

TE KOOP



Putakker 41 B

Breda

€ 459.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Putakker 41 B Breda

COMFORTABEL, VERZORGD EN MET VEEL AANDACHT VERBETERDE EN ONDERHOUDEN WONING !

Op een prettige locatie (Haagse Beemden, Gageldonk) in een leuke straat /hofje en woonomgeving staat deze zeer verzorgde woning met ruime woonkamer, vier slaapkamers, een ruime achtertuin, prachtige overkapping, kunststof dakkapel, 15 zonnepanelen en twee airco-units. De woning is door de huidige bewoners met veel aandacht onderhouden en in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd.

Binnen tref je een sfeervolle woonkamer met PVC-vloer, openslaande deuren naar de achtertuin en airconditioning (koelen en warmen). Het toilet en de badkamer zijn in 2018 vernieuwd en in 2021 is de woning geschilderd. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is er volop geïnvesteerd, onder andere met 15 zonnepanelen in eigendom, airconditioning in de woonkamer en hoofdslaapkamer en een kunststof dakkapel op de

tweede verdieping. De woning beschikt bovendien over energielabel A.

Buiten is het eveneens heerlijk vertoeven. De ruime en zeer netjes aangelegde achtertuin beschikt over een overkapping, tuinverlichting, een buitenkraan en een keurig zonnenscherm. De voortuin is recent, in juni 2026, opnieuw bestraat en daar kun je een auto parkeren.

BEGANE GROND

Via de entree bereik je de hal met toegang tot het toilet ,meterkast en de woonkamer. Het keurig betegelde toilet met hangcloset en fonteintje is in 2018 vernieuwd en heeft een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

De woonkamer is een prettige, grote en sfeervolle leefruimte en is voorzien van een fraaie PVC-vloer. Dankzij de goede lichtinval en de openslaande deuren naar de achtertuin vormt de woonkamer een

geven rechtstreeks toegang tot de zeer netjes aangelegde achtertuin. Voor extra comfort beschikt de woonkamer over een airco-unit uit mei 2024, geschikt voor zowel koelen als verwarmen. Daarnaast zijn rolluiken aanwezig, zowel handmatig als elektrisch bedienbaar.

De keurige, moderne keuken is voorzien van een Siemens vaatwasser, Atag koelkast, Siemens inductie kookplaat, Atag afzuigkap en Whirlpool combi oven/magnetron.

Via de door Upstairs beklede trap komt men op de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Deze verdieping is afgewerkt met een doorgelegde laminaatvloer.

De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen airco-unit, geplaatst in mei 2024 en geschikt voor zowel koelen als verwarmen, waardoor het hier gedurende het gehele jaar aangenaam verblijven is.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens praktisch van formaat en bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan zowel de voor- als achterzijde van de eerste verdieping zijn handmatig bedienbare rolluiken aanwezig.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en zeer verzorgd uitgevoerd. De douche is voorzien van Hans Grohe kwaliteitskranen. Daarnaast beschikt de badkamer over een fraai badmeubel met een porseleinen wastafel en een verwarmde spiegel.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is afgewerkt met een doorgelegde laminaatvloer en biedt dankzij de aanwezige dakkapel en het Velux-dakraam een prettige hoeveelheid licht en extra ruimte.

Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer, waardoor de woning ook voor een groter gezin of voor wie behoefte heeft aan een separate werk- of logeerkamer bijzonder geschikt is. Aan de voorzijde is in maart 2022 een kunststof dakkapel geplaatst, waarmee veel extra ruimte en licht is gecreëerd. Deze verdieping is tevens voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en horren.

Eveneens is hier de aansluiting voor de wasmachine en droger.

TUIN

De woning beschikt over een ruime en zeer verzorgd aangelegde achtertuin (ligging Zuid-West) waar volop ruimte is om heerlijk buiten te zitten.

In november 2020 is deze tuin opnieuw aangelegd en is tevens de overkapping gerealiseerd. Hierdoor is een heerlijke buitenruimte ontstaan waar ook op minder zonnige dagen comfortabel van de tuin kan worden genoten.

In de achtertuin zijn elektra ten behoeve van onder andere de tuinverlichting en een buitenkraan aanwezig.

Op zonnige dagen zorgt het keurige, in mei 2025 geplaatste zonnescerm, voor de nodige schaduw en extra comfort.

In de achtertuin bevindt zich ook de zeer ruime berging (voorzien van electra en toegangsdeur tot brandpoort)

Ook aan de voorzijde is aandacht besteed aan de uitstraling van de woning. De voortuin is in juni 2026 opnieuw bestraat.

DUURZAAMHEID EN COMFORT

De woning heeft energielabel A en beschikt over maar liefst 15 zonnepanelen in eigendom. Daarmee is niet alleen veel aandacht besteed aan wooncomfort, maar ook aan het beperken van het energieverbruik.

De verwarming en warmwatervoorziening vindt plaats via stadsverwarming met een doorstroomapparaat. Dit apparaat wordt gehuurd voor circa € 26,32 per maand.

Daarnaast zorgen de twee airco-units in de woonkamer en hoofdslaapkamer, die zowel kunnen koelen als verwarmen, voor extra comfort gedurende het gehele jaar.

BIJZONDERHEDEN

Zeer verzorgde en keurig onderhouden ruime woning;

Energielabel wordt momenteel vastgesteld (de verwachting is dat minimaal Label A wordt afgegeven);

Maar liefst vier slaapkamers, waarvan 3 slaapkamers op de eerste verdieping en 1 slaapkamer op de tweede verdieping;

Woonkamer voorzien van PVC-vloer;

Openslaande deuren (HR glas) en horren geeft toegang naar de achtertuin;

Toilet vernieuwd in 2018;

Badkamer (2018) met inloopdouche en Hans Grohe kwaliteitskraan, design radiator, badmeubel met porseleinen wastafel, verwarmde spiegel;

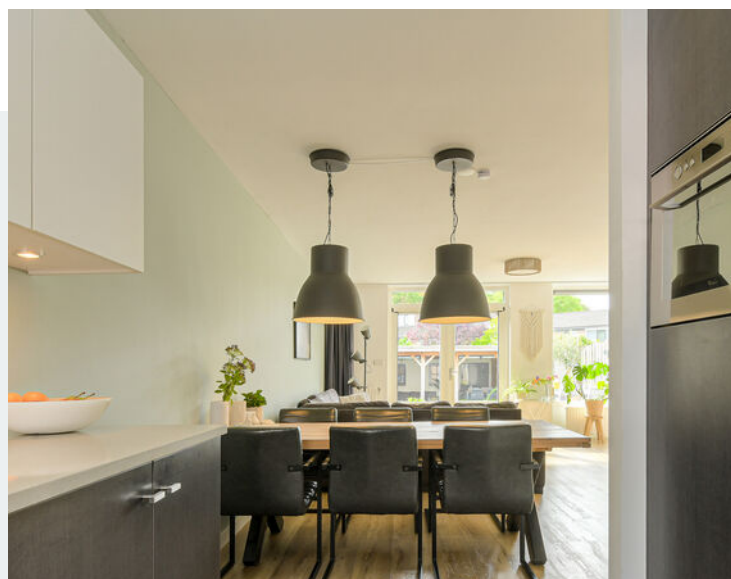
Woning zowel binnen als buiten geschilderd in 2021; Kunststof dakkapel met horren aan de voorzijde



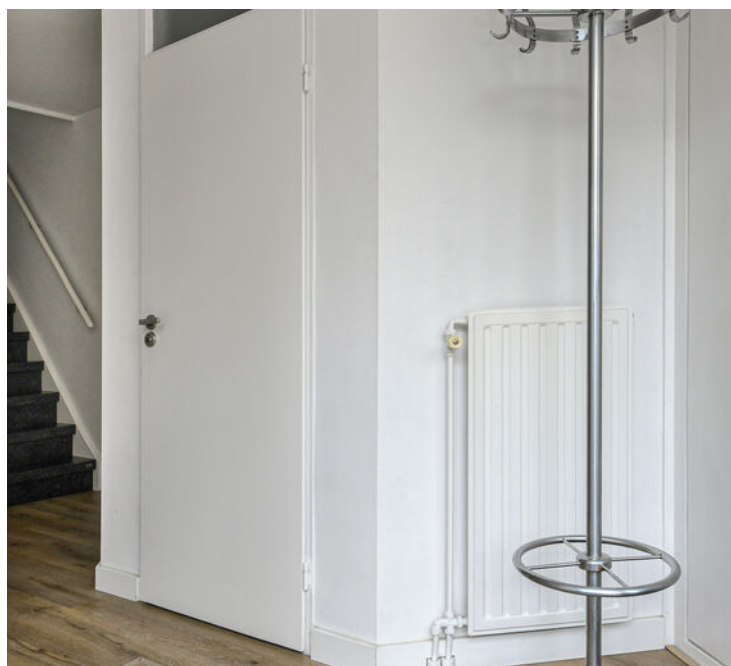
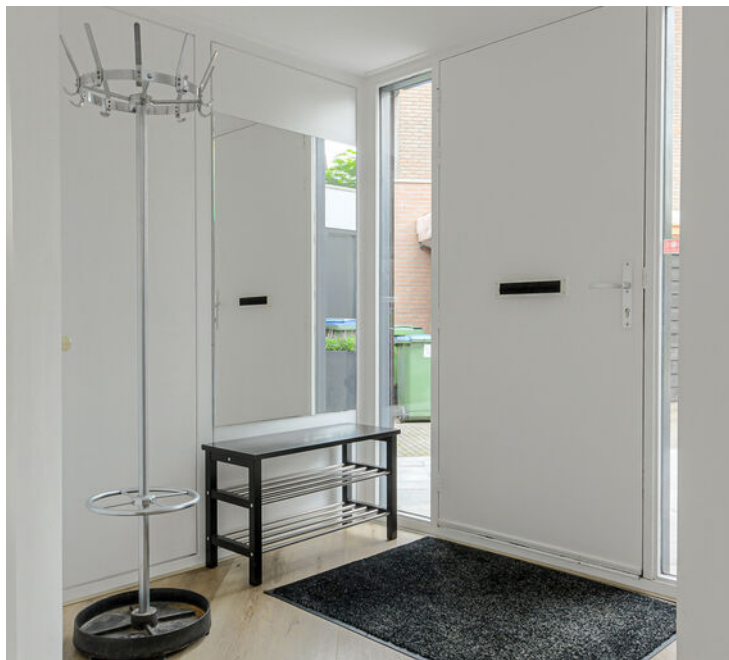
Kenmerken

€ 459.000 k.k.

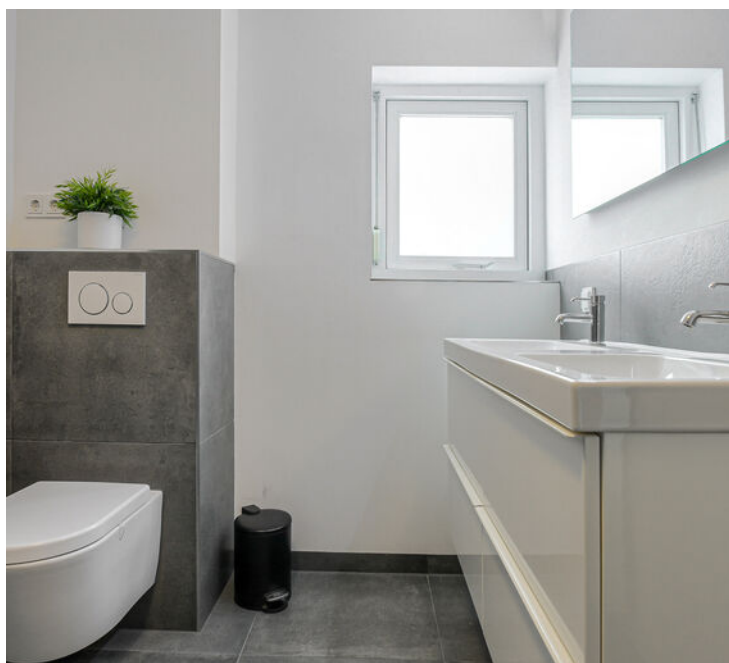
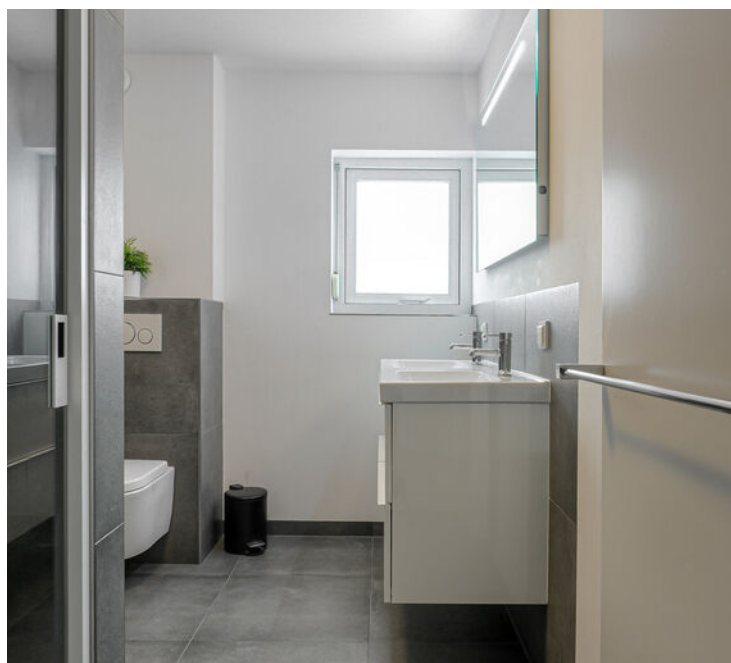
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	187 m ²
Inhoud	340 m ³
Tuinoppervlakte	87 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1995
Energie label	-
Bouwjaar CV ketel	stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	10 m ²



Begane grond



Begane grond, 1e verdieping



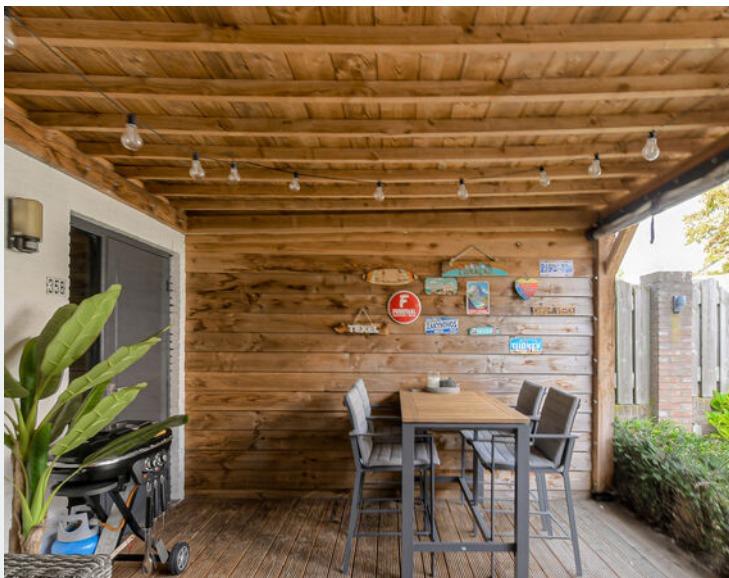
1e verdieping



1e verdieping



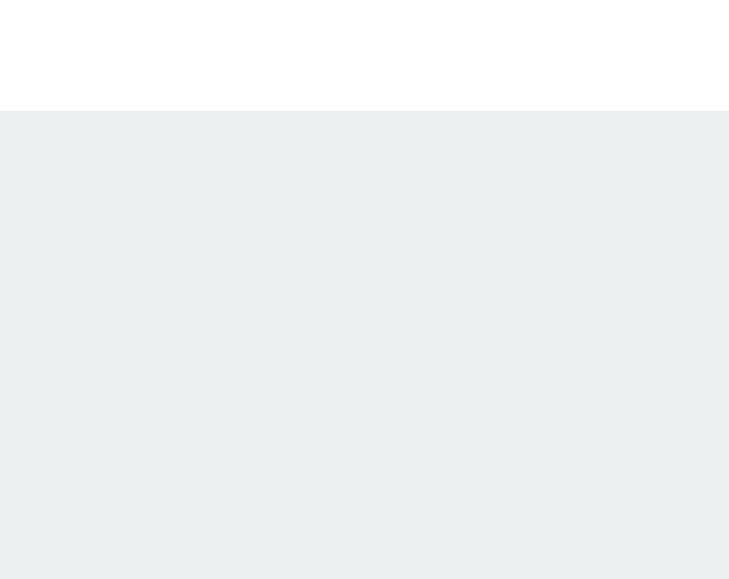
2e verdieping, achtertuin



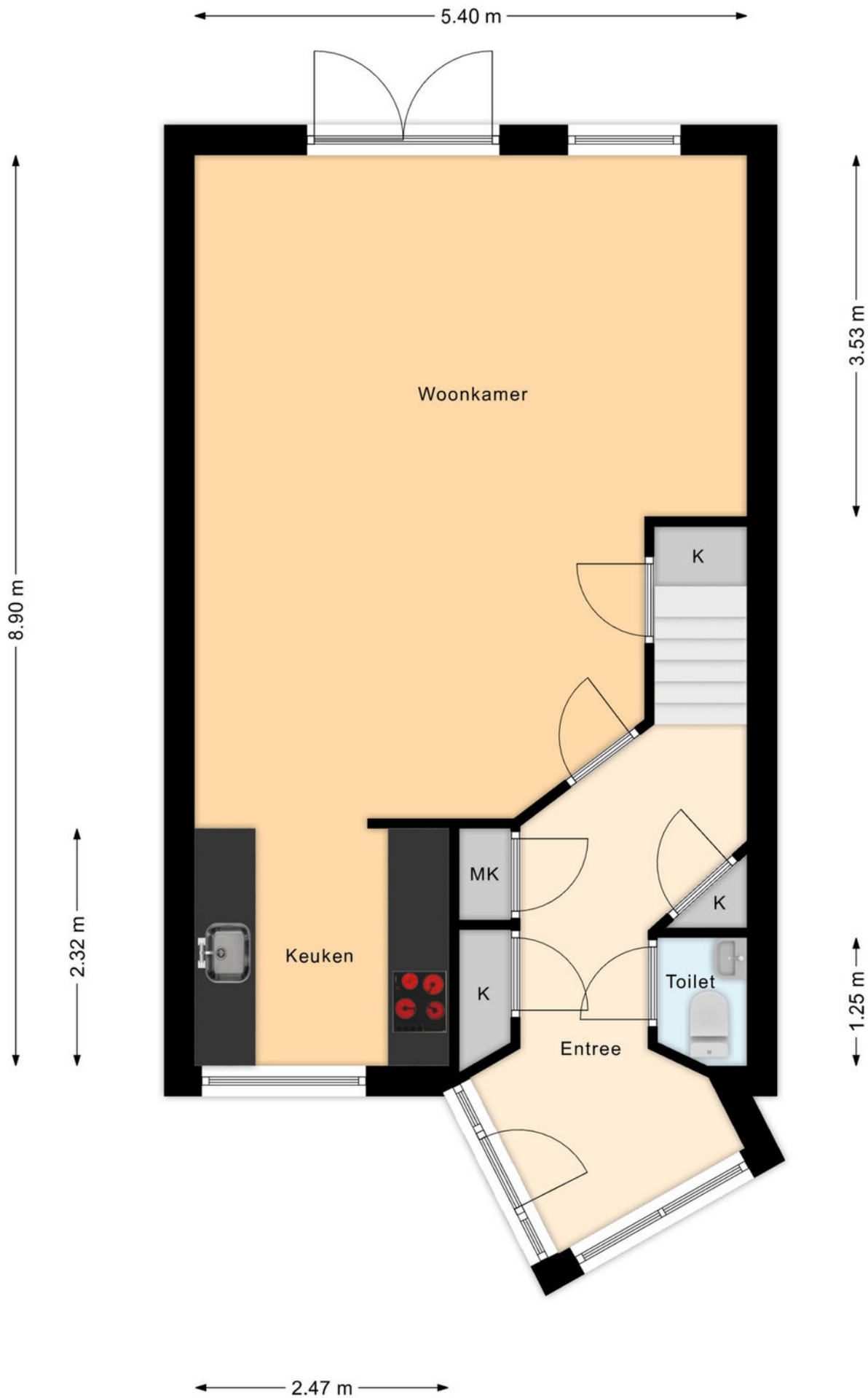
Achtertuin



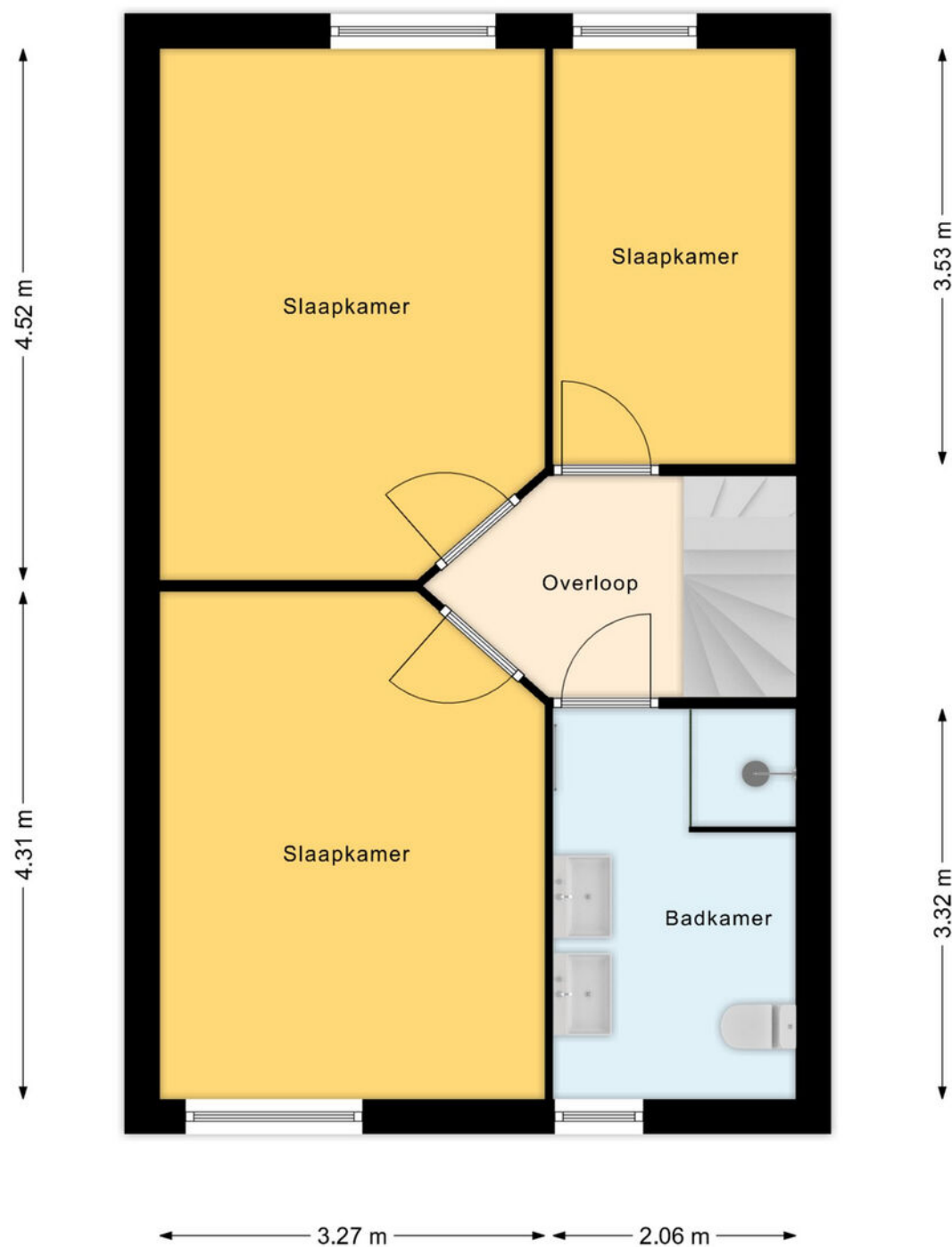
Achtertuin, garage



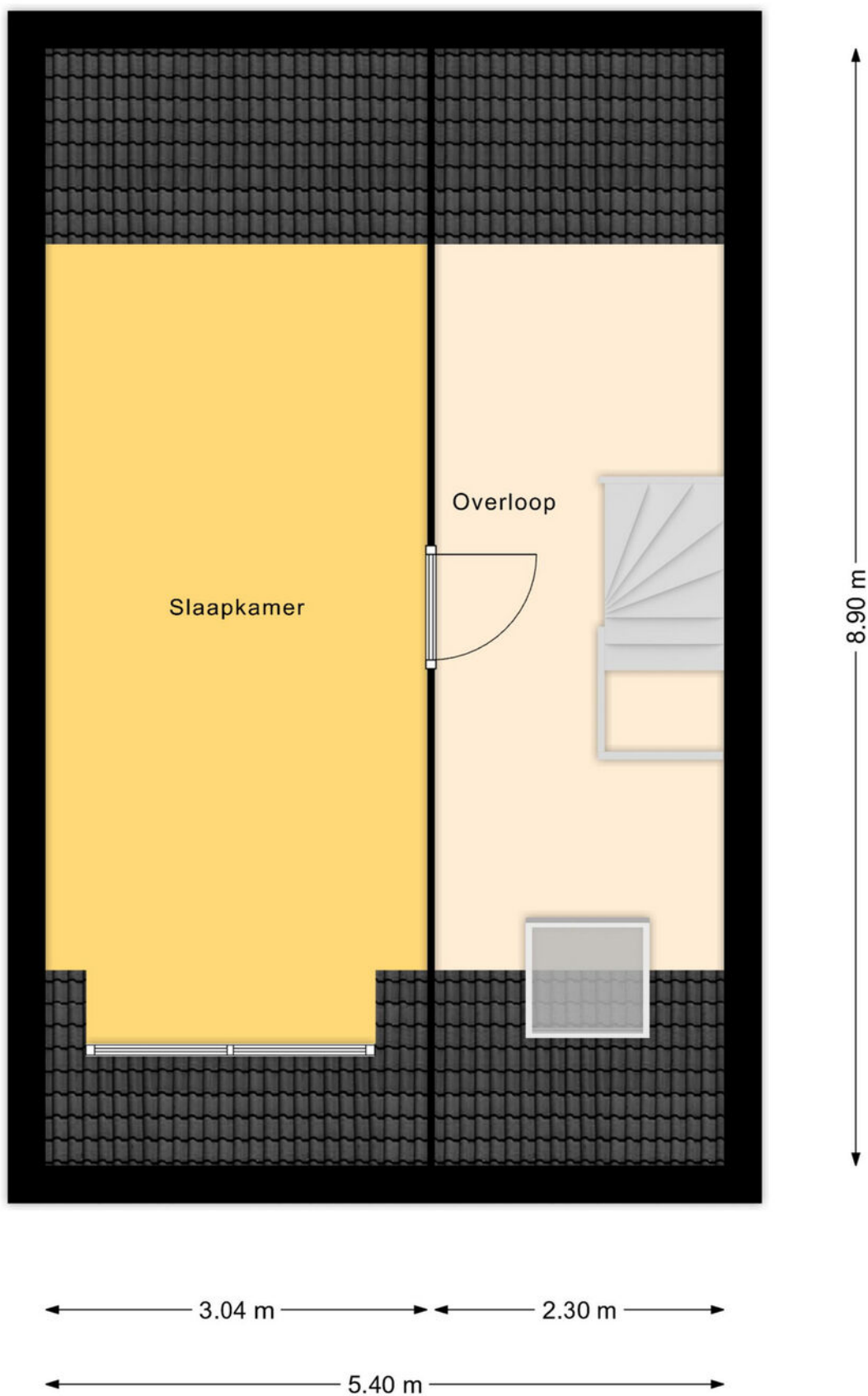
Omgeving, vooraanzicht



Plattegrond begane grond



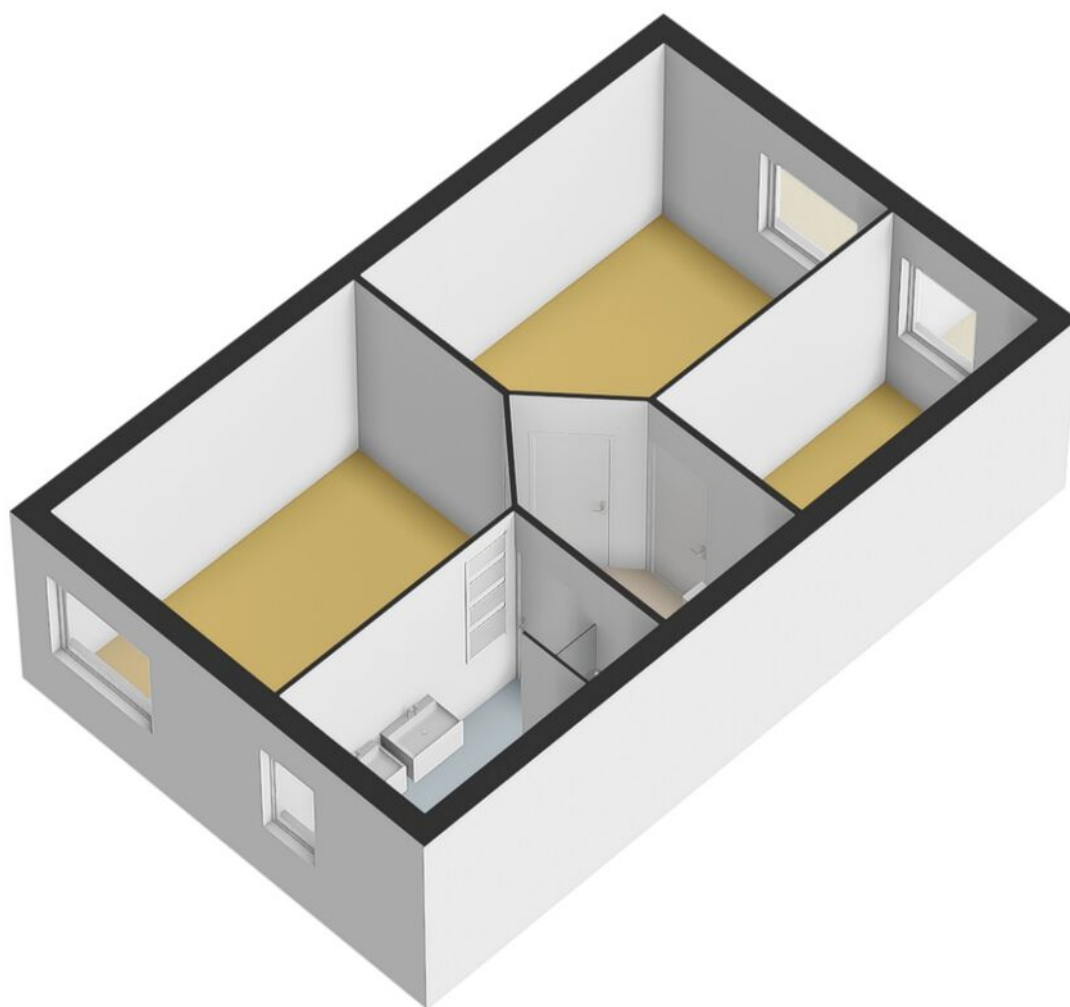
Plattegrond 1e verdieping



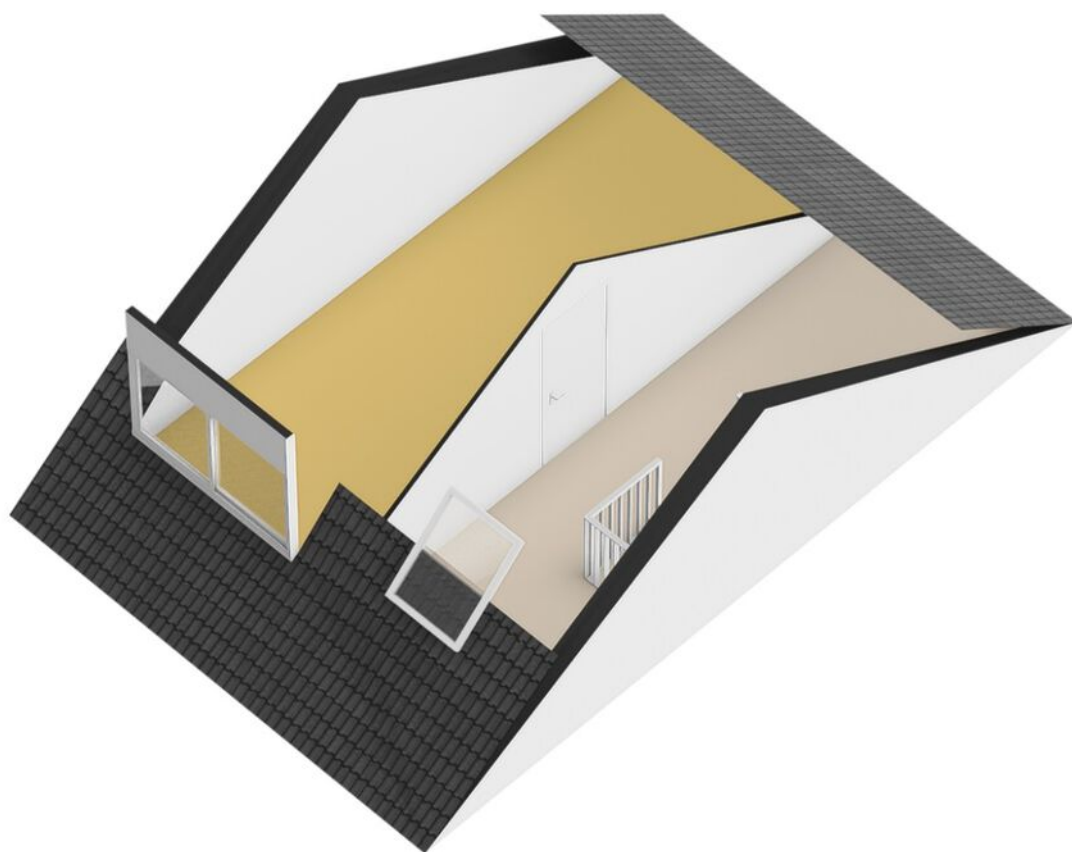
Plattegrond 2e verdieping



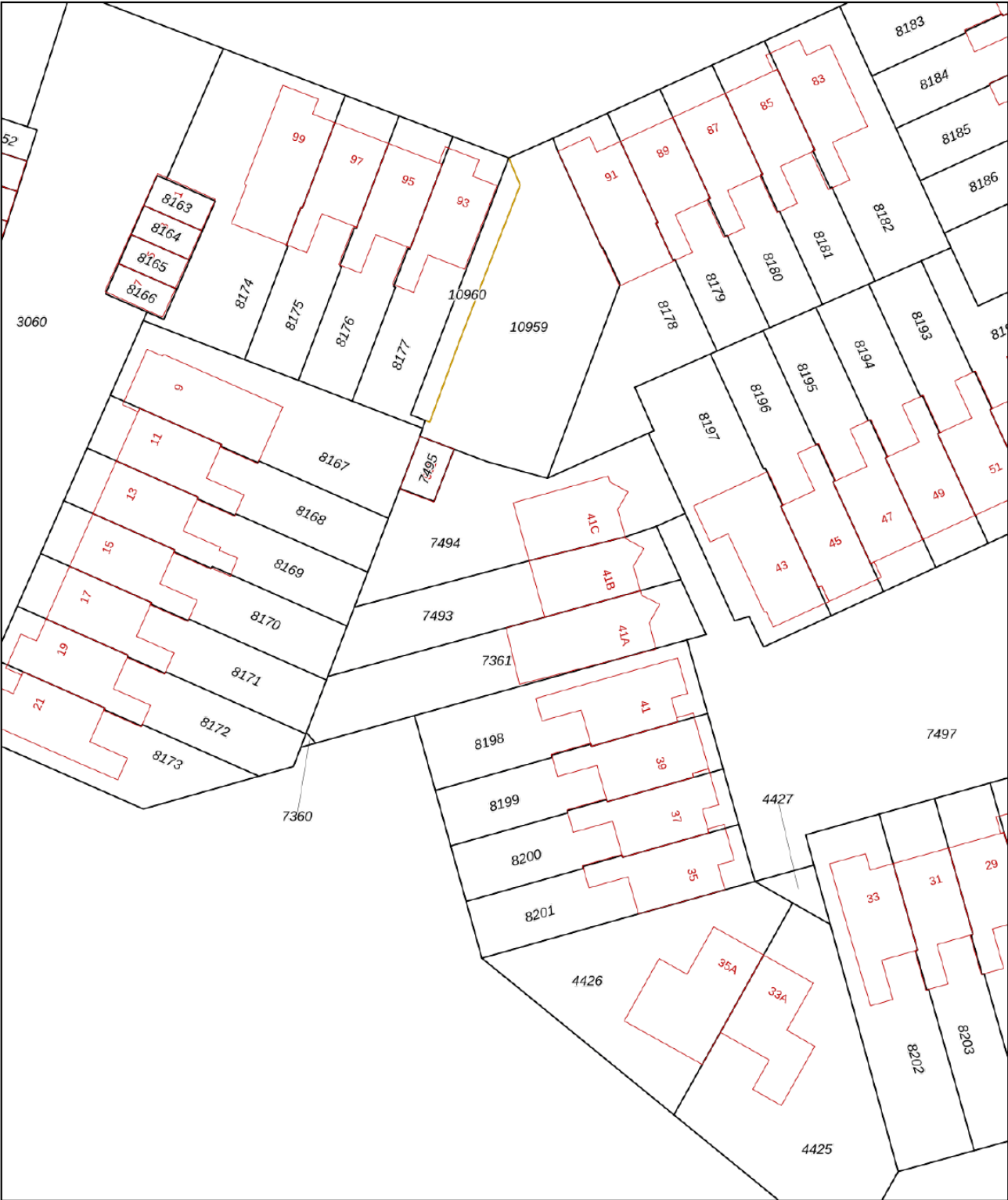
Plattegrond begane grond



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 H

Perceel 7493

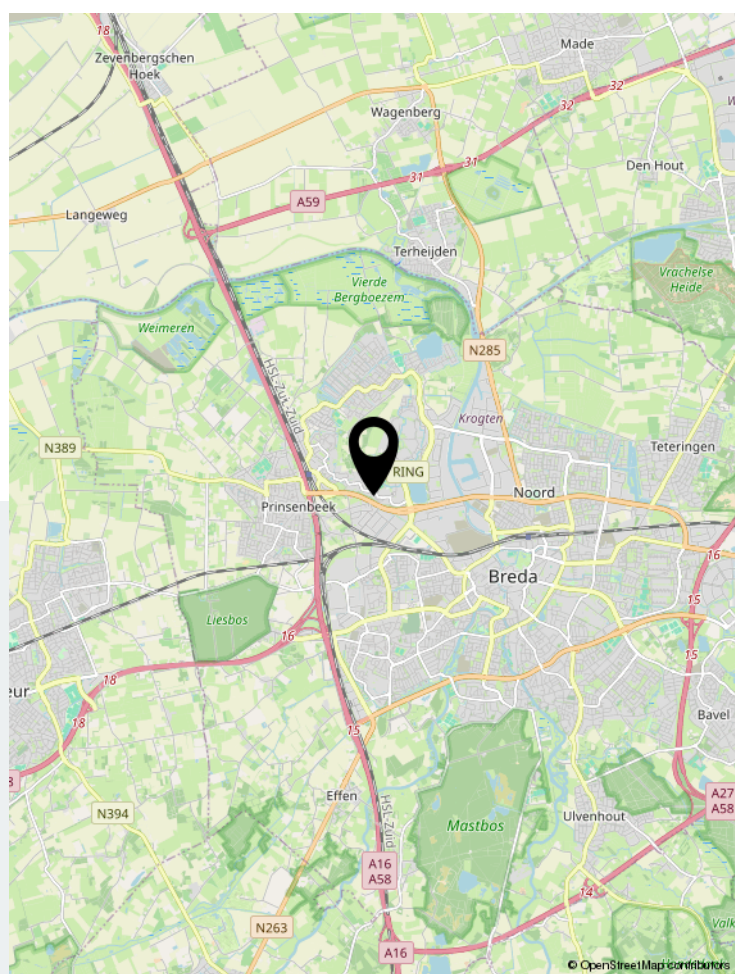
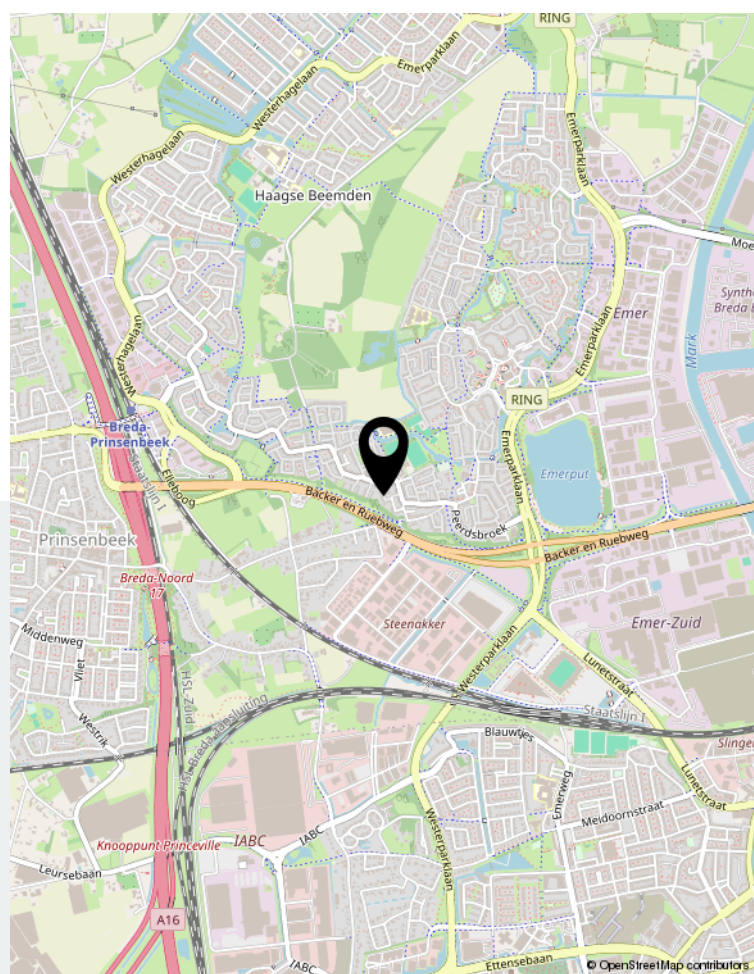
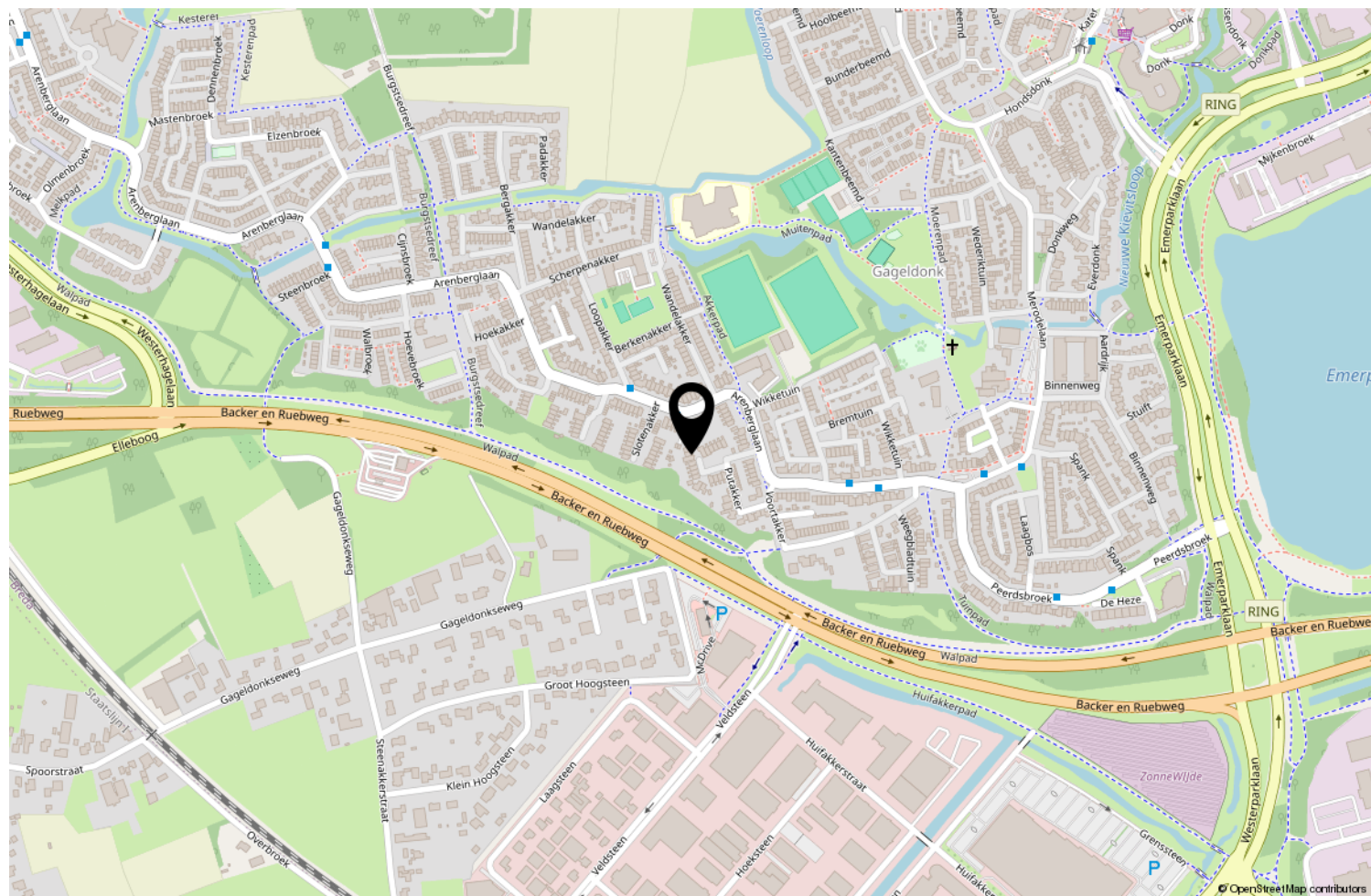
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2026

