

TE KOOP



Overkroetenlaan 30

Breda

€ 498.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

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



Overkroetenlaan 30 Breda

Fraaie, geschakelde 2-onder-1 kap woning met garage, uitgebouwde keuken, fraai aangelegde achtertuin, flinke oprit, gelegen op uitstekende locatie in de woonwijk Overkroeten, Haagse Beemden te Breda. De woning is voorzien van een ruime woonkamer, uitgebouwde keuken, 3 slaapkamers en ruime complete badkamer op de 1e verdieping en voorzolder en ruime zolderslaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping. Woonoppervlakte ca. 124 m², garage 17 m², inhoud ca. 460 m³, perceelgrootte 222 m², bouwjaar 1993.

De woning is op uitstekend niveau afgewerkt en onderhouden en is de afgelopen jaren verduurzaamd met 11 zonnepanelen en een hybride warmtepomp waardoor de woning zeer energiezuinig is geworden. De woning is tevens voorzien van elektrisch te bedienen screens aan de voorzijde, een rolluik op de ouderslaapkamer en de groepenkast is vervangen/uitgebreid.

De woning is voorzien van een aan de zijkant aangebouwde garage met kanteldeur voorzien van

een loopdeur en een ruime oprit voor de garage.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met gelamineerde trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast (12 groepen, PV groep, kookgroep en 3 aardlekschakelaars) en betegeld toilet met hangend closet en fonteintje; ruime L-woonkamer (ca. 34 m²) met zij-erker, fraaie eikenhouten vloerdelen en via een schuifpui toegang naar de achtertuin; via een open doorgang is er toegang tot de keuken (ca. 4.80 x 1.75 m.) met tegelvloer, toegang tot de achtertuin en een nette inrichting met granieten werkblad voorzien van een rvs ronde spoelbak met ééngreeps mengkraan, een inductie kookplaat, een rvs afzuigkap en ingebouwde, koel-/vriescombinatie, combi magnetron/oven en een vaatwasmachine. De koel-/vriescombinatie, kookplaat en oven/magnetron zijn in 2018 vervangen en de vaatwasser is in 2023 vervangen. De begane grond is voorzien van glad

De achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van tuintegels, een gazon, een kleine vijver met pergola en tuindelen tussen betonnen palen op de erfgrenzen rondom. De garage is aan de zijkant aangebouwd en voorzien van een kanteldeur met aparte loopdeur. Voor de garage is een flinke oprit aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop met gelamineerde trapopgang naar de tweede verdieping: ouderslaapkamer voorzijde (ca. 4.50 x 2.95 m.) met Frans balkon en dubbele openslaande deuren; slaapkamer voorzijde (ca. 4.50 x 2.10 m.); slaapkamer achterzijde (ca. 4.40 x 1.85 m.); geheel betegelde badkamer achterzijde, voorzien van inloopdouche, een ligbad, hangend closet, dubbele wastafel in meubel, design (handdoeken)radiator en ventilatie. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van moderne laminaatvloeren.

Tweede verdieping:

Overloop met zijraam, dakraam aan de voorzijde, plaats de combiketel (Bosch CW4, eigendom, 2009), mechanische ventilatie-unit, aansluitingen voor de wasmachine en droger en bergruimte achter knieschotten; Zolderslaapkamer IV, gelegen met dakkapel aan de achterzijde, laminaatvloer en bergruimte achter de schotten.

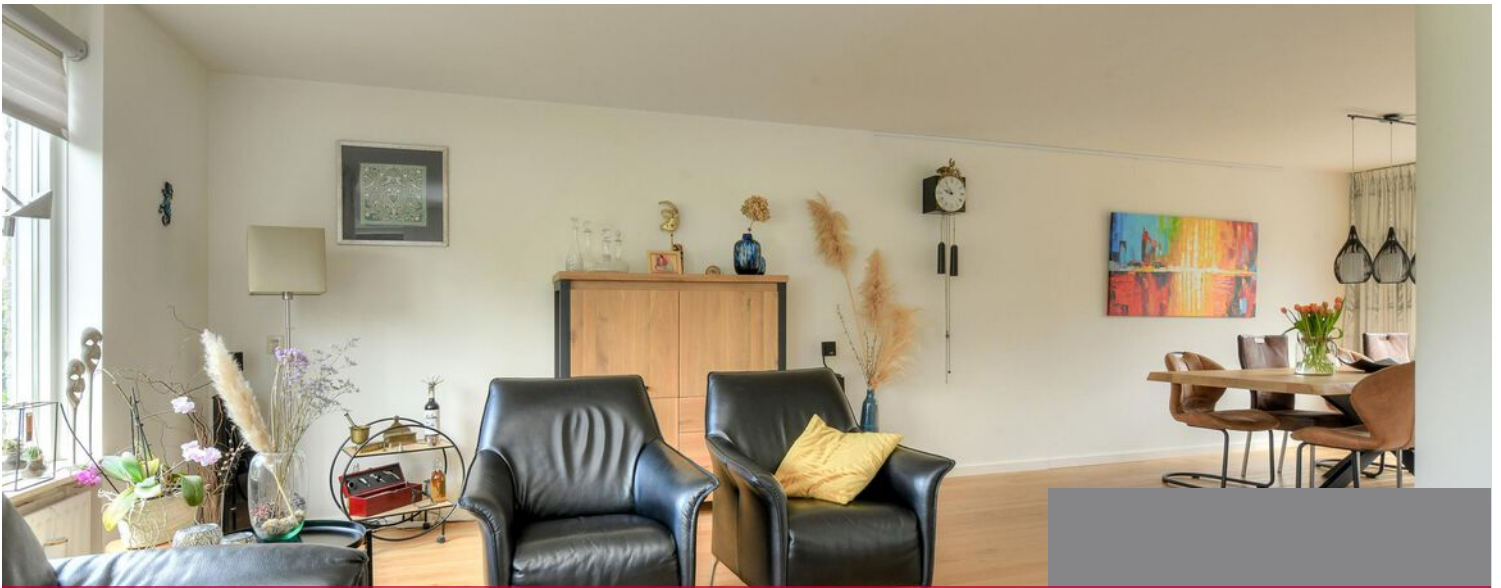
Omgeving:

De woning is gelegen in de woonwijk Overkroeten nabij een poldergebied en het Haagse Beemdenbos. De woning is tevens gelegen nabij het winkelcentrum Heksenwiel met een gevarieerde winkelaanbod van ca. 50 winkels met o.a. een Aldi, Albert Heijn, Jumbo, een postagentschap in Primera, Hema, Kruidvat, diverse kledingzaken en restaurants. Tevens zijn er diverse voorzieningen op korte afstand van de woning zoals een bibliotheek, kinderdagopvang, diverse basisscholen / voortgezet onderwijs, sportvelden, tennisbanen. Recreatieplas "De Asterdplas" en het Haagse Beemdenbos zijn op korte afstand van deze woning gelegen en bieden met het daarachter gelegen poldergebied een ruim aanbod aan fraaie fiets- en wandelroutes.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke 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 (Nederlandse Vereniging van Makelaars), 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. Tevens nemen we voor woning gebouwd van voor 1993 een asbestclausule op. 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.



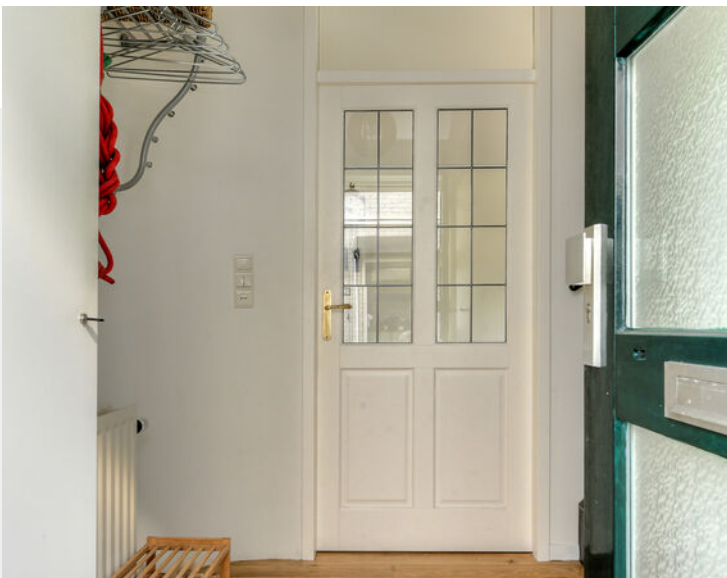
Kenmerken

€ 498.000 k.k.

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	222 m ²
Inhoud	460 m ³
Tuinoppervlakte	102 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1993
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2009
Externe bergruimte	17 m ²



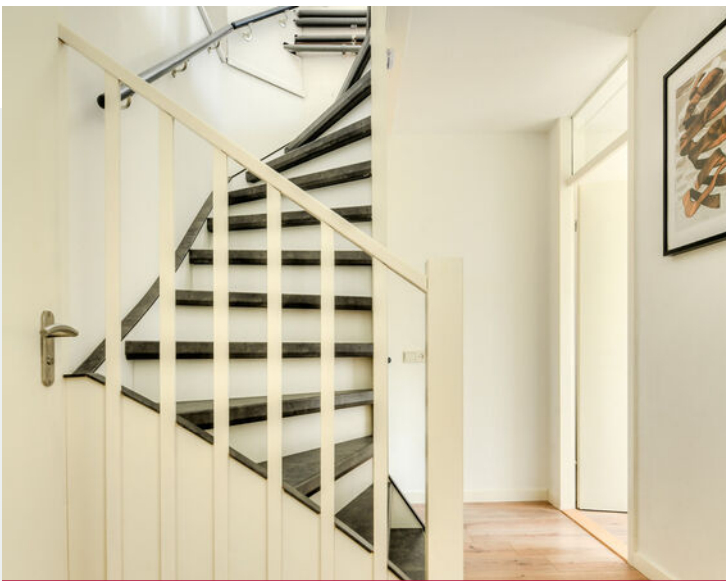
Begane grond



Begane grond



1e verdieping



1e & 2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



Achtertuint & vooraanzicht

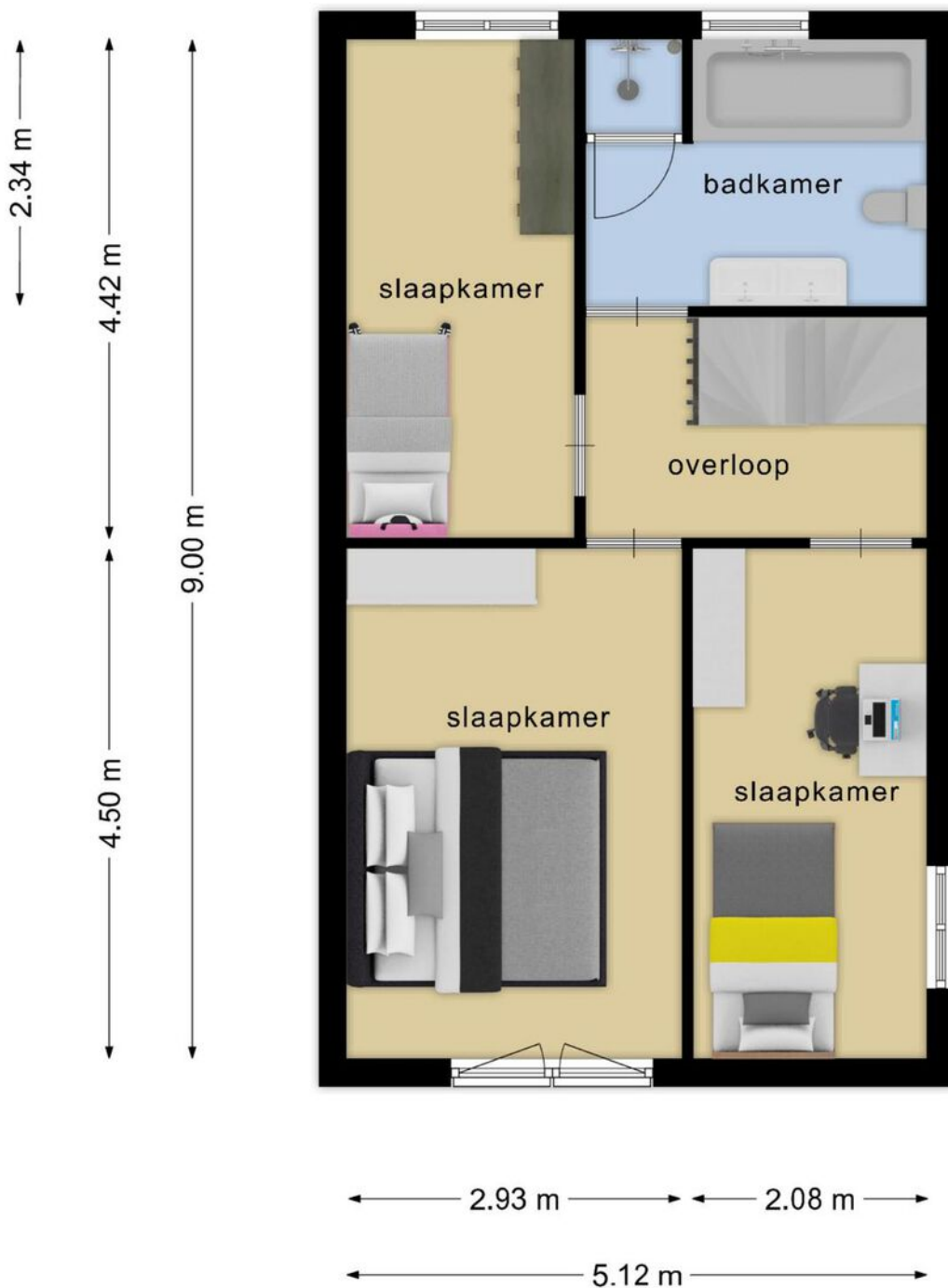


Straatbeeld



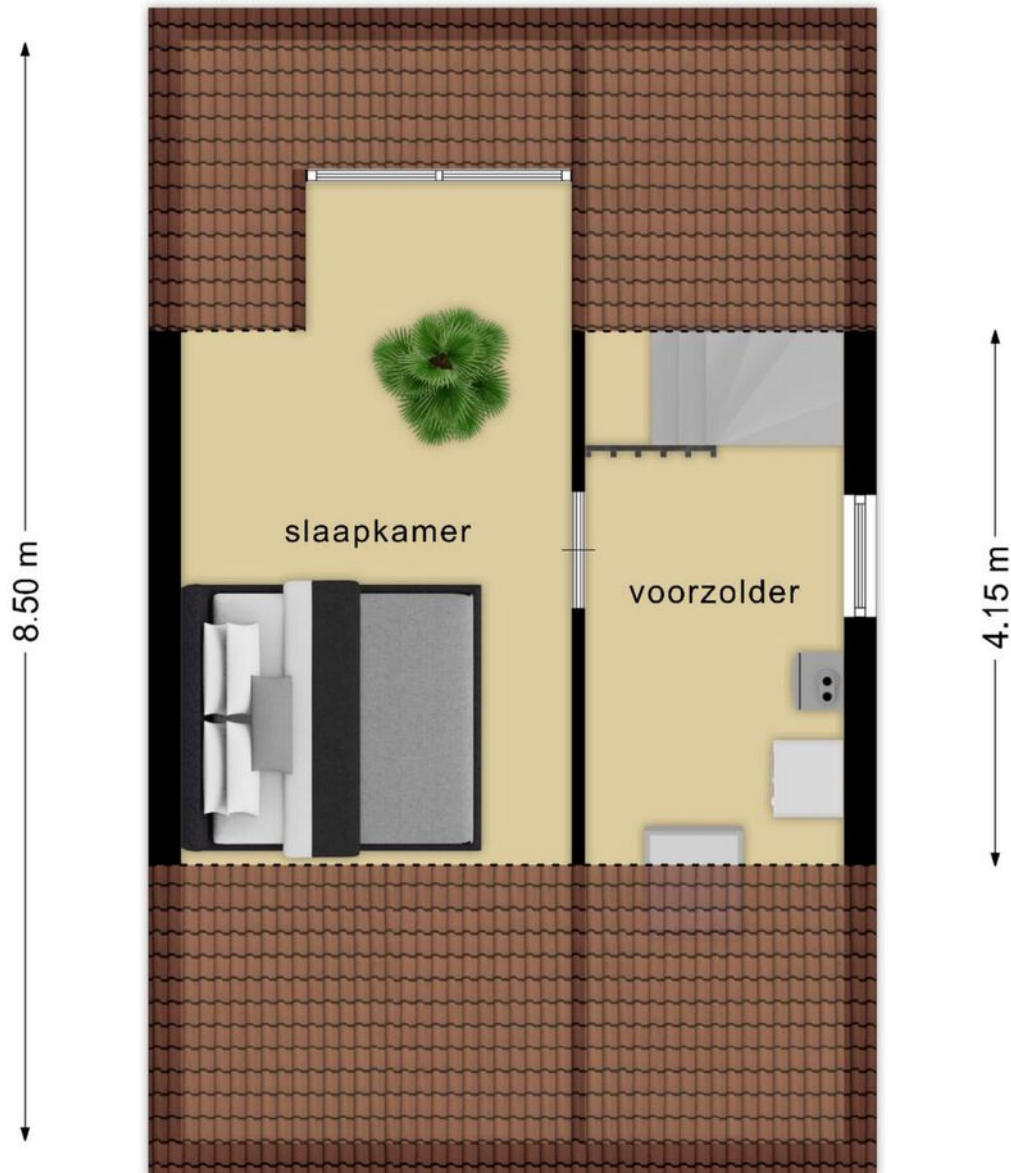
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond begane grond



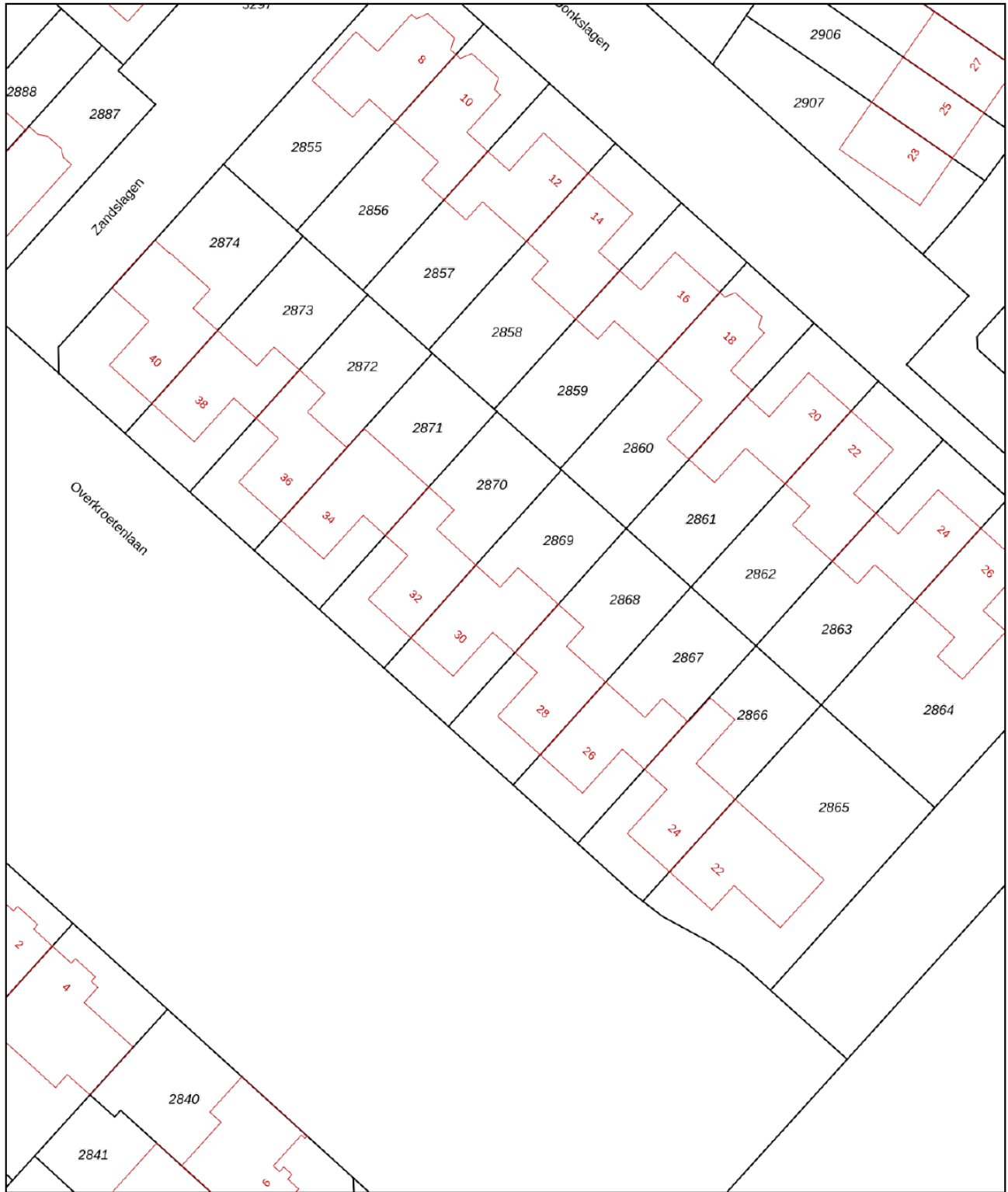
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


Plattegrond 1e verdieping



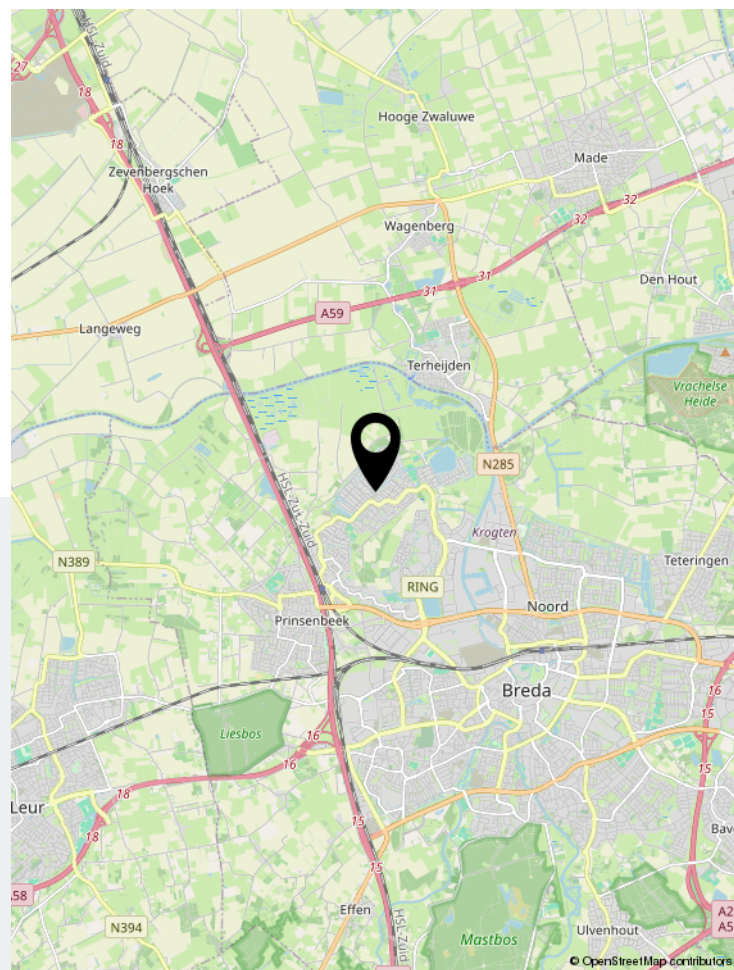
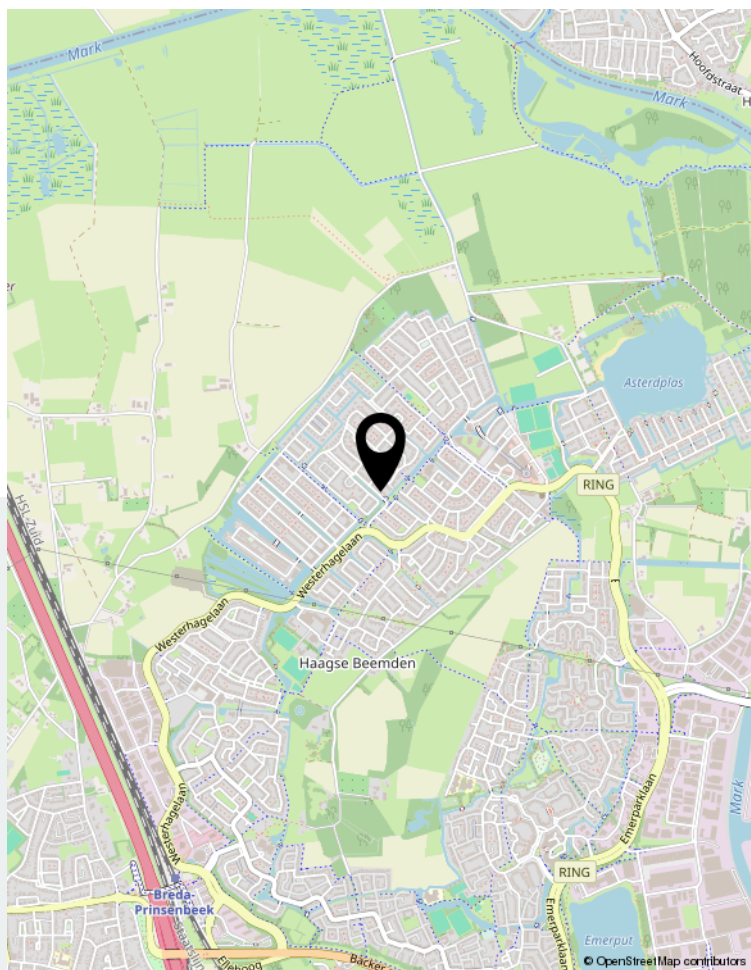
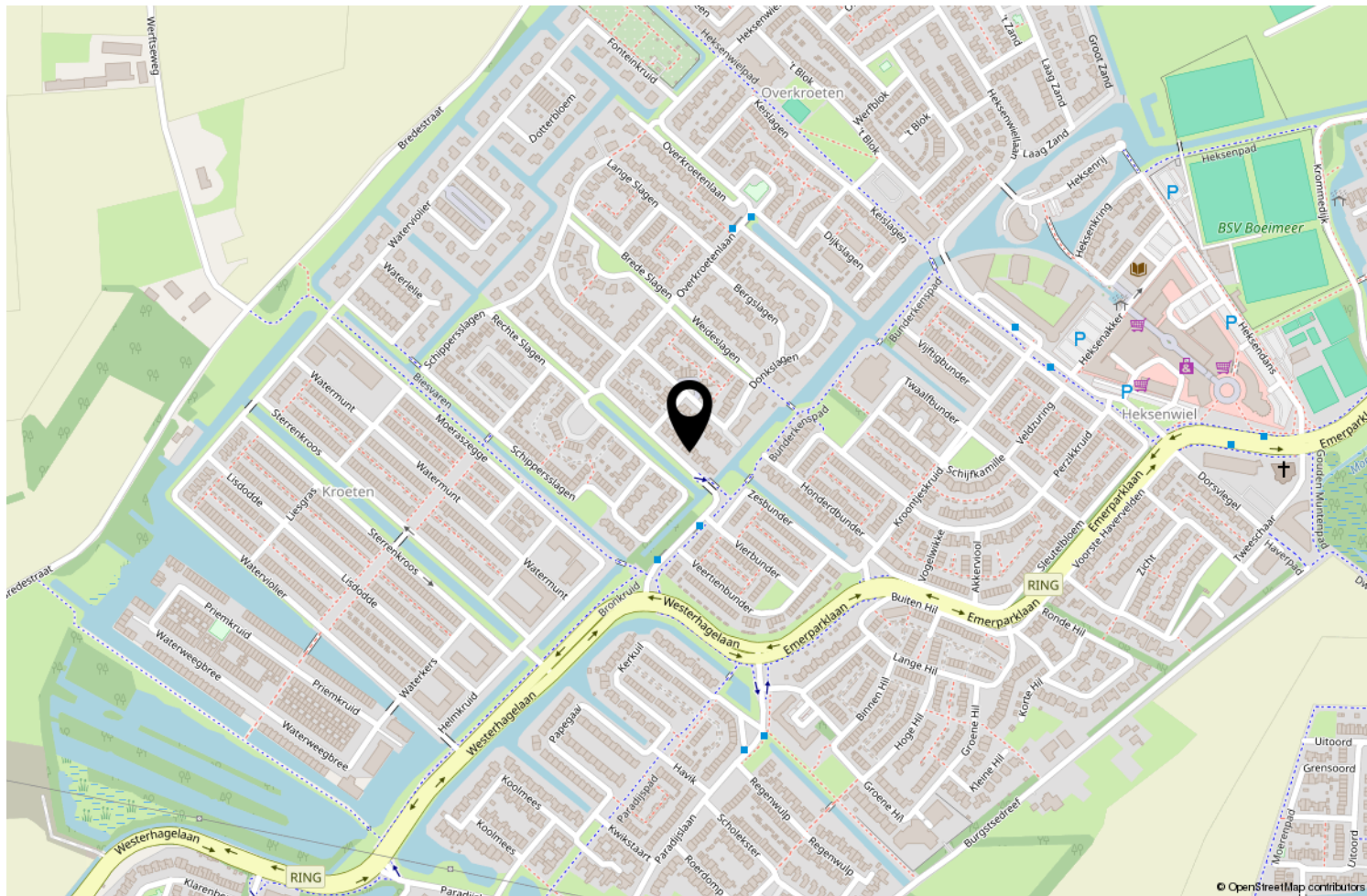
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond 2e verdieping

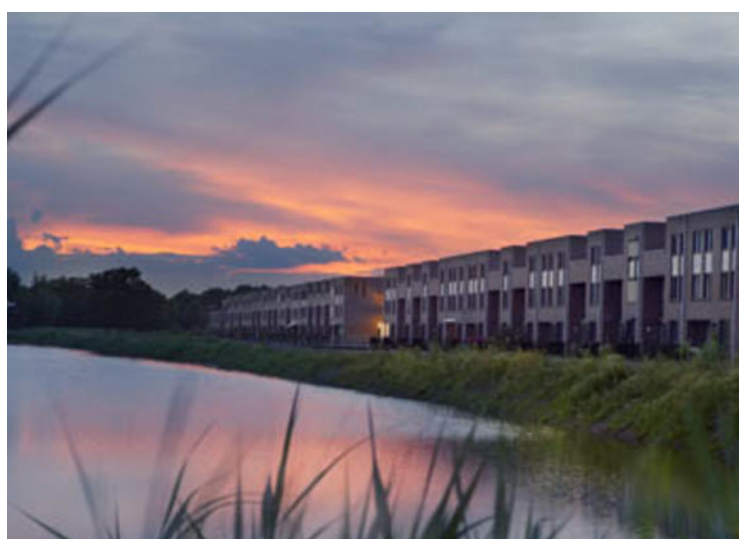


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2869</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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				
-			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			
- Luxaflex Silhouette powerview motor	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 ophangstelsysteem	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			

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
- Hybride warmte pomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Op 1 boompje in de voortuin na.		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



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl