



ZY staat te koop

Overakkerstraat 298 Breda

VRIJSTAANDE WONING MET VOORMALIGE PRAKTIJKRUIMTE, GARAGE/BERGING, VERANDA, OVERKAPPING EN EIGEN OPRIT, GELEGEN OP EEN ZEER GEWILDE LOCATIE IN BRED A ZUID-OOST, AAN DE RAND VAN HET BOS EN NABIJ DE CENTRUMVOORZIENINGEN

prachtig gelegen

multifunctionele woning

Dit mooi gelegen pand biedt veel mogelijkheden en heeft o.a. een zeer ruime living, leefkeuken, bijkeuken, twee multifunctionele ruimtes met een eigen entree en tweede hal, op de eerste verdieping een grote slaapkamer, badkamer en ruime bergzolder, en een riante parkachtige tuin op het zuidwesten. Dit alles op een perceel van maar liefst 2.115 m² eigen grond! De multifunctionele ruimtes zijn uitermate geschikt als praktijk-/werk-/hobby ruimte, of voor het creëren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Het woonhuis is later aan de voormalige praktijkruimte gebouwd.

De Overakkerstraat ligt in de favoriete wijk Ginneken/Overakker, aan de rand van de Ulvenhoutse bossen en het natuurgebied aan De Mark (Markdal), op loopafstand van het bourgondisch en pittoreske Ginnekenmarktje en vele dagelijkse voorzieningen. Het bruisende centrum van Breda en het Centraal Station zijn op korte fietsafstand bereikbaar. Ook ten opzichte van het wegennet is de Overakkerstraat heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Utrecht (A27) en Antwerpen/Rotterdam (A16).





begane grond

woonhuis

Overdekte hoofdentree met dubbele voordeur.

De centrale hal biedt door middel van een glazen pui met dubbele deuren toegang tot de living en aan de rechterzijde toegang tot de tweede hal naar de multifunctionele ruimtes. Deze tweede hal is tevens bereikbaar via een aparte zijentree.

De riante living (circa 60 m²) bestaat uit twee gedeelten. Het eerste gedeelte heeft een plat dak en een glazen pui met openslaande deuren naar de veranda. Dit gedeelte fungeert, net als de centrale hal, tevens als tussenruimte van het oudere en nieuwere gedeelte van het pand. De gehele living is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en -plafonds. De sfeervolle living heeft een gashaard, inbouwspots, een diepe vaste kast en een bordestrap naar de eerste verdieping. Ook de veranda heeft inbouwspots en is voorzien van screens en biedt een prachtig uitzicht over de parkachtige tuin.

De living biedt door middel van dubbele openslaande deuren met glas toegang tot de leefkeuken. De leefkeuken (circa 4.30 x 5.85 m) bevindt zich in het oudere gedeelte en is afgewerkt met een PVC vloer en een hoog gebogen houtwerk plafond.

De lichte keukeninrichting bestaat uit een hoekopstelling en een aparte keukenkast unit, beide met inbouwapparatuur. De hoekopstelling met hardstenen aanrechtblad en achterwand is voorzien van een inductie kookplaat (Siemens), rvs afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasser (Siemens), carrouselkast en diverse onder-, bovenkasten en lades. De vrijstaande unit is voorzien van een Siemens stoomoven en oven, een koelkast en extra kastruimte. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken.

De lange smalle bijkeuken (circa 3.35 x 1.50 m) beschikt over een eenvoudig keukenblok in rechte opstelling en staat aan het einde in verbinding met één van de multifunctionele ruimtes.





















eerste verdieping

woonhuis

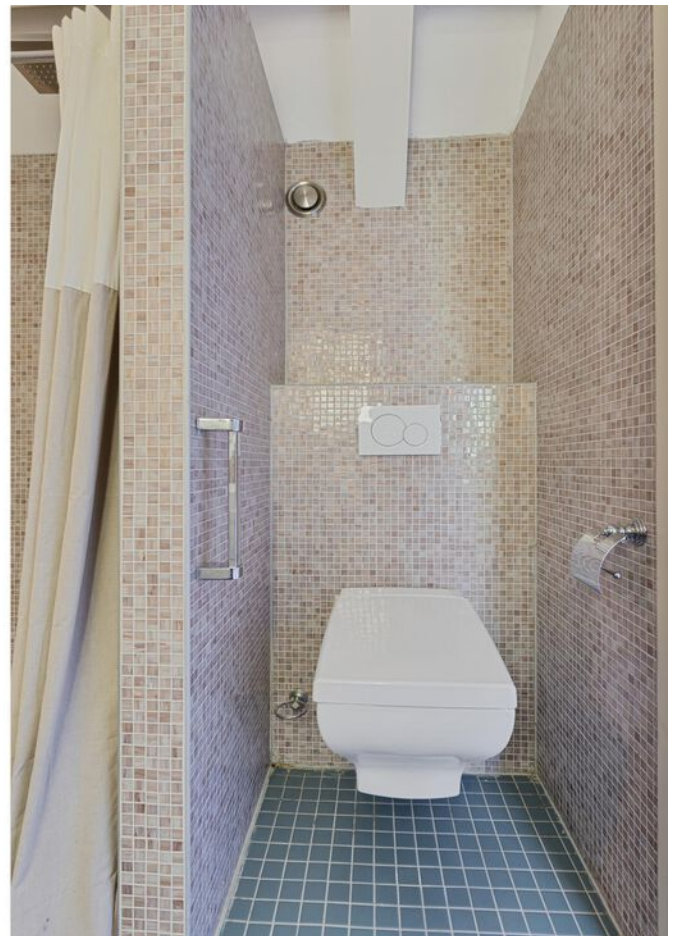
De houten bordestrap met vide biedt toegang tot de eerste verdieping. Op de vide bevindt zich de opstelplaats van de mechanische ventilatiebox en de verdeler van de vloerverwarming.

De overloop biedt toegang tot een royale slaapkamer (circa 4.90 x 5.85 m) met een laminaatvloer, stucwerk wanden en aan drie zijden ramen. De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van screens. Vanuit de slaapkamer toegang tot de badkamer.

Gedeeltelijk met mozaïektegels betegelde badkamer (circa 2.15 x 2.50 m) en voorzien van een wandcloset, douche met regen-, hand- en massagedouche, groot wastafelmeubel en mechanische ventilatie.







begane grond

voormalige praktijkruimte

De multifunctionele, voormalige praktijkruimte, is bereikbaar via een aparte overdekte zijentree en intern vanuit de bijkeuken van het woonhuis.

De entree/hal biedt toegang tot een toiletruimte en een tussenhal.

Geheel betegelde toiletruimte met mozaïektegels, fonteintje, radiator, draai-/kiepraam met glas-in-lood en een stucwerkplafond met inbouwspots. Middels een glazen pui met loopdeur toegang tot de tussenhal. De tussenhal met meterkast, staat aan de linkerkant in open verbinding met de hal van het woonhuis en biedt aan de rechterkant toegang tot het voormalige praktijkgedeelte. Dit gedeelte bestaat uit twee kamers.

De eerste kamer (circa 3.35 x 3.00 m), op de plattegrond benoemd als multifunctionele ruimte, is afgewerkt met een laminaatvloer en metselwerkwanden en is momenteel in gebruik als kastenkamer.

Middels een loopdeur toegang tot het tweede kamer (circa 3.35 x 4.60 m), op de plattegrond benoemd als hobbykamer. Deze ruimte is voorzien van een vinylvloer, een afgesloten wasruimte met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een open houten trap naar de bergzolder.











eerste verdieping

voormalige praktijkruimte

De bergzolder is verdeeld in drie compartimenten.
In het derde gedeelte bevindt zich de opstelplaats
van de Nefit cv-combiketel.







tuin

overkapping

Zeer diepe, parkachtige achtertuin (circa 83 x 16/21 m) gelegen op het zuidwesten en aangelegd met o.a. vele bomen, struiken en andere vaste beplanting, gazon, bestrating, een vijver, prieel en een met riet gedekte overkapping (circa 6.60 x 4.60 m) met glazenschuifwand en prachtig uitzicht over de tuin.























garage

oprit

Links van de woning staat de vrijstaande, houten gepotdekselde garage (circa 3.90 x 6.90 m) met sectionale garagedeur naar de oprit en een glazen pui met loopdeur naar de tuin. De garage is voorzien van een plat dak en elektra.

De royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en door middel van een metalen poort is er toegang tot de achtertuin.









bijzonderheden

- woonhuis met veranda en multifunctionele voormalige praktijkruimte;
- bouwjaar woonhuis 2014/2015;
- oorspronkelijk bouwjaar praktijkruimte 1955, verbouwd in 1980;
- zeer gewilde locatie in Breda Zuid-Oost;
- diepe parkachtige tuin met riet gedekte overkapping;
- vrijstaande garage en eigen ruime oprit;
- riante living;
- leefkeuken;
- 1 slaapkamer en 1 badkamer, meerdere mogelijk;
- ideaal object voor wonen en werken aan huis;
- met modernisering dient rekening gehouden te worden.



maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 195,2 m²

Overige inpandige ruimte: circa 29,4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 26,7 m²

Externe bergruimte: circa 26,8 m²

Inhoud: circa 860,8

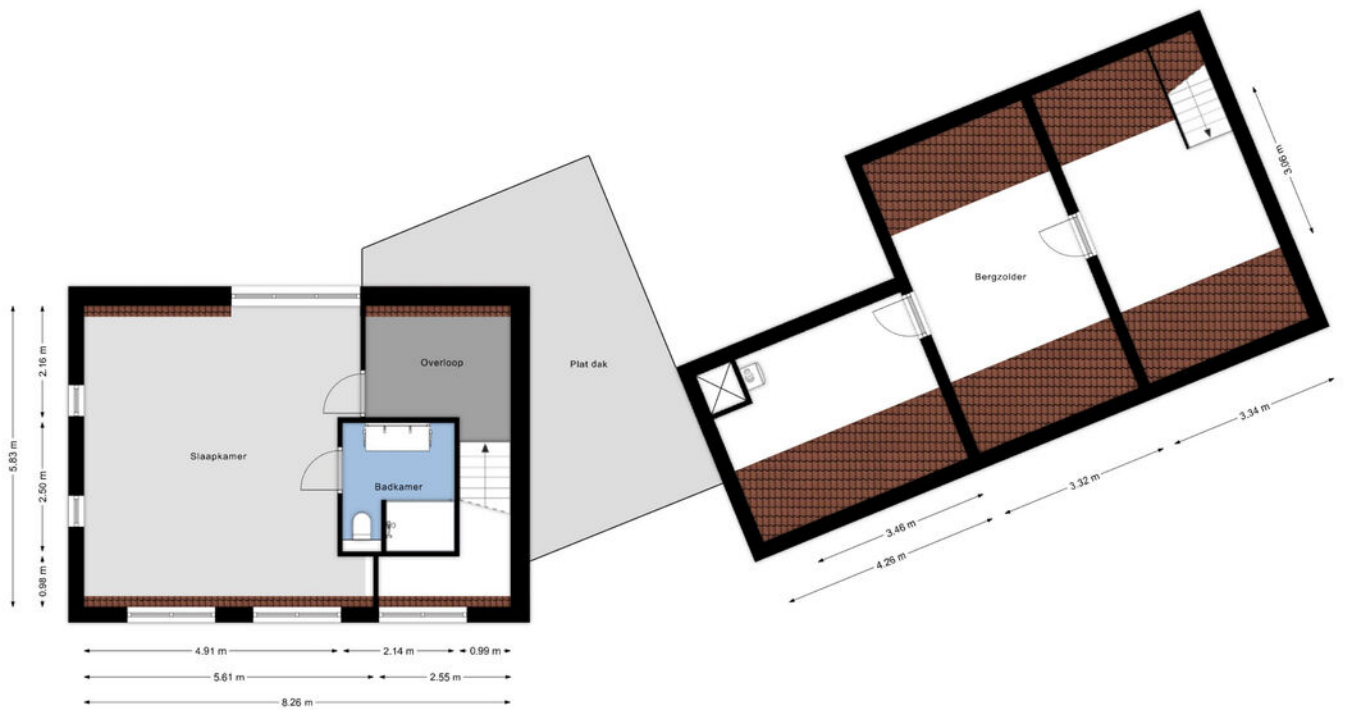
Perceel: circa 2.115 m²



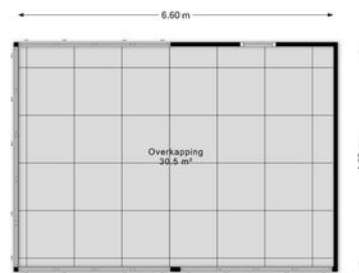
begane grond



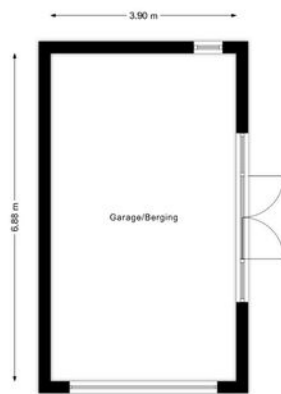
eerste verdieping



overkapping



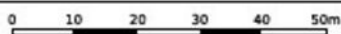
garage/berging



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Ginneken	
—	Huisnummer	Sectie: D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 2971	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 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 databankrecht.

algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien een gedeelte van het registergoed ruim 71 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule en de niet zelf-bewoningsclausule opgenomen.

- Toelichtingsclausule NEN2580:

Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen
Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084