



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



ALLERHEILIGENWEG BREDA

56



Kenmerken

Vraagprijs € 320.000,- k.k.



Bouwjaar
1962

Soort woning Portiekflat

Type woning Appartement

Aantal kamers 4

Aantal slaapkamers 3



Woonoppervlakte
75 m²



Inhoud
285 m³



Energielabel
F

Omschrijving

ALLERHEILIGENWEG 56 BRED A

Jouw nieuwe thuis in het geliefde Ginneken!

Stap binnen in dit charmante beneden appartement en laat je verrassen door de ruimte en de eindeloze mogelijkheden. Gelegen in het bruisende hart van het Ginneken in Breda, woon je hier op een plek waar sfeer en gemak perfect samenkomen.

Het appartement beschikt over drie fijne slaapkamers, een lichte en gezellige woonkamer en een praktische berging. Extra pluspunt? De ligging op de begane grond mét eigen tuin. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of lange zomeravonden door te brengen met vrienden en familie.

De locatie is simpelweg top. Op loopafstand vind je het levendige Ginnekenmarktje en het Valkeniersplein, met een ruim aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook natuur- en cultuurliefhebbers zitten hier goed, met het Mastbos en de bibliotheek om de hoek.

De indeling is als volgt

Begane grond

Centrale entree met brievenbussen- en bellentableau, trappenhuis en toegang tot het appartement en de bergingen.

Appartement op de begane grond

Entree met intercomsysteem, toegang tot het toilet, de meterkast en alle vertrekken. Vanuit hier bereik je de woonkamer, keuken, toilet en 2 slaapkamers.

Het toilet is netjes betegeld en voorzien van een zwevend toilet, fonteintje en ventilatie.

De woonkamer, gelegen aan de voorzijde, is licht en comfortabel. Het balkon aan de voorzijde is vanuit hier te bereiken en staat in verbinding met een achtergelegen slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer heb je toegang tot de tuin en de badkamer.

De keuken heeft een rechte opstelling met kunststof werkblad en is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, combi oven/magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken is eveneens de badkamer bereikbaar.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning met toegang tot het balkon, slaapkamer 3 bevindt zich aan de rustige achterzijde van het appartement. Momenteel ingericht als kinderslaapkamers maar denk ook aan werk en -/ of logeerkamers.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel en design radiator.

Berging; separate berging met elektra.

BIJZONDERHEDEN

- VvE-bijdrage ca. € 260,- per maand, inclusief o.a. verzekeringen, beheer, reservering groot onderhoud, klein onderhoud en stookkosten;
- Grotendeels voorzien van laminaatvloeren en strak stucwerk op wanden en plafonds;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing (bovenraampjes enkel);
- Zeer gunstige ligging nabij het Ginnekenmarktje, Valkeniersplein, bibliotheek en het Mastbos;
- Energielabel: F

Ziet u zichzelf al wonen aan de Allerheiligenweg? Wij nodigen u graag uit om zelf rond te kijken en sfeer te proeven. Tijdens een uitgebreide bezichtiging informeren én inspireren we u graag over de talloze mogelijkheden die deze fantastische plek te bieden heeft.

- 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.

- 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.















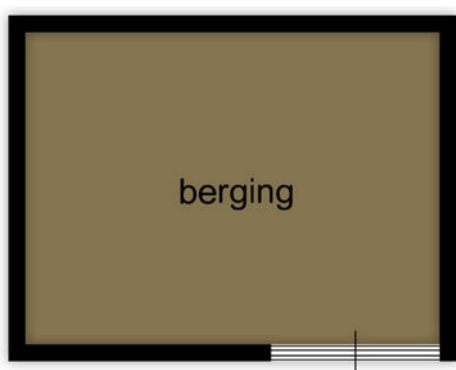


Plattegrond Appartement



Plattegrond Berging

← 2.41 m →

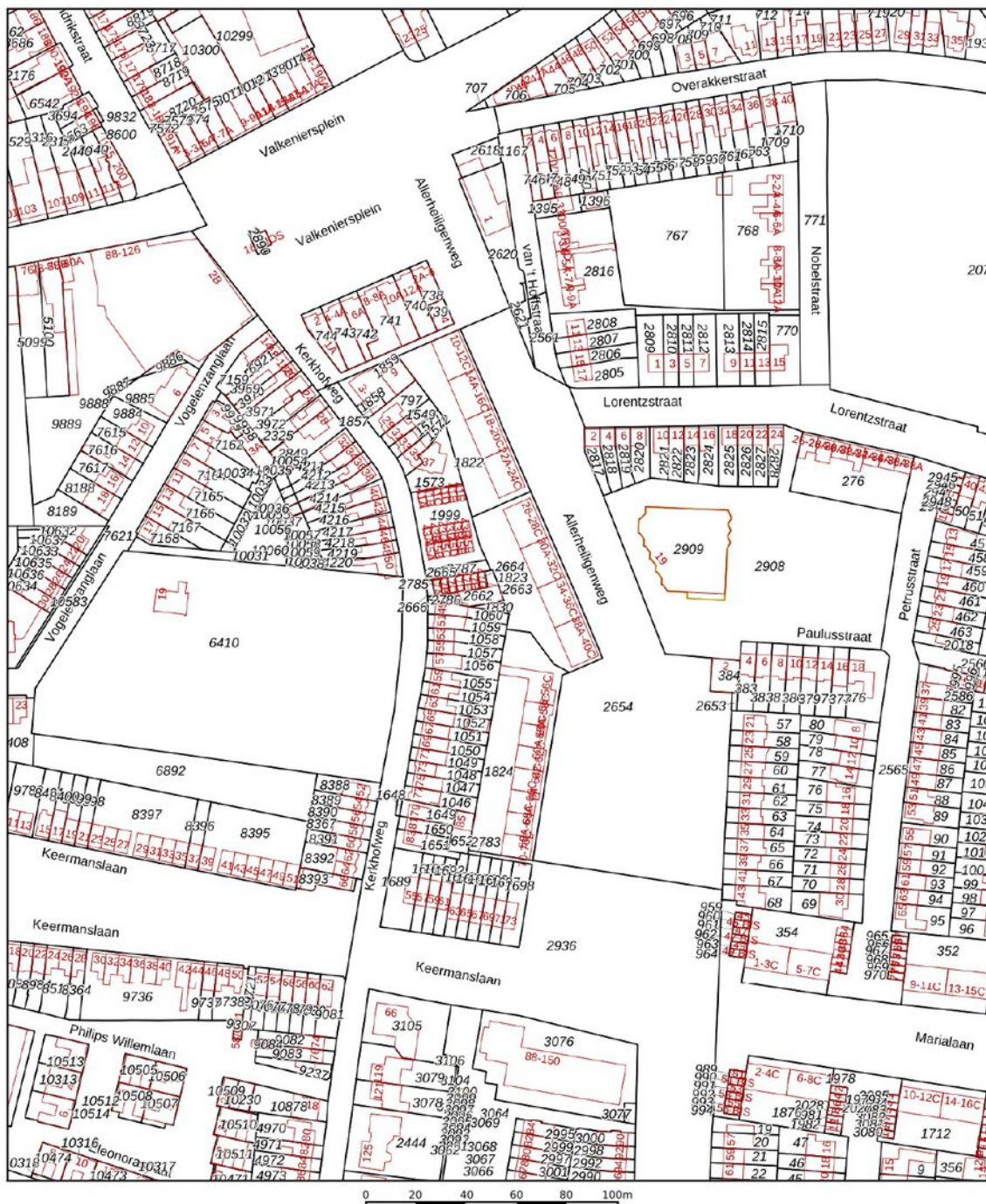


↑ 1.82 m ↓

Kadastrale KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: bvdb



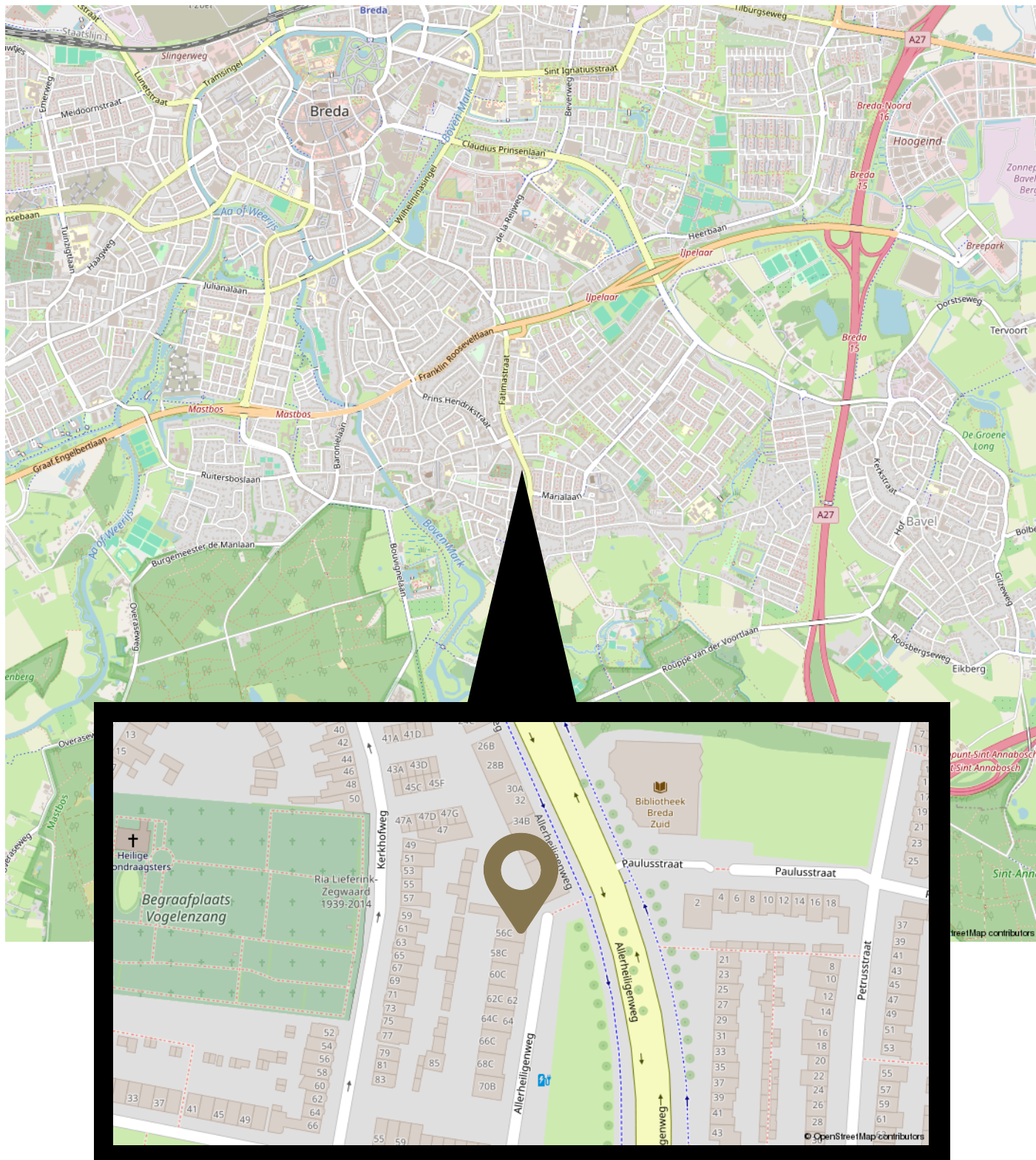
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Ginneken Streek M Perceel 1822	kadaster
---	---	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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.

Locatie op kaart

ALLERHEILIGENWEG 56



Wonen in HET GINNEKEN

Welkom in Breda. Een prachtige stad met haar mooie omliggende dorpen Prinsenbeek, Princenhage, Ulvenhout, Bavel, Galder, Rijsbergen, Teteringen en 't Ginneken. Het bourgondische Brabantse leven is goed merkbaar door de vele gezelligheid en volle terrassen. De gemoedelijkheid voel je wanneer je door de mooie pittoreske straten van Breda struint. Naast het stadsleven heeft Breda een prachtige natuur. De vele natuurgebieden en bossen maken van Breda een stad in het groen



- Het Ginneken is een mix van winkels en horeca, rust en ruimte. Het Ginnekenmarktje en om de hoek het Markdal en Mastbos.
- Highlights in het Ginneken: Oncle Jean / D'obelix / Moeke / Boerke / Kleijne / Markant / De Dillenburg / cafe het Ginneken / Kahuna.
- Winkels om de hoek; Valkeniersplein / Lou Stories / Raadhuisstraat 3 / Juuwl / By Floor / Plaisir du Vin / de Ginnekenweg
- Rust en Ruimte nabij het Centrum. Al binnen 7 fietsminuten sta je vanuit de Ginnekenweg in het Centrum van Breda.

Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



Ons team



Kim Bastiaansen

06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl



Thomas van den Bemd

06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl



Fotograaf Milou

076 220 94 00
info@b-vdb.nl



Fieke Binnendienst

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

[illegible]

Volg ons:



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl