

TE KOOP



Sterrenkroos 169

Breda

€ 539.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Sterrenkroos 169 Breda

In de geliefde, kindvriendelijke wijk Kroeten in de Haagse Beemden bieden wij deze zeer ruime en volledig gemoderniseerde hoekwoning met vrijstaande garage aan. De woning is gelegen aan een breed opgezette straat met een fraaie waterpartij en beschikt over een tuingerichte woonkamer met vloerverwarming, een moderne open keuken, 4 slaapkamers, een luxe badkamer en een zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping.

Woonoppervlakte: circa 134 m², bouwjaar 2000, energielabel A, aanvaarding medio december 2026.

Deze woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor kwaliteit vernieuwd. In 2022 zijn de keuken en badkamer volledig vernieuwd, is een nieuwe pvc vloer met vloerverwarming gelegd en is de meterkast gemoderniseerd, inclusief extra groepen voor de laadpaal en de zonnepanelen. Op het dak liggen sinds 2022 11 zonnepanelen met een opbrengst van circa 3.600 kWh per jaar, wat bijdraagt aan lage energielasten. In 2023 is de bitumen dakbedekking van het hoofddak vernieuwd en zijn er airco-units

geplaatst, in 2024 zijn de voor- en achtertuin opnieuw aangelegd en in 2025 is het dak van de aanbouw vernieuwd. Kortom: hier kunt u zo intrekken en direct genieten van een comfortabele, duurzame en instapklare gezinswoning.

INDELING

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot het toilet, de keuken en de woonkamer. Achter de schoenenkast bevindt zich de verdeelunit van de vloerverwarming. De vernieuwde meterkast (2022) is voorzien van extra groepen voor de laadpaal en de zonnepanelen; de warmtewisselaar van de stadsverwarming is in eigendom. De trapopgang naar de eerste verdieping is netjes afgewerkt met overzettreden.

De lichte, tuingerichte woonkamer is afgewerkt met een pvc-vloer met vloerverwarming. Via de openslaande tuindeuren stapt u zo de achtertuin in. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast.

een luxe, moderne L-opstelling, geplaatst in 2022. De keuken is voorzien van een multiplex werkblad, een brede inductiekookplaat met plafondafzuiging en een verzonken Tectonite spoelbak met mengkraan. Voor extra comfort is de keuken uitgerust met een Quooker COMBI+ van 7 liter. Ook is de aansluiting voor een Quooker CUBE aanwezig, waarmee de mogelijkheid bestaat om de Quooker uit te breiden met gekoeld en bruisend water.

De keukenapparatuur is van Bosch en bestaat uit een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, zelfreinigende inbouwoven en combimagnetron.

Tuin en garage:

De zonnige achtertuin op het zuidwesten is in 2024 opnieuw aangelegd en biedt veel privacy. Onder de overkapping met verlichting is het heerlijk vertoeven, ook als het weer eens wat minder is. Aan de achtergevel bevinden zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een buitenkraan. Vanuit de achtertuin is de vrijstaande garage bereikbaar, voorzien van elektra en een elektrische deuropener met afstandsbediening.

De eveneens in 2024 vernieuwde voortuin biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein, inclusief laadpaal.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De verdieping is voorzien van laminaatvloeren.

De luxe badkamer (2022) aan de voorzijde is voorzien van elektrische vloerverwarming, een ligbad, een inloopdouche met regendouche en aparte handdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met twee waskommen en kranen en een verwarmde en verlichte spiegel.

Het raam in de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste hor.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een walk-in closet, een airco-unit (2023), een elektrisch bedienbaar rolluik en een vaste hor.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een airco-unit (2023) en biedt toegang tot twee slaapkamers aan

respectievelijk de voor- en achterzijde. De wanden van de slaapkamer aan de voorzijde zijn gestuct en geschilderd en deze slaapkamer is voorzien van een rolhor. [Tevens bevindt zich hier de aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de mechanische ventilatie-unit.]

BIJZONDERHEDEN/ALGEMEEN

- Energielabel A
- 11 zonnepanelen (2022), opbrengst circa 3.600 kWh per jaar
- Laadpaal op eigen terrein
- Nieuwe keuken, badkamer, vloer en vloerverwarming (2022)
- Meterkast vernieuwd (2022) en voorzien van een 3-fase aansluiting
- Bitumen dakbedekking hoofddak vernieuwd (2023), dak aanbouw vernieuwd (2025)
- Airco-units op de eerste en tweede verdieping (2023)
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd (2024)
- Stadsverwarming met warmtewisselaar in eigendom
- Houten kozijnen met dubbele beglazing (HR+) en een volledig isolatiepakket
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping en elektrisch zonnescherm
- (Rol)horren in meerdere slaapkamers

OMGEVING:

Wonen in Kroeten betekent wonen in een rustige, groene wijk in Breda noord-west, waar moderne bebouwing en waterpartijen elkaar afwisselen. Voor de dagelijkse boodschappen en een gezellig winkelmoment staat winkelcentrum Heksenwiel, met een grote variëteit aan winkels en diverse supermarkten, om de hoek. Ook gezinnen voelen zich hier snel thuis, met basisscholen en het Medisch Centrum Kroeten binnen handbereik. Wie graag naar buiten trekt, vindt vlakbij het Haagse Beemdenbos, met talloze fiets- en wandelroutes, en recreatieplas De Asterdplas om even helemaal tot rust te komen. En dankzij de nabijgelegen A16 bent u in een handomdraai op weg naar Rotterdam of Antwerpen.

KOOPOVEREENKOMST:

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

€ 539.000 k.k.

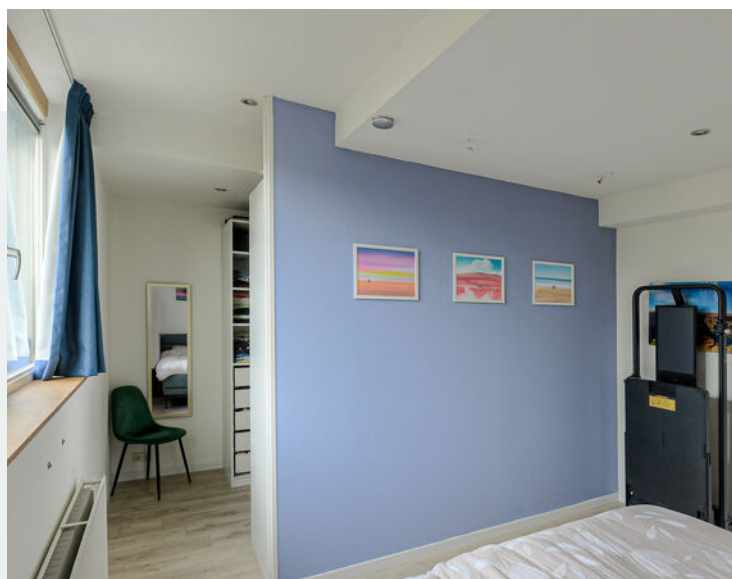
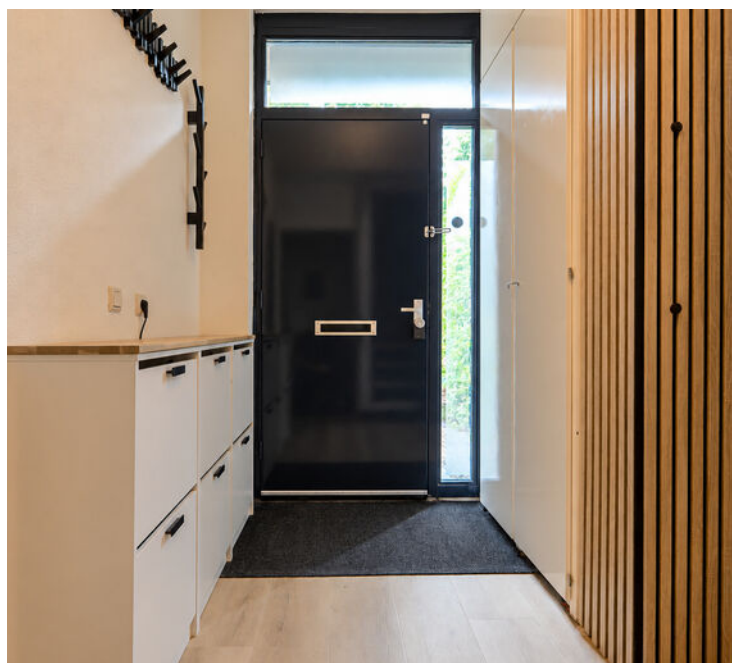
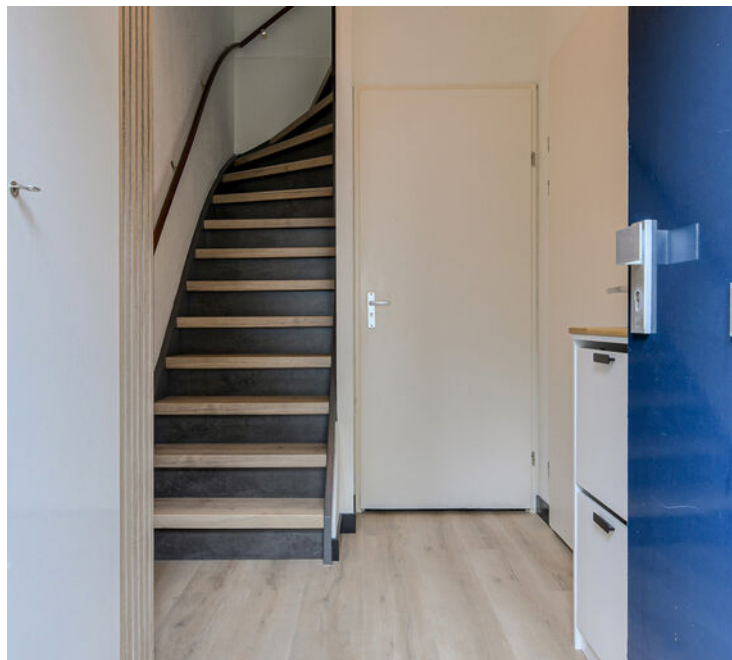
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	177 m ²
Inhoud	460 m ³
Tuinoppervlakte	64 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	2000
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	16 m ²



