

TE KOOP



Felixberg 10

Breda

€ 450.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Felixberg 10 Breda

Deze verrassend ruime en in 2022 grotendeels gemoderniseerde tussenwoning aan de Felixberg 10 is een echte aanrader! De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer met een fraaie eikenhouten visgraatvloer en openslaande tuindeuren, een luxe open keuken met zitbar, een moderne badkamer, maar liefst vier slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten met stenen berging en achterom. De woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijk woonbuurt Muizenberg in Haagse Beemden, op korte afstand van winkelcentrum De Berg en winkelcentrum Heksenwiel en station Breda-Prinsenbeek.

Inhoud ca. 410 m³, woonoppervlakte ca. 135 m², perceelgrootte 152 m². Bouwjaar 1987, energielabel A. Aanvaarding: Medio januari 2027.

In 2022 is de gehele benedenverdieping ingrijpend verbouwd. Daarbij zijn onder meer een nieuwe eikenhouten visgraatvloer gelegd, is een nieuwe keuken geplaatst, zijn alle wanden en plafonds

voorzien van glad stucwerk en is een op maat gemaakt tv-meubel gerealiseerd. De badkamer en het toilet zijn in 2018 volledig vernieuwd, de meterkast is in 2023 gemoderniseerd en alle ramen aan de achterzijde zijn voorzien van HR++ glas. Voor een aangenaam binnenklimaat zijn airco's geplaatst in de woonkamer en op de verdiepingen. Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2026 uitgevoerd, zodat u hier jarenlang zorgeloos van kunt genieten.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met eikenhouten visgraatvloer, meterkast (2023, 6 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars), warmtewisselaar voor de stadsverwarming (in eigendom), geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje en trapopgang, bekleed met hout in dezelfde uitvoering als de vloer.

glad stucwerk op wanden en plafond, trapkast, airco en een op maat gemaakt tv-meubel. De uitbouw aan de achterzijde is voorzien van HR++ beglazing en openslaande tuindeuren naar de achtertuin, waardoor een heerlijk lichte leefruimte is ontstaan. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming (niet in de uitbouw).

De open keuken aan de voorzijde is voorzien van een luxe U-vormige inrichting met zitbar en kunststof werkblad, en is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, een magnetron, koel-/vriescombinatie, Siemens vaatwasser, wijnklimaatkast en een stijlvolle "koperen" spoelbak met bijpassende kraan.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht met moderne tuintegels en kunstgras. De erfafscheiding is vernieuwd en via de poort bereikt u de achterom. In de tuin staat een stenen berging met nieuwe deur. Verder is er een elektrisch bedienbaar zonnescherm met afstandsbediening en een buitenkraan op de achtergevel.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast; slaapkamer aan de voorzijde met in 2013 vervangen kozijnen met dubbele beglazing; ruime slaapkamer aan de achterzijde met airco; slaapkamer achterzijde; geheel betegelde badkamer (2018) met inloopdouche voorzien van inbouw-regendouche en aparte handdouche, hangend toilet, twee wastafelmeubels met opzetkommen en inbouwkransen, handdoekradiator en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Tweede verdieping

Overloop met kunststof dakkapel (2017), opstelplaats van de mechanische ventilatie-unit en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Ruime zolderslaapkamer met laminaatvloer, dakraam aan de voorzijde, kunststof dakkapel aan de achterzijde, airco, gestucte wanden en schuine wanden en bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden/algemeen

Gehele benedenverdieping in 2022 verbouwd, met visgraat motief gelegde eikenhouten vloer, nieuwe keuken, glad stucwerk en tv-meubel

Luxe keuken met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Siemens vaatwasser en wijnklimaatkast
Vloerverwarming in woonkamer en keuken
Badkamer en toilet in 2018 vernieuwd
Begane grond en dakkapel voorzien van elektrische rolluiken en screens in de aanbouw
Airco in de woonkamer (ca. 2021) en op de verdieping (2024)
Meterkast vernieuwd in 2023 (6 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars)
HR++ glas aan de achterzijde en in de dakkapel (2017)
Warmtewisselaar stadsverwarming in eigendom
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten met elektrisch zonnescherm en achterom
Oplevering uiterlijk medio januari 2027

Parkeren

Voor en nabij de woning zijn diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Omgeving

Wonen aan de Felixberg betekent wonen in Muizenberg, een prettige en kindvriendelijke buurt binnen Haagse Beemden, het grootste en een van de groenste woongebieden van Breda. De buurt dankt haar naam aan de Muizenberg, met zijn 1,28 meter boven NAP de grootste "berg" in de oude polder, en kenmerkt zich door rustige woonstraten en veel groen. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum De Berg dichtbij, terwijl ook basisscholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen binnen handbereik liggen. Wie graag naar buiten trekt, is zo in het groene hart van de wijk en het Haagse Beemdenbos, ideaal om te wandelen, fietsen of hardlopen. Op korte afstand ligt station Breda-Prinsenbeek, met directe treinverbindingen, en via de nabijgelegen A16 en A58 bent u vlot onderweg richting Rotterdam, Antwerpen, Roosendaal en Tilburg. Het centrum van Breda ligt op slechts enkele minuten rijden. 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.



