TE KOOP



€ 439.000 k.k.

Overkroetenlaan 9

BREDA

't Hoen & Partners
makelaardij

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



Overkroetenlaan 9 BREDA

Instapklaar! Ruime tussenwoning in de gewilde wijk Overkroeten

Deze ruime tussenwoning uit 1993 beschikt over een tuingerichte woonkamer, een in 2024 geheel vernieuwde eigentijdse keuken, vier slaapkamers (inclusief zolderkamer) en een moderne badkamer. De netjes aangelegde achtertuin heeft een fraaie houten overkapping en een stenen berging. Met een woonoppervlak van ca. 113 m² en een perceel van 143 m² is er volop ruimte voor het hele gezin.

Woonoppervlakte ca. 113 m²
Inhoud ca. 375 m³
Perceelgrootte 143 m²
Bouwjaar 1993
Energielabel: A
Aanvaarding: eind februari/begin maart.

De woning is onderhouden en verkeert in goede staat. Een grote stap is gezet met de plaatsing van de nieuwe keuken in 2024. Daarnaast is de woning voorzien van muur-, spouw- en dakisolatie en volledig dubbel glas, en heeft ze een moderne badkamer. Een woning waar u zó in kunt trekken.

Indeling

Begane grond:

Via de entree met hal, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping bereikt u het geheel betegelde toilet met fonteintje. De ruime, tuingerichte woonkamer, heeft een moderne laminaatvloer, een praktische trapkast en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Zo loopt het wonen in de zomer moeiteloos over in de tuin.

Aan de voorzijde ligt via een open doorgang de keuken (ca. 3,10 x 3,45 m), die in 2024 volledig is vernieuwd. De eigentijdse L-vormige inrichting heeft een kunststof werkblad en is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, een grafietkleurige afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De keuken heeft eiken vloerdelen die aansluiten bij de woonkamer.

De achtertuin is ca. 11,5 meter diep en zeer netjes aangelegd. Er staan een fraaie houten overkapping voor beschutte zomeravonden en een stenen berging met deur naar de achterom. Aan de achtergevel zitten een tapkraantje en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Eerste verdieping:

De overloop heeft een vaste trap naar de tweede verdieping. Hier liggen drie slaapkamers met laminaatvloer: aan de voorzijde een slaapkamer van ca. 3,10 x 3,55 m, en aan de achterzijde de ouderslaapkamer van ca. 2,55 x 4,75 m en een derde slaapkamer van ca. 2,55 x 3,75 m. De eigentijdse, geheel betegelde badkamer (ca. 1,95 x 2,10 m) aan de voorzijde heeft een inloopdouche met thermostatische mengkraan, een tweede toilet met hangend closet, een dubbel wastafelmeubel en een handdoekenradiator. De gehele eerste verdieping is rechtstandig, dus zonder schuine dakvlakken. Dat geeft extra bruikbare ruimte.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap komt u op de ruime voorzolder met bergruimte en de aansluiting voor de wasmachine. Achter de knieschotten is extra bergruimte, en er is een klein kunststof Velux dakraam. De vierde slaapkamer heeft een groot kunststof Velux dakraam, een moderne laminaatvloer en extra bergruimte achter de knieschotten. Hier staat ook de c.v.-combiketel.

Bijzonderheden:

- Nieuwe keuken geplaatst in 2024
- Muur-, spouw- en dakisolatie en dubbele beglazing in de gehele woning
- Hardhouten buitenkozijnen
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een Intergas c.v.-combiketel (2012)
- Elektra met 6 groepen en een aardlekschakelaar
- Kruipruimte aanwezig
- Mechanische ventilatie-unit voor keuken, toilet en badkamer
- Tapkraantje en elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel
- Stenen berging en houten overkapping in de achtertuin
- Eerste verdieping geheel rechtstandig

Omgeving:

Wonen in Overkroeten betekent wonen in een kindvriendelijke, groene wijk binnen Haagse Beemden, die grenst aan de populaire wijk Kroeten en vergelijkbare kwaliteiten biedt. De wijk is begin jaren negentig gebouwd en kenmerkt zich door ruime, goed onderhouden gezinswoningen in een rustige setting. Winkelcentrum Heksenwiel, met een ruim en gevarieerd winkelaanbod, ligt op loopafstand, terwijl ook diverse basisscholen, kinderopvang en een medisch centrum dichtbij zijn. Wie graag naar buiten trekt, is zo bij het Haagse Beemdenbos en recreatieplas De Asterdplas, ideaal om te wandelen, fietsen of hardlopen. Station Prinsenbeek ligt op korte afstand en ook Breda Centraal is snel bereikbaar. Via de nabijgelegen A16 en A27 bent u bovendien vlot onderweg naar de rest van de regio, terwijl het bruisende centrum van Breda op slechts vijftien minuten rijden ligt. 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 toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.







€ 439.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	113 m²
Perceeloppervlakte	143 m²
Inhoud	375 m³
Tuinoppervlakte	63 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1993
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2012
Externe bergruimte	8 m²













Begane grond













Begane grond & 1e verdieping













1e verdieping













1e & 2e verdieping













2e verdieping & achtertuin









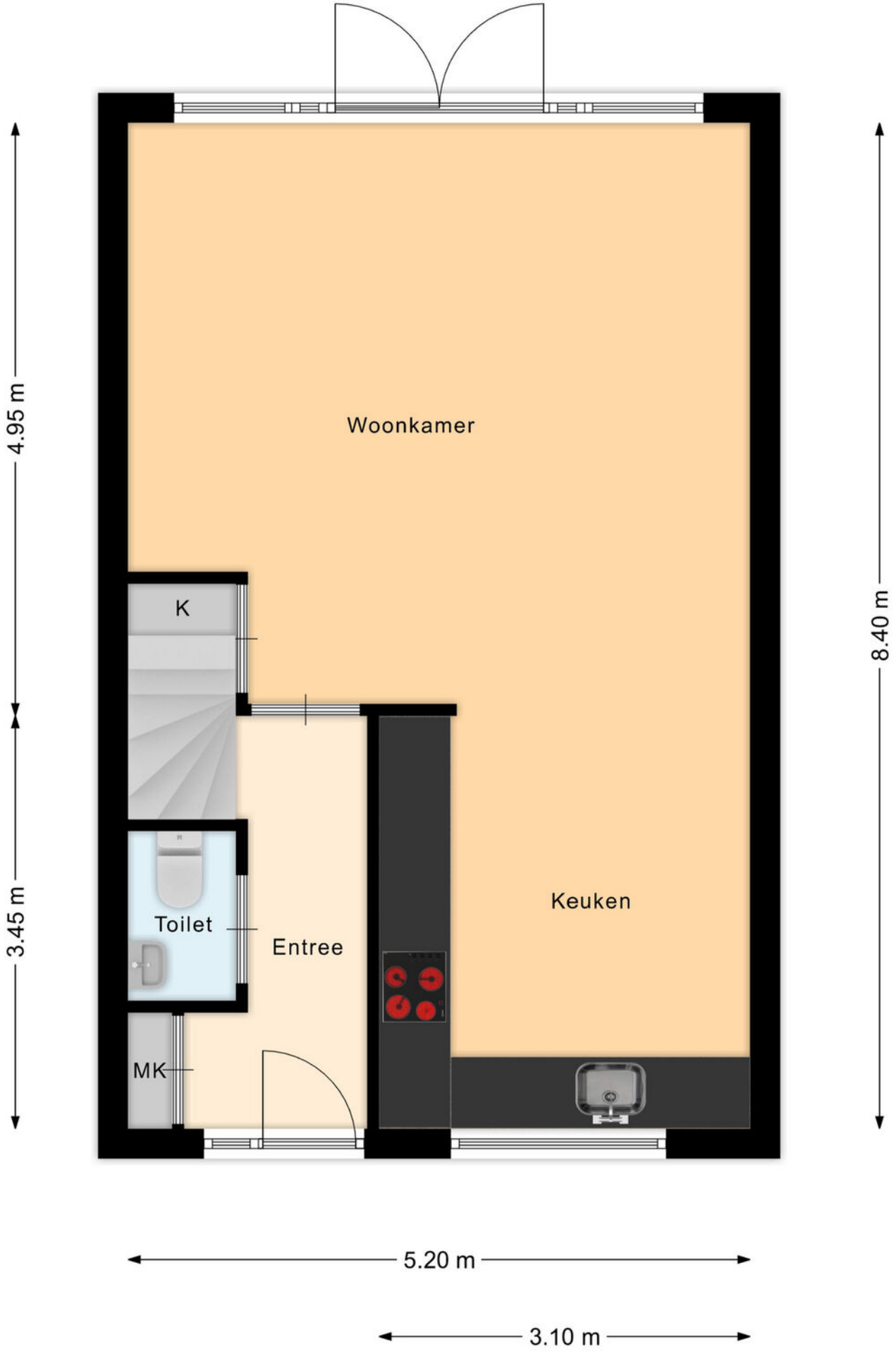




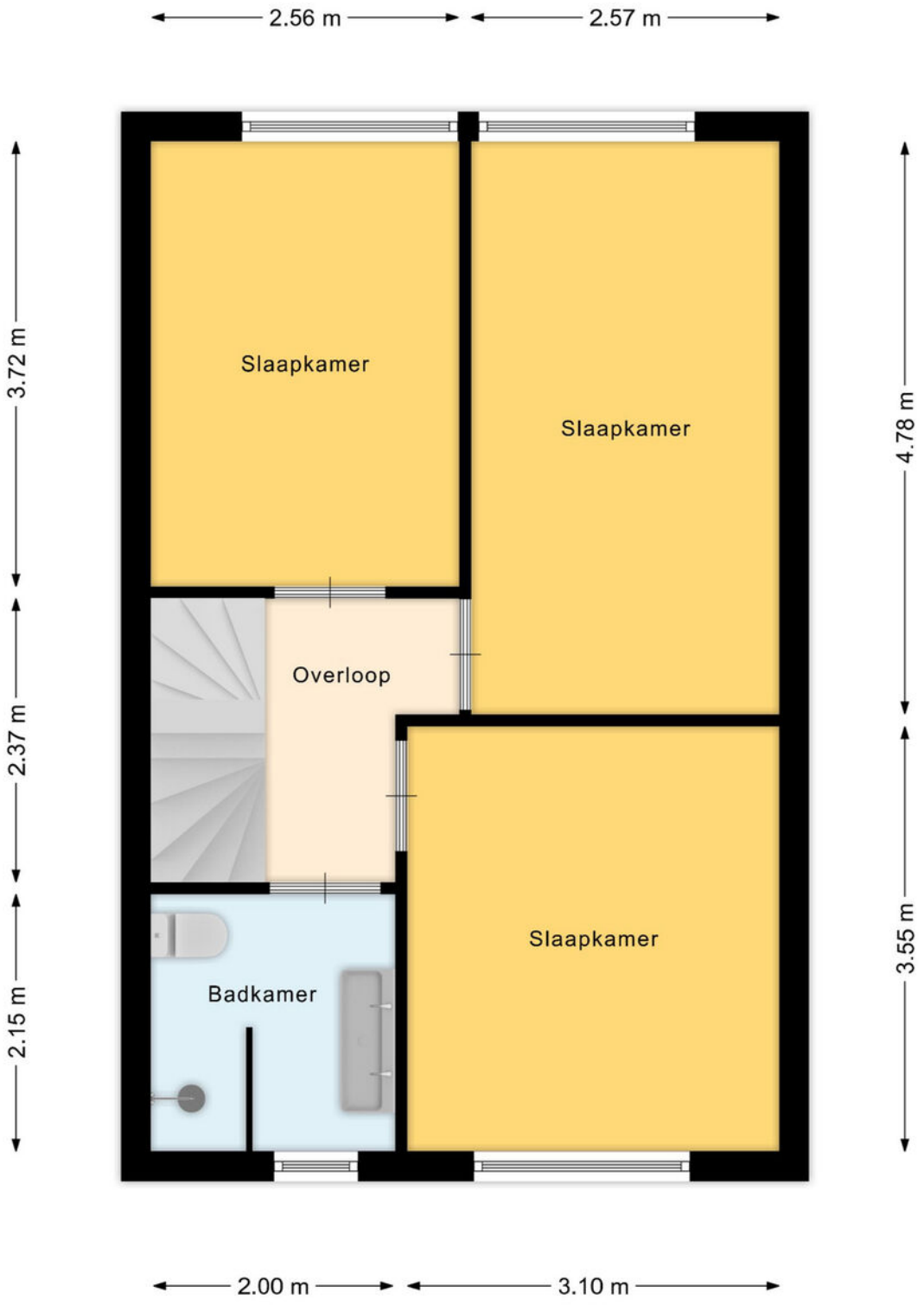
Achtertuin met overkapping



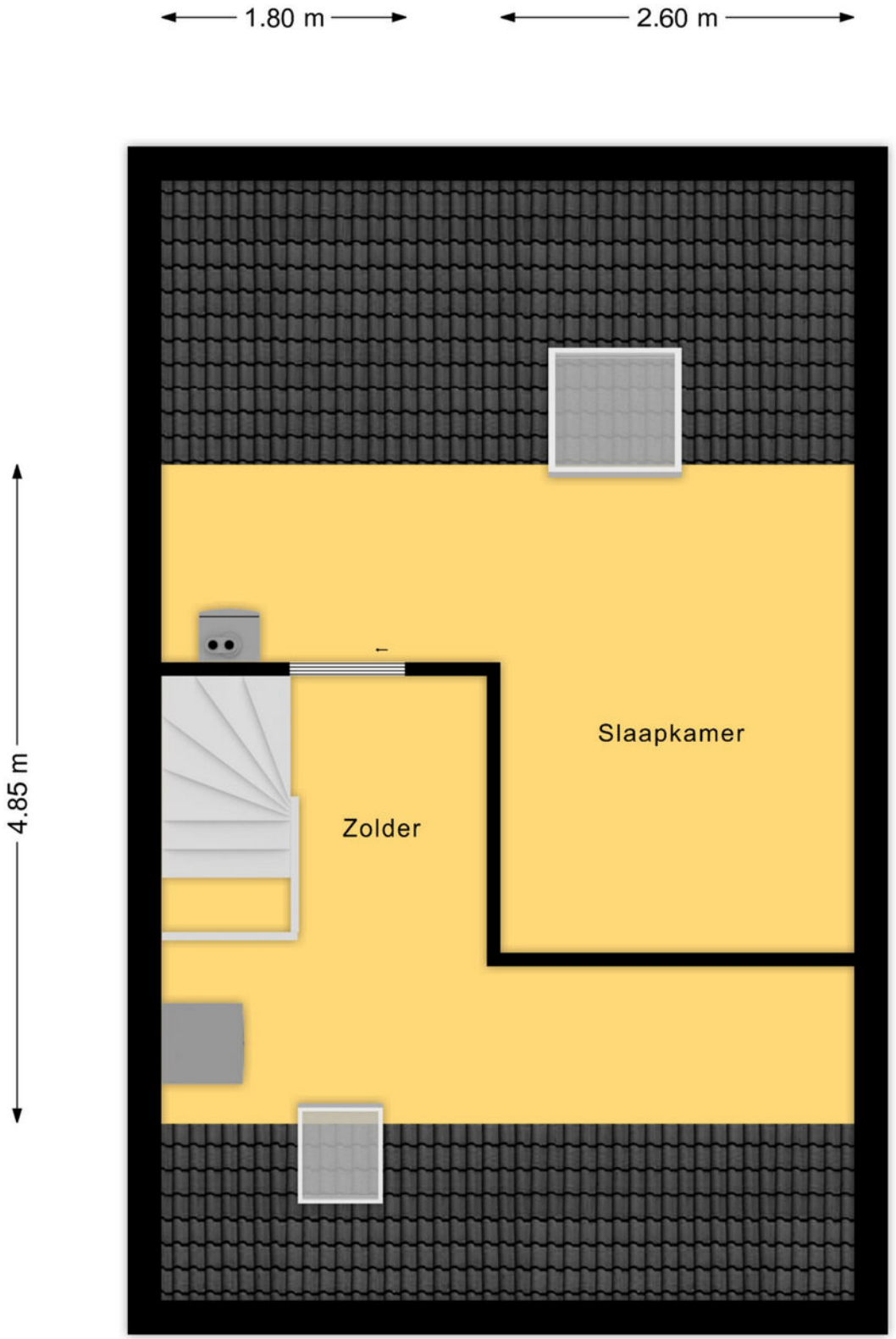
Achteraanzicht



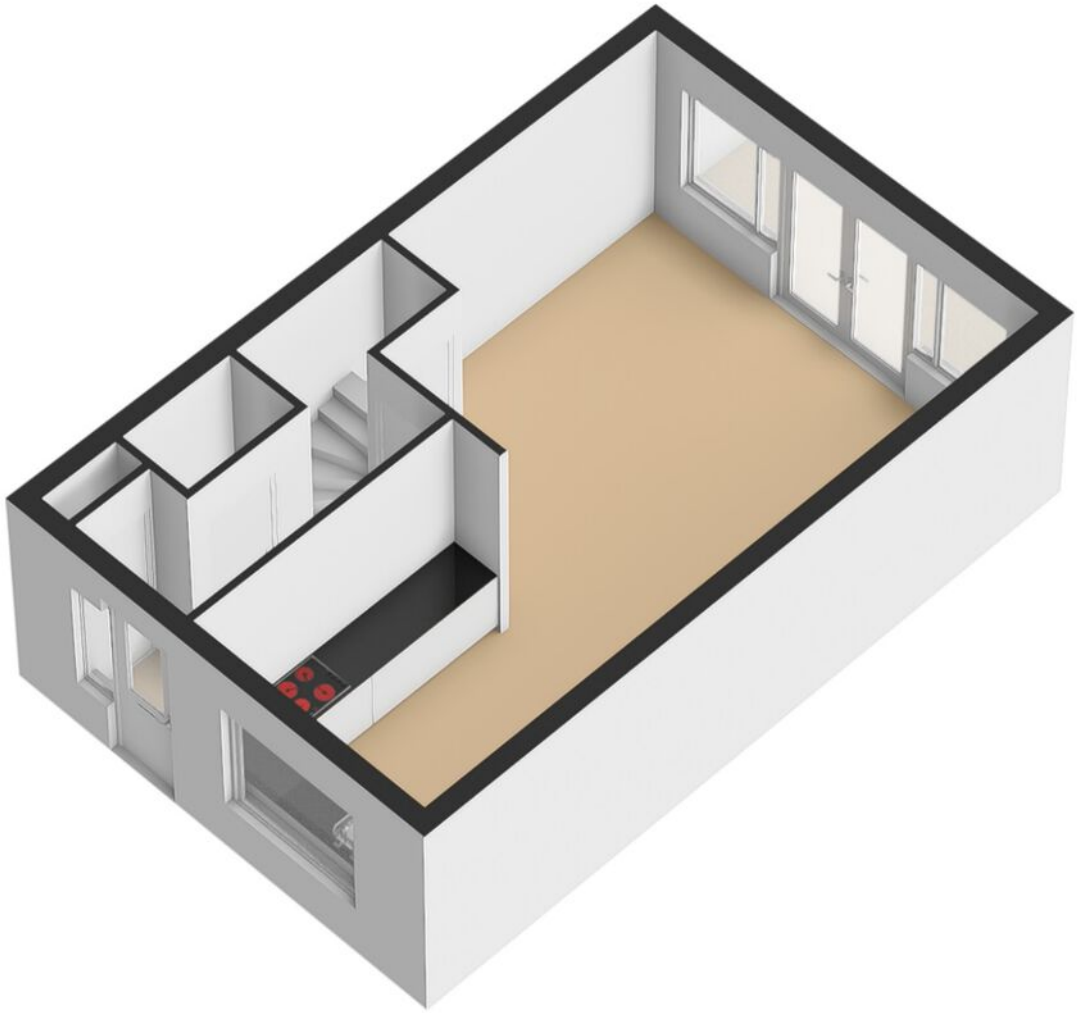
Plattegrond begane grond



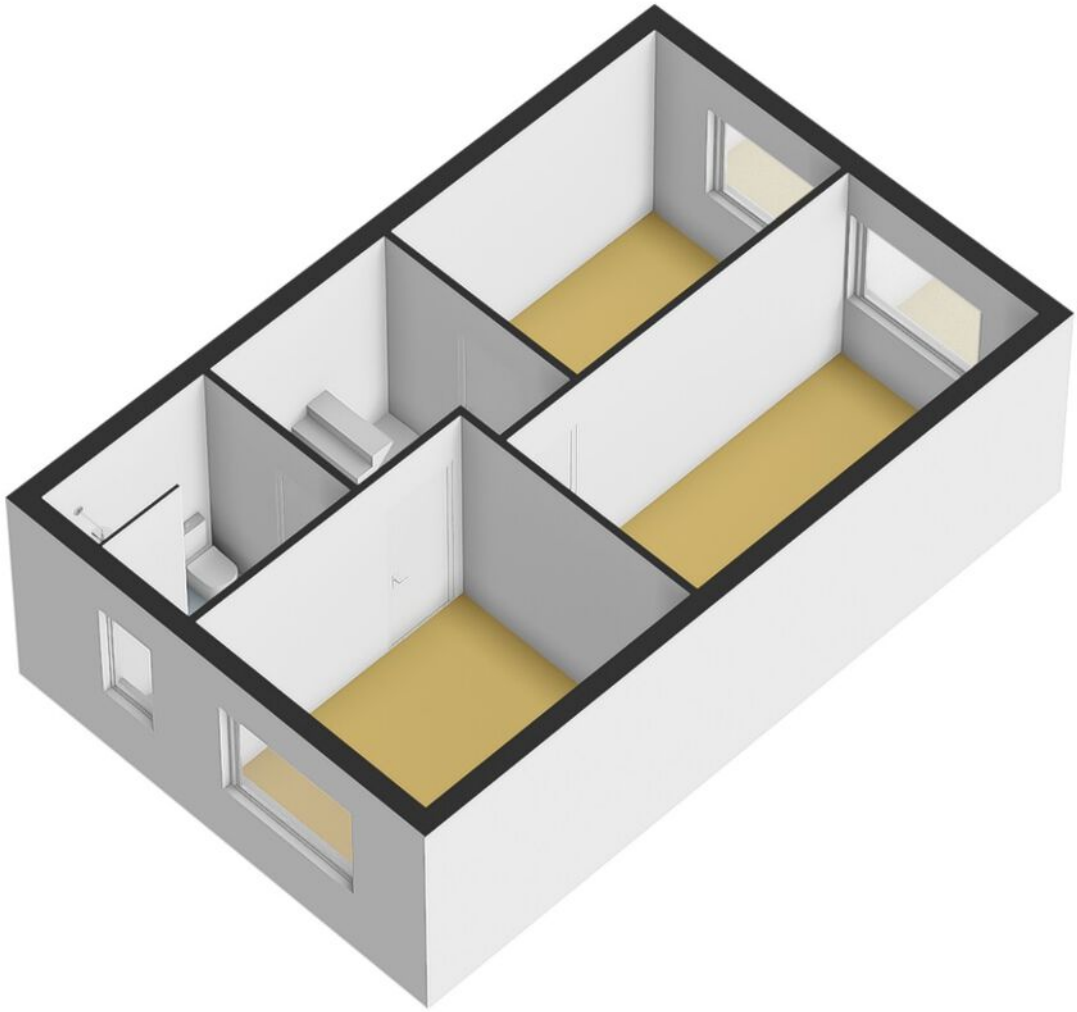
Plattegrond 1e verdieping



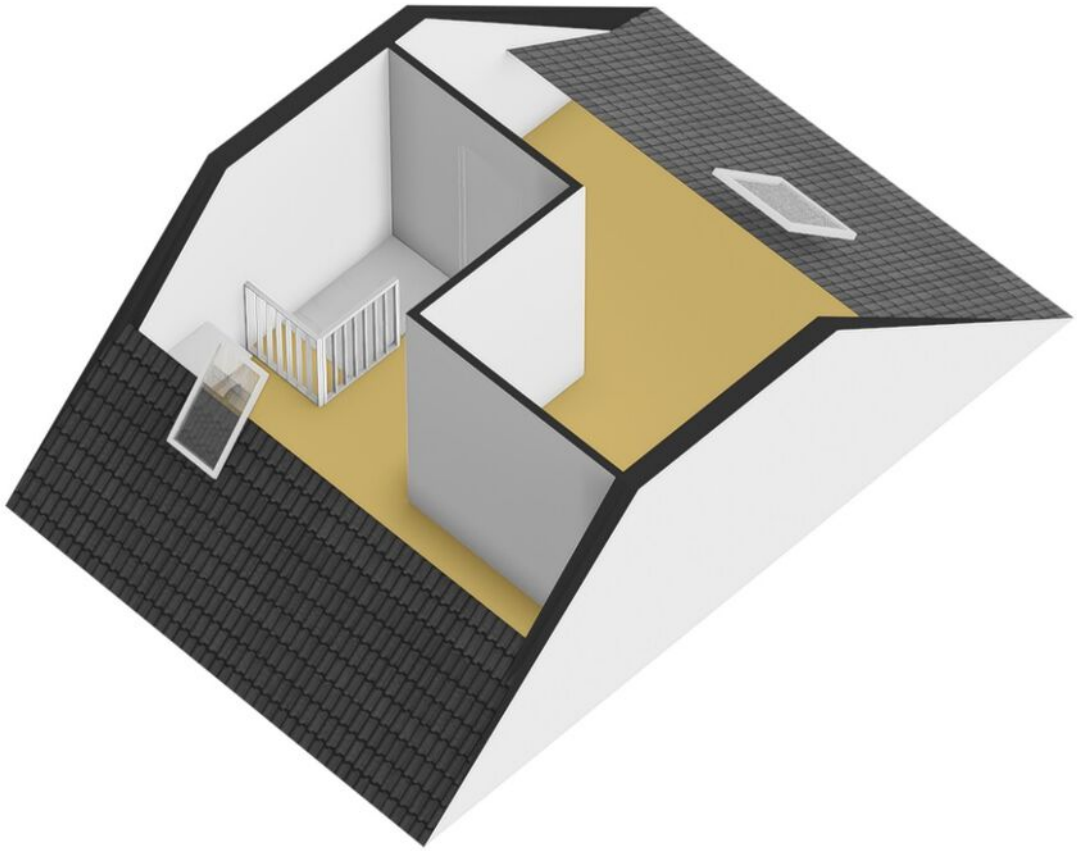
Plattegrond 2e verdieping



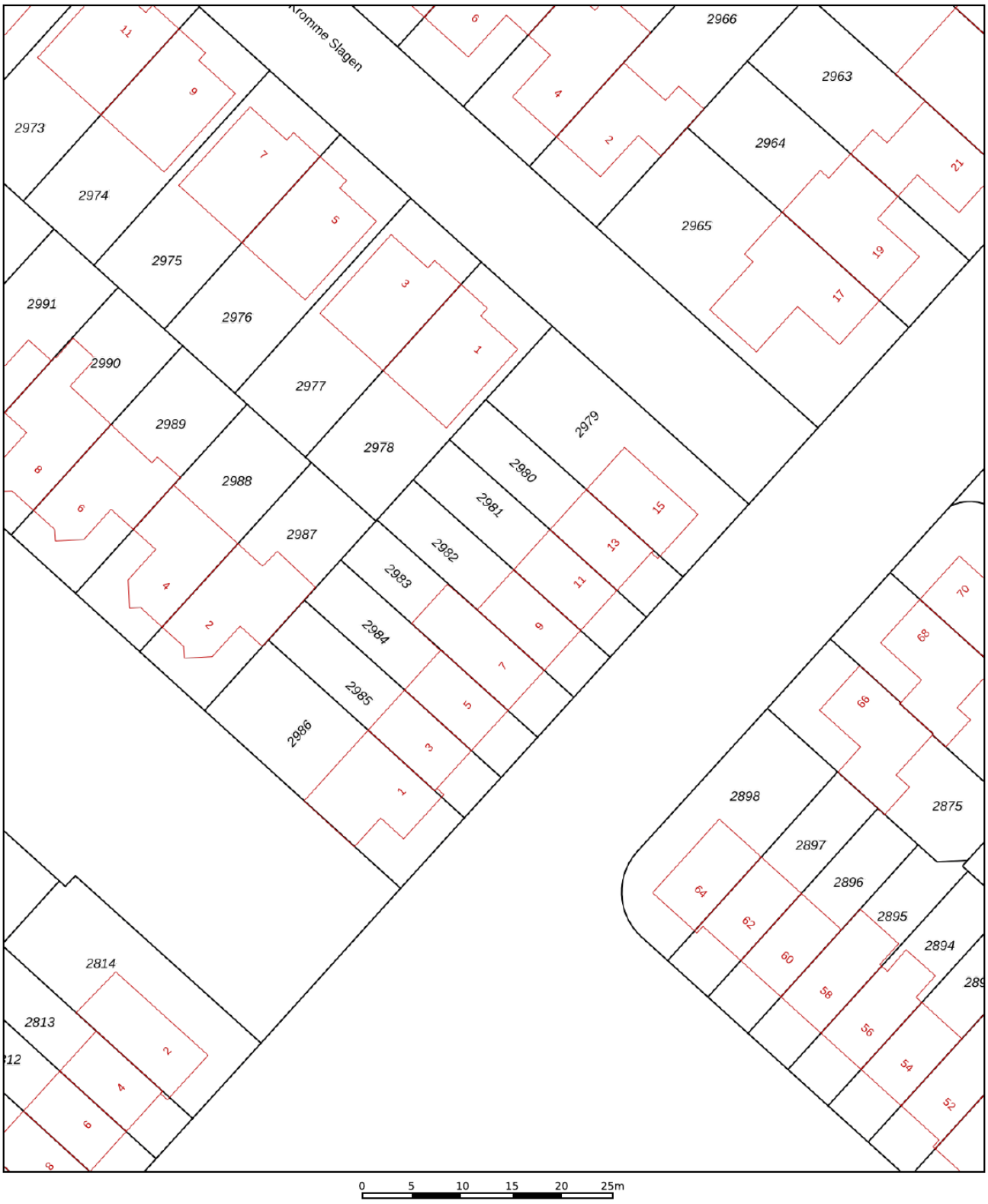
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e 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 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

