TE KOOP



€ 498.000 k.k.

Somerweide 25

BREDA

't Hoen & Partners
makelaardij

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



Somerweide 25 BREDA

Instapklaar! Verrassend ruime, fors uitgebouwde middenwoning (ca. 140 m²) beschikt over maar liefst 4 grote slaapkamers, een royale oprit met carport aan de voorzijde, een zonnescherm/doek-overkapping aan de achtergevel en een stenen berging in de achtertuin. De woning is zeer goed onderhouden en smaakvol en op luxe wijze gemoderniseerd, met in 2025 nog een geheel nieuw geplaatste, hoogwaardige keuken.

De woning is gelegen in de gewilde wijk Kievitsloop. In de straat is een speeltuin te vinden waar kinderen heerlijk kunnen ravotten en zich lekker kunnen uitleven. De woning ligt centraal ten opzichte van diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen, en de verbinding met het centrum van Breda, het Centraal Station Breda, station Breda-Prinsenbeek en de diverse uitvalswegen is uitstekend.

Woonoppervlak: ca. 140 m² | Bouwjaar: 1981 | Energielabel: A+ | Aanvaarding: medio maart 2027.

Modernisering en verbeteringen
De afgelopen jaren is de woning grondig aangepakt en gemoderniseerd. In 2010 is de woning aan de achterzijde over de volle breedte, circa 4,5 meter, uitgebouwd en voorzien van twee grote hardhouten openslaande deuren naar de tuin. Alle overige buitenkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van H.R.++ beglazing. In 2018 heeft de woning een grote metamorfose ondergaan: het gehele sanitair is vernieuwd (toilet begane grond, tweede toilet eerste verdieping en de badkamer). Vorig jaar zijn bovendien de rolluiken bij de badkamer en een van de slaapkamers aangevuld, welke op zonne-energie werken en met afstandsbediening te bedienen zijn; de overige rolluiken zijn met schakelaars te bedienen.

In 2025 is de woon-/eetkeuken volledig vernieuwd en voorzien van een luxe werkeiland met wijnklimaatkast, oven, koelkast en vriezer. De woning is optimaal geïsoleerd middels dak-, vloer- en spouwisolatie, alsmede isolerende HR++ beglazing; op enkele plaatsen zijn elektrische wandradiatoren

centrale verwarming wordt gebruikgemaakt van het stadsverwarmingsnet, met een warmtewisselaar opgesteld in de trapkast (huur). De woning is voorzien van 24 zonnepanelen met een opbrengst van circa 2500 kWh per jaar, is gasloos en heeft energielabel A+.

Indeling:

Begane grond:

Entree en hal met meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars, kookgroep en groep t.b.v. de zonnepanelen), garderobekast en inloopmat. Overal kunststof buitenkozijnen, met uitzondering van de achterpui.

Royale en lichte woonkamer met erker aan de voorzijde, in open verbinding met de uitgebouwde woon-/eetkeuken. De gehele begane grond is voorzien van een eigentijdse pvc-vloer, gedeeltelijk vloerverwarming in de uitbouw, glad stucwerk wand- en plafondafwerking en een fraaie op maat gemaakte vaste kastenwand. In de woonkamer bevindt zich een trapkast met de warmtewisselaar voor de stadsverwarming (wordt gehuurd).

De royale woon-/eetkeuken is voorzien van dubbele openslaande deuren naar de tuin en werd in 2025 volledig vernieuwd. Het werkeiland is voorzien van een wijnklimaatkast, oven, koelkast en vriezer. Het wandgedeelte is uitgerust met een rvs spoelbak, Quooker, vaatwasser, inductie kookplaat, rvs afzuigkap, koelkast, koffiezetapparaat en een apothekerskastje.

Via het portaal met trapopgang is een hangend toilet met hoekfonteintje en ingebouwde radio bereikbaar.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is voorzien van nieuwe, fraaie tuintegels met een sfeervol motief, kunstgras, borders met beplanting en een sproeisysteem. Boven het terras bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnedoek/overkapping op rails. De private achtertuin beschikt daarnaast over een stenen berging met gedeeltelijke overkapping en een achterom. Aan de voorzijde bevinden zich een oprit met carport.

Eerste verdieping

Overloop met doorgelegde laminaatvloer en trapopgang naar de tweede verdieping, met toegang tot drie ruime slaapkamers en een apart, geheel betegeld toilet met hangend closet.
-Slaapkamer aan de voorzijde
-Tweede slaapkamer aan de voorzijde, thans in gebruik als inloopkast met complete kastinrichting
-Slaapkamer aan de achterzijde

Alle vertrekken op deze verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2010) met draai-/kiepramen en elektrische rolluiken.

De fraaie, moderne badkamer is voorzien van een ligbad met ingebouwde bediening en een aparte kraan, een wastafelmeubel met verlichte en verwarmde spiegel, en een inloopdouche met regendouche en een aparte handdouche.

Tweede verdieping

Royale overloop met tegelvloer en een airco-unit, met onderkasten en werkblad waarachter de wasmachine, droger en overige kasten zijn opgesteld. Verder een kunststof dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

De zeer ruime zolderkamer beschikt over een kunststof dakkapel met elektrisch rolluik en een eigentijdse laminaatvloer. Aan één zijde bevindt zich een kastenwand met lades en hangsysteem, en ook rechts is een hangsysteem aanwezig; via het middengedeelte is een bergruimte achter de knieschotten bereikbaar.

Bijzonderheden/algemeen

- 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 thans in gebruik als inloopkast
- Volledig nieuwe, luxe woon-/eetkeuken (2025) met werkeiland, wijnklimaatkast, Quooker en inbouwapparatuur
- Uitbouw achterzijde over de volle breedte (2010)
- 24 Zonnepanelen (±. 2500 kWh/jaar), gasloos, energielabel A+.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, met uitzondering van de achterpui die wel beschikt over H.R.++ glas
- Vloerverwarming in woon-/eetkeuken en badkamer, elektrische wandradiatoren elders
- Elektrisch bedienbare rolluiken voor- en achterzijde op 1e en 2e verdieping
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche met regendouche en verwarmde spiegel
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Elektrisch bedienbaar zonnedoek op het terras
- Stenen berging met overkapping en achterom
- Oprit met carport aan de voorzijde







€ 498.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	140 m²
Perceeloppervlakte	175 m²
Inhoud	500 m³
Tuinoppervlakte	58 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4

Bouwjaar	1981
Energielabel	A+
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	8 m²













Begane grond








Begane grond













Begane grond











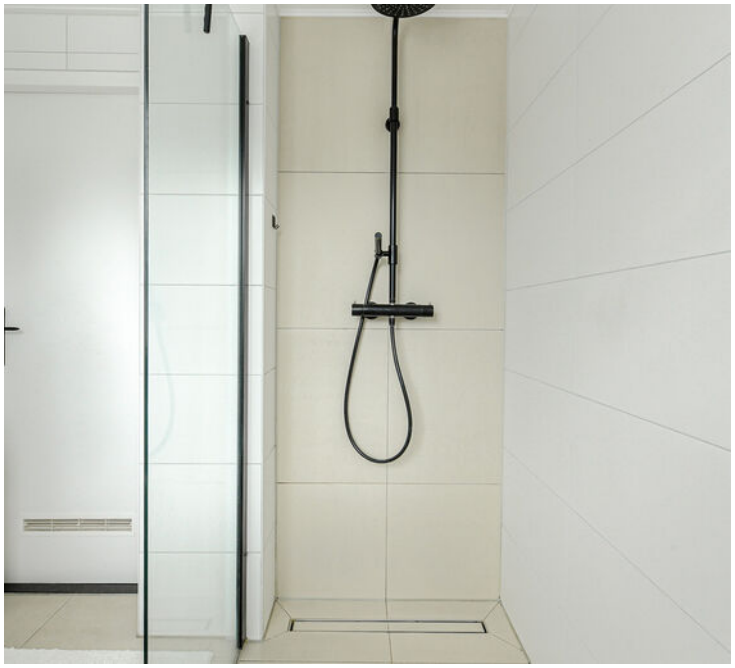


Begane grond en 1e verdieping











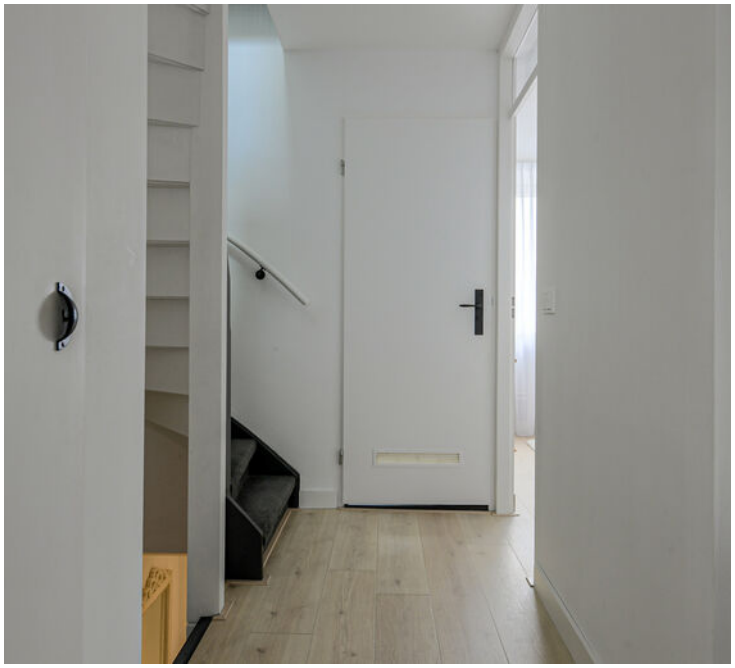


1e verdieping













1e verdieping en 2e verdieping













2e verdieping en achtertuin



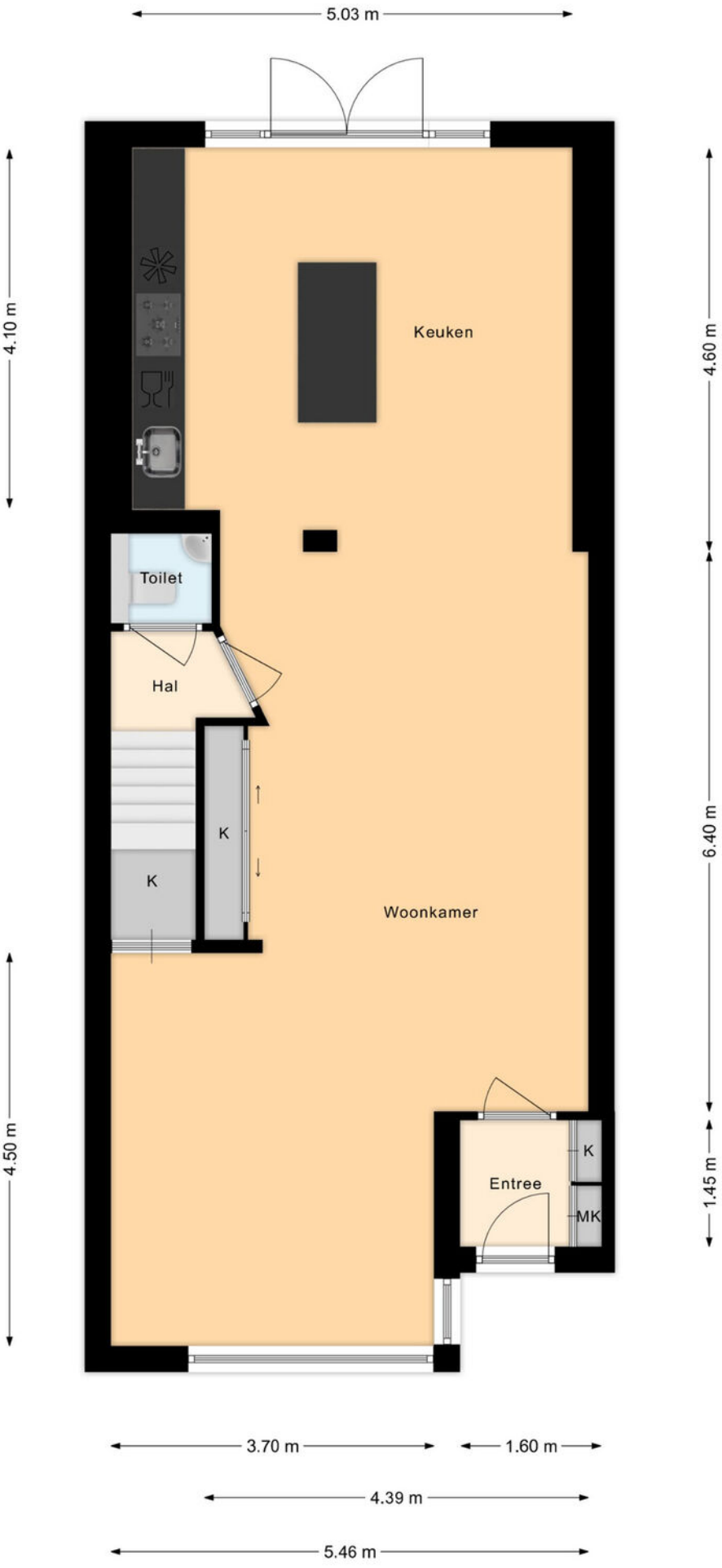




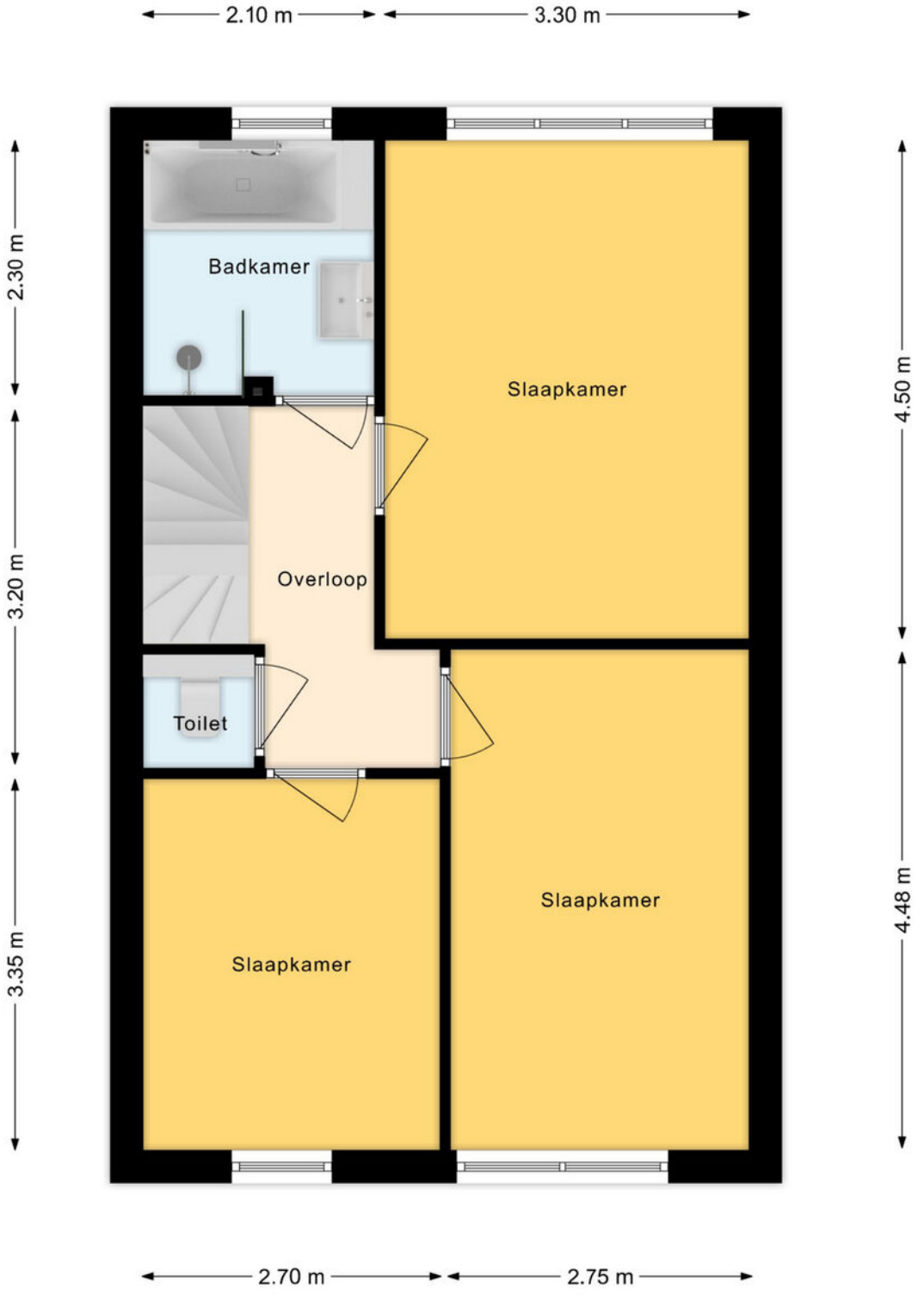




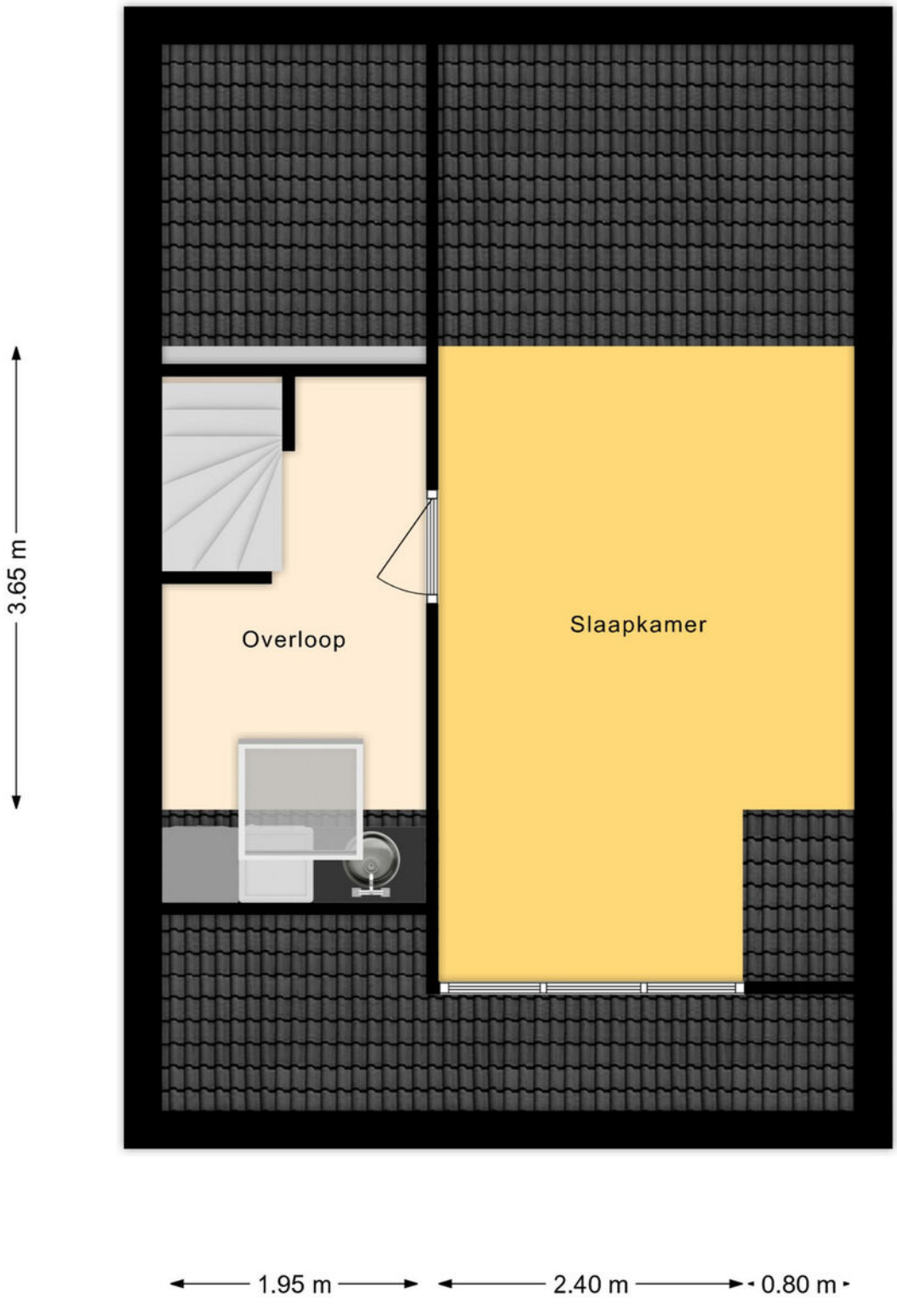
Achtertuin



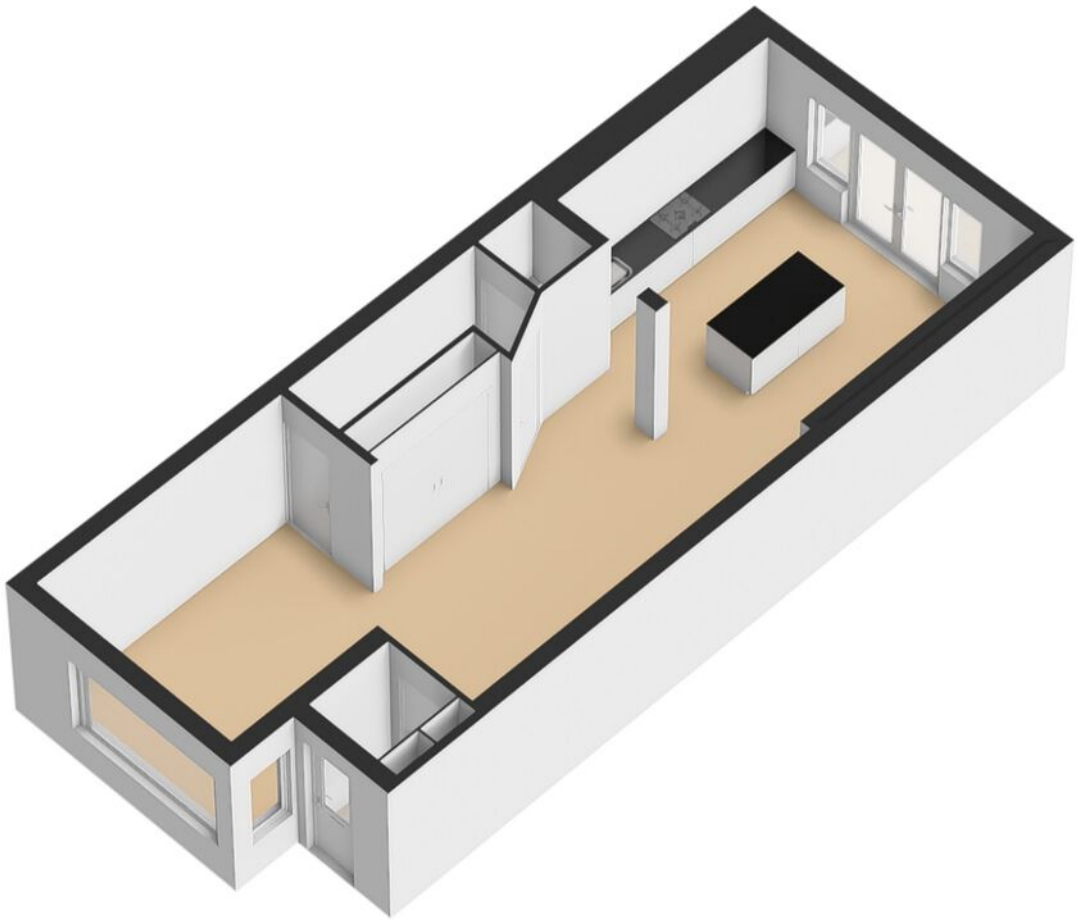
Plattegrond begane grond



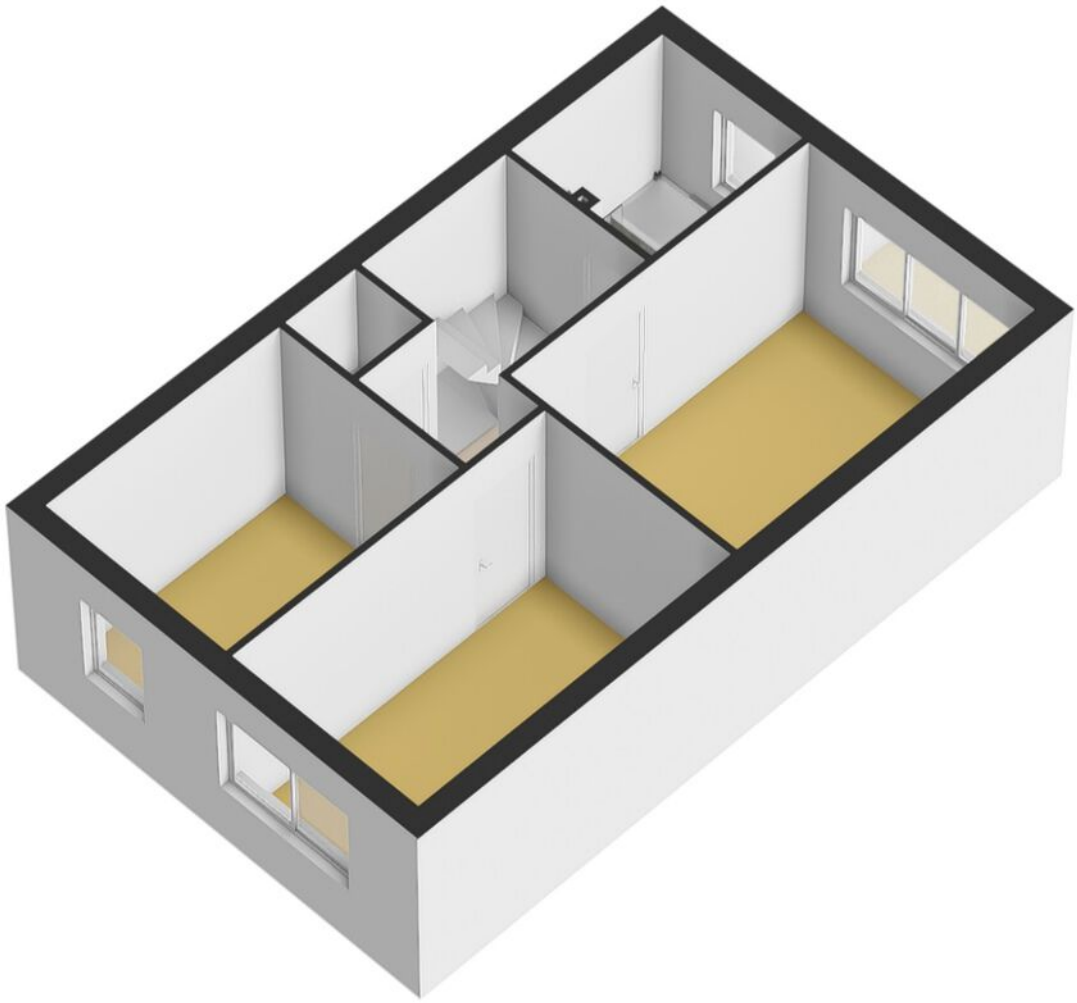
Plattegrond 1e verdieping



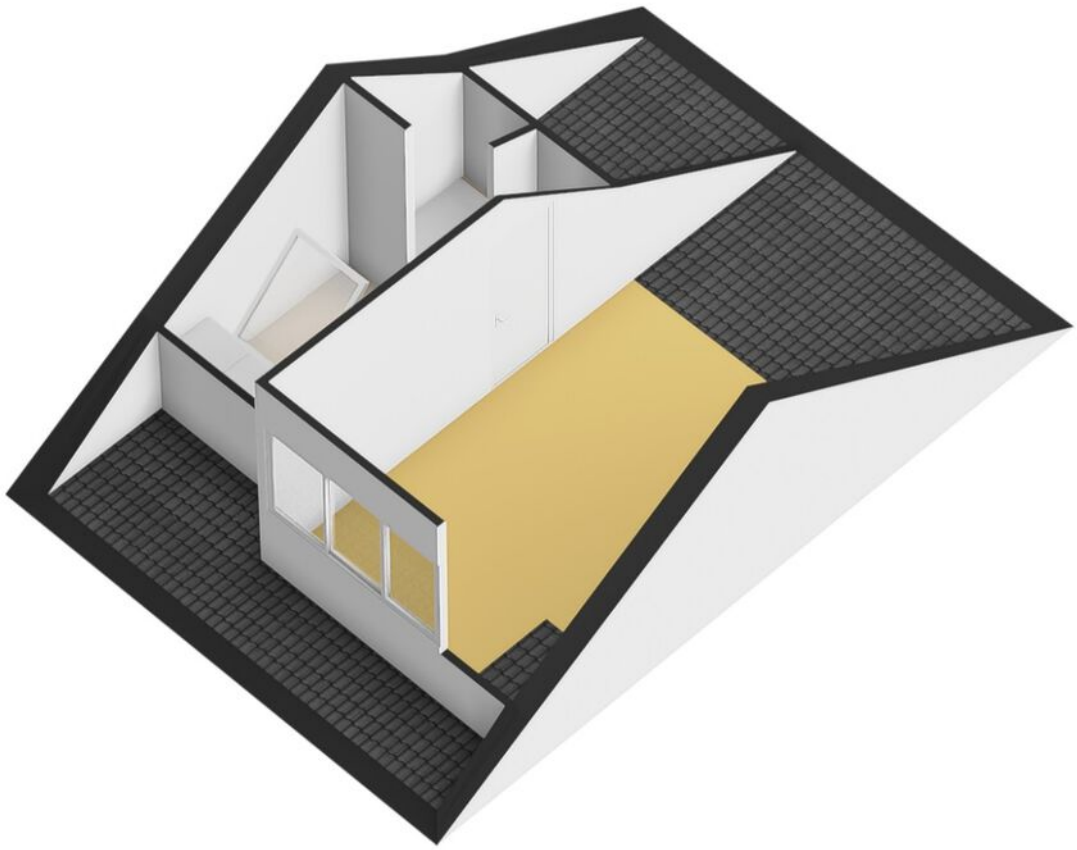
Plattegrond 2e verdieping



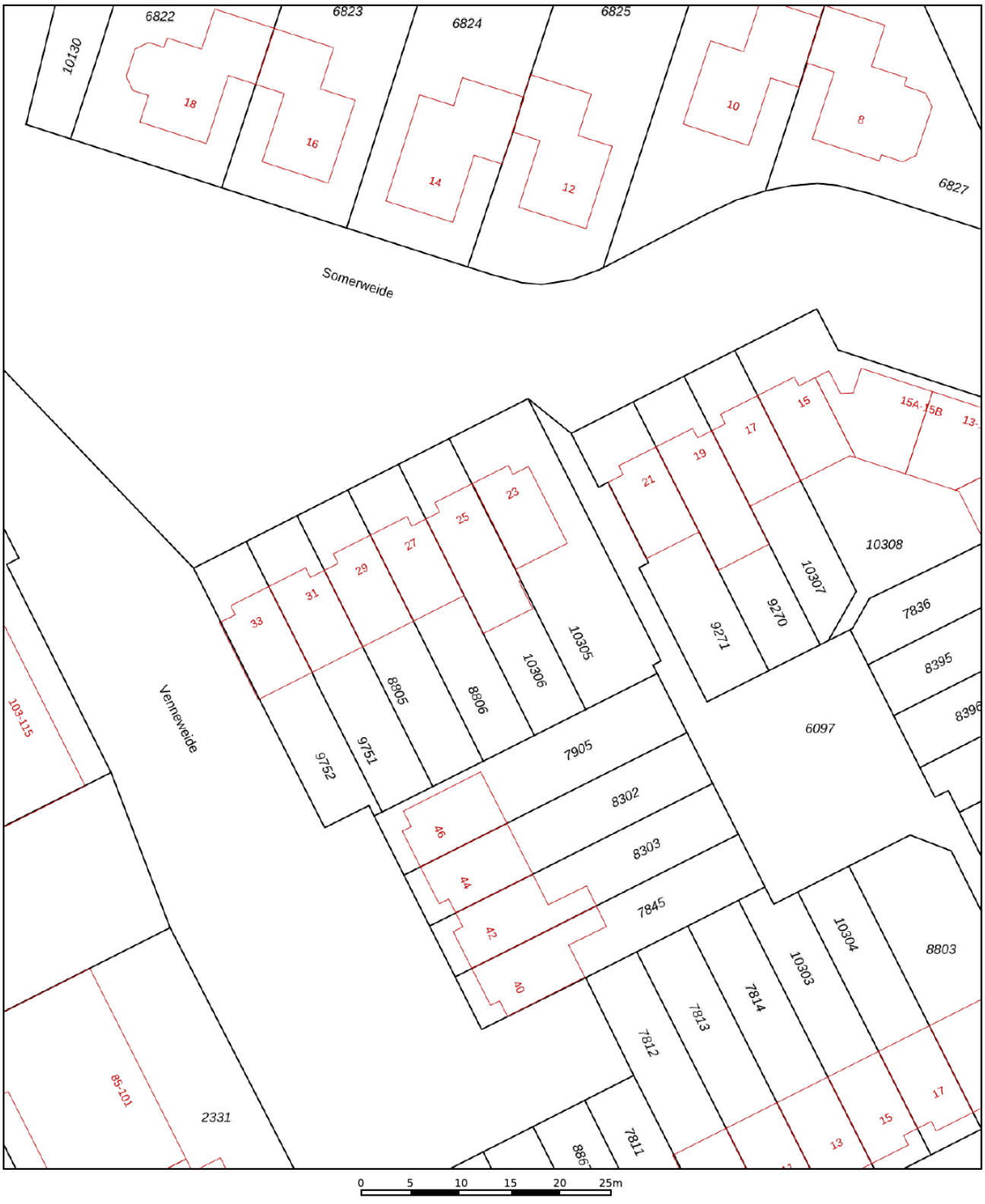
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

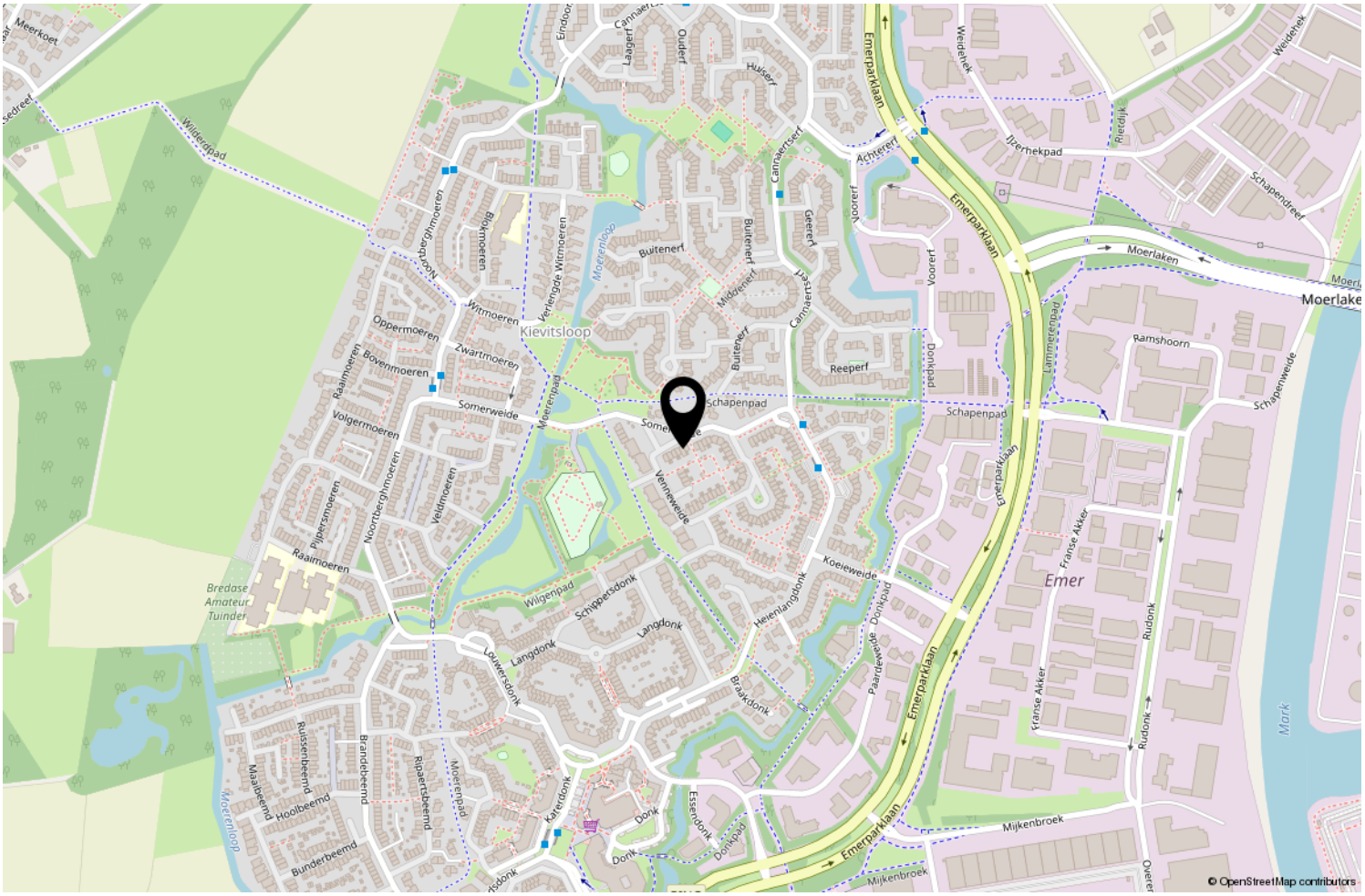
Schaal 1: 500

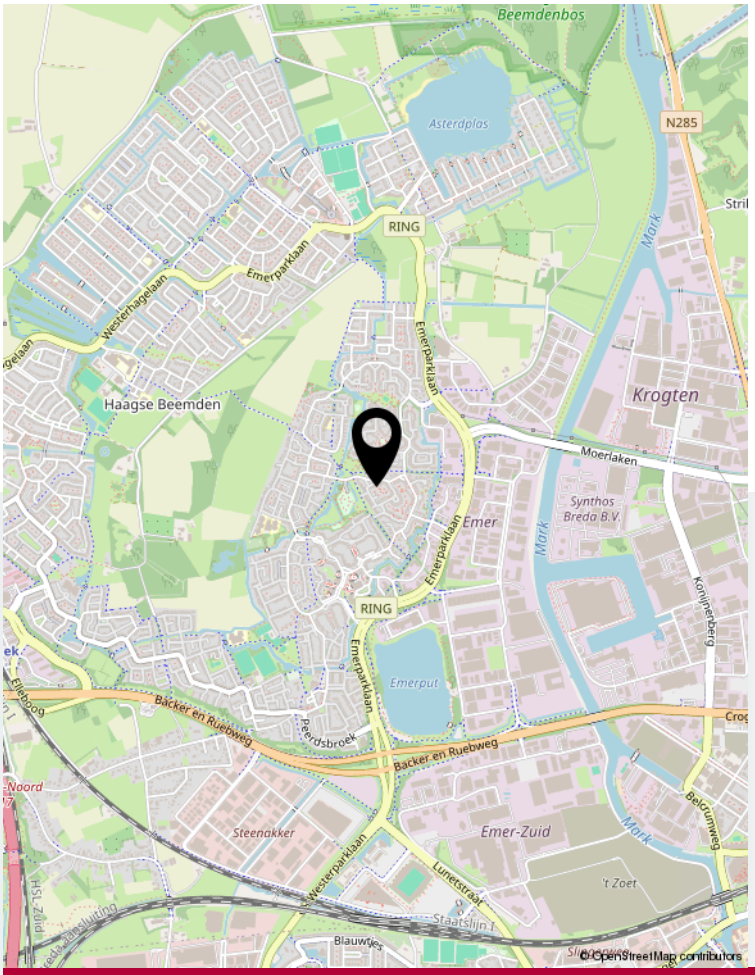
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	H
Perceel	10306

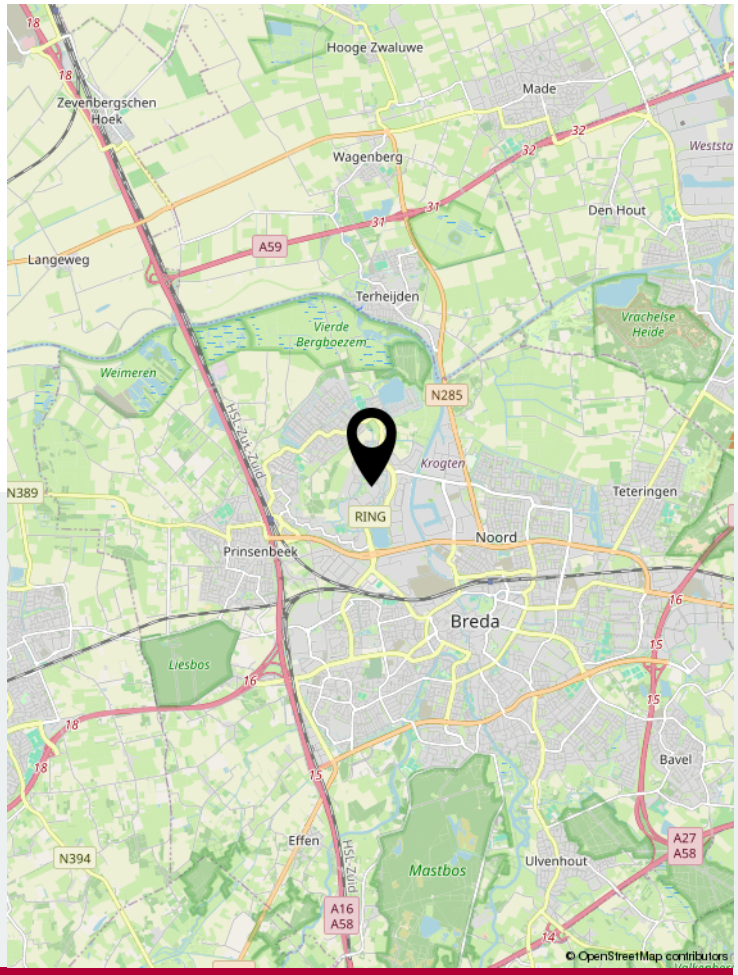
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

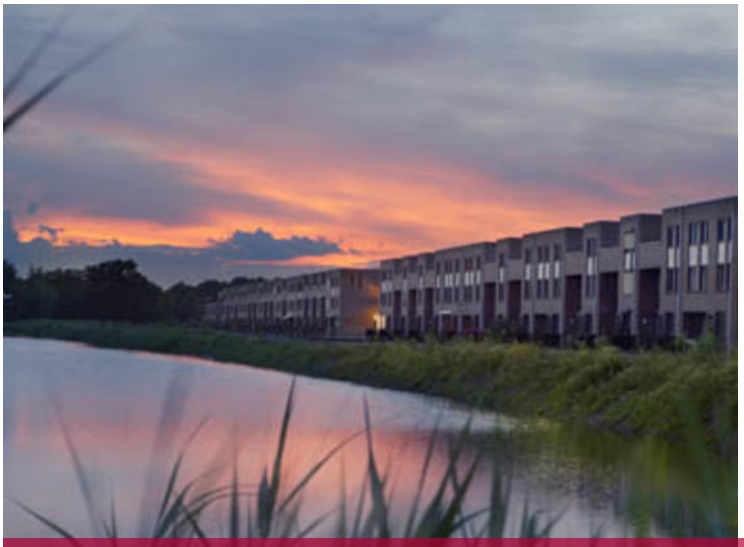






Locatie op de kaart







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		
- Kroonluchter keuken			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast woonkamer	X			
- Kasten zolder				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			
- Wijnklimaatkast	X			
- 2e koelkast	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		
- Spiegel met verlichting en verwarming	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
- Doorstroomapparaat stadswarmte	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2 olijfbomen, magnolia en 1 olij		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Watergeefsysteem met timer	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
- Slanghaspel				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Doorstroomapparaat stadswar	Moet worden overgenomen			

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