Kenmerken

Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Inhoud	425 m ³
Tuinoppervlakte	52 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1987
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	6 m ²

Vraagprijs

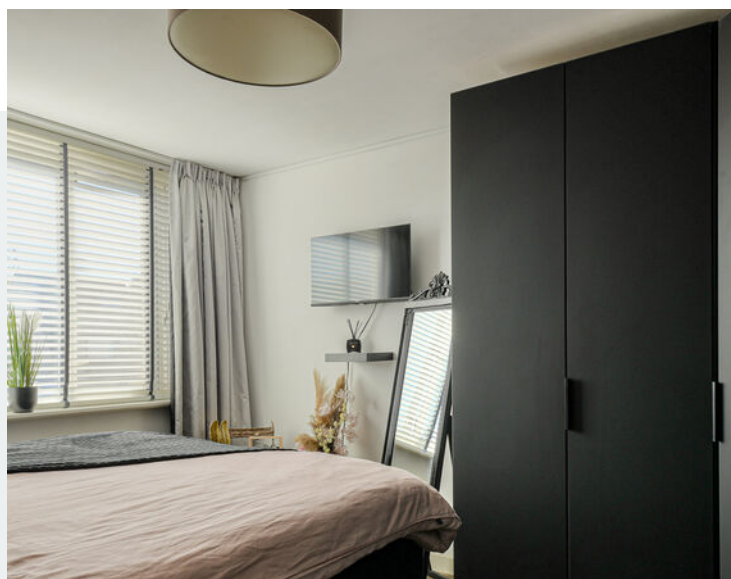
€ 450.000 k.k.



Begane grond



Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



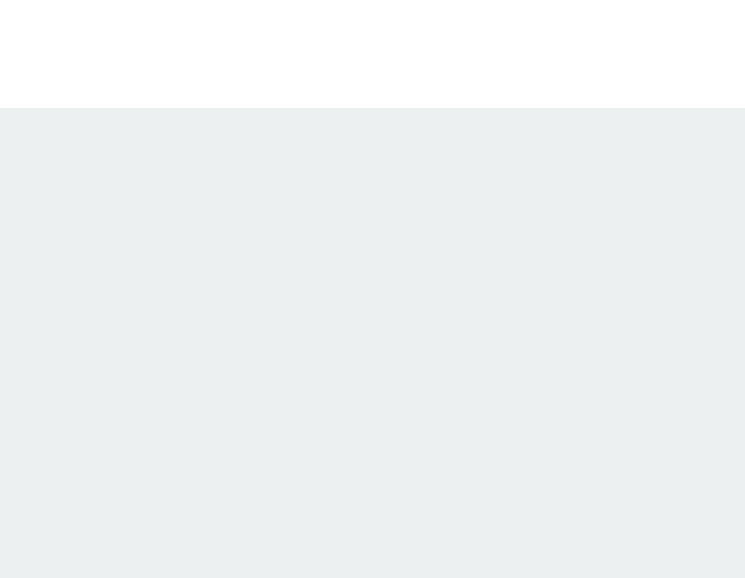
1e verdieping



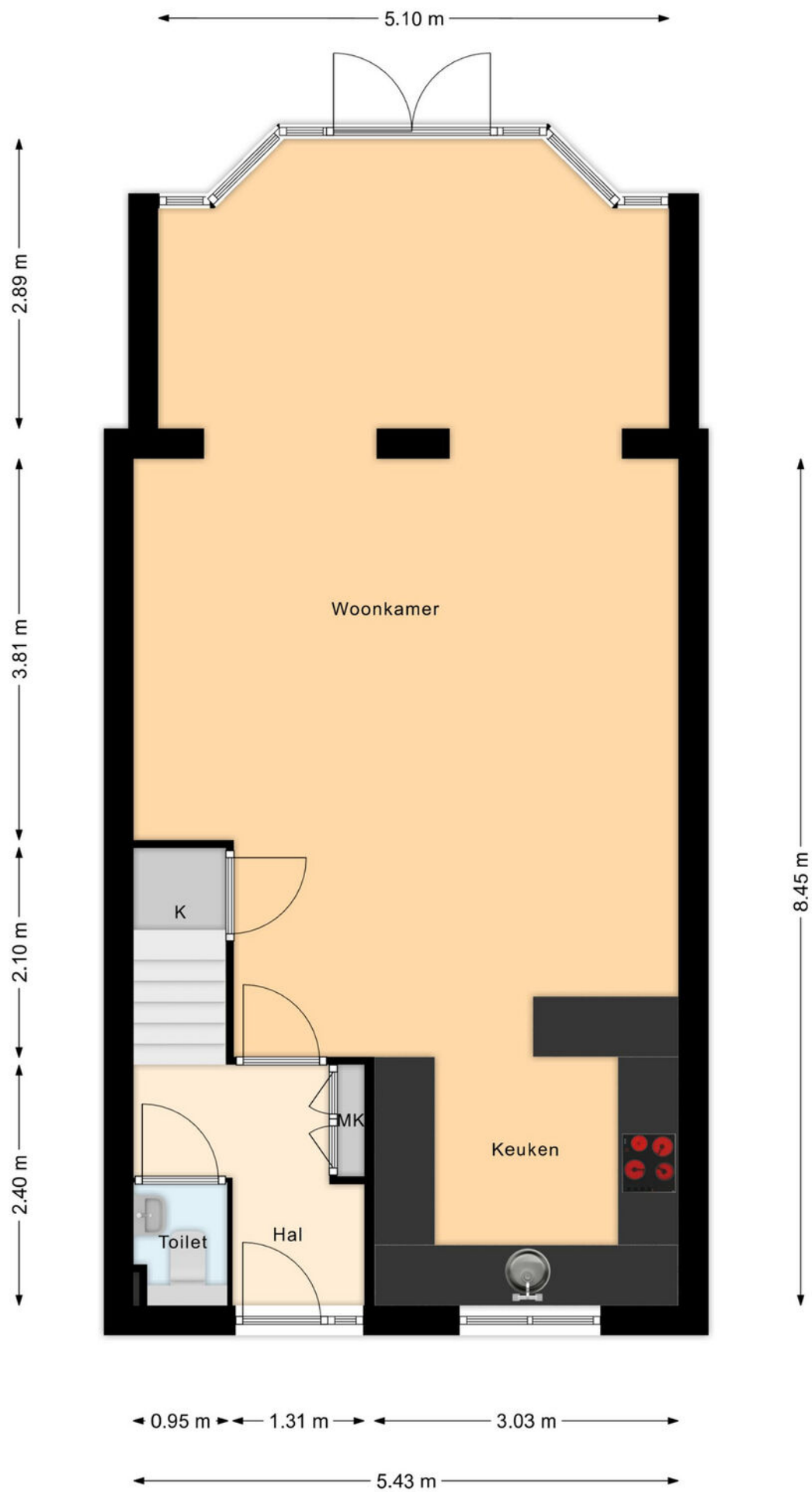
1e & 2e verdieping



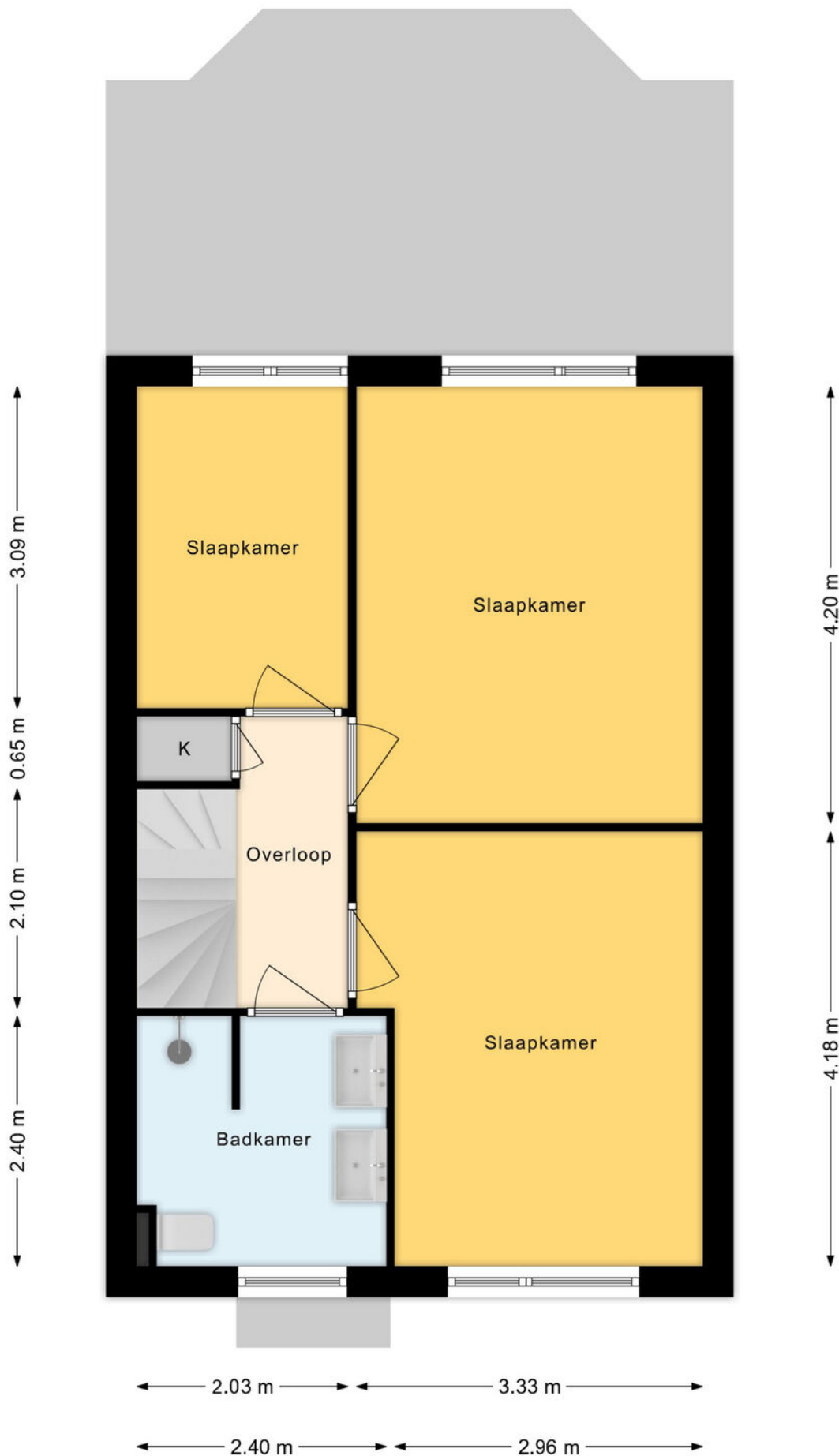
2e verdieping & achtertuin



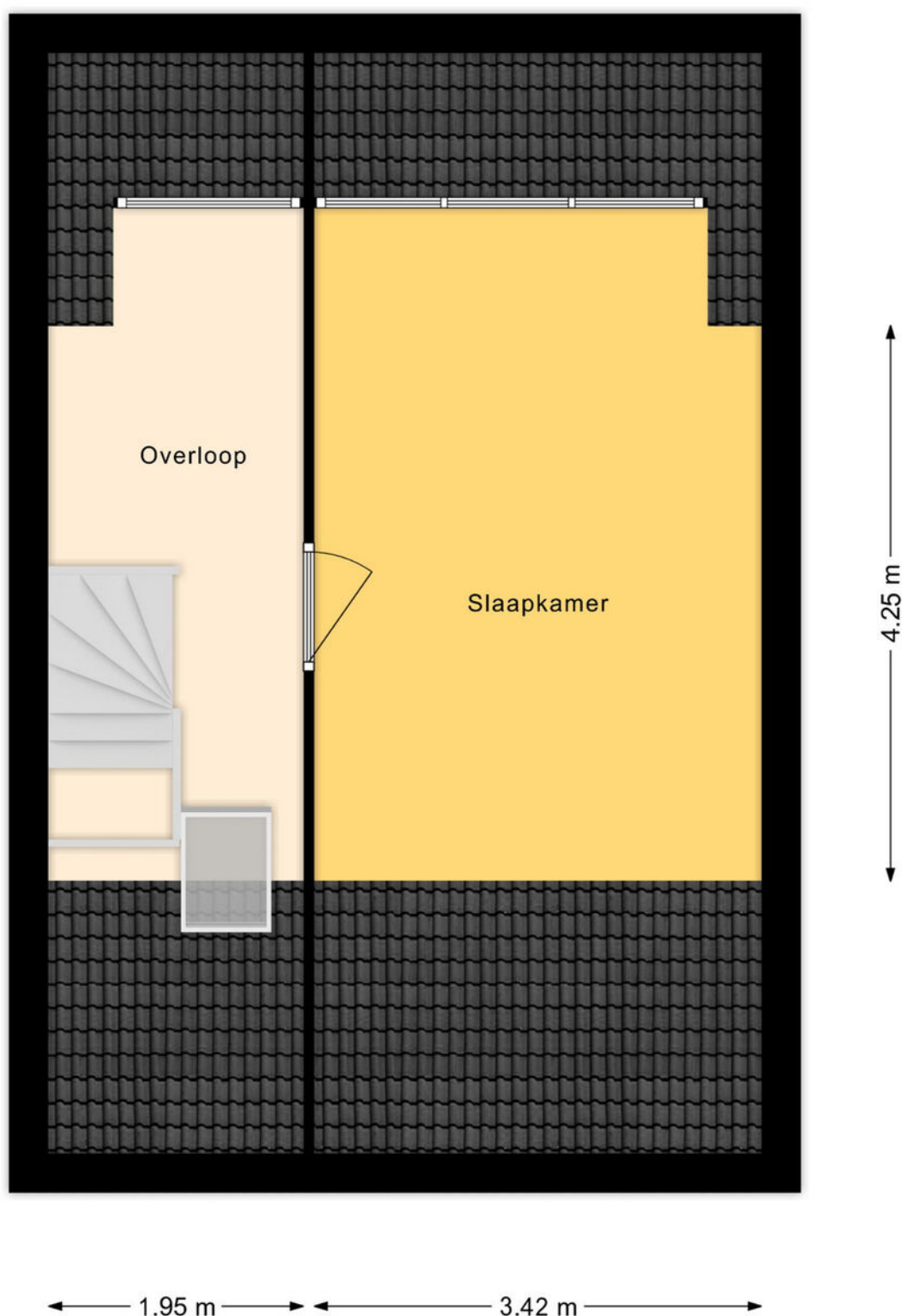
Achtertuin & vooraanzicht



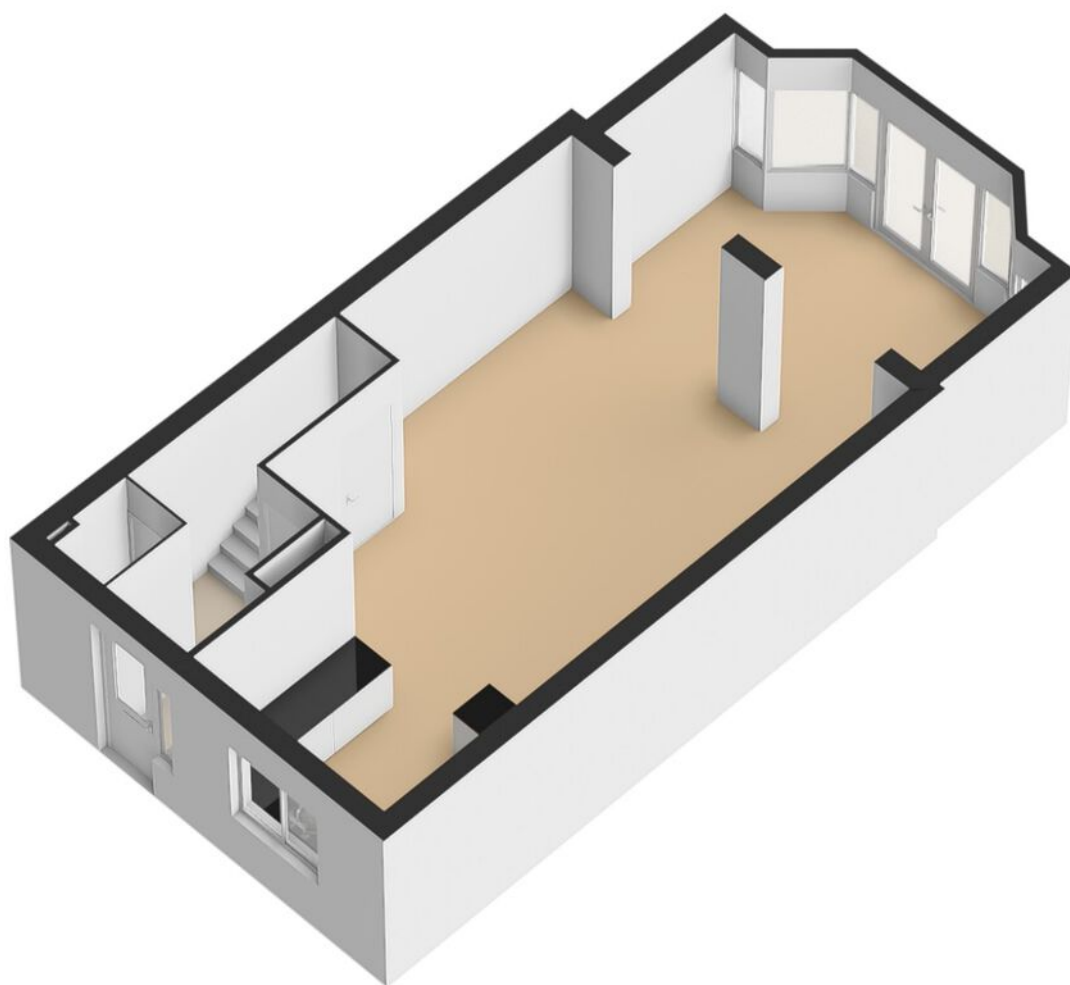
Plattegrond begane grond



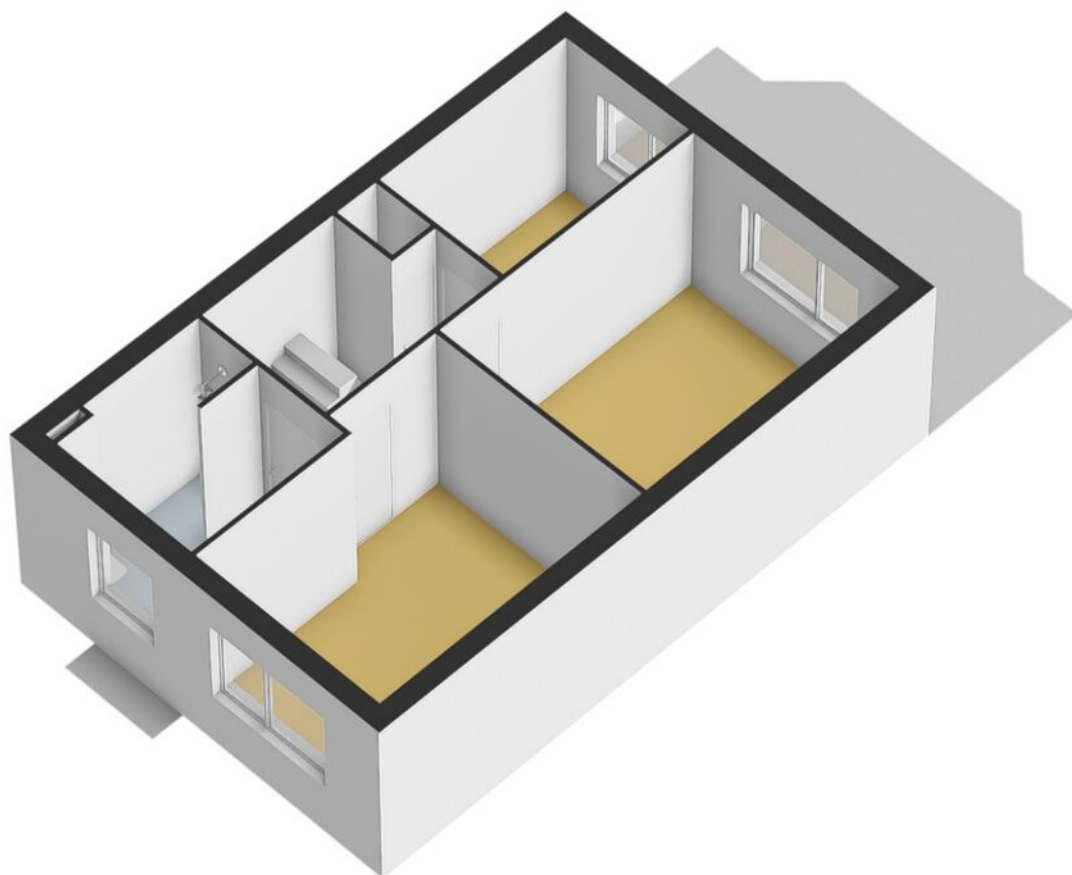
Plattegrond 1e verdieping



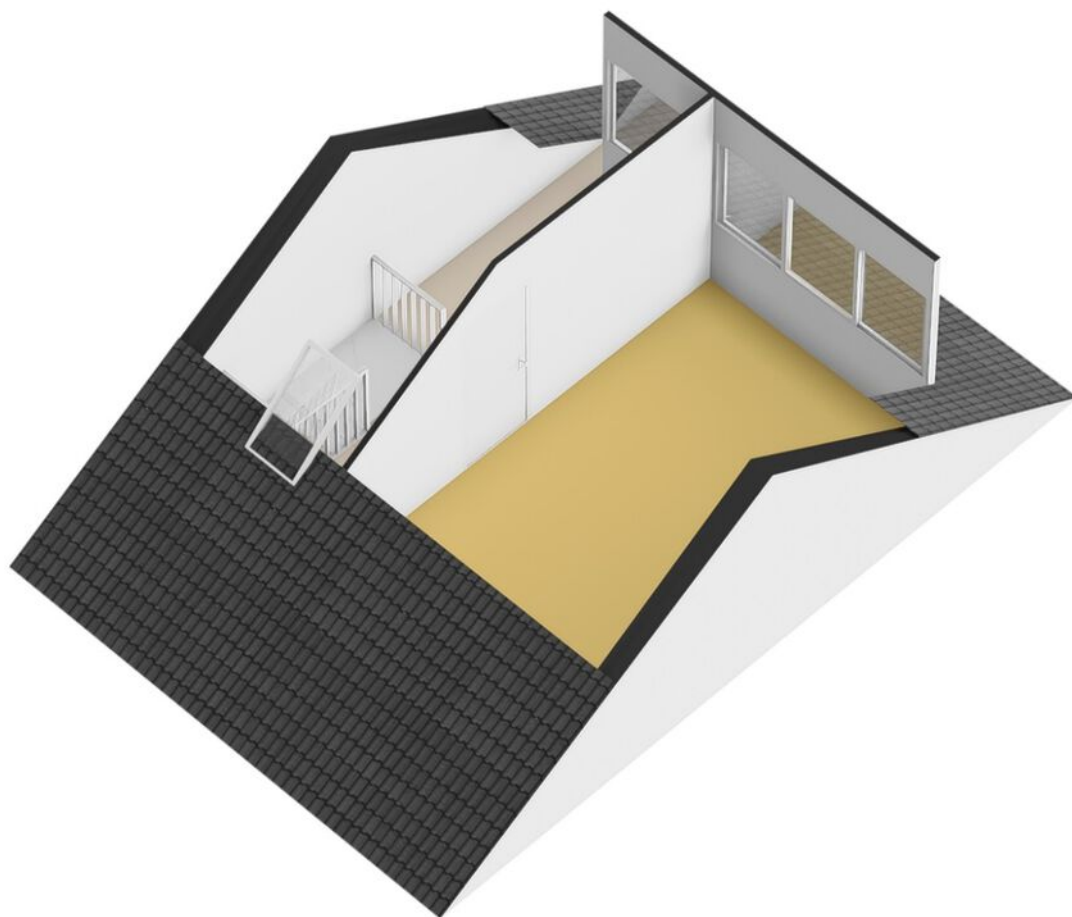
Plattegrond 2e verdieping



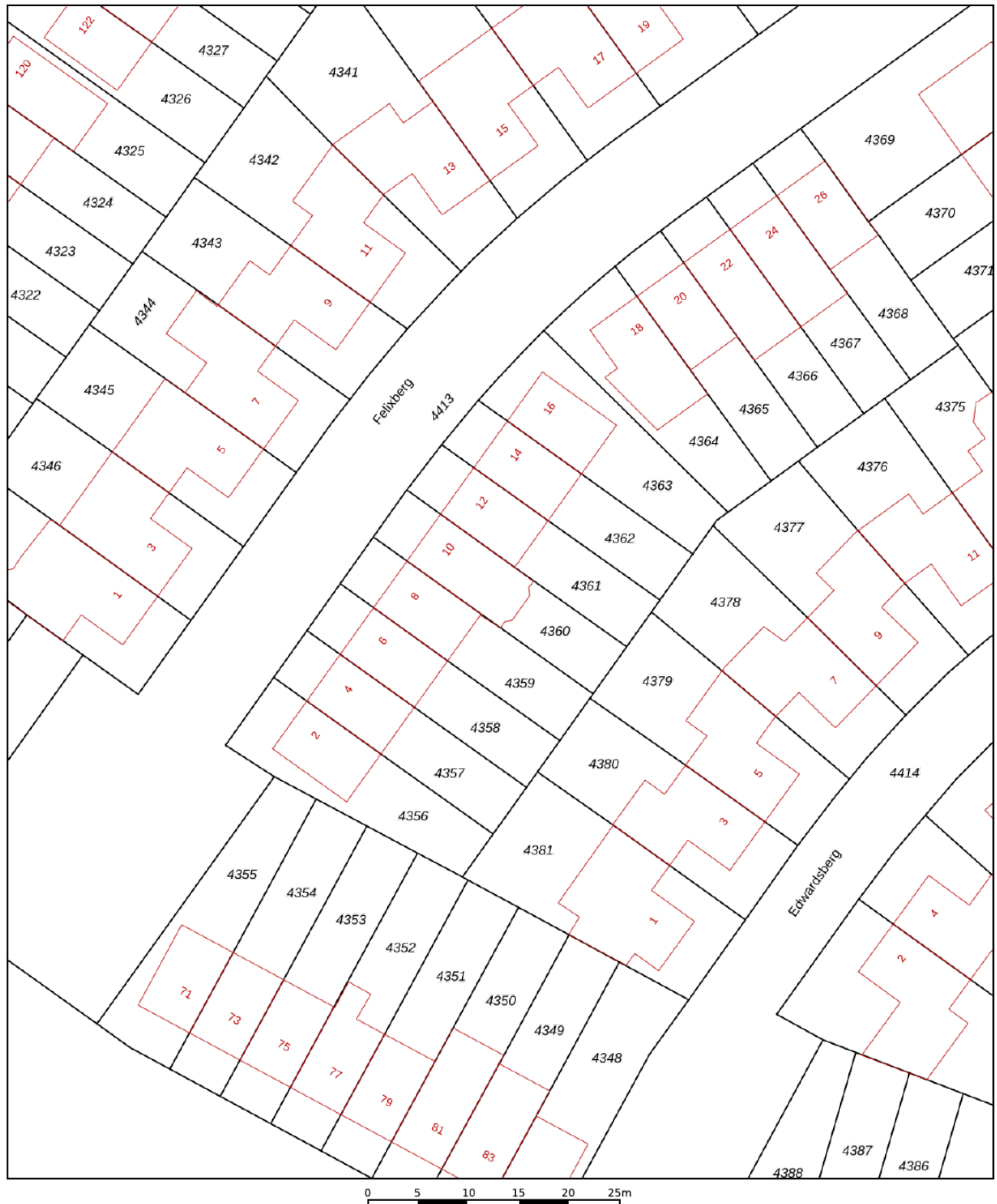
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D

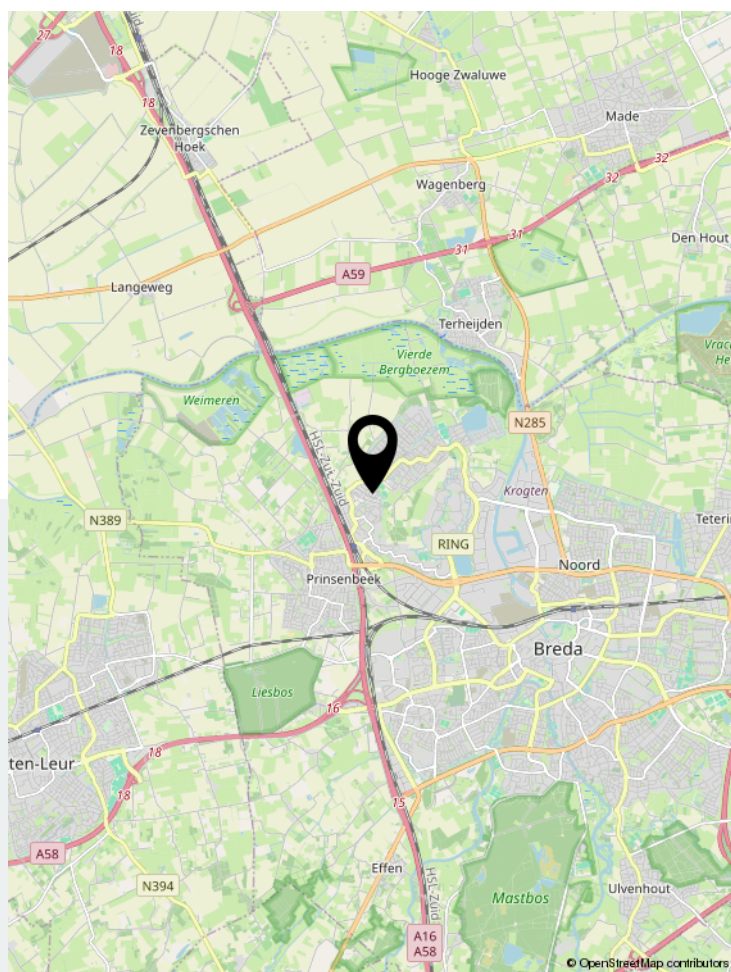
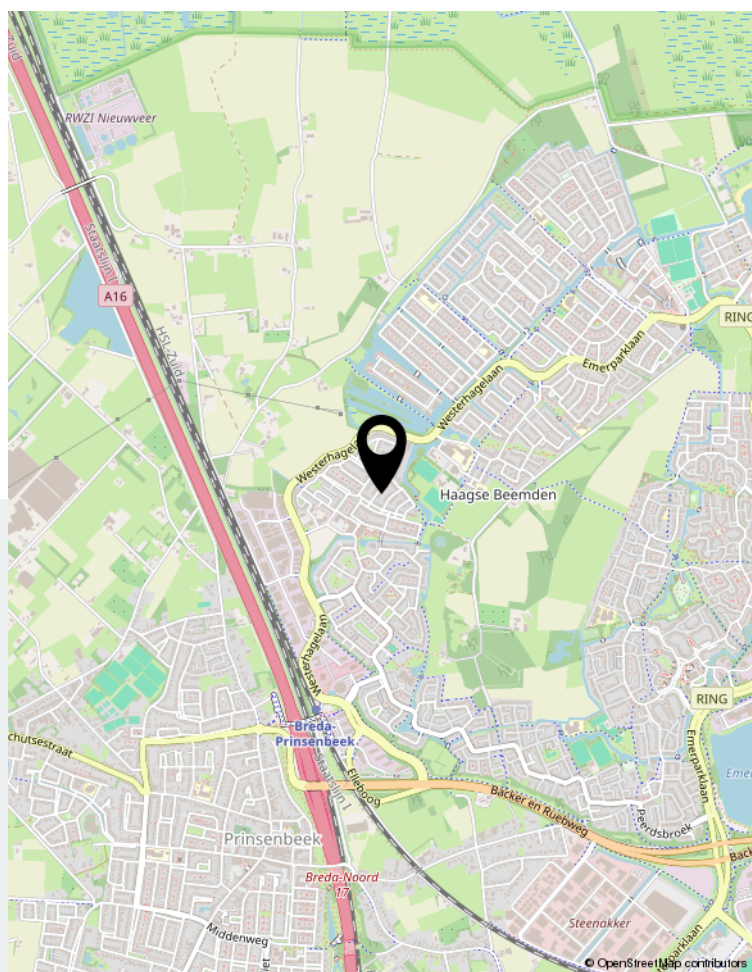
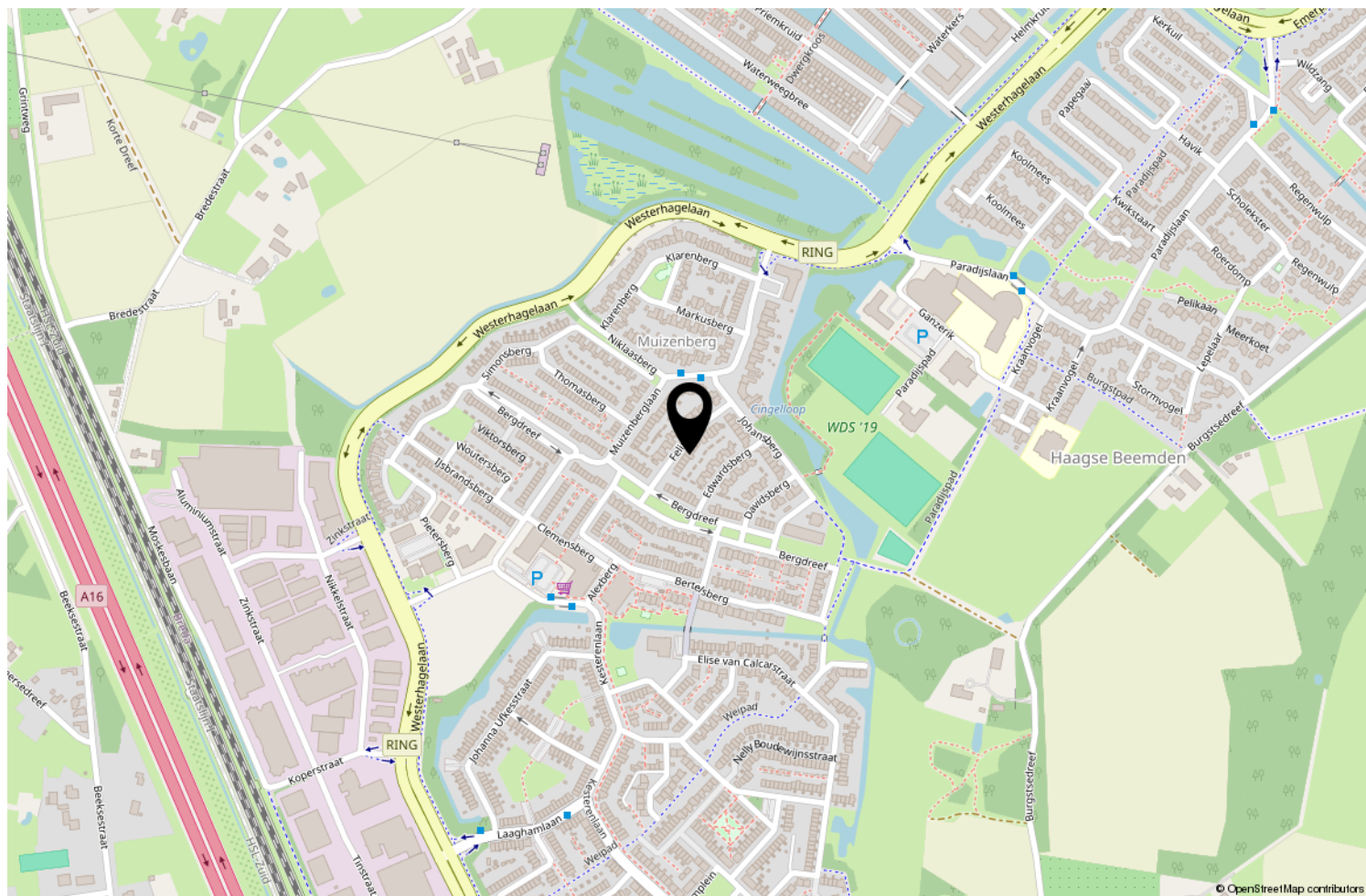


Plattegrond 2e verdieping 3D

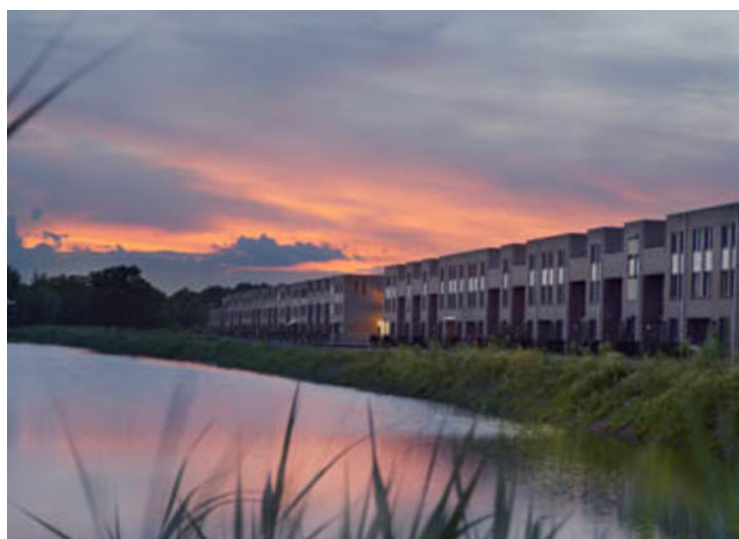


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Breda
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4360
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 september 2026			
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		
- wandlampen in de keuken kunnen worden overgenomen, dimmer heeft mankement op stand 1. overige 2 standen werken naar behoren.			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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				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		
- Wijnkast			X	
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				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
-				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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Alarminstallatie blijft achter, kan weer worden aangesloten bij Feenstra beveiliging. Alle apparatuur is afbetaald	X			
- Ring deurbel wordt meegenomen. Originele bel niet meer aanwezig		X		
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom voortuin gaat mee		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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				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