



BREDA
van Duijvenvoordestraat 38

Instapklaar!

MAKELAAR SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1929

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 96 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 128 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 3 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 7 m²

Externe bergruimte:
Ca. 5 m²

Energie label:
B



OMSCHRIJVING

Sfeervolle, karaktervolle en instapklare woning met zonnige tuin op het Zuiden georiënteerd.

Aan een rustige en geliefde straat in Breda ligt deze verrassend ruime en sfeervolle woning vol karakteristieke details. Denk aan hoge plafonds met sierlijsten, glas-in-loodramen, een fraaie granito vloer en een zonnige tuin op het Zuiden. De woning is door de jaren heen netjes onderhouden, gemoderniseerd en geïsoleerd waarbij authentieke elementen op stijlvolle wijze zijn gecombineerd met hedendaags wooncomfort.

Omgeving

Van Duivenvoordestraat 38 is gelegen op een uitstekende locatie in het geliefde Ginneken. Op korte loopafstand bevinden zich het Valkeniersplein met een gevarieerd aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen, de levendige Ginnekenweg en het gezellige Ginnekenmarktje met diverse speciaalzaken, boetieks en horecagelegenheden.

Ook op het gebied van natuur en recreatie is de ligging ideaal. Met de fiets bereikt u binnen enkele minuten zowel het Markdal als het Mastbos, terwijl ook de bruisende binnenstad van Breda eenvoudig en snel bereikbaar is.

Daarnaast zijn de belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A16, A27 en A58, via de Zuidelijke Rondweg uitstekend bereikbaar.

Bouwwijze

De woning is traditioneel gebouwd en voorzien van houten en kunststof kozijnen met dubbele en HR-beglazing. De vloer in de woonkamer is geïsoleerd alsmede de muren en het dak.

INDELING

Entree en hal

Via de entree betreedt u de sfeervolle hal, waar direct de karakteristieke granito vloer en de fraaie lambrisering opvallen. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars), een praktische kelderkast onder de trap en een vaste kast waarin de wasmachine en droger zijn opgesteld.

Daarnaast bevindt zich in de hal een ruim, gedeeltelijk betegeld toilet met vrijhangend closet en fonteintje.

Woonkamer

De voormalige en-suite woonkamer is heerlijk licht en sfeerol dankzij de erker aan de voorzijde, de hoge plafonds met sierlijsten en de glas-in-loodramen. De ruimte is afgewerkt met een hoogwaardige laminaatvloer en beschikt over een gezellige houtkachel, vaste kastruimte en openslaande deuren naar terras/tuin.

Keuken

De semi-open keuken is in 2019 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne wandopstelling met een fraai hardstenen aanrechtblad. De keuken is voorzien van diverse

inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

Dankzij de lichtkoepel aan de achterzijde in het plafond geniet de keuken van veel natuurlijke lichtinval. Via de achterdeur heeft u direct toegang tot de tuin.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het Zuiden/Zuid-Oosten en biedt volop privacy. De tuin is voorzien van sierbestrating, terrassen, kunstgras gazon en een stijlvolle cortenstalen border met beplanting.

Achterin de tuin bevindt zich een gezellige houten overkapping met berging. Vanuit deze berging is er toegang tot de achterom. Daarnaast is aan de woning nog een extra stenen berging aangebouwd.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop met vaste kast, waarin de C.v.-ketel, HR-combi van het merk Remeha uit 2019, is geplaatst. Dankzij de lichtkoepel op de overloop is er veel natuurlijke lichtinval aanwezig.

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Slaapkamer 1

De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vaste kastruimte, extra bergruimte en biedt toegang tot een balkon.

Slaapkamer 2

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vaste kasten en biedt eveneens toegang tot een balkon, aan de achterzijde.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is eveneens goed van formaat, nu in gebruik als werkkamer en net als de overige slaapkamers voorzien van hoge plafonds en fraaie sierlijsten.

Badkamer

De volledig betegelde en in december 2020 vernieuwde badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd in een moderne stijl. De ruimte beschikt over een vrijhangend toilet, dubbele wastafel, handdoekenradiator, elektrische afzuiging en een ruime inloopdouche.

De inloopdouche is voorzien van een thermostaatkraan met handdouche en stortdouche.

Bijzonderheden

Karakteristieke woning met authentieke details zoals glas in lood ramen, granito vloer en hoge plafonds met sierlijsten. Goed geïsoleerd, energielabel B.





































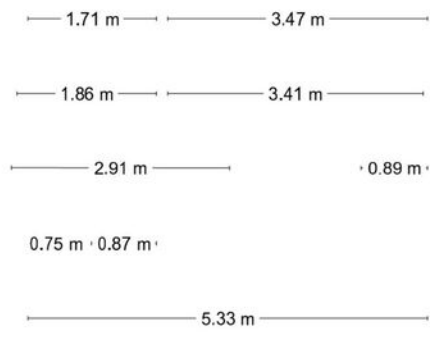






38

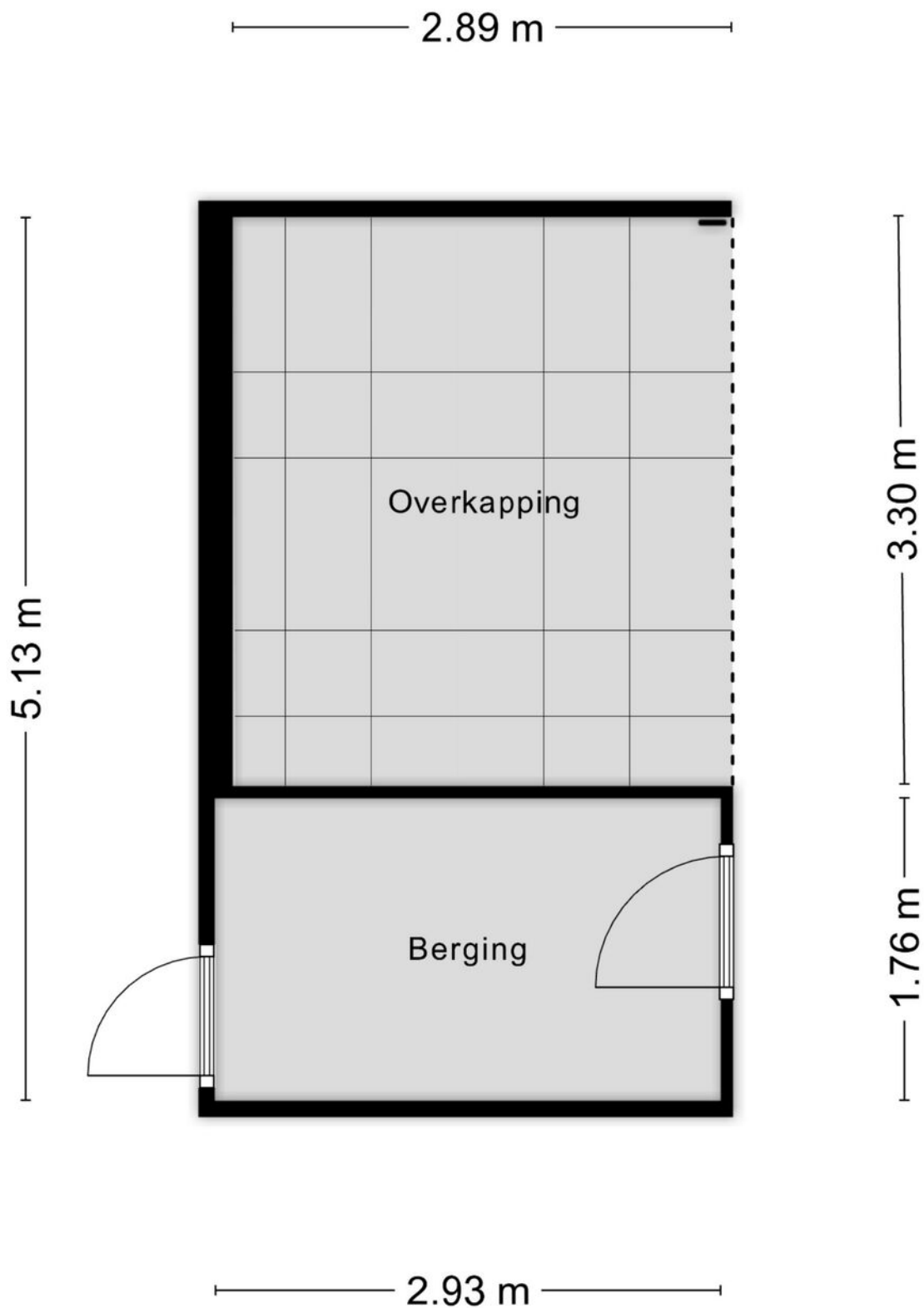
PLATTEGROND



PLATTEGROND



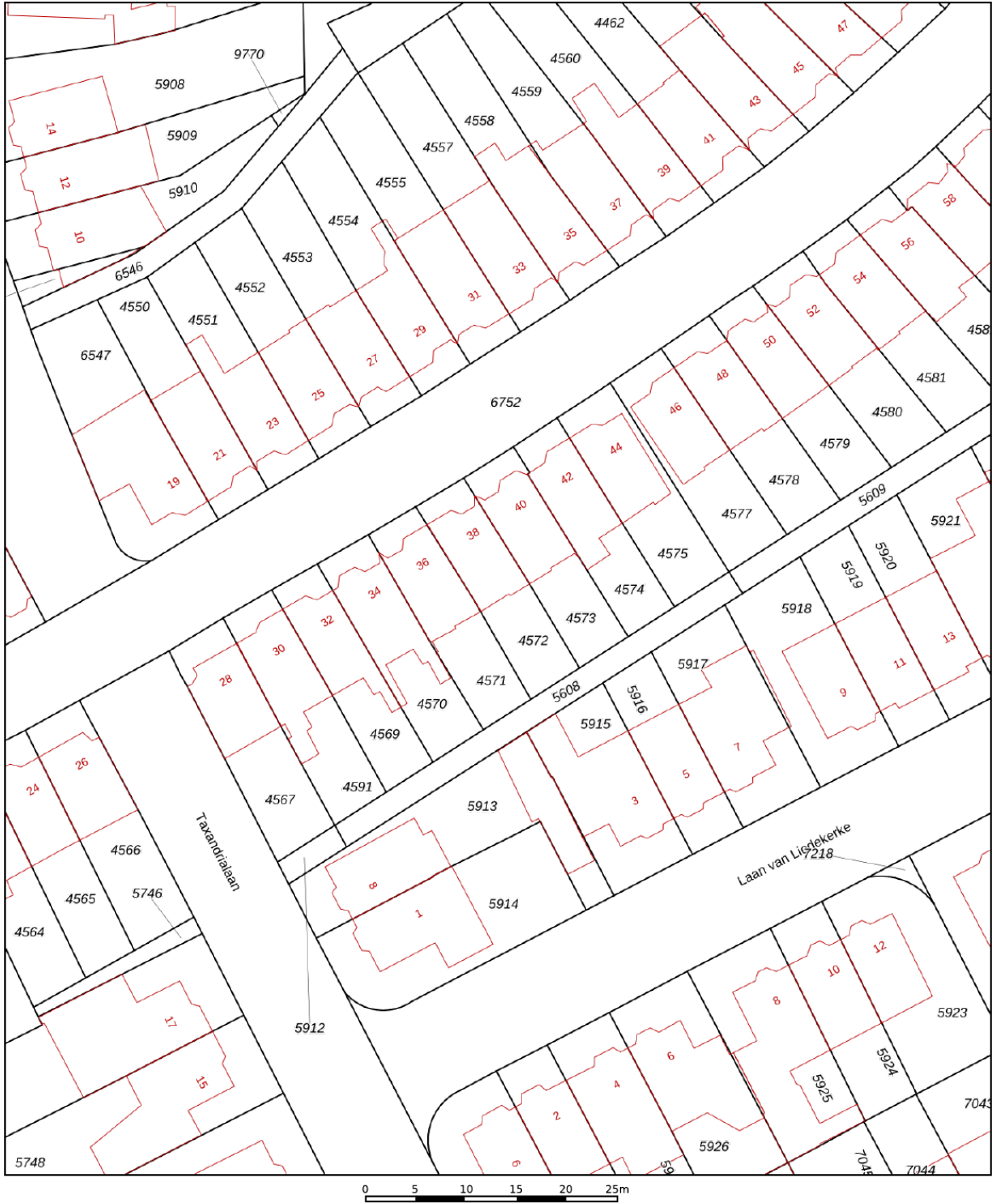
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4572</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
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.

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Ginneken

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 23%

Koop / huur



Koop: 78%

Huur: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 32%



48%



52%



1,1 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwali-teit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl