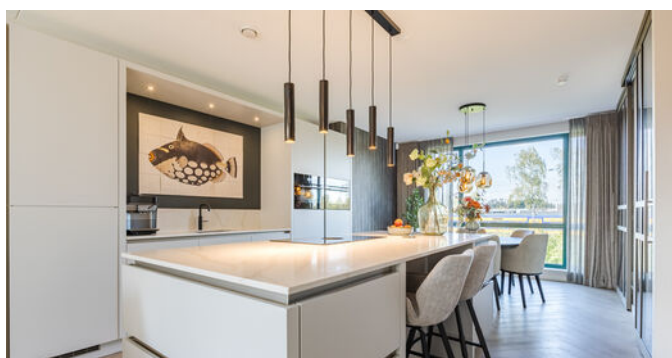


WELKOM.

A ++++

LANGE WAAG 65
BREDA



Instapklare stadswoning met eigen
parkeerplaats en berging



MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE
WATER

Helder in huisvesting.

WELKOM BIJ VAN DE WATER MAKELAARS

Recht door zee met een heldere dienstverlening en zuivere adviezen. De Van de Water Groep is onmiskenbaar de juiste bron.

Onze makelaars werken bij de verkoop van woningen volgens een helder en waterdicht concept, namelijk de Van de Water Commitments. Hierin staat overzichtelijk vastgelegd wat wij voor onze klanten doen en wat zij van ons mogen verwachten. Deze heldere werkwijze geeft vertrouwen en rust. Ook voor een eerlijk advies zijn wij onze klanten graag van dienst.

Bekijk onze Commitments achterin de brochure

UW MAKELAAR



Henk Lodewikus
NVM Register Makelaar

h.lodewikus@vandewatergroep.nl
076 5 24 24 00 | 06 53 99 24 58

**“Makelaars van het
zuiverste water”**

ONZE VESTIGINGEN

OOSTERHOUT



Keiweg 24
4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 447

TILBURG



Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

BREDA



Keizerstraat 91-93
4811 HL Breda
T (076) 5 24 24 00

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	achtertuin, zonneterras
Garage	eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage
Verwarming	vloerverwarming geheel
Zonligging	zuid
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Woonoppervlakte	147 m ²
Inhoud woning	535 m ³
Perceeloppervlakte	127 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2023

VRAAGPRIJS € 700.000,- K.K.

Instapklare en energiezuinige stadswoning (bouwjaar 2023) met maar liefst ca. 147m² woonoppervlakte, 5 slaap-/werkkamers, een zonnig en royaal dakterras van ca. 47m² en een eigen parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeergarage met directe toegang naar de woning. Deze moderne woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, 14 zonnepanelen, vloerverwarming en vloerkoeling. Hierdoor geniet u het hele jaar door van optimaal wooncomfort en lage energielasten.

De woning ligt in de geliefde wijk Tuinen van Genta, een jonge en duurzame woonomgeving nabij het centrum van Breda. Winkels, scholen, sportvoorzieningen, het Brabantplein, het NS-station en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige stadscentrum bereikt u binnen enkele minuten per fiets.



LANGE WAAG 65



Woning gelegen in de Tuinen van Genta



BEGANE GROND

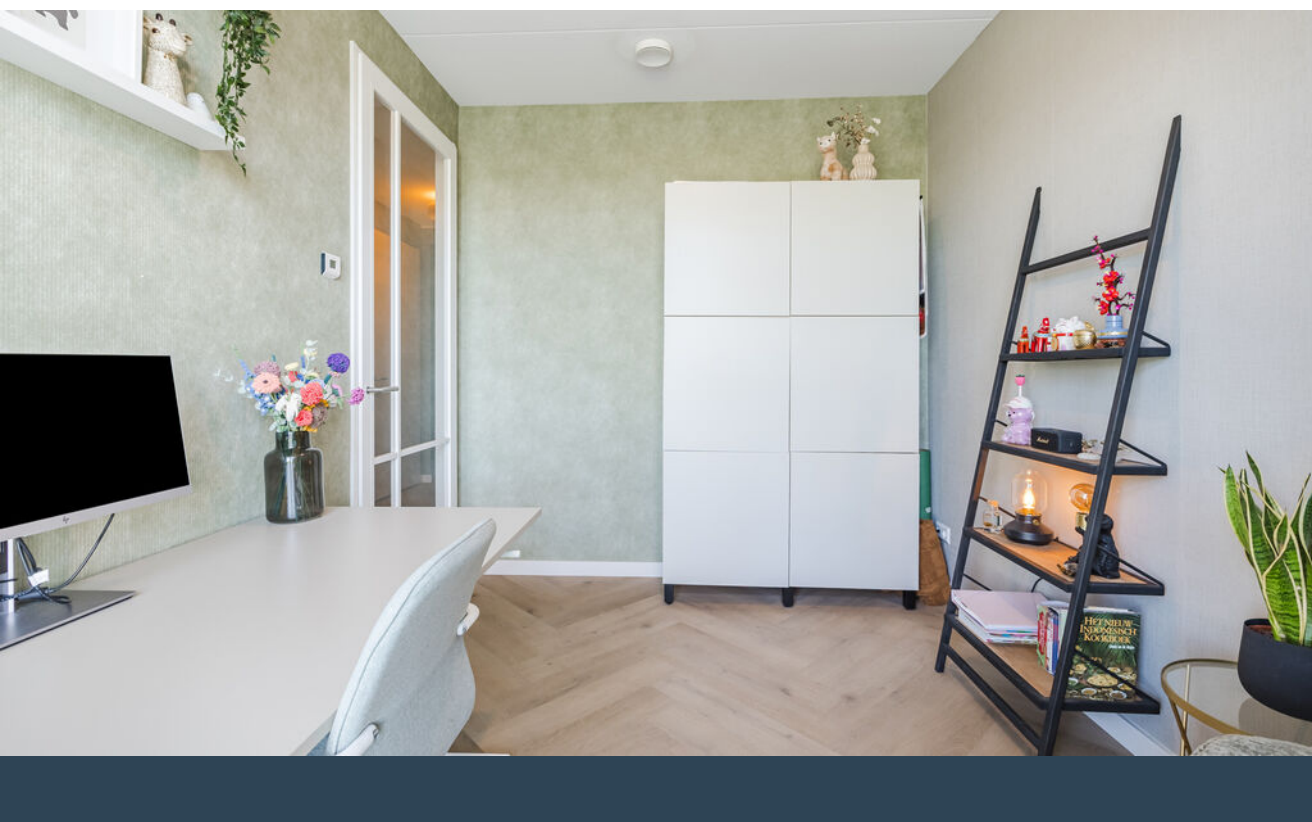
Via de entree bereikt u de hal met meterkast, een deels betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje, twee praktische vaste kasten en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte van ca. 9m², ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer. Vanuit de hal is er toegang tot de inpandige parkeergarage, waar zich de eigen parkeerplaats bevindt. Tevens is vanuit de garage de inpandige berging van ca. 6m² bereikbaar, voorzien van elektra.



Inpandige parkeergarage met toegang tot multifunctionele ruimte



LANGE WAAG 65



EERSTE VERDIEPING

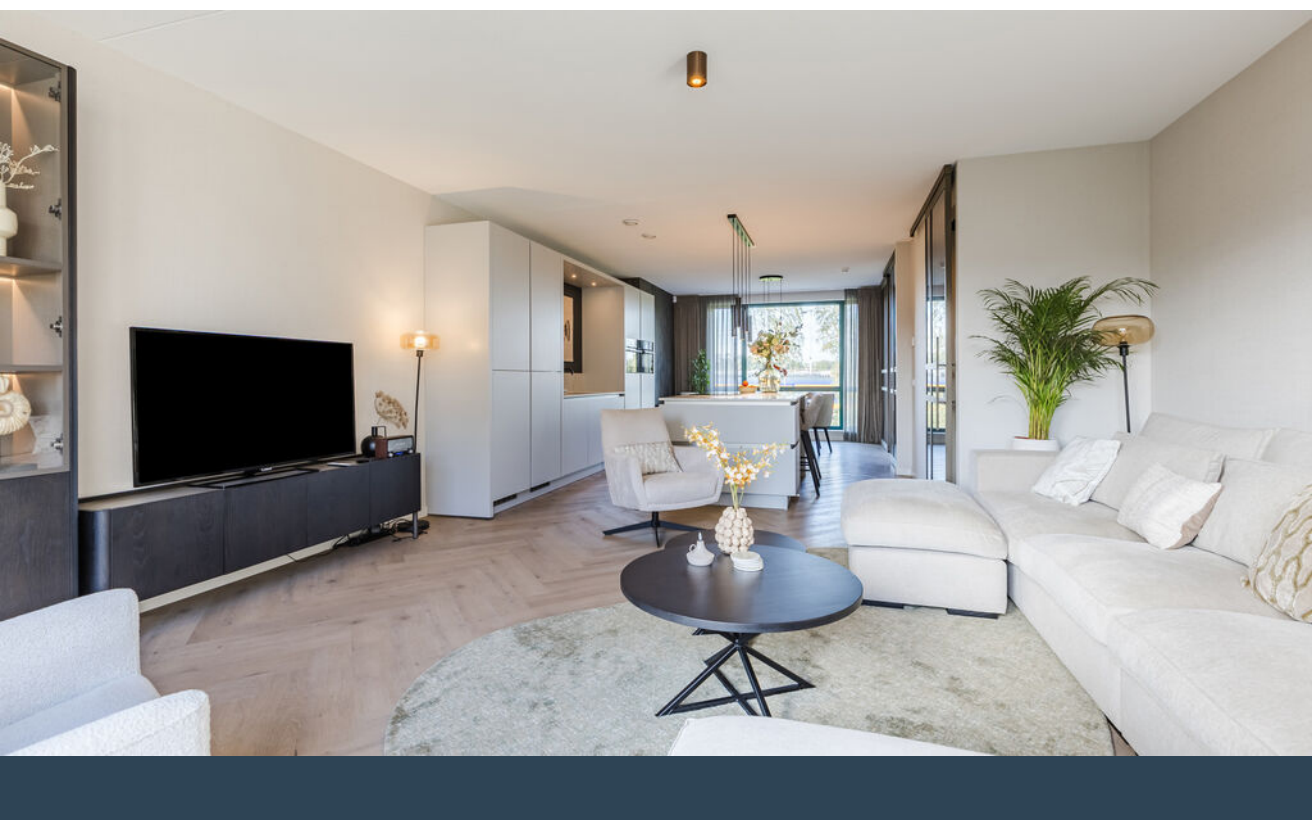
Op de eerste verdieping bevindt zich de royale living ca. 49m² met stijlvolle stalen schuifdeuren die de living afsluit van de beg.gr. en de hoger gelegen etages. De moderne open keuken met kookeiland vormt het hart van de woning en loopt naadloos over in de ruime woonkamer. Via een portaal bereikbare deels betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Dankzij de grote raampartijen geniet deze verdieping van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. De luxe keuken is uitgevoerd met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine, quooker kraan, twee maal een combi oven/magnetron, koelkast en een vriezer. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie visgraat PVC-vloer, wat zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling. Via een schuifpui bereikt u het royale dakterras van ca. 47m², waar u in alle rust en privacy kunt genieten van de zon.



Royale living met toegang tot het dakterras



LANGE WAAG 65





Moderne luxe keuken voorzien van
inbouwapparatuur



LANGE WAAG 65





De grote raampartijen bieden
aangename hoeveelheid daglicht

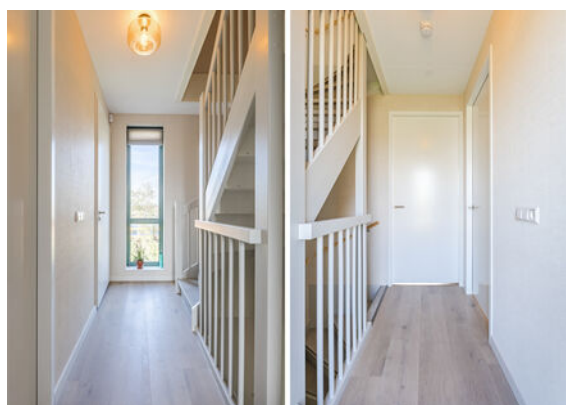


LANGE WAAG 65



TWEEDE VERDIEPING

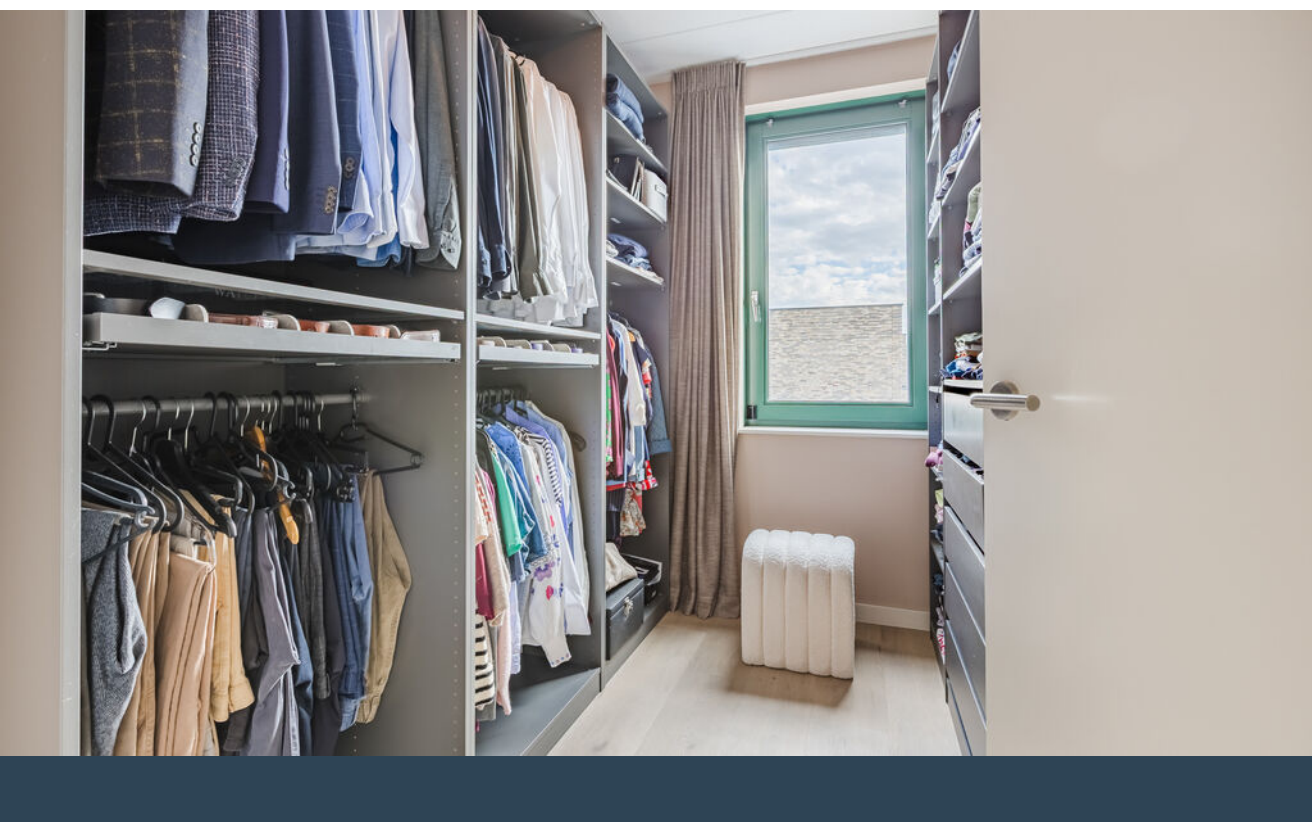
De tweede verdieping is eveneens afgewerkt met een fraaie PVC-vloer en beschikt over een hoofdslaapkamer van ca. 10m² aan de achterzijde en een slaapkamer aan de achterzijde van ca. 6m² (In gebruik als garderobekamer). Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de moderne, volledig betegelde badkamer van ca. 7m², voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel en een derde toilet.



De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en badkamer



LANGE WAAG 65

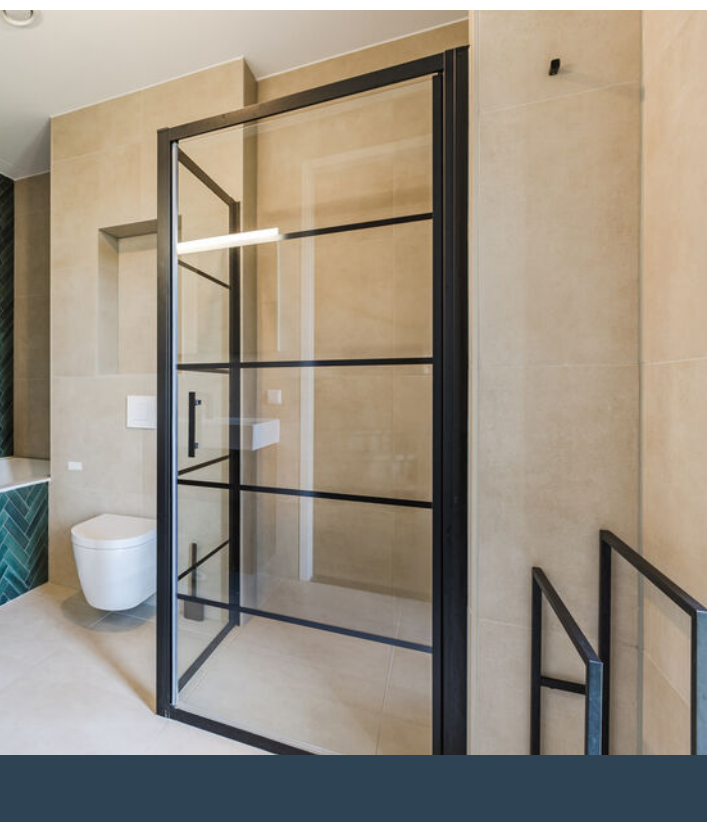




**Moderne volledig betegelde badkamer
voorzien van o.a. ligbad en inloopdouche**



LANGE WAAG 65



DERDE VERDIEPING

De derde verdieping beschikt over twee slaapkamers van ca. 12m² en 6m². Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische was-/technische ruimte van ca. 9m² met de aansluitingen ten behoeve van de was apparatuur en de opstelplaats van de warmtepomp, de WTW-installatie (warmteterugwinning) en de omvormer van de zonnepanelen. Ook deze verdieping is afgewerkt met een fraaie PVC vloer.



Toegang tot twee slaapkamers



LANGE WAAG 65





Praktische wasruimte met de
benodigde aansluitingen



LANGE WAAG 65



BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een royaal dakterras van ca. 47m² voorzien van buitenkraan en tuin stopcontacten. Dankzij de ruime opzet is er volop plaats voor een lounge set, een eettafel en beplanting. Een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten van de zon en het buitenleven.



Royaal dakterras met zonligging op het zuiden



LANGE WAAG 65



BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

BIJZONDERHEDEN

- Voorzien van een definitief energielabel A++++.
- Volledig geïsoleerd en uitgerust met houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
- Verwarming en koeling middels een lucht/waterwarmtepomp.
- De ramen aan de zonzijde zijn voorzien van screens en bij de schuifpui een zonnescherf met royale uitval.
- Alle verdiepingen beschikken over comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling.
- Royaal dakterras van ca. 47 m², gunstig gelegen op het zuiden.
- Luxe uitgevoerde keuken, badkamer en toiletruimte.
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage met laadpaal aangesloten op de eigen stroomvoorziening.
- De servicekosten voor de parkeergarage bedragen € 40,- per maand.
- Uitstekend gelegen ten opzichte van het centrum van Breda, NS Station Breda en de uitvalswegen A16, A27 en A59.

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de 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 koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

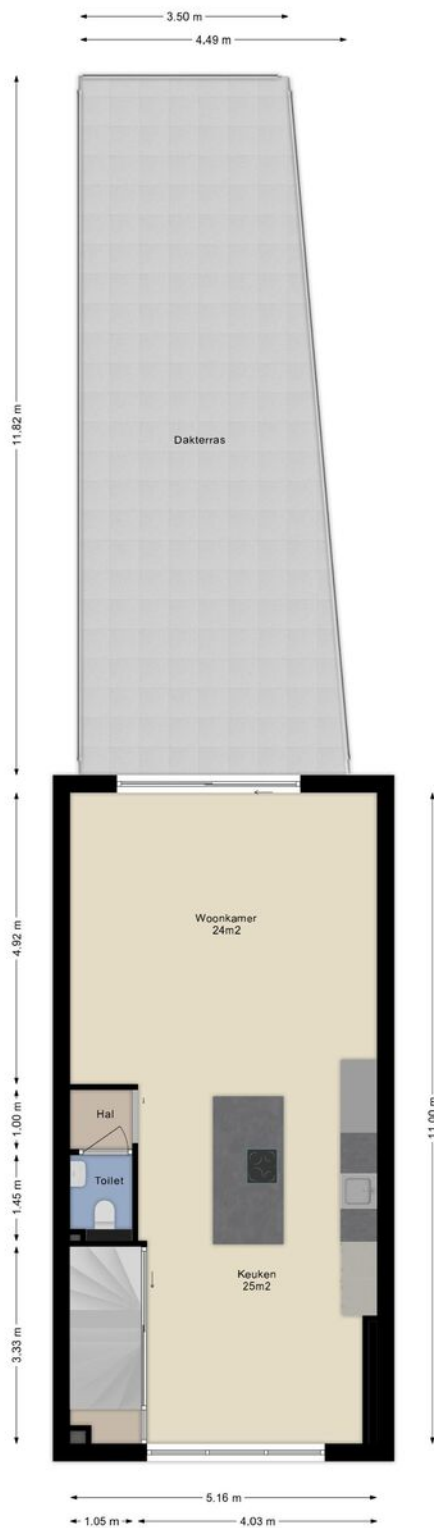
PLATTEGROND

Begane grond



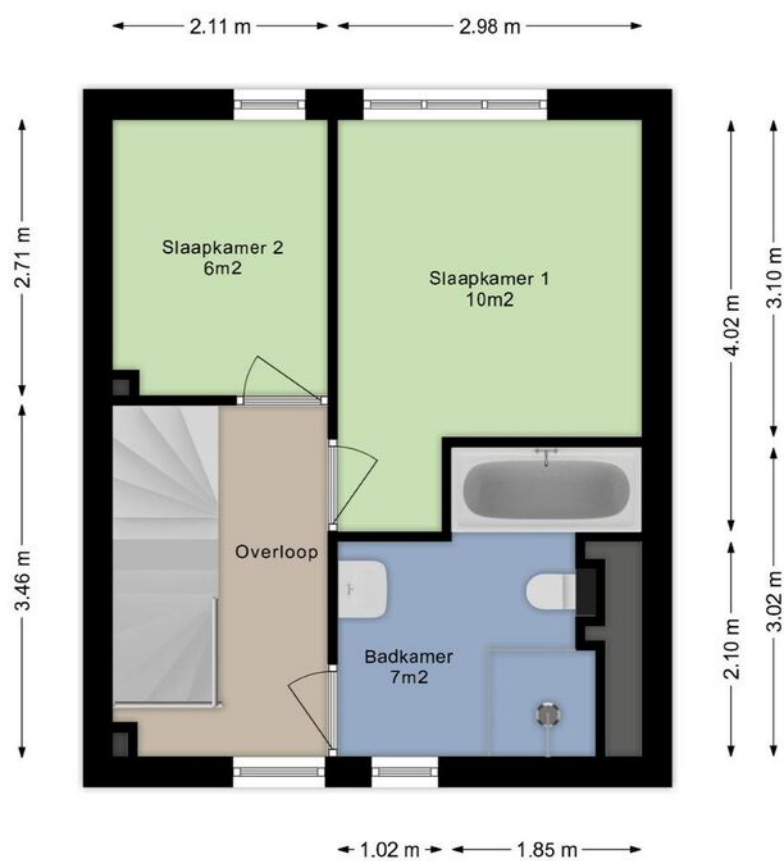
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



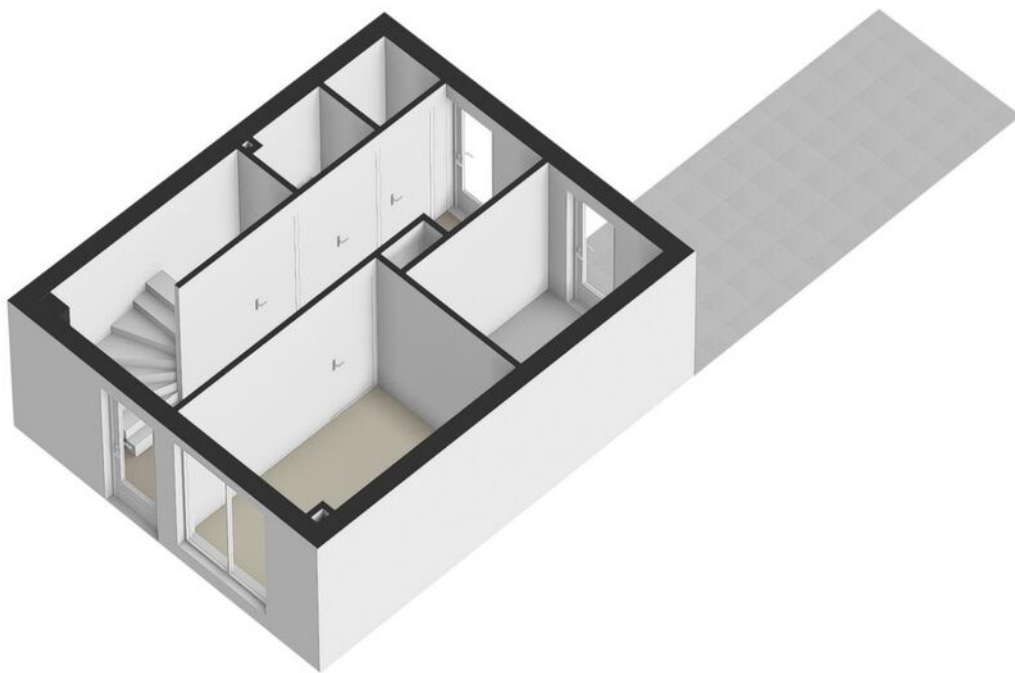
PLATTEGROND

Derde verdieping



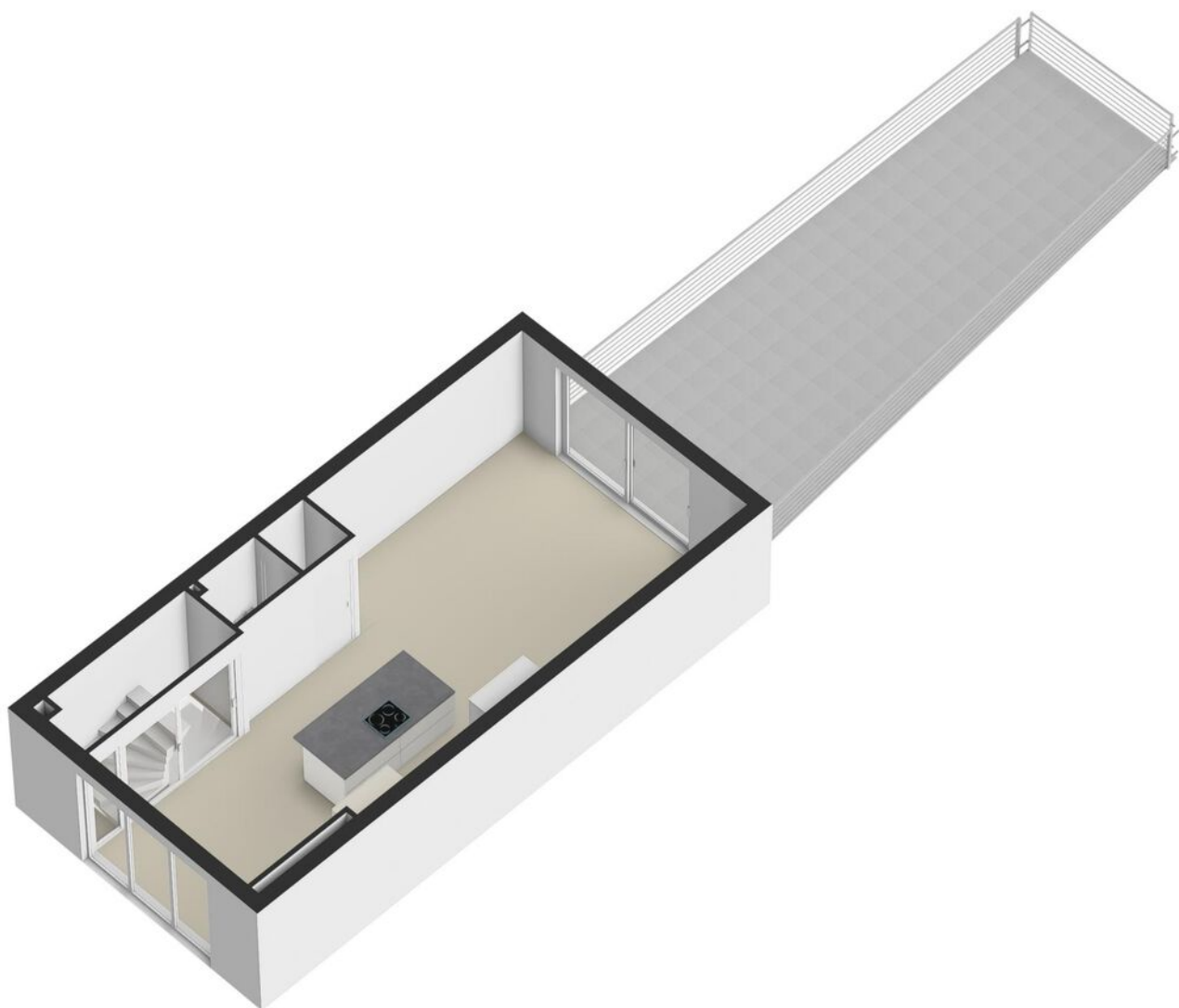
PLATTEGROND

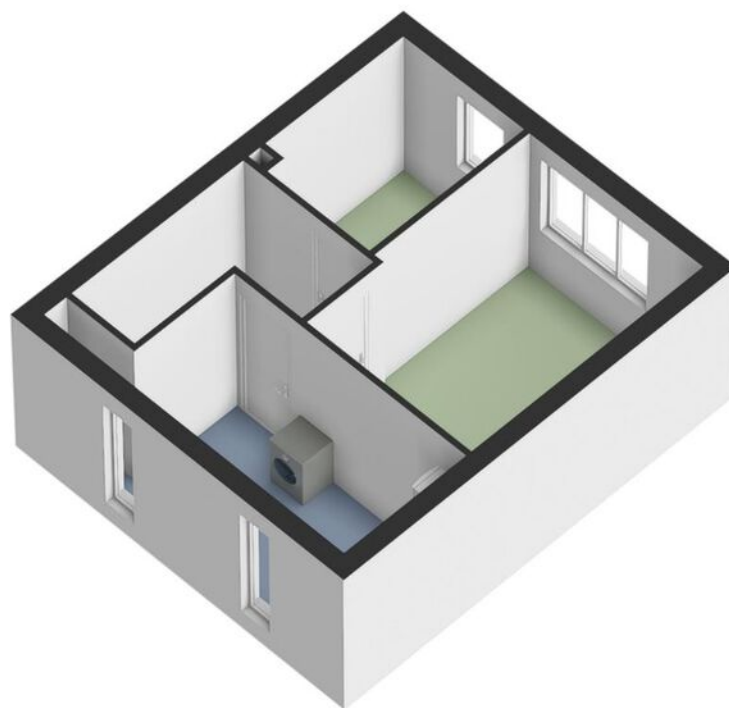
Begane grond

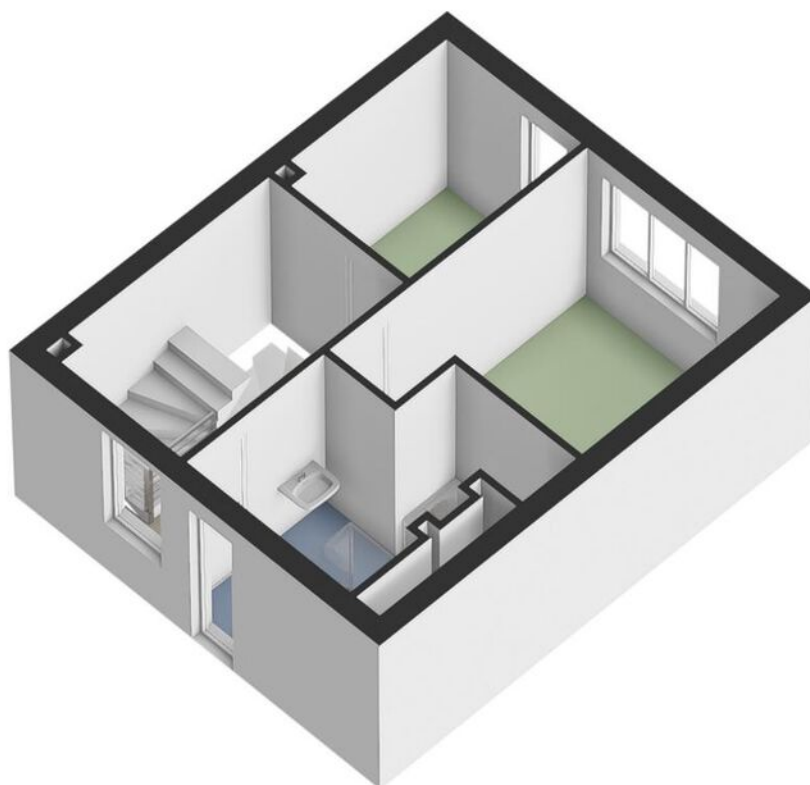


PLATTEGROND

Eerste verdieping







KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Breda Sectie G Perceel 8304	Schaal 1: 500 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 
---	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Buurtinformatie - Breda / Brabantpark



LEEFTIJD

0 - 14: 13%	15 - 24: 19%	25 - 44: 31%
	45 - 64: 21%	65+: 17%



KOOP / HUUR

Koop: 43%	Huur: 57%
-----------	-----------



HUISHOUDEN

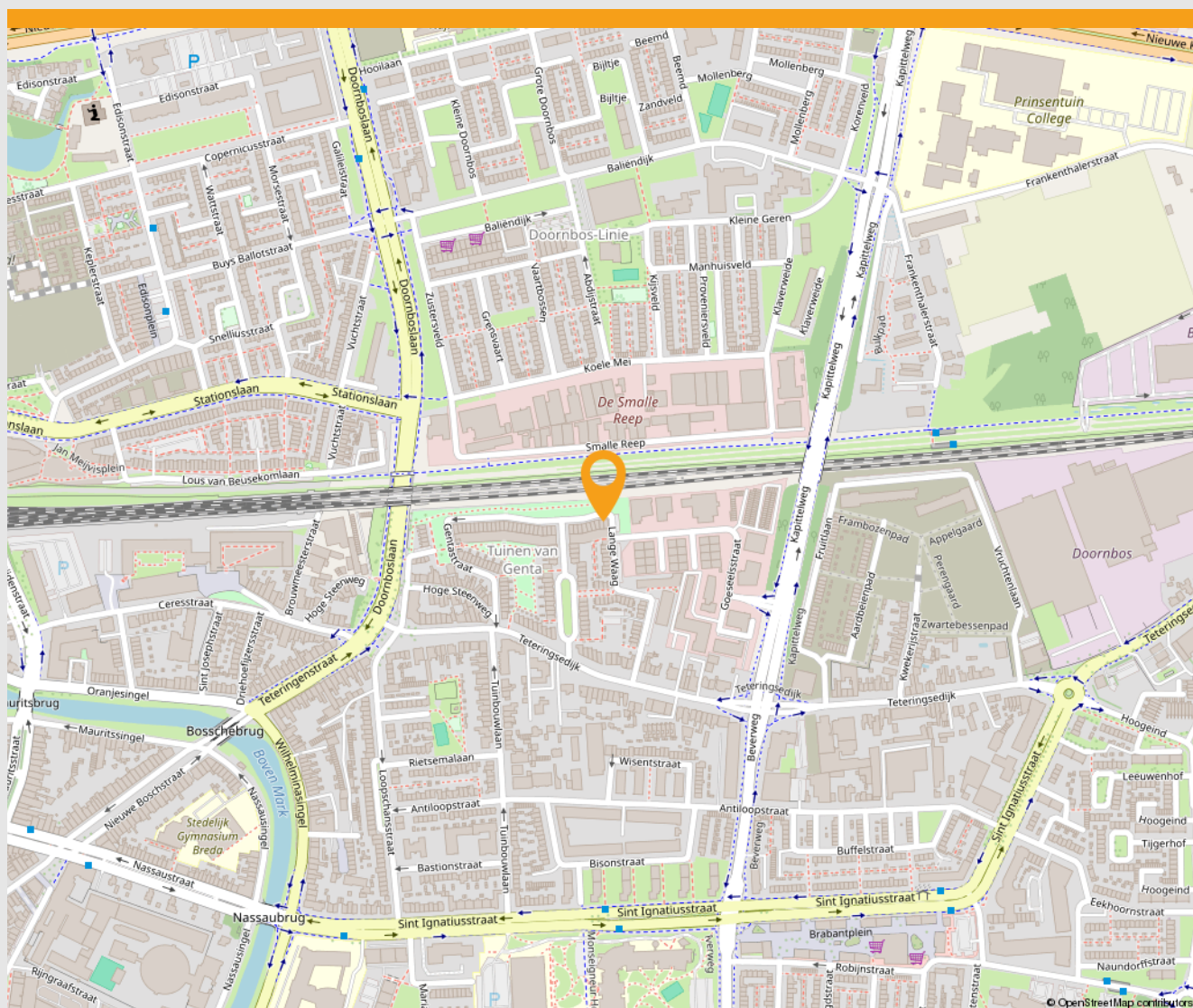
Eenpersoons: 54%	Zonder kinderen: 23%
	Met kinderen: 22%



Aantal auto's per huishouden

0,7

LOCATIE



Groen



Scholen



Winkels



Huisarts



Bushalte



Ziekenhuis

KANTOOR BREDA









INTERESSE.

IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



VAN DE WATER MAKELAARS BREDA

Keizerstraat 91 – 93, 4811 HL Breda
(076) 5 24 24 00 | breda@vandewatergroep.nl
www.vandewatergroep.nl

MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

**VAN DE
WATER** 

Helder in huisvesting.