

# TE KOOP



**Buitenerf 52**

Breda

€ 398.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

076-5440545  
[info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl)  
[www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)



## Buitenerf 52 Breda

Een royale, diepe achtertuin, een grote garage, een eigen oprit én een praktische bijkeuken: deze fijne tussenwoning biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Binnen vind je een ruime woonkamer en drie volwaardige slaapkamers. De woning ligt bovendien in de gewilde, groene en kindvriendelijke wijk Kievitsloop in de Haagse Beemden, met scholen, speelvoorzieningen, winkels en natuur in de directe omgeving. Een woning die je van binnen én buiten gezien wilt hebben!

### Indeling en afwerking

Deze woning is een fijn voorbeeld van een gezinswoning die met de tijd is meegegaan. De eigenaren hebben de afgelopen jaren gericht geïnvesteerd in het isoleren van de woning, met als resultaat een prettig en energiezuinig woonklimaat. Zo is de kap zowel aan de binnen- als de buitenzijde nageïsoleerd, is er in 2024 vloerisolatie met folie aangebracht en is het platte dak datzelfde jaar voorzien van nieuw dakleer. Ook de mechanische ventilatie is vernieuwd in 2018 en in 2021 zijn

meerdere ramen voorzien van HR++ glas. Begane grond:

De entree/hal is voorzien van een laminaatvloer en voorzien van een gelamineerde trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast telt 6 groepen, krachtstroom en een aardlekschakelaar. Er is een kast met stadsverwarming en warmtewisselaar (wordt gehuurd). Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een hangend closet en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de bijkeuken, met laminaatvloer, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de voorzijde van de oprit. Ook hier is in 2021 HR++ glas geplaatst en is de ruimte van binnenuit nageïsoleerd. Via een luik is de ruime bergzolder bereikbaar. De bijkeuken wordt verwarmd door middel van elektrische verwarming.

De ruime woonkamer heeft een laminaatvloer, een handige trapkast en een deur naar de achtertuin, aangevuld met een groot vast raam met HR++ beglazing.

laminaatvloer en een keukeninrichting in L-opstelling met kunststof werkblad. De keuken beschikt over een in 5-pitsinductiekookplaat (2024) met bijpassende vernieuwde recirculatie-afzuigkap (2024) en een vaatwasser. Tegenover deze opstelling is een gedeelte met een eveneens vernieuwde combi-oven/magnetron (2024) en koelkast geplaatst.

## Tuin

De diepe achtertuin van ruim 16 meter is aangelegd met tuintegels en gazon, met aan weerszijden een houten schutting (rechts vernieuwd in 2021, links in 2025). Aan de achterzijde bevindt zich een poort, en de tuin is voorzien van een handig buitenkeukentje met wateraansluiting en elektra.

De ruime garage in de achtertuin heeft een kap met dakpannen, een elektrisch bedienbare garagedeur, elektra en is voorzien van een bergzolder. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, zodat je altijd comfortabel op eigen terrein kunt parkeren!

## Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer. De royale slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over een laminaatvloer, in 2021 geplaatst HR++ glas en een moderne airconditioning uit 2025, waarmee de kamer zowel kan worden gekoeld als verwarmd!

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, elk met laminaatvloer en in 2018 twee vernieuwde Velux-dakramen; één van deze kamers heeft tevens een toegangsluik naar de bergzolder.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een bad-/douchecombinatie met whirlpoolfunctie, een hangend closet en een wastafelmeubel met opzetwaskom, eengreepsmengkraan en spiegelkast.

## Bijzonderheden / algemeen:

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 104 m² en is gebouwd in 1982  
Diepe achtertuin met buitenkeukentje  
Grote garage in de achtertuin met elektrisch bedienbare deur en eigen bergzolder  
Eigen oprit voor de woning  
Nieuwe dakisolatie en vloerisolatie (2024)  
Nieuw dakleer plat dak (2024)  
Diverse ramen voorzien van HR++ beglazing (o.a. 2021)

Airconditioning geplaatst in 2025  
Kap van binnen- en buitenzijde nageïsoleerd (2023)  
Isolatie bijkeuken (2021)  
Nieuwe mechanische ventilatie (2018)  
Stadsverwarming met warmtewisselaar (gehuurd)

## Omgeving:

Buitenerf 52 ligt in de wijk Kop Kievitsloop, een prettige woonbuurt van Haagse Beemden. De buurt is grotendeels gebouwd tussen begin jaren '80, met veel laagbouw en een groot aandeel koopwoningen. Dat maakt het een echte, ingeburgerde woonbuurt met een vertrouwde, gezinsvriendelijke sfeer. Haagse Beemden als geheel biedt bovendien alles wat u zich kunt wensen: een eigen bos met volop wandel- en fietsroutes, recreatieplas De Asterdplas om heerlijk tot rust te komen, en meerdere winkelcentra, scholen en sportverenigingen binnen handbereik. Kortom, een wijk met veel groen, waar het voor jong en oud goed toeven is. Station Breda-Prinsenbeek ligt op korte afstand en ook Breda Centraal is goed bereikbaar, terwijl de nabijgelegen A16 u vlot naar Rotterdam of Antwerpen brengt. 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.

Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure



## Kenmerken

€ 398.000 k.k.

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 104 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 175 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 350 m <sup>3</sup> |
| Tuinoppervlakte    | 92 m <sup>2</sup>  |
| Kamers             | 4                  |
| Slaapkamers        | 3                  |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Bouwjaar                 | 1982              |
| Energie label            | A                 |
| Bouwjaar CV ketel        | stadsverwarming   |
| Overige inpandige ruimte | 3 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte       | 18 m <sup>2</sup> |



Begane grond



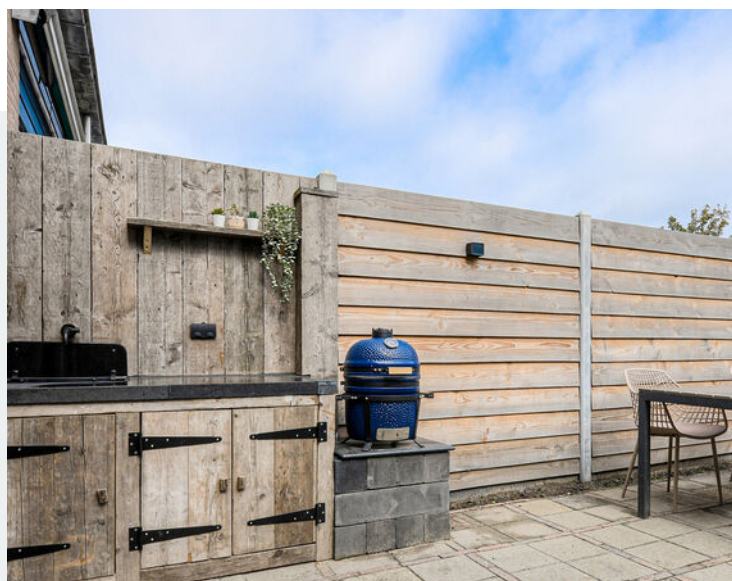
Begane grond



1e verdieping



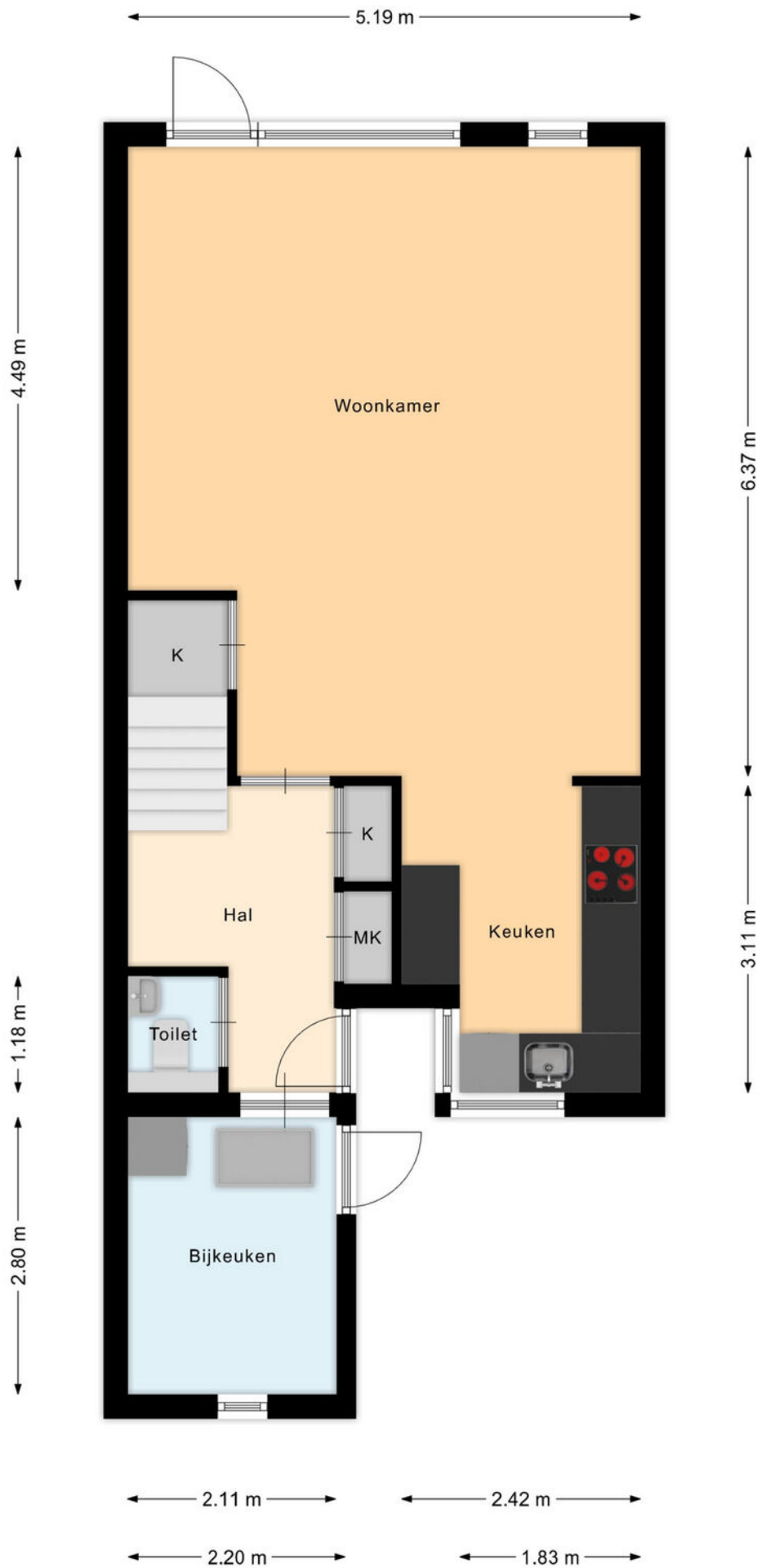
1e verdieping



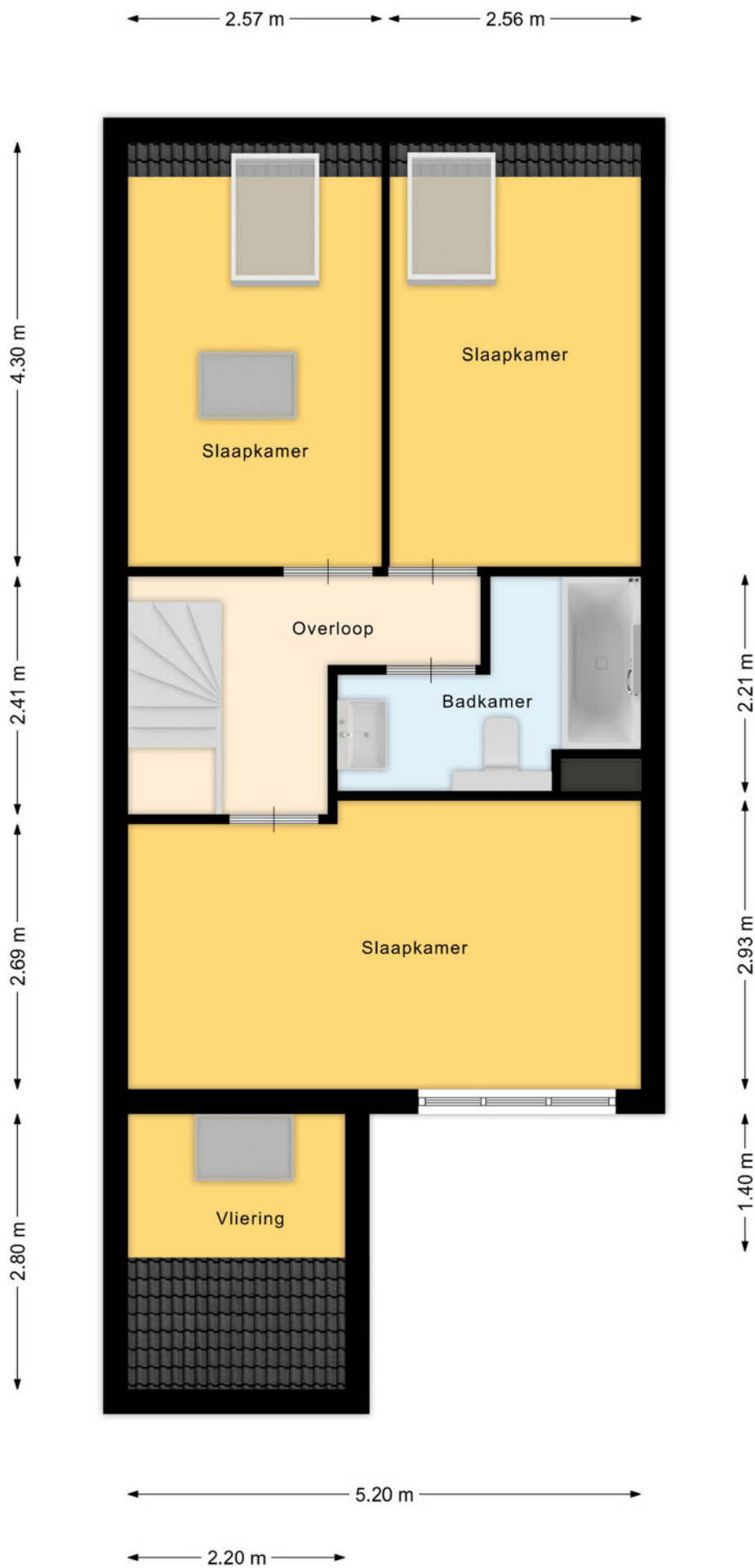
1e verdieping en achtertuin



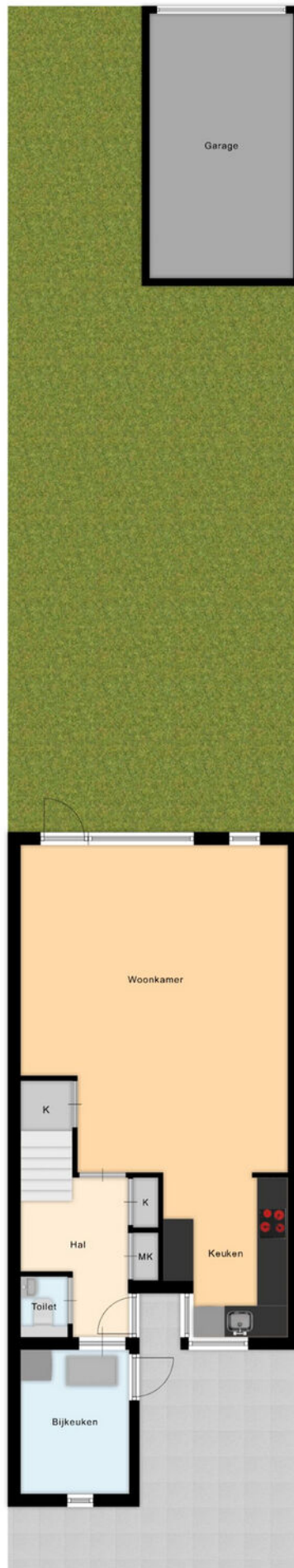
Achtertuin, garage, vooraanzicht



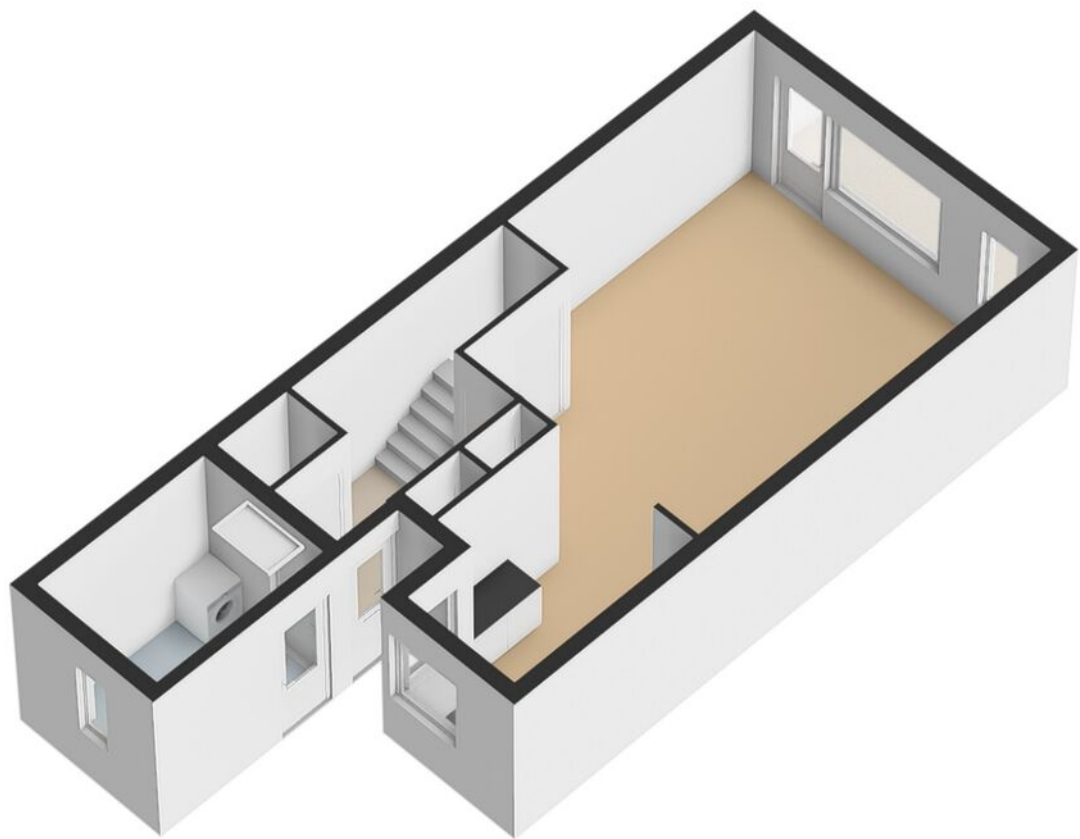
**Plattegrond begane grond**



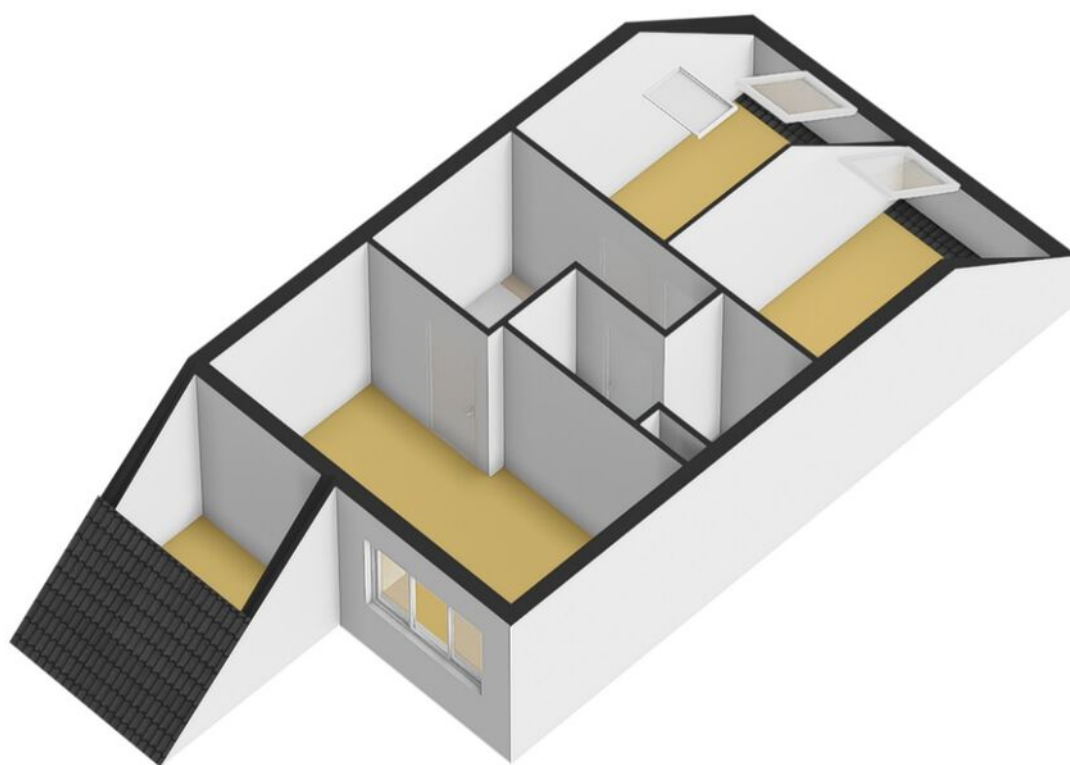
# Plattegrond 1e verdieping



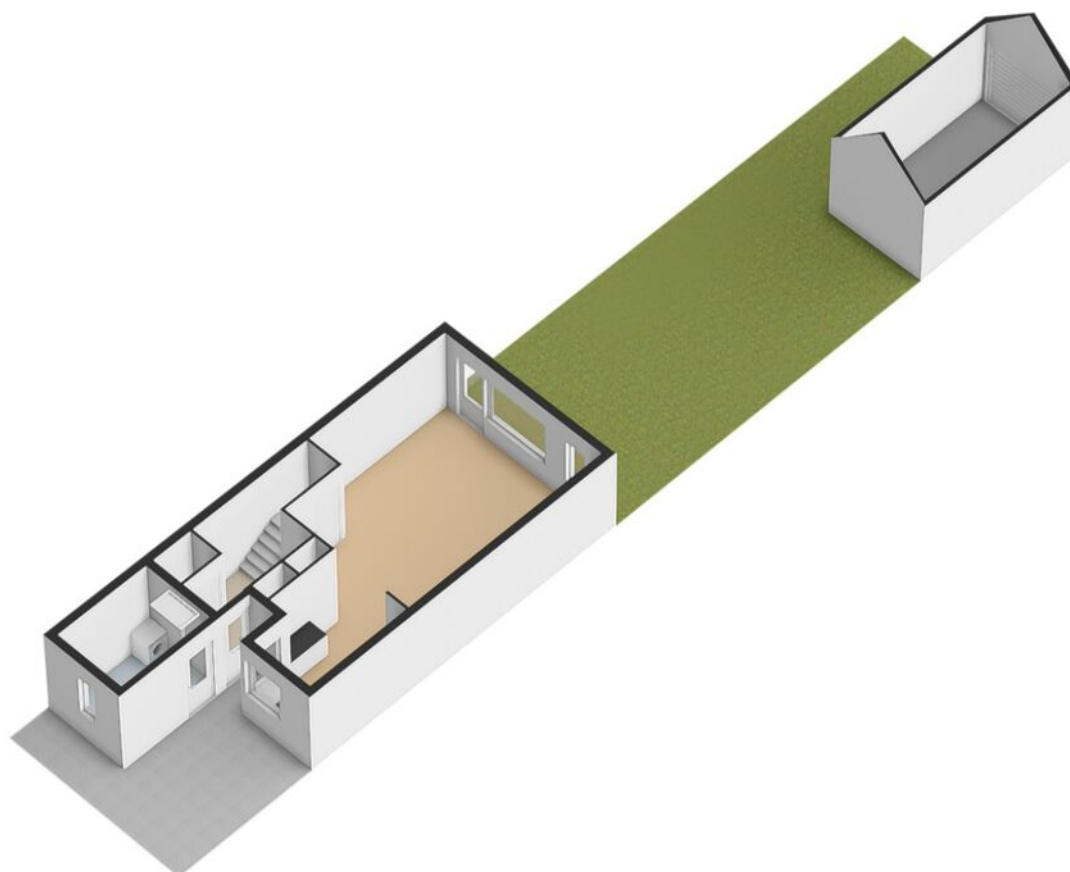
**Plattegrond begane grond**



Plattegrond begane grond



**Plattegrond 1e verdieping**



Plattegrond begane grond



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 7655

kadaster

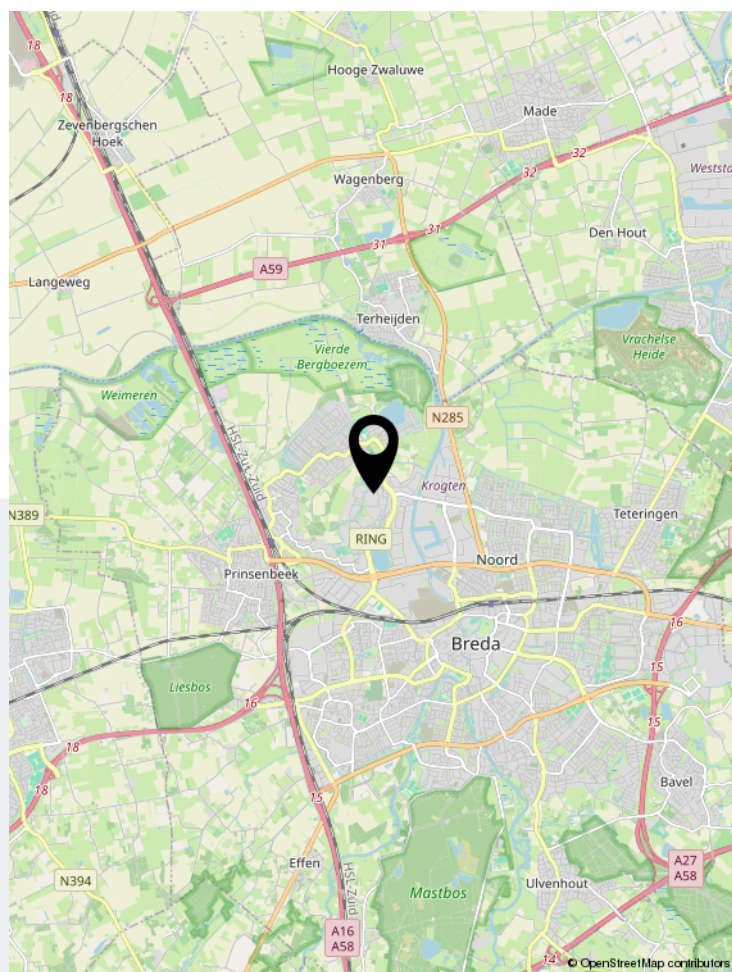
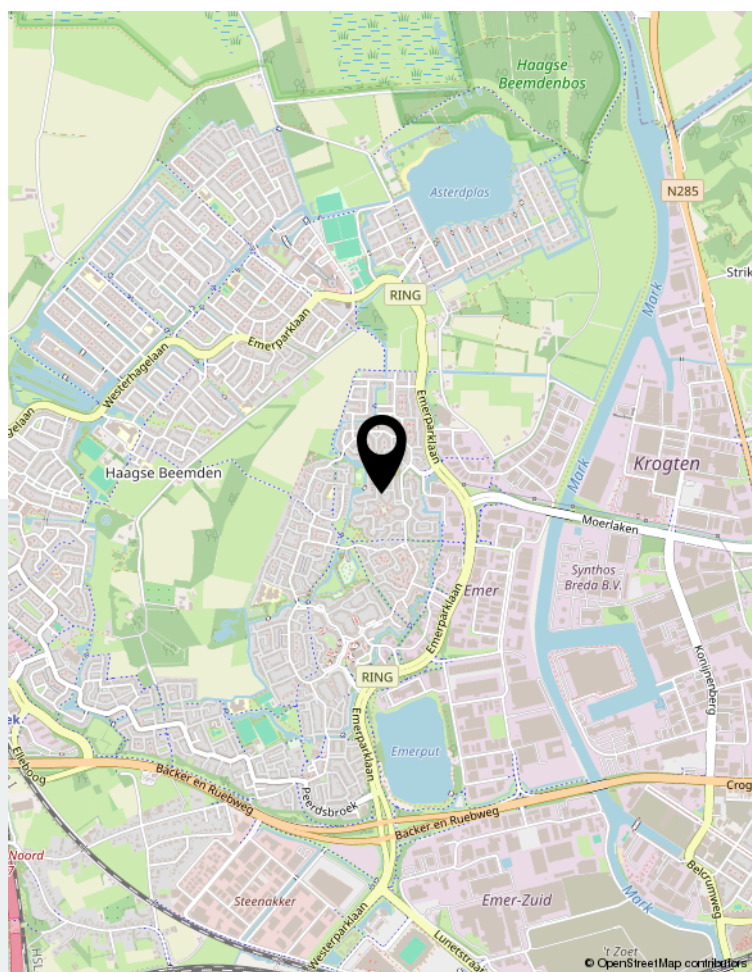
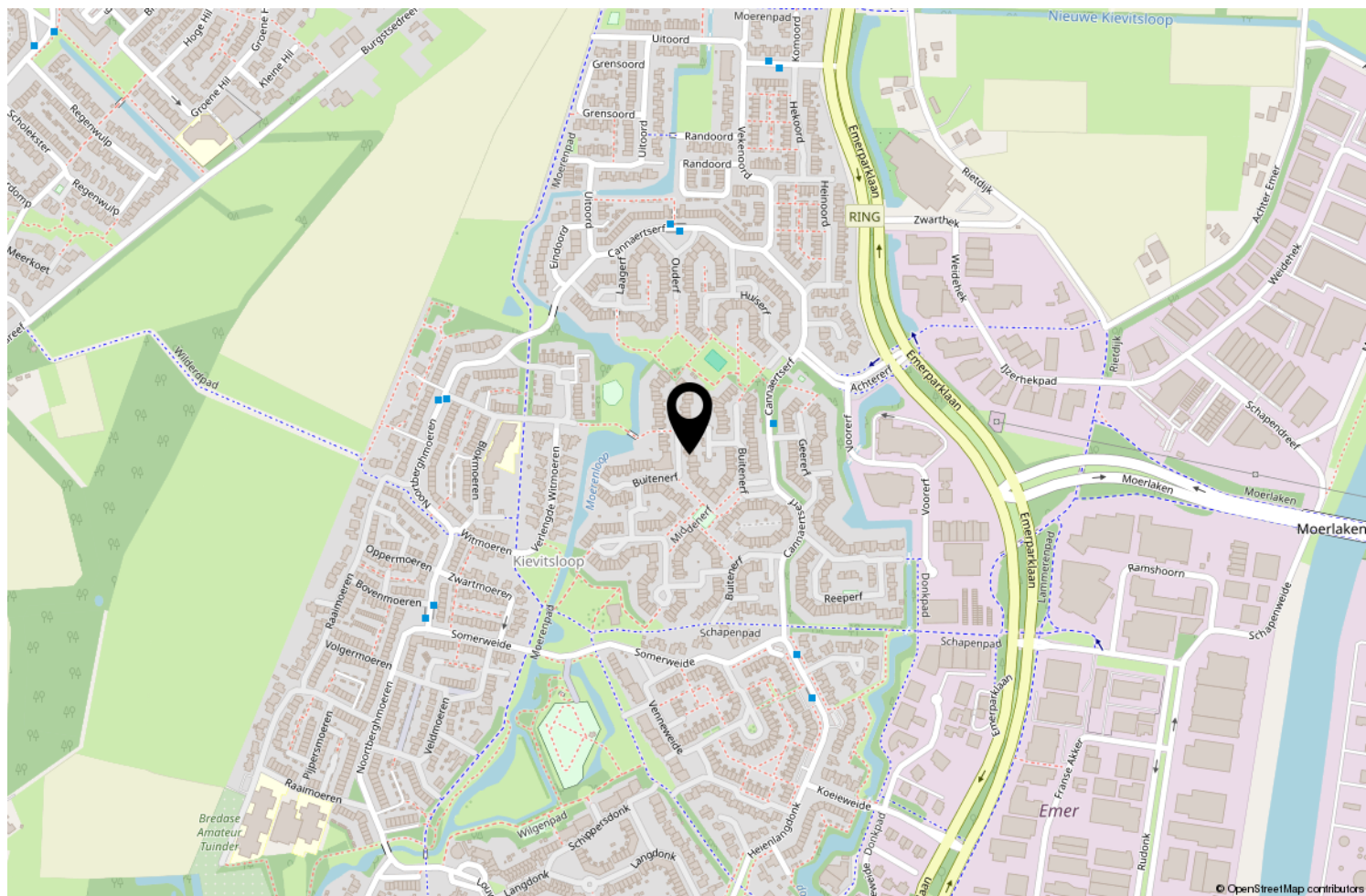
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

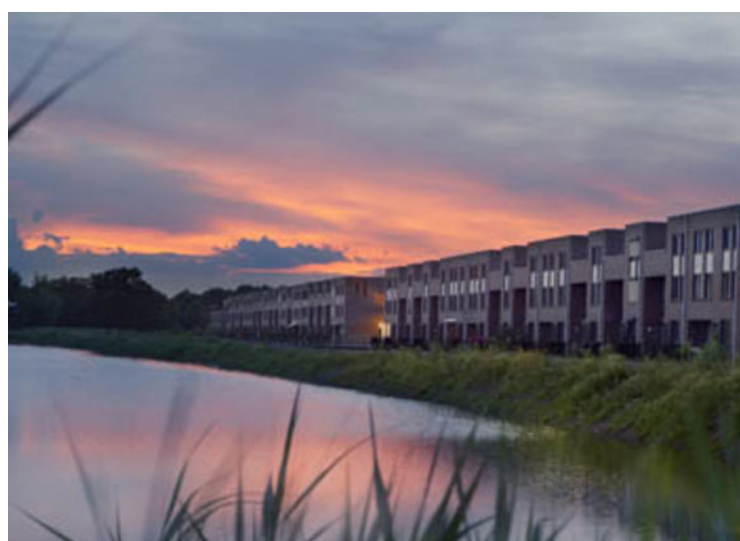
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (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      |               |          |              |     |
| - Grote witte schuifdeurkast slaapkamer  |               |          | 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   |
| - Rolgordijnen Velux dakramen            | 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   |
|                                     |               |          |              |     |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| 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   |
|                                     |               |          |              |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |
| 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             |          |              |     |
| - Kast badkamer (handdoeken)                                       |               | X        |              |     |
| - Spiegelkast                                                      | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| 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   |
| Zonnescherm                                                       | X             |          |              |     |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  |               |          |              | X   |
| - boiler                                                          |               |          |              | X   |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| - Stadsverwarming doorstroomapparaat (wordt gehuurd BSI)          | X             |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X             |          |              |     |
| Beplanting                                                        |               |          |              | X   |
| Losse plantenbakken met planten                                   |               | X        |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                 |               | X        |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
| Regenton                                                          |               | X        |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                           |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                            | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                               |               | X        |              |     |
| (Broei)kas                                                        |               |          |              | X   |
| Werkbank in garage                                                | X             |          |              |     |
| Staande boomstam                                                  |               | X        |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                                              |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                                            |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                                       |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - vlaggenmast(houder)                             | X             |          |              |     |
| - BBQ- Kamado                                     |               | X        |              |     |
| - Buitenkeukentje met elektra en watervoorziening | 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](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)