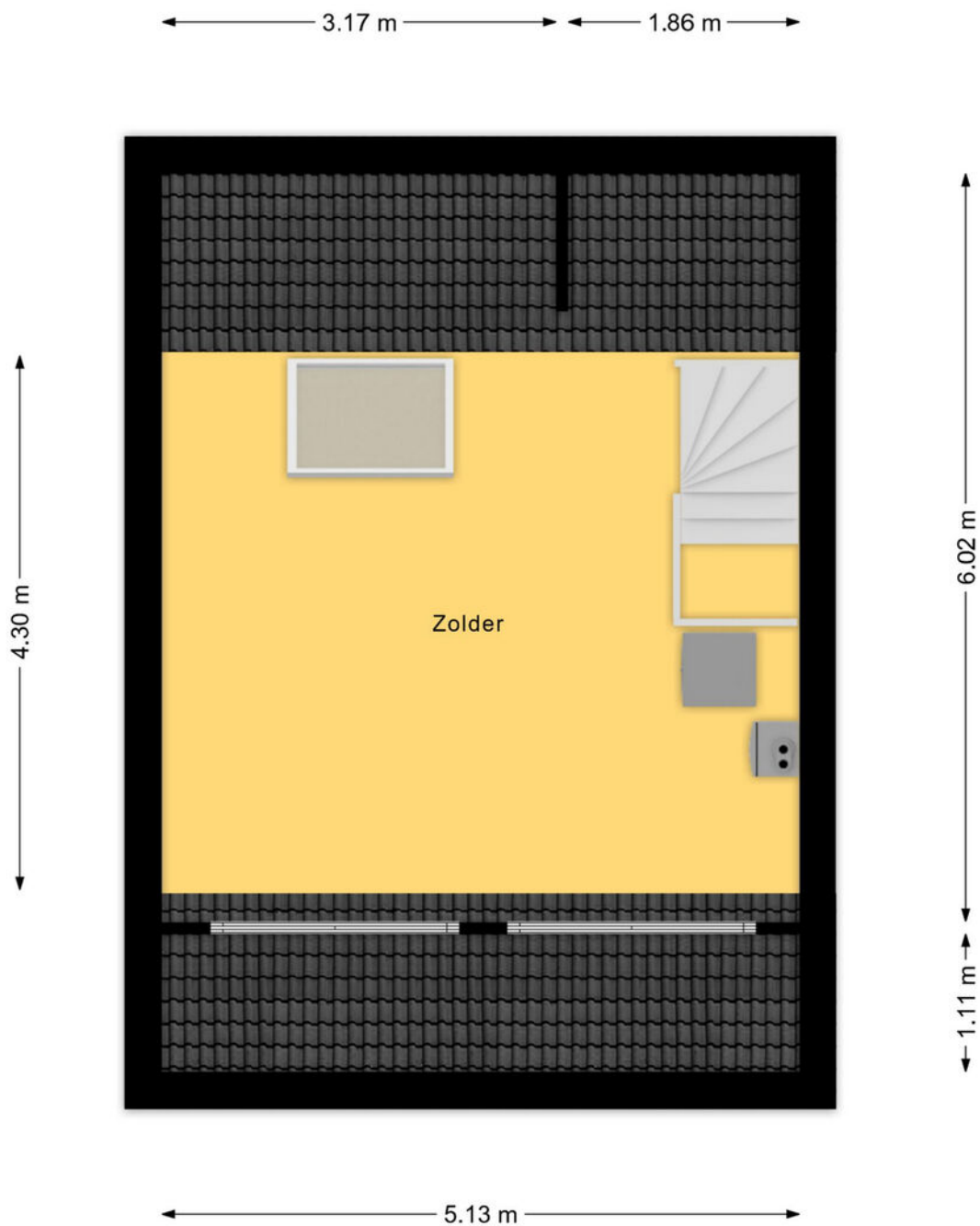
Achtertuin en vooraanzicht



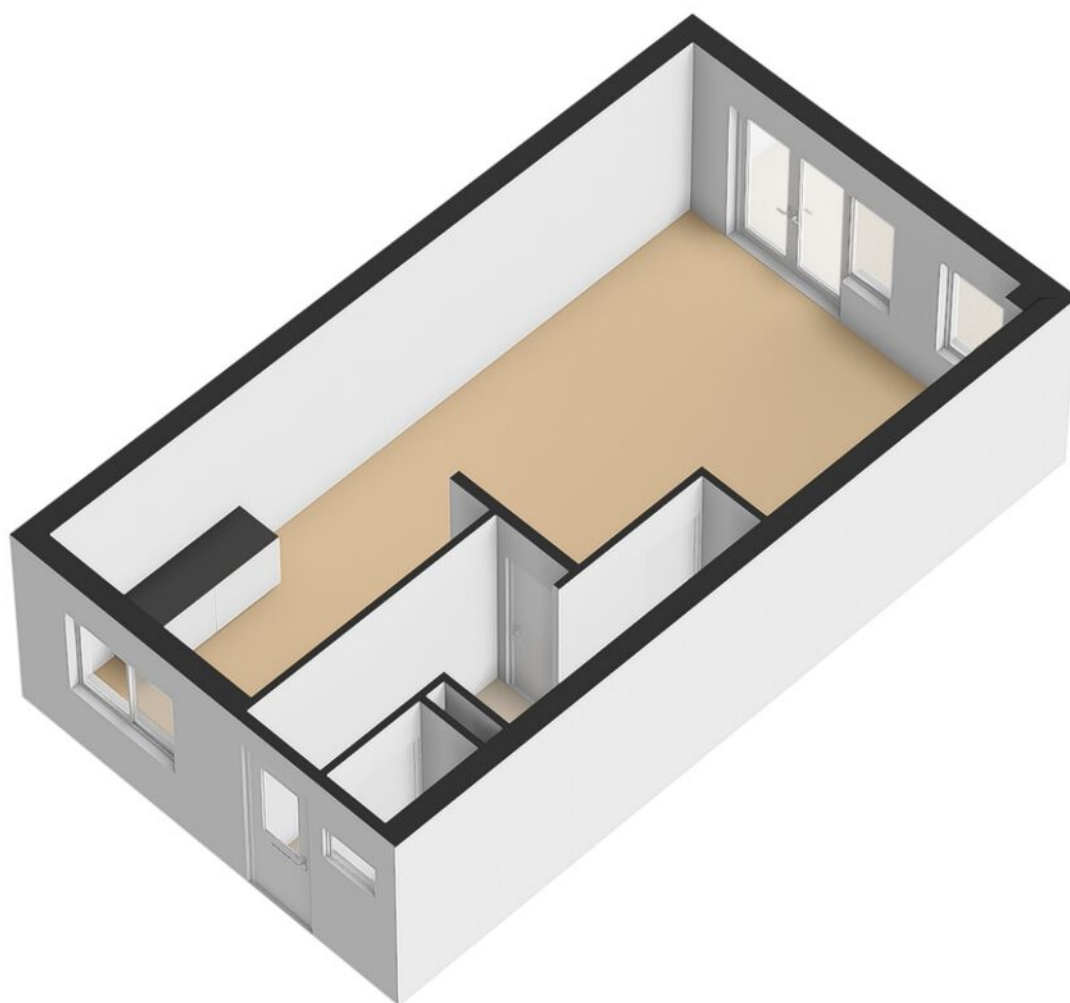
Plattegrond begane grond



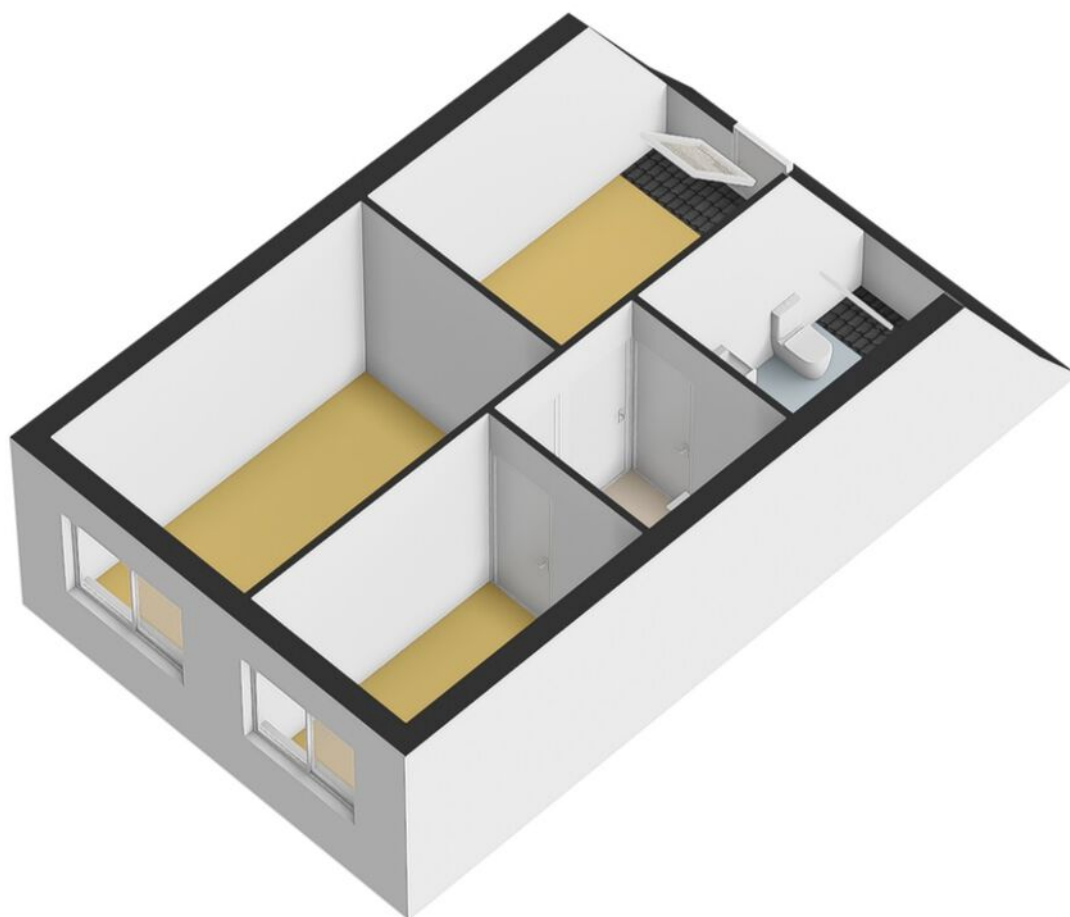
