

Kroontjeskruid 23

B R E D A



Vraagprijs: € 612.500,= k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	261 m ²
Inhoud:	531 m ³
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1991
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	CV-ketel (2023)
Energielabel:	A
Bijzonder:	<i>Ruime, levensloop- bestendige woning</i>



OVER DE WONING



Deze goed onderhouden, verrassend ruime, geschakelde semi-bungalow met ruime voortuin, oprit en garage ligt op een fijne en rustige woonlocatie in de wijk Heksenwiel. De woning combineert comfortabel wonen met een praktische, levensloop-bestendige indeling; er is een slaapkamer en badkamer op de begane grond en op de verdieping zijn er nog eens twee slaapkamers, een tweede badkamer en bergruimte.

Door deze indeling past dit huis bij verschillende levensfasen: het is perfect voor een jong gezin met kinderen, mensen die extra ruimte zoeken voor een hobby of werk aan huis en ook ouderen die niet meer graag de trap op willen kunnen hier heerlijk wonen.



Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal van deze tijd. De woning beschikt over energielabel A, er zijn 12 zonnepanelen en de ramen zijn grotendeels voorzien van HR+++ en HR++ beglazing. Zo beschikt deze woning over voorzieningen die bijdragen aan comfortabel en energiezuinig wonen. De auto kan direct bij de woning worden geparkeerd in de garage of op de eigen oprit.

In de nabijheid zijn veel voorzieningen, waaronder winkelcentrum Heksenwiel, scholen, kinderopvang, diverse sportvoorzieningen en speeltuinen. Het gezellige stadscentrum van Breda is in 15 minuten met de auto bereikbaar en in 5 minuten fiets je naar de Asterdplas. Als je houdt van wandelen of fietsen in de natuur dan kun je hier je hart ophalen: de omgeving is prachtig met wandel- en fietspaden en natuurgebied De Vierde Bergboezem ligt werkelijk om de hoek.

De woning heeft tevens een goede bereikbaarheid met diverse buslijnen in de buurt. Het NS-station van Prinsenbeek is vlakbij en ook de uitvalswegen naar de A16 en A59 zijn snel bereikbaar.

Kortom: een sfeervolle, ruime, energiezuinige, levensloop-bestendige woning op een perfecte locatie met eigen parkeerplaats, dichtbij allerlei voorzieningen en veel groen. Wat wil je nog meer?

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en ruimte van deze woning. Bel voor meer informatie of een afspraak voor een bezichtiging met AVL Real Estate op 06 - 4379 5768.

Begane grond

- Bij binnenkomst geeft de hal toegang tot het toilet, de meterkast (10 groepen) en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal zijn de woonkamer en slaapkamer bereikbaar.
- In de ruime woonkamer zorgen grote raampartijen voor een prettige hoeveelheid daglicht en de schuifpui geeft toegang naar de besloten tuin. De vloer is voorzien van PVC in visgraat motief. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een ruimtelijk en licht geheel ontstaat.
- De keuken (Brugman) is voorzien van onderlades en een kastenwand met opbergruimte, een combi-oven en een koelkast. De keuken beschikt verder over 1½ RVS spoelbak, quooker, inductie kookplaat en een afzuigkap.
- Op de begane grond bevindt zich naast een comfortabele slaapkamer een complete badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel. Tevens is er een aparte waskamer met aansluitpunten voor wasapparatuur.















Verdieping

Via de vaste trap bereik je de verdieping. Hier zijn nog 2 extra kamers die kunnen dienen als slaapkamer, thuishkantoor, hobby-/praktijkruimte of atelier.

De tweede badkamer is voorzien van een inloofdouche, toilet en een vaste wastafel.

De stookruimte biedt plaats aan de CV-ketel en hier zijn ook aansluitpunten voor wasapparatuur. Bergruimte bevindt zich achter de knieschotten.







Tuin

De ruime voortuin is mooi aangelegd en zorgt voor privacy in het huis. De eigen oprit beschikt over een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto.

De zonnige achtertuin biedt door de beslotenheid veel rust en privacy.

Garage

De garage (ca. 6.00 x 3.00 m) is voorzien van dubbele houten openslaande deuren en bereikbaar via de oprit. Via de tuin is de garage bereikbaar via een loopdeur. De garage is voorzien van elektra.





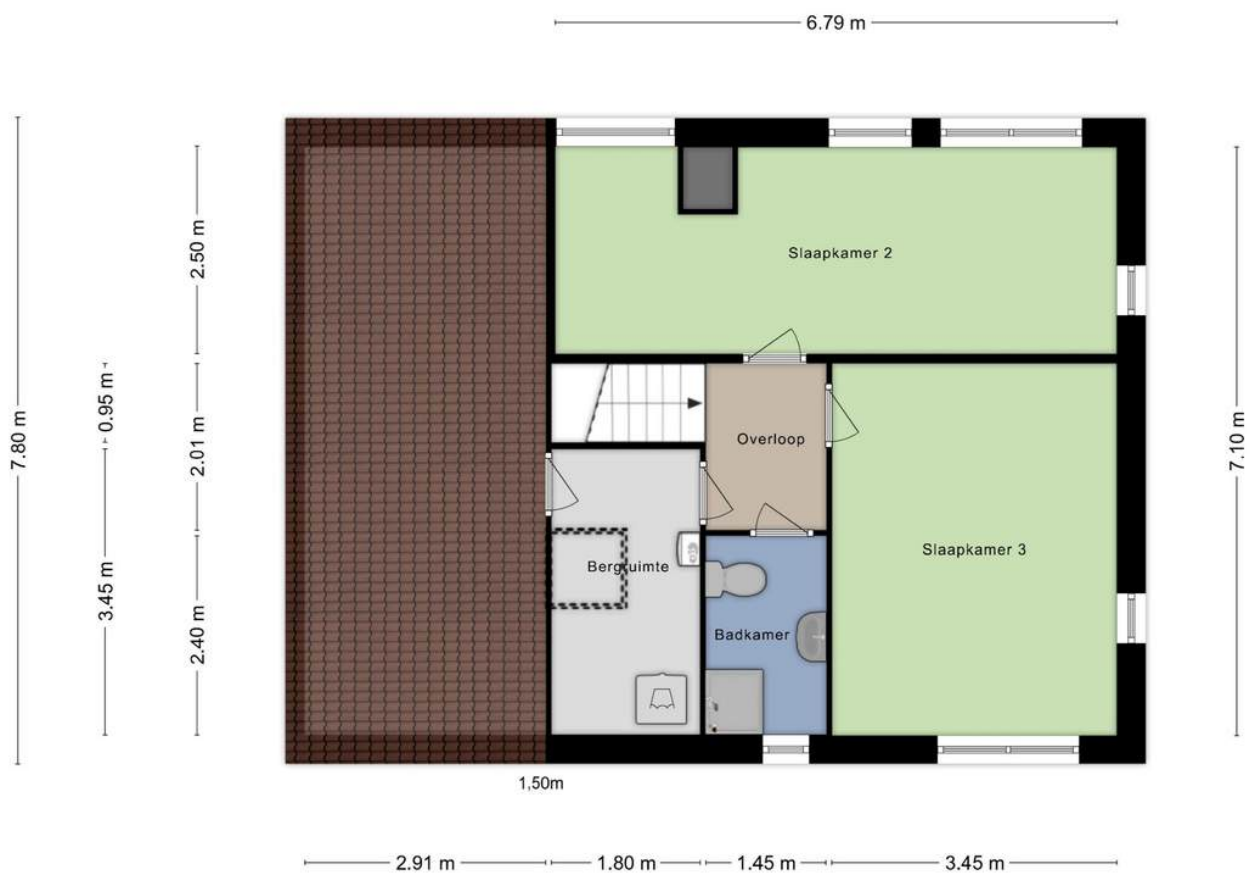




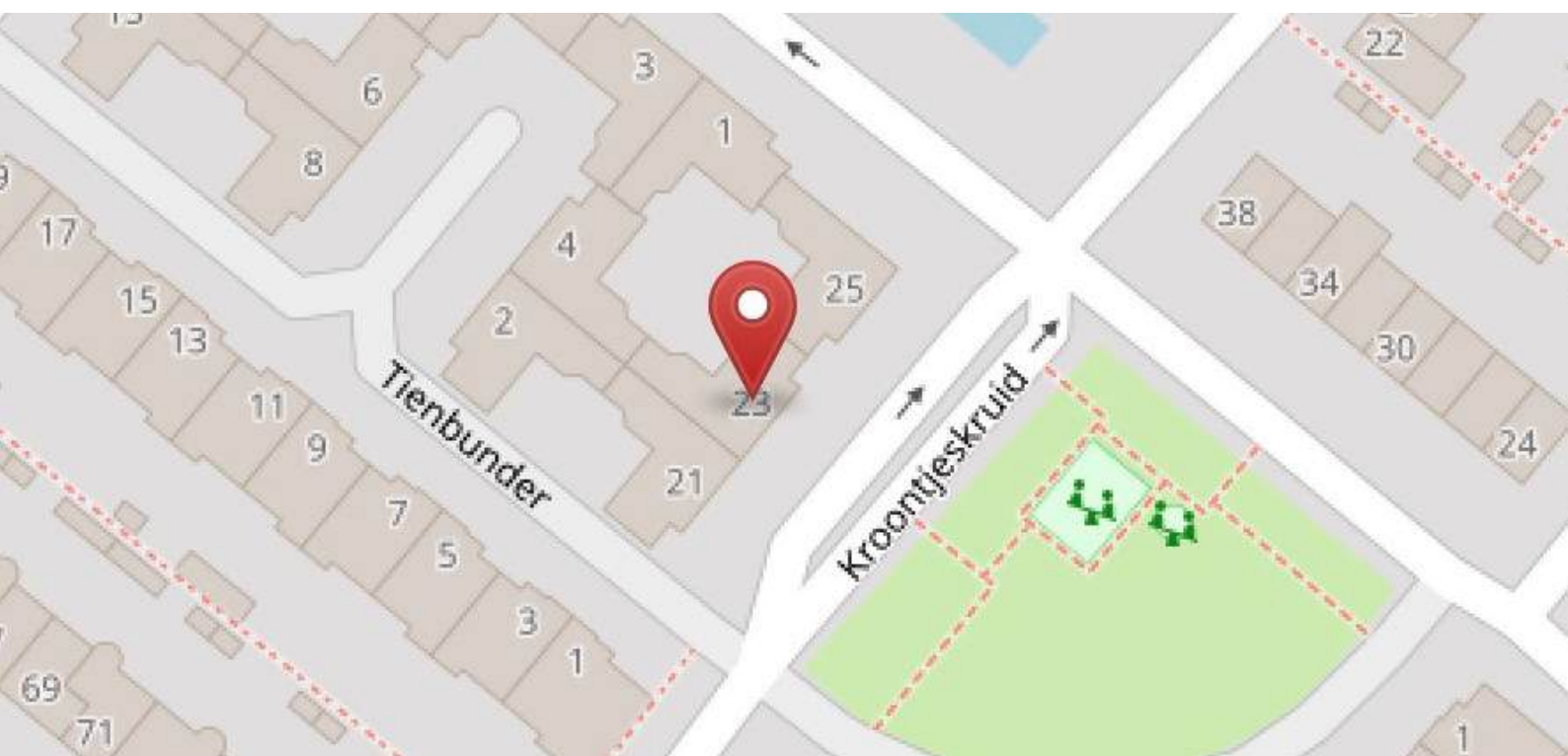
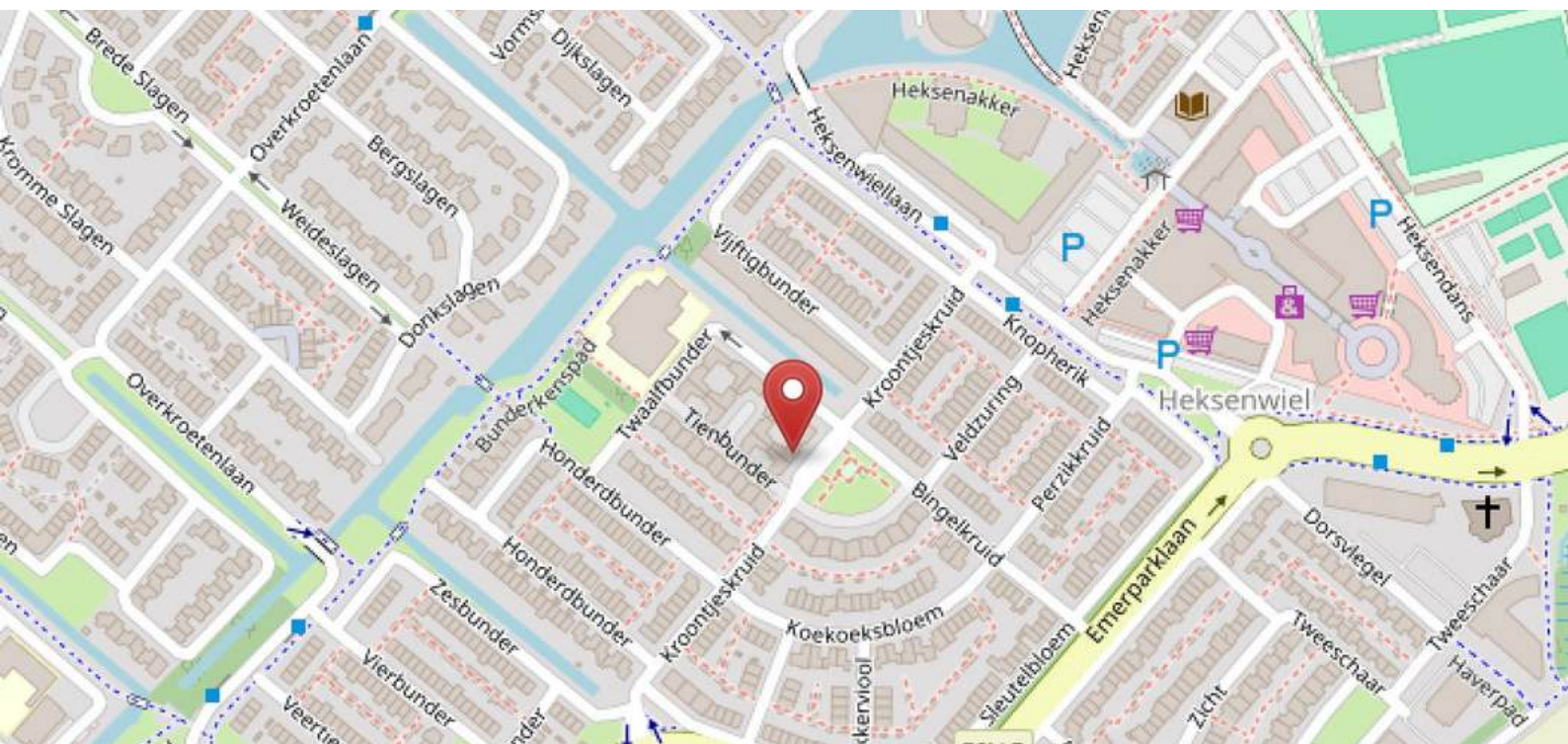
PLATTEGROND

