

TE KOOP



Waterweegbree 34
BREDA

€ 479.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Waterweegbree 34 BREDA

Modern, licht en verrassend ruim wonen met een eigen patiotuin

Stijlvolle patiowoning met drie slaapkamers, luxe woonkeuken, inpandige kantoor/werkruimte op de begane grond en een beschutte patiotuin in de geliefde wijk Kroeteneiland. De woning is geheel gemoderniseerde en gerenoveerd en zo goed als energieneutraal gemaakt!

Een huis waar binnen en buiten op een natuurlijke en speelse manier samenkomen. Deze volledig gemoderniseerde patiowoning combineert een eigentijdse afwerking met een slimme indeling, veel privacy en volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

De lichte corridor met grote glaspartijen verbindt de woonkeuken met de ruime woonkamer en de in 2025 vernieuwde en beschutte patiotuin. Binnen zorgen de visgraatvloer met vloerverwarming, kamerhoge deuren en strak gestucte wanden en plafond voor een stijlvolle, rustige en moderne

uitstraling. De luxe woonkeuken uit 2023 nodigt uit tot uitgebreid koken en gezellig samenzijn, terwijl de pellet kachel in de woonkamer zorgt voor extra sfeer en warmte

Met drie slaapkamers, een luxe badkamer en een inpandige kantoor/ werkruimte met eigen toegangsdeur is er ruimte voor verschillende woonwensen. De onderhoudsvriendelijke patiotuin biedt een fijne plek om buiten te ontspannen, met veel privacy en weinig tuinonderhoud. Dankzij de 26 zonnepanelen, het HR++-glas en de elektrische warmwatervoorziening is bovendien aandacht besteed aan energiezuinig wonen. Dit zorgt samen voor het mooie A+ label van deze woning.

Een modern en comfortabel thuis dat met liefde en aandacht is verbouwd, een bijzondere indeling en een heerlijke plek om tot rust te komen.

De indeling

Begane grond

meterkast die met latjes zijn afgewerkt bereik je het moderne toilet en de inpandige werkruimte. Deze heeft een eigen entree aan de voorzijde en is ideaal als thuishok of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de technische installaties en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook vind je hier het in 2023 vernieuwde centrale afzuigstelsel.

De moderne woonkeuken is uitgevoerd met een composieten werkblad, twee onderbouwkoelkasten, Siemens-vaatwasser, SMEG-fornuis met inductiekookplaat en brede oven, kraan om gekoeld of bruiswater te maken, koffiemachine en geïntegreerde afzuiging met afvoer naar buiten.

Via de lichte corridor met airco-unit bereik je de ruime woonkamer. De glazen verbinding zorgt voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de patio. De pelletkachel vormt een sfeervol middelpunt. Zowel vanuit de corridor als vanuit de woonkamer stap je direct naar de binnentuin.

Zowel de onderhoudsvriendelijke patio als voortuin is aangelegd met gebakken klinker sierbestrating en biedt met de nieuwe schutting voor veel privacy, beide zijn voorzien van buitenkraan. Tevens is er in de voortuin een auto laadpaal aanwezig.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de luxe badkamer. De gehele verdieping is in 2026 voorzien van een nieuwe PVC vloer en nieuwe zwarte deuren. De hoofdslaapkamer heeft een eigentijdse houten latjeswand en is voorzien van airco. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als kastenkamer. Beide slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een elektrisch rolluik. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot het inpandige balkon.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een jacuzzi, douchecabine met regendouche en handdouche, dubbel wastafelmeubel met brede spiegel en verlichting en een urinoir.

Bijzonderheden/Algemeen:

- * Gelegen in de geliefde wijk Kroeteneiland
- * Bouwjaar 2001, woonoppervlakte circa 125 m², perceeloppervlakte 143 m², inhoud circa 375 m³
- * Aanvaarding eind januari/begin februari 2027
- * Energielabel A+
- * Buitenzijde in 2025 geschilderd
- * 26 zonnepanelen (2022)
- * Vernieuwd HR++-glas rondom, met uitzondering

van de voordeur

- * Volledig elektrisch verwarmde woning, elektrische cv als warmwatervoorziening met doorstroomapparaat voor warm kraanwater
- * Visgraat PVC-vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond
- * Luxe keuken uit 2023 met SMEG-fornuis en inductiekookplaat
- * Pelletkachel in de woonkamer en airco-unit in de doorloop naar de keuken
- * Onderhoudsvriendelijke patio met veel privacy
- * Inpandig balkon aan de voorzijde
- * Parkeerplek vóór de woning
- * Vernieuwde meterkast 3x 25A met 9 groepen en 4x 3-fase groepen

Benieuwd naar de sfeer, style en de mogelijkheden van deze woning? Maak een afspraak en ervaar zelf hoe prettig het hier wonen is.

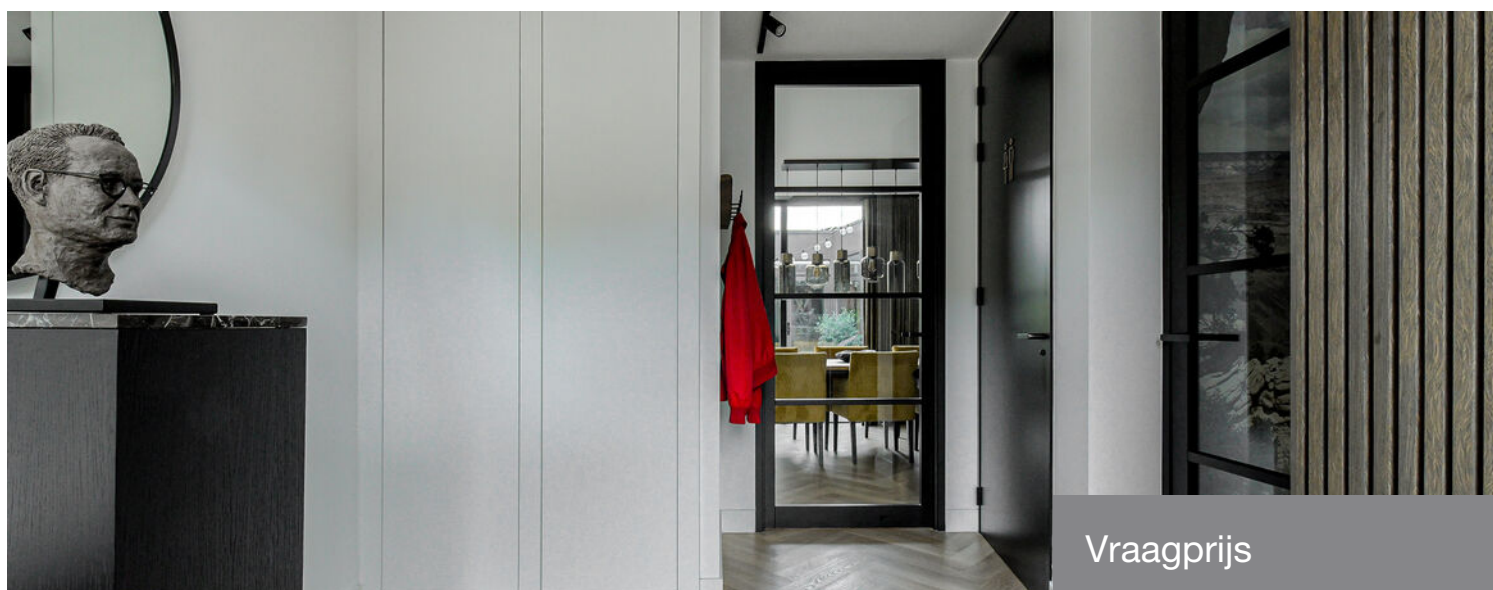
Omgeving

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. Station Breda-Prinsenbeek ligt op korte afstand, Breda Centraal is snel bereikbaar en ook de A27 is vlot te bereiken. 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.



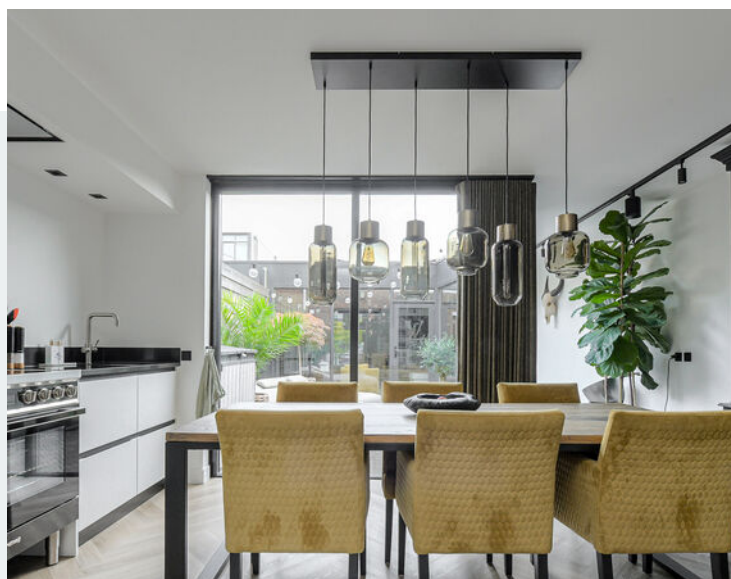
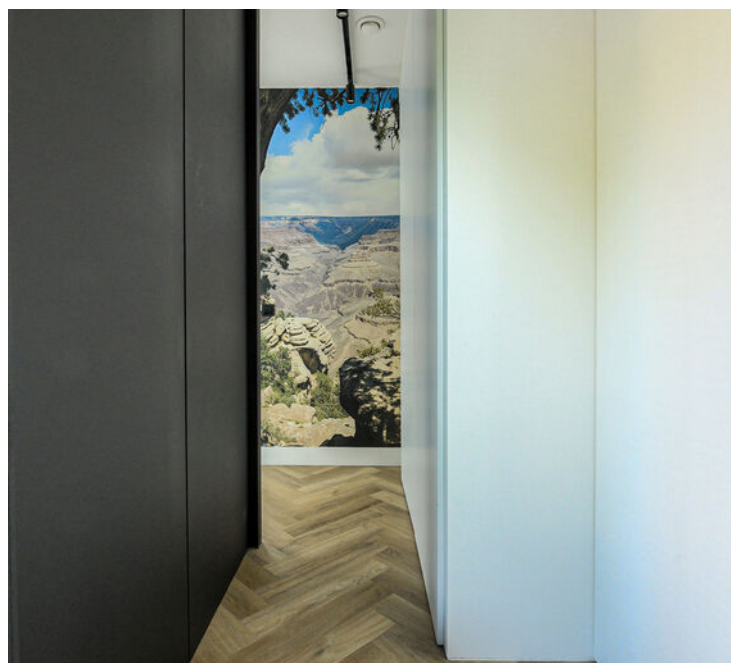
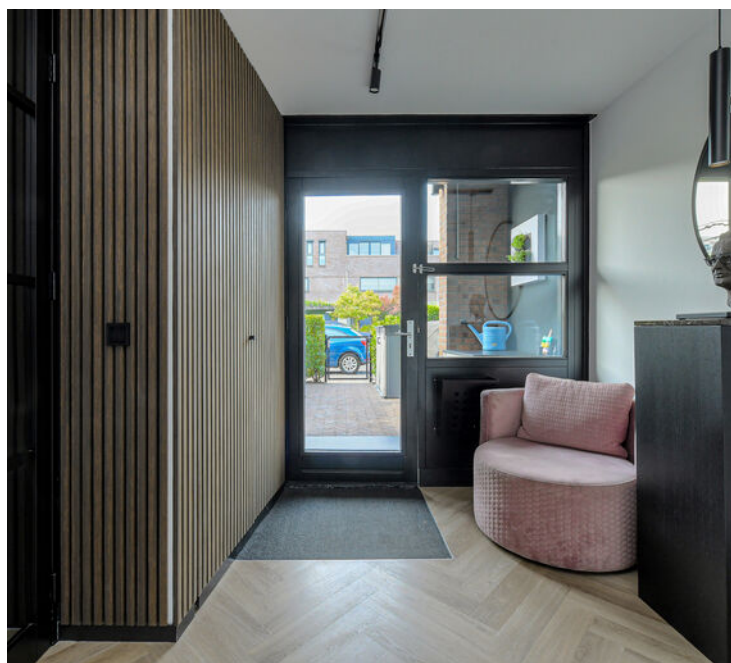
Kenmerken

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	400 m ³
Tuinoppervlakte	21 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3

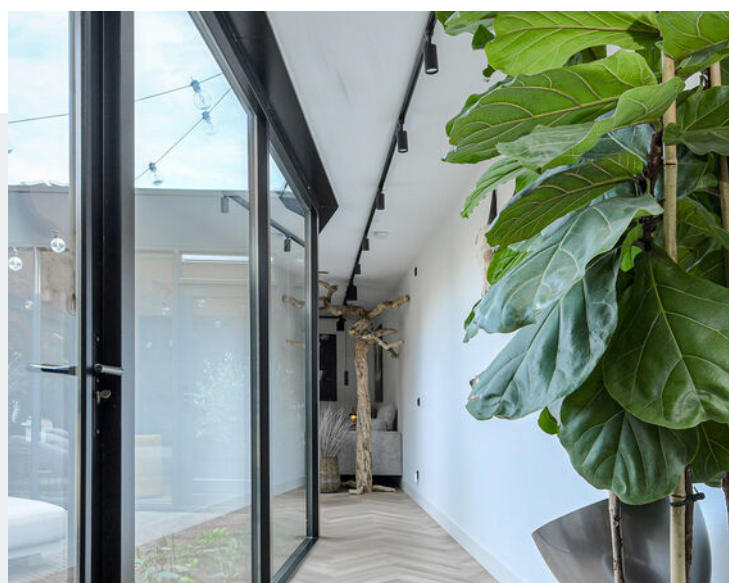
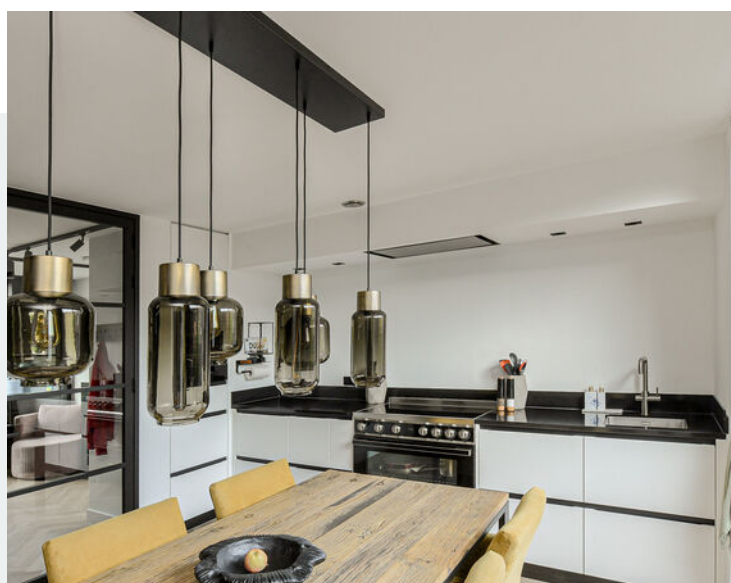
Bouwjaar	2001
Energie label	A+
Bouwjaar CV ketel	Stadsverwarming

Vraagprijs

€ 479.000 k.k.



Hal, toilet & keuken



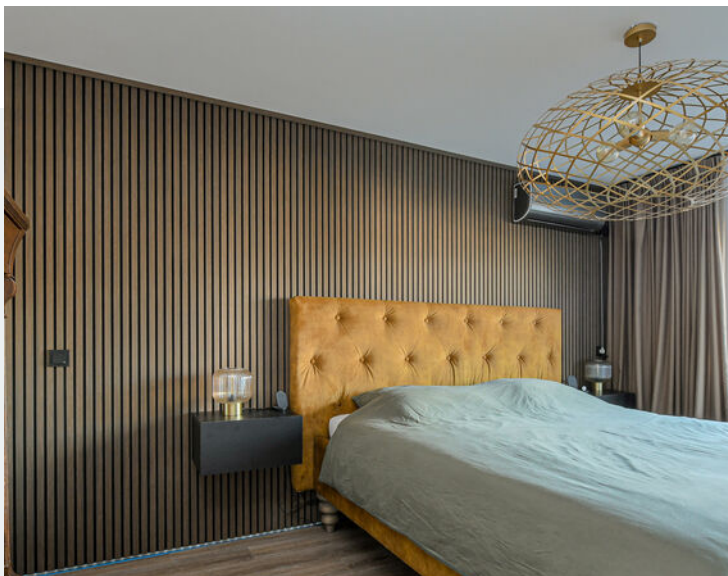
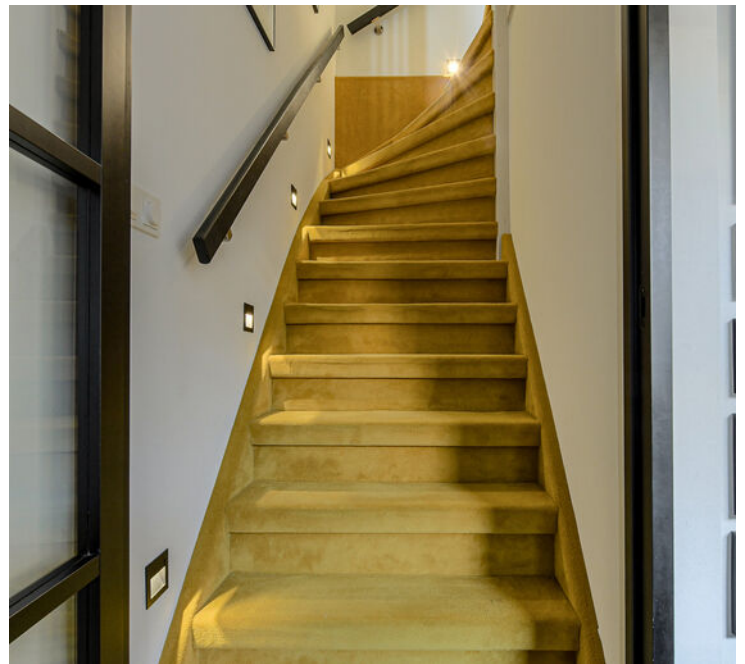
Woonkeuken



Woonkamer



Woonkamer & patiotuin



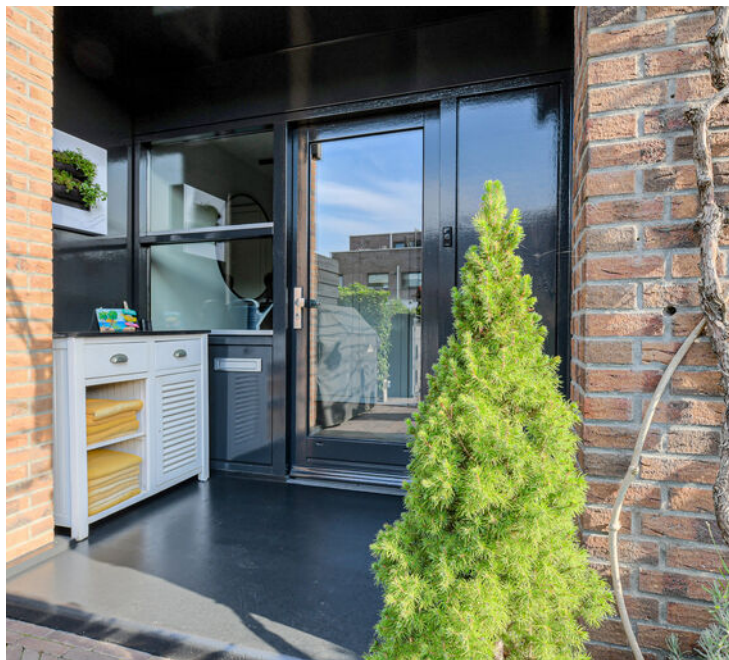
Patiotuin, corridor & 1e verdieping



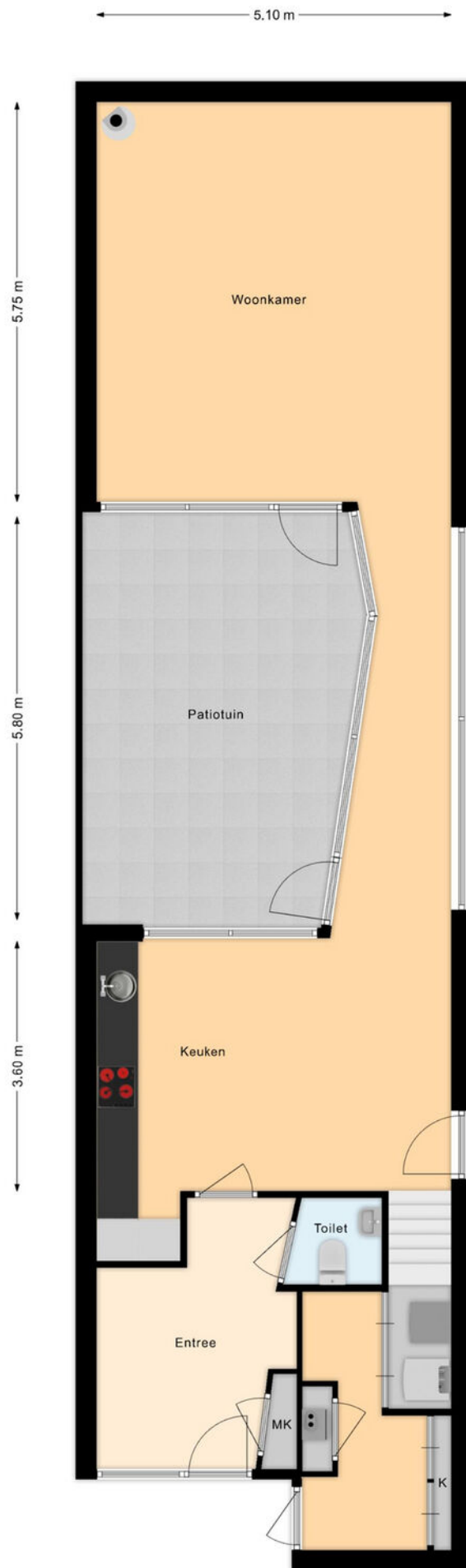
1e verdieping



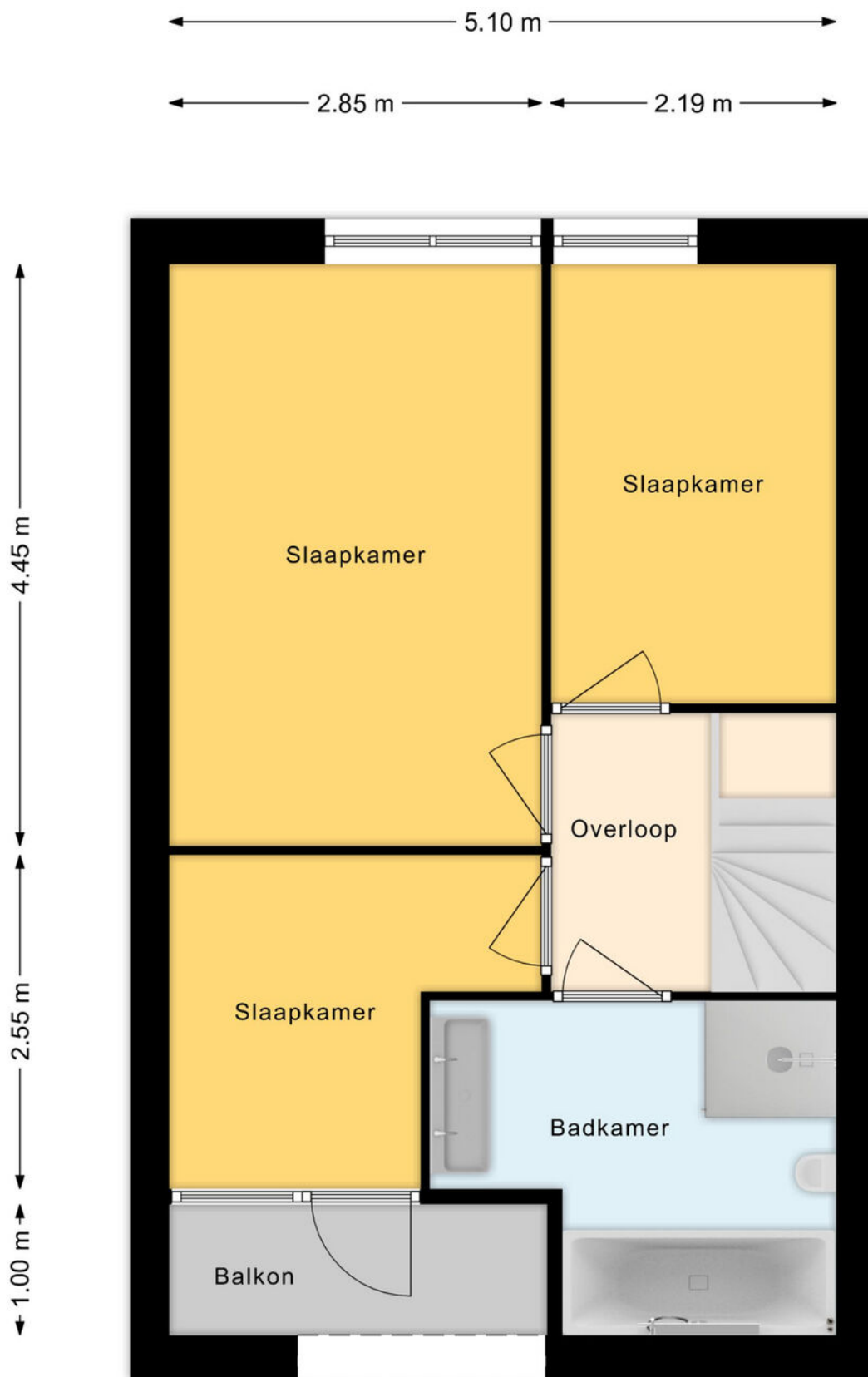
1e verdieping & voortuin



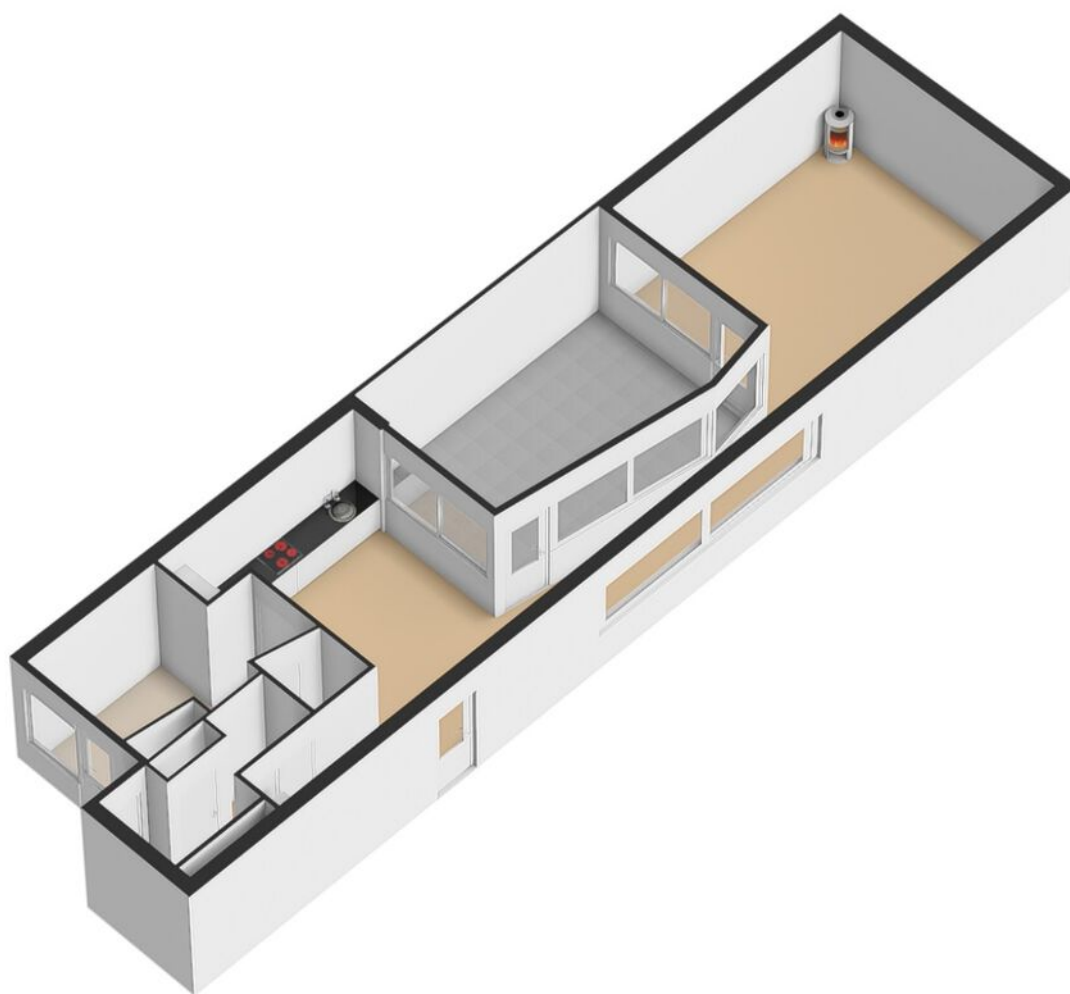
Voortuin & omgeving



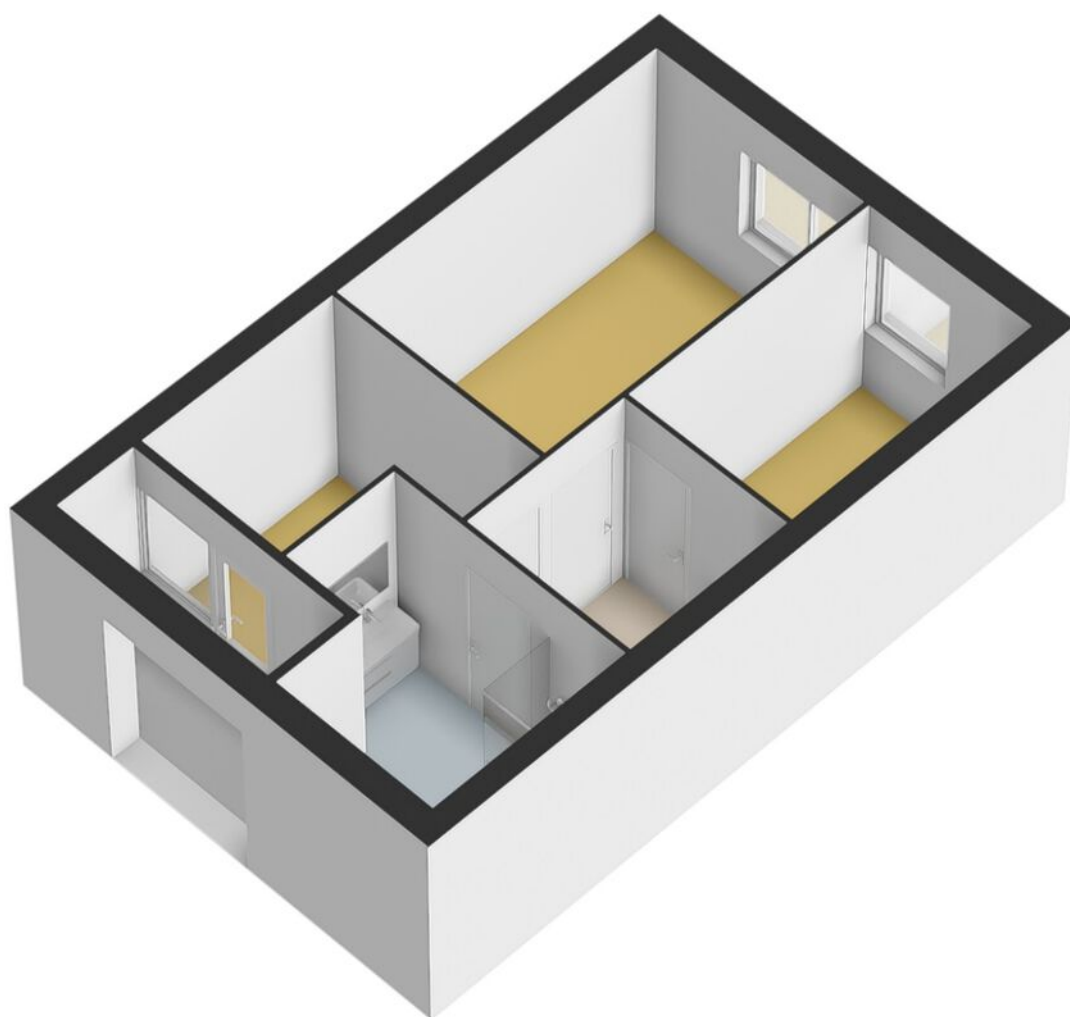
Plattegrond begane grond



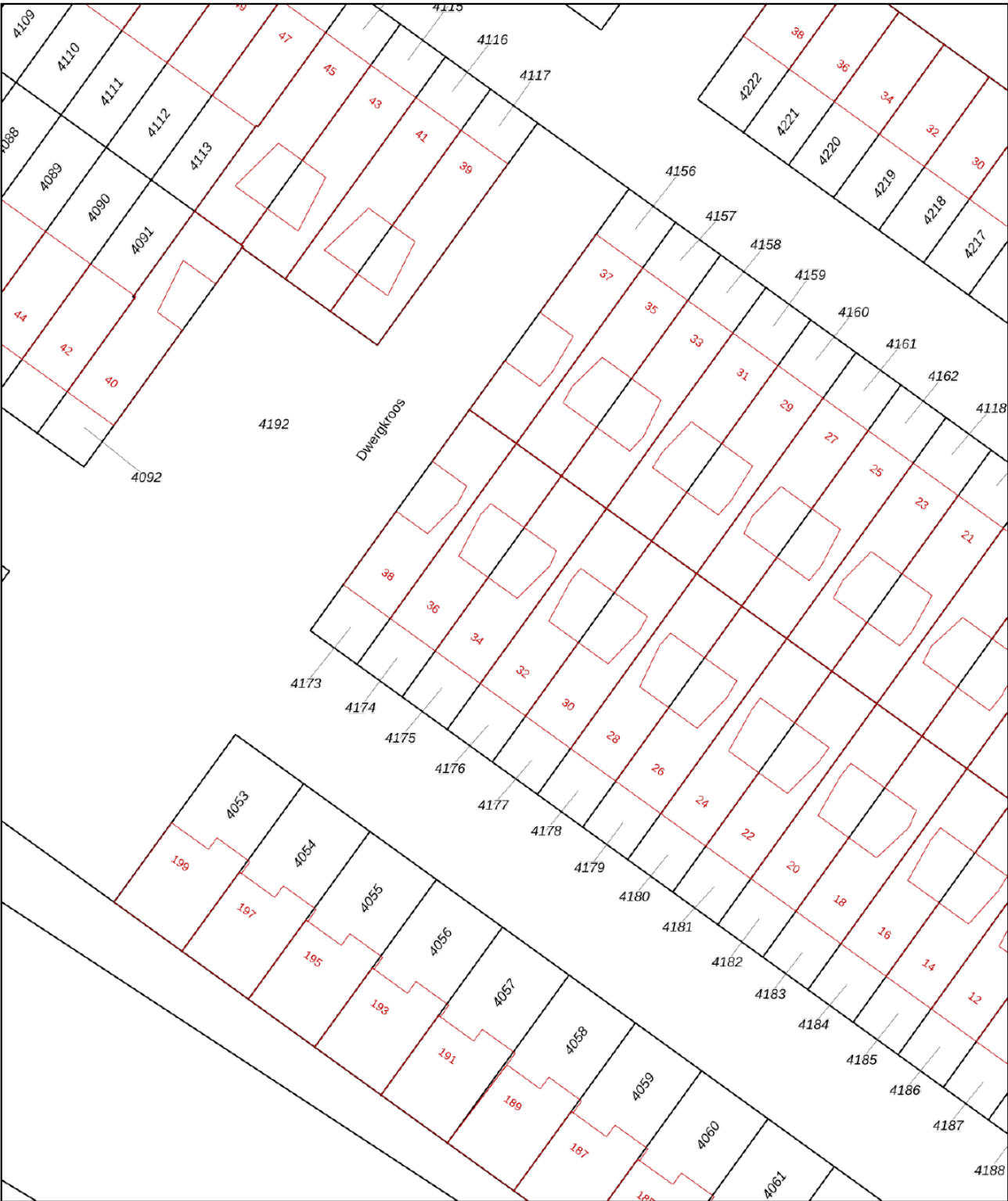
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



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 I

Perceel 4175

kadaster

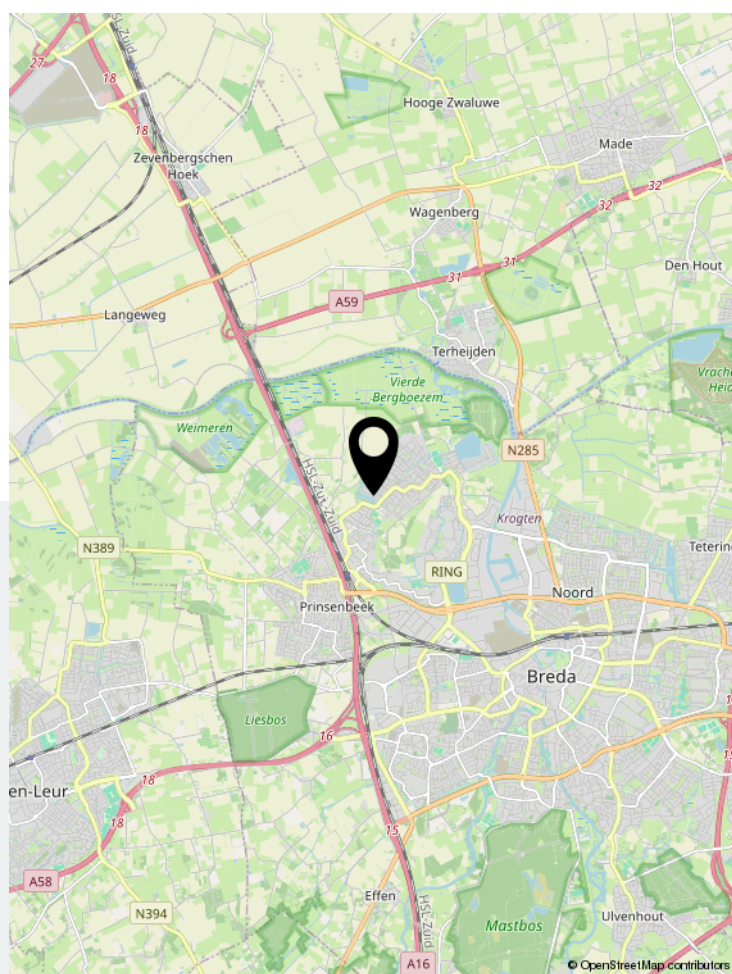
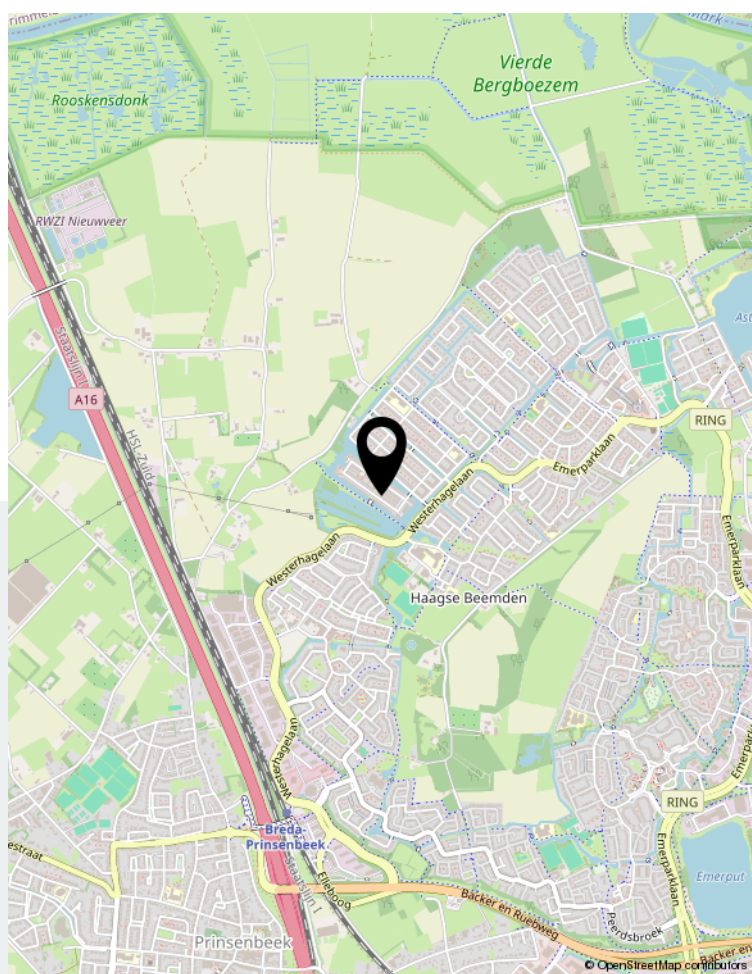
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

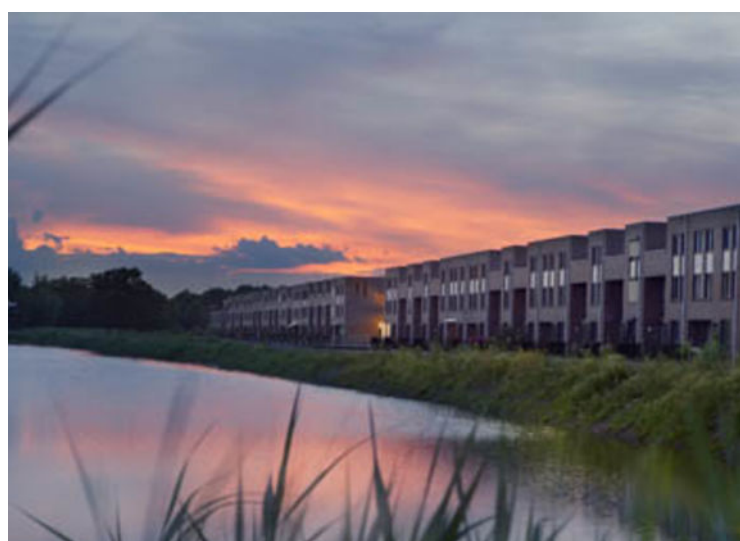
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast / wandmeubel in woonkamer			X	
- Inbouwkast slaapkamer			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
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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			
-				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 - 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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Doorstroom apparaat	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom in binnentuin		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
- Fietsenopslag			X	
- Container huisje			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