



www.tqmakelaars.nl
076-522 39 28

12

van Brechtstraat
Breda

Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Modern, instapklaar en energiezuinig wonen met energielabel A ! Aan de van Brechtstraat 12 in de gewilde wijk Ginneken in Breda-Zuid staat deze sfeervolle tussenwoning die is gemoderniseerd en heeft een tuin op het westen gesitueerd.

Wat deze jaren '50 woning bijzonder maakt, is uitstekende afwerking in combinatie met het comfortbel wonen van nu!

Om een juiste indruk te krijgen van deze instapklare woning is een bezichtiging beslist de moeite waard!

Woonoppervlakte
95 m²

Perceeloppervlakte
117 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1956

Energielabel
A

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een verzorgde, ruime en sfeervolle hal met niveauverschil, waar de fraaie trap, toiletruimte en toegang naar de keuken is gesitueerd. In de ruime keuken is toegang tot de trapkast (waarin de meterkast zich bevindt). Middels een stijlvolle aluminium glazen deur is de woonkamer toegankelijk.

De keuken met granitovloer is voorzien van een moderne inrichting met extra diep werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, oven, vaatwasser en separate koel/vriescombinatie kast.

De sfeervolle doorzonwoonkamer met pvcvloer in visgraat gelegd, heeft openslaande deuren naar de tuin en een strakke schouw met open haard. De woning heeft glad gestukadoorde wanden en plafonds. Door de openslaande deuren geniet van je van het vele daglicht en de mooi aangelegde tuin. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.





















Eerste verdieping

De strakke en moderne afwerking van de woning loopt hier mooi door. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, moderne badkamer en waskamer. De badkamer is afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, een meubel met waskom en tweede toilet.

Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd en zijn respectievelijk ca. 7,5 m² en 10 m².

Eén slaapkamer aan de voorzijde gelegen net zoals de badkamer. Vanuit één van de slaapkamers aan de achterzijde is een vaste trap naar de tweede verdieping.











Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping met twee dakkappen is volledig ingericht als werkruimte maar kan uiteraard ook als slaapruijnte worden gebruikt. Er is bergruimte aanwezig en er is een cv ruimte





Tuin

De achtertuin ligt op het zonnige westen en is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Door de grote openslaande deuren staan binnen en buiten in directe verbinding met elkaar. Aan de achtergevel is bovendien een zonnescherm geplaatst, zodat je op warme dagen ook prettig in de schaduw kunt zitten. De tuin beschikt over een achterom en is aangelegd met diverse bakken met beplanting en mooie plataan. Achterin de tuin staat een ruime berging, voorzien van elektra. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom. Er is een buitenkraan aan de kant van de keuken.









Algemeen

- Bouwjaar 1956;
- Energie label A;
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie (2018);
- Er is dakisolatie toegepast (2018);
- Er is in 2019 vloerisolatie en vloerverwarming in de woonkamer aangebracht;
- De combiketel /hybride (merk Vaillant) is in 2022 geplaatst;
- De dakkapellen aan de voor- en achterzijde hebben geïntegreerde rolluiken;
- De dakkapellen hebben kunststof kozijnen met HR ++ beglazing;
- De dakkapellen aan de voor- en achterzijde is zijn in 2019 2017 geplaatst;
- Begane grond (behoudens het toiletraam) en eerste verdieping hebben hard houten kozijnen met HR++ beglazing. Deze zijn in 2019 geplaatst;
- In 2019 zijn de plafonds en wanden in de woonkamer strak gestukadoord en voorzien van nieuwe elektrabedradings en schakelaars;
- Eveneens is er in 2019 een nieuwe groepenkast geplaatst;
- De keuken is voorbereid met een kabel voor eventueel koken op een inductieplaat;
- De woning heeft 8 zonnepanelen die in eigendom zijn en in 2021 zijn geplaatst;
- Er is mechanische ventilatie aanwezig;
- Alle ramen aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken, die zijn geplaatst in 2019;
- Aan de voorzijde van de woning is in 2025 een buitenkraan geplaatst, deze kan in kelder worden afgesloten.



Locatie

Het gezellige Ginnekenmarktje met haar horecagelegenheden, terrassen, winkels is op steenworp afstand gelegen evenals de toegang tot het schitterende natuurgebied het Markdal waar je heerlijk kunt wandelen evenals het Mastbos.

In Breda Zuid op loopafstand (ca. 450 meter) van de van Brechtstraat is het Valkeniersplein gelegen met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, zoals supermarkt Albert Heijn, drogisterij Kruidvat, drogisterij Etos, een bakker, slager, Hema, slijterij en een Readshop . Kortom, een perfecte centrale locatie!





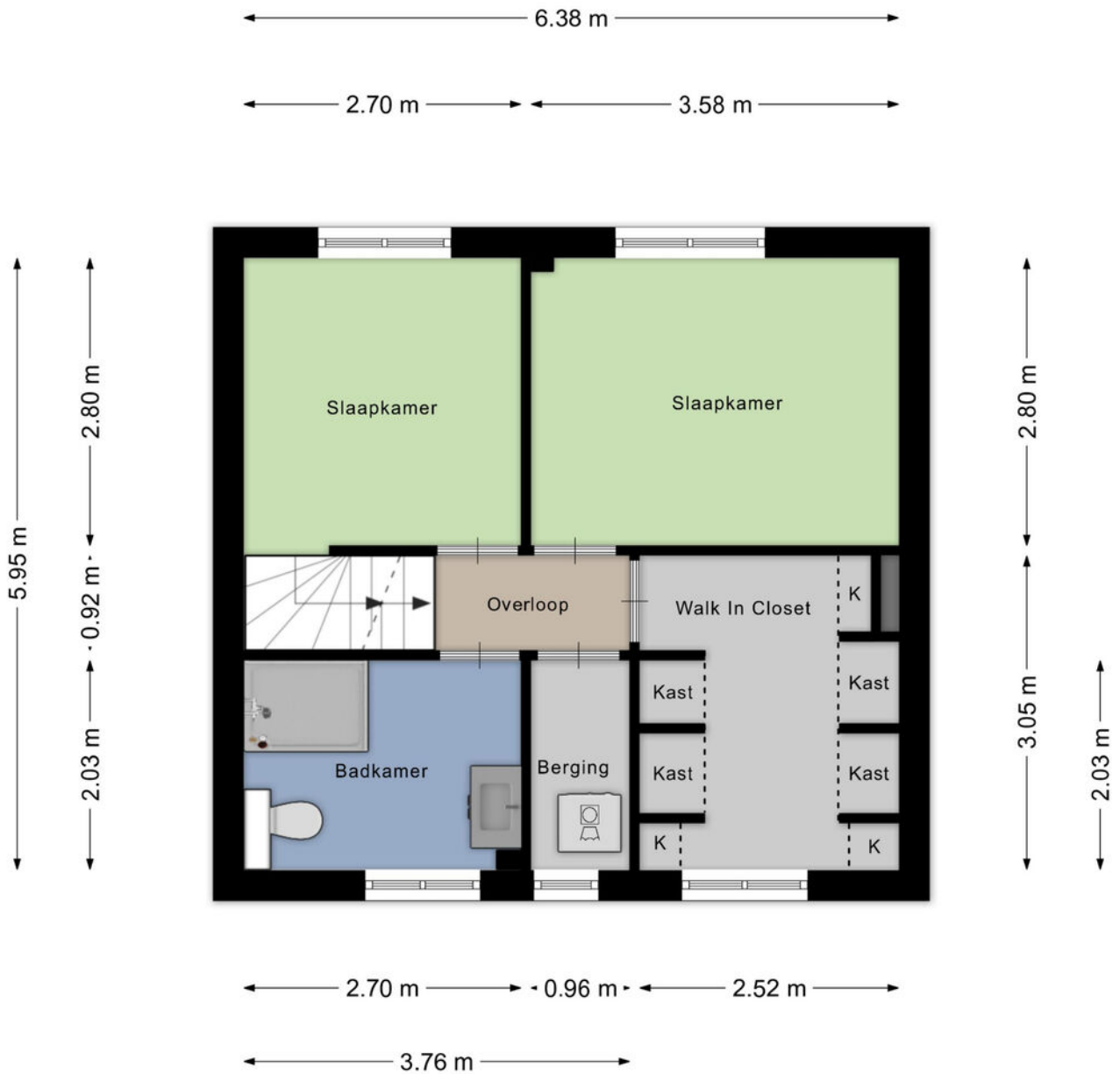


Plattegrond



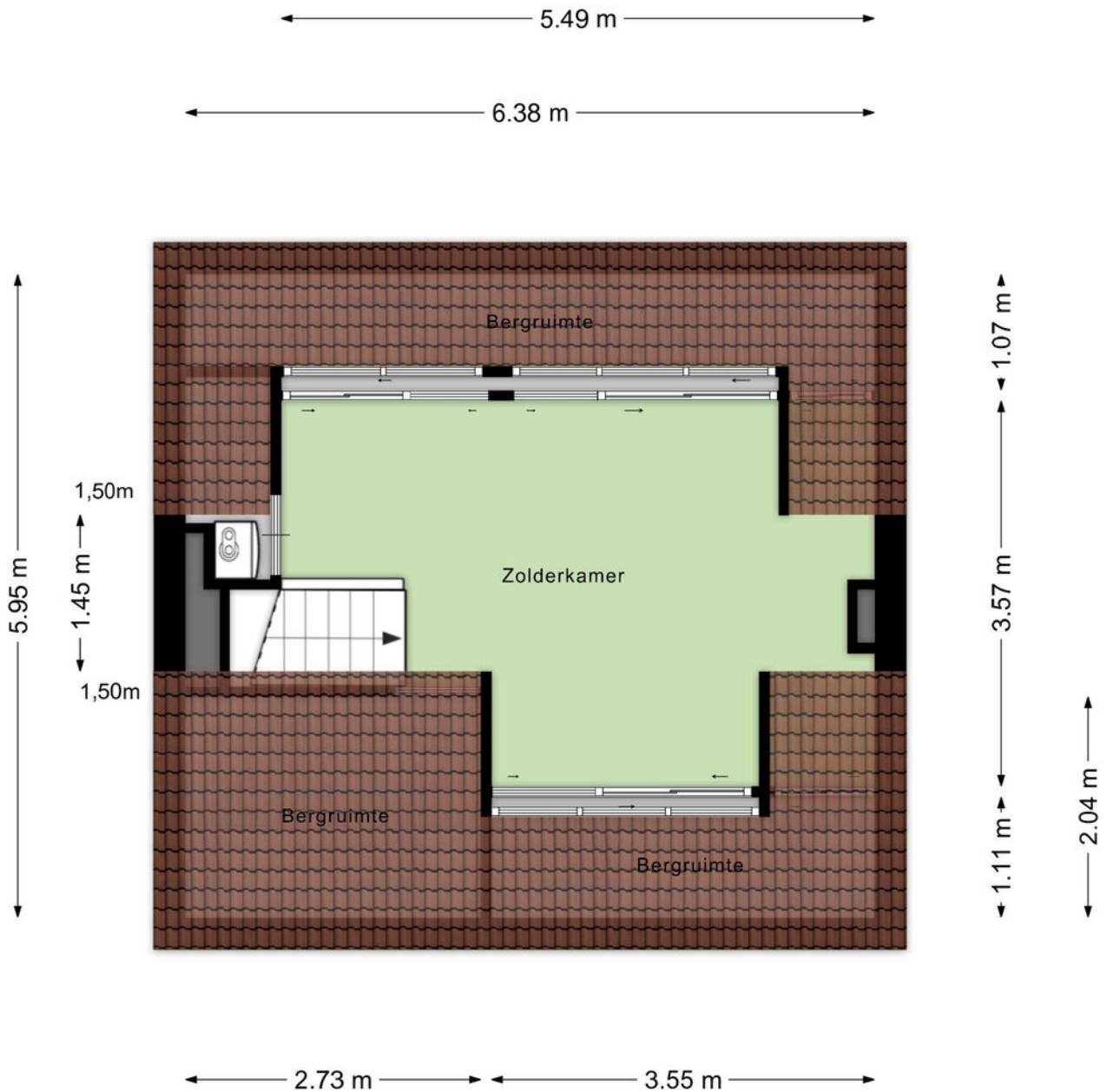
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



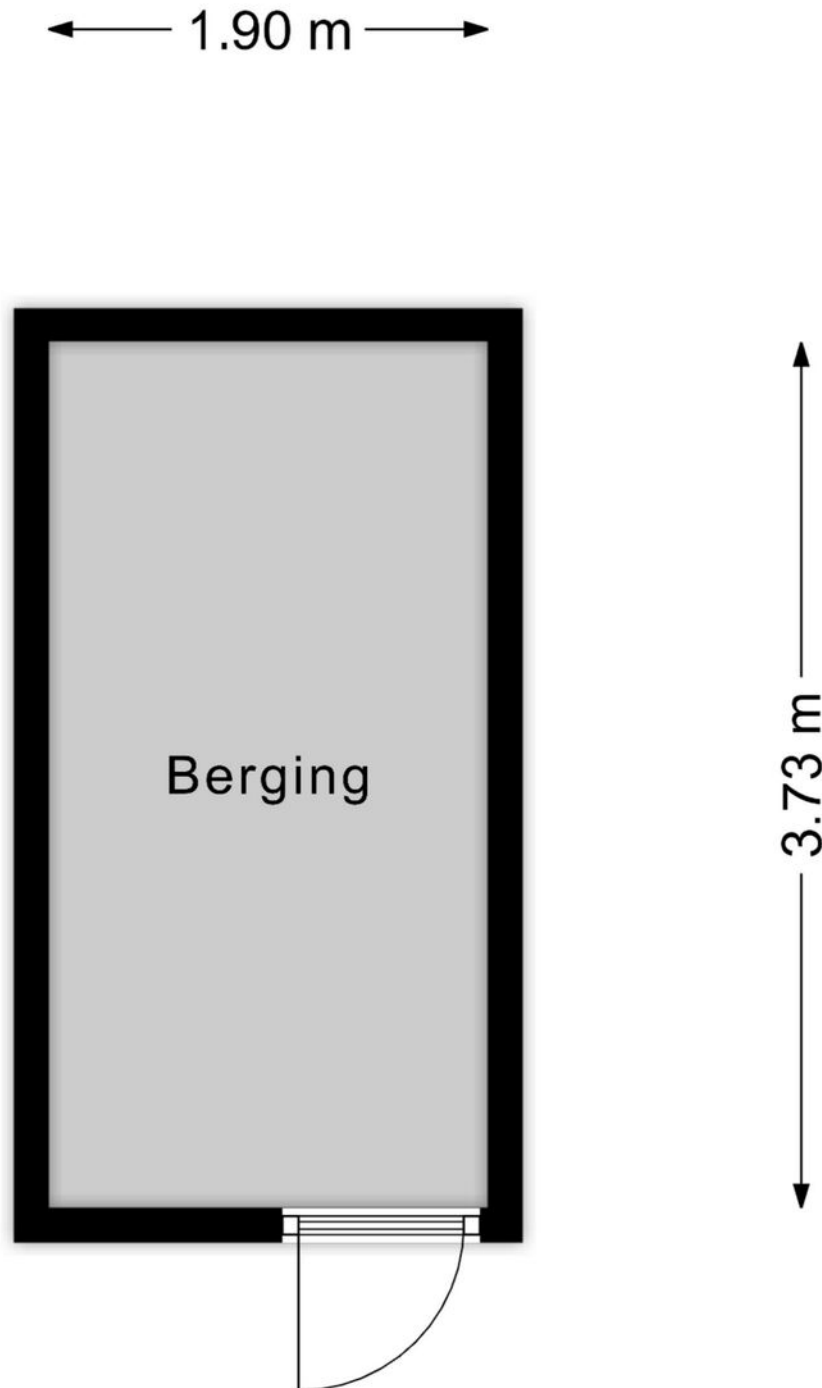
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



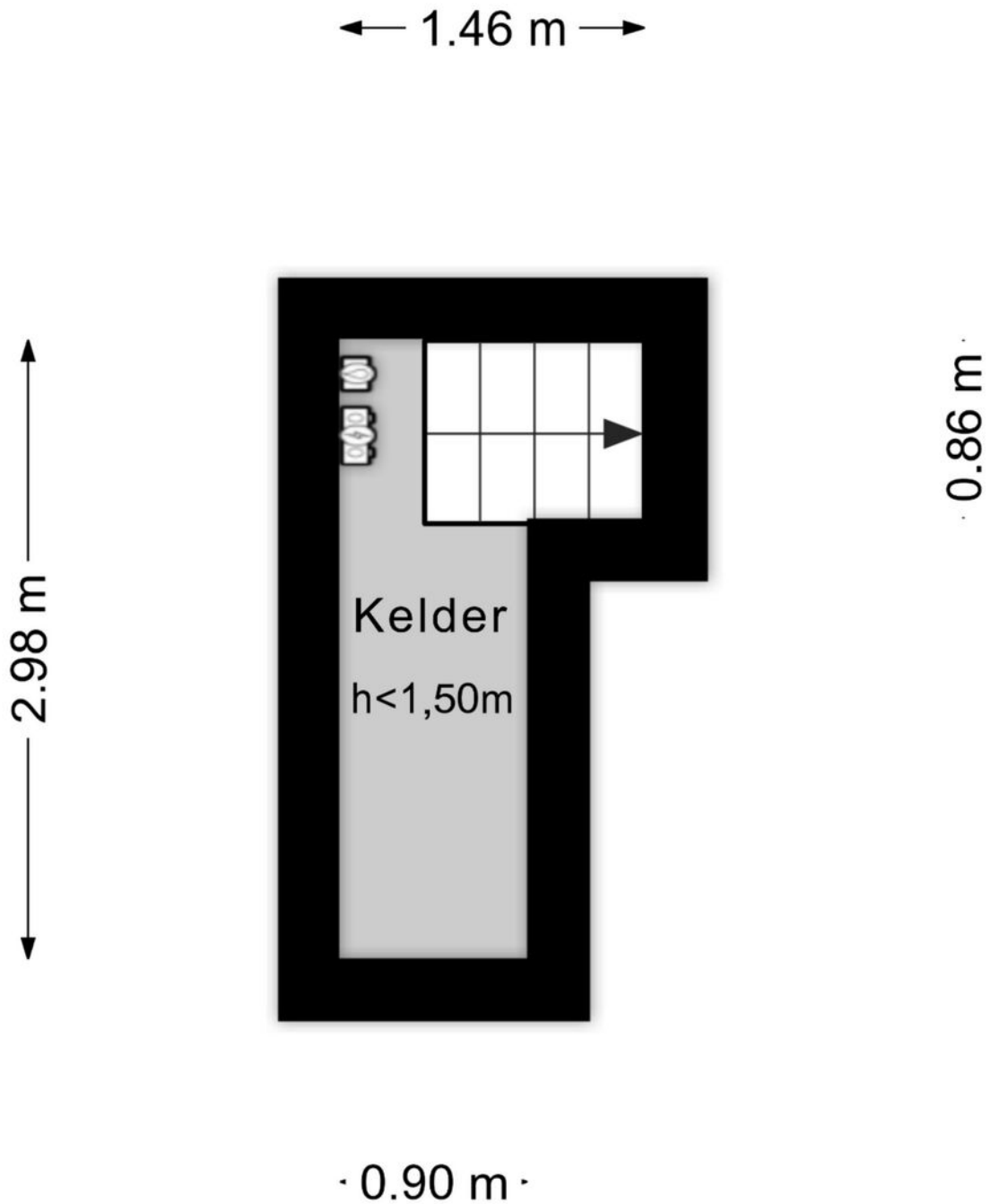
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

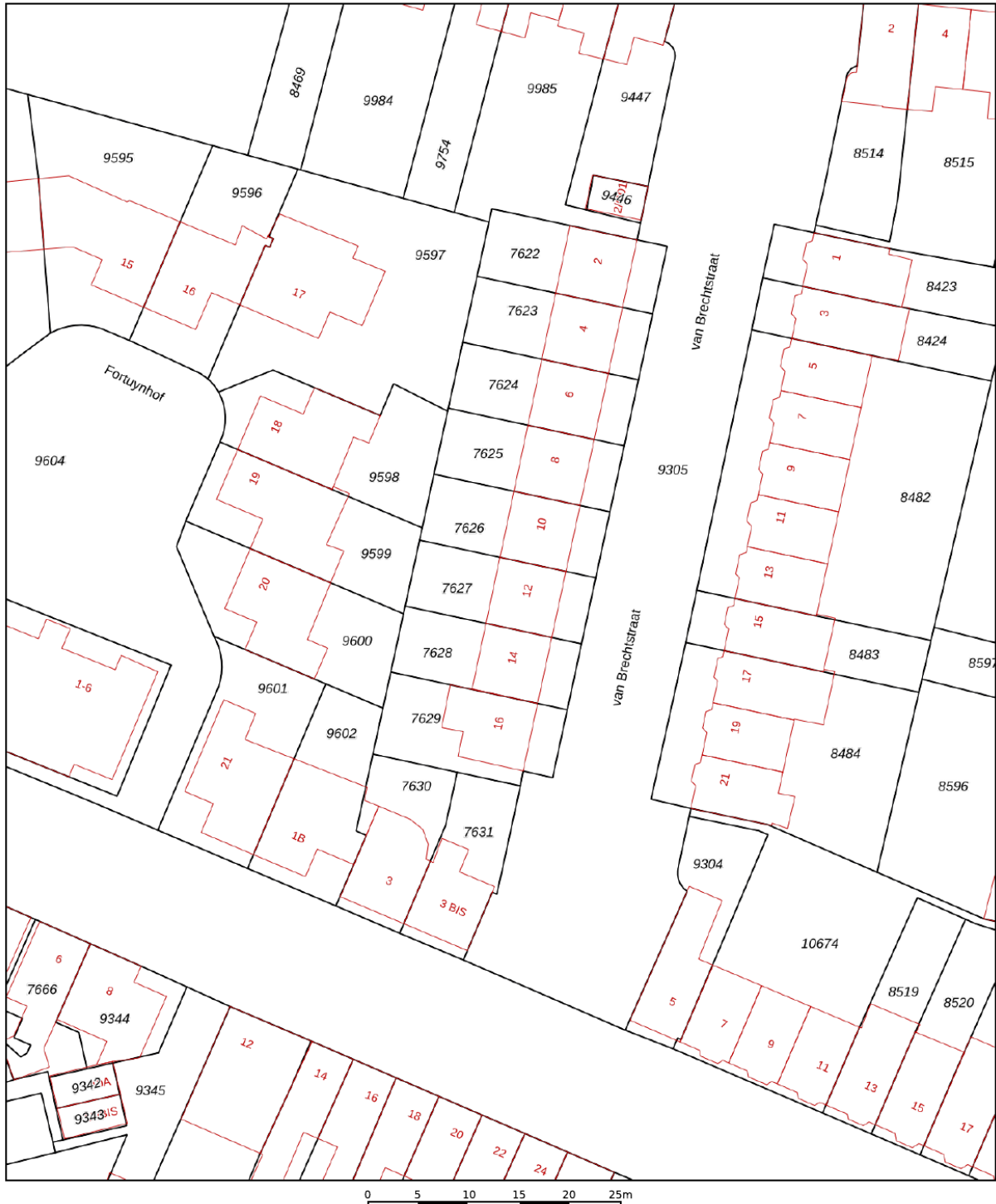


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

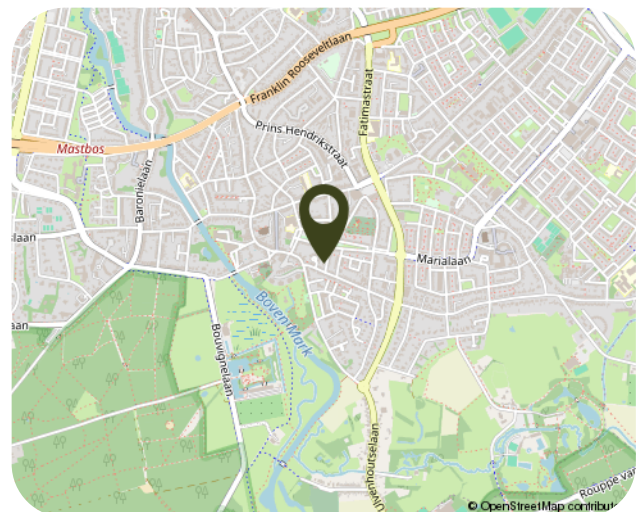
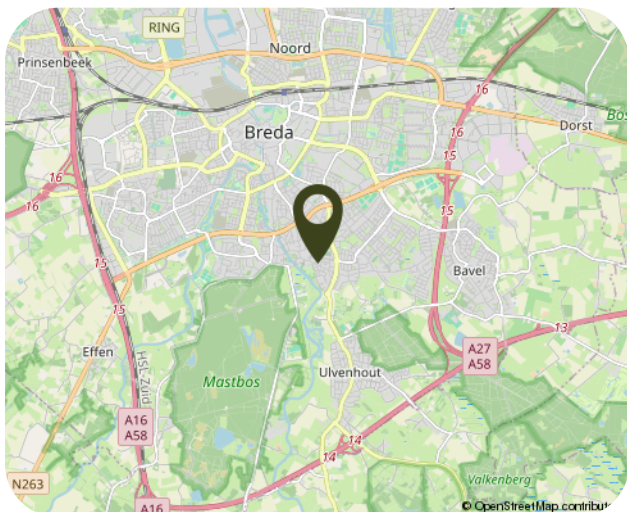
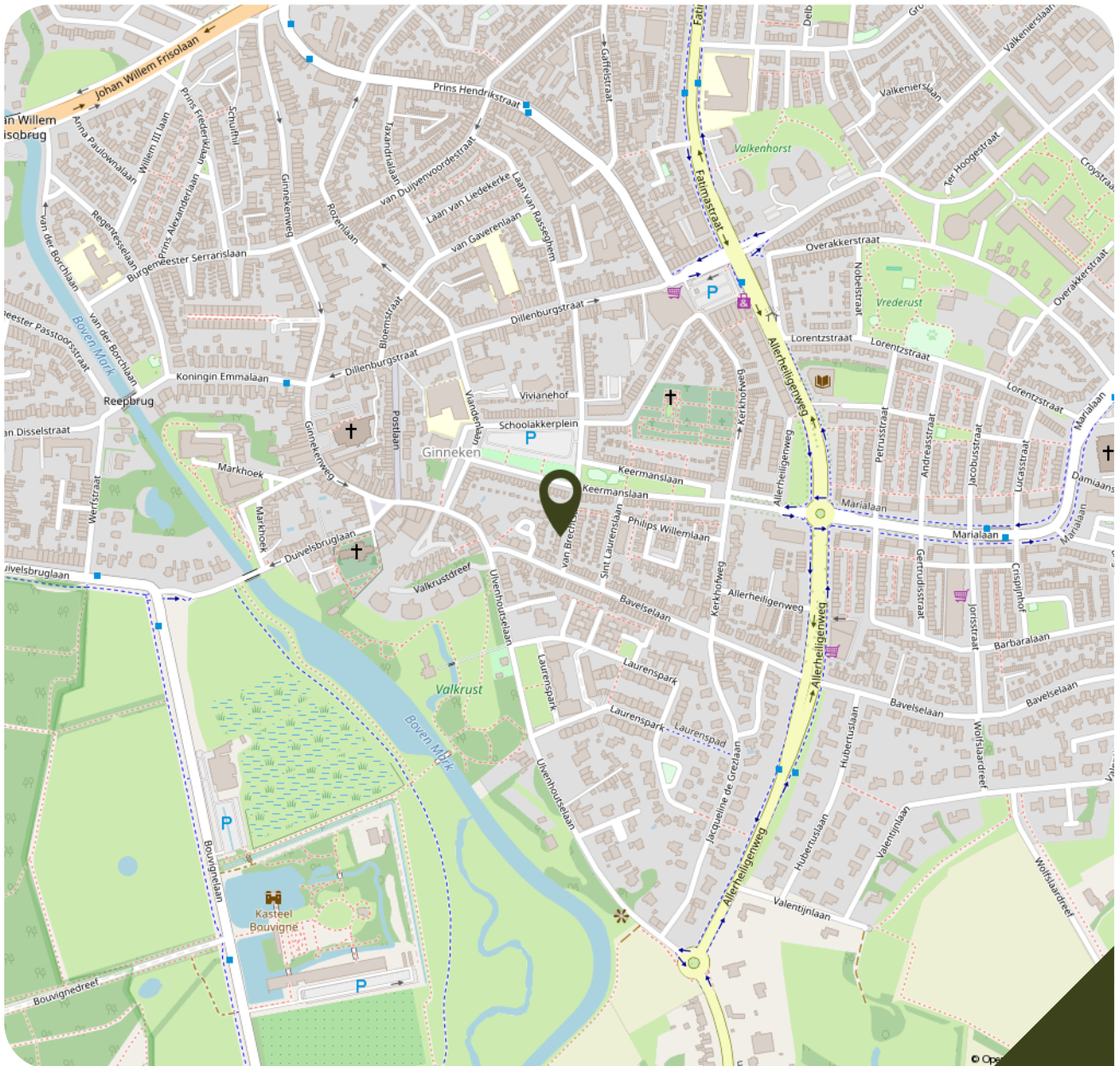
Kadastrale kaart

Uw referentie: kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 7627</p> <p>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.</p>	
---	---	--

Locatie op de kaart



Wonen in Breda



Welkom in Breda: een stad met historie, bekend om haar levendige centrum, groene omgeving en bourgondische karakter. Het historische hart van de stad wordt gevormd door de indrukwekkende Grote Kerk Breda en de gezellige Grote Markt Breda, waar terrassen, restaurants en cafés het hele jaar door zorgen voor sfeer. Hier geniet u van lange avonden, goed eten en een gastvrije Brabantse mentaliteit. Met het prachtige Valkenberg Park in de stad en uitgestrekte natuurgebieden in de directe omgeving, is het de ideale plek voor ontspanning en recreatie. De stad is uitstekend bereikbaar dankzij de gunstige ligging nabij de A16 en A27 en een centraal station met directe verbindingen naar o.a. Rotterdam, Tilburg en Antwerpen. Met een breed aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en culturele voorzieningen biedt Breda alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen.

Aanvullende informatie

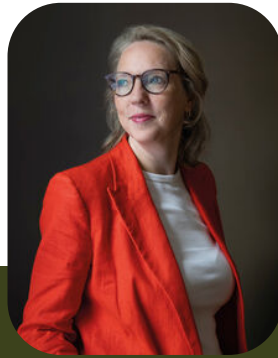
- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure 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.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



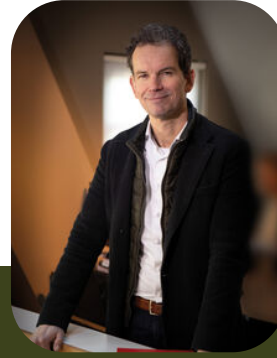
Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl