

TE KOOP



Prof van Ginnekenstraat 13/13a, Oudenbosch

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Wijk-Regio Makelaardij B.V.
Jezuïtenplein 8-10
4731 HW Oudenbosch

0165-522 044
www.wijk-regio.nl
info@wijk-regio.nl

 **Wijk-Regio
Makelaardij**



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

170 m²

Perceeloppervlakte

105 m²

Inhoud

614 m³

Energie label

C



Omschrijving

Karaktervol wonen én ondernemen in hartje Oudenbosch!

Aan de levendige winkelstraat van Oudenbosch mogen wij u dit sfeervolle en multifunctionele woon-/winkelpand aanbieden. Dit karakteristieke pand uit circa 1910 combineert authentieke charme met verrassend veel mogelijkheden. Dankzij de bestemming Centrum is het object geschikt voor uiteenlopende doeleinden: van wonen met praktijk- of kantoorruimte aan huis tot een combinatie van wonen en ondernemen.

Het pand is gelegen op een perceel van 105 m² en beschikt onder meer over een royale winkel-/praktijkruimte op de begane grond, een ruim dakterras van circa 31 m² en een bovenwoning met meerdere slaapkamers. In de directe omgeving is volop parkeergelegenheid aanwezig.

In de afgelopen jaren zijn diverse verbeteringen uitgevoerd. Zo is het pand in 2013 voorzien van een nieuw dak en is in 2022 het dakterras volledig vernieuwd. Daarnaast is er grotendeels isolerende beglazing toegepast, zijn de Velux dakramen in 2019 vernieuwd en is de meterkast beneden in 2020 vervangen.

Oudenbosch staat bekend om haar uitstekende voorzieningenniveau en centrale ligging. Winkels, horeca, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast geven de imposante Basiliek en de sfeervolle haven het dorp een uniek karakter. Dankzij de gunstige ligging bereikt u eenvoudig steden als Roosendaal (ca. 10 minuten), Breda (ca. 25 minuten), Rotterdam (ca. 30 minuten) en Antwerpen (ca. 35 minuten).

Indeling

Begane grond / Winkel-/praktijkruimte

De royale winkelruimte aan de voorzijde vormt een uitstekende basis voor diverse commerciële doeleinden. De ruimte beschikt over een betonvloer, balkenplafond, meterkast en een eigen cv-installatie (2015) ten behoeve van de begane grond. Tevens bevinden zich hier een gedeeltelijk betegeld toilet, aansluitingen voor wasapparatuur en de afgesloten trapopgang naar de bovenwoning.



Multifunctionele ruimte

Aansluitend aan de winkelruimte bevindt zich een multifunctionele ruimte met een nette vloer- en wandafwerking en een gipsplaten plafond. Deze ruimte leent zich uitstekend als werkruimte, atelier, opslag of hobbyruimte. Vanuit hier is er toegang tot de buitenplaats.

Buitenplaats

De onderhoudsvriendelijke buitenplaats is volledig bestraat en biedt via een vaste trap toegang tot het royale dakterras.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de woonkamer, keuken en badkamer.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer beschikt over een verzorgde afwerking en biedt middels een loopdeur directe toegang tot het zonnige dakterras.

Dakterras

Een absolute meerwaarde van deze woning is het royale dakterras van circa 31 m². Het terras is afgewerkt met vlonderdelen en biedt volop privacy én een leuk uitzicht over de dorpskern van Oudenbosch. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te genieten.

Keuken

De gesloten keuken bevindt zich aan de voorzijde van het pand en kijkt uit over de levendige winkelstraat. De keukenopstelling in L-vorm is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat en een vaatwasser.

Badkamer

De nette badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met overloop, twee slaapkamers en een extra doorloopkamer. Op de overloop bevinden zich een bergkast en de tweede cv-installatie (2013). Tevens is er via een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

Slaapkamers

De slaapkamers zijn van een prettige lichtinval voorzien, mede dankzij de in 2019 geplaatste Velux dakramen.

Doorloopkamer

De extra doorloopkamer biedt mogelijkheden als werkruimte, inloopkast of extra slaapkamer. De tussenwand is later geplaatst en kan desgewenst eenvoudig worden verwijderd, waardoor een grotere kamer gerealiseerd kan worden.

Kortom: een verrassend ruim en veelzijdig pand op een uitstekende centrumlocatie, met volop mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie van beide. Een unieke kans voor wie op zoek is naar karakter, ruimte én flexibiliteit!

Aanvaarding vanaf 1 augustus 2026.

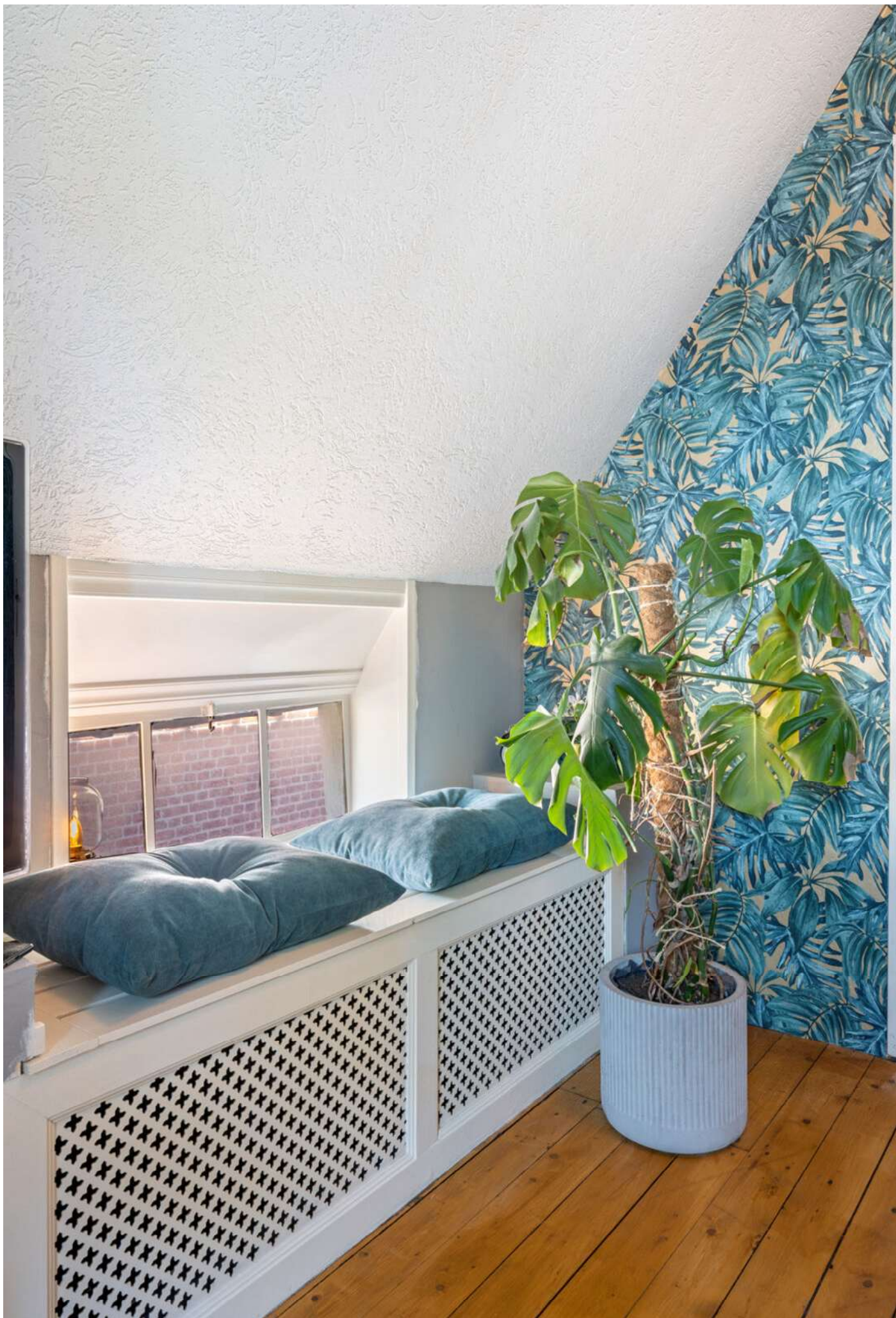
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Wijk-Regio Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend in de ruimste zin des woords. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.









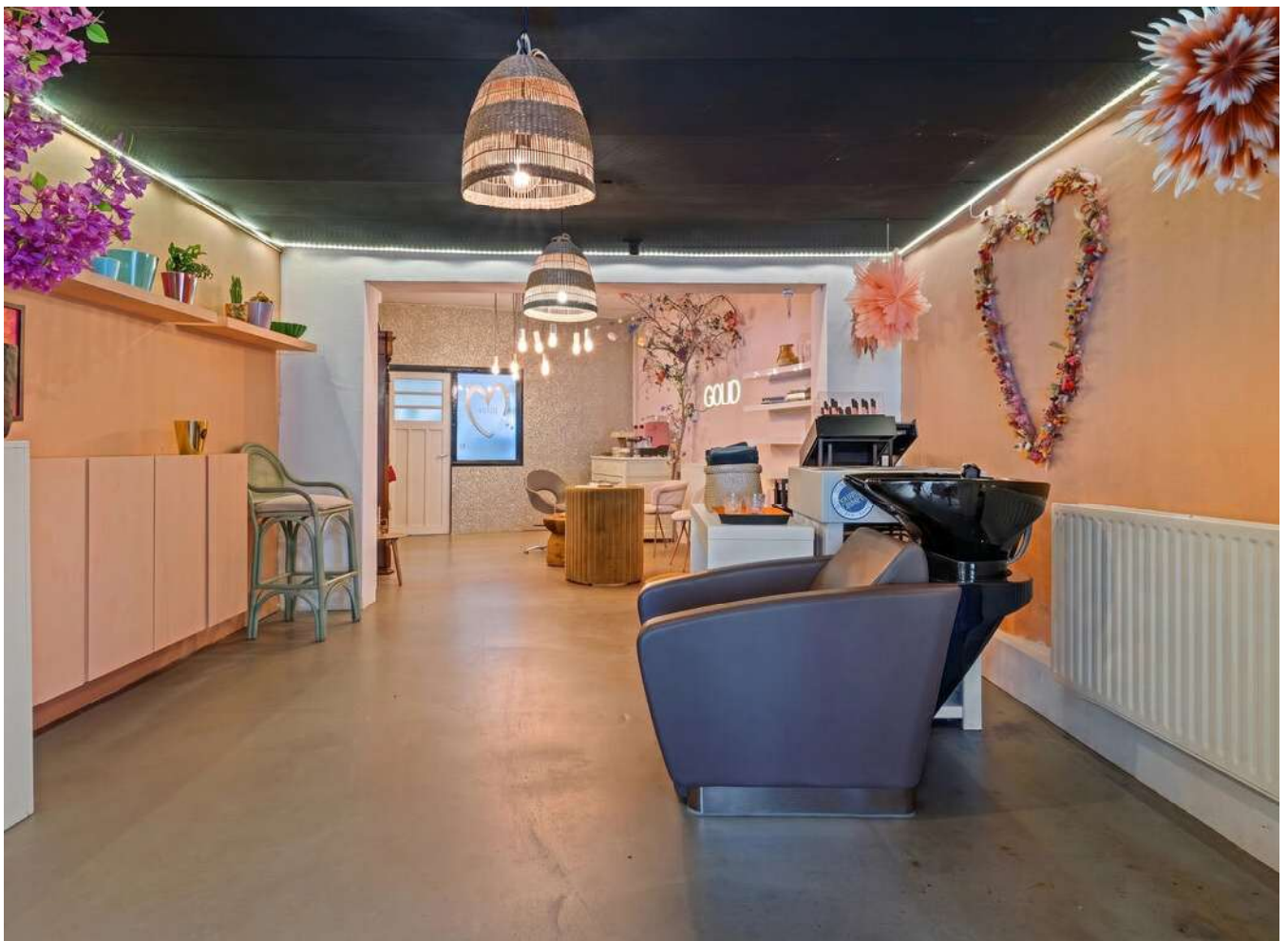












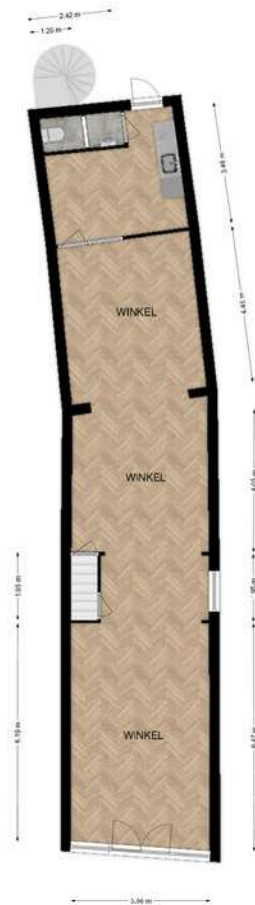




> Plattegrond



> Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond



> Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

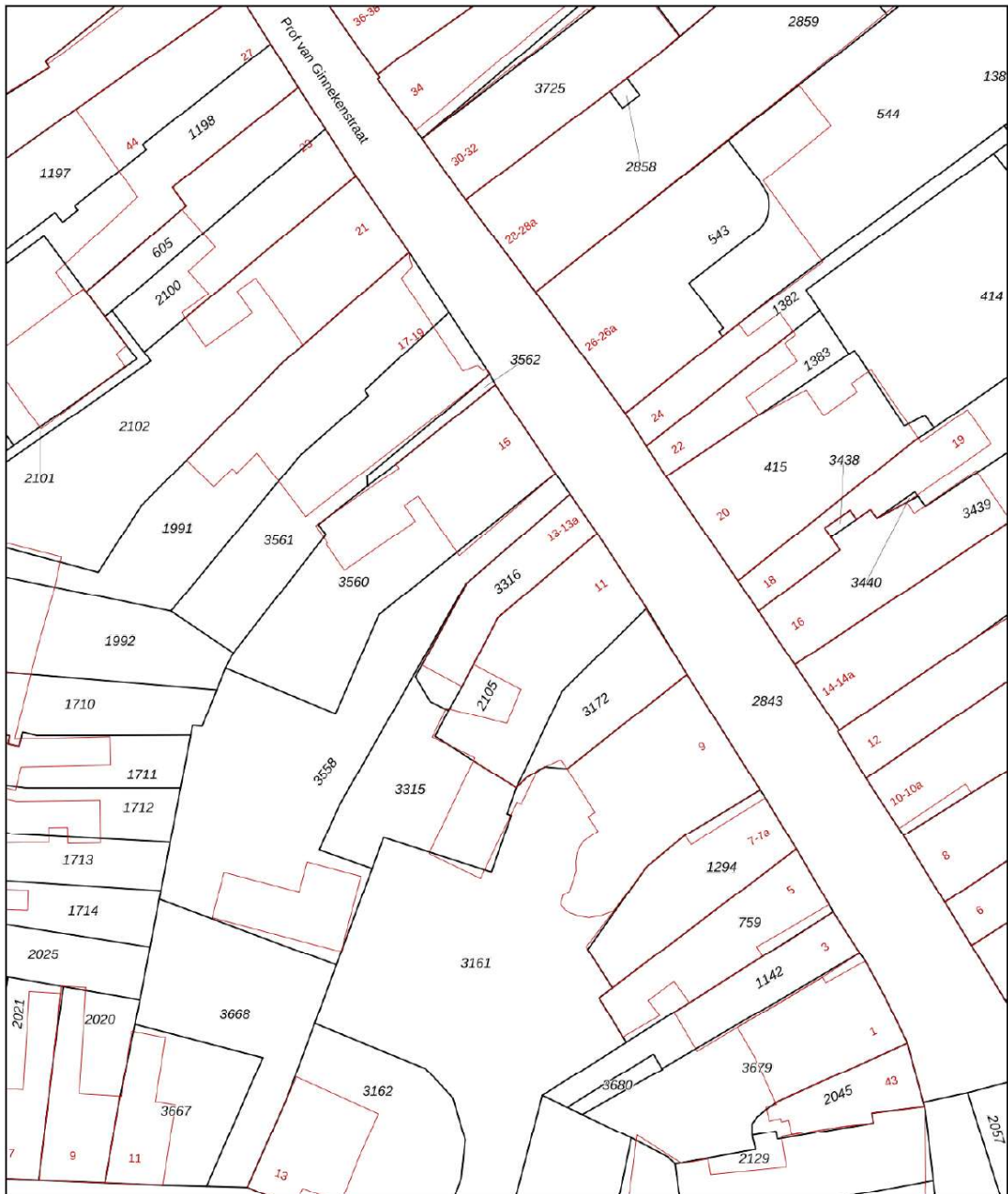


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Prof van Ginnekenstraat 13

Kadastrale kaart

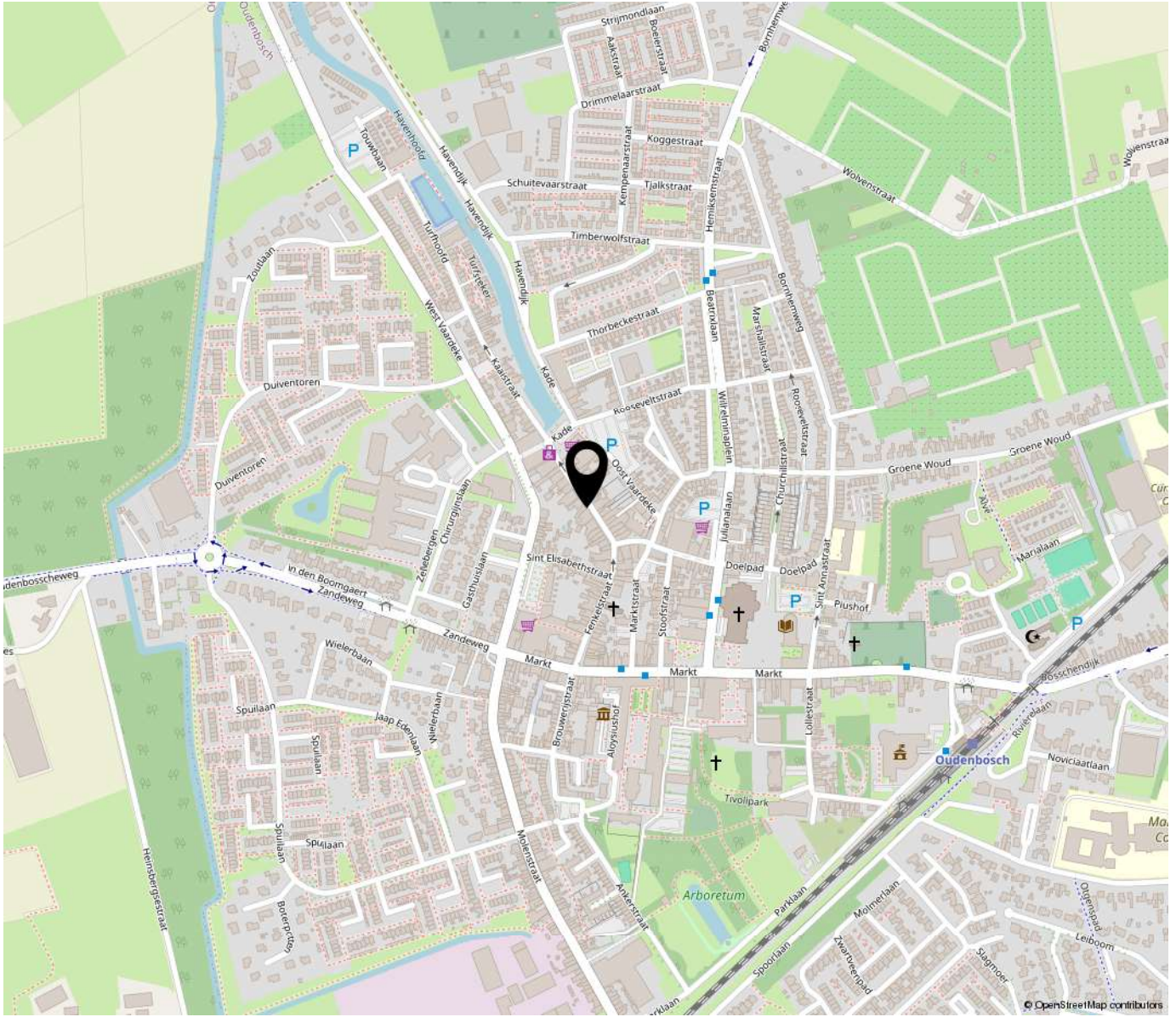
Uw referentie: wijk-regio



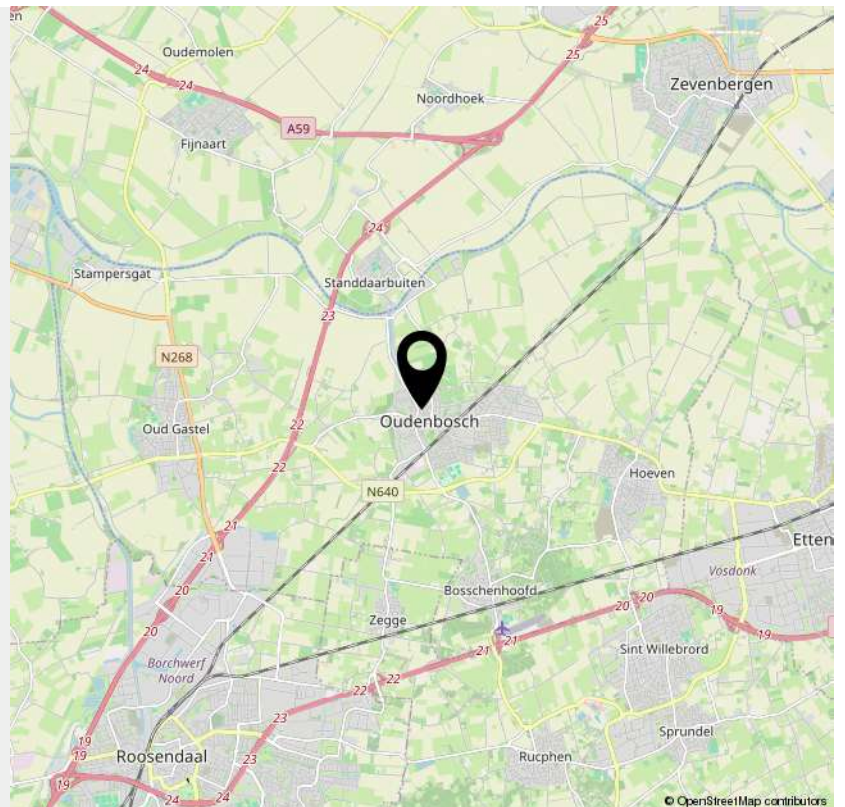
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudenbosch	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3316	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 14 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast		X		
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler		X		
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Wijk-Regio Makelaardij B.V.
Jezuïtenplein 8-10
4731 HW Oudenbosch

0165-522 044
www.wijk-regio.nl
info@wijk-regio.nl



Wijk-Regio
Makelaardij