Breda

Overkroetenlaan 52 | **Vraagprijs € 475.000 k.k.**

BESCHIKBAAR

WWW.OVERKROETENLAAN52.NL

Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1992
Woonoppervlakte:	131 m²
Perceeloppervlakte:	144 m²
Inhoud:	465 m³
Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.overkroetenlaan52.nl

Omschrijving

Overkroetenlaan 52, 4823 KA Breda

Op een gewilde woonlocatie, grenzend aan- en uitkijkend over een waterloop met groenvoorziening, mogen wij u deze uitstekend onderhouden en fors uitgebouwde 6-kamer tussenwoning aanbieden.

De woning is voorzien een royale woonkamer met een aanbouw aan de achterzijde, open keuken, maar liefst 5 slaapkamers, hal, moderne badkamer en toiletruimte, voortuin, en een stille achtertuin voorzien van een berging en een achterom.

De woning beschikt over energielabel A en is recent verduurzaamd middels het plaatsen van airco's en 10 zonnepanelen op het dak.

De woning is gelegen op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie in de wijk Overkroeten. Vanaf deze locatie vinden we op korte afstand diverse (basis)scholen, winkelcentrum Heksenwiel, sportfaciliteiten, speelgelegenheid voor kinderen, openbaar vervoer en een medisch centrum. Heerlijk recreëren kunt u in het nabijgelegen polder- en weidegebied aan de noordzijde van Breda, in het Haagse Beemdenbos of bij de Asterdplas.
De uitvalswegen naar de snelwegen A16 en A59 alsmede het stadscentrum van Breda zijn vanaf deze locatie snel en eenvoudig bereikbaar.

Voor een goede indruk van deze verrassende woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

KENMERKEN
Woonoppervlakte : ca. 131m²
Inhoud : ca. 465m³
Perceelopp : 144m²
Bouwjaar : 1992
Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur begin december.

INDELING
Begane grond:
Entree/hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (12 groepen) en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, hoekfonteintje en mechanische afzuiging.
De royale woonkamer (ca. 8.77 x 5.19/4.78m) is aan de achterzijde fors uitgebouwd en kent een prachtige lichtinval door de grote raampartij en de lichtstraat. De woonkamer is voorzien van een strakke wand- en plafondafwerking, een mooi pvc vloer in visgraatmotief, een trapkast, airconditioning (koelen en verwarmen) en aan de achterzijde is er middels dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin.
De open keuken (ca. 3.63 x 3.10m) in een hoekopstelling is voorzien van een composiet werkblad, voldoende onder- en bovenkastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vrieskast (4 laden), combi oven/magnetron en een spoelbak. De keuken is eveneens afgewerkt met de mooie pvc visgraatvloer, strakke wanden en plafond en biedt een heerlijk groen uitzicht aan de voorzijde.

Eerste verdieping:
Overloop met de trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.
Slaapkamer 1 (ca. 3.56 x 3.10m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.
Slaapkamer 2 (ca. 3.74 x 2.55m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.
Slaapkamer 3 (ca. 4.83 x 2.56m), eveneens gelegen aan de achterzijde.
De slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaat vloerafwerking.
De geheel betegelde badkamer (ca. 2.11 x 1.99m) is voorzien van een ligbad met douchegarnituur, hangend closet met inbouwreservoir, een dubbele wastafel in meubel en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:
Overloop/voorzolder (ca. 3.82 x 1.81m) met airconditioning (koelen en verwarmen), de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelling van de mechanische afzuigunit.
Slaapkamer 4 (ca. 3.30 x 2.90m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.
Slaapkamer 5 (ca. 4.10 x 2.87m) vinden we aan de achterzijde.
De slaapkamers beschikken beide over een groot dakraam en diverse bergruimte achter de schotten.
Een bergkast herbergt de opstelling van de c.v. combiketel (Nefit, ca. 2015).

TUIN
De voortuin (ca. 5.36 x 4.93m) is keurig aangelegd in een grote grijze tegel en voorzien van een grindbed, heg, een hekwerk met poort en een Japanse esdoorn.
De heerlijk stille achtertuin (ca. 8.00 x 5.36m) is gesitueerd op het noordoosten en voorzien van een moderne grijze tuintegel, gazon, borders met beplanting, een nette schutting, buitenkraantje en een achterom.
De vrijstaande houten berging (ca. 2.80 x 2.29m) met buitenraam is voorzien van elektra.

LIGGING EN OMGEVING
De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving in de wijk Overkroeten.
Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Heksenwiel met een groot en gevarieerd aanbod aan winkels, (basis)scholen, een bibliotheek en verschillende sportfaciliteiten. De uitvalswegen naar de snelwegen A16 en A59 alsmede NS Station Breda-Prinsenbeek en het stadscentrum van Breda zijn eenvoudig bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN
- De woning is uitstekend onderhouden en door de jaren heen gemoderniseerd;
- De woning beschikt over energielabel A;
- Heerlijk groen uitzicht aan de voorzijde;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- De woning biedt mede door de forse aanbouw verrassend veel leefruimte;
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- De woning is geheel voorzien van rolluiken;
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid in de straat;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v. combiketel (Nefit, ca. 2015). Ook de airconditioningsunits kunnen verwarmen in de winter;

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen;
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontlenen;
- 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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur begin december)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	131 m^2
Perceeloppervlakte:	144 m^2
Inhoud:	465 m^3
Externe bergruimte:	6 m^2

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,dubbele wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken,tv-kabel,airconditioning,dakraam,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,volledig geïsoleerd,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk

Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	43 m² (8 meter diep en 5.36 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

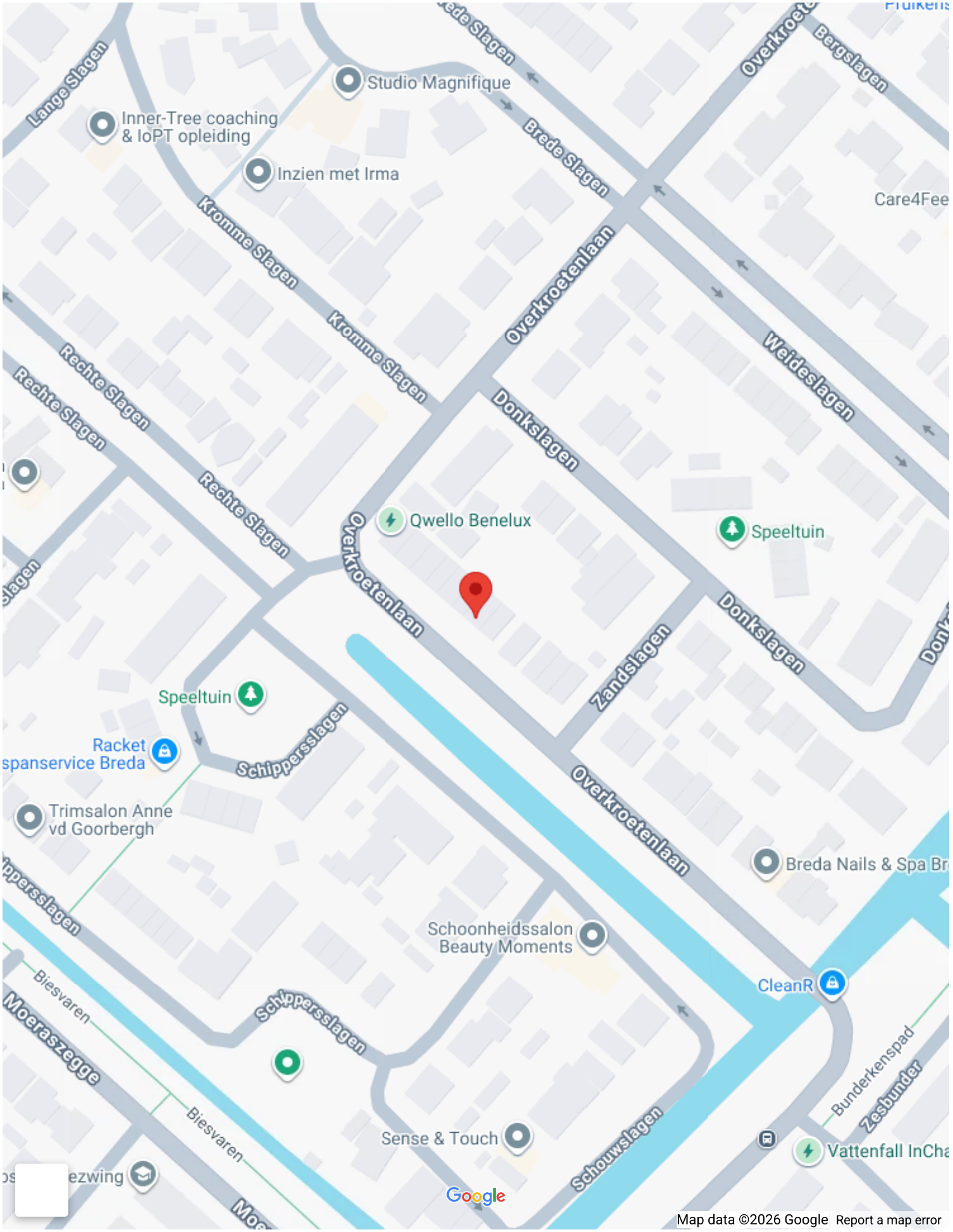
Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

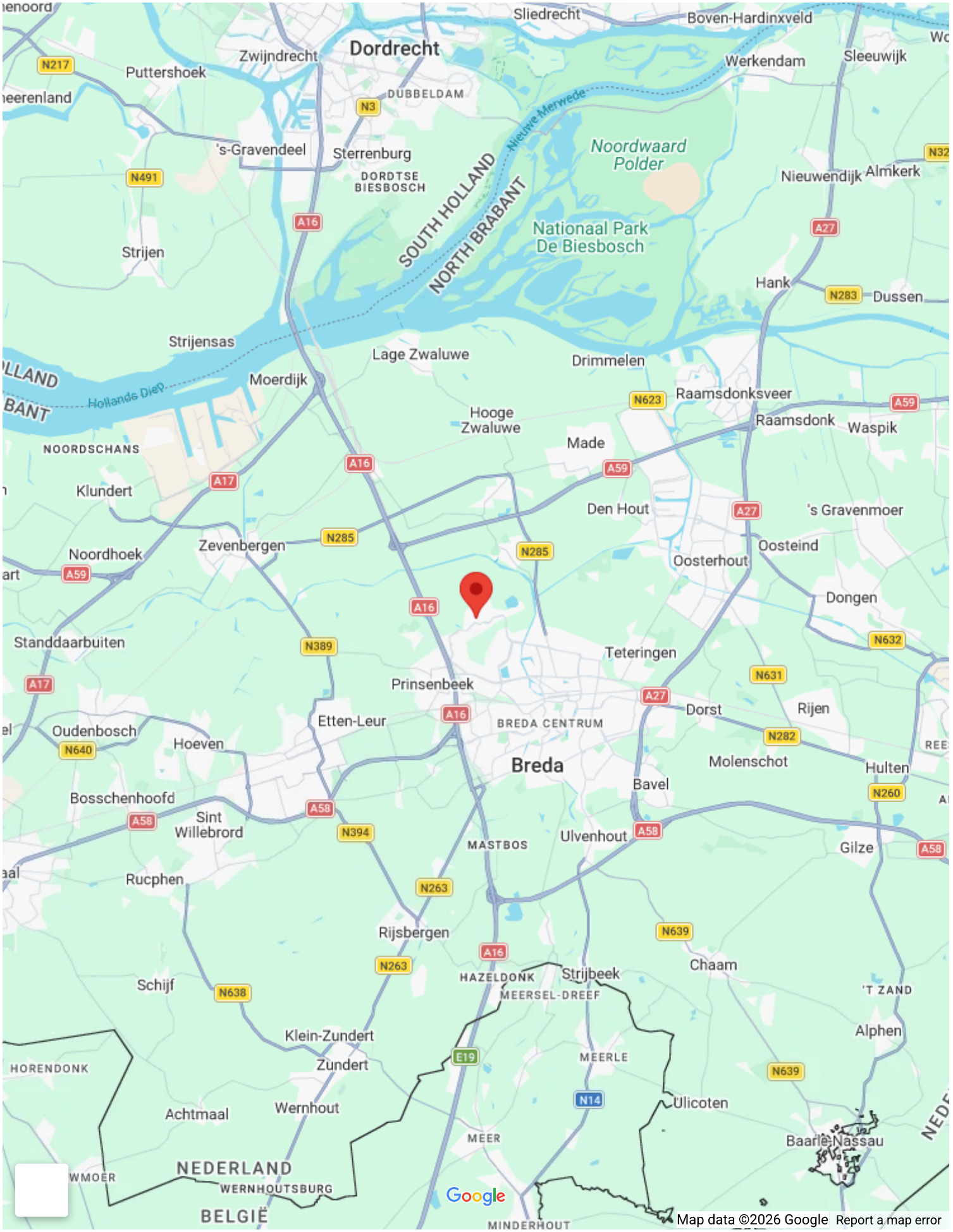
Garage

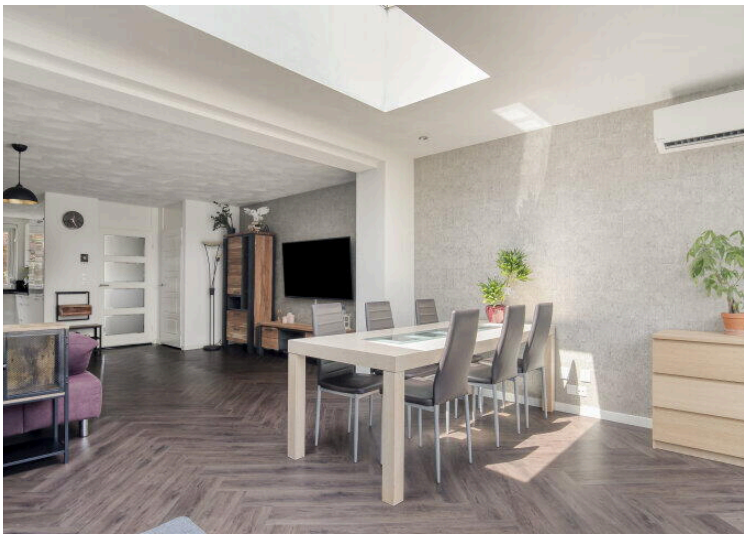
Soort garage:	Geen garage

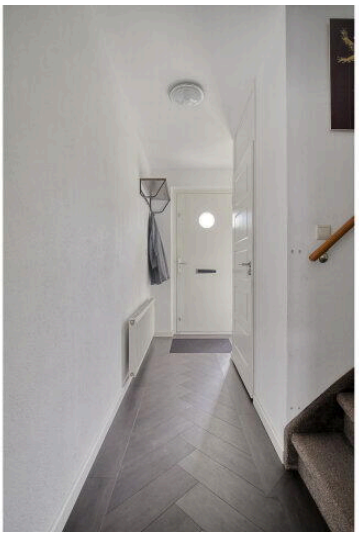
Op de kaart

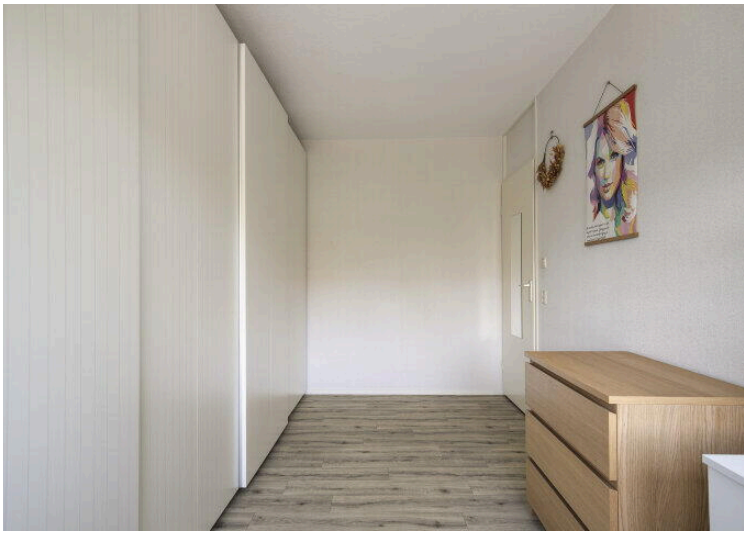

Lange Slagen
Studio Magnifique
Inner-Tree coaching
& IoPT opleiding
Inzien met Irma
Brede Slagen
Overkroetenlaan
Bergslagen
Care4Fee
Kromme Slagen
Kromme Slagen
Overkroetenlaan
Weideslagen
Rechte Slagen
Rechte Slagen
Rechte Slagen
Donkslagen
Qwello Benelux
Speeltuin
Overkroetenlaan
Donkslagen
Zandslagen
Speeltuin
Schippersslagen
Racket
spanservice Breda
Trimsalon Anne
vd Goorbergh
Overkroetenlaan
Breda Nails & Spa Br
Schoonheidssalon
Beauty Moments
CleanR
Biesvaren
Moeraszegge
Schippersslagen
Bunderkenspad
Zesbunder
Biesvaren
Sense & Touch
Schouwslagen
Vattenfall InCha
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

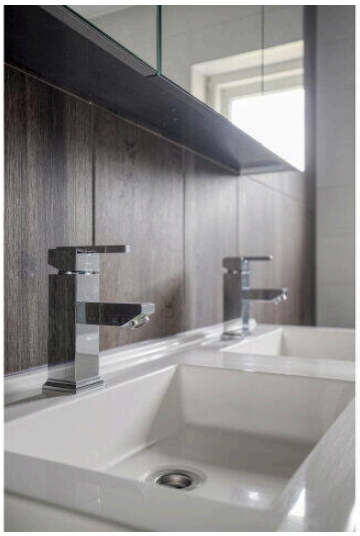
Op de kaart

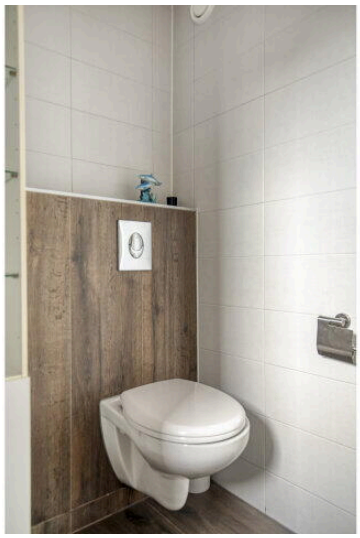
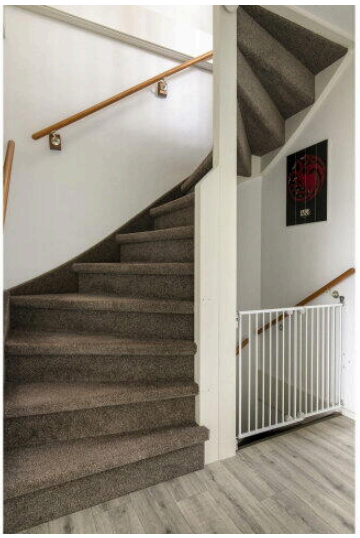

Sliedrecht
Boven-Hardinxveld
Dordrecht
Zwijndrecht
Puttershoek
Werkendam
Sleeuwijk
DUBBELDAM
Nieuwe Merwede
's-Gravendeel
Sterrenburg
Noordwaard Polder
DORDTSE BIESBOSCH
SOUTH HOLLAND
NORTH BRABANT
Nieuwendijk
Almkerk
Nationaal Park De Biesbosch
Strijen
Hank
Dussen
Strijensas
Lage Zwaluwe
Drimmelen
Moerdijk
Hollands Diep
Raamsdonksveer
Hooge Zwaluwe
Raamsdonk
Waspik
NOORDSCHANS
Made
Klundert
Den Hout
's Gravenmoer
Zevenbergen
Oosteind
Noordhoek
Oosterhout
Dongen
Standdaarbuiten
Teteringen
Prinsenbeek
Dorst
Rijen
Etten-Leur
BREDA CENTRUM
Oudenbosch
Hoeven
Molenschot
Breda
Hulten
Bavel
Bosschenhoofd
Sint Willebrord
Ulvenhout
MASTBOS
Gilze
Rucphen
Rijsbergen
Chaam
HAZELDONK
Strijbeek
MEERSEL-DREEF
Schijf
'T ZAND
Klein-Zundert
Alphen
HORENDONK
Zundert
MEERLE
Achtmaal
Wernhout
Ulicoten
MEER
Baarle-Nassau
NEDERLAND
WERNHOUTSBURG
BELGIË
MINDERHOUT
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error





