

TE KOOP



Waterweegbree 231
BREDA

€ 550.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Waterweegbree 231 BREDA

Op een prachtige locatie aan de waterrand in de geliefde woonwijk Kroeteneiland gelegen royale waterrandwoning/herenhuis met inpandige garage, eigen parkeerplaats op de voortuin, balkon op het zuidwesten en een ruim dakterras met fraai uitzicht over het achtergelegen water, groen en natuurgebied.

Woonoppervlakte ca. 140 m². Bouwjaar 2003. Energielabel A+. Aanvaarding eind 2e kwartaal 2027.

De woning beschikt over een bijzondere en praktische indeling met op de begane grond een ruime woon-/eetkamer met halfopen keuken, toegang tot het balkon aan de achterzijde en een inpandige garage. Op de eerste verdieping bevindt zich een royale woonkamer met sfeervolle houtkachel, een ruime slaapkamer en de badkamer. De tweede verdieping beschikt over twee slaapkamers, een wasruimte en toegang tot het royale dakterras.

Dankzij de brede waterpartij aan de achterzijde, het balkon en het dakterras is er een fraaie verbinding met de groene en waterrijke omgeving. De ligging aan de achterzijde is zonder meer een belangrijk pluspunt van deze woning.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van stadsverwarming, 10 zonnepanelen en beschikt over energielabel A+. Een royale en energiezuinige woning op een bijzondere locatie in de Haagse Beemden.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met keramische tegelvloer met vloerverwarming, meterkast, kast met stadsverwarmingsunit/warmtewisselaar en een geheel betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

De ruime woon-/eetkamer is voorzien van een

balkon aan de achterzijde. Dit balkon is gelegen op het zuidwesten, heeft een oppervlakte van circa 10 m² en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een gezellige loungeset. Vanaf hier is er fraai uitzicht over het water en het groen aan de achterzijde.

De halfopen keuken is eveneens voorzien van een tegelvloer en beschikt over een deur met Frans balkon. De keukeninrichting is uitgevoerd met een composiet werkblad, inductiekookplaat, geborsteld stalen afzuigkap, oven en koelkast met koelzones. Daarnaast is er een spoeliland met rvs-spoelbak, ééngreeps mengkraan en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van dezelfde tegelvloer. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. De garage beschikt over brede openslaande deuren en biedt plaats aan de mechanische ventilatie-unit.

Eerste verdieping:

Royale woonkamer met fraaie eikenhouten vloerdelen, vaste lamellen die met afstandsbediening te kantelen zijn en een sfeervolle houtkachel. Door de ligging aan de achterzijde is ook vanaf deze verdieping sprake van een fraai uitzicht over de groene en waterrijke omgeving.

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en een geheel betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime ouderslaapkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel met eengreeps mengkraan en een douchecabine met thermostaatkraan.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot het dakterras.

Slaapkamer aan de voorzijde en slaapkamer aan de achterzijde, beide praktisch van formaat. De vloeren op deze verdieping zijn voorzien van linoleum.

De wasruimte is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie-unit, de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen en een wastafelmeubeltje.

Het ruime dakterras vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Het terras is voorzien van een buitendouche en biedt een prachtig uitzicht over het

water, het groen en het achtergelegen natuurgebied.

Buitenruimte:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein achter hekwerk.

Aan de achterzijde geniet de woning van een unieke ligging aan het water, met zowel vanaf het balkon als vanaf het dakterras een fraai uitzicht over de groene en waterrijke omgeving.

Algemeen / bijzonderheden:

Gelegen aan het water in Kroeteneiland, Haagse Beemden;
Balkon op het zuidwesten van circa 10 m² voorzien van composiet vlonderplanken;
Ruim dakterras met fraai uitzicht over water, groen en natuurgebied;
Inpandige garage met brede openslaande deuren;
Parkeergelegenheid op eigen terrein achter hekwerk;
Volledig isolatiepakket;
Energie label A+;
Verwarming via stadsverwarming;
Warmtewisselaar is eigendom;
10 zonnepanelen, geplaatst in 2017;
Riolering in de voortuin geheel vernieuwd;