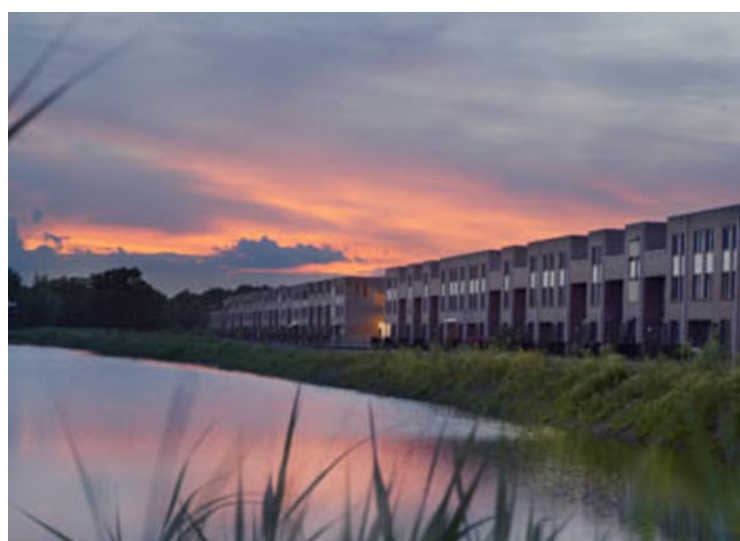
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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				
- witte kast schuifdeuren voorslaapkamer	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			
- horren huiskamer tuindeur	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloer begane grond	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- spiegel hal	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			
- spiegel	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
- spiegel	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
Overkapping tuin	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Hoek loungeset + lage tafel			X	
- Hoge Bartafel + 4 stoelen			X	

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

BSI Warmte wisselaar

Moet worden
overgenomen

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl