



ZY staat te koop

Prins Hendrikstraat 45 Breda

SFEERVOLLE, RECENT (2024-2025) GEMODERNISEERDE EN VERBOUWDE MIDDENWONING MET ZONNIGE ACHTERTUIN, CENTRAAL GELEGEN OP EEN GELIEFDE LOCATIE IN DE WIJK GINNEKEN (BREDA-ZUID)

centraal gelegen

middenwoning

Deze leuke woning met berging heeft o.a. een gezellige woonkamer, open keuken, opkamer, toiletruimte en kelder, op de eerste verdieping twee slaapkamers en een moderne badkamer, een praktische vloering op de tweede verdieping, en een zonnige achtertuin op het noordoosten. Dit alles op een perceel van circa 107 m² eigen grond.

De woning is ideaal gelegen op enkele minuten lopen van de gezellige Ginnekenmarkt en het Valkeniersplein met een diversiteit aan winkels en restaurants. Tevens bevinden zich op korte fietsafstand diverse sportverenigingen, het natuurgebied het Markdal en het Mastbos waar je heerlijk kunt wandelen. Ook ten opzichte van het wegennet is deze woning heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en de A27 richting Utrecht.





begane

grond

Entree/hal met toiletruimte (beide met Terrazzovloer), garderobe-nis en meterkast. De vernieuwde (2025), gedeeltelijk betegelde, toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een stijlvol fonteintje op een houten blad. Via een antieke schuifdeur toegang tot de woonkamer met open keuken.

De sfeervolle woonkamer (circa 4.75 x 4.60/3.55 m) is voorzien van een balkenplafond, strak gestucte wanden, een houtenvloer en een strakke schouw met een sfeervolle en functionele openhaard.

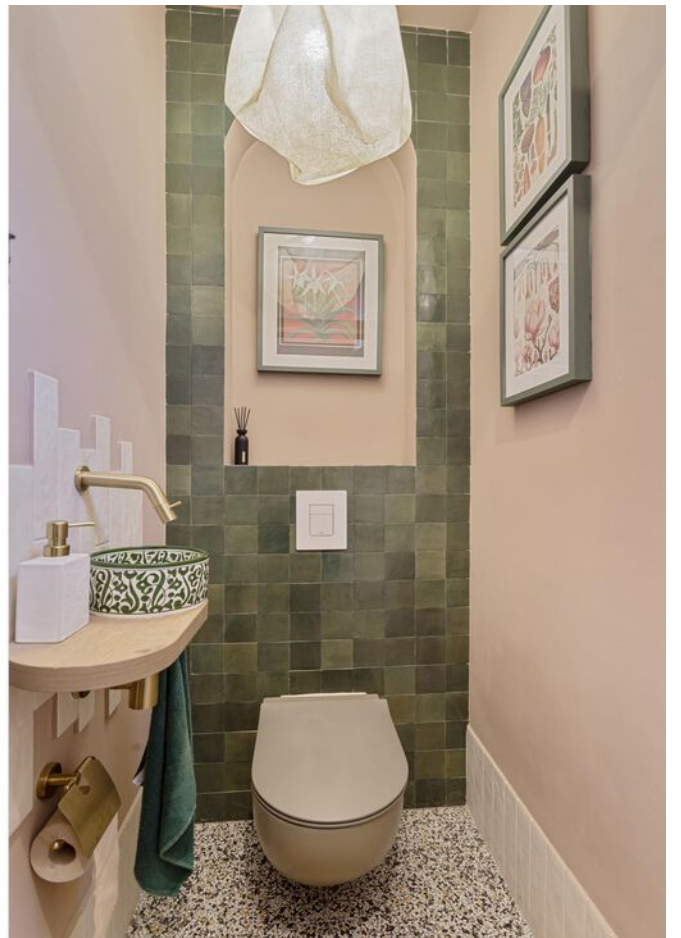
De keuken (circa 2.95/2.40 x 3.00 m) is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en is voorzien van een L-vormige keukeninrichting (2025) met barretje, dik composiet aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur bestaande uit een Bosch vaatwasser, oven, inductie kookplaat en afzuigkap, een Ace kokend waterkraan en diverse onderkasten waaronder een Le Mans carrouselkast. Naast de ingebouwde afzuigkapkoof hangen authentieke houten bovenplanken.

Vanuit de keuken een loopdeur naar de achtertuin, een antieke deur naar de ruime kelder en enkele traptredes naar de opkamer.

In de ruime kelder (circa 1.80 x 2.75 m) ligt een plavuizenvloer. Hier bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming, de watermeter en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

De opkamer (circa 1.80 x 2.00 m) is afgewerkt met een houtenvloer, strak gestucte wanden en één vrijgemaakte originele stenen wand. De nieuwe openslaande ramen met raamverdeling bieden uitzicht op de achtertuin. Vanuit de opkamer een vaste trap naar de eerste verdieping.





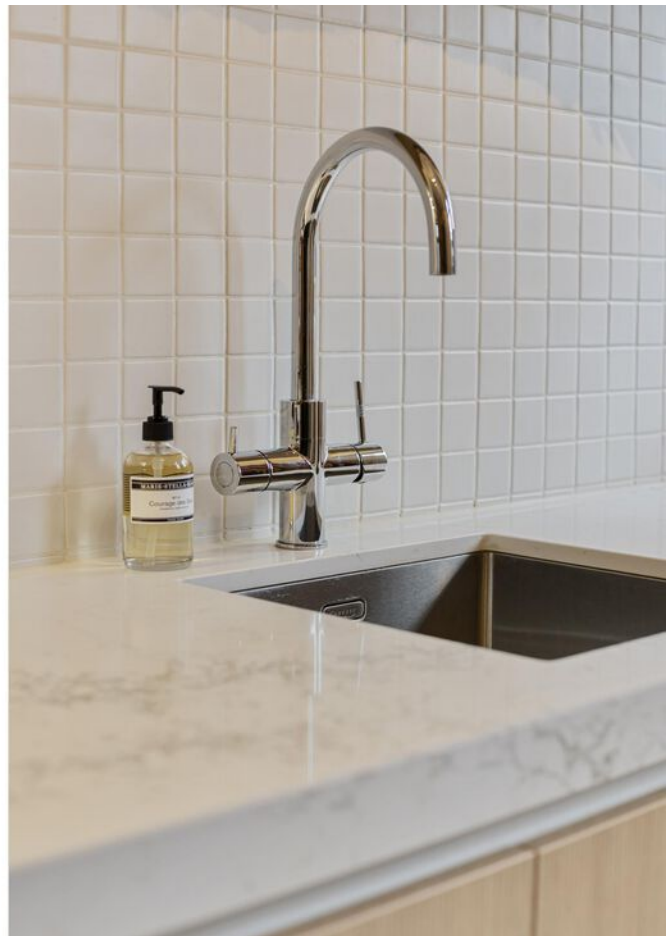


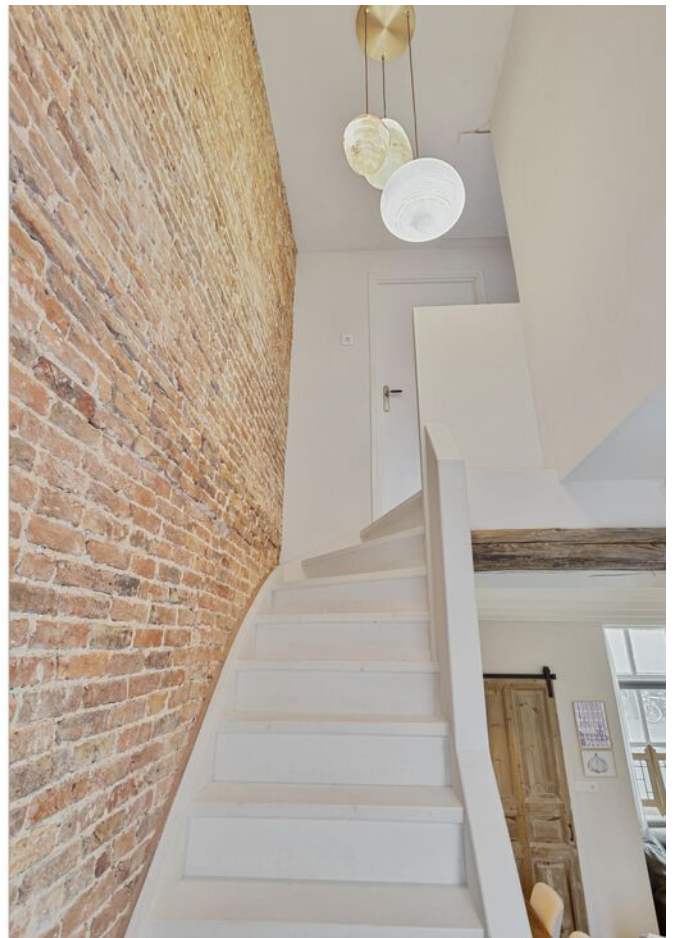












eerste

verdieping

De overloop met houtenvloer geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de bergzolder. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en afgewerkt met nieuwe vloerbedekking.

Slaapkamer I (circa 3.10 x 3.50 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II (circa 3.40/2.15 x 4.05 m) is gelegen aan de achterzijde.

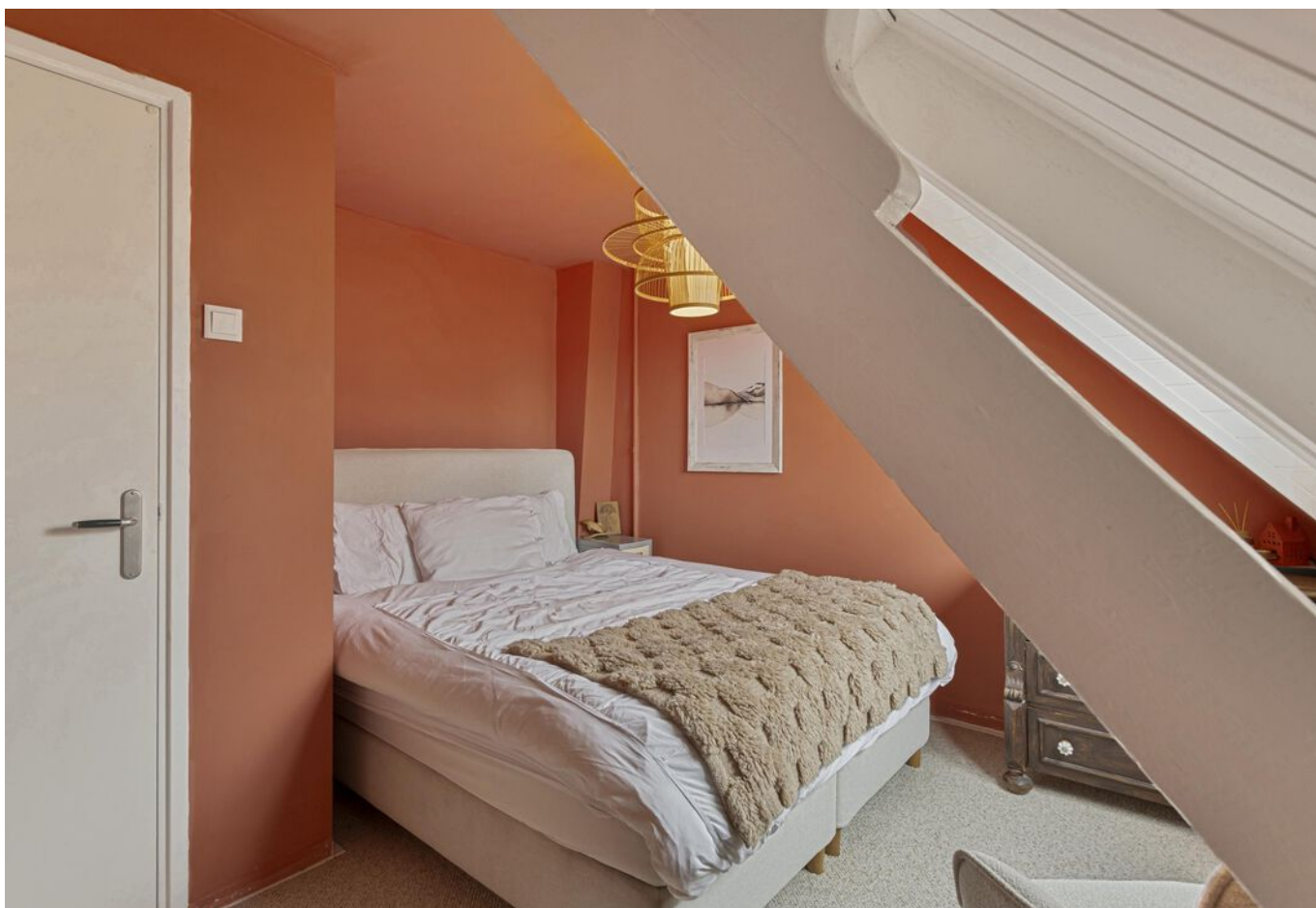
De badkamer (circa 1.65 x 3.50 m) is gelegen aan de voorzijde en vernieuwd in 2025. De badkamer is voorzien van fraaie vloertegels uit een oud Frans chateau, gedeeltelijk betegelde wanden, een inloopdouche, wandcloset, houten wastafelmeubel met porseleinen wasbak, elektrische designradiator en een dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.













tweede

verdieping

Een luik vanuit de overloop biedt toegang tot de bergzolder met vernieuwde laminaatvloer. Hier bevindt zich de opstelplaats van de c.v. combiketel (2024).

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 66,31 m²
Overige inpandige ruimte: circa 9,83 m²
Externe bergruimte: circa 8,79 m²
Inhoud: circa 275,97 m³
Perceel: circa 107 m²



tuin

berging

De diepe achtertuin (circa 11.6 x 5.8 m) met stenen berging is volledig bestraat en gelegen op het noordoosten. De berging (circa 2.95 x 3.00 m) is voorzien van elektra. Er is recht van overpad ten gunste van de Prins Hendrikstraat 47.





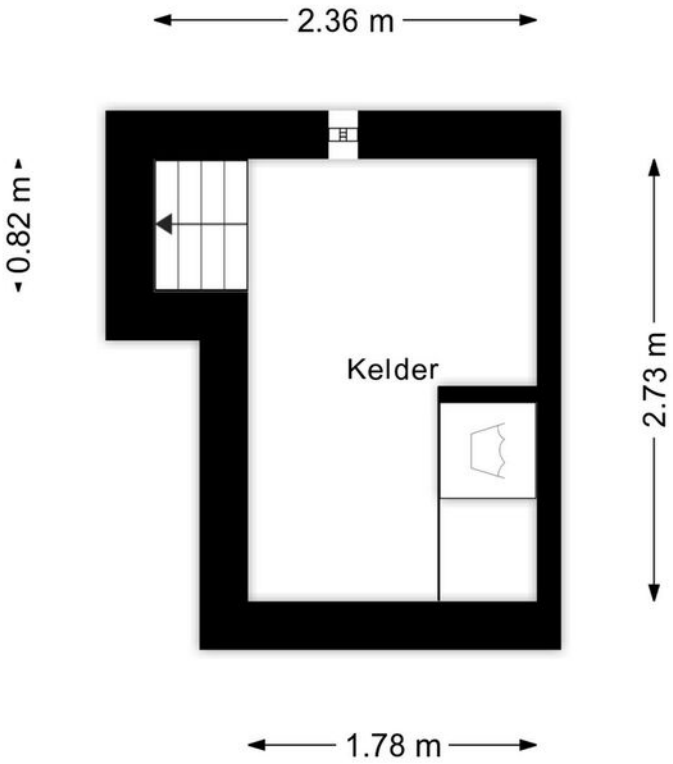


bijzonderheden

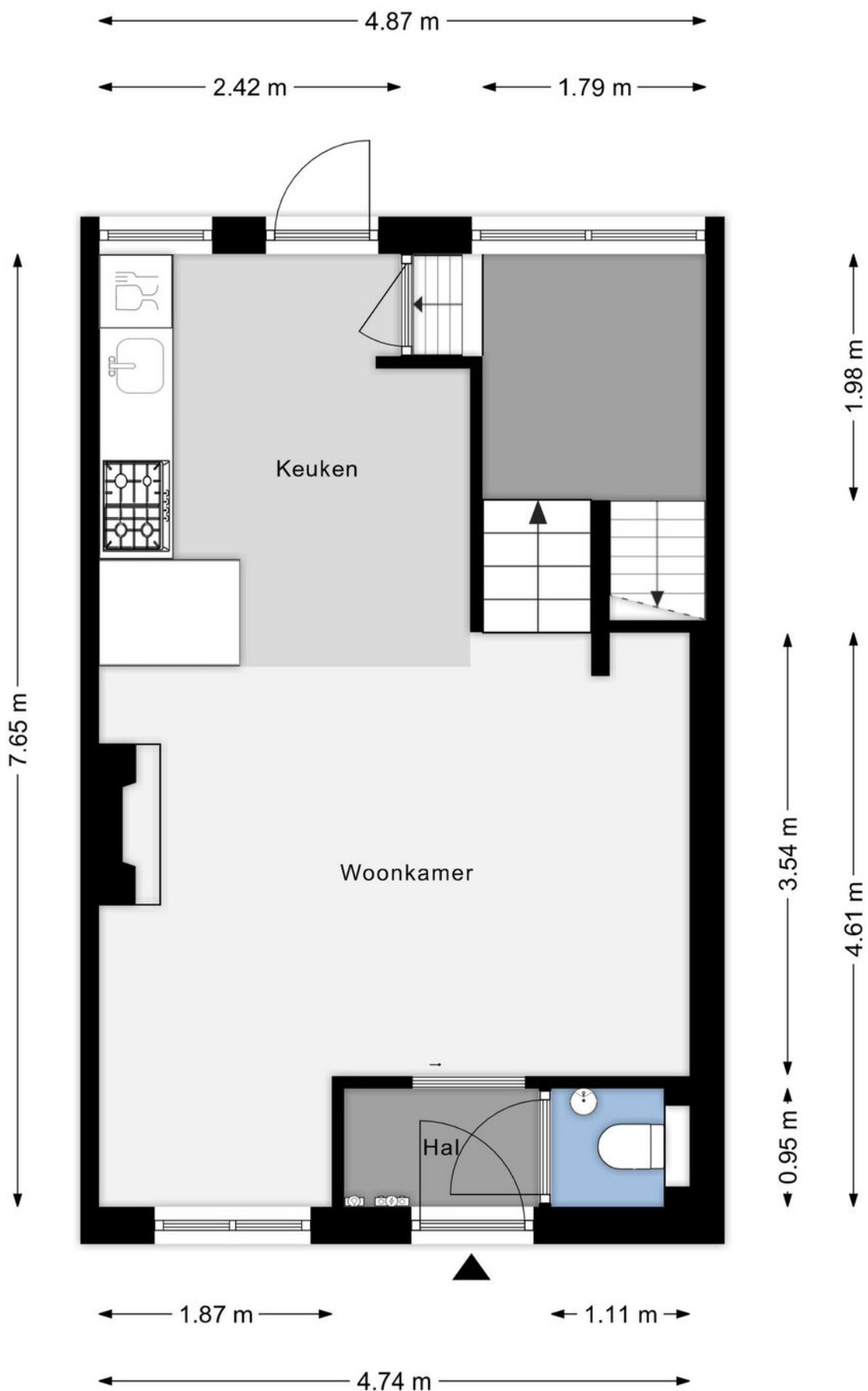
- oorspronkelijk bouwjaar 1923;
- gewilde locatie in het Ginneken;
- de woning is in 2024-2025 geheel verbouwd en gemoderniseerd;
- grotendeels strak gestucte wand- en plafondafwerking;
- houten kozijnen met HR+/++ glas, m.u.v. keukendeur en -raampje;
- nieuwe keuken en sanitair (2025);
- vernieuwde meterkast: 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en kookgroep;
- glasvezelinternet;
- c.v. combiketel Intergas Kombi Kompakt HRE A (november 2024);
- gedeeltelijk vloerverwarming (keuken);
- vrij parkeren in de Prins Hendrikstraat;
- bouwkundig rapport beschikbaar van vóór de verbouwing;
- energielabel D dateert van vóór de verbouwing;
- recht van overpad ten gunste van nummer 47;
- de woning is snel opleverbaar.



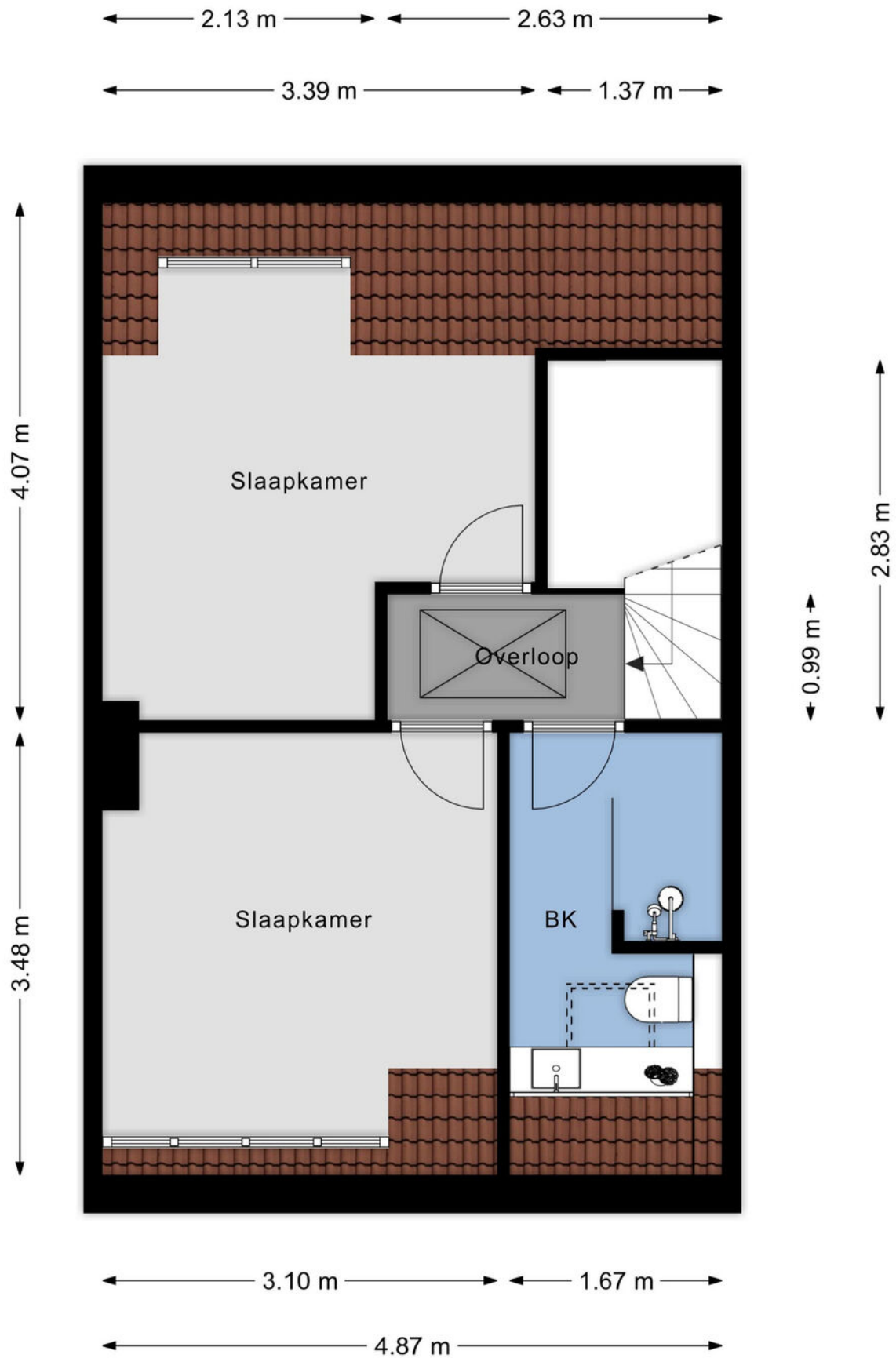
kelder



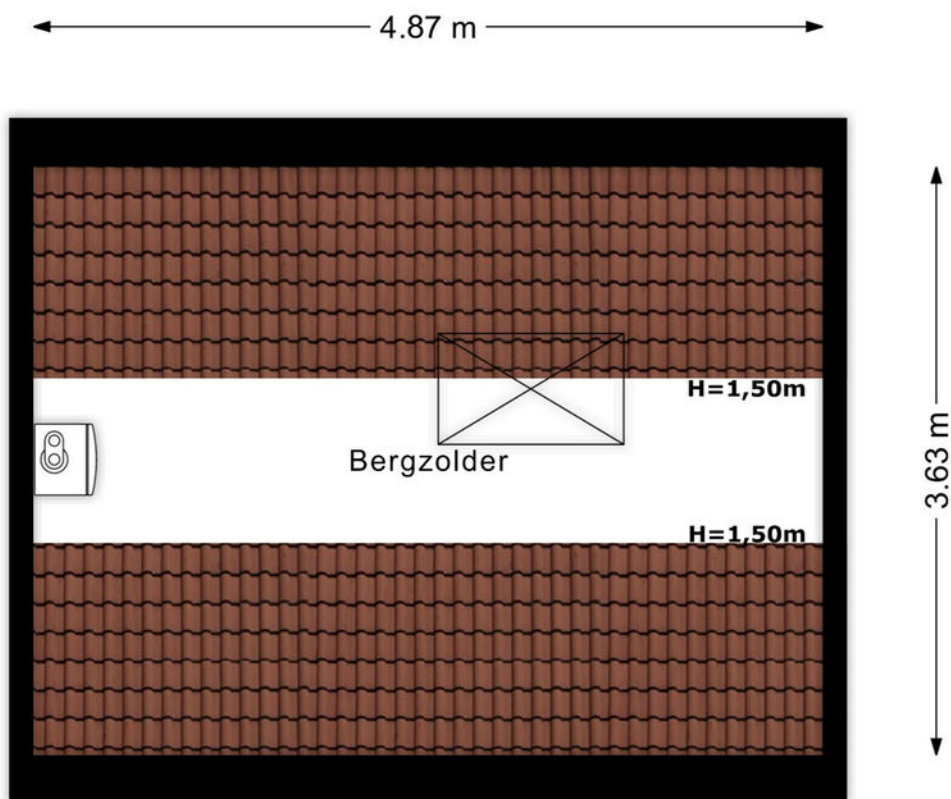
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ginneken Sectie I Perceel 9430	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 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.

algemeen

- De ouderdomsclausule en de asbestclausule zijn van toepassing, aangezien het registergoed ruim 103 jaar oud is.

- Toelichtingsclausule NEN2580:

Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is 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 niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084