



ZY staat te koop

Grote Spie 70 Breda

MOOIE, COMFORTABELE TUSSENWONING GELEGEN OP EEN GEWILDE LOCATIE
IN DE WOONWIJK "BOEIMEER" (BRED-A-ZUID)

ideaal gelegen

tussenwoning

Op zoek naar een fijne gezinswoning met alle ruimte en comfort die je nodig hebt? Grote Spie 70 in Breda is precies wat je zoekt. Deze tussenwoning biedt vijf slaapkamers, een moderne keuken en badkamer én een heerlijke achtertuin waar kinderen veilig kunnen spelen. De woning is gebouwd in 1961 en is door de jaren heen flink gemoderniseerd. Van de moderne keuken en badkamer tot de kunststof kozijnen en het frisse schilderwerk, je hoeft hier niet te klussen. Met energielabel B, dakisolatie, HR++ beglazing en een recente cv-ketel profiteer je bovendien van lage energielasten.

Dankzij de ligging in de populaire wijk Boeimeer woon je dicht bij scholen, sportclubs, winkels en het centrum. Binnen 9 minuten fietsen zit je op de Grote Markt, de Ginnekenmarkt zit je op 6 minuten en het Mastbos op 5 minuten. Met de auto daarentegen ben je binnen 5 minuten op zowel de A16 als de A27.





begane

grond

Via de voortuin stap je binnen in de hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang. De woonkamer (ca. 3.65 x 7.95 m) voelt ruim en licht, met een gezellige houtkachel als blikvanger en openslaande deuren naar de achtertuin.

In de moderne open keuken (ca. 2.40 x 2.80 m) kun je koken terwijl je in contact blijft met je gezin of gasten. De keuken heeft veel bergruimte en is compleet uitgerust met Siemens inbouwapparatuur.





















eerste

verdieping

Op de eerste verdieping vind je de badkamer en drie slaapkamers. De badkamer (ca. 2.00 x 1.80 m) is modern uitgevoerd met vloerverwarming, wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandcloset en een inloopdouche met stort- en handdouche. Dankzij de twee ramen heb je hier altijd daglicht en natuurlijke ventilatie.

De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld: slaapkamer I (ca. 3.65 x 3.35 m) is gelegen aan de voorzijde en beschikt over twee vaste kasten, slaapkamer II (ca. 3.20 x 3.90 m. met vaste kast) en slaapkamer III (ca. 2.45 x 2.85 m) liggen aan de achterzijde.



















tweede

verdieping

De bovenste verdieping is verrassend ruim en voorzien van airco. Hier vind je slaapkamer IV (ca. 3.65 x 3.00 m) en slaapkamer V (ca. 3.20 x 2.95 m) met dakkapel en voldoende opbergruimte. Dankzij het dakraam en de lichte afwerking voelen de kamers fris en uitnodigend aan. Een ideale plek voor kinderen die meer privacy willen, of om een werkkamer of hobbyruimte te maken.











tuin/berging

De achtertuin ligt op het westen en biedt daardoor veel zon in de middag en avond. Je hebt hier een vlonderterras, een gazon en kleurrijke borders. Achterin staat een ruime berging (ca. 2.10 x 3.20 m) met overkapping en achterom. Ook de voortuin is stijlvol aangelegd en geeft de woning direct een verzorgde uitstraling.

parkeren

Voor de woning en in de straat kun je zonder moeite parkeren. Vanaf 2026 geldt er een vergunningensysteem, waardoor bewoners altijd verzekerd zijn van een plek.











bijzonderheden

- goed onderhouden tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers;
- kunststof voordeur en -kozijnen met draai-/kiepramen, ventilatiestand en HR++ beglazing;
- energielabel B;
- dakisolatie;
- CV combiketel Vaillant EcoTEC Plus (2021) en zoneverwarming (Plugwise);
- stucwerk wanden en grotendeels stucwerkplafonds;
- laminaatvloeren (m.u.v. badkamer en toilet);
- vernieuwde elektra en leidingwerk;
- glasvezel;
- dakbeschot en pannen berging vernieuwd in 2022;
- binnendeuren geschilderd en deurbeslag vernieuwd in 2025;
- kortom een instapklare gezinswoning op een ideale locatie!



maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 120,25 m²
Gebouwgebonden buitenruime: ca. 0,60 m²
Externe bergruimte: ca. 6,67 m²
Inhoud: ca. 408,19 m³
Perceel: ca. 126 m²



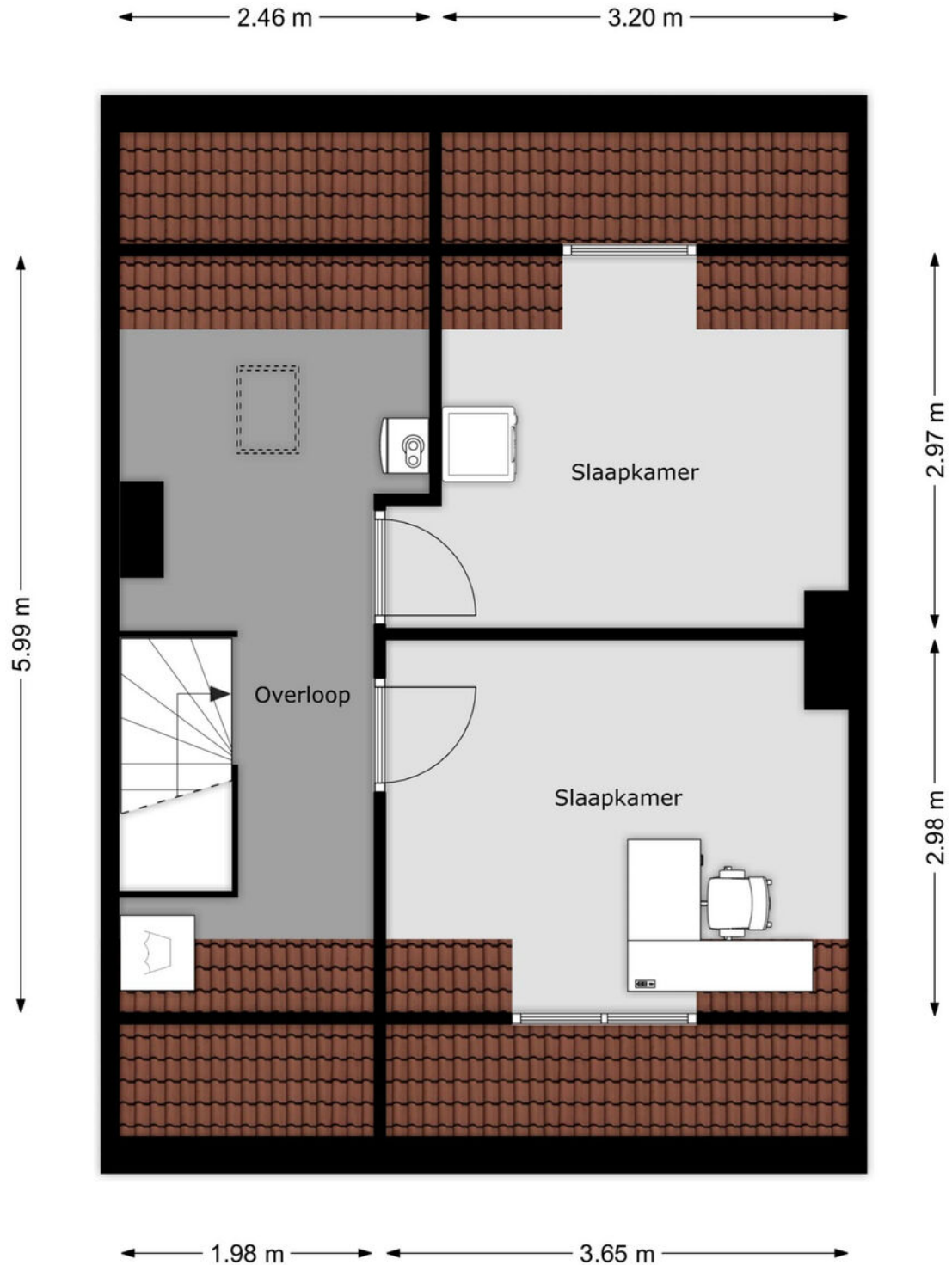
begane grond



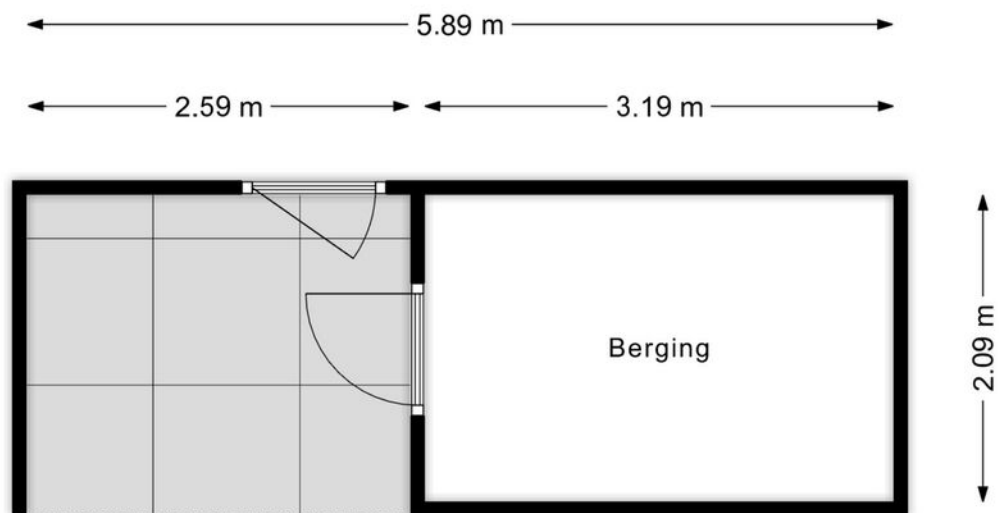
eerste verdieping



tweede verdieping



berging/overkapping



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda
Sectie E
Perceel 4918

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 65 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”.



Aantekeningen





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

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

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