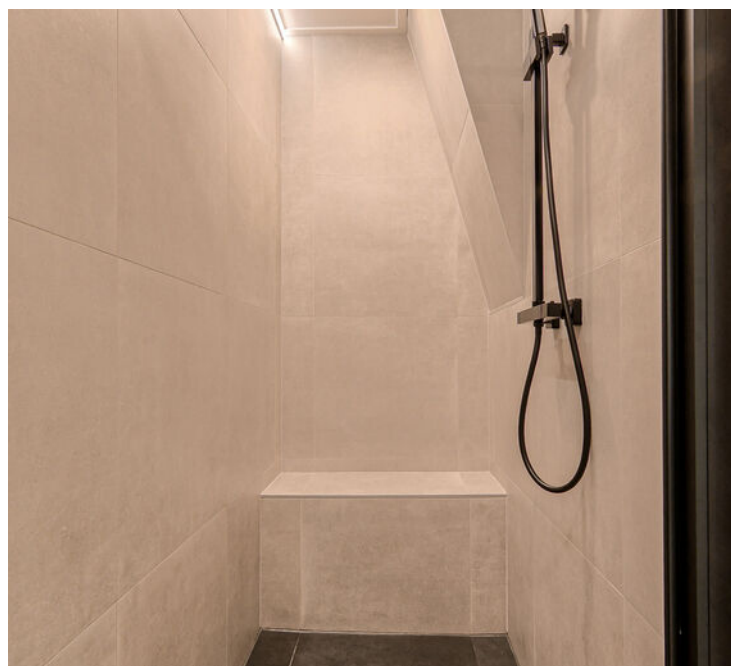
Begane grond



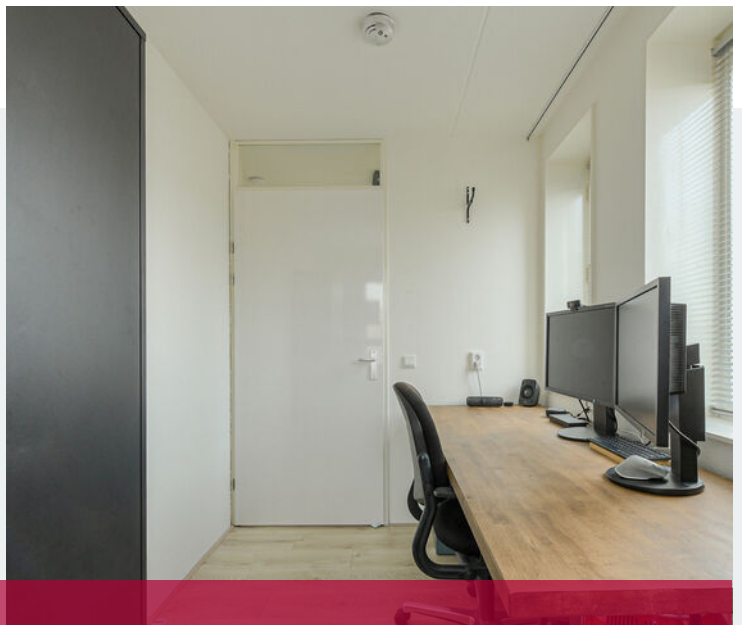
Begane grond



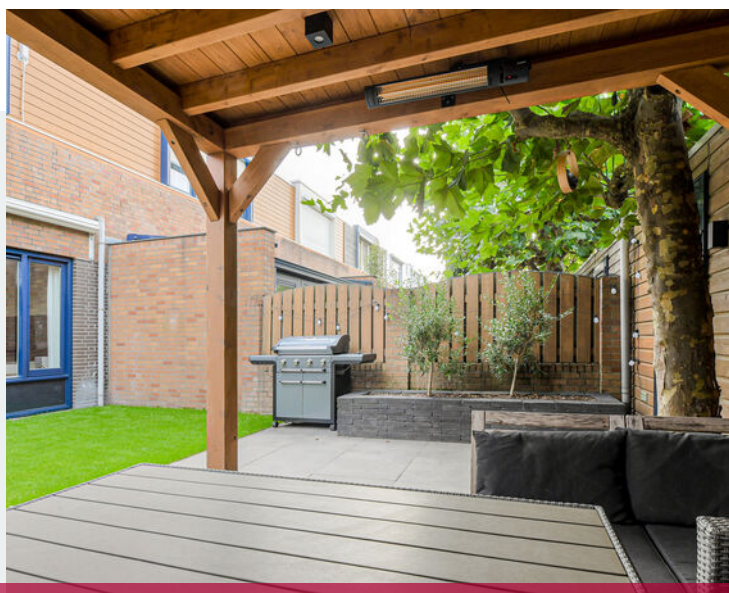
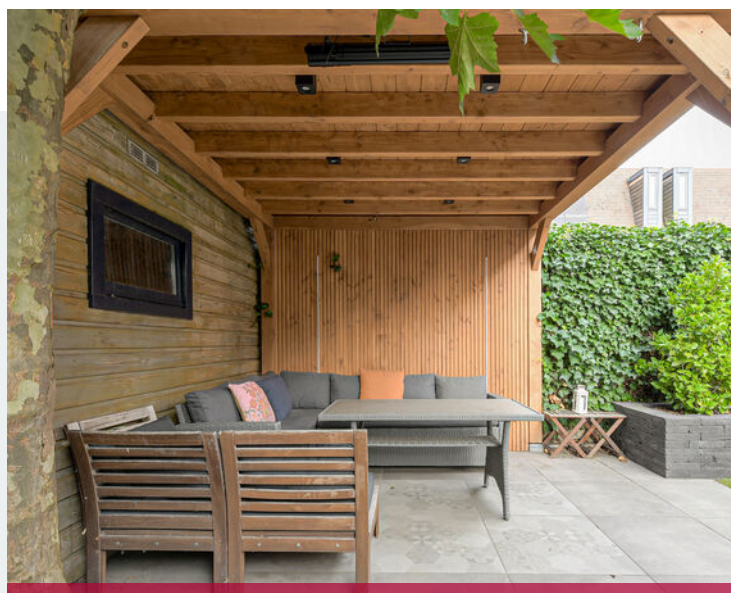
Begane grond & 1e verdieping



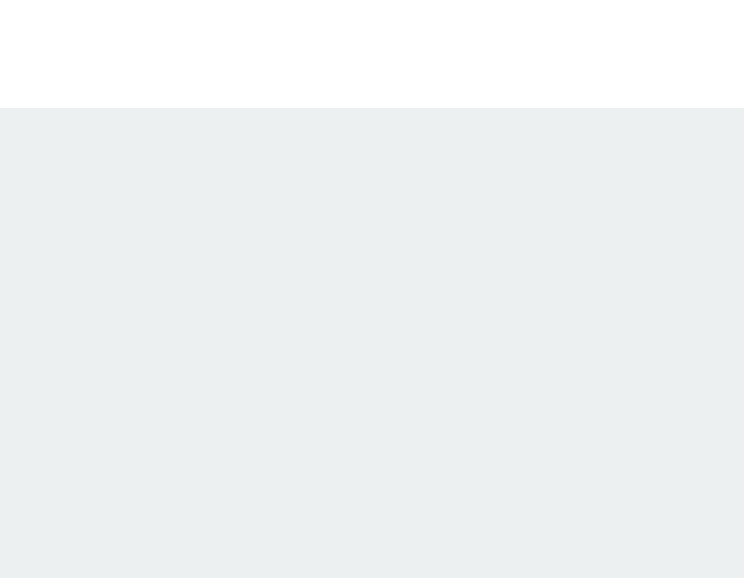
1e verdieping



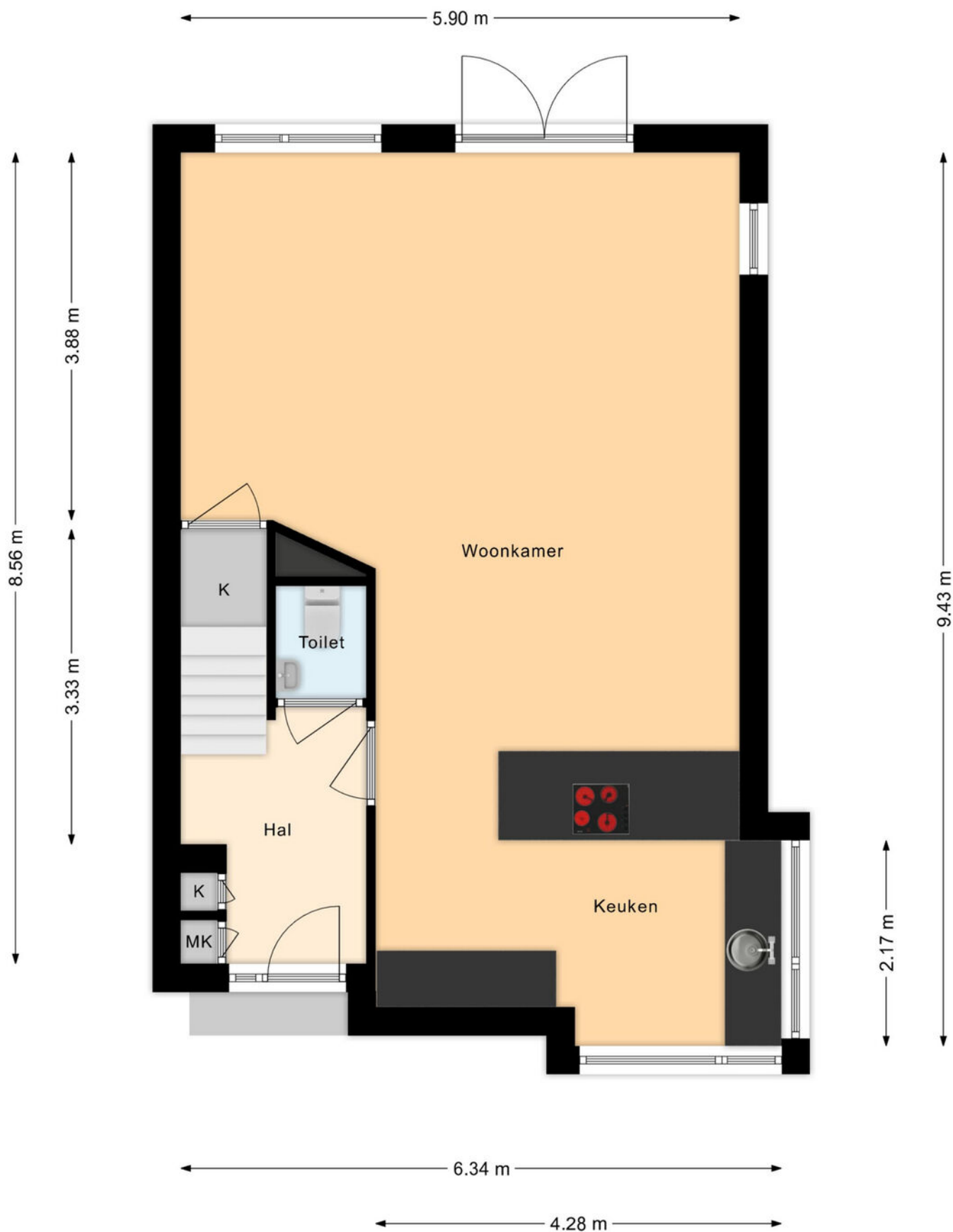
2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



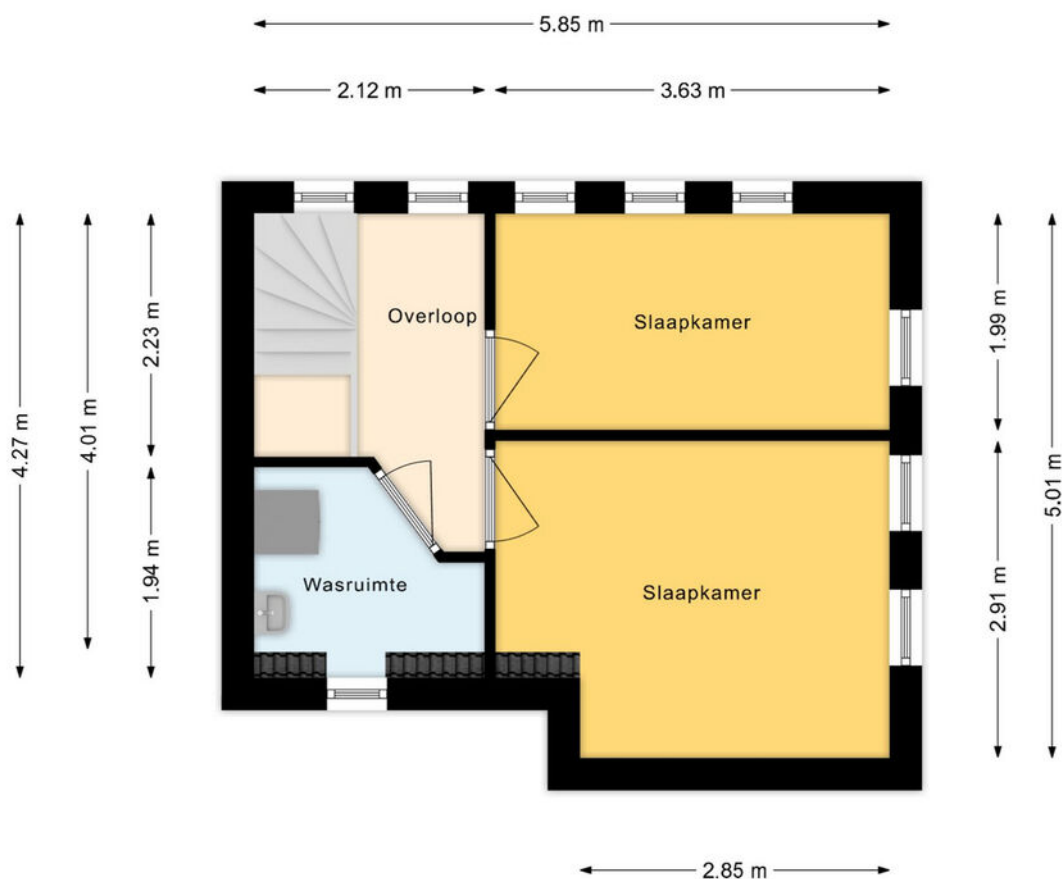
Achtertuin & aanzichten



Plattegrond begane grond



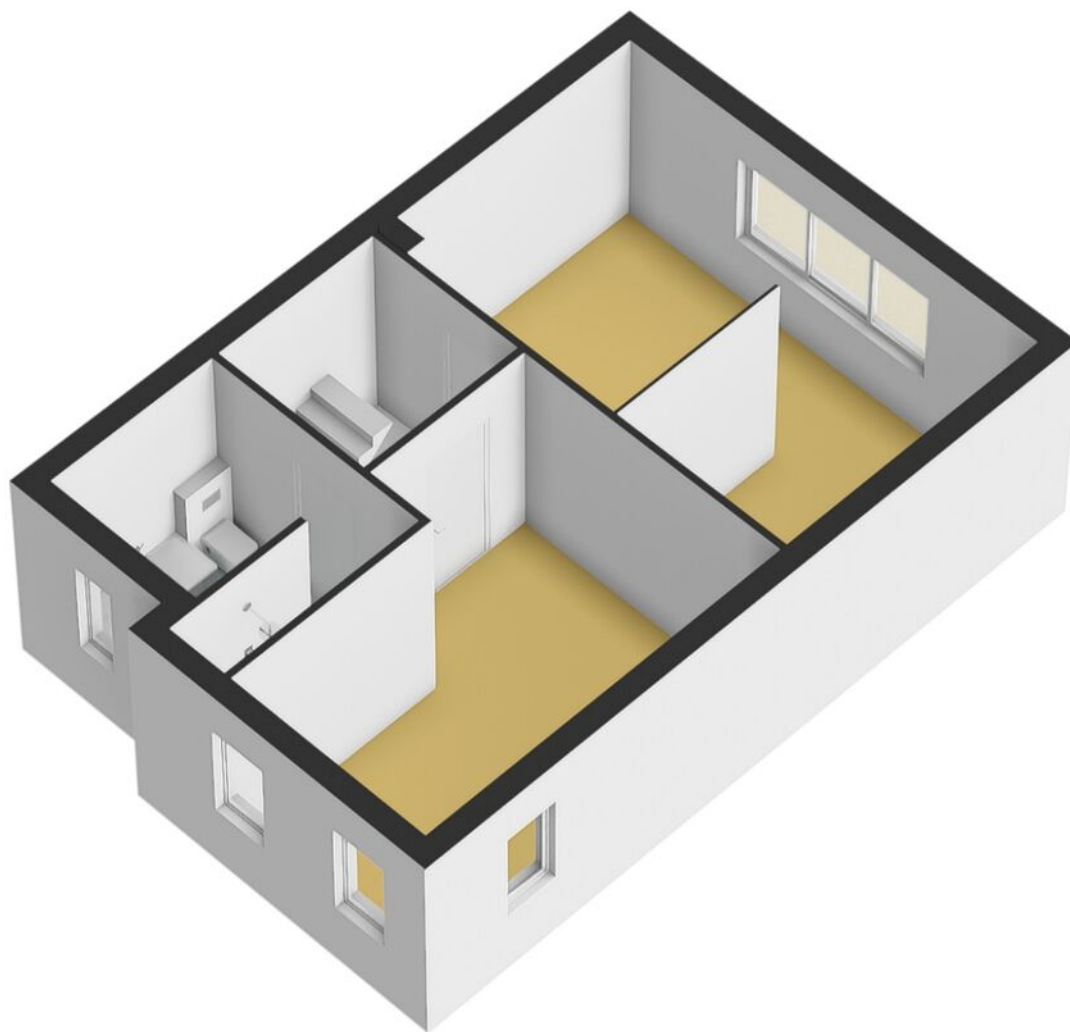
Plattegrond 1e verdieping



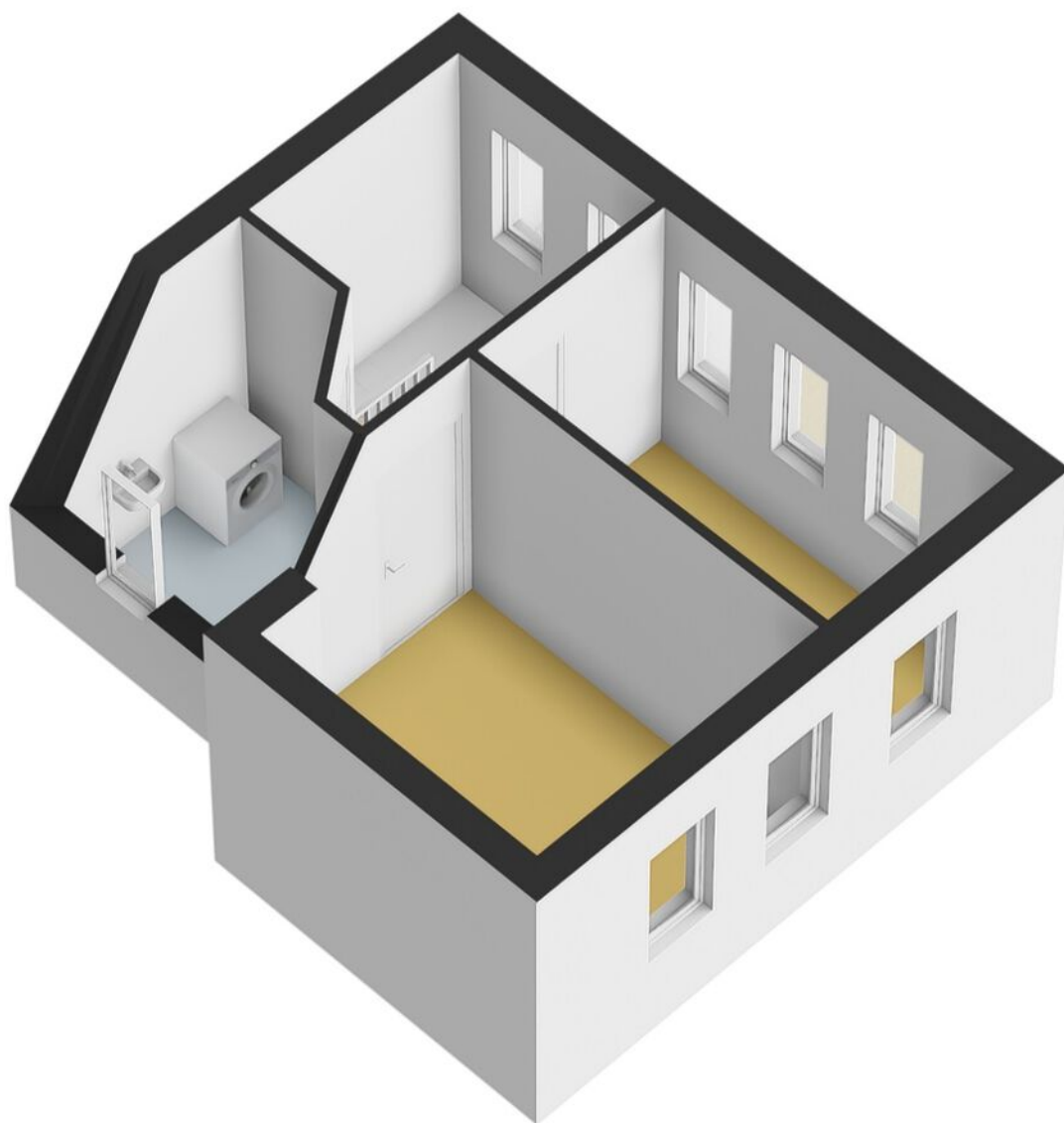
Plattegrond 2e verdieping



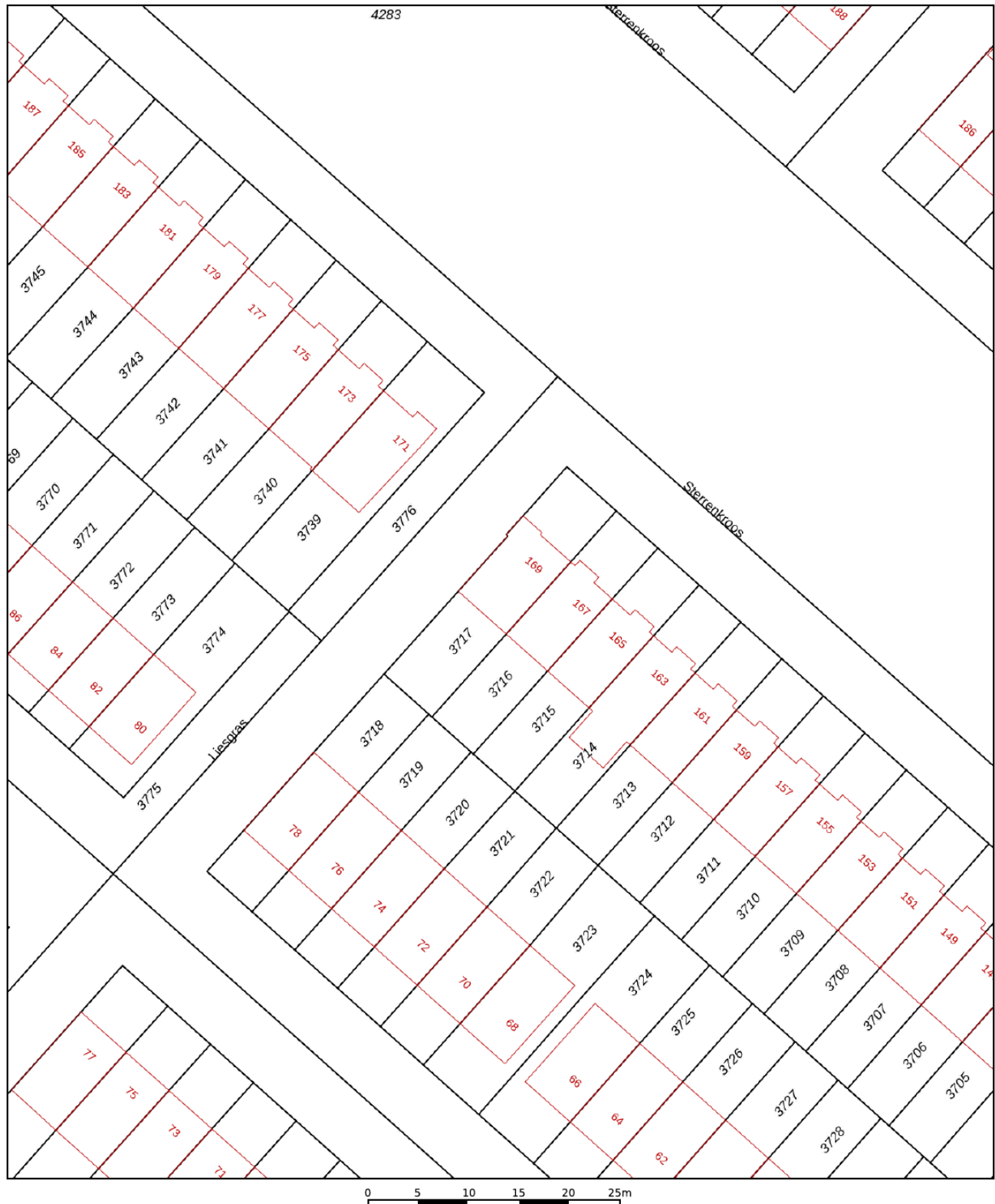
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



