TE KOOP



€ 369.000 k.k.

Clemensberg 10

Breda

't Hoen & Partners
makelaardij

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



Clemensberg 10 Breda

Op een fijne plek in de groene woonwijk Haagse Beemden staat deze tussenwoning met voortuin met eigen parkeerplaats en een achtertuin op het zuidoosten. De woning heeft drie slaapkamers, een badkamer met inloopdouche en een open zolder. In de achtertuin staan een houten berging en een houten overkapping, en via een poort bereikt u de achterom. Station Breda-Prinsenbeek ligt op korte afstand en een winkelcentrum op loopafstand.

Woonoppervlakte ca. 100 m², bouwjaar 1989 energielabel A. Aanvaarding op korte termijn mogelijk.

De woning is eenvoudig afgewerkt en moet op onderdelen worden opgefrist. Daarmee kunt u de woning helemaal naar eigen smaak afwerken. Er is intussen ook al het nodige gebeurd. De badkamer is circa drie jaar geleden vernieuwd met een ruime inloopdouche. In de keuken is de vaatwasser vervangen. De woning heeft vloer-, dak- en muurisolatie en dubbel glas.

Indeling

Begane grond:

De entree/hal heeft een tegelvloer en een kunststof voordeur. Hier bevinden zich het gedeeltelijk betegelde toilet met staand toilet en fonteintje, en de meterkast met de installatie voor de stadsverwarming. De meterkast heeft 7 groepen en 3 aardlekschakelaars. De warmtewisselaar wordt gehuurd voor ca. € 36,90 per maand.

De woonkamer is tuingericht en heeft een tegelvloer, een praktische trapkast en een deur naar de achtertuin.

De open keuken ligt aan de voorzijde en heeft een tegelvloer. De keuken is in L-opstelling en voorzien van een granieten werkblad met RVS spoelbak en kraan. Verder zijn er een keramische kookplaat, een Smeg afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. De inbouwapparatuur is van het merk Bosch. De vaatwasser is recent vernieuwd.

De voortuin biedt ruimte aan een eigen parkeerplaats. De achtertuin ligt op het zuidoosten, zodat u vanaf de ochtend van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met sierbestrating en heeft een houten berging en een houten overkapping, die comfortabel is bij elk weertype. Een poort geeft toegang tot de achterom. Aan de achtergevel zitten een buitenkraan en een zonnescherm.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken en heeft een vaste trap naar de tweede verdieping.

De badkamer ligt aan de voorzijde en is circa drie jaar geleden vernieuwd. Ze heeft een inloopdouche met regendouche en aparte handdouche, een hangend toilet, een wastafelmeubel met granieten blad en twee opzetwaskommen en een handdoekradiator.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een laminaatvloer en een kunststof kozijn met dubbel glas uit 2004.
De slaapkamer aan de achterzijde heeft een laminaatvloer, kunststof Velux dakramen met zonwering en een vaste kastenwand.
De tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft een laminaatvloer en een kunststof Velux dakraam.

Tweede verdieping:

De open zolder heeft een laminaatvloer en een kunststof dakkapel uit 1999 met dubbel glas. Door de dakkapel is dit een bruikbare extra ruimte, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of logeerplek. Hier bevinden zich ook de wasmachineaansluiting en de mechanische ventilatie-unit. Achter de knieschotten is extra bergruimte.

Bijzonderheden/algemeen:

- De woning ligt in de groene woonwijk Haagse Beemden, met het station en de winkels dichtbij.
- De verwarming loopt via stadsverwarming. Warm water komt uit een warmtewisselaar, die wordt gehuurd voor ca.
€ 36,90 per maand.
- De woning heeft vloer-, dak- en muurisolatie en dubbel glas.
- De badkamer met inloopdouche en regendouche is circa drie jaar geleden vernieuwd.
- De radiatoren in de slaapkamers, woonkamer en op de zolder zijn in 2025 geplaatst.
- Er zijn drie slaapkamers en een open zolder met dakkapel.
- De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een houten berging, een houten overkapping en een achterom.
- Er is een eigen parkeerplaats in de voortuin.
- Aan de achterzijde zit een zonnescherm en aan de achtergevel een buitenkraan.
- Aanvaarding medio december 2026.

Omgeving:

Haagse Beemden is een groene en kindvriendelijke woonwijk in Breda noordwest. Rustige woonstraten, waterpartijen en veel groen wisselen elkaar hier af. Voor de dagelijkse boodschappen loopt u zo naar het winkelcentrum, en ook basisscholen, kinderopvang en medische voorzieningen zijn dichtbij. Wie graag buiten is, vindt in het Haagse Beemdenbos talloze fiets- en wandelroutes. Recreatieplas De Asterdplas is ideaal om even tot rust te komen. Station Breda-Prinsenbeek ligt op korte afstand, zodat u snel met de trein op weg bent. Via de nabijgelegen A16 heeft u goede verbindingen richting Rotterdam en Antwerpen, en ook de A27 is snel bereikbaar. Het centrum van Breda ligt op korte afstand. 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







€ 369.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	100 m²
Perceeloppervlakte	124 m²
Inhoud	355 m³
Tuinoppervlakte	45 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1989
Energielabel	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming













Begane grond













Begane grond













Eerste verdieping













Eerste verdieping













Tweede verdieping & achtertuin

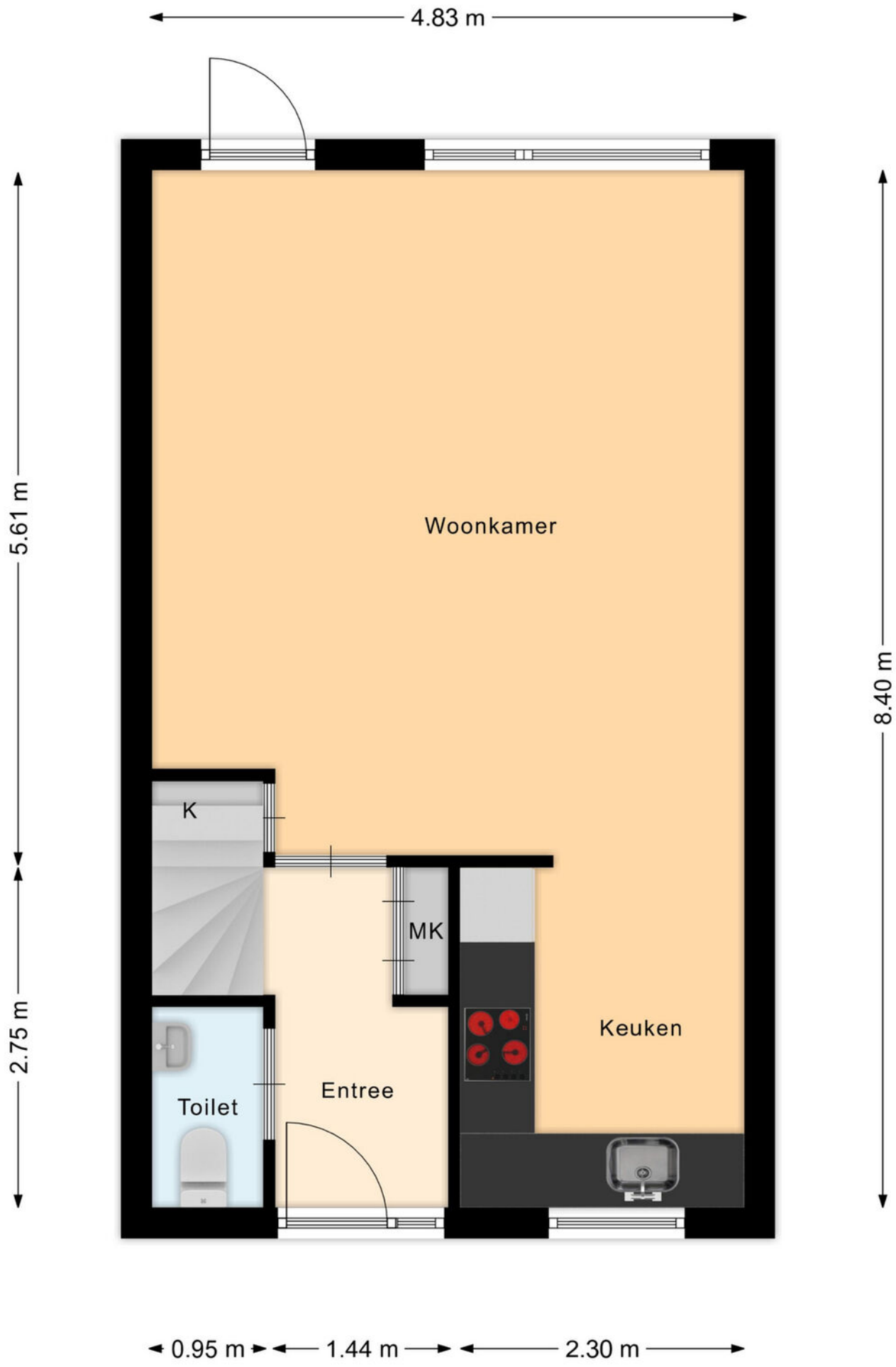




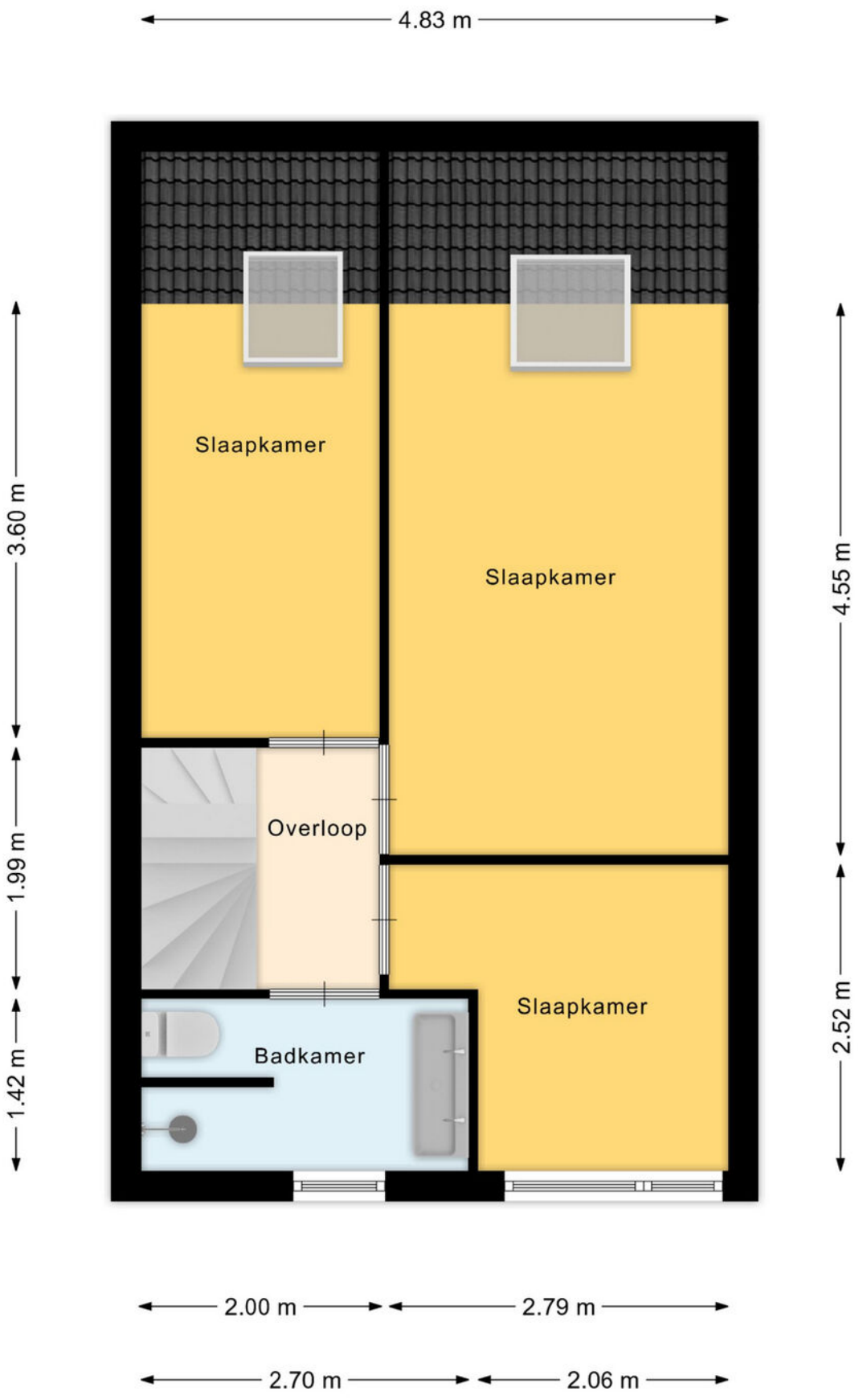




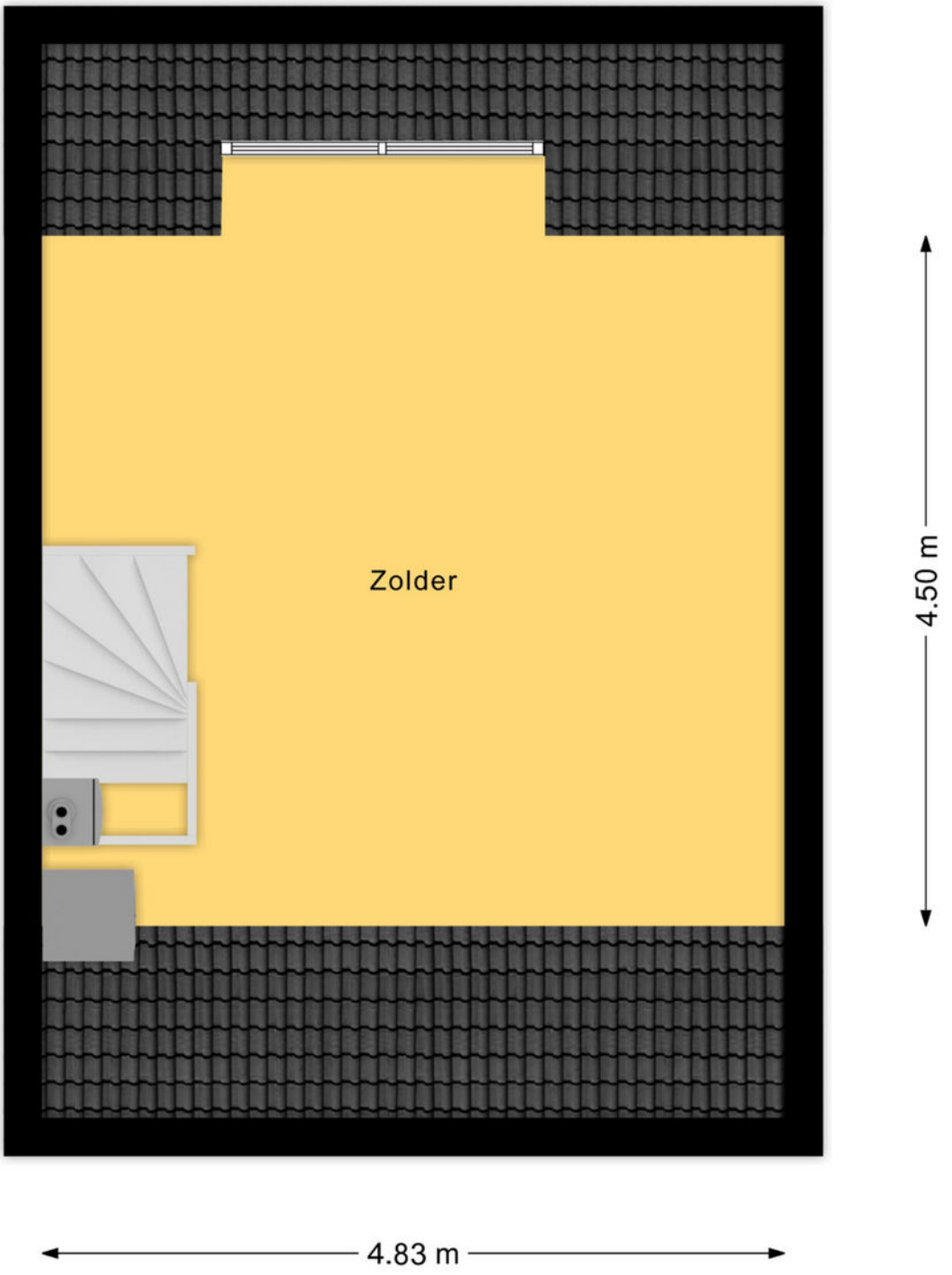
Achtertuin



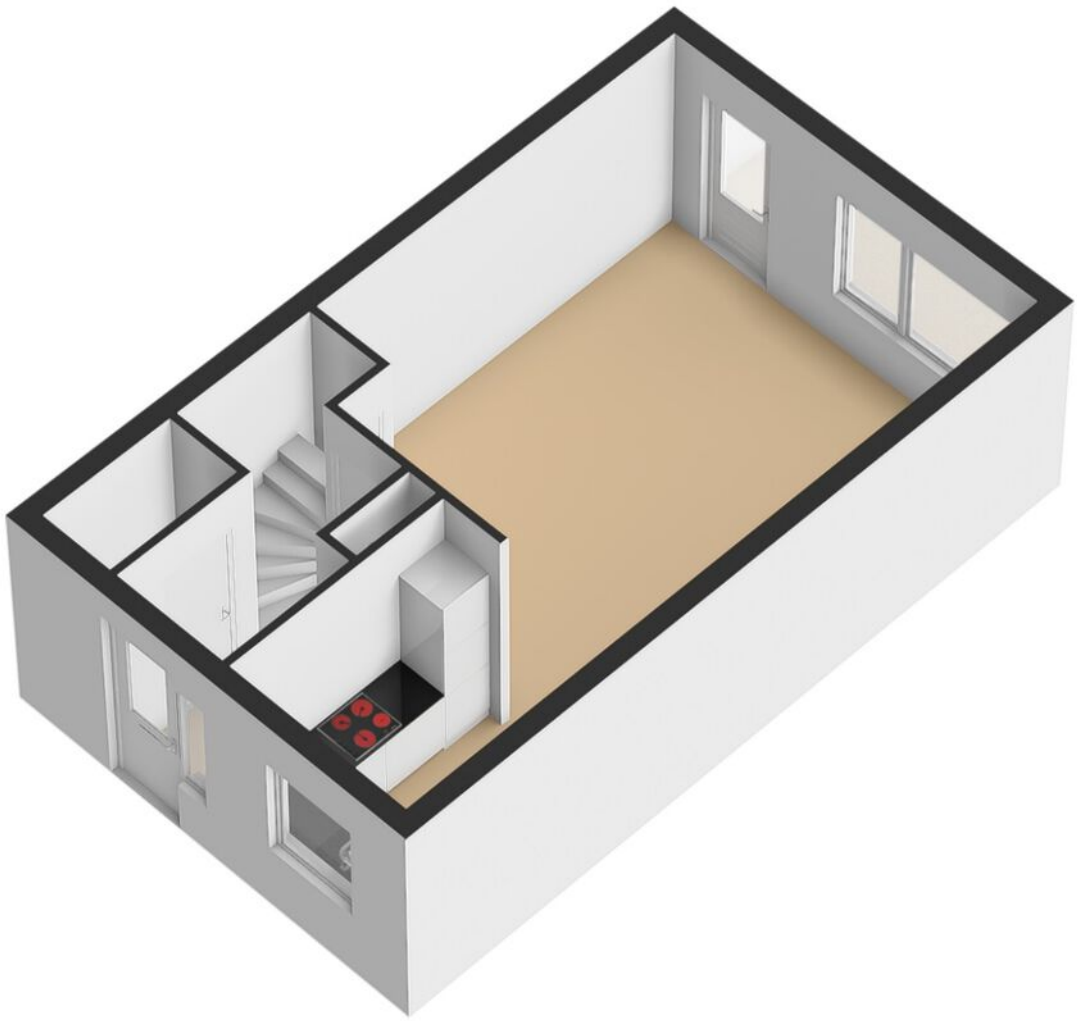
Plattegrond begane grond



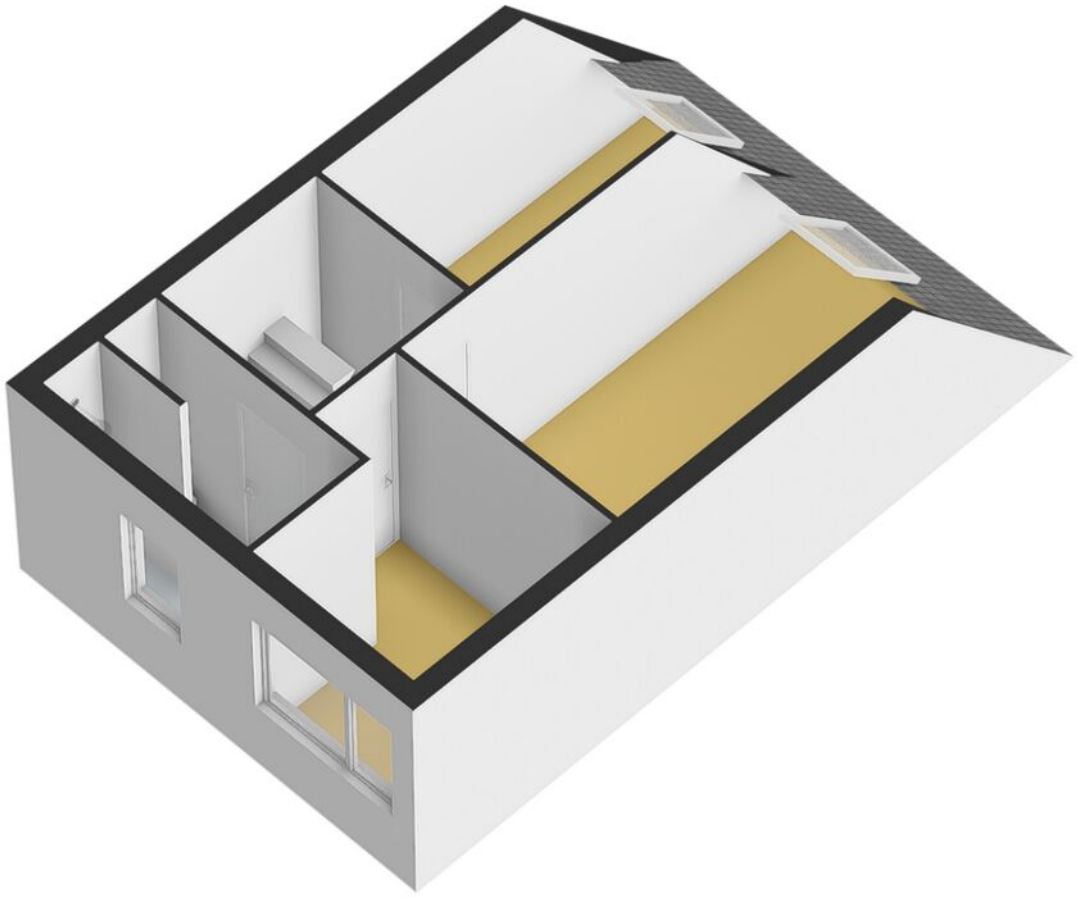
Plattegrond eerste verdieping



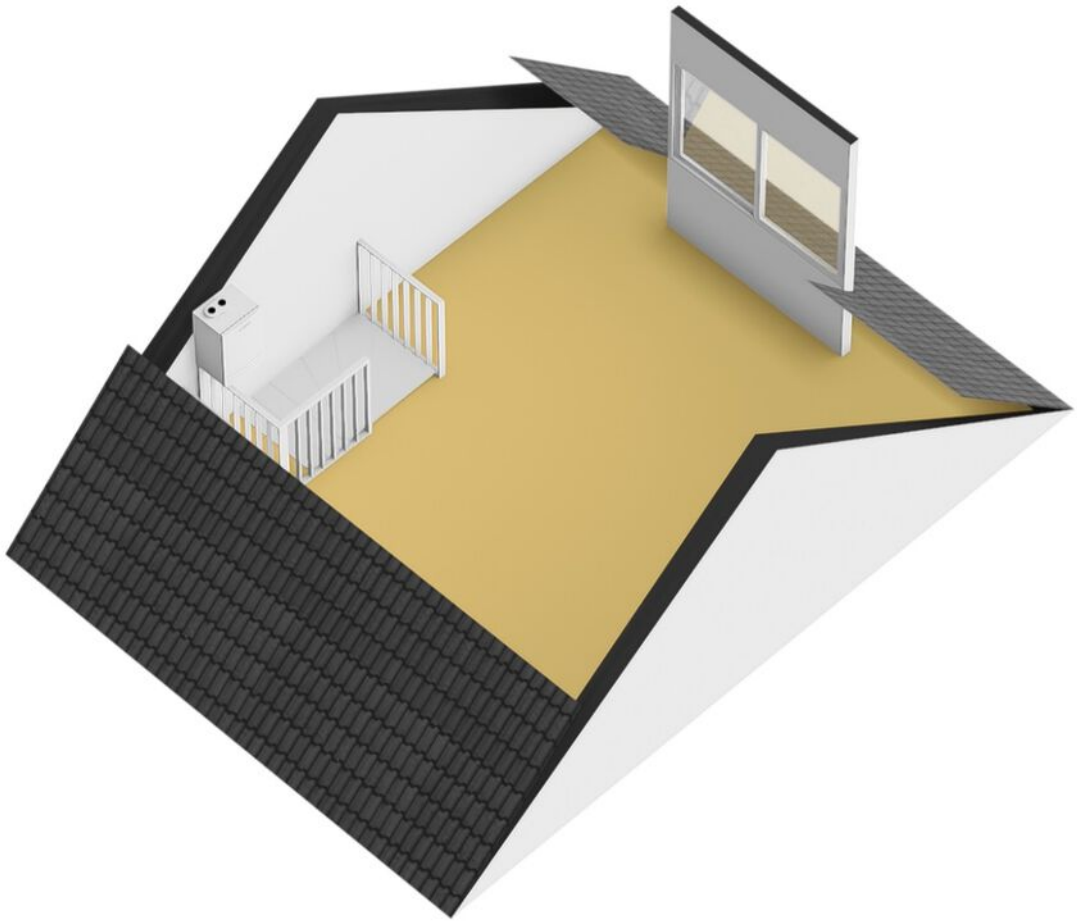
Plattegrond tweede verdieping



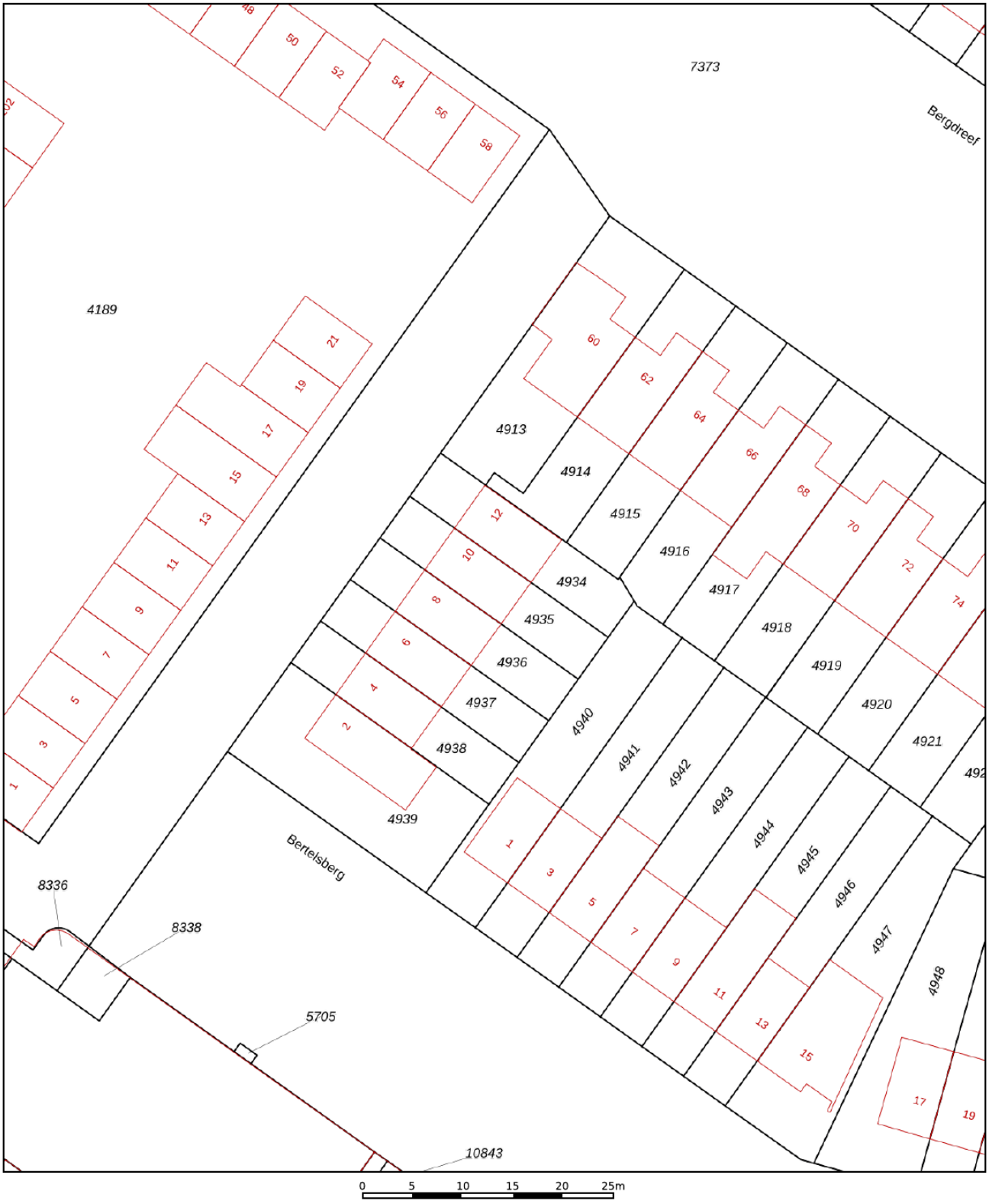
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond tweede verdieping 3D



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

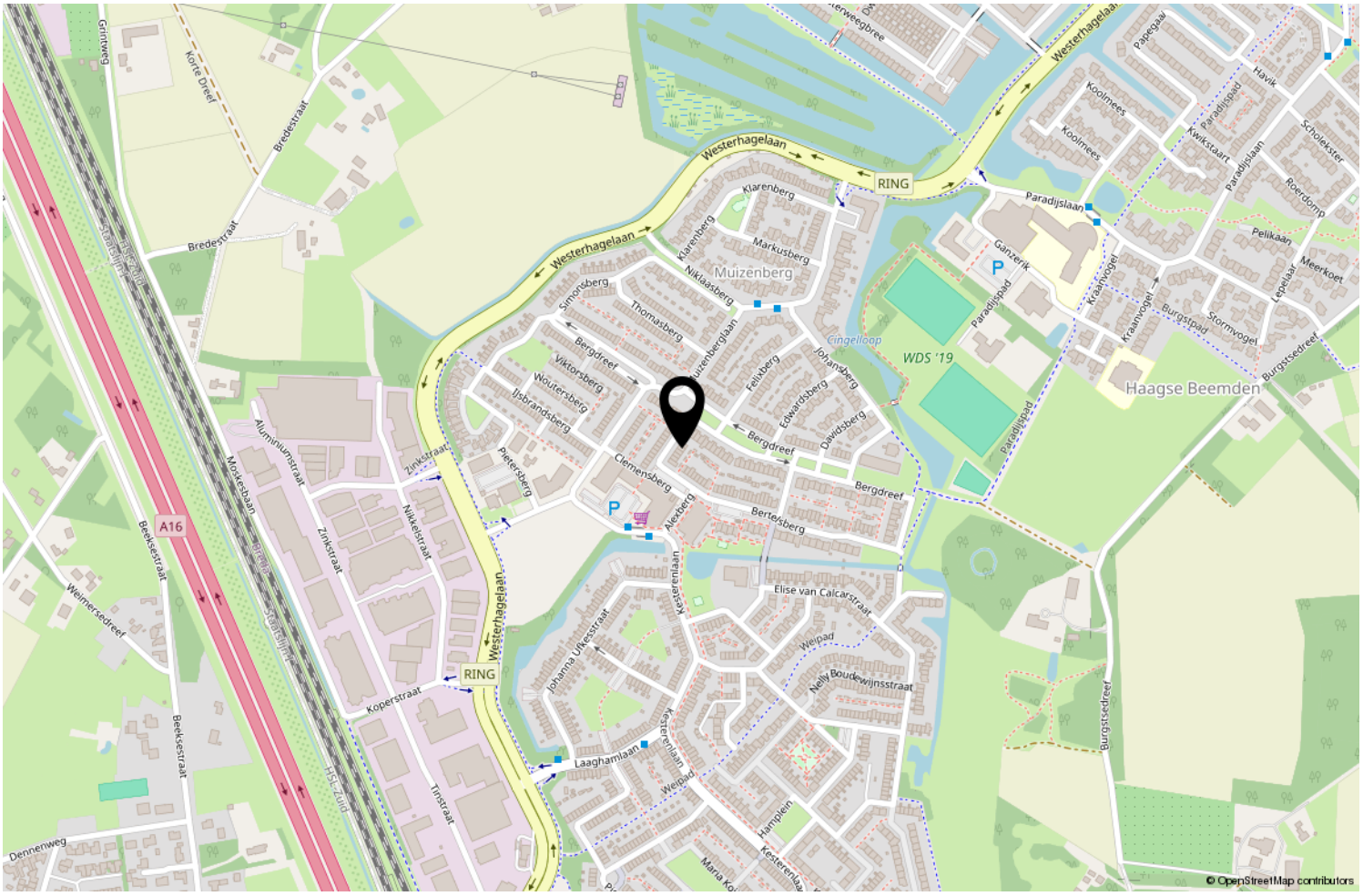
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	H
Perceel	4935

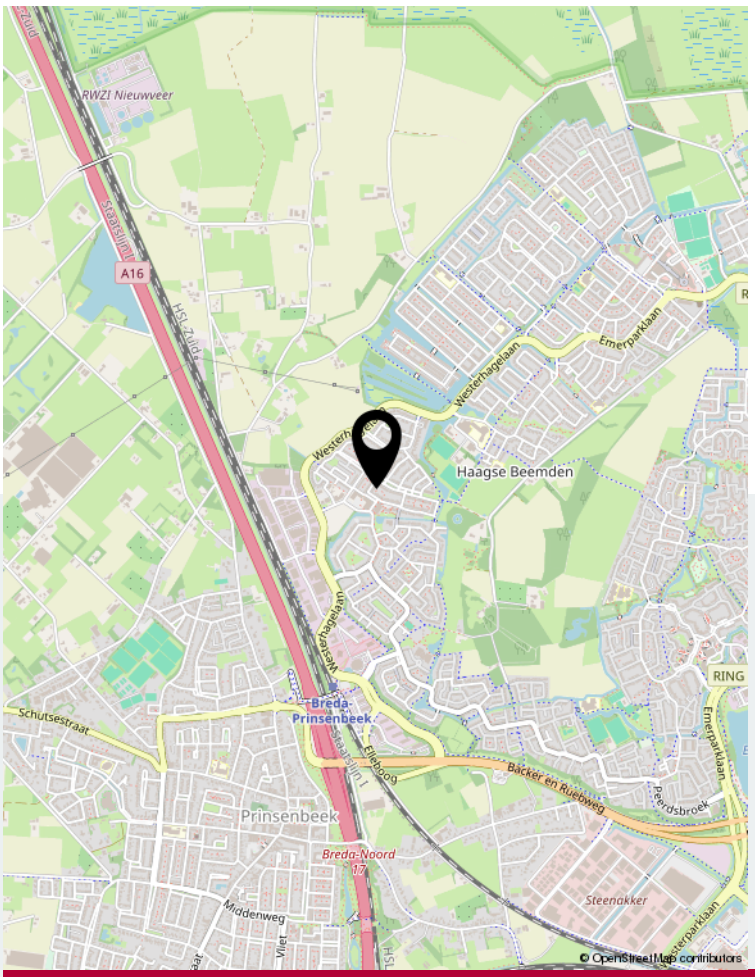
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

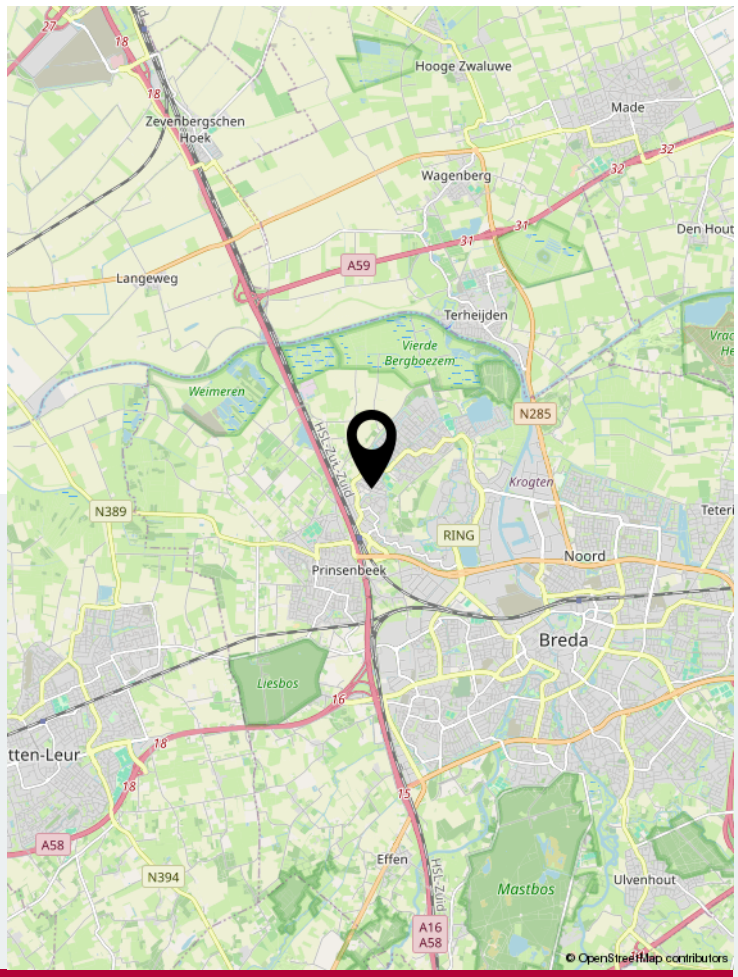
Kadastrale kaart



© OpenStreetMap contributors



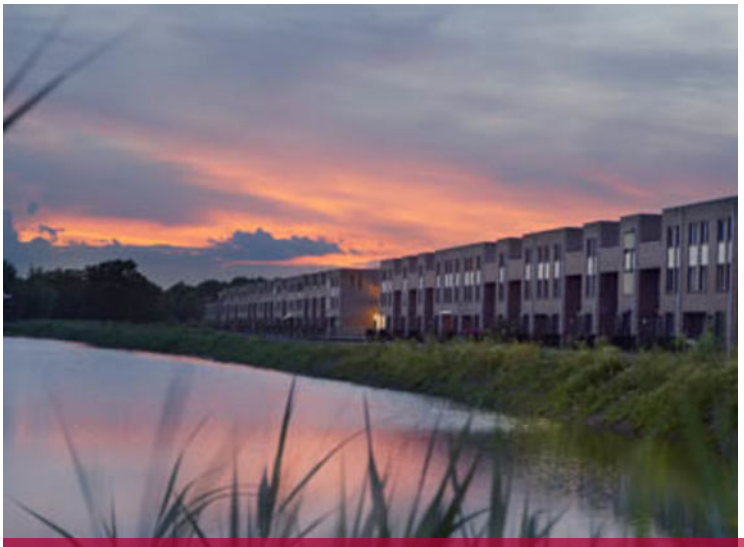
© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

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 videofilmpje/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			
-				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			
- 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			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Lijst van zaken

Aantekeningen



Thuis in Huizen

't Hoen & Partners
makelaardij

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