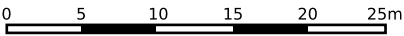


PLATTEGROND



LOCATIE





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

H

6544

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025

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



LIJST VAN ZAKEN BIJ: KROONTJESKRUID 23 BREDA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
TUIN				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
WONING				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Video deurbel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Boiler / close-in boiler	☐	☐	☐	☒
CV-ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander / kachels	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen / voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Luxaflex / lamellen / rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Gordijnen begane grond	☐	☐	☒	☐
Gordijnen verdieping	☒	☐	☐	☐
Losse kasten / legplanken	☐	☐	☐	☒
Vaste kasten	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking / plavuizen	☒	☐	☐	☐
Parketvloer / laminaat / houten vloer	☒	☐	☐	☐
KEUKEN:				
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Oven	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
Stoomoven	☐	☐	☐	☒
Quooker (vernieuwd in oktober 2025)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
SLAAPKAMERS:				
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☐	☐	☒	☐
Losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Losse kasten / legplanken	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
BADKAMER(S):				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wasmachinekraan	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires, planchets, spiegels	☒	☐	☐	☐
Douche - / badschermb	☒	☐	☐	☐
Wastafel met ombouw / accessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafelverlichting	☒	☐	☐	☐
Vuilcontainers (1 plastic, 1 papier en 1 gft)	☒	☐	☐	☐
Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
OVERIGE ZAKEN:				
- keukenkastjes waskamer	☒	☐	☐	☐
- opbergplanken en bergzolder garage	☒	☐	☐	☐
- extra wandtegels toilet	☒	☐	☐	☐
- extra wand- en vloertegels badkamer	☒	☐	☐	☐
- extra stroken laminaat en extra stroken PVC	☒	☐	☐	☐
- camera's alarmsysteem	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



ALGEMEEN

- De meterkast is in 2022 vernieuwd en uitgebreid met extra groepen.
- De kruipruimte is gemakkelijk bereikbaar via de hal en de slaapkamer (beide luiken zijn geïsoleerd).
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen.
- De CV-ketel is in 2024 vervangen.
- Bijna alle ramen zijn voorzien van HR++ glas.
- Er is glasvezel aangelegd in de woning.
- De woning is voorzien van rolluiken.
- In de woning zijn 2 aansluitingen voor een wasmachine: in de wasruimte op de begane grond en op de verdieping in de stook-/bergruimte.
- De platte daken zijn in 2018 vernieuwd (met 10 jaar garantie).
- De dakgoot aan de voorzijde is in 2026 vernieuwd.
- De woning is voorzien van anti-diefstal sloten.
- Aangezien de woning ouder is dan 25 jaar zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er bij de bouw stoffen of materialen zijn verwerkt. In de koopovereenkomst wordt daar een artikel over opgenomen.

OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



WWW.AVLREALESTATE.NL

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768
astrid@avlrealestate.nl

AVL
REAL ESTATE