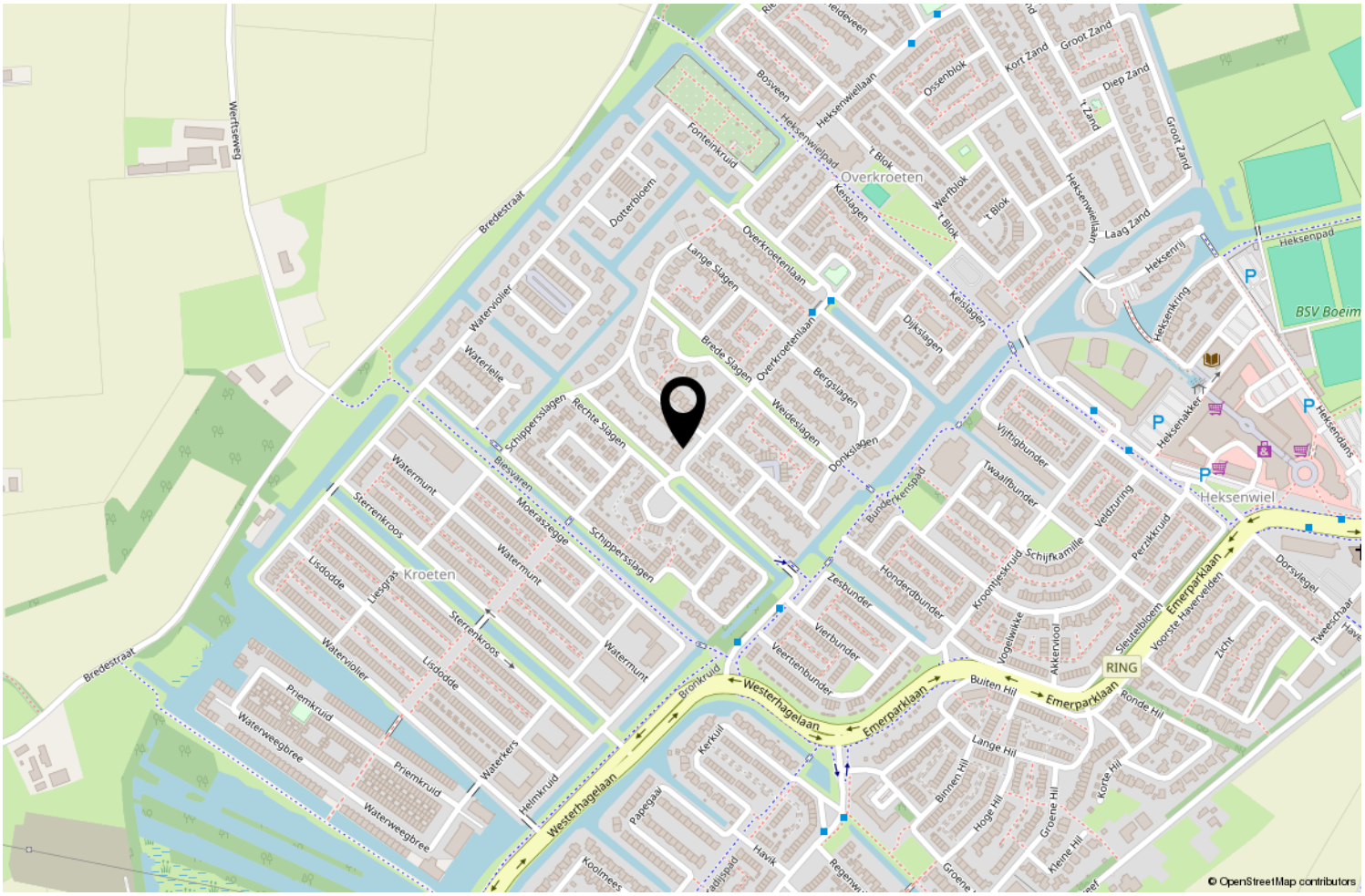
Schaal 1: 500

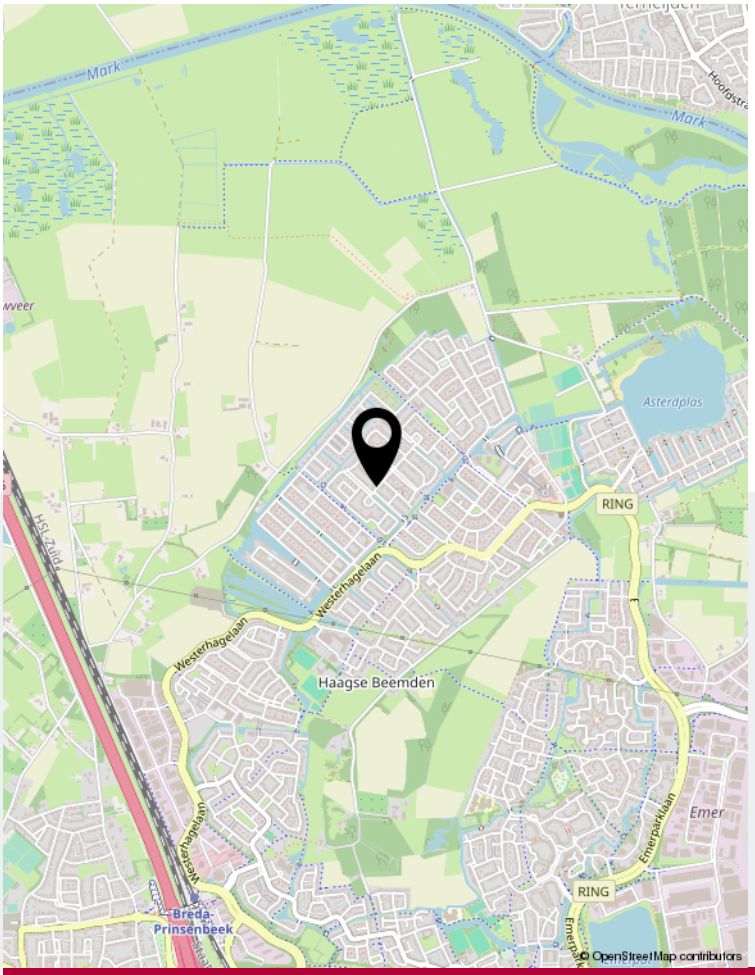
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	I
Perceel	2982

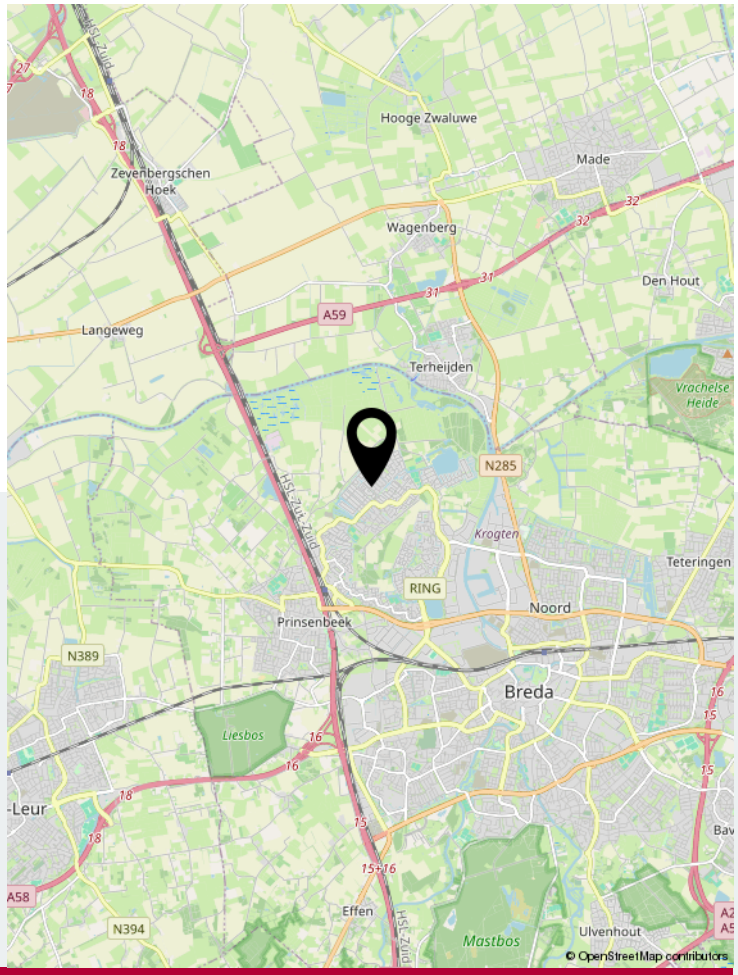
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