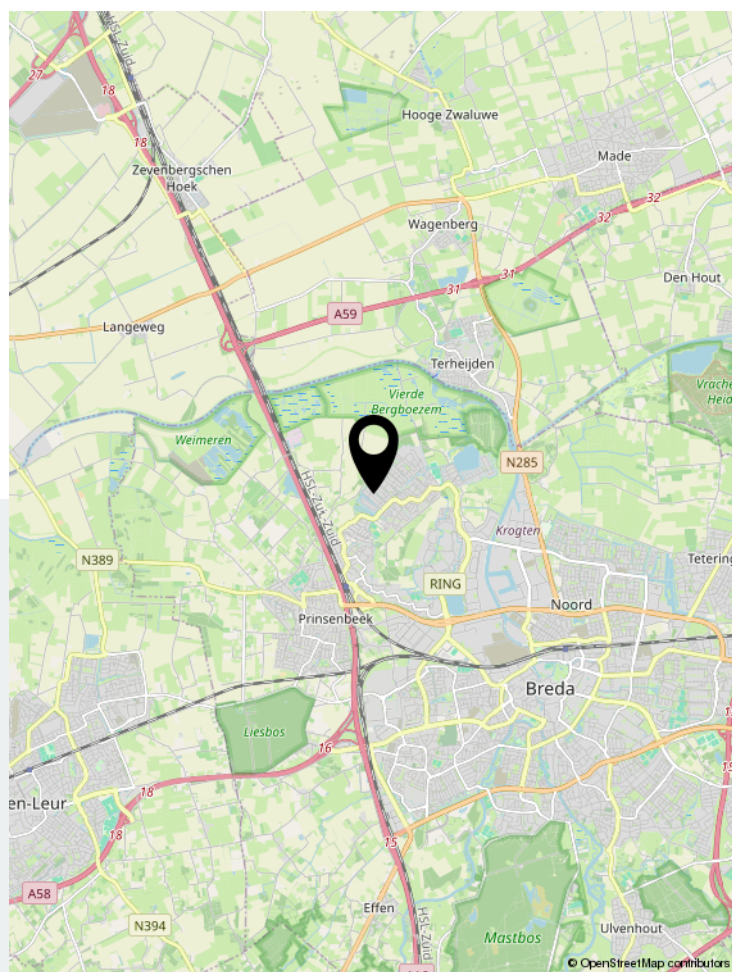
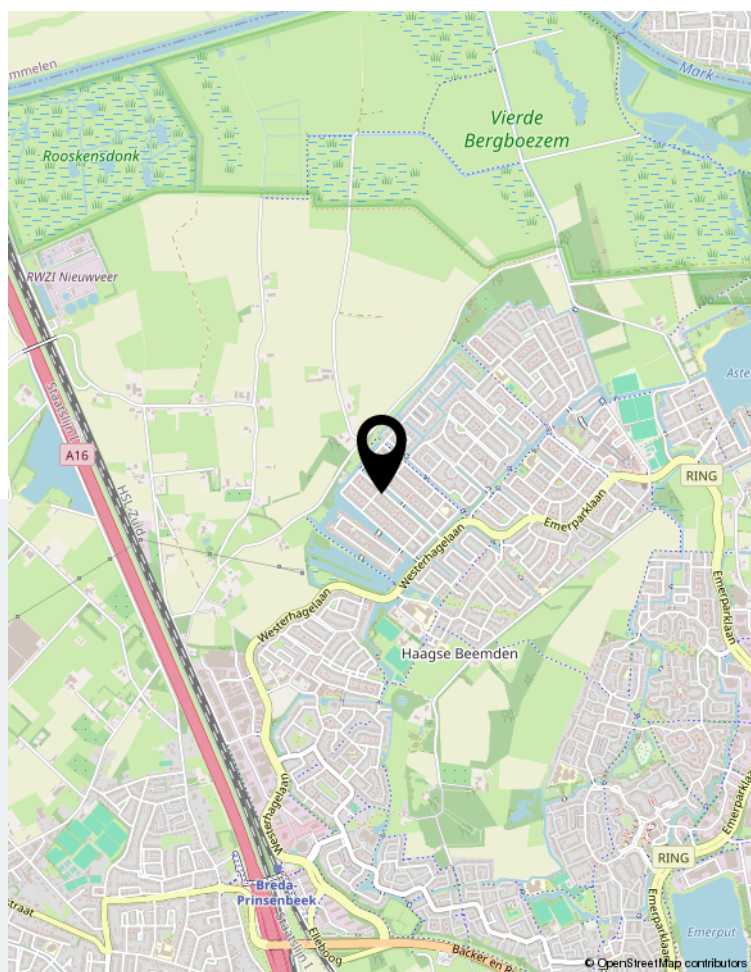
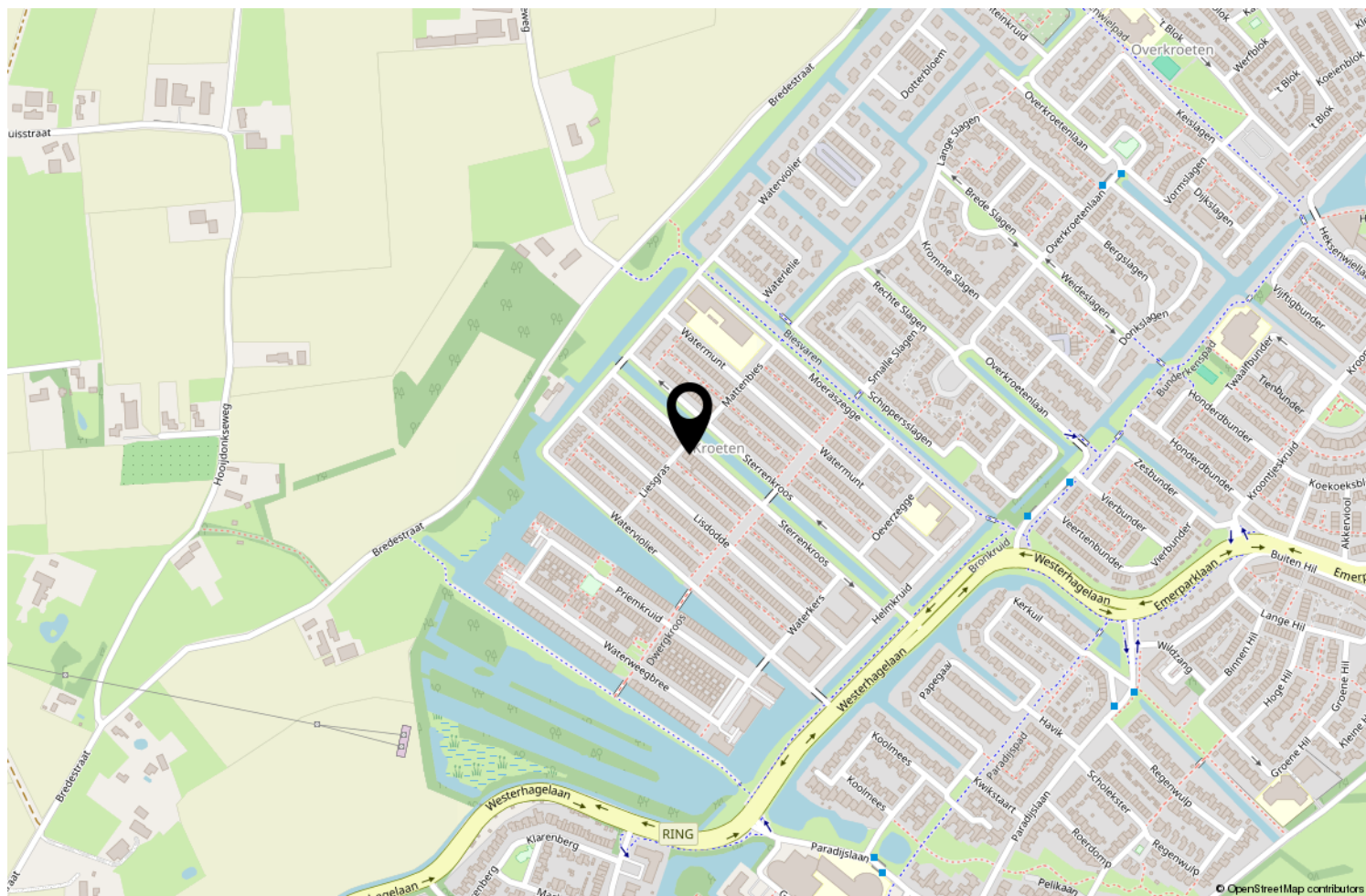
Plattegrond 2e verdieping 3D



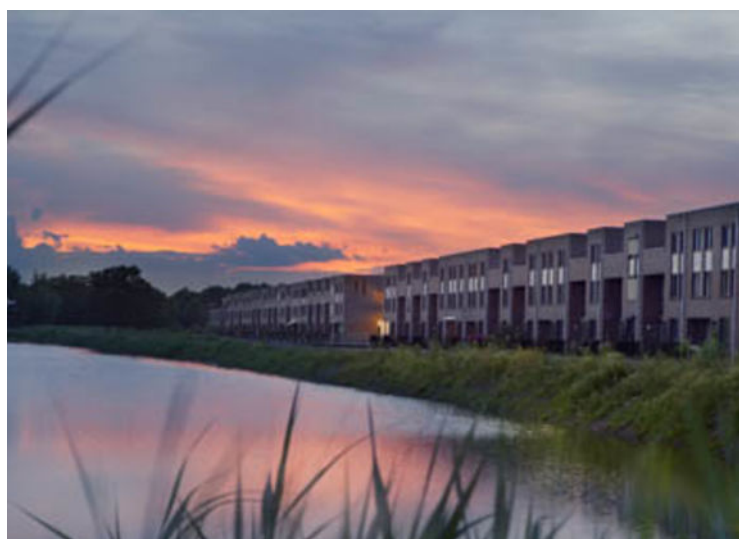
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Breda
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3717
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026			
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
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		
- Ledstrip badkamer	X			
- Ledstrip keuken			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloopkast			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 ophangstelsysteem				X
- Akoestische wandpanelen woonkamer			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		
- Domotica badkamer: speakers plafond/ verlichting/vloerverwarming	X			
- Spraakassistent (Amazon Alexa) plafond badkamer			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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtewisselaar stadsverwarming				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
Hue ledstrips achtertuin		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Container ombouw voortuin		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)	X			
- Afzuigkap garage		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