TE KOOP.

Donkslagen 26 Breda
€ 640.000,-- k.k.





SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ

Inhoud

Inleiding	5
Specificaties	6
Begane grond	9
Eerste verdieping	21
Tweede verdieping	31
Tuin aan het water	32
Bijzonderheden	42
Plattegronden	44
Locatie	50
Informatie & verkoop	52
Extra informatie	54
Is dit uw droomhuis?	57
Onze expertise	58
Schonck, Schul & Compagnie online	60



Inleiding

Wonen aan het water, met een heerlijke tuin en alle ruimte voor het hele gezin. Wat een fijne plek om thuis te komen!

Aan de Donkslagen 26 staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met een royale tuin aan de zij- en achterzijde. Op de begane grond vind je een U-vormige woonkamer, de keuken en een extra werk- of speelkamer. Op de eerste verdieping liggen twee slaapkamers en de badkamer, met daarboven een zeer ruime open zolder vol mogelijkheden.

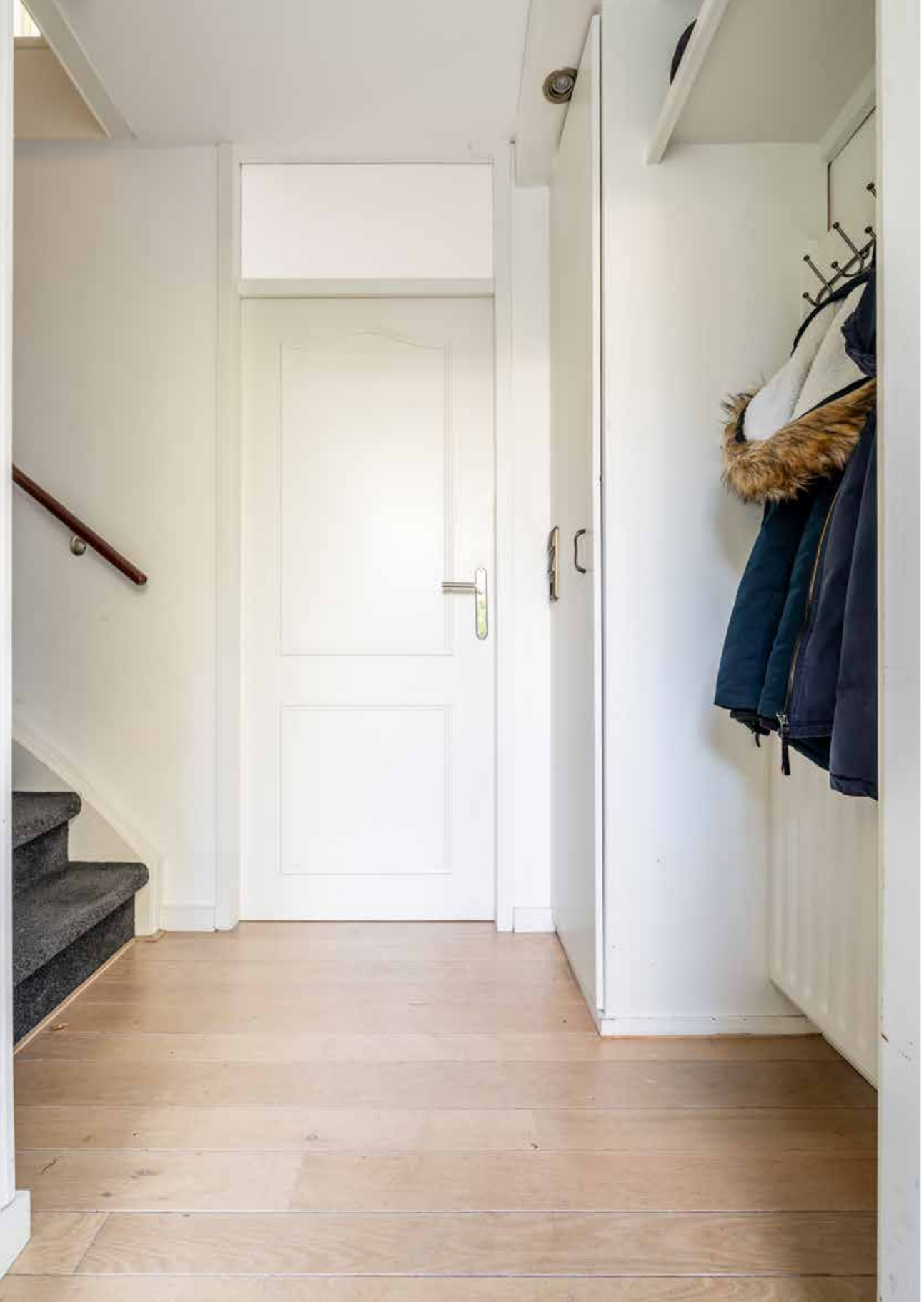
De woning ligt aan een rustig, doodlopend gedeelte van de straat in de groene, kindvriendelijke wijk Overkroeten, onderdeel van de Haagse Beemden. Winkelcentrum Heksenwiel, basisscholen en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. De Asterdplas en het Haagse Beemdenbos nodigen uit om naar buiten te gaan.

Kom snel kijken en laat je verrassen.

Specificaties

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A
Bouwjaar	1993
Woonoppervlakte	ca. 129 m^2
Onderhoud	Goed
Ligging	Aan het water
	Kindvriendelijke locatie
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein en in drecte omgeving
Oplevering	In overleg





Begane grond

We parkeren de auto voor de deur in het rustige, doodlopende gedeelte van de straat. Ook op eigen terrein parkeren behoort tot de mogelijkheden. Bij aankomst valt direct de vrije ligging op, met de waterpartij en het groen langs de zijkant van de woning.

Via de tuin bereiken we de entree. De hal is voorzien van een houten vloer en biedt toegang tot de meterkast, een vaste kast en de toiletruimte met toilet en fonteintje.

Vanuit de hal lopen we door naar de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is er een fijne verbinding met het groen rondom de woning. De U-vormige indeling biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in.

De keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en is voorzien van een oven, keramische kookplaat met afzuigkap, spoelbak en kastruimte. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin én tot de extra kamer op de begane grond. Deze ruimte is bijvoorbeeld geschikt als werkplek, speelkamer of hobbyruimte.
















BOSCH

Eerste verdieping

We gaan de trap op naar de overloop met laminaatvloer. Hier vinden we twee slaapkamers en de badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers, waardoor je nu volop ruimte hebt voor een comfortabele slaapkamer met vaste kast. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een aparte douche, een dubbele wastafel en een toilet. Lekker ruim voor de drukke ochtenden met het hele gezin.


mexx







Tweede verdieping

Laat je verrassen door de tweede verdieping! Hier ligt een royale open zolderruimte, die je helemaal naar eigen wens indeelt. Denk aan een of meer extra slaapkamers, een werkruimte of een hobbyruimte. Zo groeit de woning mee met je gezin.

De zolder heeft een dakraam, een vaste wastafel en een laminaatvloer. Ook vinden we hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelplaats van de cv-combi-ketel en praktische bergruimte.

Tuin aan het water

We sluiten af met een van de grote pluspunten van deze woning: de royale tuin. Zowel aan de zijkant als aan de achterzijde heb je volop buitenruimte.

Naast de woning grenst de tuin aan een waterpartij met groen. Een fijne plek om op een mooie dag buiten te zitten, terwijl de kinderen alle ruimte hebben om te spelen. In de achtertuin is plek voor een terras, een eettafel of verschillende gezellige zitplekken.

De combinatie van ruimte, groen en het water zorgt voor een prettige buitenruimte met veel privacy. Hier leef je in de zomer echt buiten!







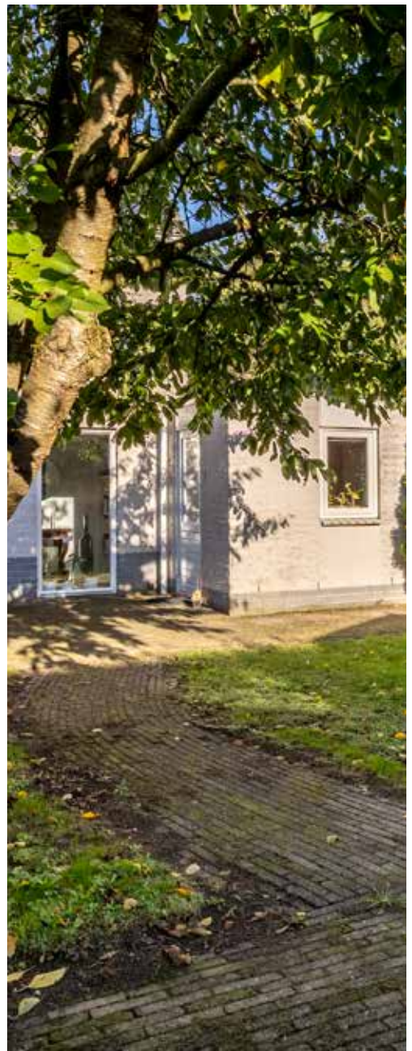






Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning
- Bijzondere ligging aan een waterpartij
- Royale tuin aan de zij- en achterzijde
- Parkeren op eigen terrein mogelijk
- Extra werk- of speelkamer op de begane grond
- Zeer ruime open zolder met indelingsmogelijkheden
- Badkamer met ligbad, aparte douche en dubbele wastafel
- Rustig gelegen aan een doodlopend gedeelte van de straat
- Groene, kindvriendelijke wijk Overkroeten



