TE KOOP



Terheijdenseweg 241

BREDA

€ 479.000 k.k.

't Hoen & Partners
makelaardij

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



Terheijdenseweg 241 BREDA

Op veel onderdelen gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met garage en eigen oprit, op een centrale locatie op korte afstand van het centrum van Breda en het NS-station Breda Centraal.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1928 en heeft een woonoppervlakte van ca. 124 m². Ze is uitgebreid met een ruime tweede verdieping en sindsdien vrijwel geheel gemoderniseerd en verbeterd. Het karakter van toen gaat hier samen met het comfort van nu. De eiken vloerdelen, de sfeervolle houtkachel en de glas-in-loodbovenlichten in de woonkamer passen bij de jaren '20. De keuken uit 2021, de vernieuwde meterkast, de combiketel uit 2007, de zonnepanelen en de nieuwe kozijnen met HR++-glas zorgen voor het hedendaagse comfort.

Er is de afgelopen jaren veel in de woning geïnvesteerd. Naast de keuken zijn ook de voordeur (2024), de kozijnen op de eerste verdieping (2025), de rolluiken (2025) vernieuwd en het buitenschilderwerk (2025) uitgevoerd. In de zomer van 2026 zijn de schutting en de overkapping in de achtertuin gerealiseerd. U kunt de woning dan ook zo betrekken. Met drie volwaardige slaapkamers, een slaap/werkkamer, een moderne badkamer en een eigen oprit is dit een woning voor stellen en gezinnen die centraal willen wonen.

Aanvaarding in overleg met voorkeur voor medio februari 2027.

Indeling
Begane grond
Entree/hal met inloopmat, laminaatvloer, trapopgang naar de eerste verdieping en een bergruimte onder de trap. De meterkast is vernieuwd en heeft 7 groepen, een aparte kookgroep en 3 aardlekschakelaars. Het toilet is geheel betegeld en heeft een hangend closet.

De woonkamer (ca. 7.53 x 3.68 m) is sfeervol afgewerkt met een eiken vloer, een gezellige houtkachel en is voorzien van houten buitenkozijnen met dubbele beglazing. Schuifdeuren met glas-in-

De serrekamer is voorzien van dubbele openslaande tuindeuren. Dit is een fijne extra leefruimte, bijvoorbeeld als zithoek, eethoek of speelplek.

De keuken (ca. 3.30 x 1.86 m) heeft een laminaatvloer en een deur naar de achtertuin. De moderne inrichting uit 2021 heeft aan de lange zijde een keramisch werkblad met rvs-spoelbak en eengreepsmengkraan, een inductiekookplaat, een vlakscherm-afzuigkap, een koelkast en een combi-oven/magnetron. Aan de andere zijde hangt een kastenwand met veel bergruimte.

Garage en berging

De garage (ca. 7.30 x 2.35 m) is aan de zijkant aangebouwd en heeft elektra en een bergzolder. Hier staat ook de Nefit-combiketel. De garage is wat smaller van opzet. Voor de woning ligt een eigen oprit met parkeerruimte voor 1 auto.
De berging/wasruimte (ca. 2.42 x 2.33 m) is aangebouwd en gedeeltelijk betegeld.

Tuin

De achtertuin (ca. 6.00 x 8.25 m) is gunstig gelegen op het westen en aangelegd met sierbestrating en voorzien van houten tuindelen op de erfgrenzen. De brede overkapping met elektrisch bedienbaar screen (2026) maakt het mogelijk om tot laat in het seizoen buiten te zitten, beschut tegen zon en regen.

Eerste verdieping

Overloop met laminaatvloer en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer en houten kozijnen met HR++-glas (2025).
Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.70 x 2.98 m), eveneens met laminaatvloer en houten kozijnen met HR++-glas (2025).
De badkamer (ca. 2.60 x 2.55 m) is geheel betegeld. Ze heeft een inloopdouche met glazen deur, regendouche en aparte handdouche, een hangend toilet en een 2 wastafels. Er zijn drie zwevende kasten tegen de wand gemonteerd.

Tweede verdieping

Overloop met toegangsluik naar de bergzolder.
Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.50 x 3.60 m) met dakkapel en hardhouten kozijnen met HR++-glas.
Slaap/werkkamer (ca. 2.20 x 3.61 m), eveneens met dakkapel en hardhouten kozijnen met HR++-glas. Deze kamer is ook goed te gebruiken als thuiswerkplek.

Bijzonderheden/algemeen

Woonoppervlakte ca. 124 m²
Garage met bergzolder en eigen oprit voor 1 auto
Meterkast vernieuwd: 7 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Keuken vernieuwd in 2021
Nefit-combiketel uit 2007
7 zonnepanelen met micro-omvormers (2023)
Dakleer van beide dakkapellen vervangen in 2023
Nieuwe voordeur in 2024
Kozijnen eerste verdieping vervangen in 2025, inclusief HR++-glas
Rolluiken aangebracht in 2025
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
Schutting en overkapping met elektrisch screen gerealiseerd in de zomer van 2026
Dak geïsoleerd in 2001
Aanvaarding in overleg, beoogd medio februari 2027

Omgeving

De Terheijdenseweg ligt in Breda-Noord, op korte afstand van het historische stadscentrum met de Grote Markt, de vele winkels, gezellige terrassen en uitgebreide horeca. Breda Centraal ligt op fietsafstand, met snelle treinverbindingen naar onder meer Rotterdam, Amsterdam, Eindhoven en Antwerpen. Ook populaire wijken als Belcrum en Doornbos-Linie liggen om de hoek, met hun eigen sfeervolle horeca, het stadsstrand Belcrum Beach en veel groen. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en kinderopvang hoeft u evenmin ver te gaan. Via de Nieuwe Kadijk en de Kapittelweg zit u bovendien snel op de A16 en de A27, met goede verbindingen richting Rotterdam, Antwerpen, Utrecht en Gorinchem. 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.







€ 479.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	124 m²
Perceeloppervlakte	147 m²
Inhoud	450 m³
Tuinoppervlakte	50 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1928
Energielabel	
Bouwjaar CV ketel	2007
Externe bergruimte	23 m²













Begane grond













Begane grond













Begane grond & 1e verdieping













1e verdieping













1e & 2e verdieping

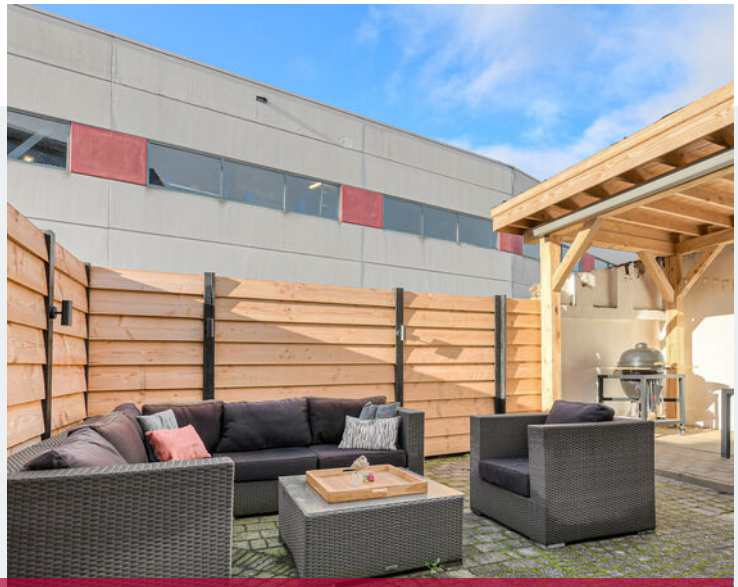












2e verd., voorzijde en achtertuin











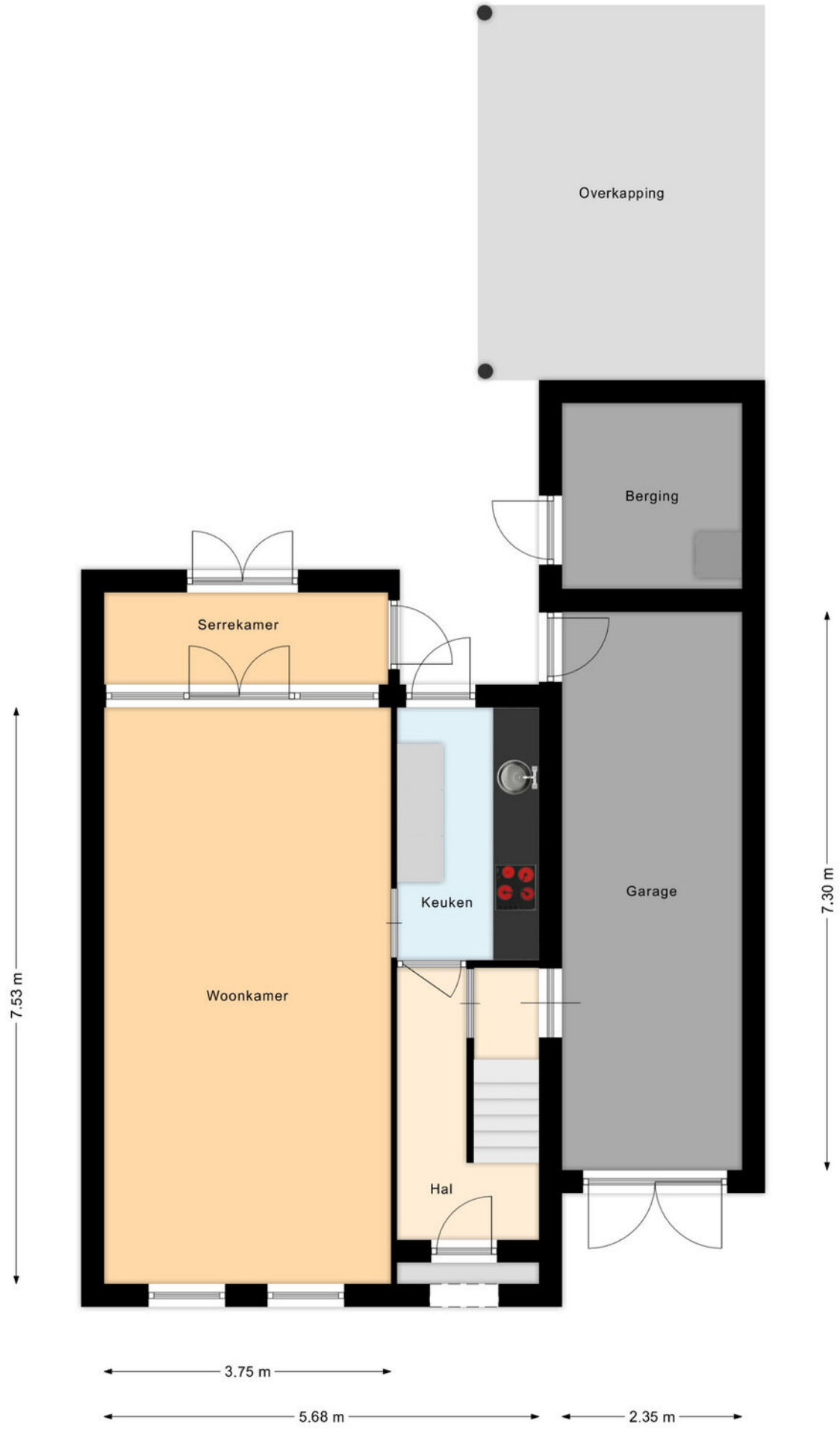


Achtertuin





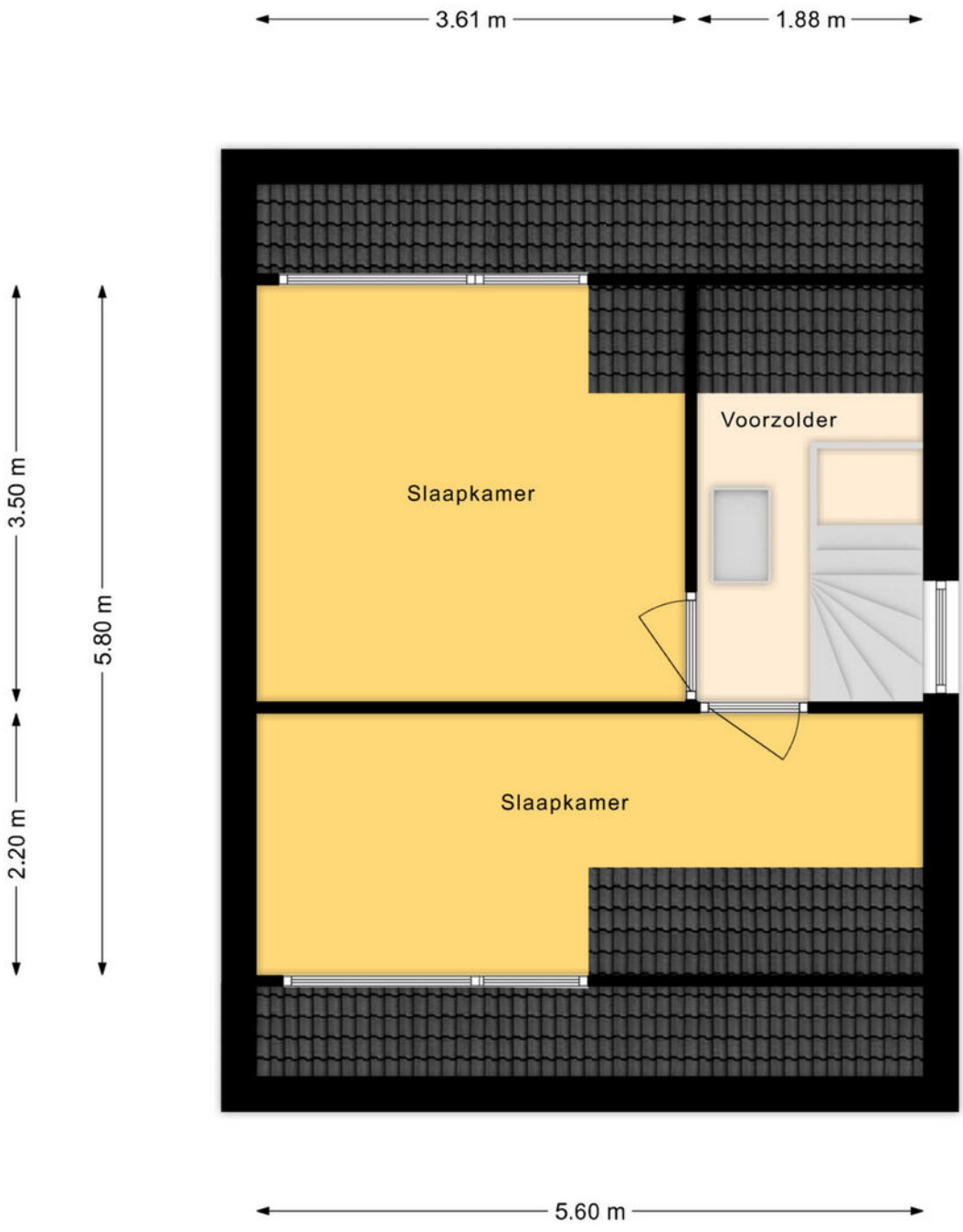
Straatbeeld



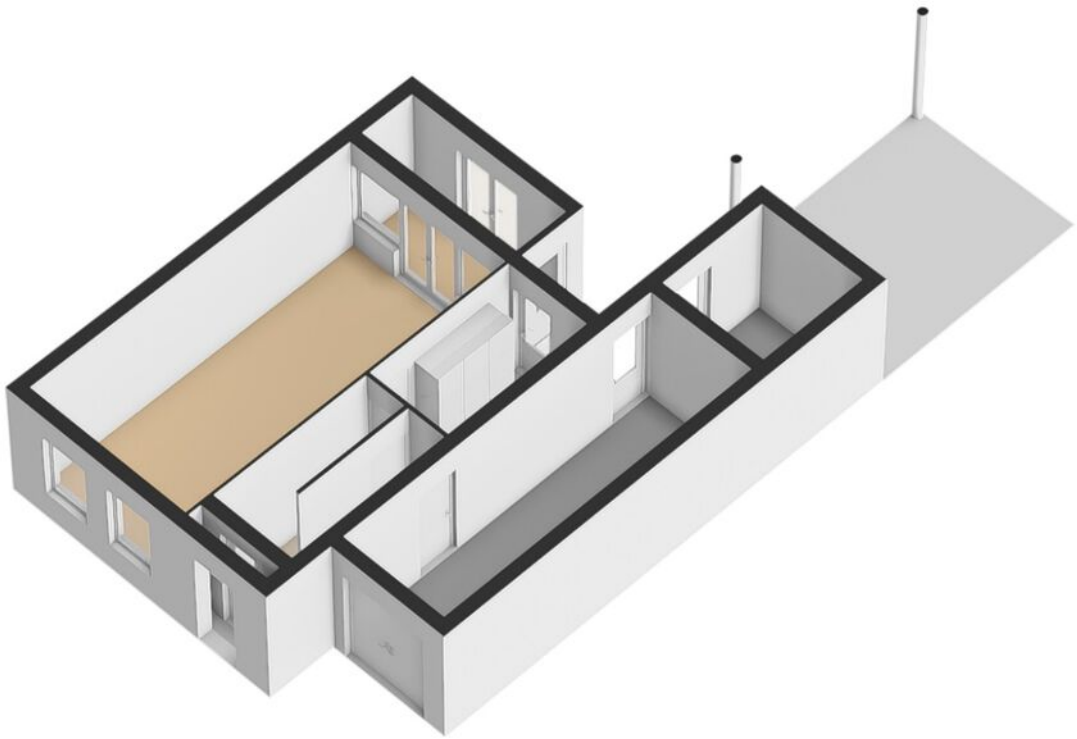
Plattegrond begane grond



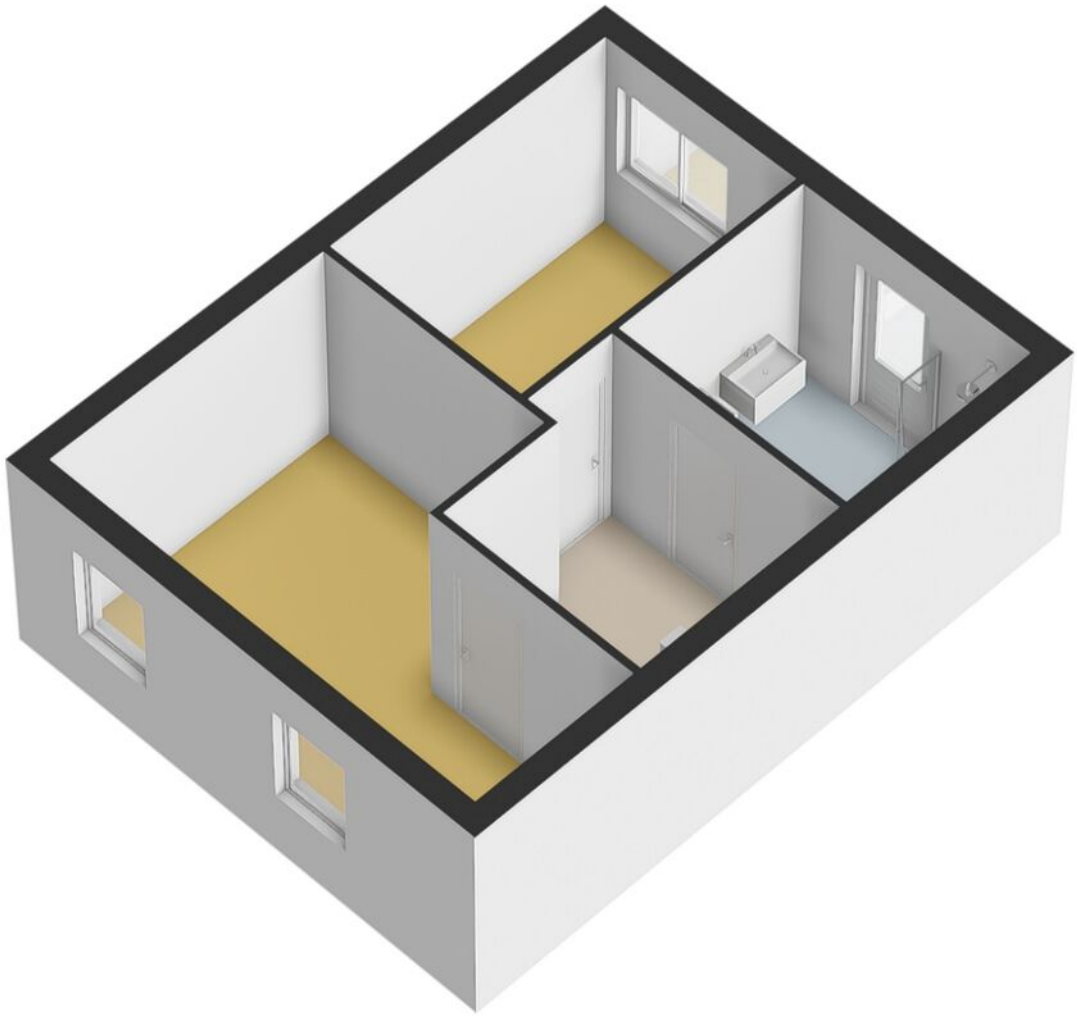
Plattegrond 1e verdieping



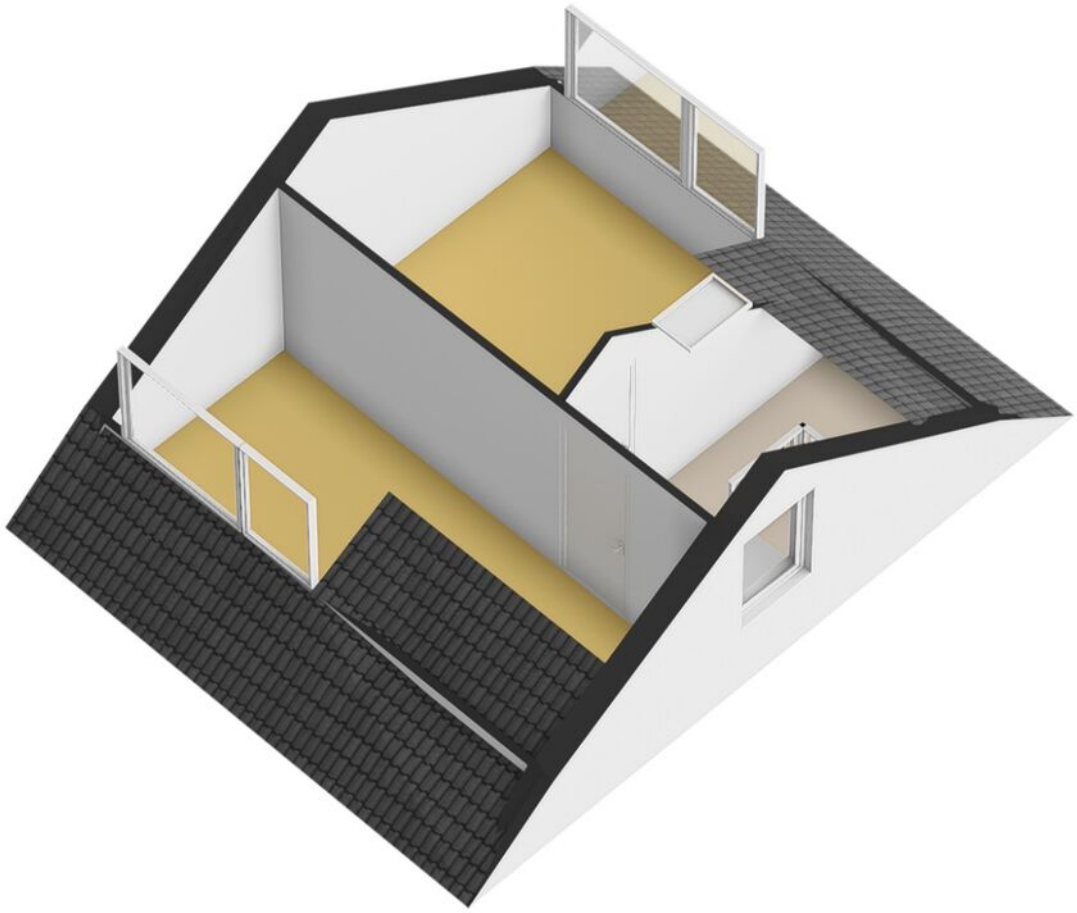
Plattegrond 2e verdieping



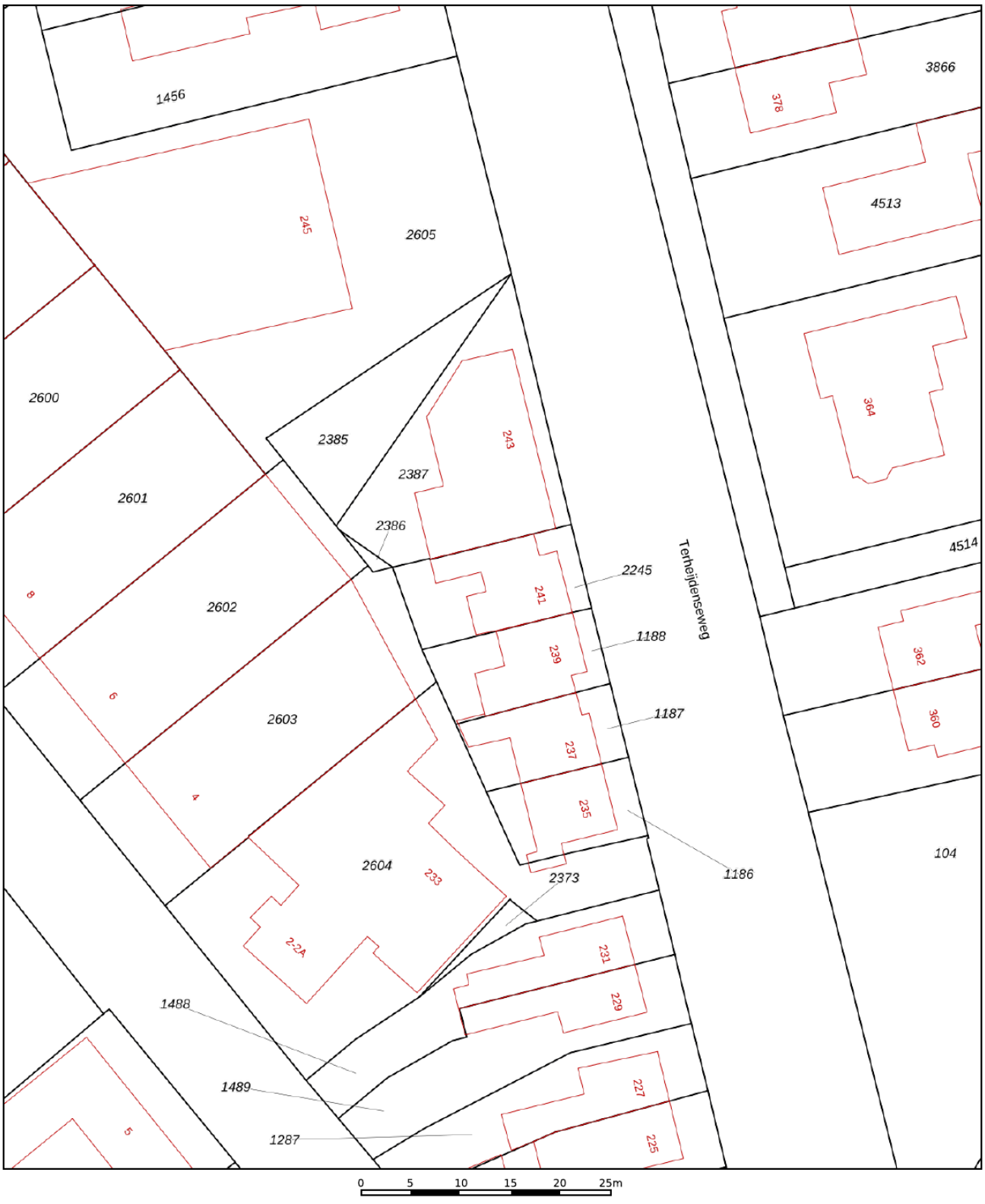
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



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

Schaal 1: 500

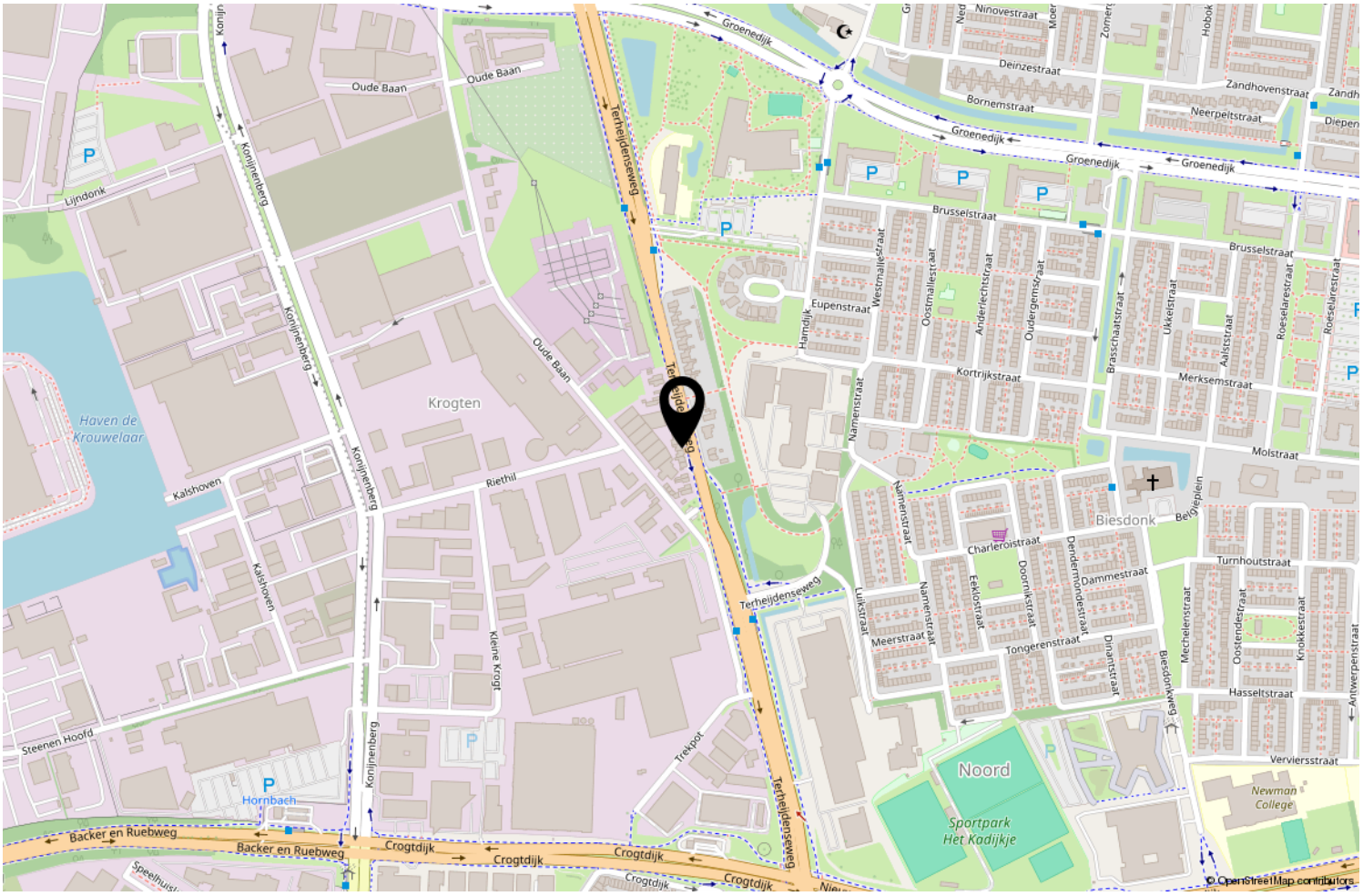
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	C
Perceel	2245

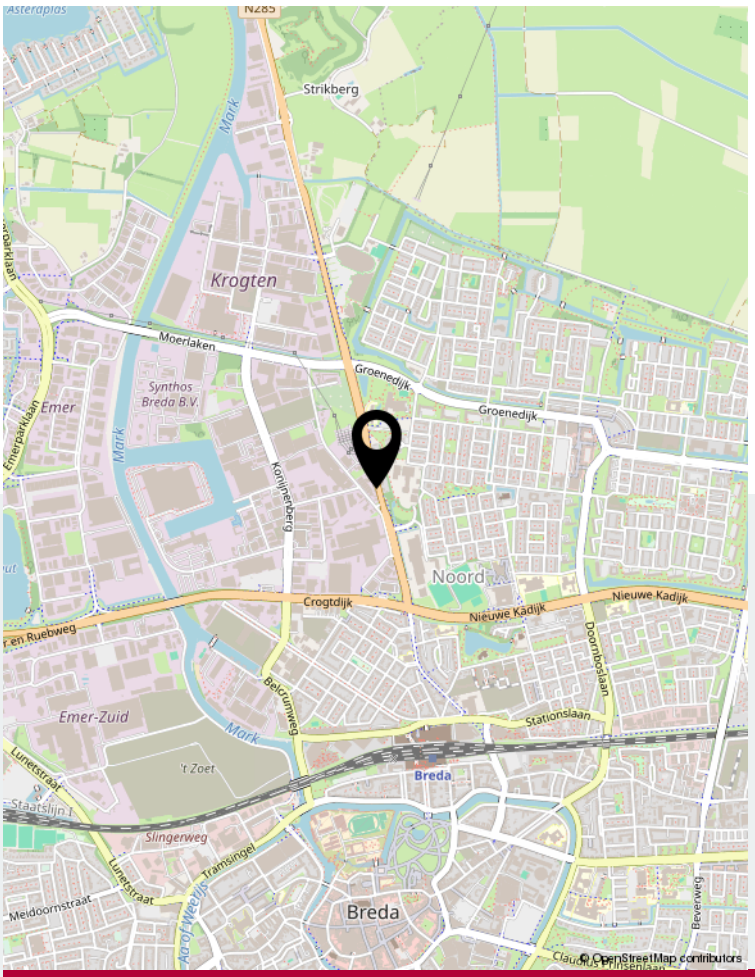
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

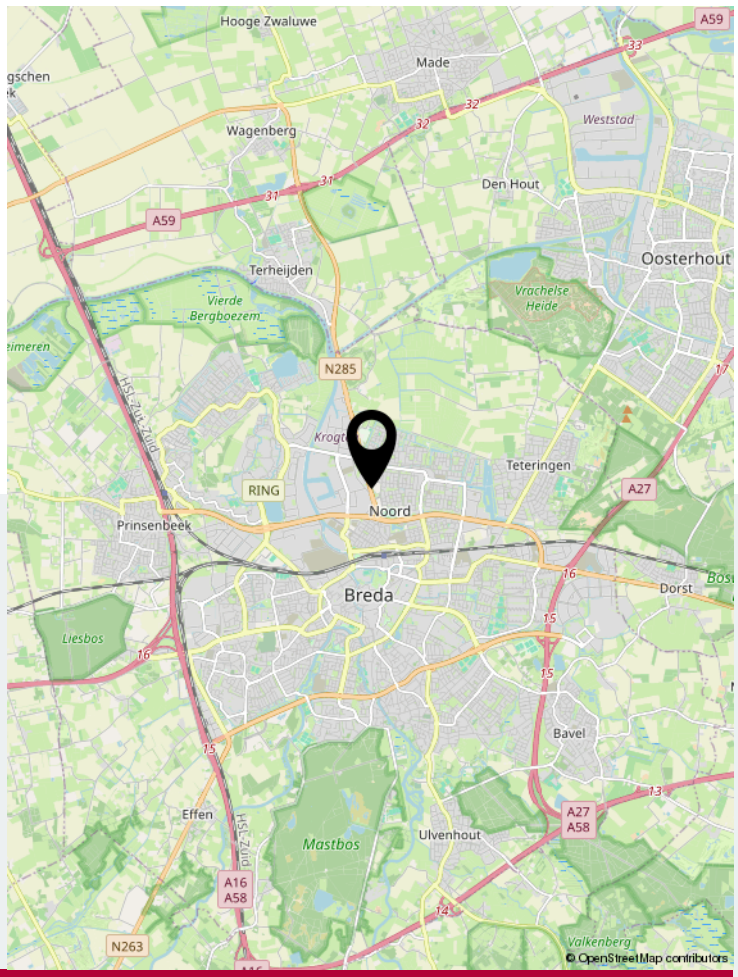
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

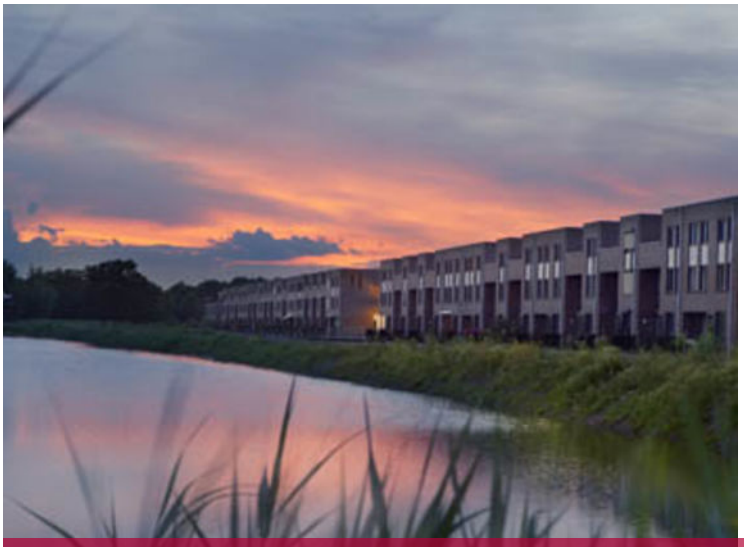






Locatie op de kaart







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				

	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			

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
-				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