



ZY staat te koop

Weth. Romboutsstraat 40 Breda

KARAKTERISTIEK HERENHUIS MET AUTHENTIEKE DETAILS, GELEGEN AAN EEN VAN DE MOOISTE LANEN VAN BREDA IN DE GEWILDE WIJK ZANDBERG, MET VRIJ UITZICHT OVER HET HYACINTPLEIN.

centraal gelegen

herenhuis

Dit charmante herenhuis met berging heeft o.a. een sfeervolle woonkamer met erker, een semi-open keuken, bijkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers en een privacy biedende zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dit alles gelegen op een perceel van circa 156 m2 eigen grond.

Het oorspronkelijk bouwjaar is 1928 en in de loop der jaren is de woning meerdere malen gerenoveerd en gemoderniseerd en voorzien van een aanbouw (1976) en opbouw (1999). Authentieke details zoals prachtige glas-in-lood ramen, paneeldeuren en de fraaie trapopgang naar de eerste verdieping zijn intact gebleven. Er zijn energiezuinige maatregelen getroffen zoals 8 zonnepanelen, een warmtepomp, een hybride c.v. combiketel, dakisolatie en gedeeltelijke vloer- en wandisolatie.

De ligging van de woning is ideaal! Een tweetal basisscholen bevinden zich om de hoek en er is kinderopvang in de buurt. De gezellige Ginnekenmarkt, Oranje Zuid en het Mastbos bevinden zich op loopafstand. Per fiets ben je binnen enkele minuten bij diverse middelbare en hogere scholen, het Centraal station Breda, stadspark Valkenberg en het bruisende centrum van Breda. De uitvalswegen A16 (Rotterdam/Antwerpen), A27 (Utrecht) en A58 (Tilburg/Eindhoven) bereik je binnen enkele autominuten.





begane

grond

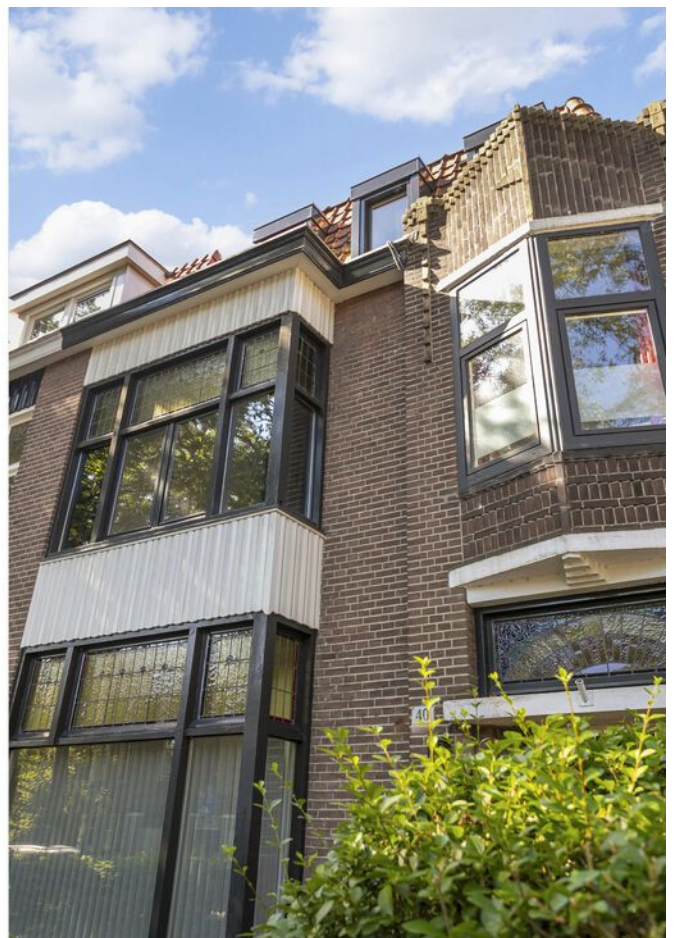
Mooie authentieke, gedeeltelijk inpandige, entree met fraai metselwerk en glas-in-lood bovenlicht. Royale hal met plavuizenvloer (met daaronder de originele granitovloer), stucwerk wanden en -plafond, diverse glas-in-loodramen, meterkast, omvormer van de zonnepanelen, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder, toiletruimte en woonkamer. Geheel betegelde toiletruimte met duoblok toilet.