Plattegrond 1e verdieping



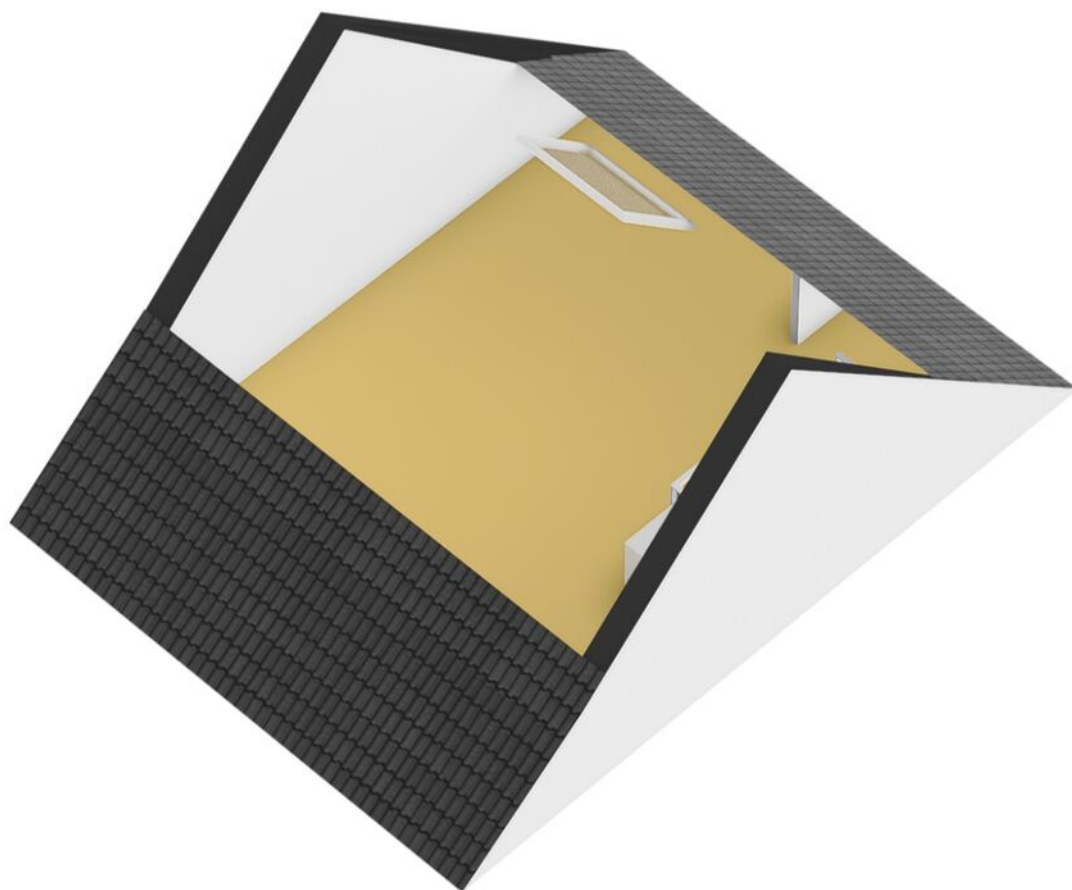
Plattegrond 2e verdieping



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 2418

kadaster

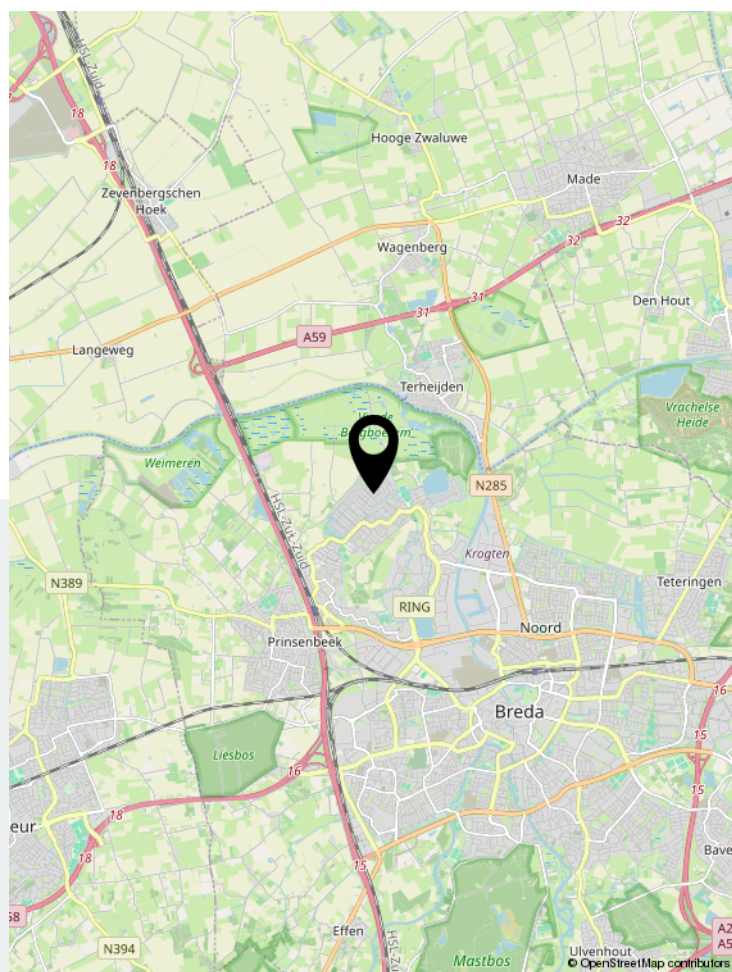
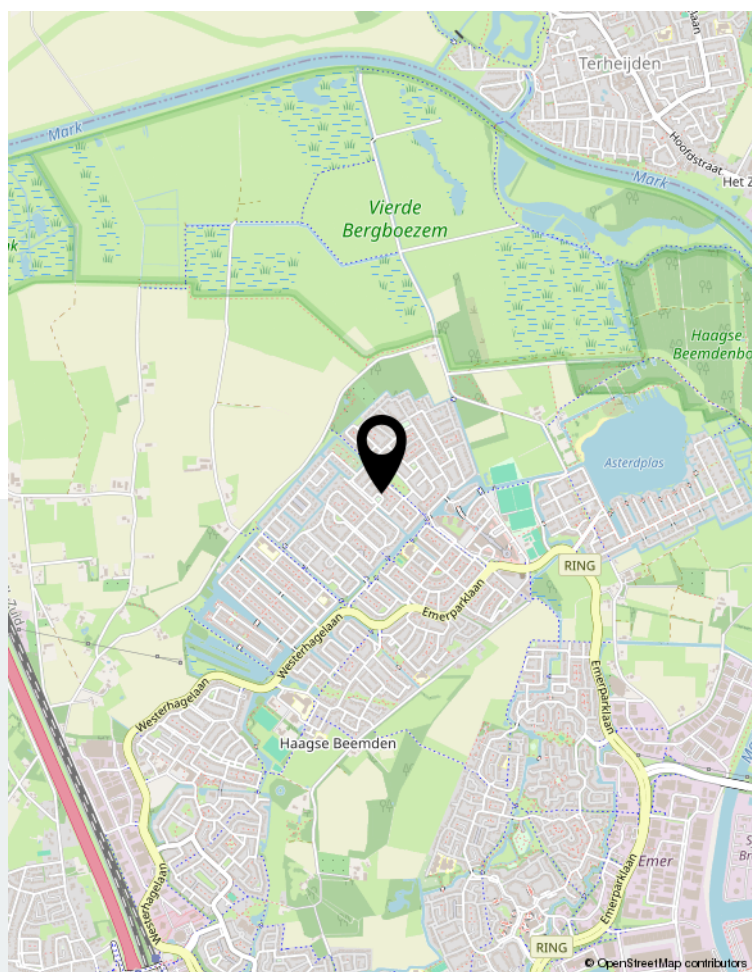
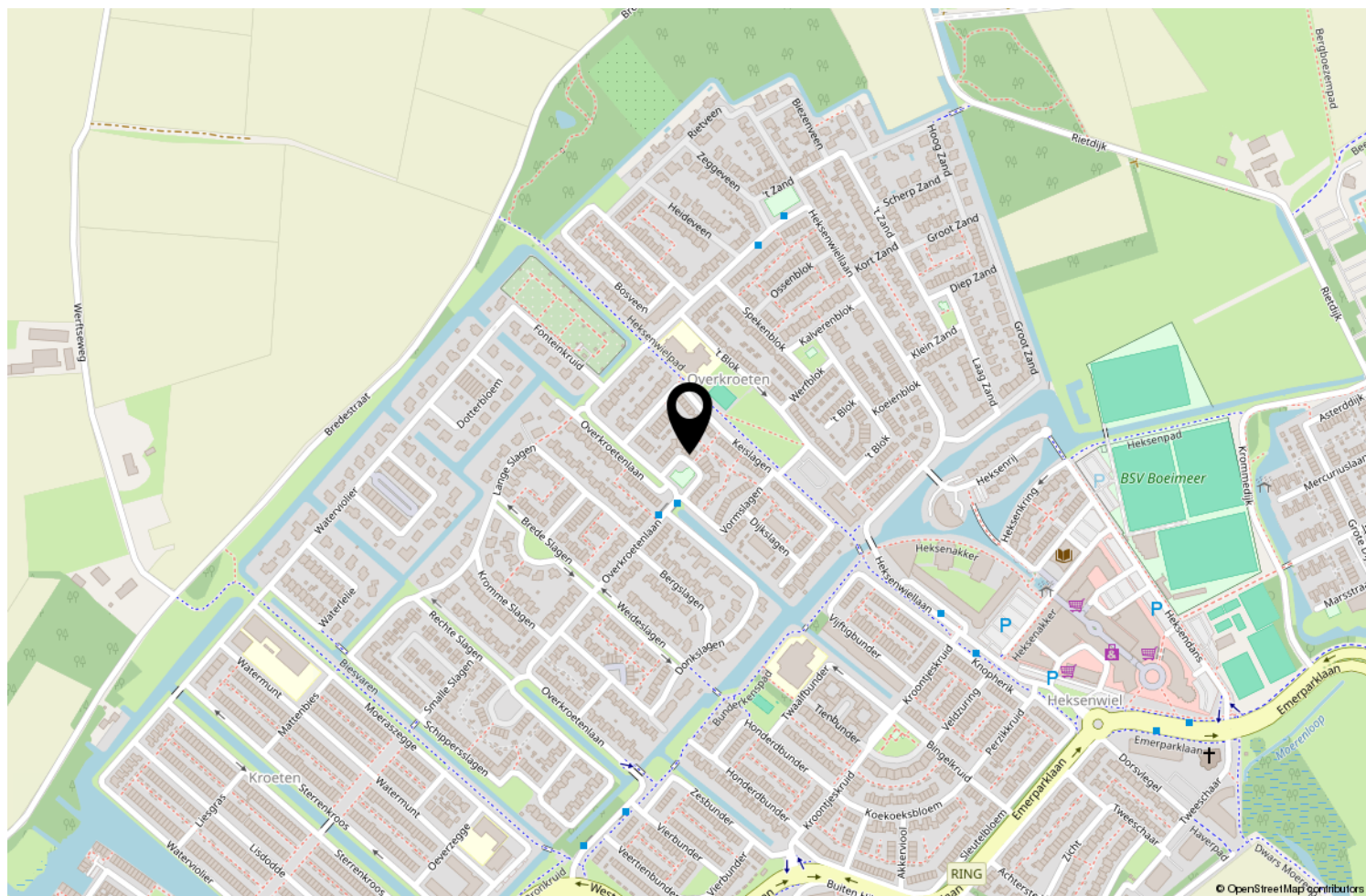
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

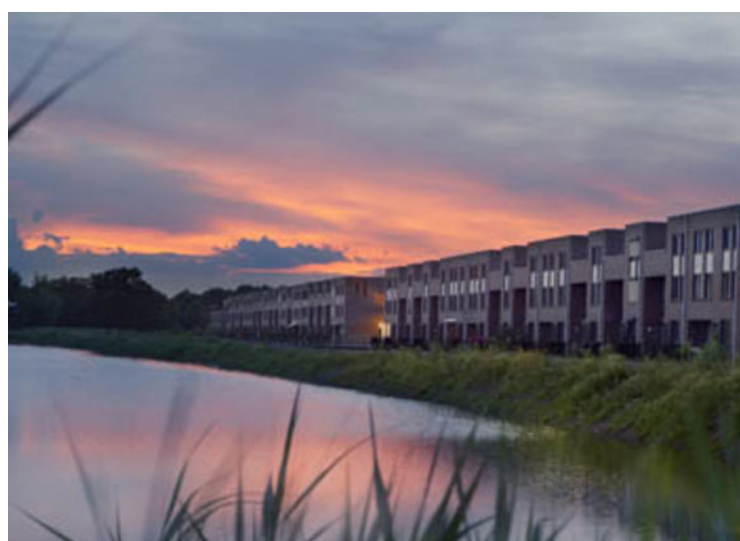
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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		
-				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
- Schutter keuken	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			
- toilethouder	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			
- toilethouder		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
- Bloemenpot				X
- Tuinset			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