

Groene Woud 130

B R E D A



————— Vraagprijs: € 435.000,= k.k. —————

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	91 m ²
Perceelsoppervlakte::	174 m ²
Inhoud:	317 m ³
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1959, in 2022 gerenoveerd.
Isolatie:	vloer, dak gedeeltelijk en dubbel glas
Verwarming:	CV-ketel (2022)
Energie label:	B
Bijzonder:	Zeer charmante woning op geliefde plek.



OVER DE WONING



DEZE FANTASTISCHE, INSTAPKLARE WONING LIGT AAN EEN RUSTIGE STRAAT IN DE GELIEFDE, KINDVRIENDELIJKE WIJK BLAUWE KEI, OP KORTE AFSTAND VAN WINKELS, BASISCHOLEN EN HET GEZELLIGE GINNEKEN. DE WONING HEEFT EEN LICHT Woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin, open keuken met inbouwapparatuur, 3 slaapkamers (4 mogelijk), waskamer en moderne badkamer.

AAN DIT HUIS HOEF JE EIGENLIJK NIETS TE DOEN; JE KUNT ER ZO IN! HET ENIGE WAT JE HOEFT TE DOEN IS JE EIGEN MEUBELS ERIN ZETTEN.



De huidige eigenaren hebben namelijk met zorg en aandacht bijna alles vernieuwd en met goede smaak gerenoveerd en daar kun jij als nieuwe bewoner straks van profiteren; al het grote werk al is uitgevoerd en jij hoeft hier alleen nog maar heerlijk te gaan wonen en genieten. De woning is voorzien van zonnepanelen, wat niet alleen bijdraagt aan een lagere energierekening maar ook aan het duurzame karakter van het huis, hier hoef je zelf dus niet meer in te investeren. De zonnige tuin is mooi aangelegd, biedt veel privacy en heeft een gezellig “chill-house” waar je in de zomer en het vroege voorjaar heerlijk kunt relaxen bij een vuurtje.

Mocht je (later) meer ruimte nodig hebben dan kun je dat heel gemakkelijk creëren door de woning over de hele breedte uit te bouwen en bijvoorbeeld een dakkapel te plaatsen.

Dit is een huis met warmte, stijl, karakter, comfort en het is ingericht op de toekomst. Je auto parkeer je gratis voor de deur en je woont op korte afstand van winkels en gezellige restaurants en café's in het Ginneken. Het centrum van Breda bereik je in 10 fietsminuten en als je houdt van de natuur dan ben je in no-time in het Mastbos of Ulvenhoutse bos. Wat wil je nog meer?

Nieuwsgierig geworden? Bel snel voor een afspraak voor een bezichtiging naar: 06 - 4379 5768

Begane grond

- Via de voortuin bereik je de entree/gang met trapopgang naar de eerste verdieping; moderne toiletruimte met fonteintje; meterkast en verdiepte trapkast.
- Woonkamer (ca. 6.50 x 3.84 m) met openslaande deuren naar de tuin. De vloer is voorzien van fraai visgraat parket.
- Open keuken (ca. 2.66 x 2.26 m) in hoekopstelling met onderkasten, granieten aanrechtblad en de volgende inbouwapparatuur: rvs spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasmachine, en koel/vriescombinatie. Via een deur is de tuin bereikbaar.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



1e verdieping

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot:

- Slaapkamer 1 (ca. 3.45 x 2.81 m), gelegen aan de voorzijde.
- Waskamer (voormalige doucheruimte), met aansluitpunten voor wasapparatuur.
- Slaapkamer 2 (ca. 3.64 x 3.12 m), gelegen aan de achterzijde en voorzien van airco (die ook kan verwarmen)
- Badkamer (ca. 2.64 x 2.27 m), voorzien van doucheruimte, dubbele wastafel en tweede toilet.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van gelakte een houten vloerdelen.



