



GB Makelaars
076-5300501
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Ginnekenweg 116 A, Breda







Kenmerken

Woonoppervlakte: **82 m²**

Inhoud: **274 m³**

Kamers: **3**

Slaapkamers: **2**

Bouwjaar: **1900**

Energielabel: **C**

Gebouwgebonden buitenruimte: **28 m²**

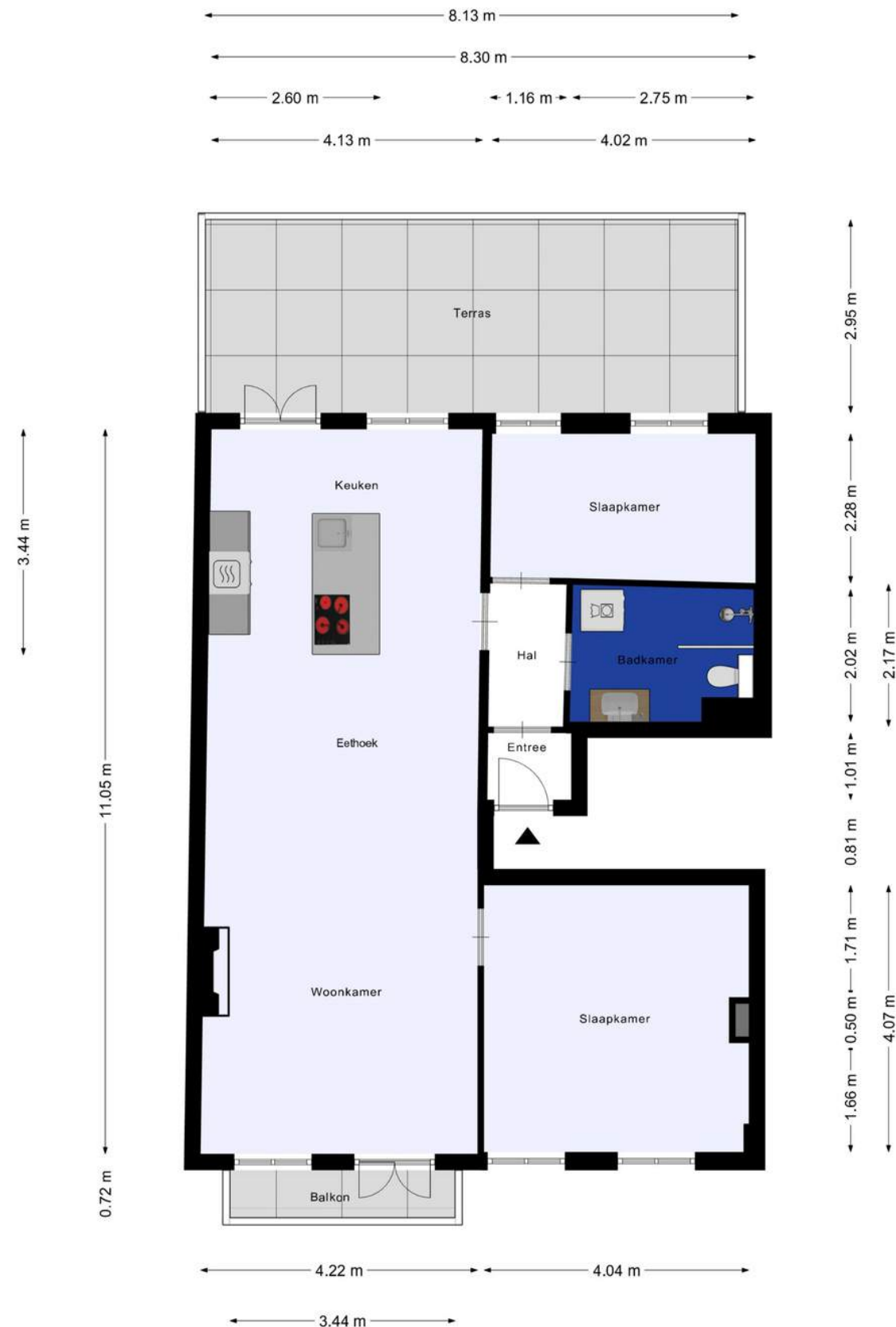
Bijzonderheden

- De VVE is thans in oprichting.
- Verkoper is bezig met het proces om het appartement doormiddel van een warmtepomp gasloos te maken en tevens te voorzien van een eigen elektra aansluiting. Hierdoor zal het huidige energielabel verbeteren. (gereed medio mei 2026)
- Service kosten incl. waterverbruik
- Alle kozijnen zijn vorig jaar gevefd.

Introductie

Op een toplocatie, uitstekend gesitueerd in Breda-Zuid en op de grens van de gewilde woonwijken Zandberg en 't Ginneken, bieden wij u aan dit op loopstand van het stadscentrum gelegen moderne loft voorzien van een riante living, woonkeuken met kookeiland, 2 slaapkamers, luxe badkamer, een zeer riant dakterras van 24 m2 aan de achterzijde op het westen en een balkon aan de voorzijde.

Dit stijlvolle en perfect uitgevoerde appartement kent een turn-key karakter en bevindt zich op loopafstand van alles wat de stad te bieden heeft. De uitvalswegen, het centrum en het NS-station zijn eveneens binnen een splitsecond bereikbaar.



Verdieping

Entree

Achter de karakteristieke voordeur bevindt zich de centrale hal met trapopgang naar de verdiepingen. De corridor op de eerste verdieping biedt toegang tot het loft.

Ontvangsthal

Ontvangsthal van waaruit toegankelijk: de living/woonkeuken, slaapkamer en badkamer.

Living

Riante living met uitstekende lichtinval, aan de voorzijde zicht op de bruisende Ginnekenweg en aan de achterzijde weids uitzicht over de wijk Zandberg. De living is voorzien van een schouw, pvc vloer, openslaande deuren naar het balkon en het eerder genoemde dakterras.

Woonkeuken

De moderne woonkeuken welke in open verbinding staat met de living is voorzien van een kook- spoeleiland en een kastenwand met alle denkbare inbouwapparatuur. De place to be!

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een schouw.

Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen.

Badkamer

Luxe badkamer met wastafel, inloop-stortdouche een toilet en aansluitpunten t.b.v. de was-apparatuur.































12345

26

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

D

1393

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.

kadaster



Kadastrale kaart

Gemeente: **Breda**
Sectie: **D**
Perceelnummer: **1393**



**Kijkt net
verder**

Over Breda

Bourgondisch wonen in het hart van Brabant

Breda is een stad die moeiteloos historie en modern comfort combineert. Met haar sfeervolle binnenstad vol terrassen, boetieks en restaurants ademt Breda een bourgondische levensstijl. De stad is rijk aan groen – van het Mastbos tot het Valkenbergpark – en biedt een uitstekende balans tussen stadse dynamiek en rust. Dankzij de centrale ligging, goede bereikbaarheid en hoogwaardige voorzieningen is Breda niet alleen een heerlijke plek om te wonen, maar ook een ideale uitvalsbasis voor werk en ontspanning.

Wonen in Breda-Zuid is wonen op niveau – omringd door historie, groen en stijl.

Breda-Zuid is zonder twijfel het meest gewilde en karaktervolle deel van de stad. Hier gaan elegantie, rust en verfijnde levensstijl hand in hand. De statige lanen van het **Ruitersbos** en **Montensbos** worden omringd door weelderig groen en indrukwekkende villa's, terwijl het nabijgelegen Mastbos – een van de oudste bossen van Nederland – uitnodigt tot lange wandelingen en ontspannen momenten in de natuur.

Het charmante **Ginneken** vormt het levendige hart van dit deel van Breda. Rondom de **Ginnekenmarkt** vindt u een breed scala aan exclusieve boetieks, stijlvolle restaurants en gezellige terrassen waar de bourgondische sfeer altijd voelbaar is. Dankzij de combinatie van rust, ruimte, natuur en stadse voorzieningen behoort wonen in **Breda-Zuid** tot het hoogste wooncomfort dat Breda te bieden heeft.

Voorwaarden

Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. 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 gebruiksoppervlakte en inhoud. 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 je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

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 eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na de verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 125 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.

Niet-zelfbewoningsclausule

In de koopovereenkomst van dit object zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

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 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

Disclaimer verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact op met GB Makelaars voor meer informatie over deze woning of een persoonlijk gesprek over uw woonwensen.

GB MAKELAARS

Raadhuisstraat 21 A1
4835 JA BREDA

076 530 05 01
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Uw contactpersonen



Hans van der Gijp

06 50 61 78 88
hans@gbmakelaars.nl



Jasper ten Hove

06 12 19 18 95
jasper@gbmakelaars.nl



Linda de Bont

076 530 05 01
linda@gbmakelaars.nl