TE KOOP



Pelmolenhof 3

BREDA

€ 349.000 k.k.

't Hoen & Partners
makelaardij

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



Pelmolenhof 3 BREDA

Wonen in een rustig, afgesloten hofje en toch midden in het bruisende hart van Breda. Dat kan aan de Pelmolenhof. Achter de karakteristieke Haagdijk ligt dit kleinschalige, moderne appartementencomplex uit 2012. Hier woont u opvallend rustig, terwijl het centrum met winkels, horeca, cultuur en het station op loopafstand liggen.

Woonoppervlakts ca 74 m², bouwjaar 2012.
Aanvaarding begin maart 2027.

Dit keurig afgewerkt appartement ligt op de begane grond en is grotendeels afgewerkt met moderne doorgelegde laminaatvloeren. Ook heeft het HR++ beglazing en energielabel A. Sinds circa een jaar is er een vernieuwde, moderne badkamer. U woont hier zorgeloos en energiezuinig, met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

De Pelmolenhof heeft aan de achterzijde een eigen afgesloten terrein met eigen parkeerplaatsen. De eigen parkeerplaats van dit appartement ligt recht voor de deur. Via een afgesloten toegang en doorloop staat u direct aan de Haagdijk en ligt het centrum van Breda op een steenworp afstand. Daarnaast ligt aan de voorzijde een openbaar maar verscholen parkeerterrein, dat vooral door het kleinschalige complex en bezoekers wordt gebruikt. In de Bredase binnenstad is dat een zeldzame luxe.

INDELING
Entree en hal
Via de voordeur komt u in de entree en gang. Vanuit hier bereikt u alle vertrekken. De meterkast heeft 3 groepen, een aparte kookgroep en een hoofdschakelaar.

Woonkamer
De woonkamer is licht en prettig. Een dubbele schuifpui geeft direct toegang tot het overdekte terras, zodat binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Open keuken
De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De keukeninrichting heeft een kunststof

en een vaatwasmachine. De keuken is praktisch ingedeeld en biedt voldoende werk- en bergruimte.

Bijkeuken/wasruimte
Naast de keuken ligt de bijkeuken/wasruimte. Dat is een functionele toevoeging die extra bergruimte geeft en de woonruimte vrijhoudt van was en apparatuur.

Slaapkamers
Het appartement heeft twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim en biedt makkelijk plaats aan een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer kan goed dienen als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Dat is ideaal voor wie (gedeeltelijk) thuis werkt.

Badkamer
Circa een jaar geleden is de badkamer gemoderniseerd. Hij is geheel betegeld en uitgevoerd in een eigentijdse, neutrale stijl. De ruime inloopdouche heeft een thermostaatkraan, een regendouche en een aparte handdouche. Verder zijn er een hangend toilet, een wastafelmeubel met verwarmde spiegel, een handdoekenradiator en mechanische ventilatie. De afwerking is strak en verzorgd, helemaal van deze tijd.

Stookruimte
In de aparte stookruimte staan de Remeha combiketel (2012) en de unit voor de mechanische ventilatie.

BUITENRUIMTE
Vanuit de woonkamer stapt u via de dubbele schuifpui direct het overdekte terras op. Het is een beschutte plek om buiten te zitten, ook als het weer wat minder meewerkt. Ideaal voor een ontbijt in de buitenlucht of een drankje aan het einde van de dag.

PARKEREN & BERGING

Eigen parkeerplaats recht voor de deur, op het afgesloten terrein van de Pelmolenhof
Daarnaast een openbaar, verscholen parkeerterrein aan de voorzijde, vooral voor gebruik voor de bezoekers
Gemeenschappelijke fietsenberging

VVE
Het appartement maakt deel uit van een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. De maandelijkse bijdrage is
€ 184,04. Hieronder vallen onder andere de opstalverzekering, de reservering voor groot en klein onderhoud en het reguliere beheer van het complex.

BIJZONDERHEDEN/ALGEMEEN
Keurig appartement op de begane grond
Kleinschalig, modern complex, bouwjaar 2012
Rustig gelegen in een afgesloten hofje achter de Haagdijk
Eigen afgesloten terrein met eigen parkeerplaats recht voor de deur
Afgesloten toegang/doorloop naar de Haagweg, op een steenworp afstand van het centrum
Overdekt terras, bereikbaar via een dubbele schuifpui
Luxe badkamer, circa een jaar geleden geheel gemoderniseerd
Open keuken met vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap
Aparte bijkeuken/wasruimte
Twee slaapkamers
Geheel voorzien van moderne laminaatvloeren
HR++ beglazing en energielabel A
Remeha combiketel (2012) en mechanische ventilatie
Gezonde en actieve VvE (€ 184,04 per maand)

OMGEVING
Wonen aan de Pelmolenhof is genieten van het beste van twee werelden: de rust van een beschut hofje en de levendigheid van een van de gezelligste binnensteden van Nederland. De Haagdijk, een van de oudste en meest karakteristieke straten van Breda, ligt om de hoek. Hier vindt u een grote variëteit aan speciaalzaken, boetiekjes, eetcafés en gezellige terrasjes. Een korte wandeling verder ligt het historische centrum, met de Grote Markt en de imposante Grote Kerk, het sfeervolle Begijnhof en Kasteel van Breda. De Havermarkt staat bekend als het gezelligste terrassenplein van de stad. Het hele jaar door bruist Breda van de evenementen, festivals en culturele activiteiten. Wie even tot rust wil komen, vindt in Park Valkenberg en langs de singels veel groen op loopafstand.

Ook qua bereikbaarheid laat deze locatie niets te wensen over. Station Breda, met snelle (internationale) treinverbindingen richting Rotterdam, Amsterdam en Antwerpen, ligt op loopafstand. Via de nabijgelegen A16, A27 en A58 bent u bovendien snel op weg naar Rotterdam, Antwerpen, Utrecht en Tilburg. 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.







€ 349.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	74 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	275 m³
Tuinoppervlakte	9 m²
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	2012
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2012













Woonkamer en keuken













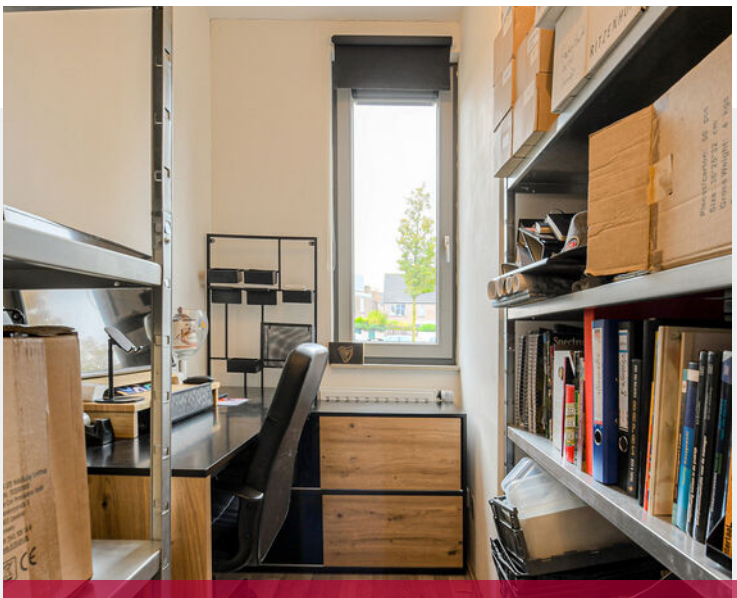
Woomkamer, hal, slaapkamer

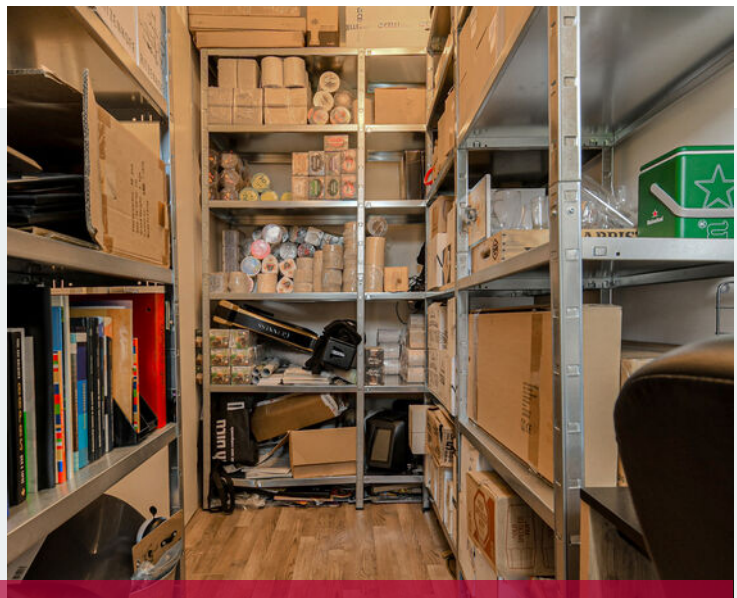






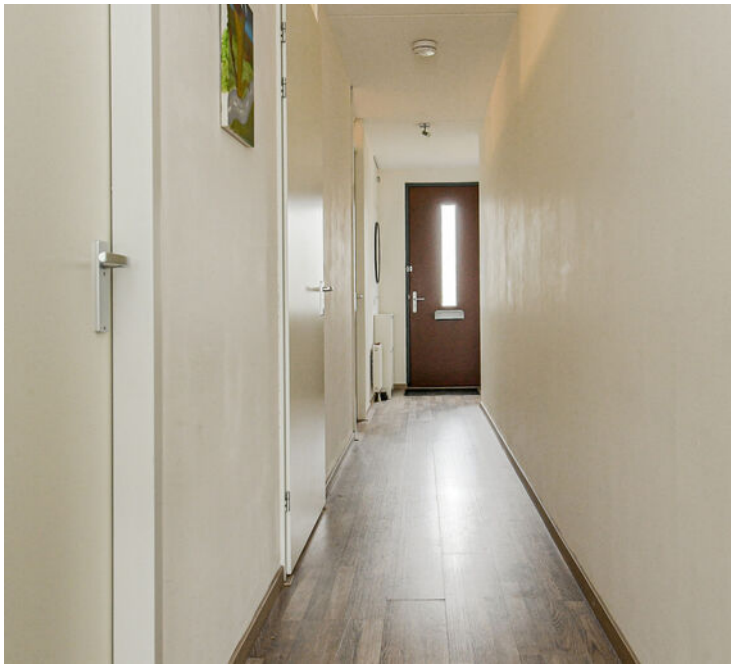






Badkamer, hal en slaapkamer













Technische ruimte, hal, omgeving



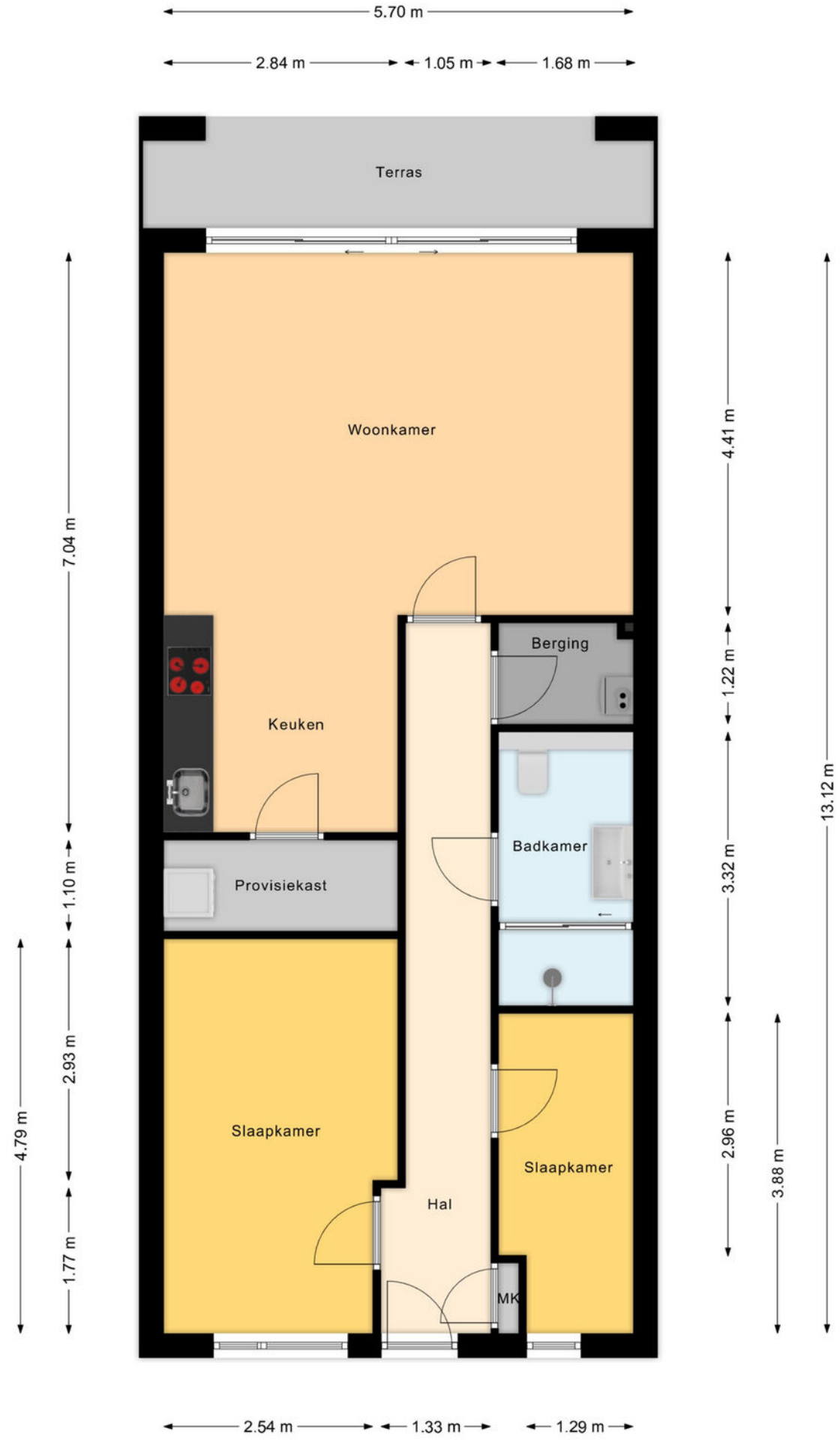




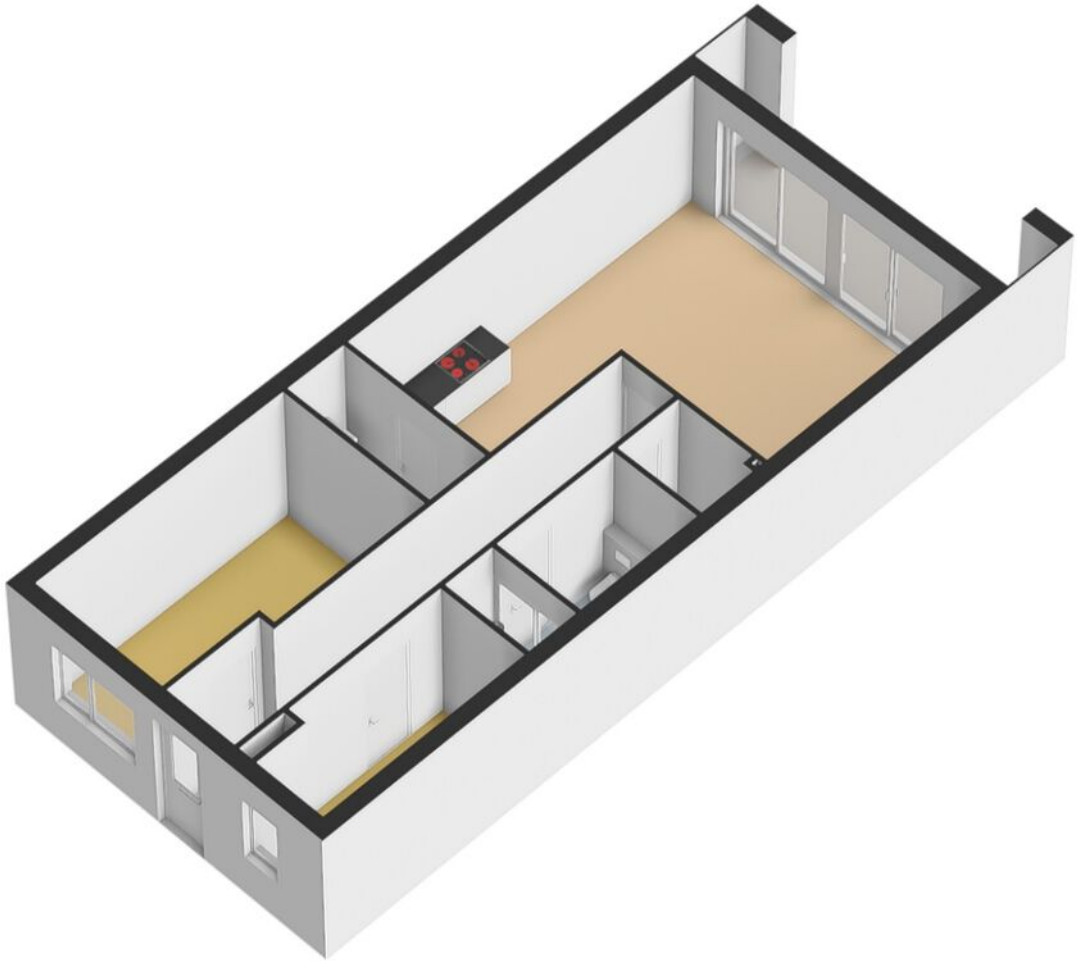




Omgeving, fietsenberging



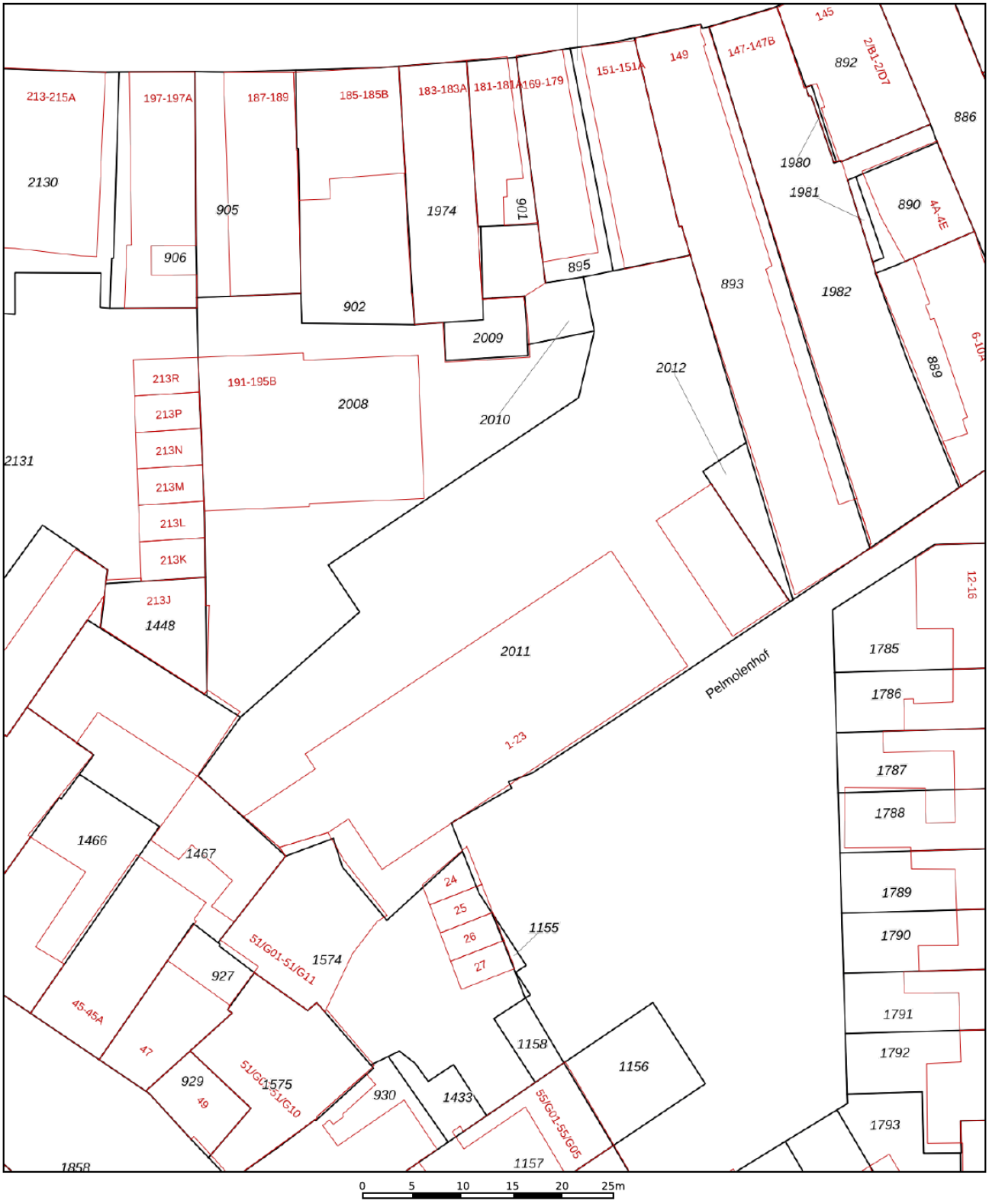
Plattegrond



Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

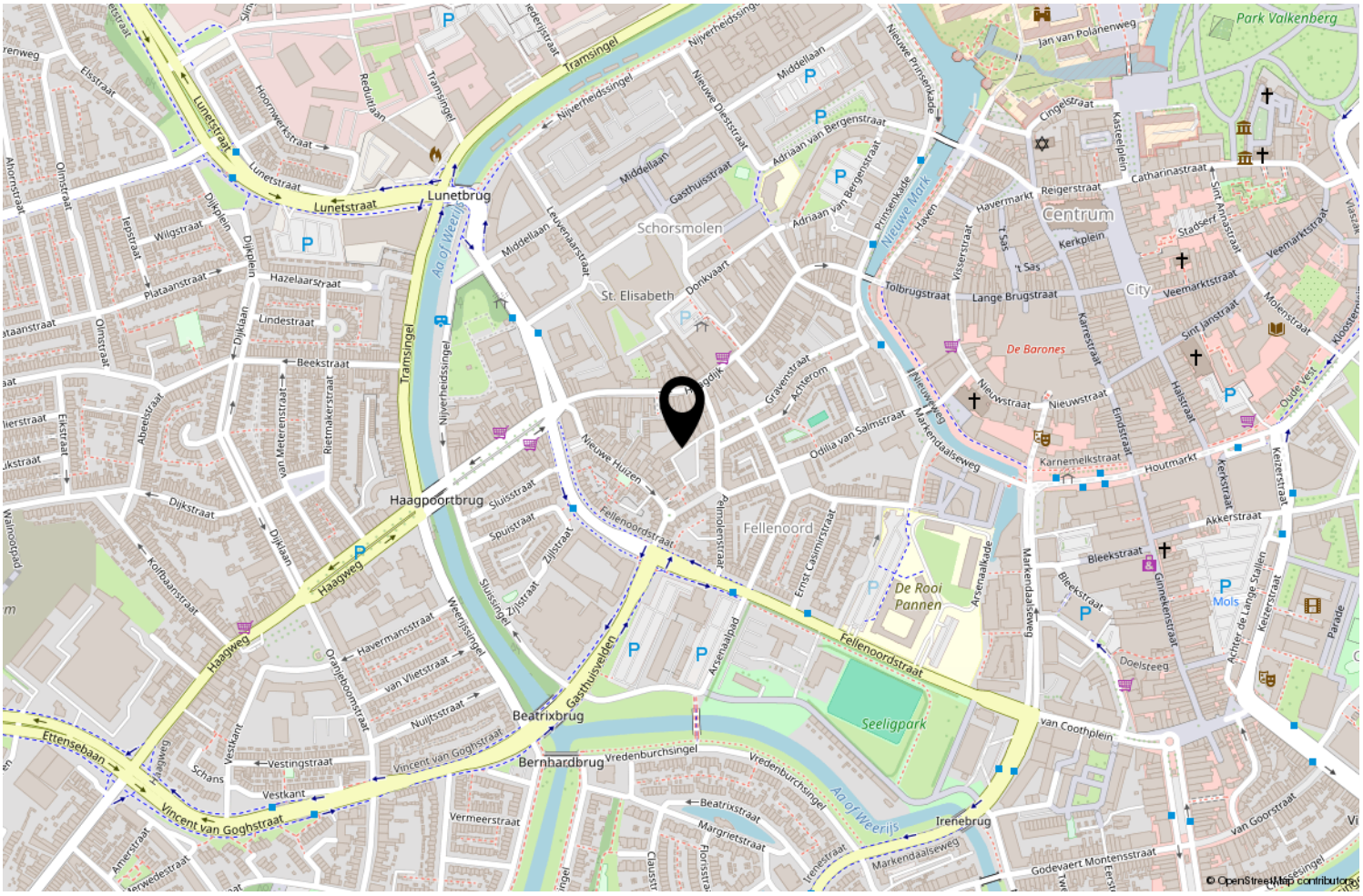
Schaal 1: 500

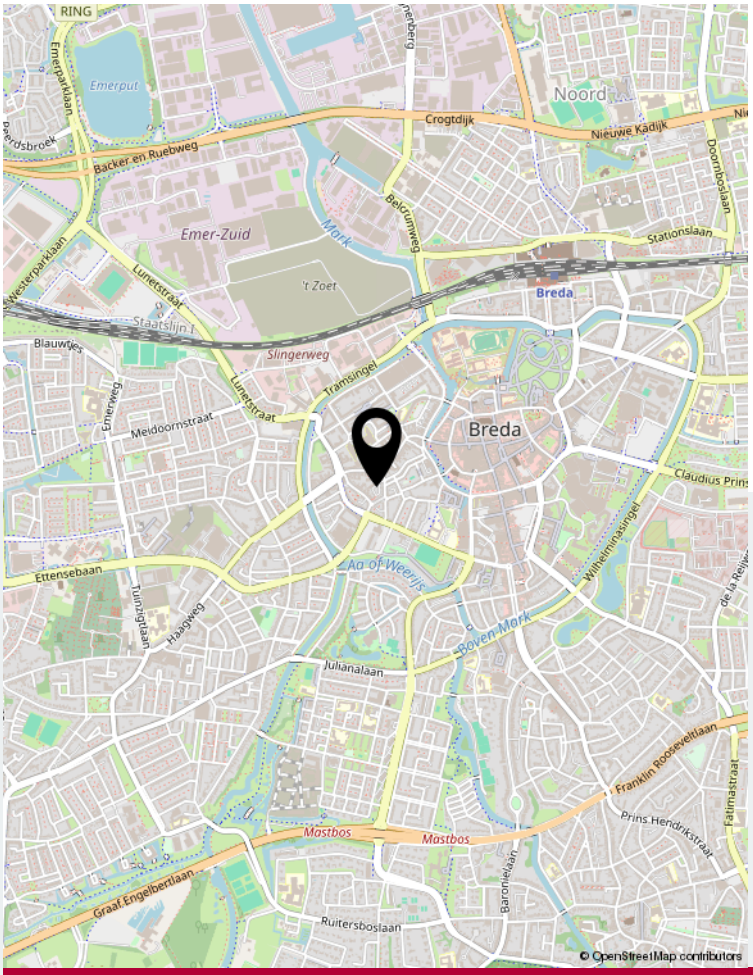
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	F
Perceel	2011

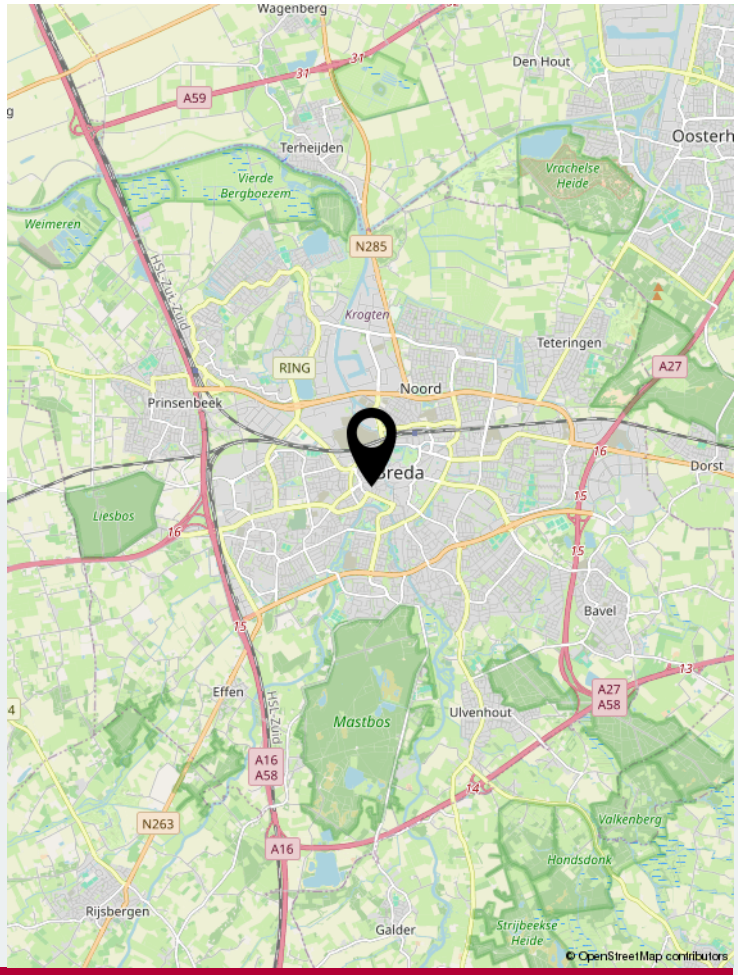
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

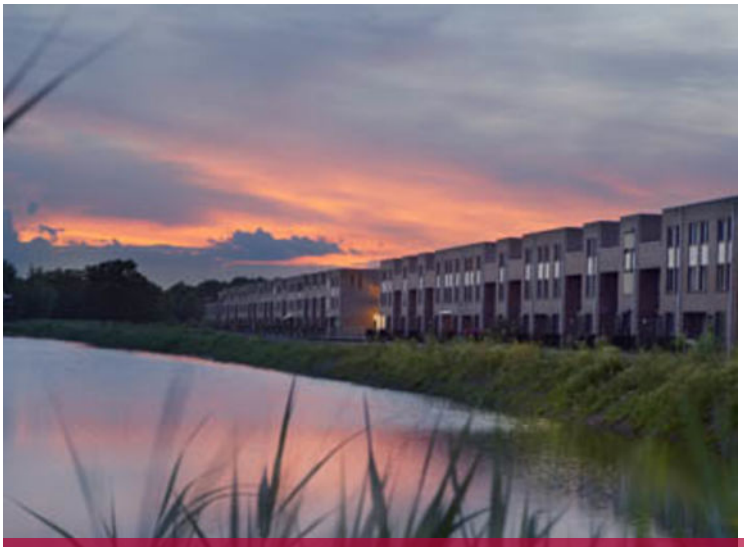






Locatie op de kaart







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	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten wit 2x, Slaapkamer 1			X	
- Badkamerkast			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

	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
- Tuinmeubelset compleet				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