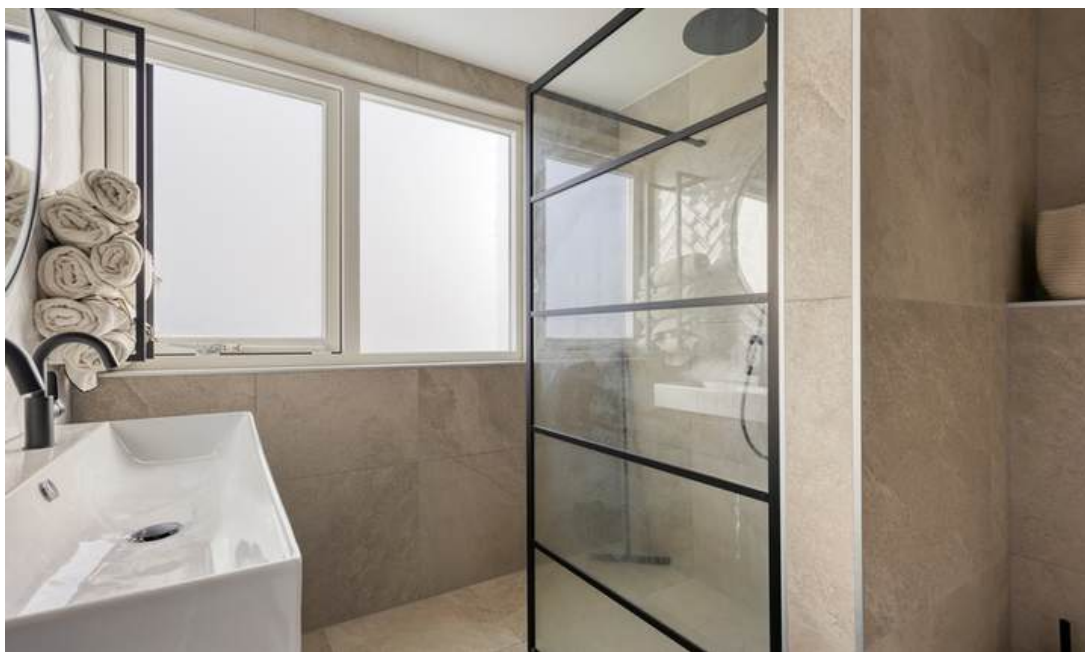
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



2e verdieping

- Voorzolder die plaats biedt aan de CV-ketel en bergruimte achter knieschotten.
- Werkkamer (ca. 3.20 x 3.00 m) met 2 Velux dakramen en bergruimte achter knieschotten.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van gelakte een houten vloerdelen.



FOTO'S



FOTO'S



Tuin

De zonnige, diepe achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van gazon, sierborders, vijver, terras, vrijstaande stenen berging en achteruitgang. Achter in de tuin staat een fijne houten overkapping waar je altijd verzekerd bent van een schaduwplekje in de wame zomer, of een beschut plekje in het vroege voorjaar.



FOTO'S



FOTO'S



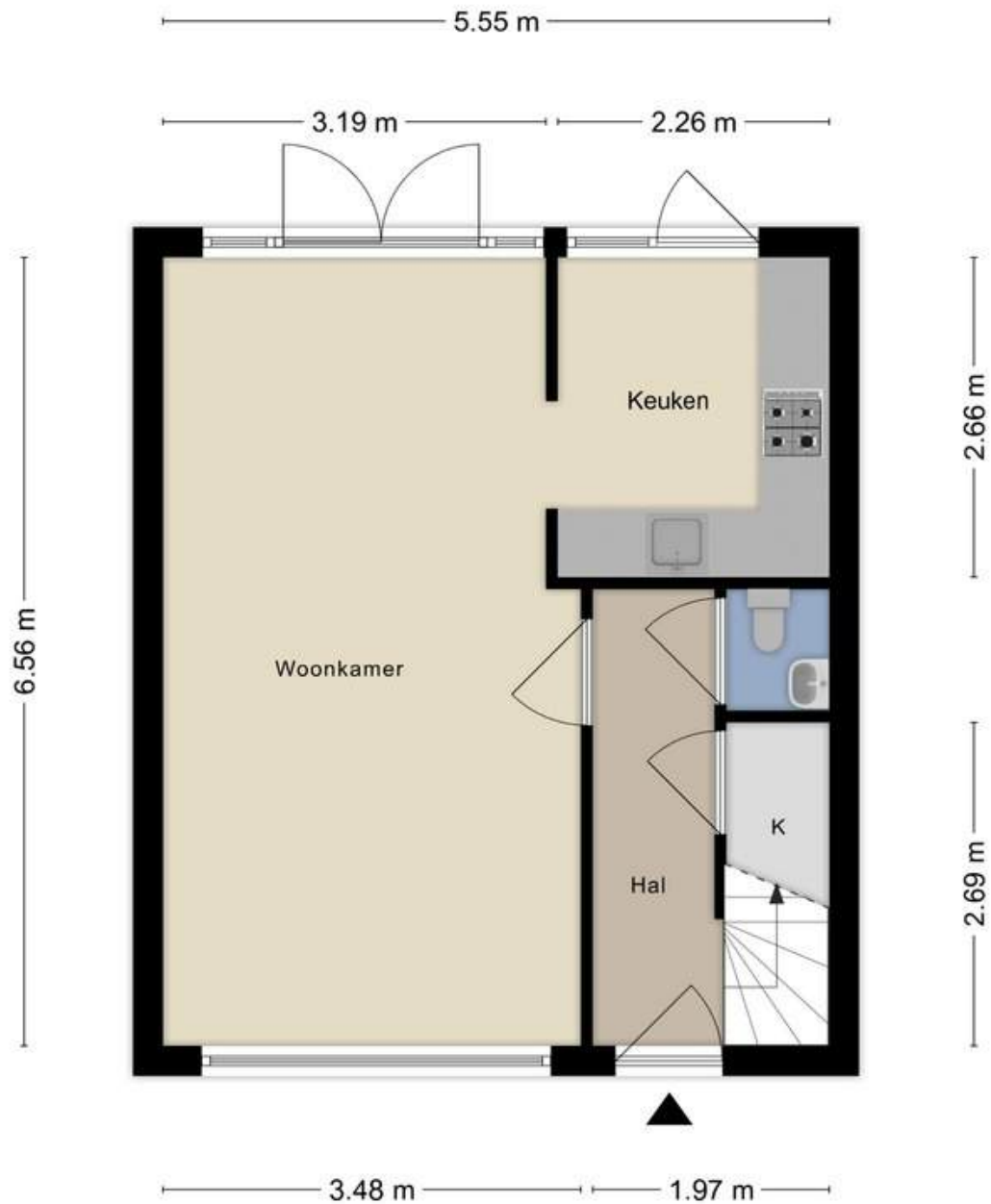
FOTO'S



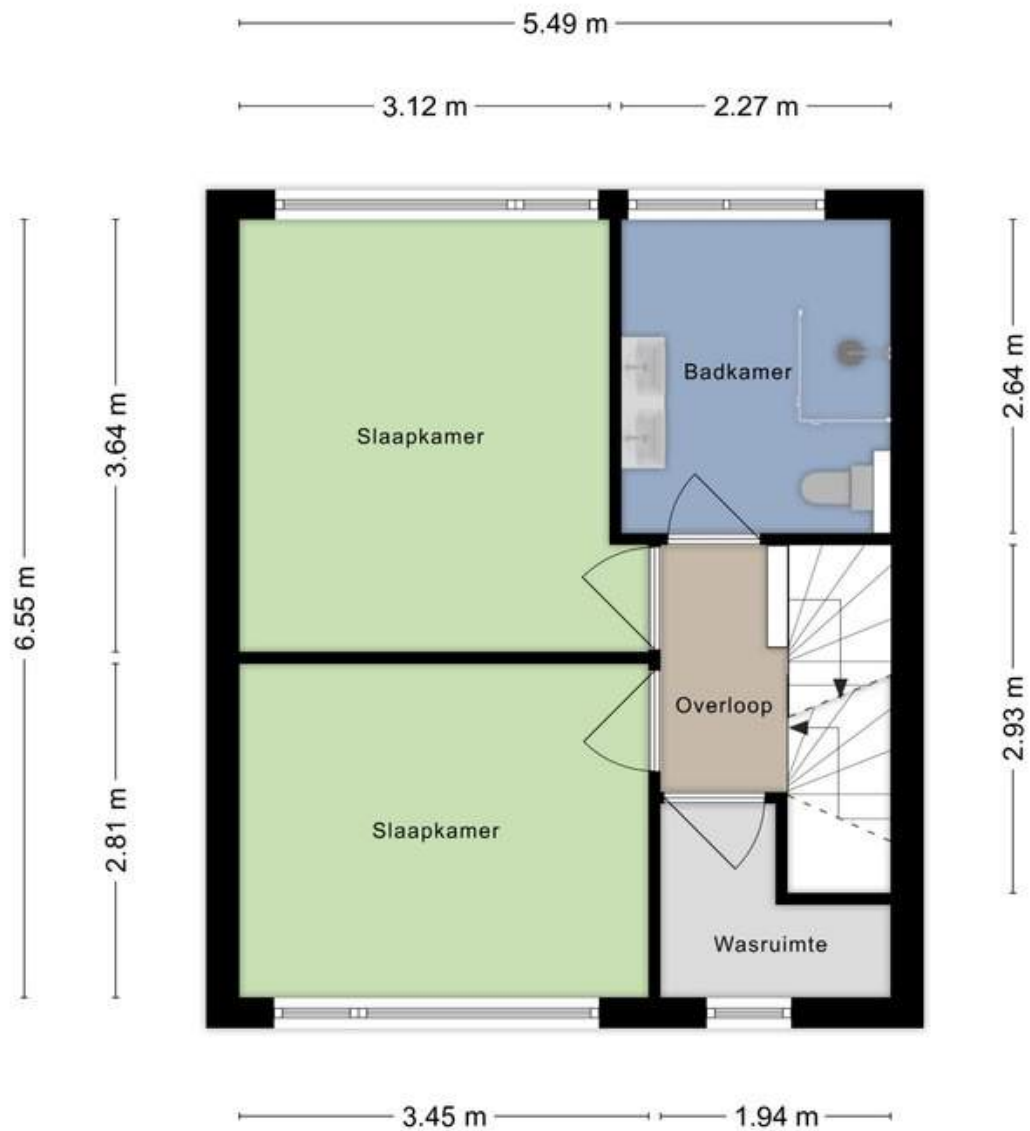
FOTO'S



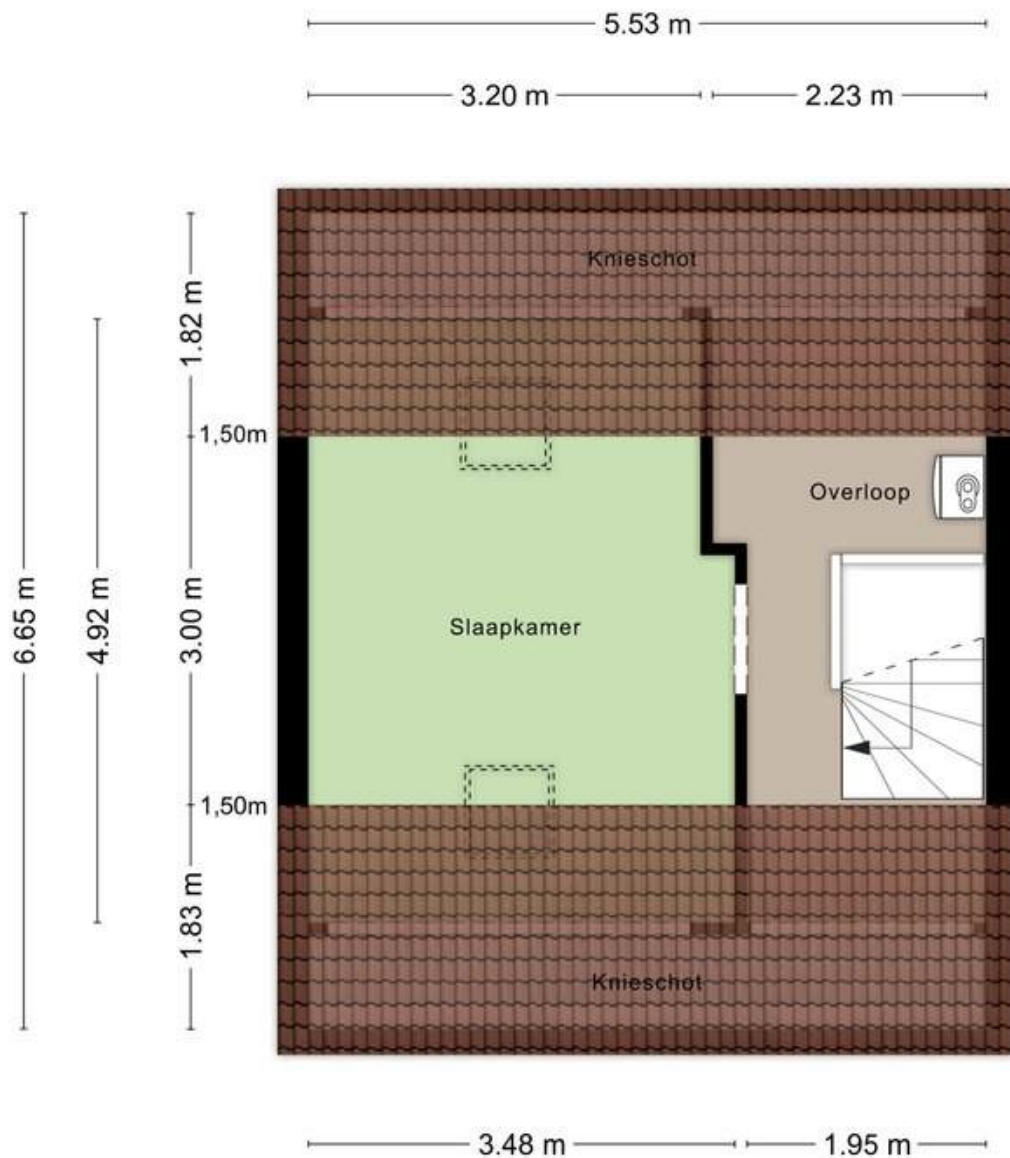
PLATTEGROND



PLATTEGROND

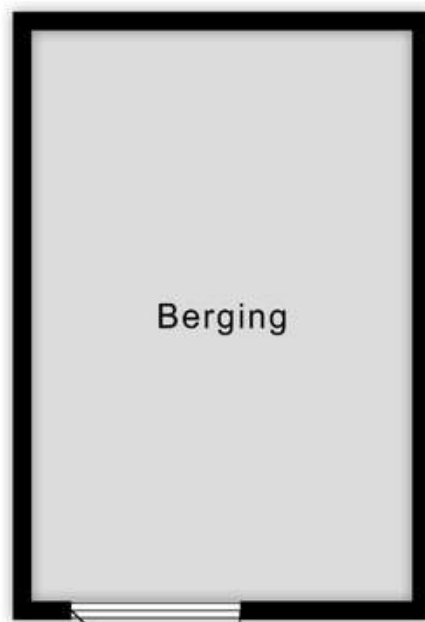


PLATTEGROND



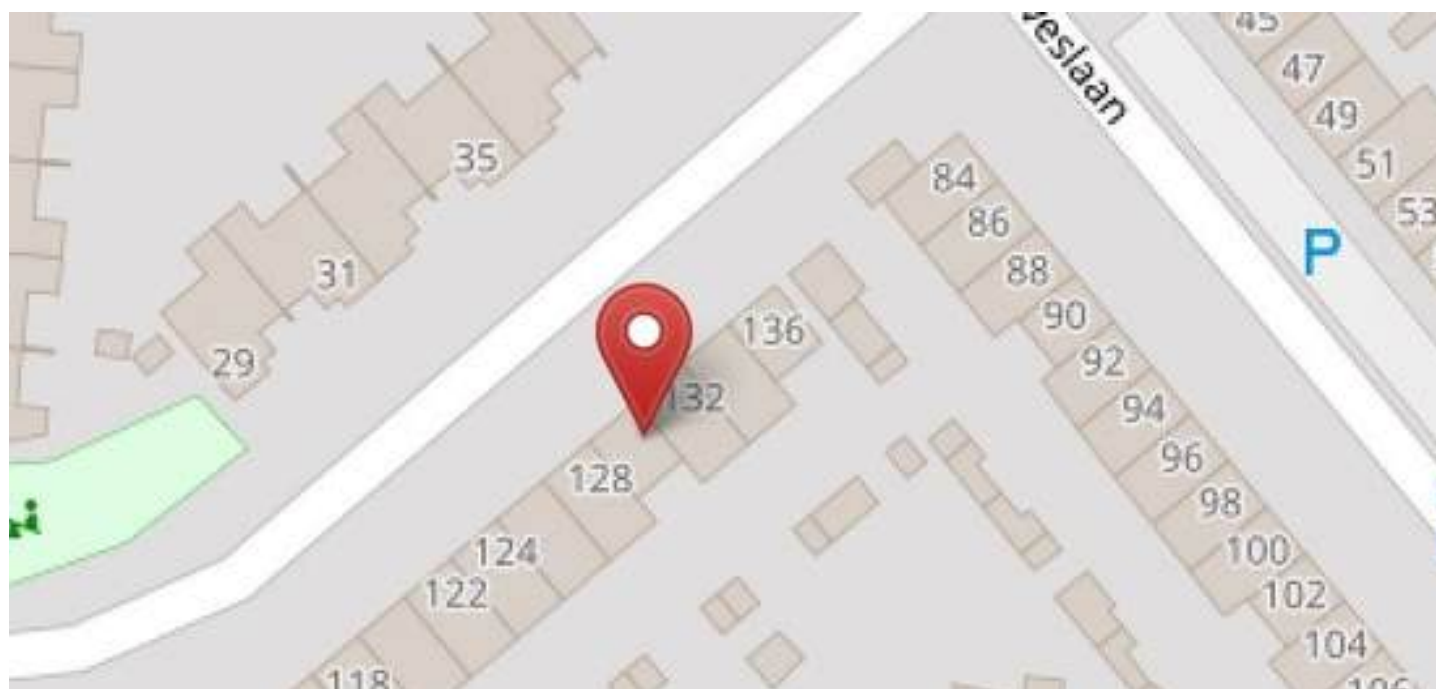
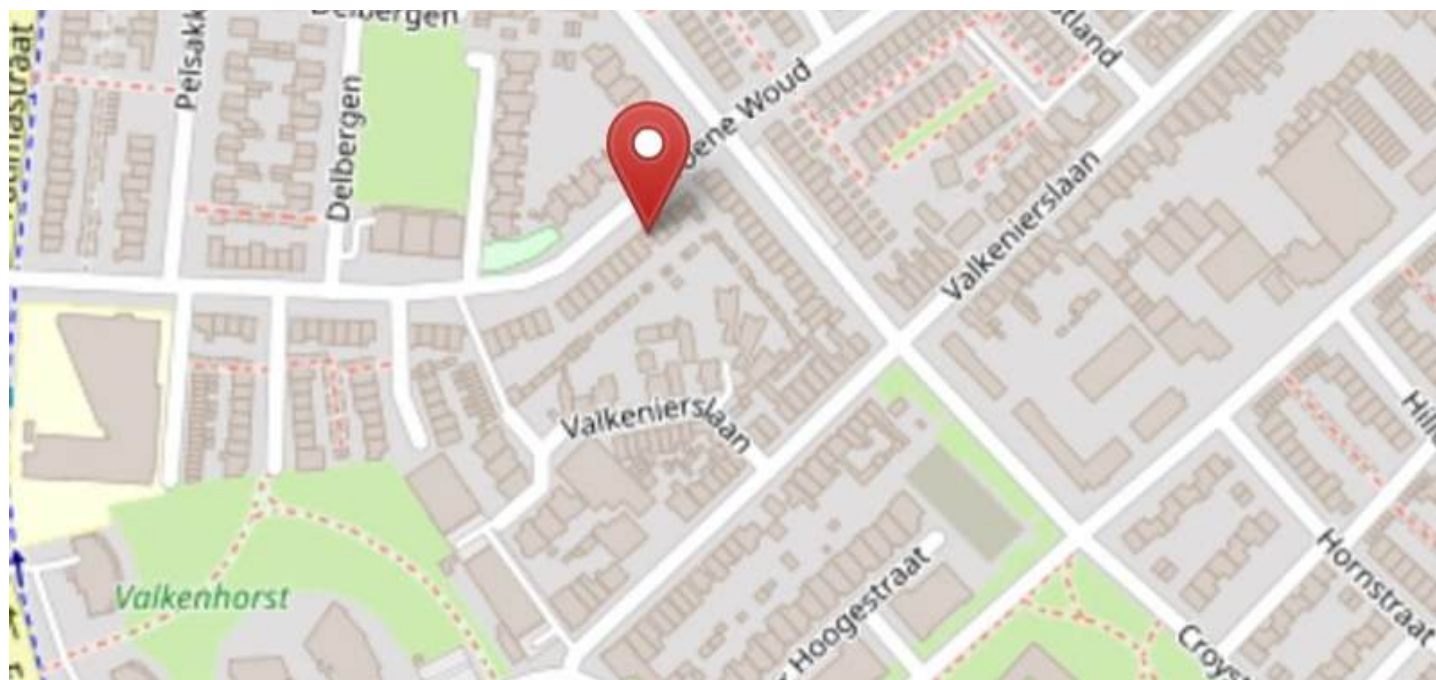
PLATTEGROND

2.04 m



3.05 m

LOCATIE





Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Ginneken

Sectie I

Perceel 8027

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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 databankenrecht.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN BIJ: GROENE WOUD 130 BREDA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
TUIN				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- overkapping en bank	☒	☐	☐	☐
- vijver en -systeem	☒	☐	☐	☐
WONING				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Voordeurbel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Boiler / close-in boiler	☒	☐	☐	☐
CV-ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander / kachels	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen / voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Inbouwverlichting	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Luxaflex / lamellen / rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse kasten / legplanken	☐	☐	☐	☒
Vaste kasten	☐	☐	☒	☐
Vloerbedekking / plavuizen	☐	☐	☐	☒
Parketvloer / laminaat / houten vloer	☒	☐	☐	☐

KEUKEN:

Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
Stoomoven	☐	☐	☐	☒
Quooker	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

SLAAPKAMERS:

Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Losse kasten / legplanken	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
BADKAMER(S):				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wasmachinekraan	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires, planchets, spiegels	☒	☐	☐	☐
Douche - / badscherm	☒	☐	☐	☐
Wastafel met ombouw / accessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafelverlichting	☐	☐	☐	☒
Vuilcontainers / milieubox	☒	☐	☐	☐
Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:				
-	☐	☐	☐	☐
OVERIGE ZAKEN:				
- eikenhouten vensterbank woonkamer	☐	☒	☐	☐
- paarse kast brocante € 125,=	☐	☐	☒	☐
- drankkast € 50,=	☐	☐	☒	☐
- eikenhouten tafel € 150,=	☐	☐	☒	☐
- bank en verlangstuk € 250,=	☐	☐	☒	☐
- boekenkast € 50,=	☐	☐	☒	☐
- PAX kast boven € 100,=	☐	☐	☒	☐
- staande spiegel boven € 25,=	☐	☐	☒	☐
- wit bureau zolder € 20,=	☐	☐	☒	☐
- strijkplank en strijkijzer € 20,=	☐	☐	☒	☐
- Aquacell ontkalker	☒	☐	☐	☐



ALGEMEEN

- Energielabel B.
- De woning is recentelijk, op de zolderverdieping na, geheel gerenoveerd., hieronder de recent uitgevoerde werkzaamheden:
- Tuin opgeknapt en opnieuw bestraat.
- Buitenzijde: houtwerk volledig geschilderd.
- Vloer vervangen en geïsoleerd.
- Dakgoten voor en achter vervangen.
- Zonnepanelen gelegd.
- Badkamer vernieuwd.
- Toilet BG vernieuwd.
- Keuken vernieuwd.
- Nieuwe houten vloer begane grond en 1e verdieping.
- Begane grond en 1e verdieping in zijn geheel strak gestucte
- Voordeur vernieuwd.
- Trappen en houtwerk binnen geschilderd.
- Elektra vervangen en groepenkast uitgebreid.
- Elektriciteitsleidingen vervangen en afvoer toilet boven vervangen (was sanibrouilleur).
- Wasruimte: elektriciteitsleidingen voor wasmachine en droger aangelegd.
- Poort tuin vervangen.
- Airco geplaatst slaapkamer (tevens verwarming).

OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



WWW.AVLREALESTATE.NL

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768
astrid@avlrealestate.nl

AVL
REAL ESTATE