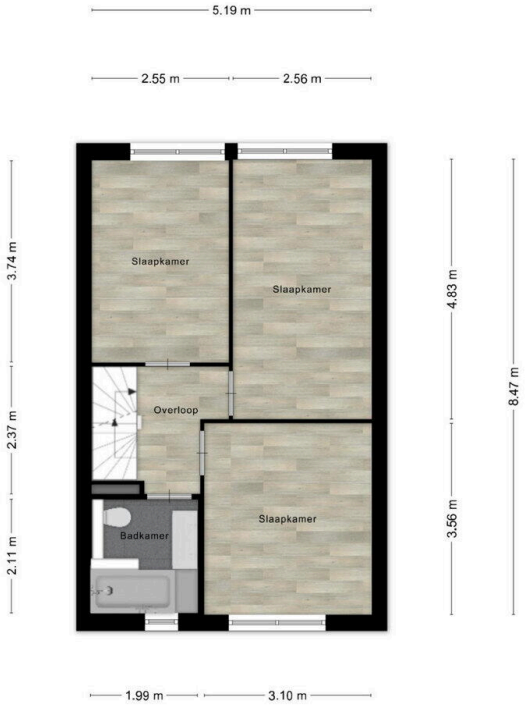




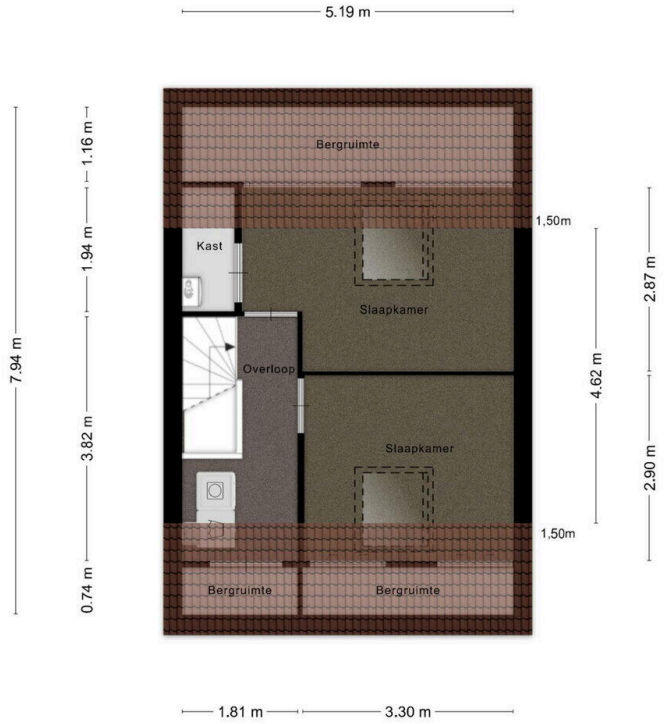



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

0m 5m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.36 m
2.29 m
2.80 m
8.00 m
Woonkamer
Woonkamer
7.70 m
12.40 m
Kast
2.12 m
Keuken
1.16 m
0.90 m
Hal
4.93 m
5.36 m
0m
5m

Lijst van Zaken

Betreft: Verkoop Overkroetenlaan 52 Breda

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	●	○	○	○
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	○	●
Losse (hang) lampen	○	●	○	○
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	●	○	○	○
Losse kasten	○	●	○	○
Legplanken	●	○	○	○
Grote kasten in kastenkamer	●	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Gordijnen	●	○	○	○
Overgordijnen	○	○	○	●
Vitrages	○	○	○	●
Rolgordijnen	●	○	○	○
Lamellen	○	○	○	●
Jaloezieën	○	○	○	●
(Losse) horren/rolhorren	●	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	●	○	○	○
Parketvloer	○	○	○	●
Houten vloer(delen)	○	○	○	●
Laminaat	○	○	○	●
Plavuizen	●	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	○	○	○	●
Houtkachel	○	○	○	●

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Gas)kachels	○	○	○	●
Designradiator(en)	○	○	○	●
Radiatorafwerking	○	○	○	●
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	○	○	○	●
Schilderij ophangsysteem	○	○	○	●
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	●	○	○	○
Kookplaat	●	○	○	○
(Gas) fornuis	○	○	○	●
Afzuigkap	●	○	○	○
Magnetron	○	○	○	●
Combi-oven/combimagnetron	●	○	○	○
Koelkast	●	○	○	○
Vriezer	●	○	○	○
Koel-vriescombinatie	○	○	○	●

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vaatwasser	●	○	○	○
Quooker	●	○	○	○
Koffiezetapparaat	○	●	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	●	○	○	○
Toiletrolhouder	●	○	○	○
Toiletborstel(houder)	○	●	○	○
Fontein	●	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	●	○	○	○
Jacuzzi/whirlpool	○	○	○	●
Douche (cabine/scherm)	○	○	○	●
Stoomdouche (cabine)	○	○	○	●
Wastafel	●	○	○	○
Wastafelmeubel	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Planchet	○	○	○	●
Toiletkast	○	○	○	●
Toilet	●	○	○	○
Toiletrolhouder	●	○	○	○
Toiletborstel(houder)	○	●	○	○
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	○	○	○	●
Brievenbus	●	○	○	○
Kluis	○	○	○	●
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	●	○	○	○
(Klok)thermostaat	●	○	○	○
Airconditioning	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	●	○	○	○
Boiler	○	○	○	●
Geiser	○	○	○	●
Screens	○	○	○	●
Rolluiken	○	○	○	●
Zonwering buiten	○	○	○	●
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	○	○	○	●
Boiler	○	○	○	●
Geiser	○	○	○	●
Screens	○	○	○	●
Rolluiken	●	○	○	○
Zonwering buiten	○	○	○	●
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Beplanting	●	○	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	●
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	●	○	○
(Broei)kas	○	○	○	●
Overig				
(Sier)hek	●	○	○	○
Vlaggenmast(houder)	○	○	○	●
Geen eigendoms zaken				
CV	●	○	○	○
Boiler	○	○	○	●
Zonnepanelen	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.

Overkroetenlaan 52

www.overkroetenlaan52.nl

MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066

Scan Mij!