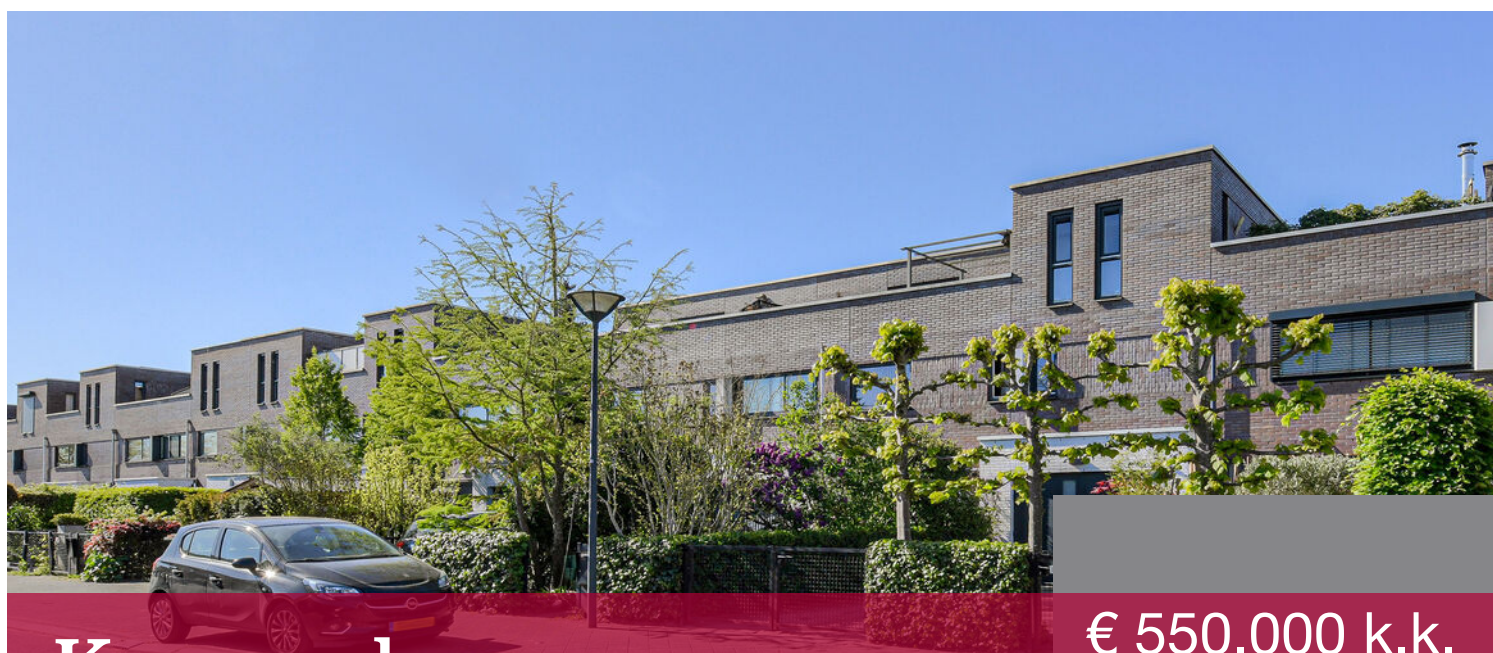
Ligging / woonomgeving:

De woning is gelegen in de geliefde en waterrijke woonwijk Kroeten/Kroeteneiland, onderdeel van de Haagse Beemden. Deze woonomgeving kenmerkt zich door een ruime opzet, veel groen, brede waterpartijen en een rustige, kindvriendelijke sfeer. De ligging aan de achterzijde, direct grenzend aan water en groen, zorgt voor een bijzonder vrij en natuurlijk woongevoel.

In de directe omgeving bevinden zich diverse wandel- en fietsroutes, speelvoorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en winkervoorzieningen. Ook het winkelcentrum Heksenwiel, het station Breda-Prinsenbeek en de uitvalswegen richting Breda, Prinsenbeek, Etten-Leur, Rotterdam en Antwerpen zijn goed bereikbaar.

Kroeten is een aantrekkelijke woonwijk voor wie ruim, groen en waterrijk wil wonen, maar toch de voorzieningen van Breda binnen handbereik wil hebben.

Koopovereenkomst:



Kenmerken

€ 550.000 k.k.

Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	525 m ³
Tuinoppervlakte	75 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3

Bouwjaar	2003
Energie label	A+
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Overige inpandige ruimte	17 m ²



Ligging aan water en natuur



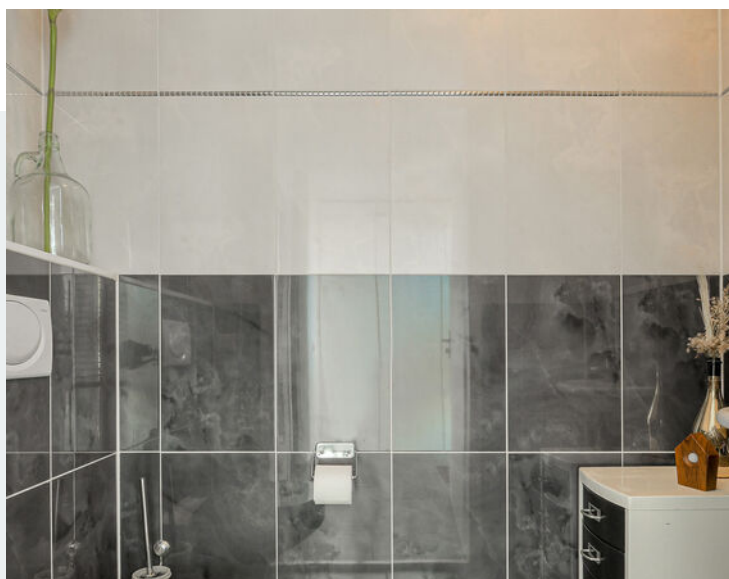
Voortuin en woonkamer beg.gr.



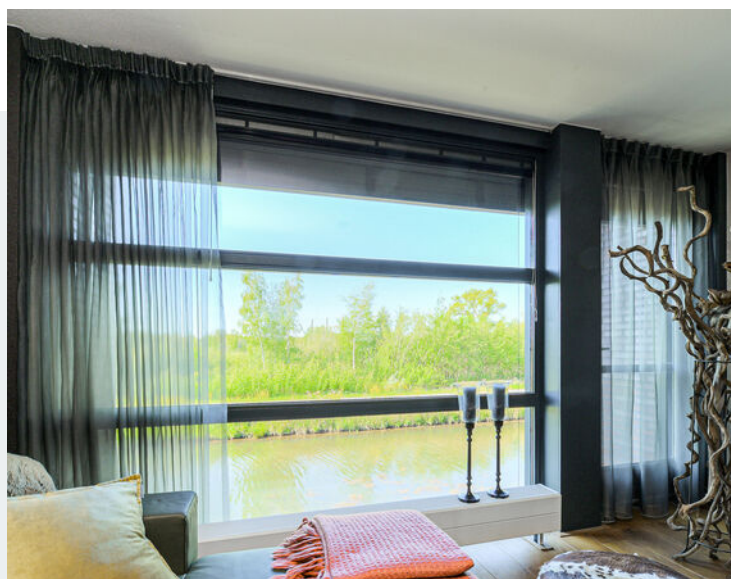
Woonkamer bgg en keuken



Keuken en woonkamer beg. gr.



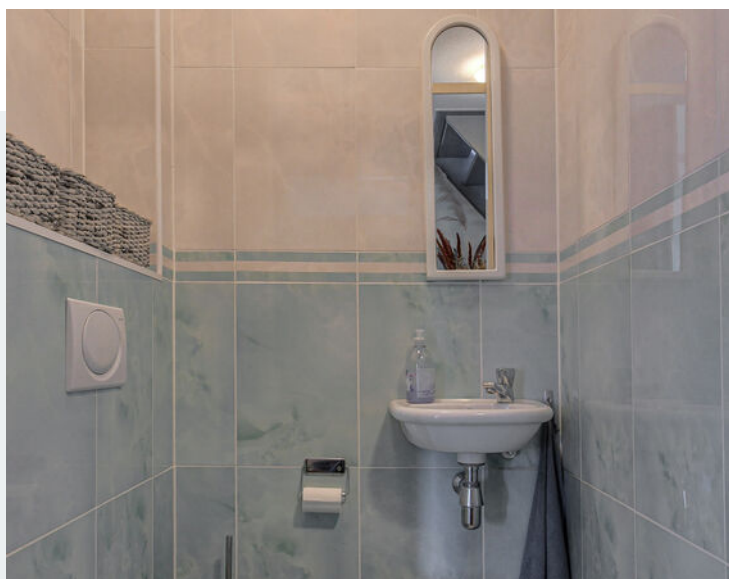
Uitzicht achterz. en hal en toilet



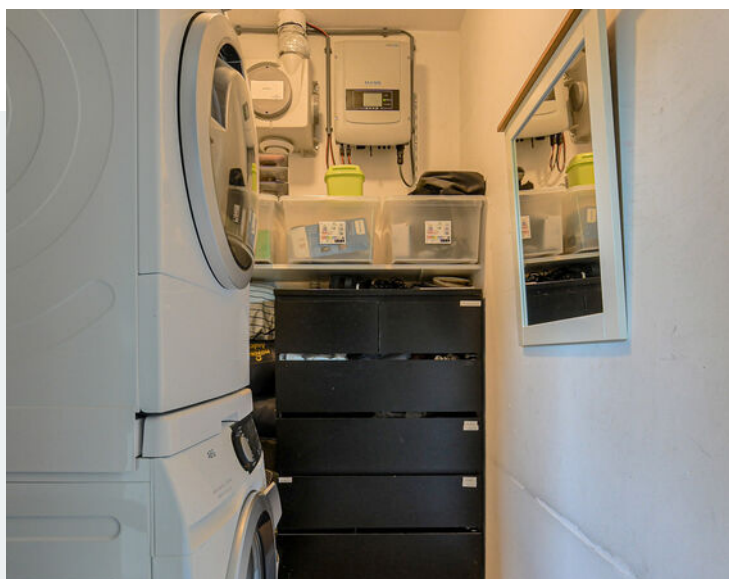
woonkamer 1e verdieping



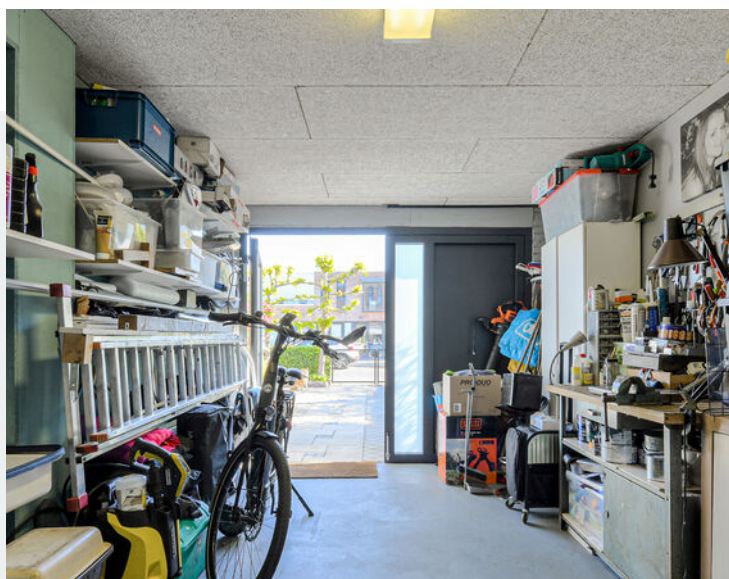
Woonkamer en slaapk. 1e verd.



woonkamer & badkamer 1e verd.



Slaapkamers & wasruimte 2e verd



Dakterras 2e verd en garage



Garage en uitzicht achterzijde



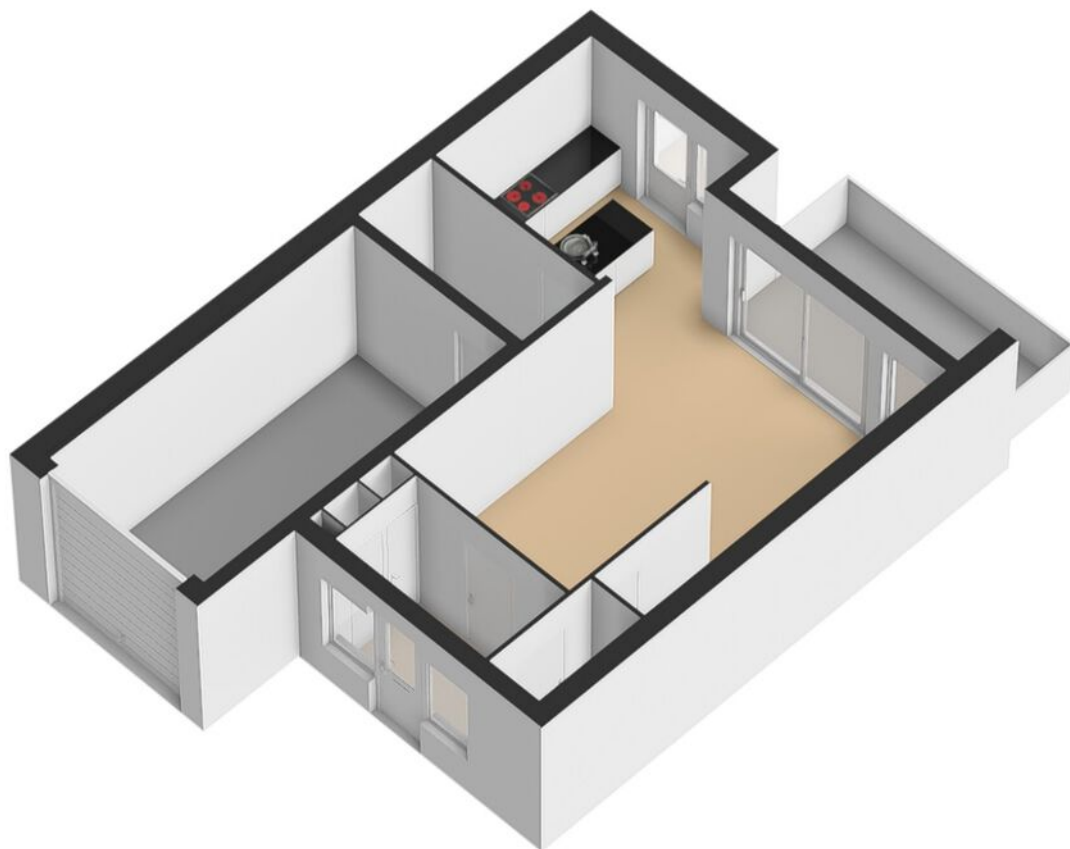
Plattegrond begane grond



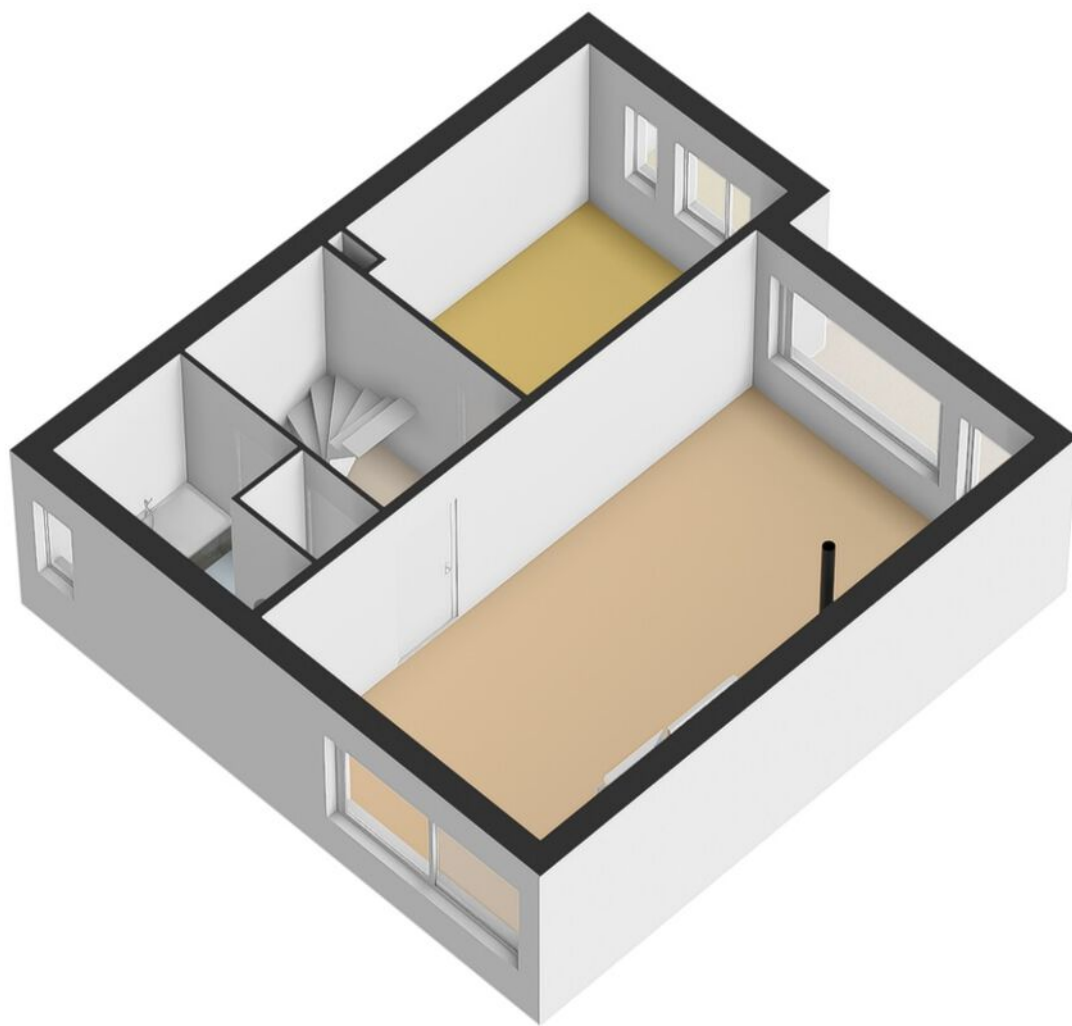
Plattegrond 1e verdieping



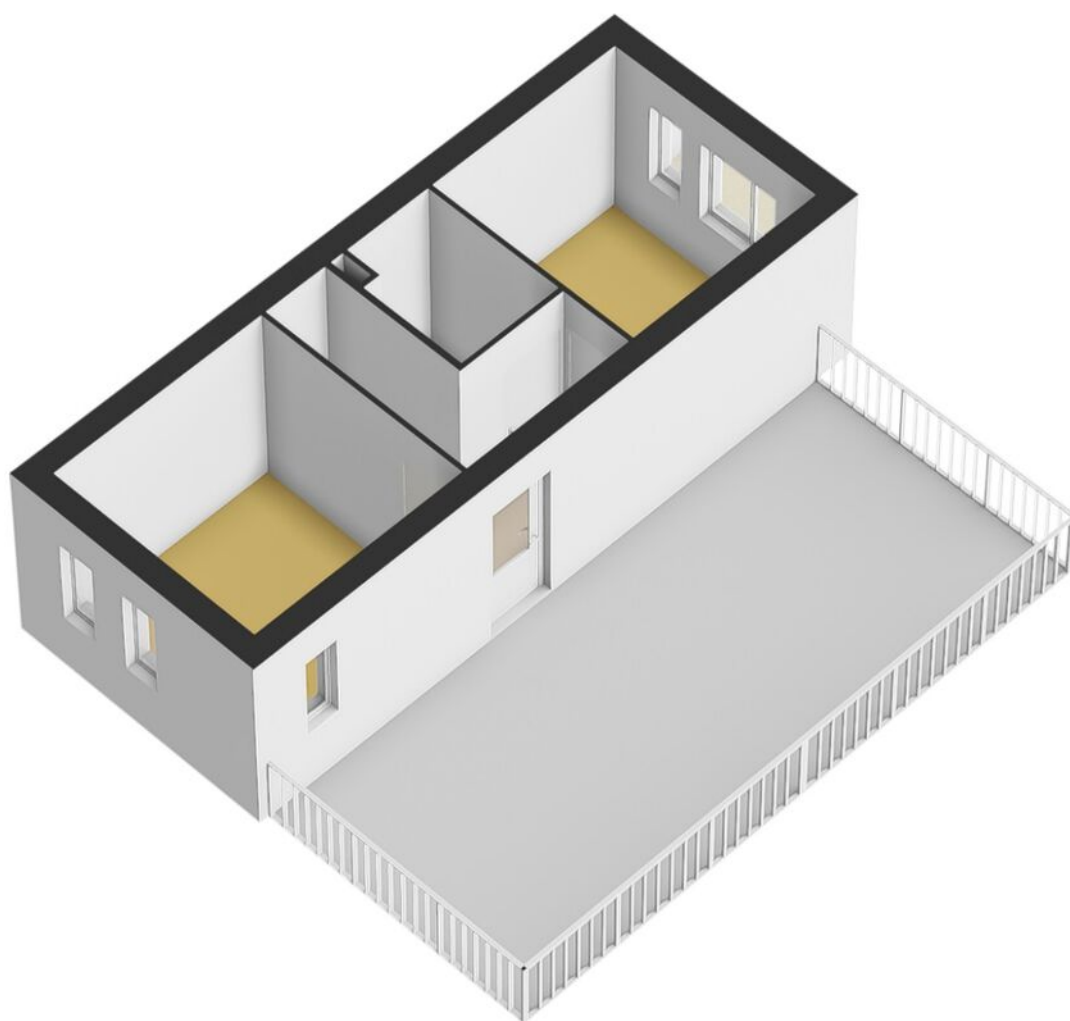
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



25

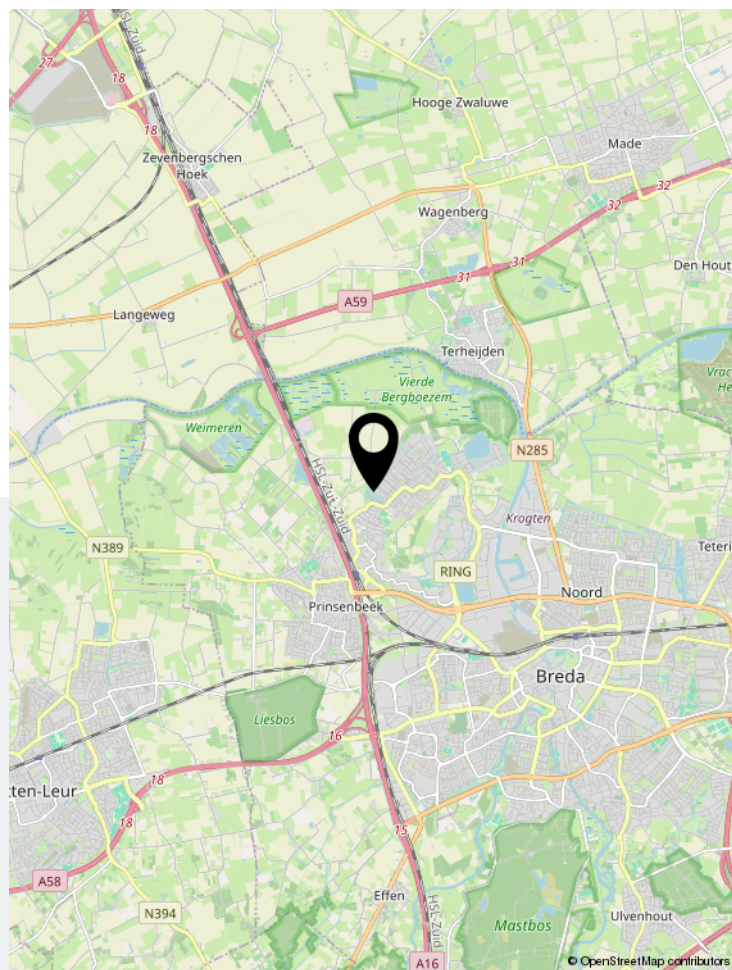
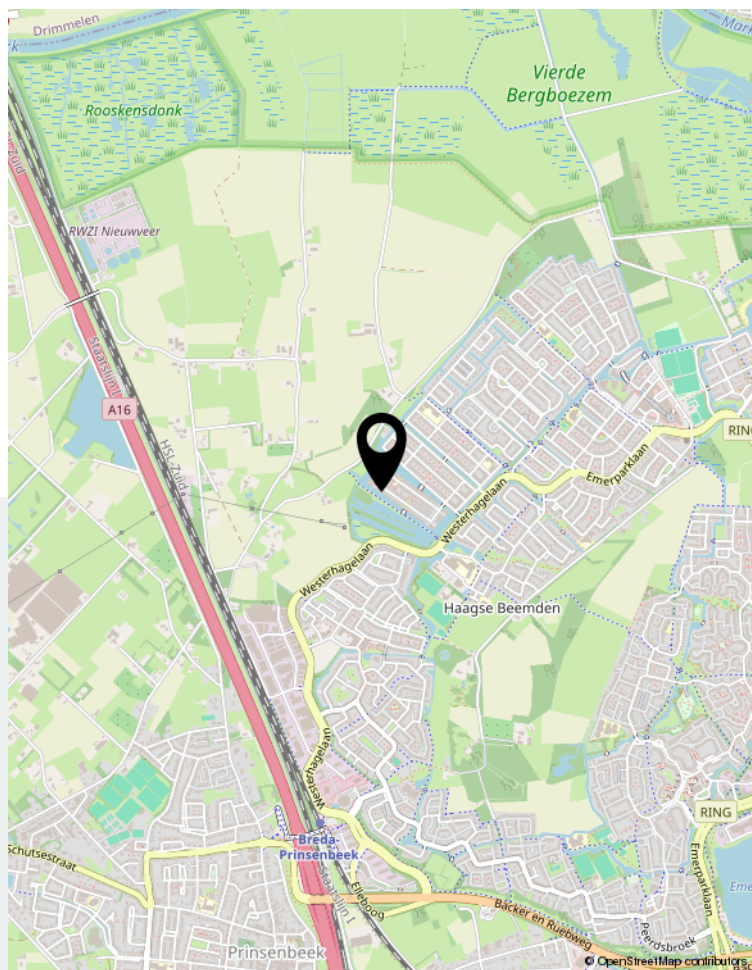
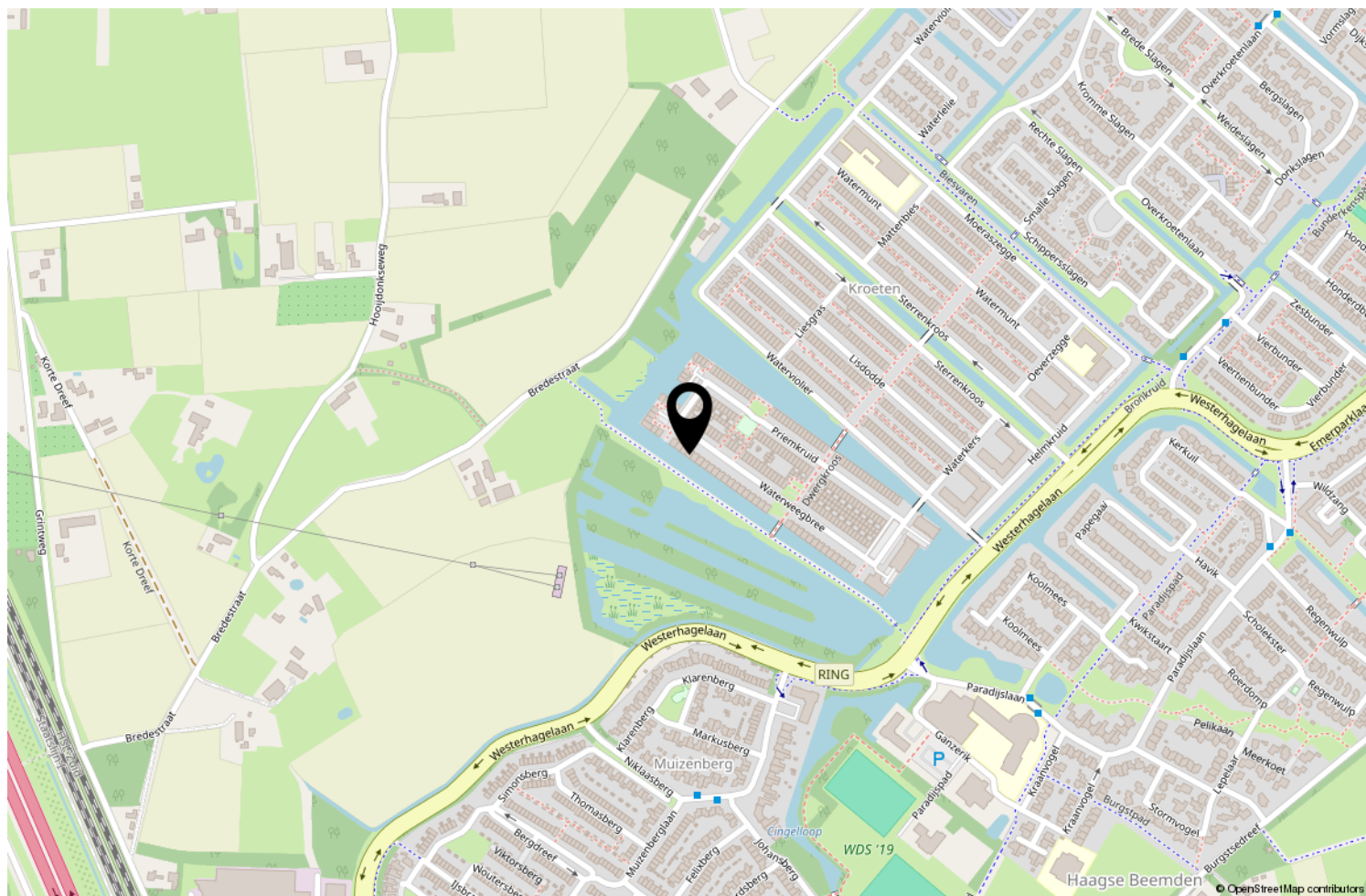
Bebouwing

Percent

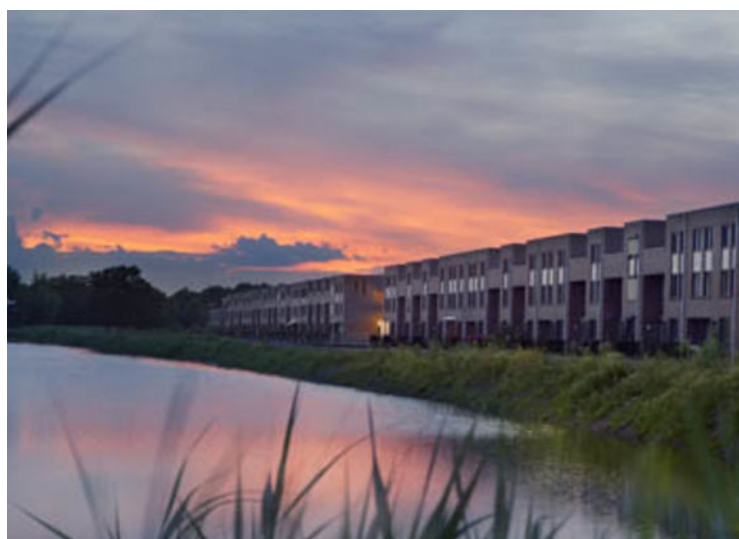


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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				
- Dressoir garage		X		
- Kledingkast 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			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				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
- Warmtewisselaar	X			
- Vloerverwarming	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
Houthok	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Composiet vlonderplanken op terras	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