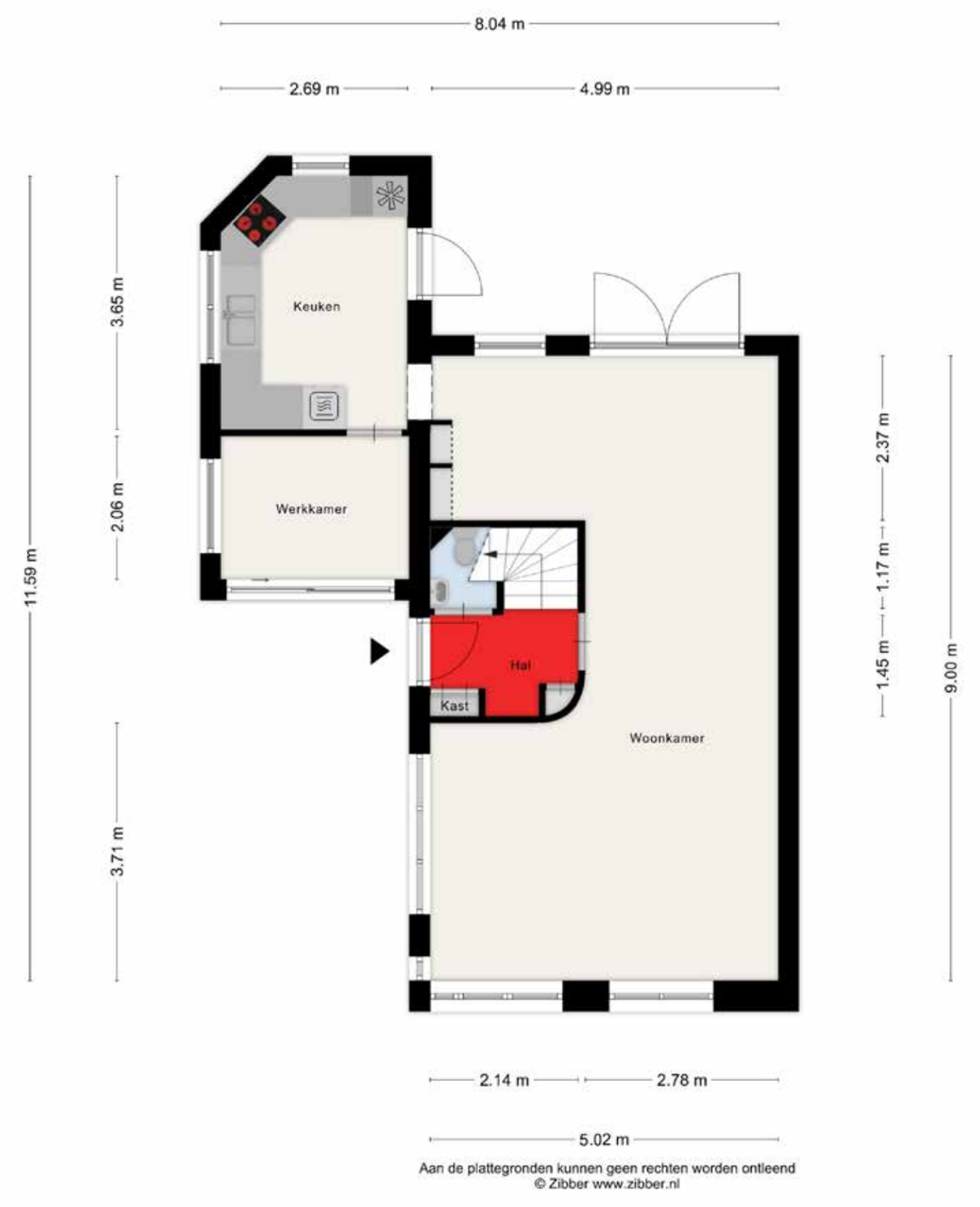






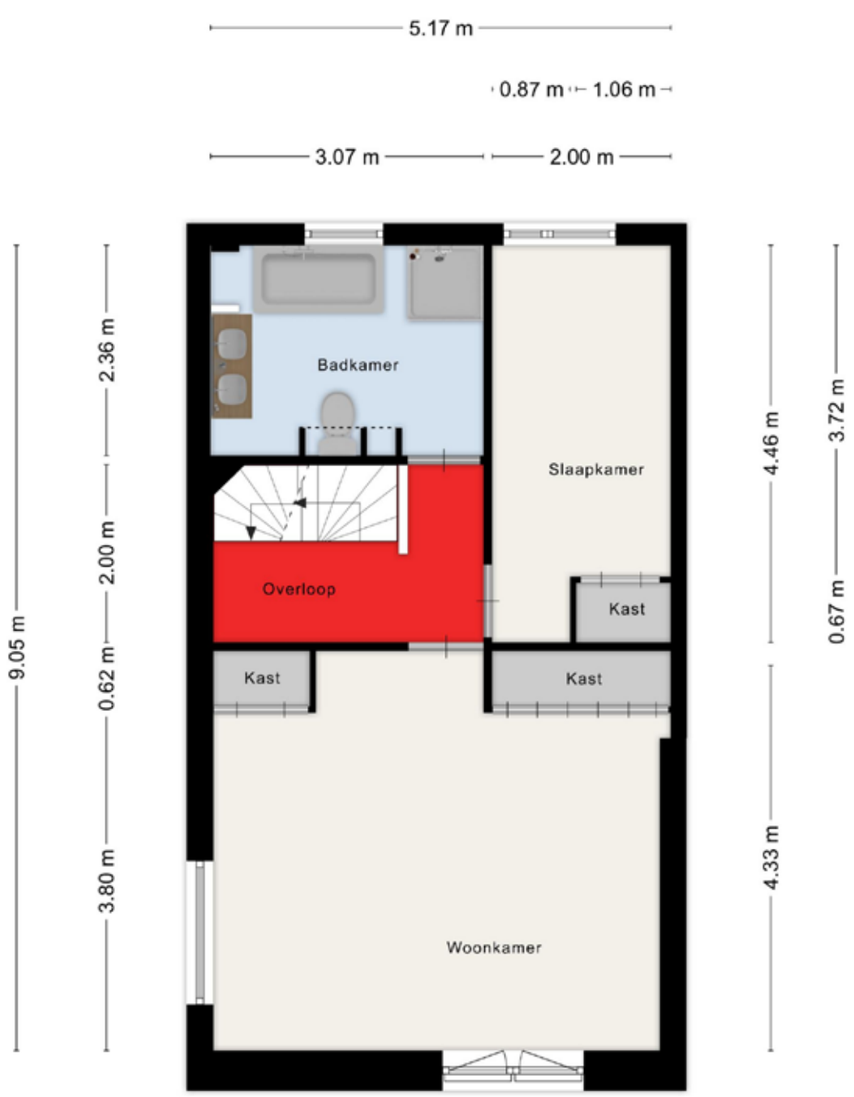


BEGANE GROND



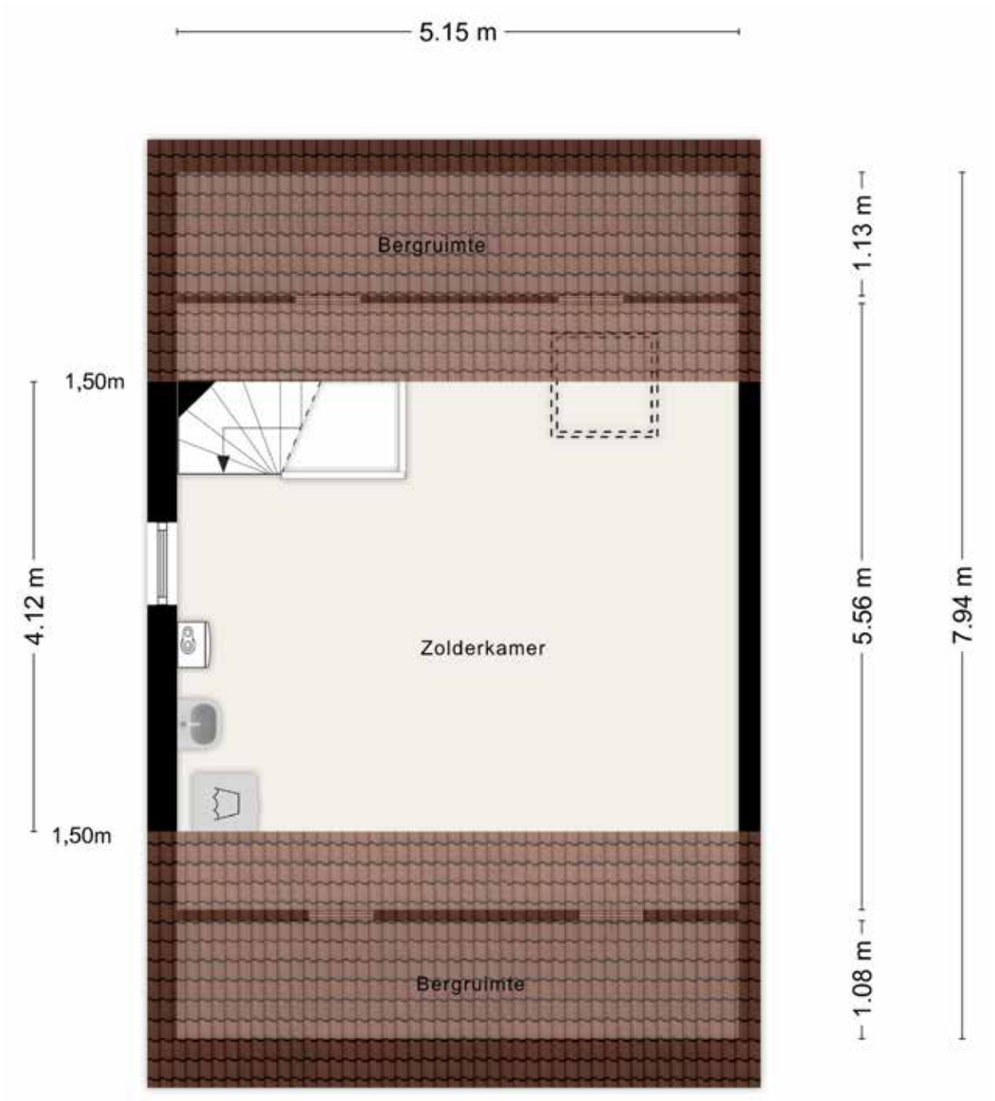
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



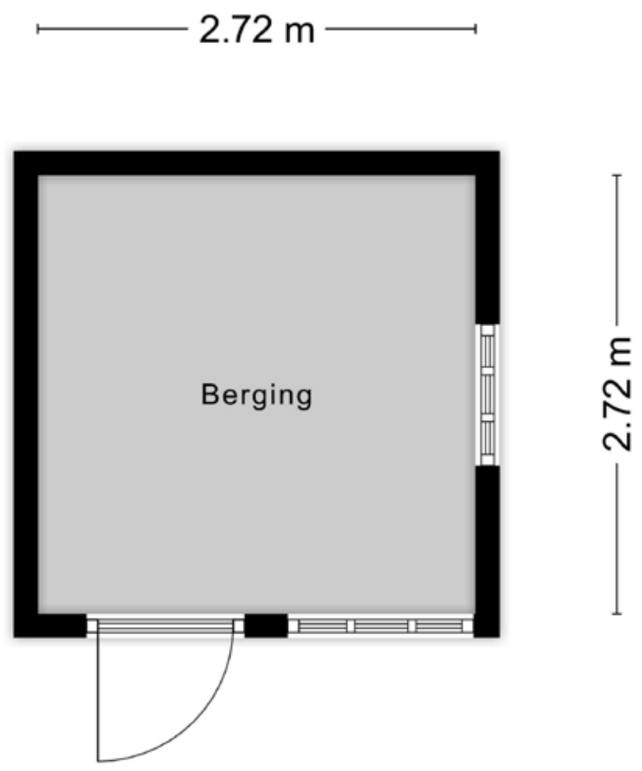
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



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

BERGING



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

SITUATIETEKENING



KADASTRALE KAART



	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Breda
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2864
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
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

Toplocatie met uitstekende verbindingen

Op de fiets naar...

De supermarkt voor de dagelijkse boodschappen (±4 min), winkelcentrum Heksenwiel met diverse winkels en horecagelegenheden (±5 min), of het bruisende centrum van Breda met gezellige terrassen, winkels en restaurants (±20 min).

Snel weg!

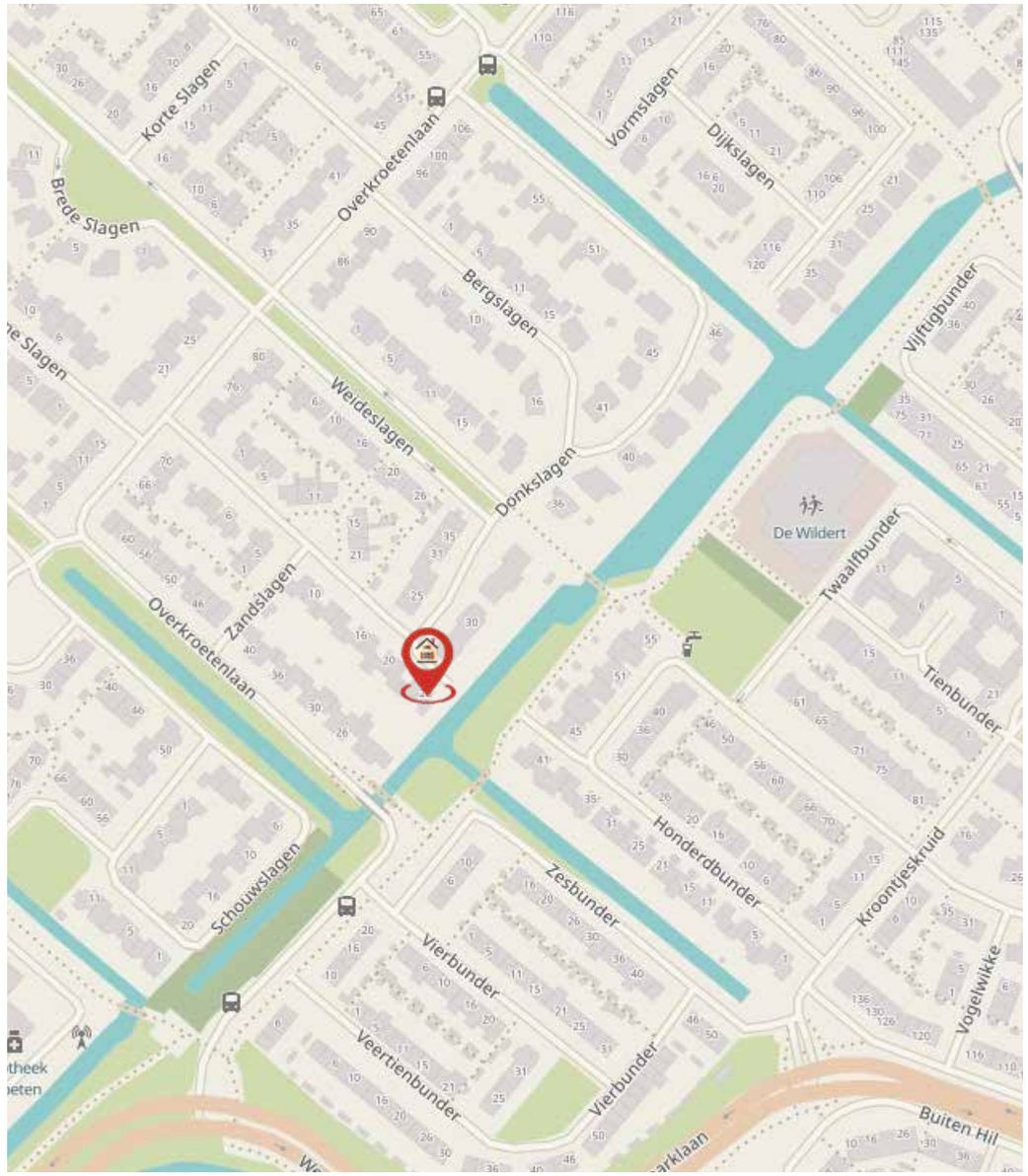
Dankzij de gunstige ligging nabij de A16 en A27 zijn steden in de regio uitstekend bereikbaar. Zo rijdt u eenvoudig richting Rotterdam, Antwerpen en Utrecht. Ook het centrum van Breda en omliggende dorpen zijn goed bereikbaar.

Geen weer voor de fiets?

Ook met het openbaar vervoer bent u goed verbonden. Diverse bushaltes bevinden zich op circa 3 minuten loopafstand. Station Breda-Prinsenbeek ligt op ongeveer 2,5 kilometer en is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Van Breda CS naar everywhere

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Breda, waar u snelle treinverbindingen heeft richting onder andere Rotterdam, Tilburg en Utrecht.



Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarsteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddoelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Assistent Makelaar
l.vandentempel@schonckschul.com
06 36 58 81 01



Yolanda Hop

Commerciële Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commerciële Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Onderzoekplicht koper
Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Biedverloop
Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Hypotheek
Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper
Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld , is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 0% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

1 Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag , zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze
Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.De koper is inprincipe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Toelichting NEN2580
Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.



Is dit uw droomhuis?

“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek; we nemen de zorgen voor u uit handen.”

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Nieuwe Boschstraat 40
076 - 56 58 551
van-loon.com
Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code

FINANCIEEL ADVIES VOOR IEDEREEN!



Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebepaling?
Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebepaling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebepaling

SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHEIDEND DOOR AANPAK

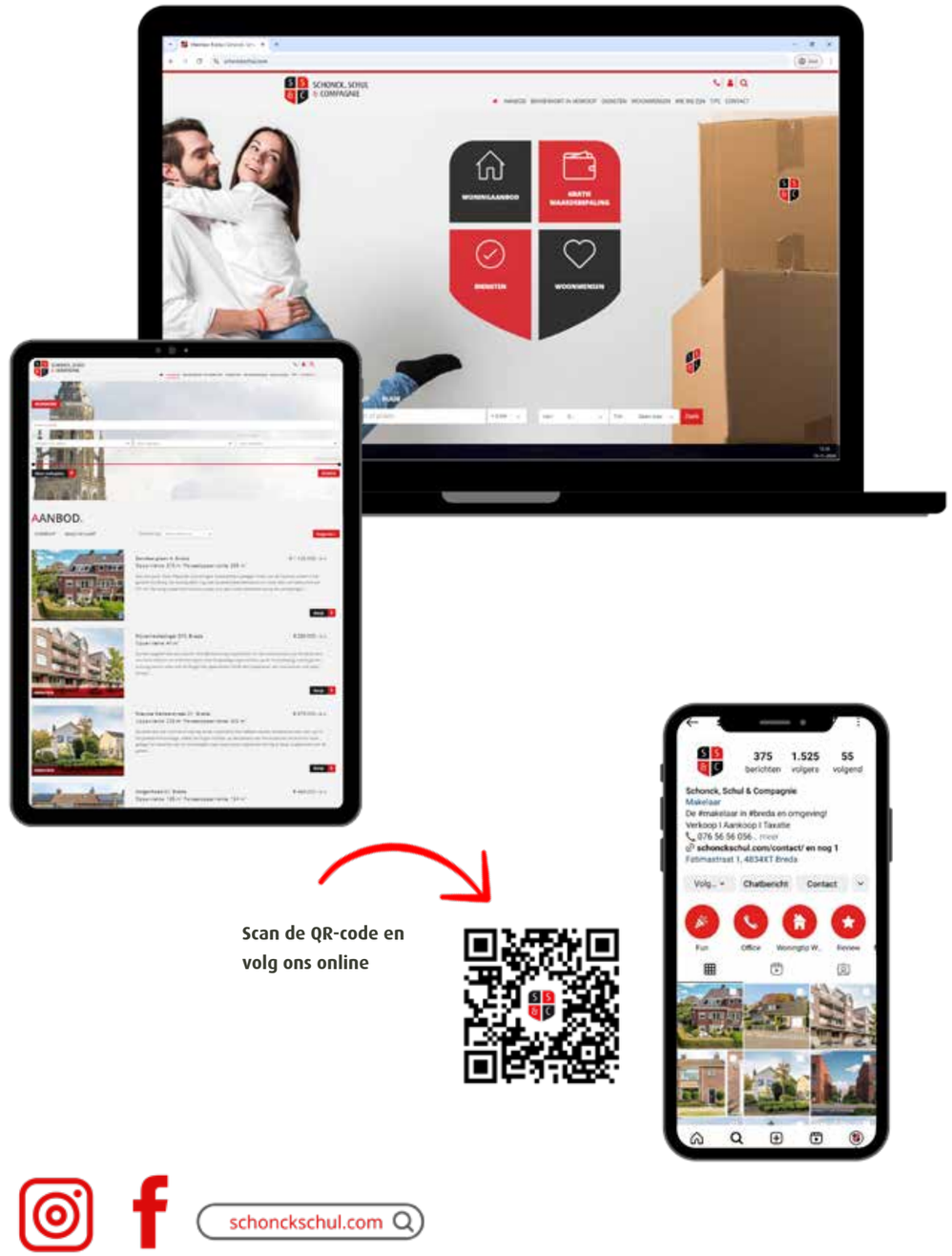
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.





Schonck, Schul & Compagnie
Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com