

de Roy van Zuidewijnlaan 8, 4818 GB Breda
Vraagprijs € 850.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
 Mauritsstraat 3
 4811 EN, BREDA
 Tel: 076-5656750
 E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

de Roy van Zuidewijnlaan 8, 4818 GB Breda

Karakteristiek wonen in het hart van Zandberg

Ben je op zoek naar een plek waar sfeer, comfort en authentieke charme moeiteloos samenkomen? Dit indrukwekkende herenhuis in de geliefde wijk Zandberg is een unieke kans voor wie waarde hecht aan stijl, historie en hedendaags wooncomfort. Met een warme, ruime living, een moderne woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers en een fantastische combinatie van buitenruimtes – waaronder twee dakterrassen én een zonnige stadstuin – biedt deze woning een woonbeleving die je zelden tegenkomt.

Gebouwd rond 1899 en met grote zorg gemoderniseerd, ademt dit huis karakter. De originele details – zoals glas-in-lood ramen, hoge plafonds, authentieke paneeldeuren en de klassieke bordestrap – zijn behouden en prachtig gecombineerd met hedendaagse luxe. Het resultaat is een sfeervol, instapklaar familiehuis dat direct voelt als thuis.

Woonoppervlakte: ca. 157 m²

Perceeloppervlakte: 113m²

Inhoud: ca. 637 m³

Energie label C

Aanvaarding: medio april 2026

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de sfeer van het huis op: een lichte entree met originele details en toegang tot de statige woonkamer en-suite. Deze bestaat uit een voorkamer (ca. 5.31 × 3.43 m) met prachtige schouw en houtkachel, en een eetkamer (ca. 4.54 × 2.39 m) met vaste kasten in de en-suite afscheiding. De hoge plafonds, glas-in-lood en massieve eikenhouten vloer benadrukken het authentieke karakter.

Een stijlvolle stalen schuifdeur verbindt de eetkamer met de royale woonkeuken (ca. 5.88 × 2.64 m). Deze moderne, lichte keuken vormt het hart van het huis en is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een Falcon Classic fornuis met 3 ovens, een afzuigschouw, koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een prachtige verbinding met buiten.

Via een tussenportaal bereik je de charmante bordestrap naar de eerste verdieping en een modern toilet met fonteintje.

Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele bijkeuken/speelkamer (ca. 3.07 × 1.74 m), voorzien van vaste kasten en toegang tot de bergverlating – ideaal voor extra opslag.

1E VERDIEPING

De overloop, met prachtige lichtinval, geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de wasruimte.

Slaapkamer 1 (ca. 4.54 × 4.03 m), aan de voorzijde, voorzien van een elegante schouw en hoge ramen die het karakter van het huis perfect benadrukken.

Slaapkamer 2 (ca. 2.85 × 2.33 m), aan de achterzijde, beschikt over een grote inbouwkast en openslaande deuren naar het eerste dakterras; een heerlijke, rustige buitenruimte waar je de hele dag door kunt genieten van zon én privacy. Perfect voor koffiemomenten, loungen of een drankje aan het eind van de dag.

De stijlvolle badkamer (ca. 3.55 × 2.58 m) heeft vloerverwarming, een groot wastafelmeubel, vrijstaand ligbad, inloofdouche en zwevend toilet. De combinatie van moderne luxe en rustige kleurstelling sluit naadloos aan bij de stijl van het huis.

Een separate wasruimte (ca. 1.73 × 1.31 m) met vaste kasten biedt extra gemak.

2E VERDIEPING

De tweede verdieping verrast met een fantastische ruimtebeleving door de open kapconstructie en de vele dakramen. Hier bevinden zich:

Slaapkamer 3 (ca. 4.54 × 3.74 m) aan de voorzijde, met twee Velux dakramen die zorgen voor veel licht.

Slaapkamer 4 (ca. 4.83 × 3.49 m) aan de achterzijde, voorzien van vaste kasten en een deur naar het tweede, grotere dakterras.

Dit dakterras biedt een heerlijk privé plekje om 's ochtends in alle rust buiten te zitten – een waardevolle toevoeging aan deze verdieping.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een separate doucheruimte en een vaste kast met de cv-opstelling (Intergas CW5, 2025).

TUIN

De zonnige stadstuin (ca. 18 m²) ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en twee leibomen. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier vanaf de ochtend tot laat in de middag genieten van de zon. Via een poort aan de zijkant heb je toegang tot een eigen achterom – ideaal voor fietsen of tuinafval.

BIJZONDERHEDEN

Modernisering afgerond in 2017, volledig met behoud van karakter
Volledig voorzien van dubbele beglazing en nieuw glas-in-lood
Voorgevel vernieuwd, gereinigd en voorzien van knipvoeg en spouwisolatie
Massief eiken vloer op de begane grond, houten vloeren op de verdiepingen
Vernieuwde dakpannen en geïsoleerde platte daken
Slaapkamers aan achterzijde voorzien van rolluiken
Elektra en uitgebreide meterkast volledig vernieuwd
Twee dakterrassen én een zonnige tuin op het zuiden
Veel authentieke details: hoge plafonds, originele deuren, glas-in-lood, schouwen en bordestrap
Instapklaar en uitstekend onderhouden

LIGGING EN LOCATIE

De Roy van Zuidewijnlaan is een rustige, niet-doorgaande straat ten zuiden van het centrum van Breda. Je woont hier op loopafstand van de gezellige winkels aan de Ginnekenweg en de chique Wilhelminastraat, en staat zo in het bruisende stadshart, op de bourgondische Ginnekenmarkt of in het Mastbos. De uitvalswegen richting Utrecht, Rotterdam en Antwerpen zijn uitstekend bereikbaar. Ook zijn diverse sportclubs, kinderopvang en basisscholen (o.a. De Zandberg en de Dirk van Veenschool) dichtbij. Geen wonder dat Zandberg in 2021 werd uitgeroepen tot de beste buurt van Brabant!

KOOPOVEREENKOMST

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

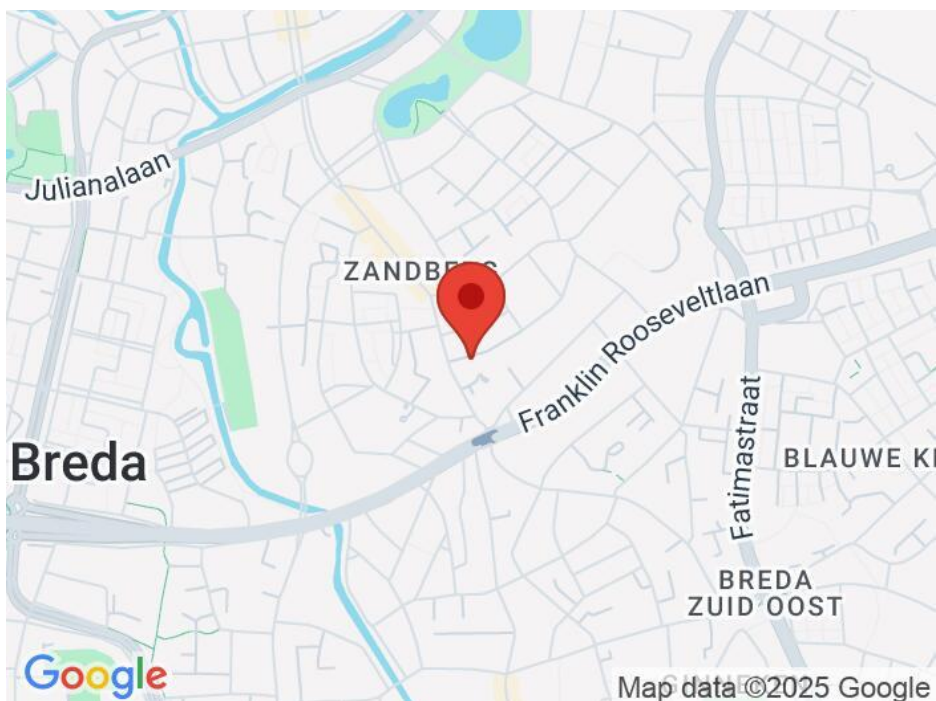
Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 850.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 613 m ³
Perceel oppervlakte	: 113 m ²
Woonoppervlakte	: 156 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1899
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuin 18 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

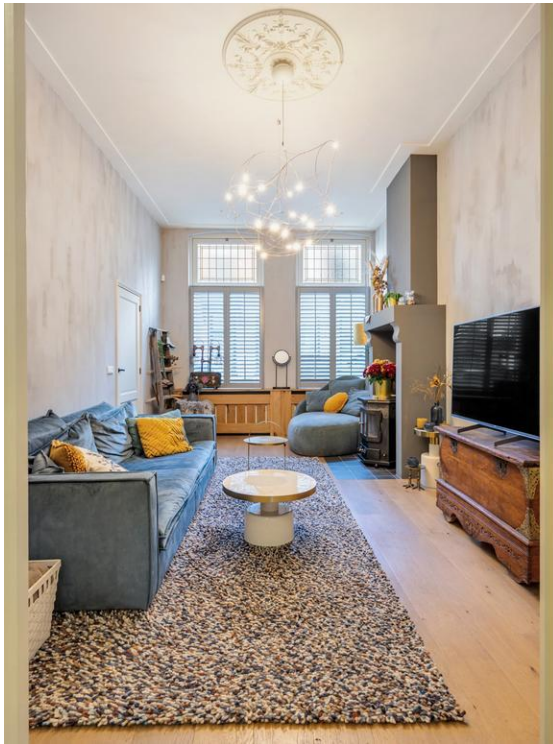
Locatie

de Roy van Zuidewijnlaan 8
4818 GB BREDA















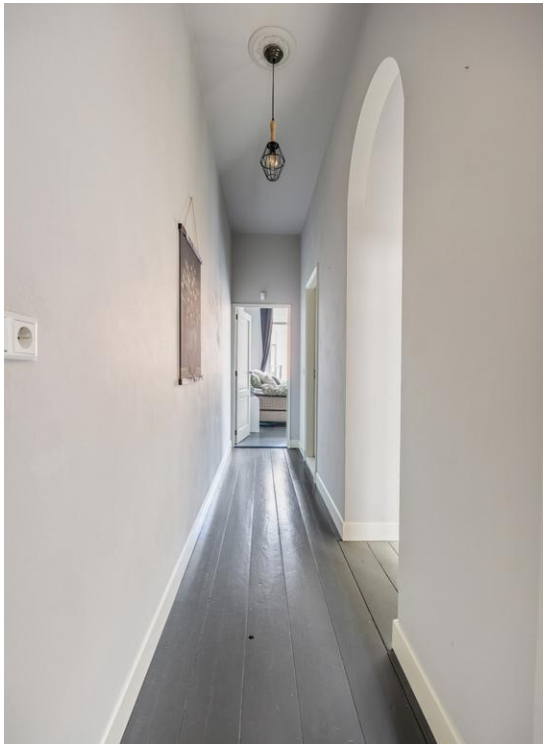






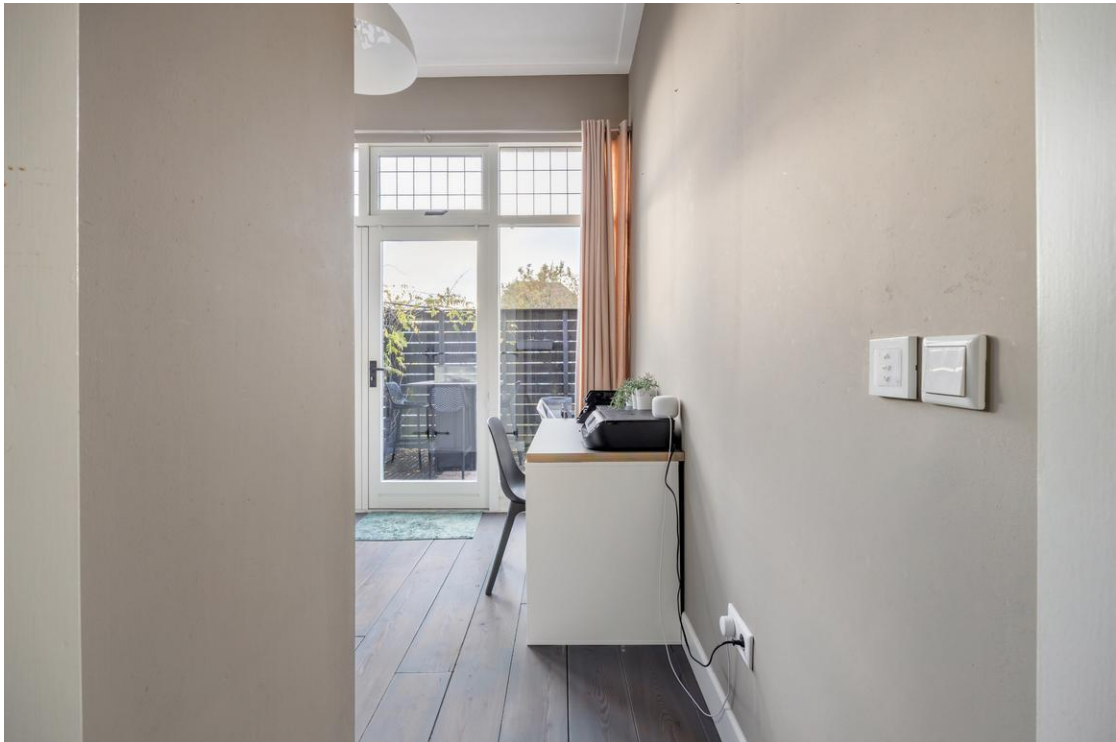












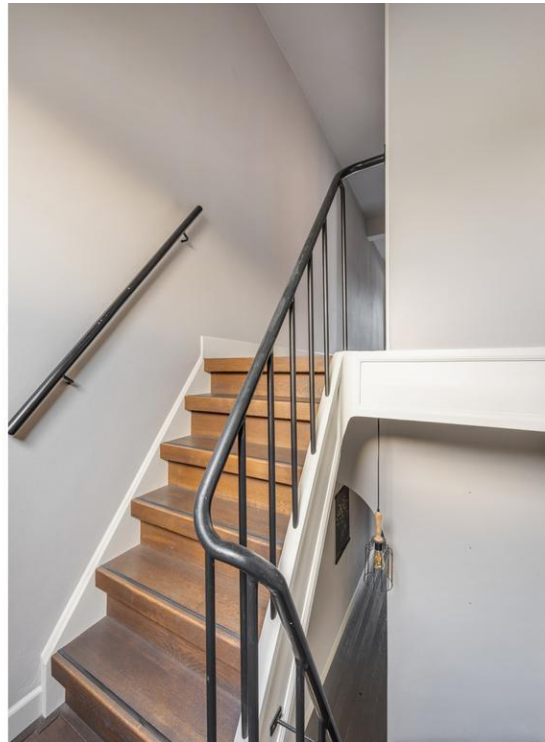


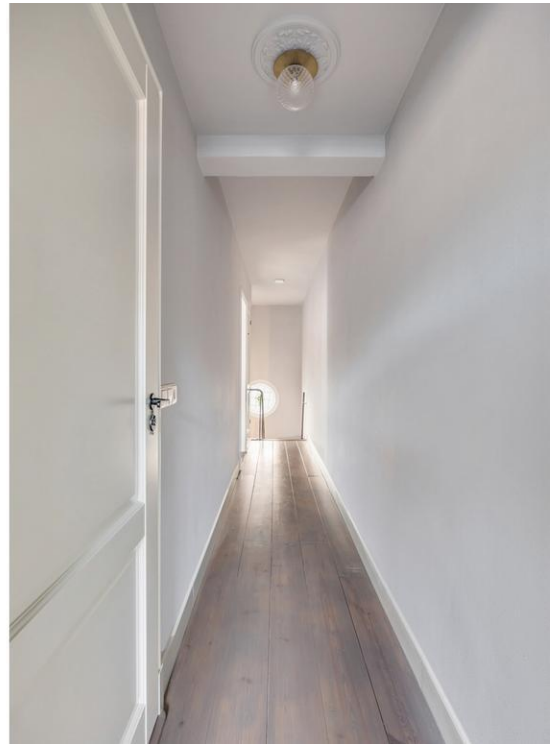
































Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