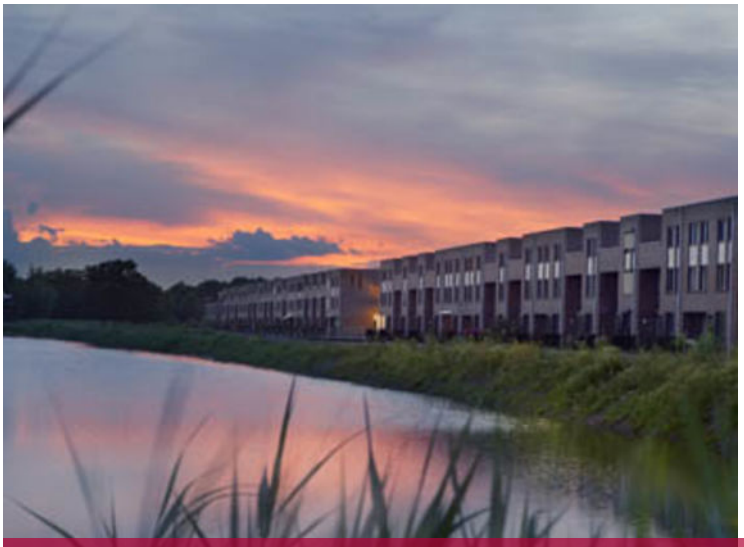






Locatie op de kaart







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				
-				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

	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