









Introductie

In een van de meest geliefde lanen van Breda-Zuid gesitueerd bieden wij u aan dit waanzinnig sfeervolle en uitgebouwde half-vrijstaande woonhuis met oprit en besloten achtertuin. Dit prachtige object is in de afgelopen jaren zeer luxueus en smaakvol gemoderniseerd en kent een uitermate hoog afwerkingsniveau.

De woning beschikt over een verrassend riante living met luxe woonkeuken voorzien van een kookeiland, lichtstraat, en een harmonicadeur voor binnen/buiten beleving (4meter). Aangrenzend aan de living bevinden zich de multifunctionele ruimte en de wasruimte met opstelling van de CV. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een luxe badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich de master-bedroom met eveneens een eigen luxe badkamer en walk-in-closet.

Op loopafstand bevinden zich winkelcentrum Valkeniersplein en het bruisende Ginnekenmarktje. De situering t.o.v. het Mastbos, natuurgebied Markdal, scholen, het bruisende stadshart, sportfaciliteiten en de diverse uitvalswegen is uitstekend te noemen.

Kenmerken

Woonoppervlakte: **151 m²**

Inhoud: **534 m³**

Perceeloppervlakte: **256 m²**

Kamers: **6**

Slaapkamers: **4**

Bouwjaar: **1934**

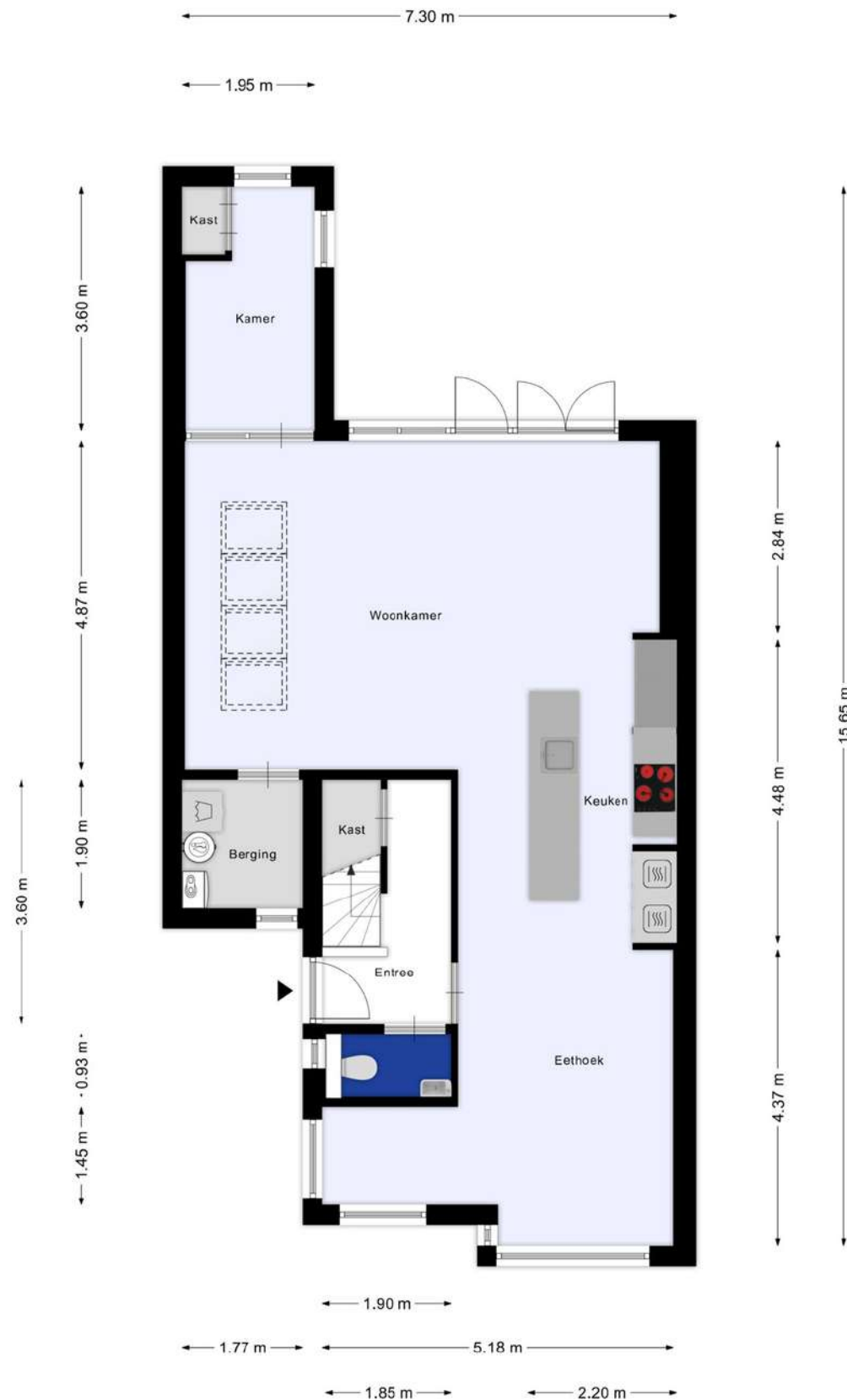
Energie label: **volgt**

Gebouwgebonden buitenruimte: **1 m²**

Externe bergruimte: **9 m²**

Bijzonderheden

- In de voortuin bevindt zich een laadpunt voor elektrische voertuigen.
- HR++ beglazing
- Hybride warmtepomp (2021)
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamers.



Begane grond

Ontvangsthal

De ontvangsthal met bergkast, toiletruimte en trapopgang biedt toegang tot de riante living en woonkeuken.

Living

De tuingerichte living met lichtstraat en harmonicadeur biedt een doorloop naar de multifunctionele ruimte, welke door de huidige bewoners als kinder speel/tv-kamer wordt gebruikt.

De living biedt toegang tot een wasruimte/berging met aansluitpunten t.b.v. de was-apparatuur.

Woonkeuken

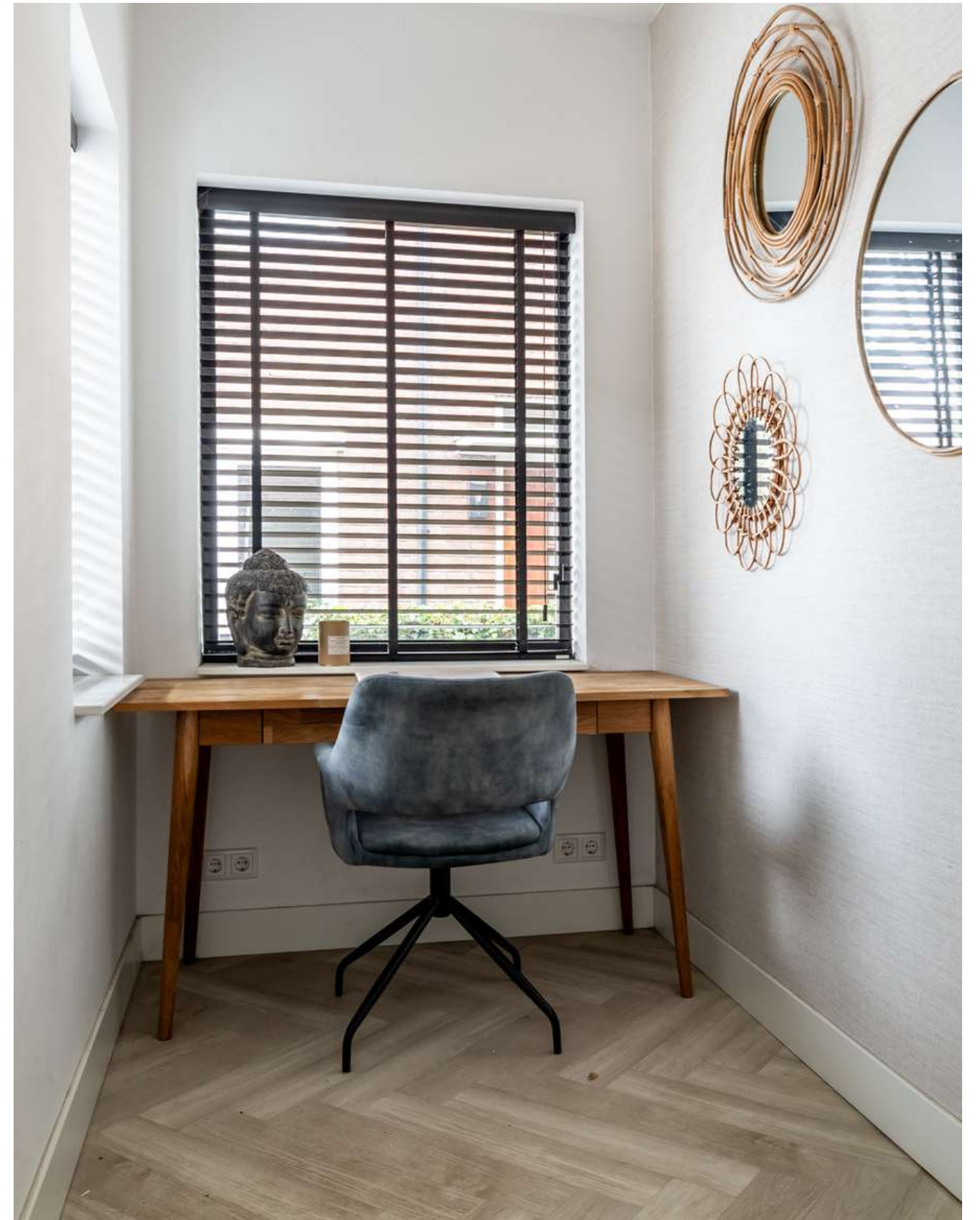
De moderne woonkeuken beschikt over een spoeleiland en kastenwand met alle denkbare inbouwapparatuur.





























Eerste Verdieping

Via de overloop met trapopgang en airconditioning bereikt u 3 slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte.

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen en momenteel in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de voorzijde gelegen en beschikt over openslaande deuren naar het balkon.

Badkamer

Luxe badkamer met wastafel en een inloop- stortdouche.

















Tweede verdieping

Master-bedroom

Master-bedroom met dakkapel, airconditioning, walk-in-closet en een doorloop naar de eigen luxe badkamer.

Badkamer 2

Moderne badkamer met wastafel, inloop-stortdouche, vrijstaand ligbad en een toilet.

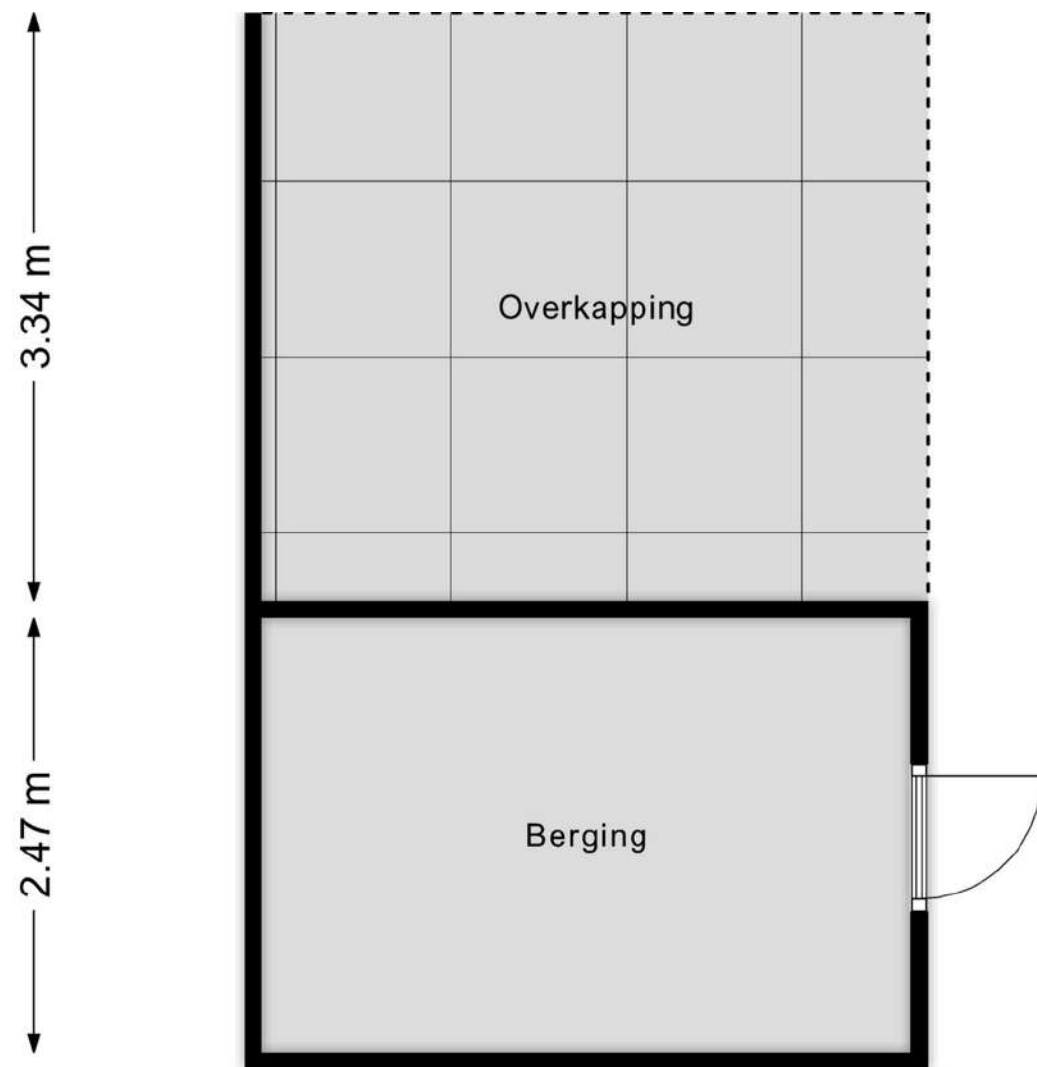












Achtertuin

Privacy biedende achtertuin met overkapping, berging, terras en een achterom.











12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ginneken

I

5344

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



**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 **91** 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.

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