De sfeervolle woonkamer (circa 30 m²) heeft aan de voorzijde een erker met glas-in-lood bovenlichten met voorzetramen en een groot glas-in-loodraam naar de hal. De woonkamer is afgewerkt met een hardhouten mozaïek parketvloer, radiatorombouw en stucwerk wanden en -plafond, beide met schuurwerk afwerking.

De semi-open keuken (circa 2.25 x 6.65 m), eveneens met een glas-in-loodraam naar de hal, heeft stucwerk wand- en plafondafwerking, inbouwspots, een tegelvloer met vloerverwarming en een keukeninrichting in rechte opstelling aan weerszijden van de keuken. De inrichting aan de rechterzijde is voorzien een Dyorite granieten aanrechtblad van Valcucine keukens, een 5-pits gaskookplaat (Atag 2018), oven (Miele 2016), rvs afzuigkap (Novy 2019), rvs spoelbak (Franke) met Atag mengkraan, vaatwasser (Siemens 2019), magnetron (Siemens) en diverse onder-, bovenkasten en lades. De achterwand is boven het aanrecht is gedeeltelijk betegeld. Aan de linkerzijde, onder het keukenraam, bevindt zich een zwevende kastenwand met een hardhouten omlijsting en -werkblad. Middels een schuifdeur toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken (circa 2.25 x 0.95 m) is voorzien van een tegelvloer, de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit 2023), aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een loopdeur naar de achtertuin. De keuken en bijkeuken zijn in 1976 aangebouwd.

















eerste

verdieping

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en geeft toegang tot 3 slaapkamers, badkamer I, een vaste kast en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (circa 2.10 x 2.40 m) is gelegen aan de voorzijde (ideaal als werk-/hobbykamer) en heeft een kleine erker met aluminium kozijnen en dubbelglas. De ramen bieden een mooi vrij uitzicht over het Hyacintplein. De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking, behangwanden en een stucwerk plafond.

Slaapkamer II (circa 2.65/3.60 x 4.25 m), de master bedroom, is eveneens gelegen aan de voorzijde en heeft erker met houten kozijnen en dubbelglas, glas-in-lood bovenlichten met voorzetramen, 3 inbouwkasten, een grote opmaat gemaakte kastenwand, vloerbedekking, schuurwerk wandafwerking en een stucwerk plafond.

Slaapkamer III (circa 3.60 x 3.80 m), gelegen aan de achterzijde, is in november 2020 geheel gerenoveerd en heeft 2 inbouwkasten, aluminiumkozijnen met dubbelglas, een houten vloer en stucwerk wanden en -plafond.

Gedeeltelijk betegelde badkamer I (circa 2.10 x 2.55 m) met ligbad met douchescherm, wandcloset, badkamermeubel met wastafel en LED spots, handdoekendesignradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.











tweede

verdieping

In 1999 is een dakopbouw geplaatst door een gerenommeerd bouwbedrijf voor het creëren van een tweede verdieping.

De overloop met Velux dakraam biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wanden en -plafonds.

Slaapkamer IV (circa 5.30 x 2.70/1.65 m), gelegen aan de voorzijde, heeft drie dakkapellen.

Slaapkamer V (circa 3.30/3.10 x 3.70 m), gelegen aan de achterzijde, heeft openslaande deuren naar een loggia met een heerlijk balkon op het zuidwesten om maximaal van het vroege voorjaar en late najaarszon te genieten van het vrije uitzicht.

Badkamer II (circa 2.10/1.90 x 2.65 m) is gelegen aan de achterzijde, geheel betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel, duobloktoilet, inbouwspots en een Velux dakraam.











tuin/berging

parkeren

De woning heeft een voor- en achtertuin.

De voortuin is geheel bestraat, omheind middels een haag en voorzien van een metalen toegangspoortje en een buitenkraan.

Zonnige, grotendeels bestraatte achtertuin met achterom (circa 57 m² en circa 11 meter diep), gelegen op het zuidwesten en voorzien van een hederah haag en een border met meerjarige beplanting. Aan de zijgevel van de keuken/bijkeuken bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm met lichtstraat van Verano en afstandsbediening.

De warmtepomp is gestationeerd in de tuin, aan de achtergevel van de bijkeuken.

Vrijstaande houten berging (circa 4.00 x 1.75 m) met golfplaten dak.

Vóór de woning en in de omliggende straten is er voldoende openbare parkeergelegenheid. Een parkeervergunning is gratis voor de eerste auto, voor de tweede auto betaal je circa € 96,- per jaar.











bijzonderheden

- herenhuis met berging, gelegen op een zeer gewilde locatie in de wijk Zandberg met vrij uitzicht over het Hyacintplein;
- dagelijkse voorzieningen en diverse horecagelegenheden op loopafstand;
- korte loop-/fietsafstand van het centrum van Breda;
- oorspronkelijk bouwjaar 1928;
- aanbouw 1976;
- dakopbouw geplaatst in 1999 door gerenomeerd bouwbedrijf;
- in 2003 door gerenommeerd bouwbedrijf het platte dak van de keuken en bijkeuken geïsoleerd en tevens de keuken en de badkamer op 1e verdieping gerenoveerd en vernieuwd;
- meterkast vernieuwd in 2003;
- gevelisolatie aan achterzijde;
- vloerisolatie woonkamer 2021;
- 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- volledig dubbelglas, voorzijde woonkamer HR++ (vernieuwd in 2020);
- deels houten en deels aluminium kozijnen;
- buitenschilderwerk 2022;
- 8 zonnepanelen (Yinko Solar 370 WP, 2022);
- cv-combiketel Nefit 2023;
- Daikin warmtepomp 2024;
- tweejaarlijks onderhoud cv-ketel en warmtepomp uitgevoerd in augustus 2026;
- kortom: een heerlijke gezinswoning op een ideale locatie!



maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 143.80 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 3.00 m²

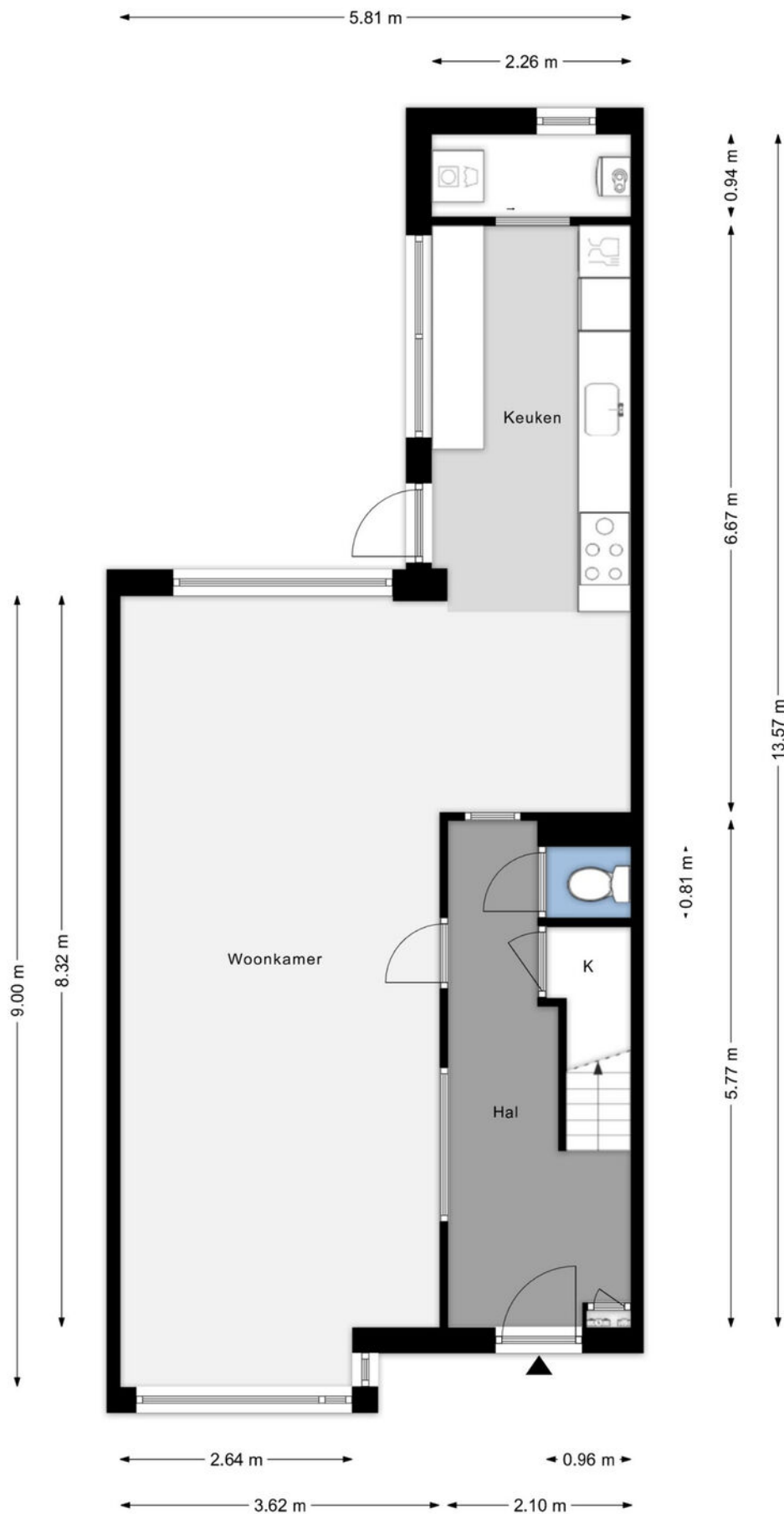
Externe bergruimte: circa 6.95 m²

Inhoud: circa 540,70 m³

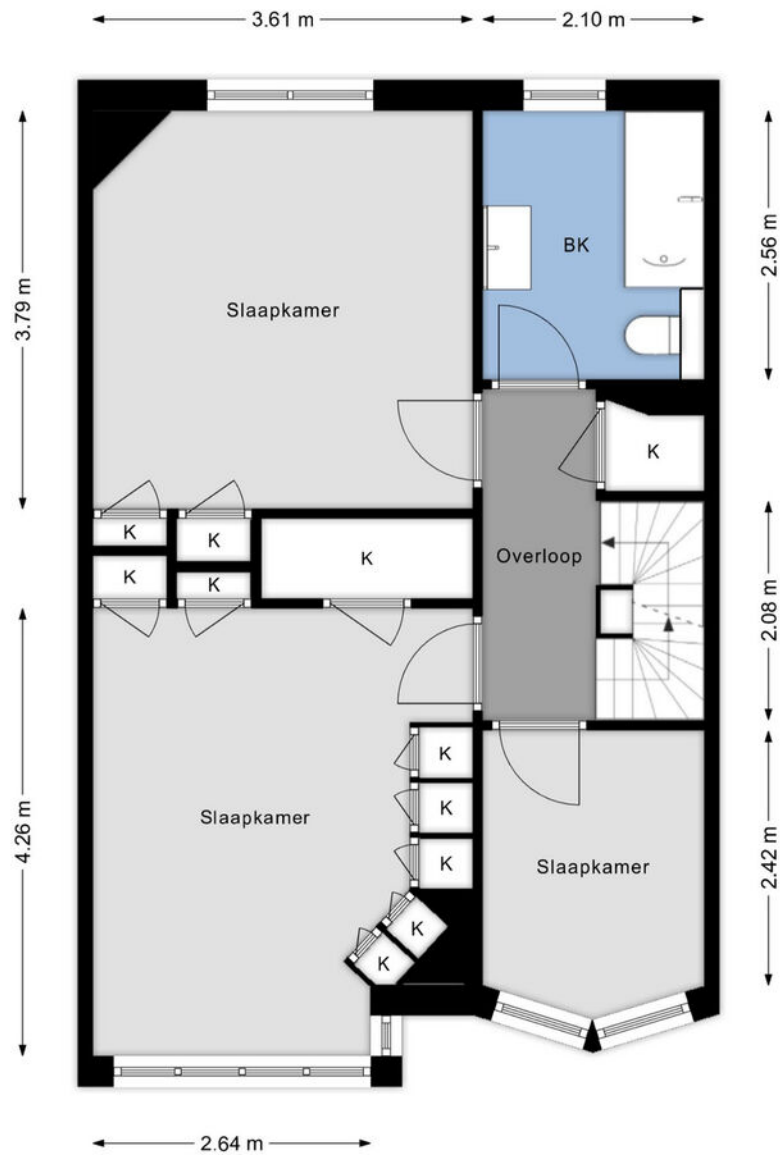
Perceel: circa 156 m².



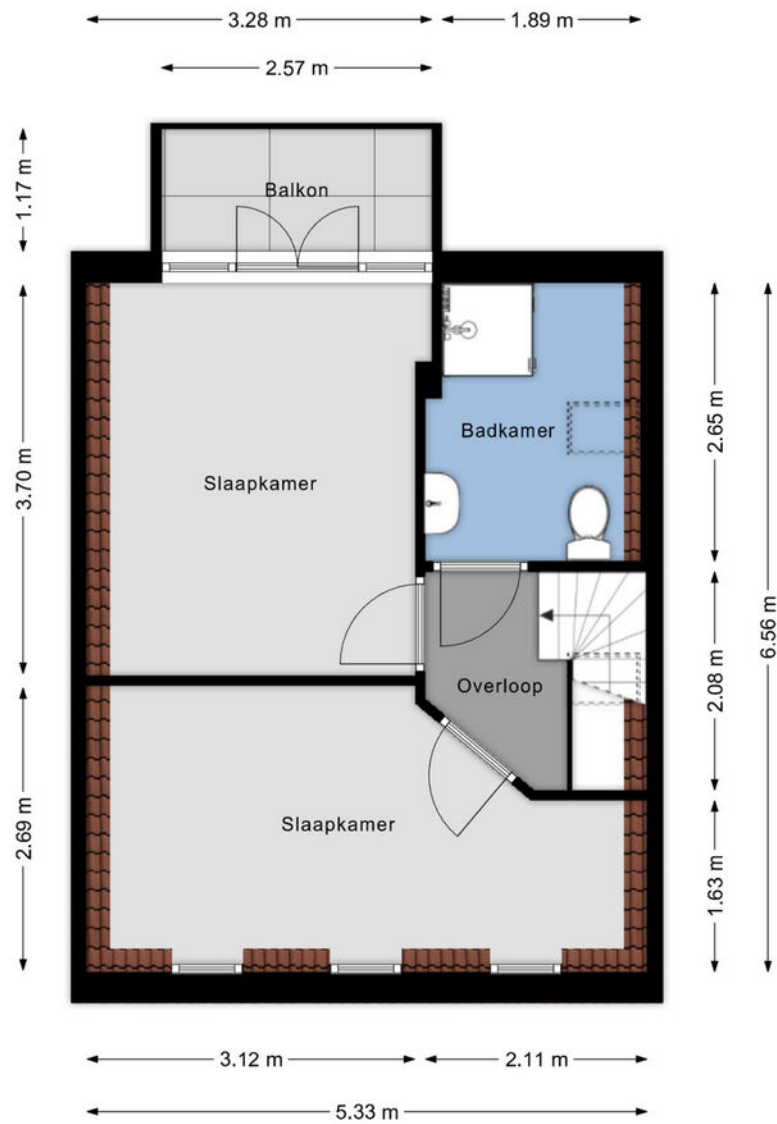
begane grond



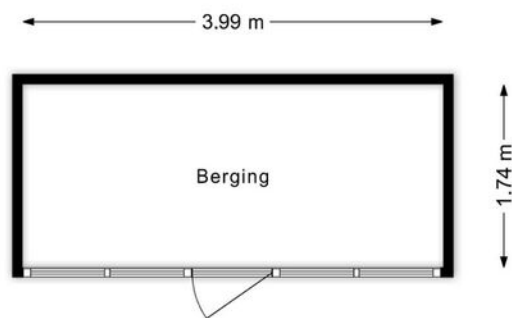
eerste verdieping



tweete verdieping



berging



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breda Sectie D Perceel 4339 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.	kadaster 
---	--	---



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien een gedeelte van het registergoed ruim 98 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule 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".



Aantekeningen





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

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

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