

Grintweg 18 | Breda

Vraagprijs € 965.000,- k.k.



Grintweg 18 | Breda



Kenmerken

Bouwjaar	1850	Ligging	rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Soort woning	woonboerderij		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	D	Inhoud	768 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	1915 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	200 m ²

Rust en ruimte, dat is kenmerkend voor deze mooie vrijstaande boerderij met luiken aan de voorzijde en een rieten kap (2023). Bij binnenkomst komt de sfeer u direct tegemoet. De living heeft houten balken, stalraampjes, een open haard en een houtkachel, nostalgie ten top. Slapen en werken kan op de begane grond. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en de badkamer. De tuin rondom de woning geeft u een heerlijk landelijk gevoel.

Dit unieke object in het buitengebied van Breda komt misschien maar één keer te koop. Kom binnen kijken en laat u verrassen!

Omschrijving

Begane grond - grote living en nostalgische keuken
Hoewel het in het buitengebied gebruikelijk is een huis via de achteringang te betreden, gaan wij 'gewoon' via de voordeur. Welkom! De hal ademt al veel sfeer met de boerenplavuizen en houten balken.

We lopen via een afstapje door naar de woonkamer, hier ook weer de nostalgische houten balken en gebinten. Een gevoel van ruimtelijkheid is het eerste wat in de living overheerst. Niet alleen vanwege de daadwerkelijke grootte, maar ook door de openslaande deuren naar het terras en de vele stalraampjes rondom.

Er zijn 2 zitgedeelten, waarvan eentje bij de gezellige open haard met schouw. Er is ook een houtkachel die voor extra warmte en gezelligheid kan zorgen. Fijn aan deze plek is de verbinding met het terras buiten. Open de deuren en voel het zonlicht of een zachte zomerbries.

Ontbijten, lunchen en dineren gebeurt aan de lange tafel. Gezellig samen eten, de dag doornemen, borrelen of een gezelschapsspelletje spelen. Deze plek leent zich er uitstekend voor.

De keuken daar kunt u niet omheen, deze heeft een prominente plaats in de woonkamer. De keuken heeft boven-/onderkasten, laden, een losse vaatwasser, een oven, een losse koel-/vriescombinatie, een dubbele spoelbak met afdruiptrek en een betegeld aanrechtblad. De kok roert voor het eten rustig in de pannen op het kookeiland. Een nostalgische look, maar toch modern koken op het 5-pits keramische kookplaat.

In de naastgelegen bijkeuken staan de wasmachine en droger opgesteld. Ook vinden we hier extra kastruimte en een uitstortgootsteen. In een vaste kast bevindt zich de cv-combiketel (HR+, 2021). Hier is tevens de betegelde toiletruimte (met toilet en fonteintje).

Vanuit de bijkeuken komt u op het overdekte terras en in de tuin.

Slapen en werken op de begane grond is ook mogelijk. Vanuit de hal is zowel de slaapkamer (met vaste kasten) als de kantoorruimte/slaapkamer bereikbaar, beide gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping met twee slaapkamers
Terug in de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping.

Hier zijn 2 slaapkamers en een badkamer gerealiseerd.

De overloop is erg ruim en heeft een vide. Het licht valt heerlijk binnen door de dakkapel en het dakraam. Er is voldoende bergruimte op de overloop.

Elke slaapkamer heeft een karakteristiek karakter. Het grootste slaapvertrek heeft zowel aan de voor- als de achterzijde een dakkapel. Er zijn ook vaste kasten aanwezig en toegang tot de bergzolder. Het is eventueel mogelijk deze slaapkamer te splitsen in 2 kamers.

De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een dakraam. Het slapen op deze kamer kan eventueel op de vide die met een trapje bereikbaar is.

De betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming en uitgerust met een ligbad (met handdouche en een thermostaatkraan), een douche (met regen- en handdouche en thermostaatkraan), een brede wastafel en een toilet.

Royale tuin met diverse terrassen

De royale tuin ligt rondom de woning. Er zijn meerdere (overdekte) terrassen gecreëerd, zodat bewoners op elk moment van de dag kunnen kiezen of ze willen genieten van schaduw of zon. Wat een ruimte en vrijheid ervaren we hier. Een groot gazon, een oude waterput, kippetjes die rondlopen en volwassen bomen maken het landelijke plaatje compleet.

Vanuit de Kluisstraat is via de zijpoort het perceel bereikbaar.

Via een poort aan weerszijde van de woning komt u aan de voorzijde.

Schuren

De grote stenen schuur heeft veel daglicht, houten balken, ouderwetse stalraampjes, een openslaande poort aan de voorzijde en 3 loopdeuren. Er is water, elektra en een eigen meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars) aanwezig.

De houten schuur die is aangebouwd aan het overdekte terras is verdeeld in verschillende ruimten met elektra. Aan opbergruimte geen gebrek hier! Het overdekte terras is eventueel ook te gebruiken als carport voor meerdere auto's.









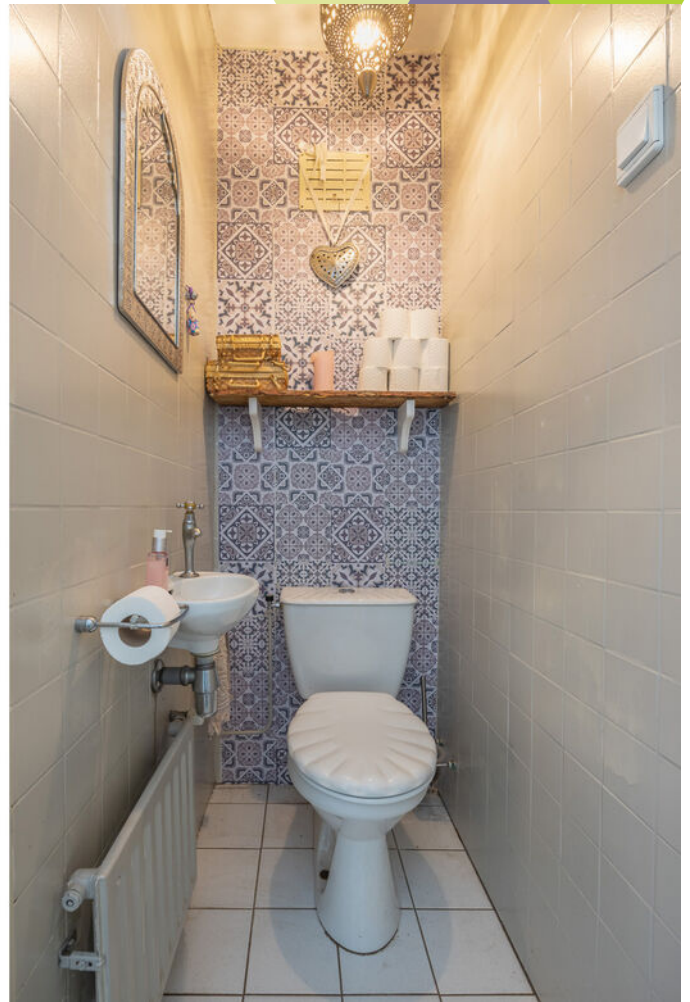
















































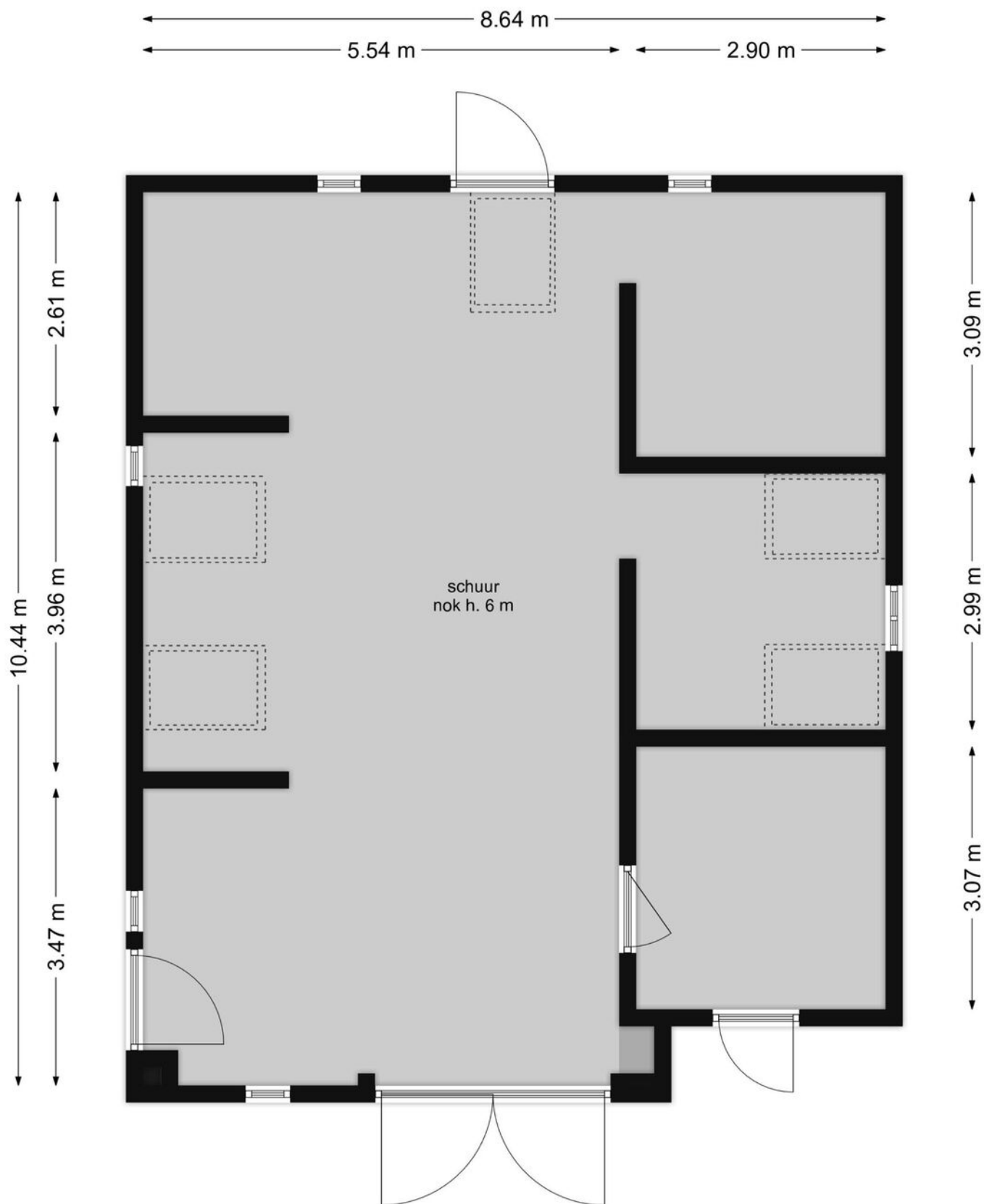
Plattegronden



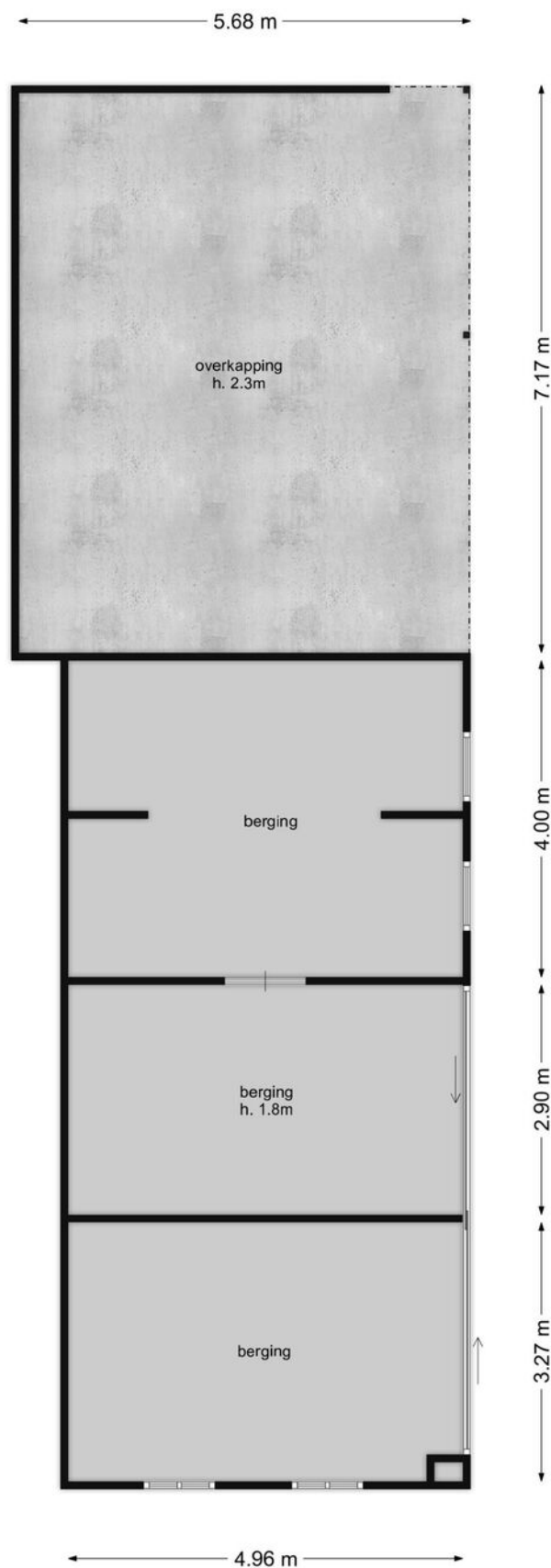
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Breda
Sectie L
Perceel 775



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 5 september 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 databankrecht.

Op de kaart



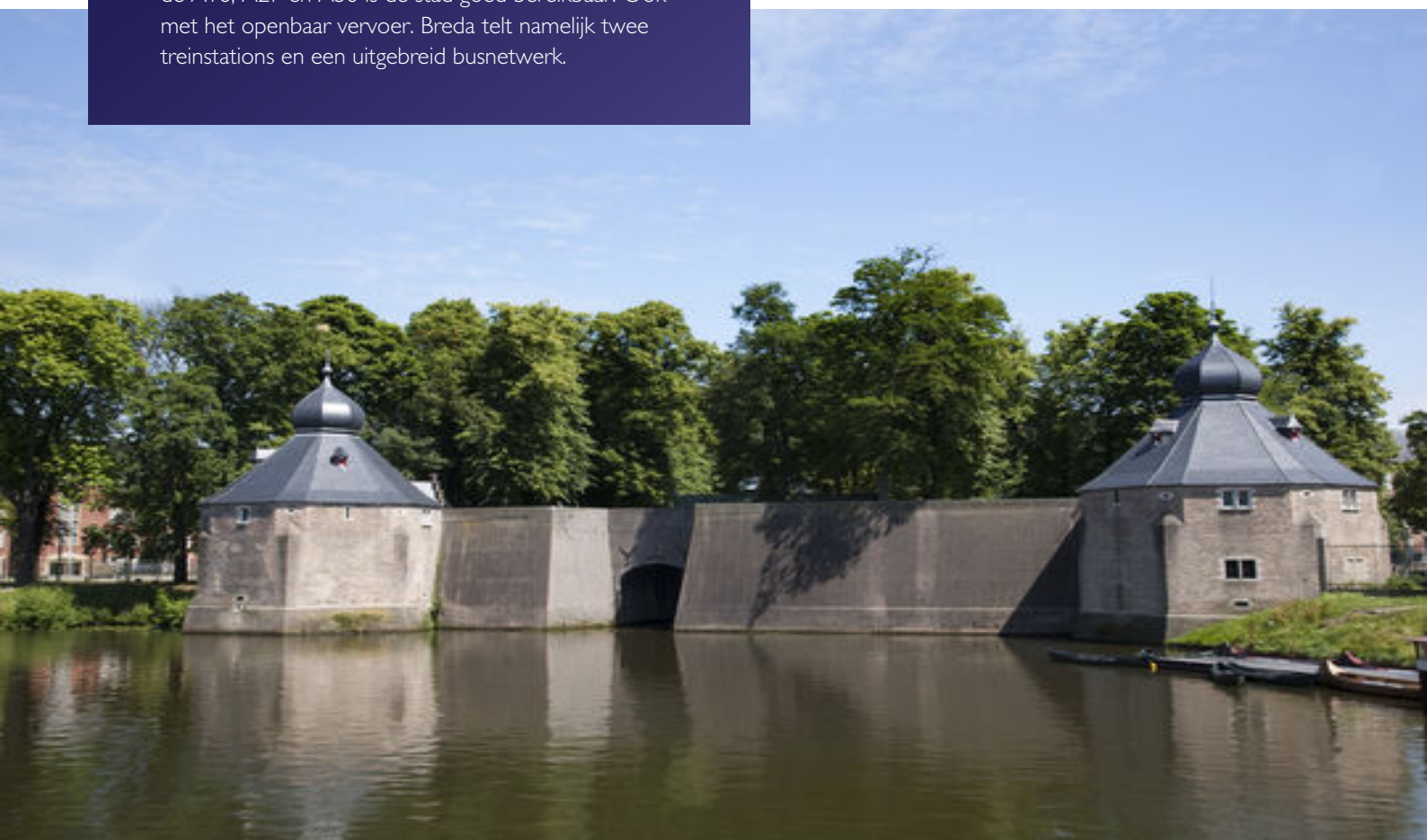
Algemeen

- De woning is voorzien van dakisolatie en gedeeltelijk voorzien van vloerisolatie (woonkamer).
- De woning heeft houten en kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR+++).
- De cv-combiketel is in 2021 vervangen.
- De kozijnen zijn in 2023 geschilderd.
- De rieten kap is in 2023 vernieuwd.
- De hal heeft een boerenplavuizen vloer.
- De woonkamer en keuken hebben een laminaatvloer.
- De bijkeuken is voorzien van een plavuizen vloer.
- De slaapkamer en kantoorruimte/slaapkamer hebben vloerbedekking.
- De overloop en de grootste slaapkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.
- De andere slaapkamer heeft een laminaat vloerafwerking.
- De badkamer is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grondvloer is van beton. De verdiepingsvloer is van hout.
- De slaapkamer op de begane grond is eventueel te gebruiken als praktijkruimte.
- Voorzieningen zoals scholen, winkels, uitvalswegen en het station zijn in de nabijheid.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

Wonen in Breda

In een stad als Breda mag u er vanuit gaan dat voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, alles voor de dagelijkse boodschappen en sportfaciliteiten binnen handbereik zijn. In welke karaktervolle wijk u ook besluit te wonen. Wonen in Breda staat voor genieten van het bourgondische leven. De sfeervolle historische binnenstad is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. En met het zeer gevarieerde en aantrekkelijke winkelaanbod hoeft u voor een dagje shoppen de stad niet uit. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. De stad heeft interessante musea, zoals het Stedelijk Museum Breda, het historische Begijnhof en leuke festivals.

Neem het BredaPhoto-festival, het grootste fotofestival in de Benelux, of het beroemde Jazz Festival. De binnenstad van Breda bruist, maar de stad heeft in de nabije omgeving ook volop groene oases van rust. Bijvoorbeeld het Mastbos. Eén van de oudste cultuurbossen van Nederland (in 1515 aangeplant). Een bos dat zijn naam dankt aan de vele grove dennen/mastbomen. Of ga fietsen of wandelen in het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen of de Teteringse Heide. Breda heeft een centrale ligging en liggend aan de A16, A27 en A58 is de stad goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer. Breda telt namelijk twee treinstations en een uitgebreid busnetwerk.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het is bij de verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom en bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-233 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur