

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

## Heuvelstraat 41 | Breda

Hoekwoning met garage en eigen pp  
€ 525.000,- k.k.





## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	2011
Kamers	5 (4 slaapkamers)
Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Inhoud	350 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	10 m <sup>2</sup> dakterras
Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup> (garage)
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	gelegen achter de woning
Verwarming	c.v.-ketel (combi-HR 2011)
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE

heuvelstraat41.nl



WILLEMS MAKELAARS

Heuvelstraat 41, Breda



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Hoekwoning met garage en parkeerplaats

Ben je op zoek naar een goed geïsoleerde woning (label A) met garage en eigen parkeerplaats, gelegen op de grens van de wijken Heuvel en Princenhage? Wacht dan niet te lang met het maken van een afspraak voor Heuvelstraat 41! De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de Haagse Markt en het centrum van Breda. De woonkamer is tuingericht met openslaande deuren, de open keuken is voorzien van een ruime inrichting met diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping 3 ruime slaapkamers en een keurig afgewerkte badkamer en op de tweede verdieping een zeer ruime 4e slaapkamer met dakterras. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en de woning beschikt naast een garagebox ook over een eigen parkeerplaats (beide achter de woning). In de directe omgeving bevinden zich onder andere basis- en middelbare scholen, speelvoorzieningen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en de winkelcentra aan het Dr. Struyckenplein en rond de Haagse Markt. Het centraal station en het stadscentrum zijn binnen 15 fietsminuten te bereiken. De rijkswegen rond Breda zijn snel te bereiken via de Zuidelijke Rondweg.

## Indeling

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast (8 groepen + 2 aardlekschakelaars); vanuit de hal toegang tot het toilet, de woonkamer en de 1e verdieping.

Toilet met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer met eikenhouten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin.

Open keuken met een kastenwand, keramiek werkblad, koelkast, 5-pits gas op glas, afzuigkap, rvs spoelbak, oven en vaatwasser.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping en toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, met rolluiken.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde, met rolluik.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde.

Geheel betegelde badkamer met wandcloset, ligbad, douche met glazen douchecabine, wastafel en kastenwandje.

### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamer, dakterras en ruime berg/wasruimte.

Slaapkamer IV.

Berg-/wasruimte met CV-ketel (HR-combi 2011), ventilatiebox en aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Dakterras, gelegen op het zuidoosten, met tegels en verlichting.

### Tuin:

De voortuin is voorzien van beplantingen en bomen.

Achtertuin, gelegen op het zuidoosten, met vlonderterras, borders met beplantingen, watertappunt, zonnescherm en toegang via achterom en een poort aan de zijkant van het huis.

### Garage:

Vrijstaande stenen garage achter de woning.

### Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats, gelegen op het terrein achter de woning (tegen de fietsenstalling).

# 4 ruime slaapkamers

# energielabel A

Bijzonderheden:

- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR);
- De begane grond is grotendeels voorzien van een eikenhouten vloer;
- De woning is uitstekend geïsoleerd;
- Garage en eigen parkeerplaats;
- De woning heeft een energielabel A;

Ben je nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een afspraak met Joep!

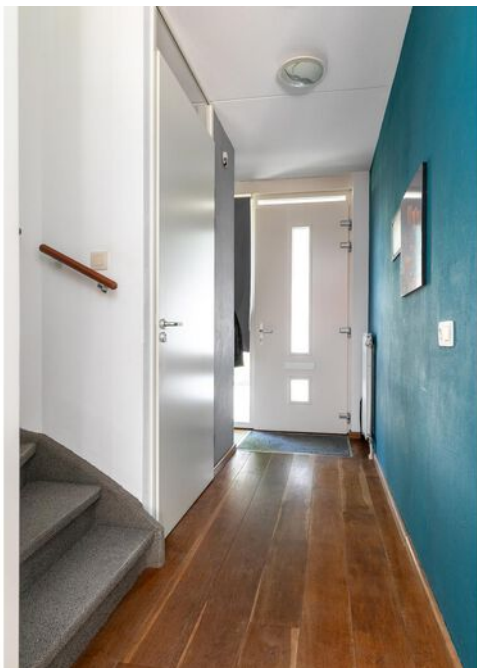
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.













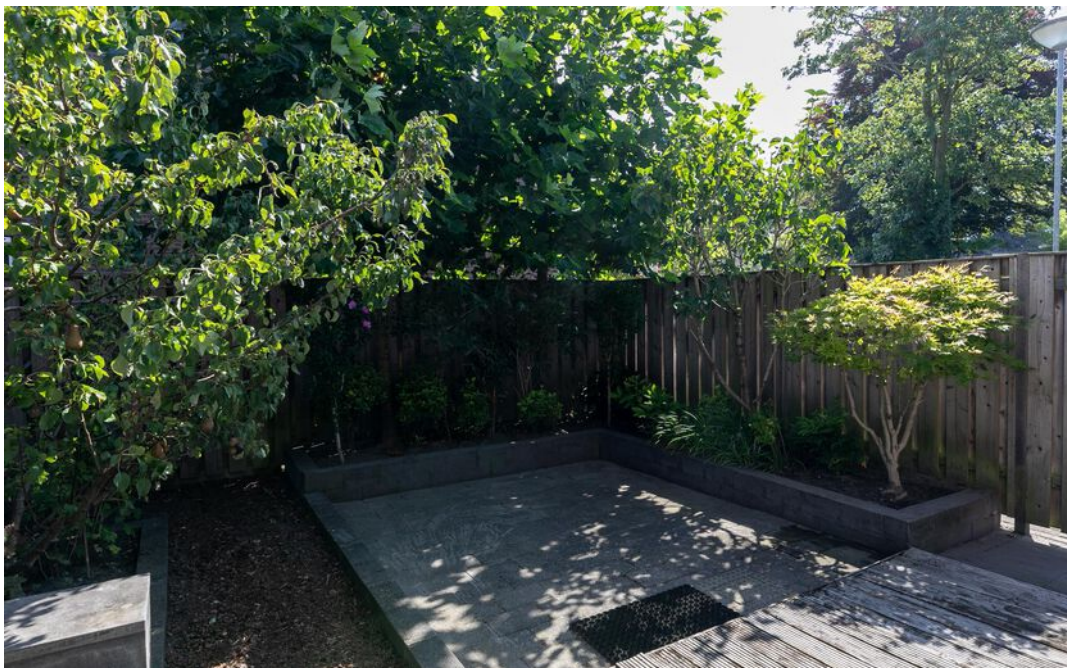




















## Lijst van zaken

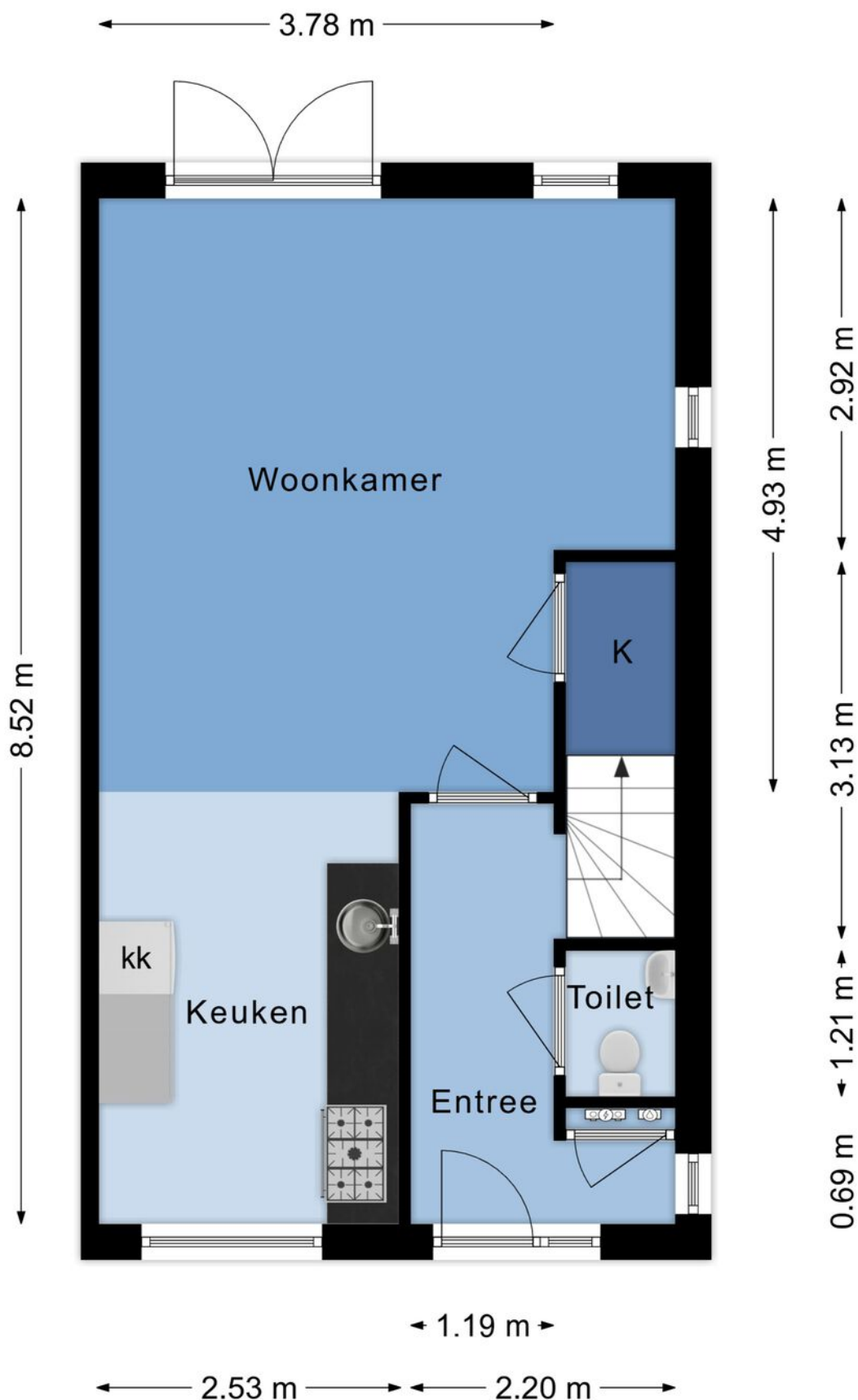
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		



## Lijst van zaken

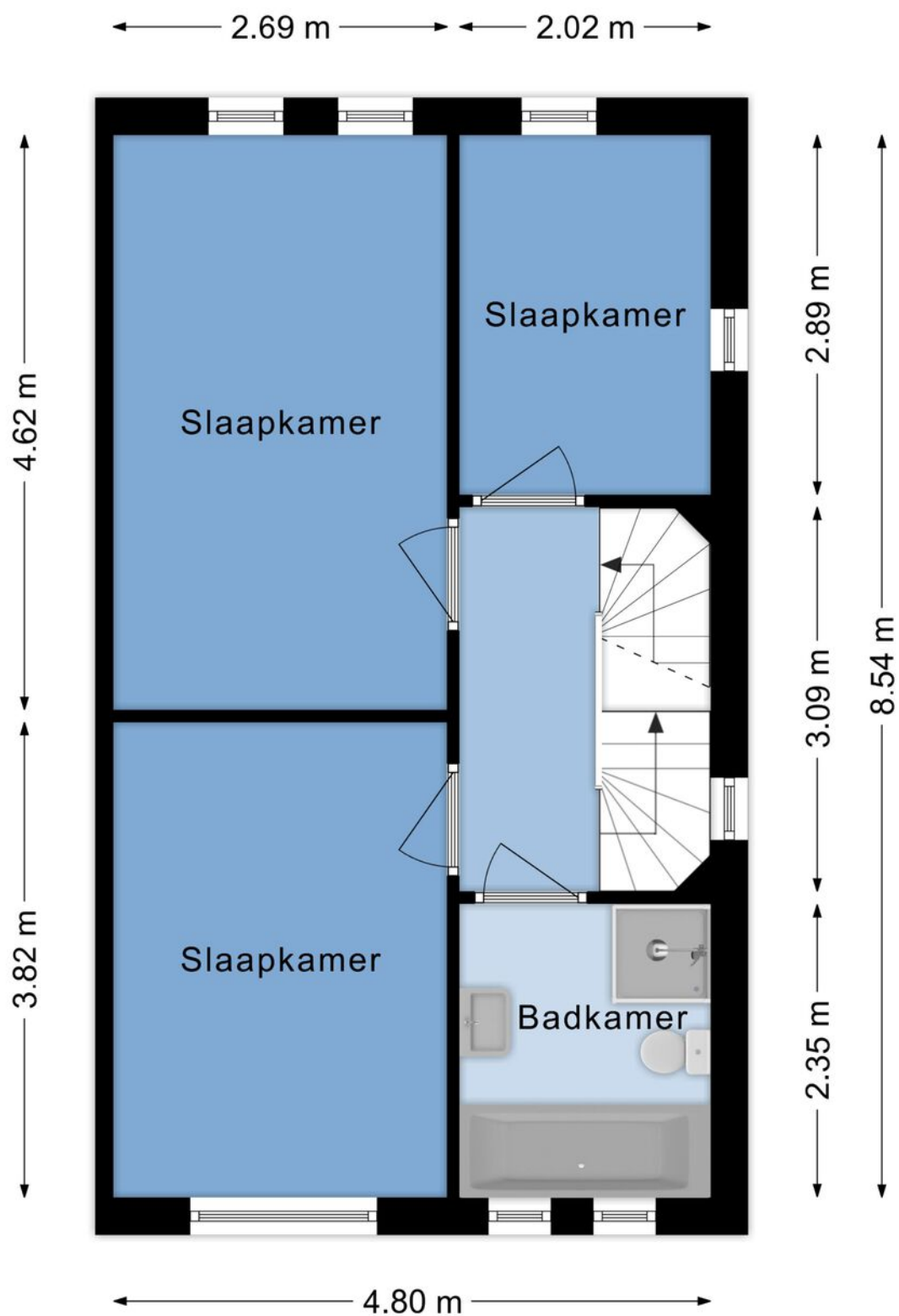
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Plattegronden



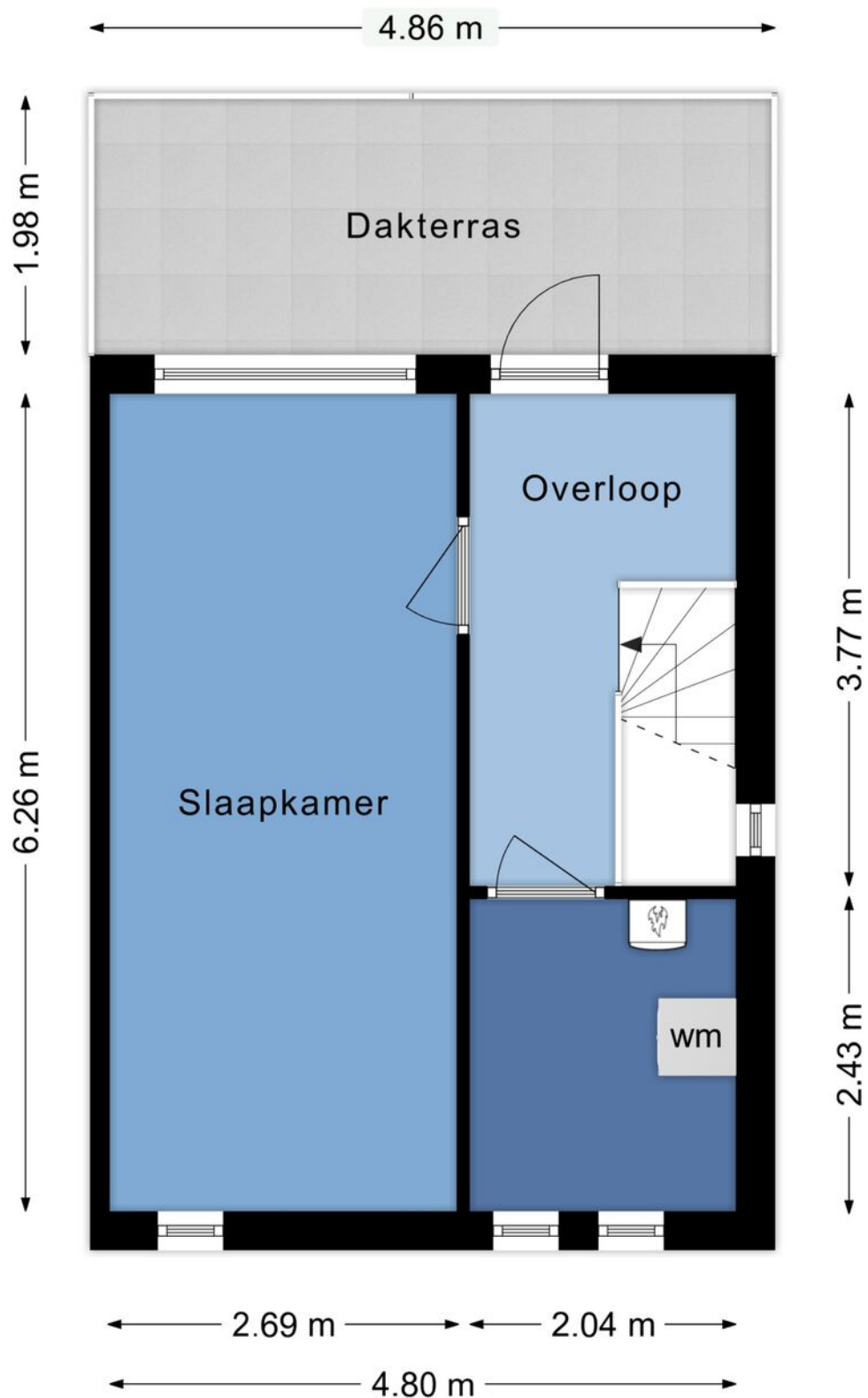


## Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## Plattegronden

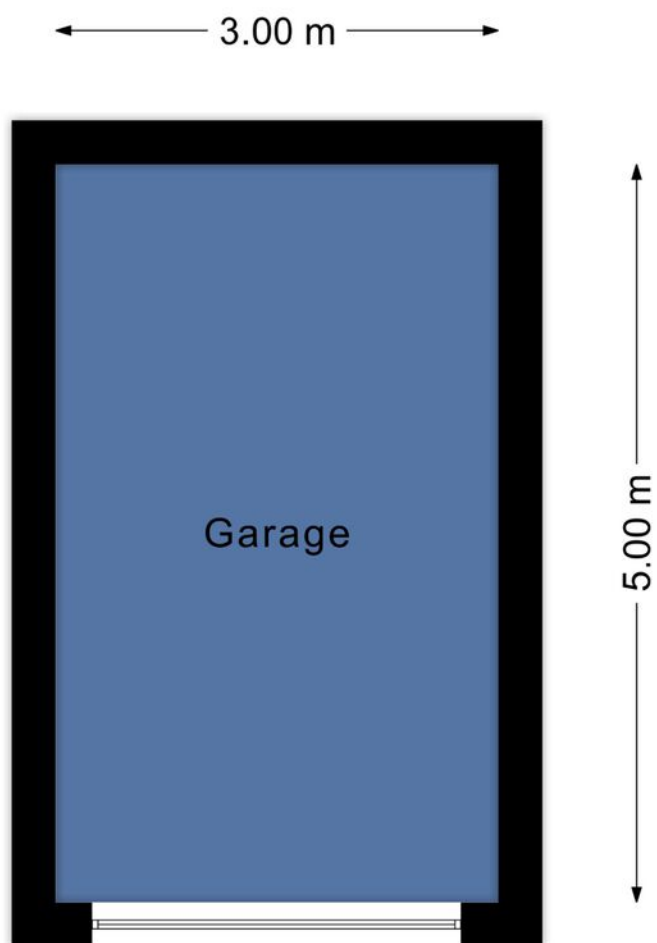


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



---

## Plattegronden

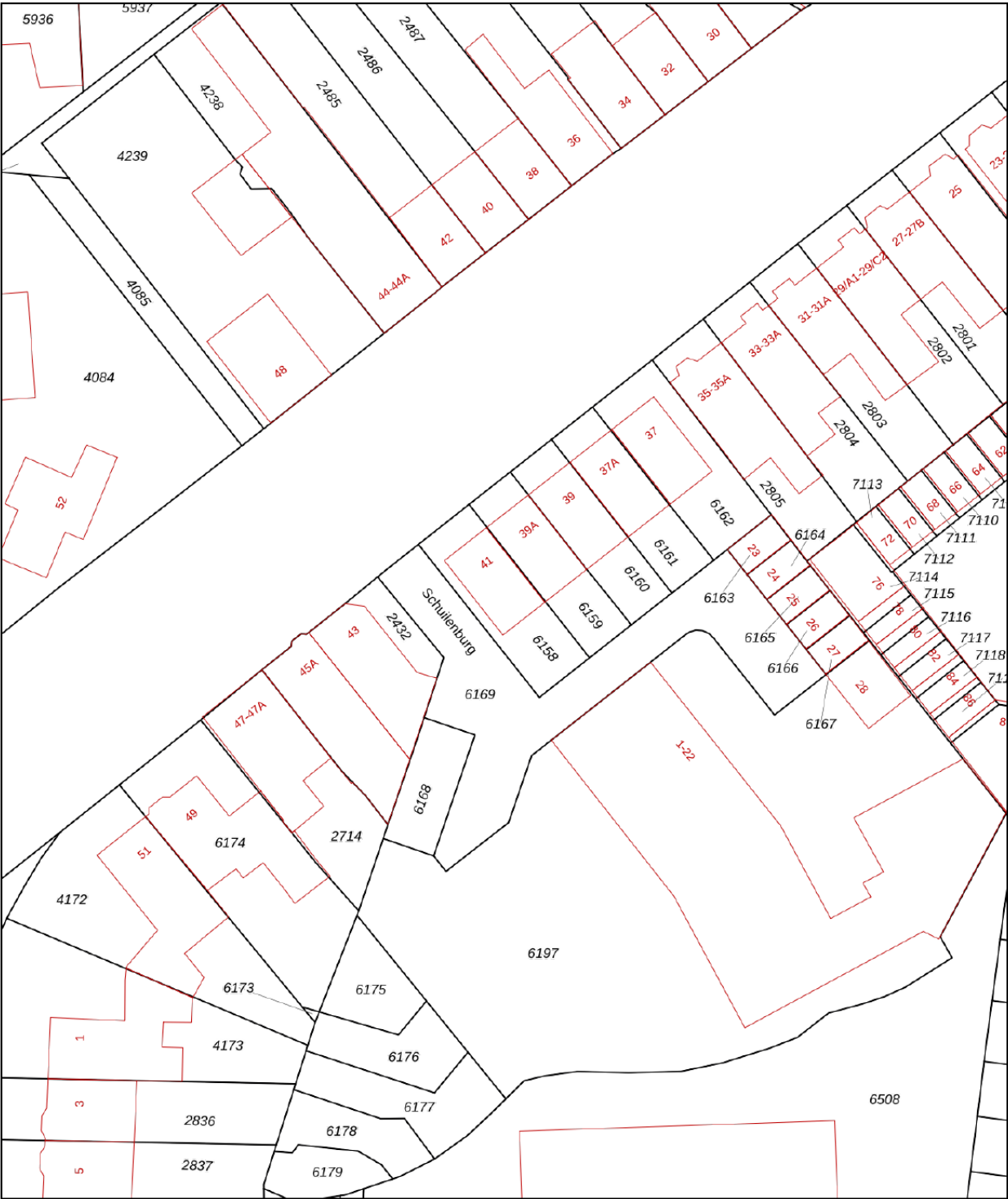


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

---

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Princenhage

I

6158

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



# Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



---

Als u interesse in deze woning heeft is WILLEMS  
MAKELAARS dichtbij uw huis. Neem contact met ons op via  
076-531 0900 of 06-512 89 732, [WILLEMSMAKELAARS.NL](http://WILLEMSMAKELAARS.NL)  
of [info@willemsmakelaars.nl](mailto:info@willemsmakelaars.nl)

DICHTBIJ HUIS

076  
531  
0900



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop  
van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak

---