BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD
MAKELAARS & TAXATEURS

GINNEKENWEG BREDA

305

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.695.000,- k.k.
Soort woning	Herenhuis
Perceeloppervlakte	482 m²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6

Bouwjaar
1895

Woonoppervlakte
286 m²

Inhoud
1163 m³

Energielabel
F

Omschrijving

GINNEKENWEG 305
BREDA

Uniek herenhuis met allure op toplocatie in hartje Ginneken (Breda Zuid)
Woonoppervlakte 286 m² | 6 slaapkamers | diepe tuin op het zuidoosten | 2 privéparkeerplaatsen

Stap binnen in een van de meest karakteristieke en royale herenhuizen van Breda! Deze statige woning uit eind 19e eeuw ligt op een absolute toplocatie in het geliefde Ginneken – een sfeervolle wijk vol historie, charme en levendigheid. Met maar liefst 286 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers, een prachtige tuin én twee eigen parkeerplaatsen is dit een droomhuis voor gezinnen, liefhebbers van stijlvol wonen en mensen die graag in alle rust willen genieten, zonder de stadse reuring te missen.

Wonen met karakter én comfort
Zodra je binnenstapt, proef je direct de authentieke sfeer: hoge plafonds met sierlijsten, originele paneeldeuren, ornamenten, houten vloeren en prachtige schouwen. Tegelijkertijd is deze woning met zorg gemoderniseerd, waarbij comfort en kwaliteit voorop hebben gestaan. De gezellige woonkeuken, sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, ruime kelder op stahoogte en een wasruimte met dakkapellen maken het huis niet alleen stijlvol, maar ook praktisch en gezinsvriendelijk.

Tuin: een oase van rust in de stad
De riante, diep aangelegde tuin (ca. 340 m²) op het zuidoosten is een waar paradijs. Vol privacy, zongunstig gelegen en met een groene, onderhoudsvriendelijke inrichting vol bloemen en geuren. Ontspan onder de overkapping met gashaard, geniet van lange zomeravonden op het terras of werk aan je hobby's in de ruime schuur. Dankzij de twee afsluitbare achteruitgangen naar de Ginnekenweg ben je zó bij de bakker, het koffietentje of een gezellige borrelplek op de Ginnekenmarkt.

Indeling die klopt van top tot teen
Van de imposante entree met open haard en fraaie trapopgang, tot de sfeervolle woonkamers, de functionele kelder en de zes royale slaapkamers verspreid over twee etages – dit huis biedt ruimte én flexibiliteit. Of je nu een thuiswerkplek zoekt, een atelier, logeerkamer of speelruimte: hier kan het allemaal. De fraaie lamelparketvloeren, dubbele beglazing op veel plekken en moderne voorzieningen zoals airco en een gloednieuwe CV-ketel (2024) maken het comfort compleet.

De indeling is als volgt

Begane grond
Je wordt verwelkomd in een royale entree met een sfeervolle open haard, een handige garderobenis en een prachtige trap die naar de eerste verdieping leidt. Vanuit deze ruime hal heb je toegang tot de gezellige woonkamer, de praktische keuken en een fris toilet. De vloer is afgewerkt met stijlvolle leistenen plavuizen, terwijl de hoge plafonds en sierlijke bogen in combinatie met de open haard direct de aandacht trekken en zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer.

Woonkamer
Deze lichte en ruime woonkamer is een echte eyecatcher dankzij de charmante erker en openslaande deuren die je uitnodigen de heerlijke tuin aan de achterzijde te ontdekken. De voorkamer ademt karakter uit met een sfeervolle open haard voorzien van een fraaie schouw, een elegante parketvloer en mooie plafondornamenten. Ook fijn: de airconditioning zorgt voor een prettige temperatuur, het hele jaar door.

Portaal & Toilet
Het portaal is voorzien van hardstenen plavuizen en leidt naar een deels betegelde toiletruimte, compleet met toilet en een fris fonteintje.

Woonkeuken
Hier kook je met plezier! De keuken in hoekopstelling is uitgevoerd met crème kastjes en een duurzaam granieten werkblad. Je vindt er een breed fornuis met dubbele ovens, een 4-pits gaskookplaat met bakplaat, een stoere stalen afzuigkap, een dubbele porseleinen spoelbak met fraaie mengkraan en Quooker, een Miele vaatwasser én een koel-/vriescombinatie die ter overname wordt aangeboden. De vloer van terracotta plavuizen maakt het plaatje helemaal compleet.

Pantry & Kelder
Achter een deur bereik je de handige pantry met de meterkast (8 groepen, krachtstroom en aardlekschakelaars) én een ruime kelder met stahoogte. Eén van de kelderruimtes is zelfs ingericht als wijnkelder met een wijnklimaatkast, perfect voor liefhebbers.

Eerste verdieping
De lichte overloop met trapopgang naar de tweede verdieping biedt toegang tot vier sfeervolle slaapkamers en de badkamer. Overal ligt fraai eiken lamelparket.

Slaapkamer 1 (ca. 4,18 x 5,02 m)
Ruim en licht, gelegen aan de achterzijde, met een vaste kast en een eigen deur naar de badkamer. Deze kamer is ook voorzien van airconditioning voor extra comfort.

Badkamer (ca. 2,49 x 2,59 m)
De deels betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, een douchecabine, een vaste wastafel, een hangend toilet en een stijlvolle sierradiator met ingebouwd reservoir. De vloer combineert gelakt parket met arduin, en het plafond is voorzien van een fraaie sierlijst en moderne inbouwspots.

Slaapkamer 2 (ca. 4,72 x 4,31 m)
Momenteel in gebruik als atelierruimte, met een deur naar het royale balkon (ca. 11 m^2) en een deur naar slaapkamer 3.

Slaapkamer 3 (ca. 4,72 x 4,33 m)
Gelegen aan de voorzijde, met een verbindingsdeur naar de atelierruimte.

Slaapkamer 4 (ca. 3,95 x 3,92 m)
Ook aan de voorzijde, met twee vaste kasten en een praktische vaste wastafel

Tweede verdieping
Via een bordestrap kom je op een overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers, een doucheruimte, een ruime bergzolder en een wasruimte. Met een vlizotrap bereik je ook de bergvliering.

Slaapkamer 5 (ca. 4,11 x 3,94 m)
Ruim, aan de voorzijde met twee vaste kasten en een vaste wastafel.

Doucheruimte
De deels betegelde doucheruimte heeft een douchecabine, vaste wastafel en toilet. Via een deur is slaapkamer 6 bereikbaar.

Slaapkamer 6 (ca. 3,87 x 3,92 m)
Gelegen aan de achterzijde, met een deur naar het balkon, een deur naar de doucheruimte en een deur naar de bergruimte.

Bergruimte (ca. 3,68 x 3,95 m)
Ruim en praktisch.

Wasruimte (ca. 3,50 x 4,85 m)
Met twee dakkapellen, aansluitpunten voor wasapparatuur en een vaste wastafel.

Ook hier ligt overal eiken lamelparket, behalve in de wasruimte.

Derde verdieping
In de nok bevindt zich een authentieke bergvliering (ca. 5,04 x 4,26 m, boven 1,50 m lijn) met volledige stahoogte, bereikbaar via een vlizotrap. Deze unieke ruimte is niet alleen ideaal als extra opslagplek, maar ook een waar pronkstuk dankzij het zichtbare originele houtwerk van de kapconstructie, dat de charme en karakter van dit bijzondere huis extra benadrukt.

En dan die locatie…
Wonen in het Ginneken is elke dag een cadeau. Je zit op loopafstand van het gezellige Ginnekenmarktje, het prachtige Markdal en het uitgestrekte Mastbos. Scholen, sportclubs, supermarkten en winkels zijn allemaal dichtbij en uitvalswegen bereik je in een paar minuten. Dit is wonen met het beste van twee werelden: rust en ruimte gecombineerd met stadse charme en gemak.

Een huis met geschiedenis en toekomst
Extra bijzonder: dit prachtige herenhuis was ooit het ouderlijk huis van politicus en journalist Hans van Mierlo. Een woning met een verhaal, klaar voor een nieuw hoofdstuk.

Ben jij de nieuwe trotse eigenaar van dit unieke familiehuis vol karakter, comfort en klasse?

Dit moet je weten!
Dit huis is goed onderhouden en heeft veel leefruimte; een ruime woonkamer, 6 ruime slaapkamers, kelder en vliering op stahoogte.

De woning beschikt momenteel over energielabel F.
Tegelijkertijd biedt dit volop mogelijkheden om de woning naar eigen inzicht verder te verduurzamen en het wooncomfort te verhogen.

Denk hierbij aan aanvullende isolatie, verbeterde beglazing, zonnepanelen en het moderniseren van de verwarmingsinstallatie. Afhankelijk van de gekozen maatregelen kan hiermee niet alleen het energieverbruik worden verlaagd, maar ook het energielabel aanzienlijk worden verbeterd.

Vele authentieke details wat zorgt voor een top sfeer.

2 vaste eigen parkeerplaatsen op zeer korte afstand van de woning.

De tuin heeft aan 2 zijden een afsluitbare achteruitgang die toegang geeft tot de Ginnekenweg.

- Deze informatie 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.

- Meetinstructie NEN2580

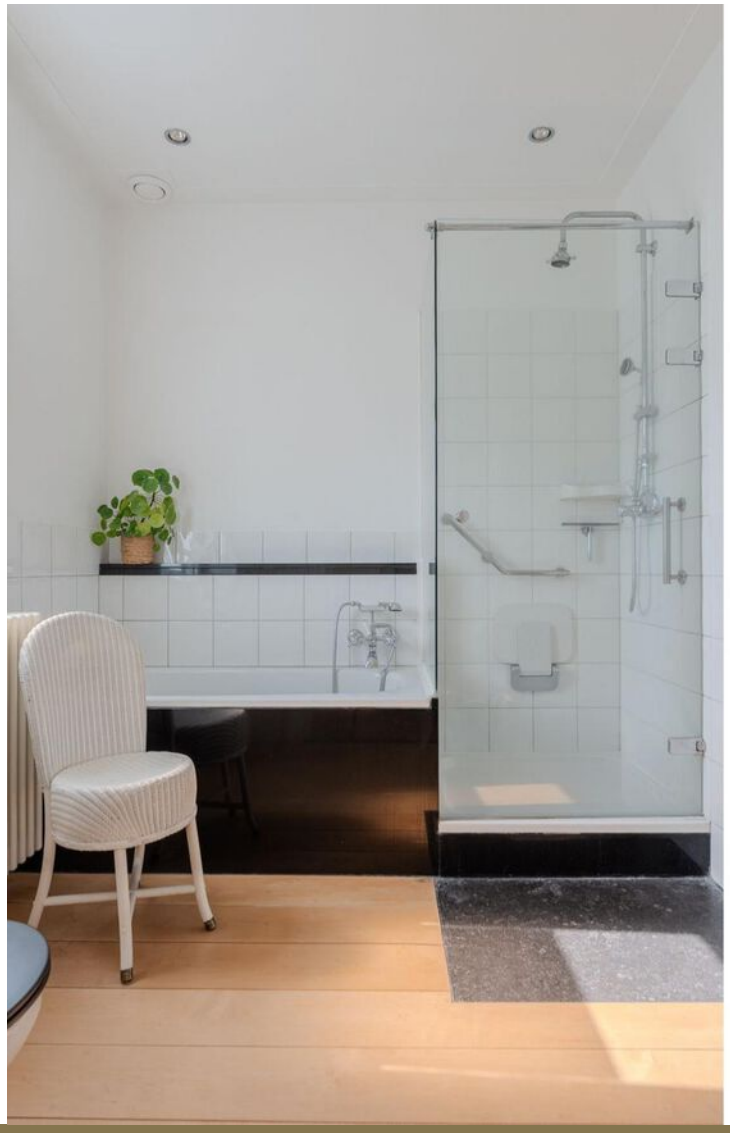
Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
Uitgangspunt blijft altijd; “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

- Aangezien de woning ouder is dan 131 jaar zal in de NVM koopakte de Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen.

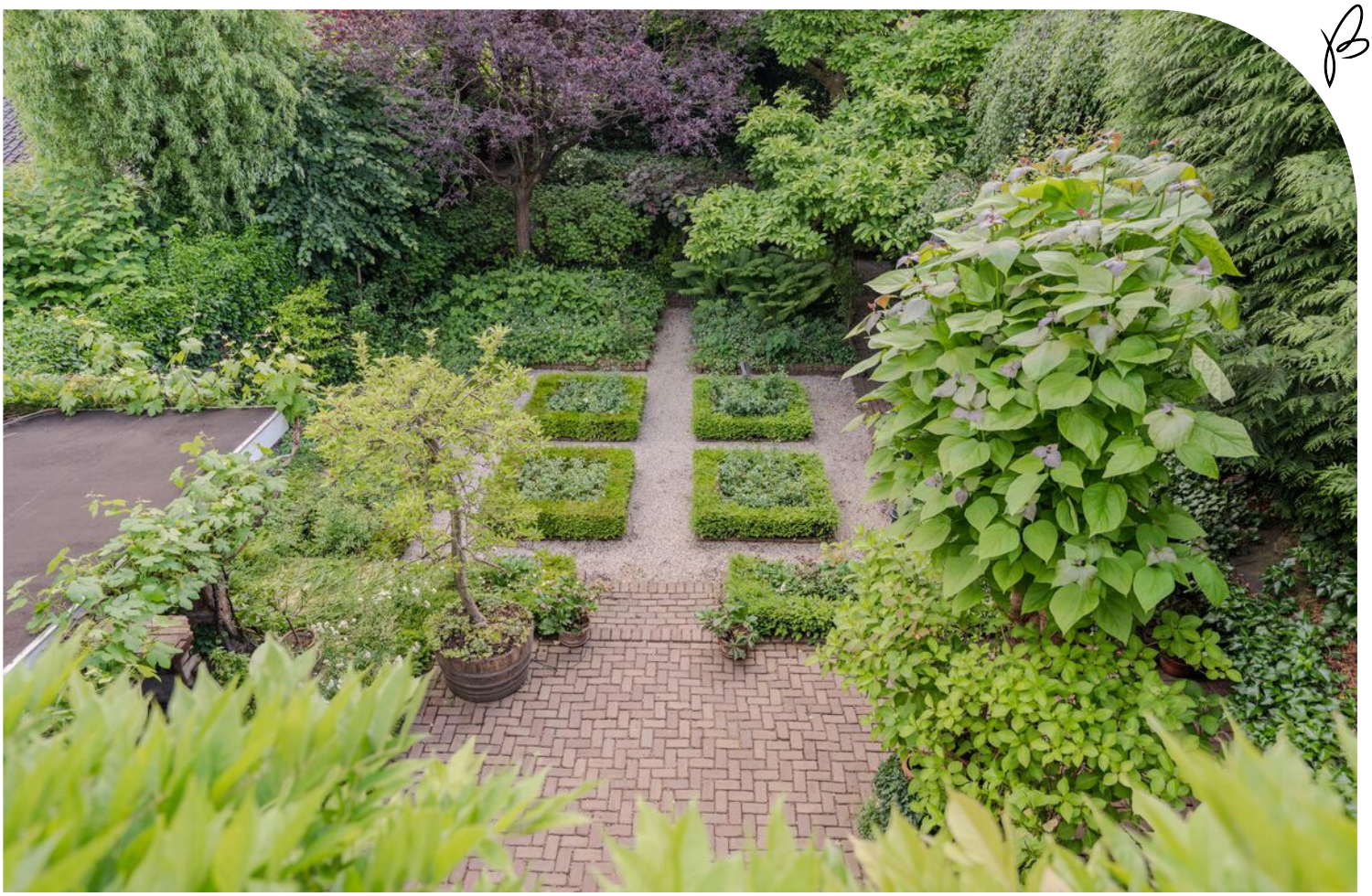
Impressie

Impressie

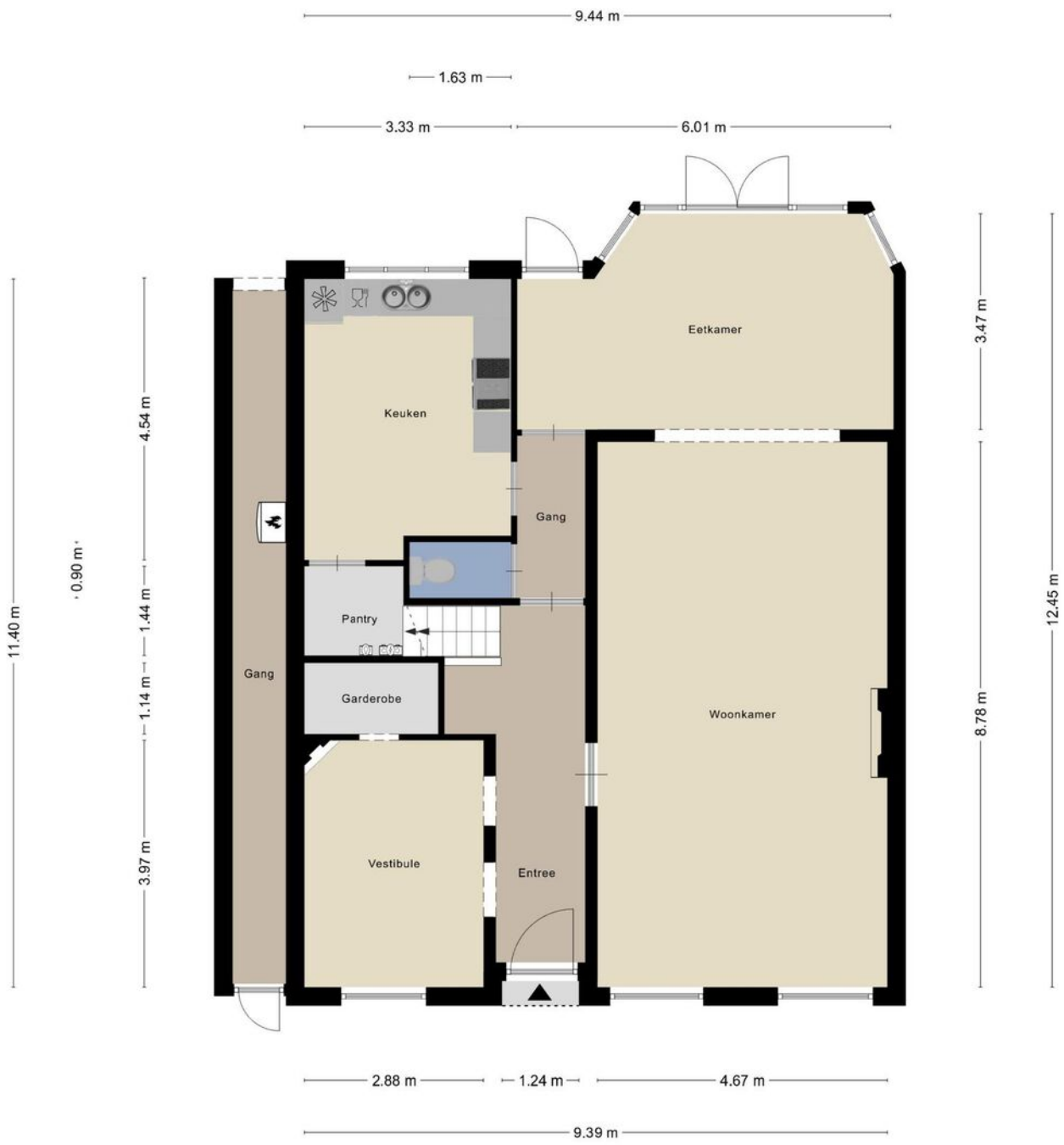
Impressie



PRINCE OF WALES
LANCERS



Plattegrond begane grond



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

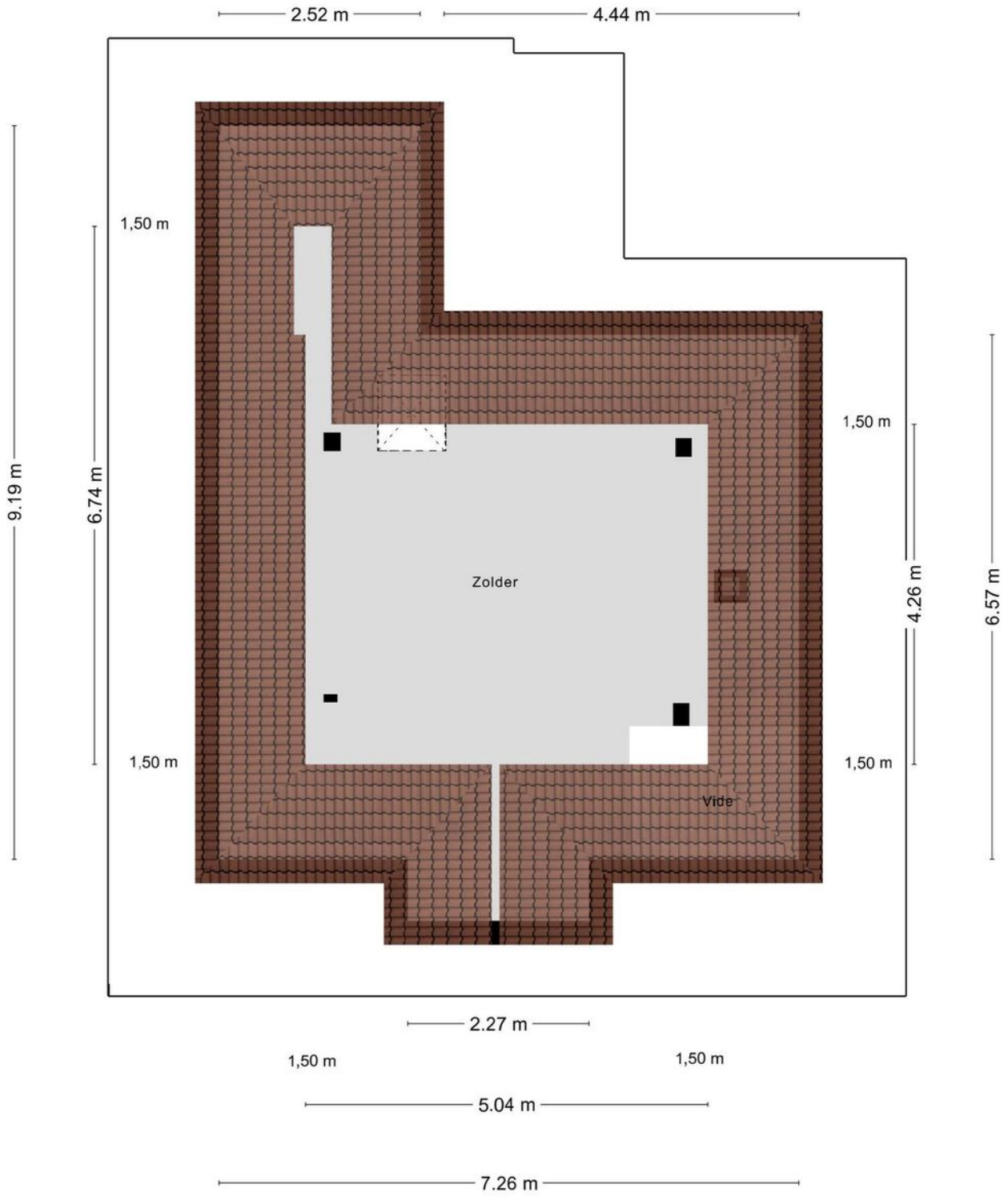
Plattegrond eerste verdieping

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

Plattegrond tweede verdieping

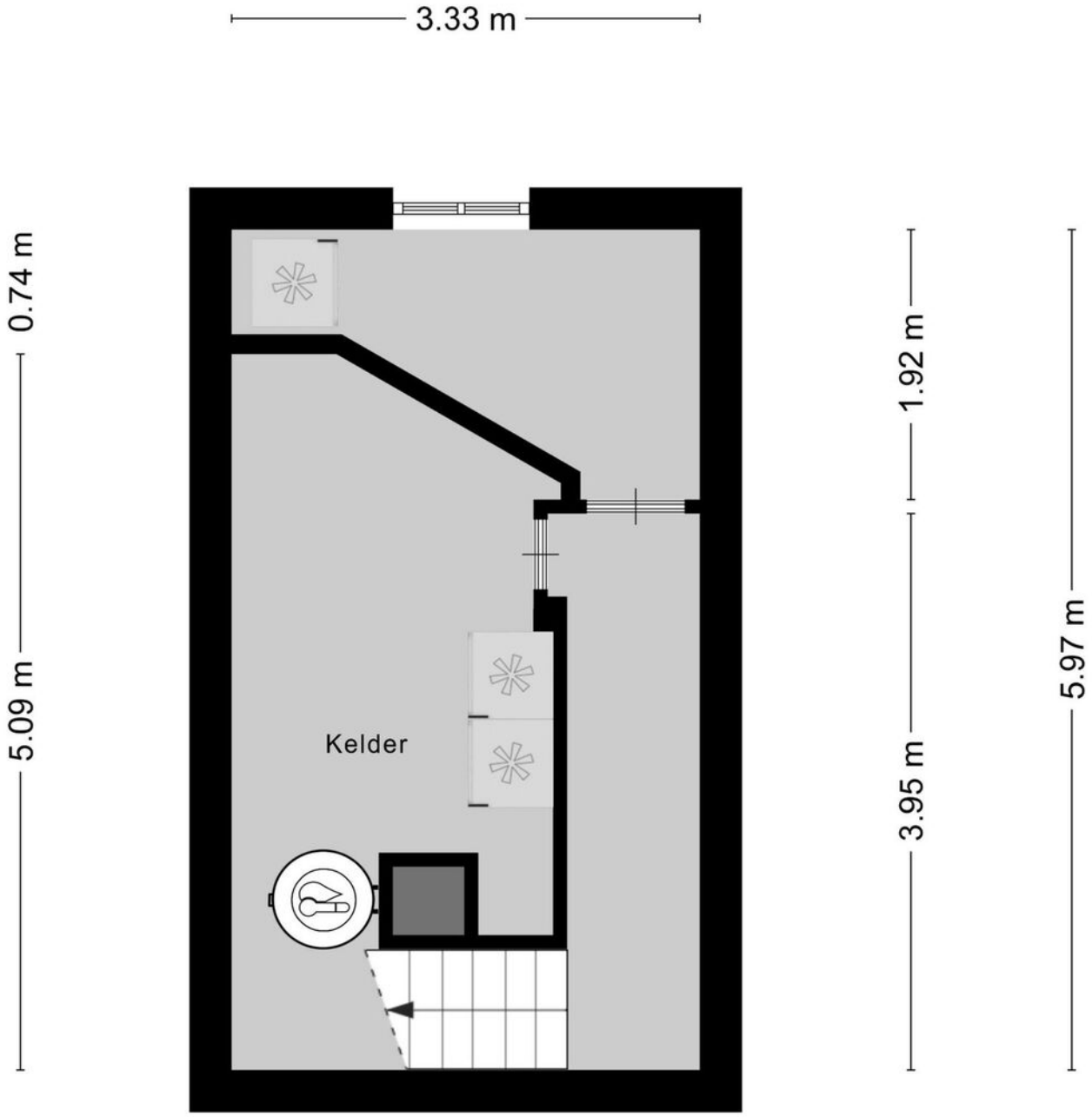
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



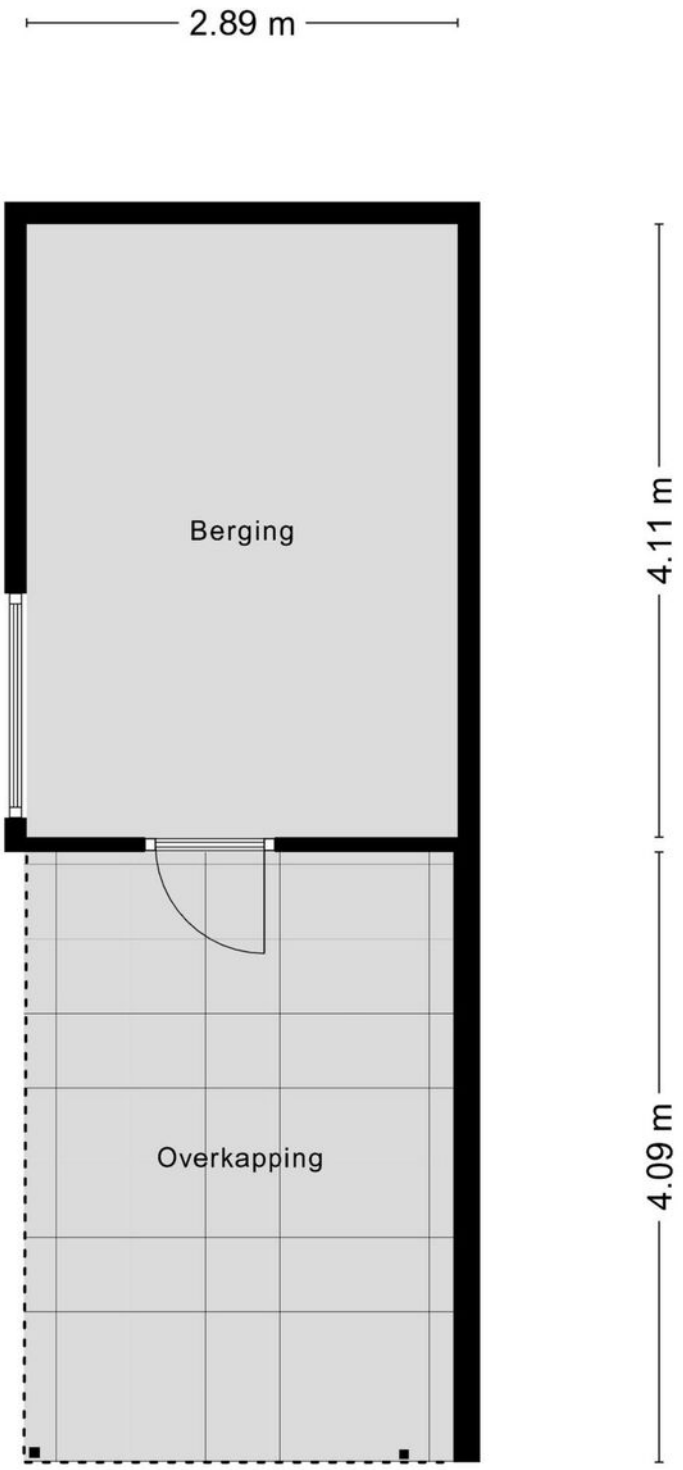
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



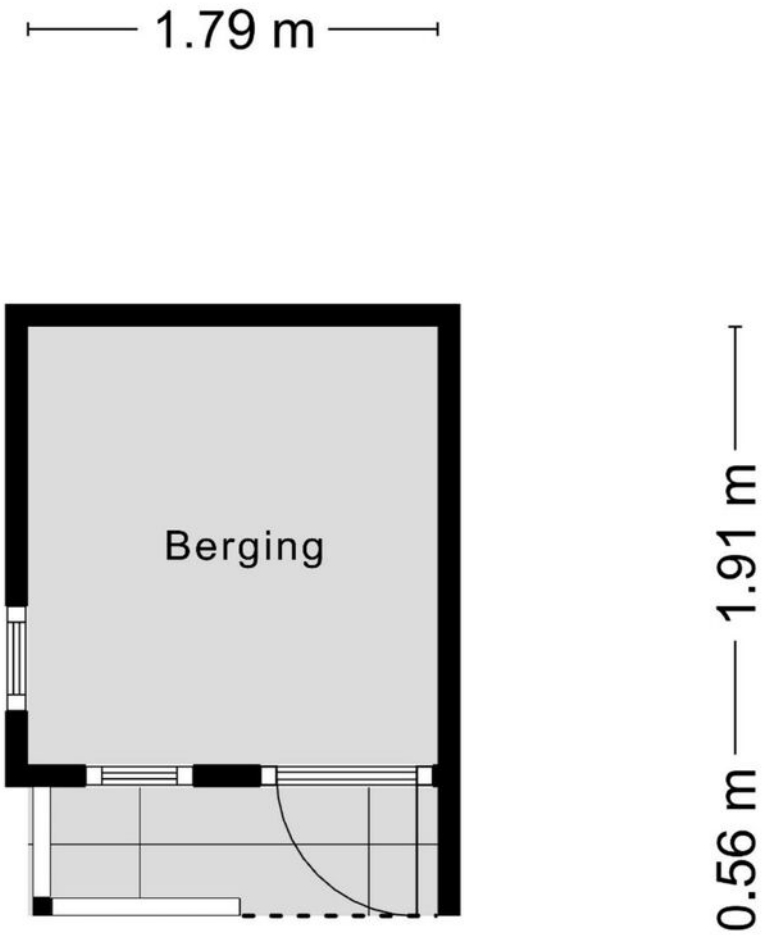
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond overkapping



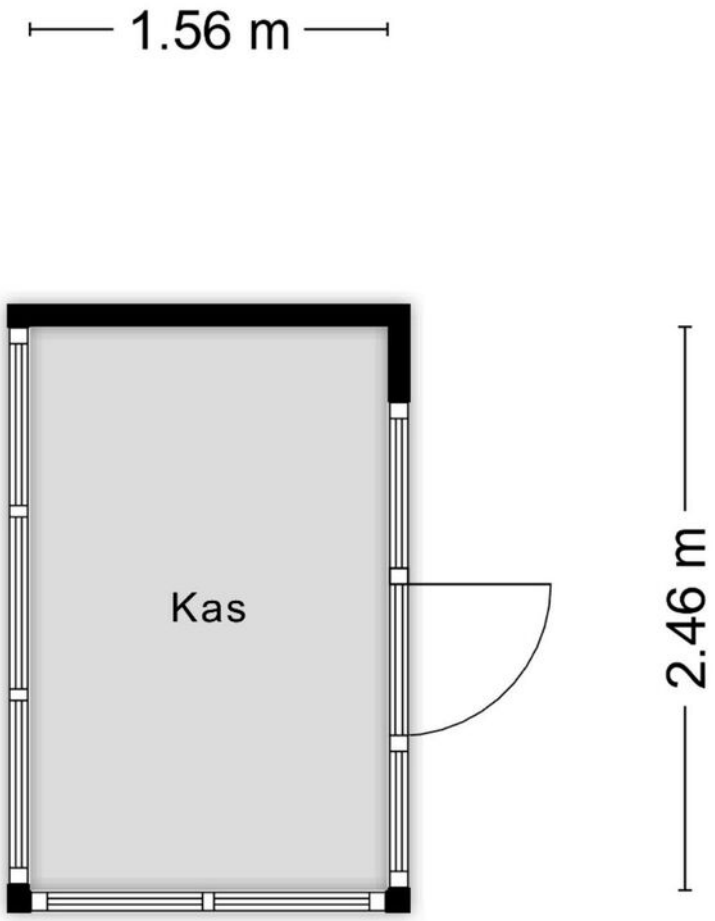
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



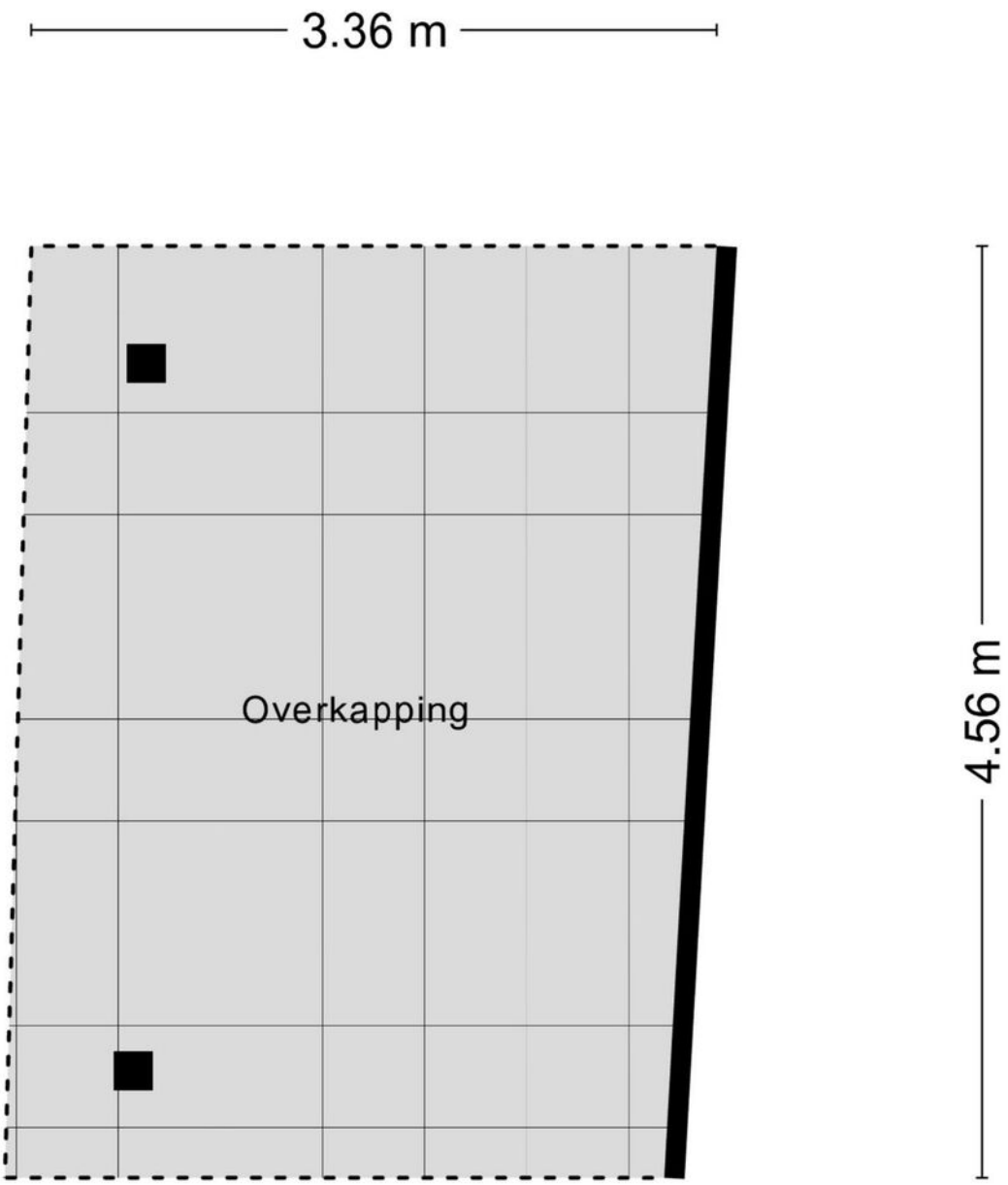
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kas



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

Plattegrond overkapping



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

Kadastrale

KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: bvdb

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

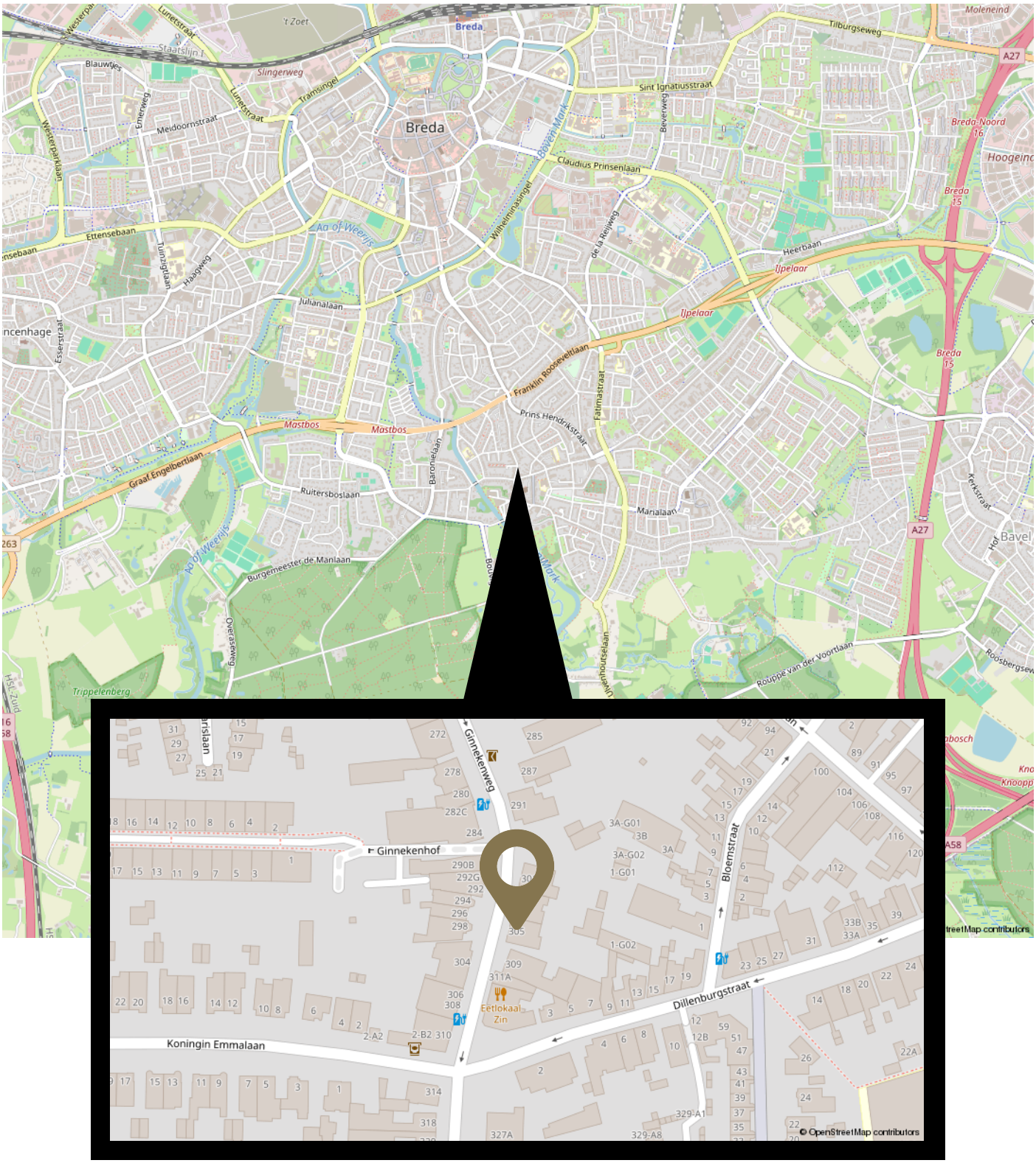
Kadastrale gemeente	Ginneken
Sectie	I
Perceel	2520

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

Locatie op kaart

GINNEKENWEG 305



Wonen in
HET GINNEKEN

Welkom in Breda. Een prachtige stad met haar mooie omliggende dorpen Prinsenbeek, Princenhage, Ulvenhout, Bavel, Galder, Rijsbergen, Teteringen en 't Ginneken.
Het bourgondische Brabante leven is goed merkbaar door de vele gezelligheid en volle terrassen. De gemoedelijkheid voel je wanneer je door de mooie pittoreske straten van Breda struint. Naast het stadsleven heeft Breda een prachtige natuur. De vele natuurgebieden en bossen maken van Breda een stad in het groen

- Het Ginneken is een mix van winkels en horeca, rust en ruimte. Het Ginnekenmartkje en om de hoek het Markdal en Mastbos.
- Highlights in het Ginneken: Oncle Jean / D'obelix / Moeke / Boerke / Kleijne / Markant / De Dillenburg / cafe het Ginneken / Kahuna.
- Winkels om de hoek; Valkeniersplein / Lou Stories / Raadhuisstraat 3 / Juuwl / By Floor / Plaisir du Vin / de Ginnekenweg
- Rust en Ruimte nabij het Centrum. Al binnen 7 fietsminuten sta je vanuit de Ginnekenweg in het Centrum van Breda.

Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Úw resultaat!

Ons team

Kim Bastiaansen
06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl

Thomas van den Bemd
06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl

Fotograaf Milou
076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Binnendienst Fieke
076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?
Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.

Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

Volg ons:

BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD
MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157
4818 JD Breda
076 220 94 00
info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl