

MAKELAARSHUYS
**JOHANNA
& GIJS**



Groot Ypelaardreef 7

4834 HC Breda

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39
Wieringerland 1410
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uithoorn
Vraagprijs €100.000

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

vrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE

153 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

585 m²

INHOUD

564 m³

BOUWJAAR

2002

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

Wij laten je graag kennismaken met een woning met karakter en uitstraling. Licht en ruimte staan hier centraal. De hoge plafonds, grote ramen en slimme indeling zorgen voor rust en comfort. Alles is strak, modern en goed onderhouden.

Buiten geniet je van een fijne tuin met volop ruimte om te ontspannen. Daarnaast is er een vrijstaande, multifunctionele ruimte. Jij richt die in zoals het bij je past: als werkplek, hobbyruimte, logeerkamer of extra slaapkamer. Zo ontstaat een eigentijds thuis waar je elke dag met plezier woont.

Ook de locatie is prettig. Je woont hier met alles dichtbij. Winkelcentrum De Burcht en de Ginnekenmarkt liggen op loopafstand, net als scholen en sportscholen. Het centrum van Breda bereik je binnen tien minuten fietsen. Rustig wonen, met de stad om de hoek.

BEGANE GROND

Wij komen binnen in een ruime en indrukwekkende hal met een hoog plafond en een stoere stalen deur. Hier vind je het toilet, meterkast en handige bergruimte. Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer met openkeuken en de trap naar boven.

De open keuken vormt samen met de woonkamer één lichte en ruime leefruimte. Door het hoge plafond en de grote raampartijen voelt het hier extra open en prettig aan. De keuken is modern en praktisch ingericht en sluit naadloos aan op de woonkamer, ideaal voor

samen koken en leven.

De keuken is voorzien van een vaatwasser, een spoelbak met Quooker, veel lades met bergruimte en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is er een hoge houten kastenwand met een fraai ingebouwde Siemens oven met meerdere functies. Ook de koelkast en vriezer zijn van Siemens. De woonkamer is sfeervol en licht, met voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. De pelletkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Via de openslaande deuren stap je direct de tuin in. Op zonnige dagen lopen binnen en buiten hier moeiteloos in elkaar over.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche met regendouchekoppen, twee wastafelmeubels en een handdoekradiator en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks comfort. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier vinden we nog twee slaapkamers, waarvan één met dakterras. Door de vele ramen zijn de kamers prettig licht.

Op deze verdieping vind je een tweede badkamer en



een aparte wasruimte met plaats voor de wasmachine en droger. Ook de cv-ketel bevindt zich hier.

TUIN, GARAGE EN BUITENRUIMTE

De achtertuin is ruim, zonnig en verzorgd aangelegd. Er zijn meerdere terrassen waar je op elk moment van de dag een fijne plek vindt. Ook is de tuin voorzien van een ingebouwd gardena sproeisysteem.

De garage biedt ruimte voor twee auto's en is voorzien van water en elektra.

Daarnaast is er een vrijstaande, geïsoleerde multifunctionele ruimte. Jij gebruikt deze ruimte bijvoorbeeld als thuishkantoor, hobbyruimte, voor het ontvangen van gasten of als extra slaapkamer. Aan de ruimte grenst een overkapping met heater, zodat je hier het hele jaar door prettig zit.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette voortuin en meerdere opritten met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

OMGEVING

Wonen aan de Groot Ypelaardreef 7 betekent rustig wonen, met alles wat je nodig hebt om de hoek. Jij woont hier in een groene en prettige buurt van Breda,

waar het dagelijks leven gewoon lekker loopt.

Voor je boodschappen wandel je zo naar Winkelcentrum De Burcht. Ook de Ginnekenmarkt ligt op loopafstand. Hier drink je een goede koffie, lunch je op het terras of haal je snel iets in huis. In de buurt vind je meerdere sportscholen en verschillende middelbare scholen. Dat maakt wonen hier praktisch én comfortabel. Ook het Valkeniersplein ligt dichtbij. Pak je de fiets, dan sta je binnen tien minuten in het centrum van Breda. Toe aan rust en ruimte? In de omgeving fiets of wandel je zo langs groen en water. Even ontspannen na een drukke dag gaat hier vanzelf. Het Mastbos bereik je al binnen zeven minuten fietsen. Wij vinden dit zo'n plek waar alles klopt: rustig wonen, alle voorzieningen dichtbij en toch volop leven om je heen. Hier woon jij gewoon heel fijn.

BIJZONDERHEDEN

- Hoge plafonds en grote raampartijen
- Mechanische ventilatie
- 12 zonnepanelen (nog 37 jaar garantie)
- Multifunctionele, geïsoleerde buitenruimte
- Mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te























WONEN IN BREDA

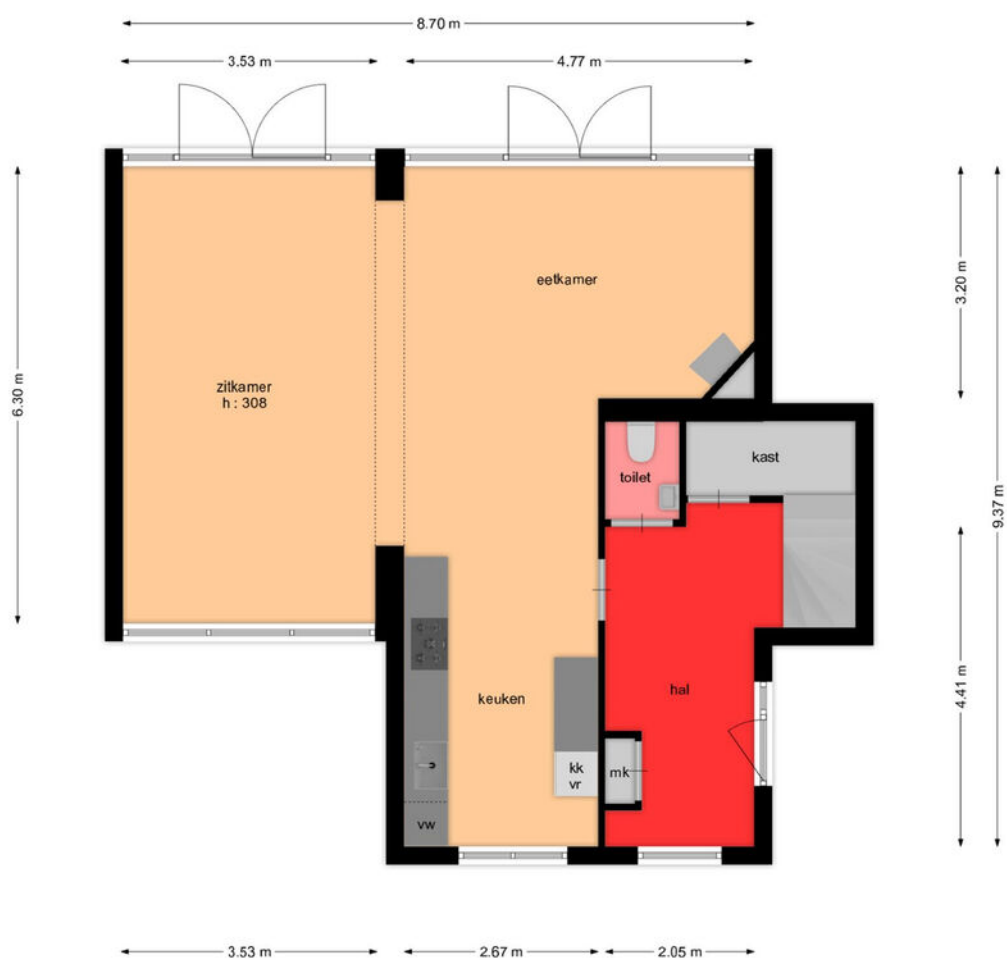


Wonen in Breda is wonen in een gezellige, bourgondische en culturele stad. De historische binnenstad beschikt over diverse restaurants, cafés en niet te vergeten een uitgebreid winkelaanbod. Cultuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij diverse interessante museums, het Chassé Theater en druk bezochte festivals zoals Breda Live en niet te vergeten het Jazz festival. Wil je een filmpje pakken? Ga dan naar de bioscoop Pathé of Kinepolis. Zoek je liever de rust op, ook dat kan. Loop eens door het Mastbos, wist je dat dit één van de oudste cultuurbossen in Nederland is. Binnen een aantal autominuten bereik je de diverse uitvalswegen richting de A58 (Bergen op Zoom), A27 (Utrecht) en de A16 (Rotterdam).

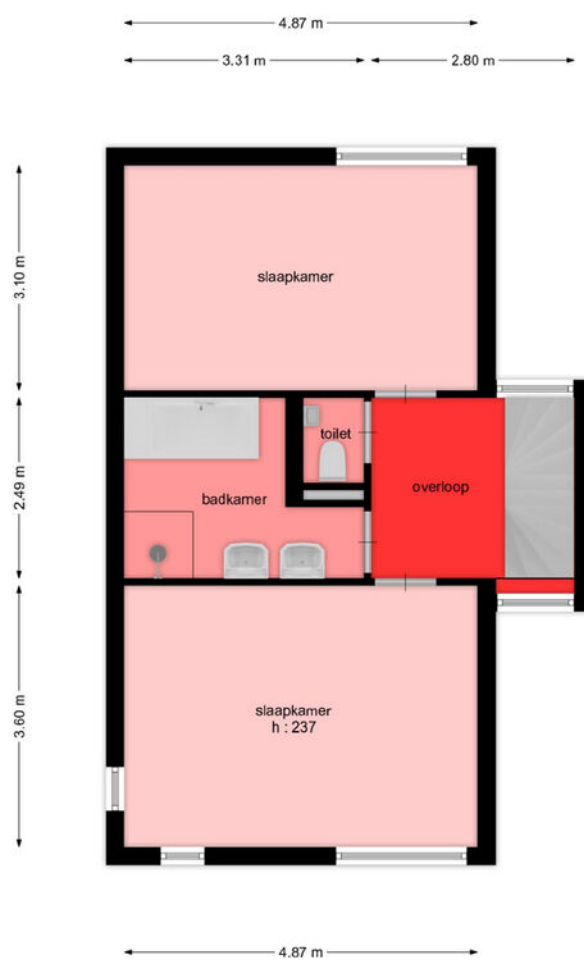
Breda beschikt tevens over een uitgebreid openbaarvervoer netwerk waaronder het reizen per bus alsmede per trein (Station Breda en Station Breda-Prinsenbeek). Breda beschikt over een ruime keuze aan kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen en hoger onderwijs.



PLATTEGROND



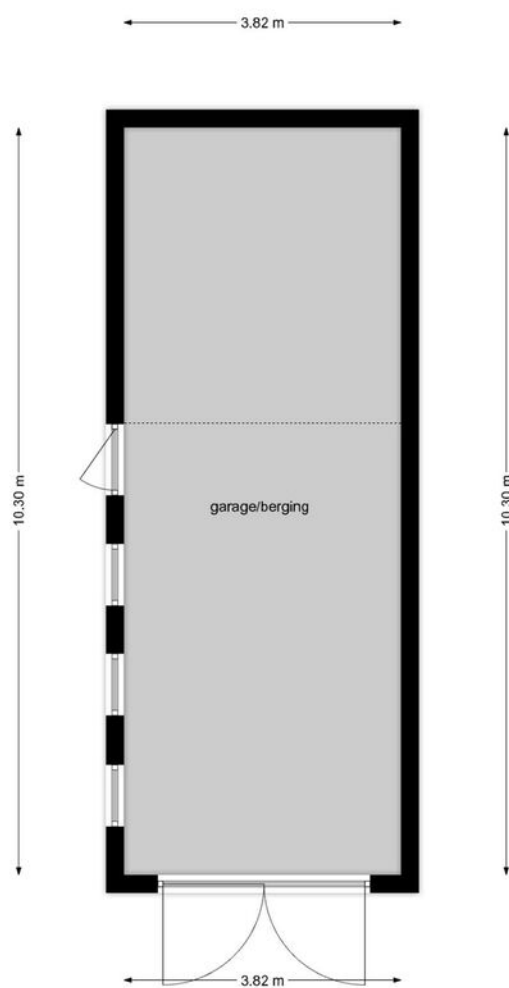
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

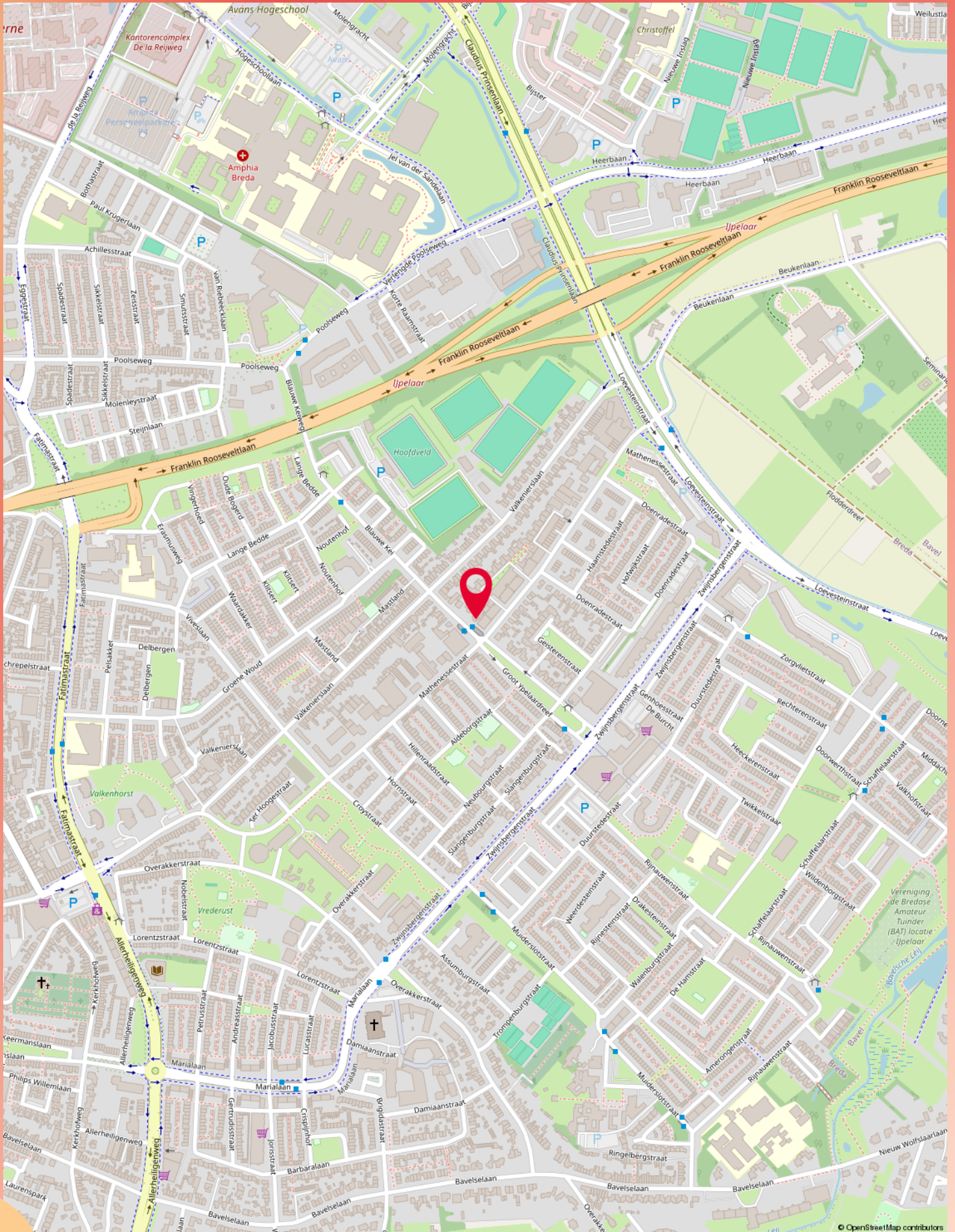
Kadastrale kaart

Uw referentie: GD 7



Deze kaart is noordgericht 12345 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ginneken Sectie M Perceel 2683 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 
---	---	---

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnières	X		
- Wandlampen keuken			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwevende kast (woonkamer)			X
- Kledingkast met spiegeldeuren (slaapkamer)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- Rolgordijnen 2e etage en tuinhuis	X		
- Rol- en vouwgordijnen begane grond en 1e etage			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- OSB vloerplaten tuinhuis	X		
Overig, te weten			
- Kattenluik	X		
- Schuifladder			X
- Stellingkasten (garage)		X	
- Vakkenkast (garage)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Pelletkachel			X

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Heater overkapping			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Natuurstenen tuintafel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Philips Hue inbouw- en tuinspots en hanglampen overkapping			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Gardena sproeisysteem	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Lianne Wagenaar

info@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen vrij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

