



BREDA
Chopinstraat 29

Karakteristiek
herenhuis op
een toplocatie

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1956

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 127 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 149 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 13 m²

Externe bergruimte:
Ca. 8 m²

Energie label:
B

OMSCHRIJVING

Karakteristiek herenhuis op een toplocatie in het geliefde Ginneken!

Aan een karakteristieke straat in het populaire Ginneken staat deze sfeervolle jaren '50 tussenwoning boordevol authentieke details en verrassend veel leefruimte. Met maar liefst vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het Zuiden, acht zonnepanelen, een royale dakkapel en een uitstekende ligging nabij het Mastbos, het Ginneken en de binnenstad van Breda, is dit een woning die werkelijk alles in huis heeft.

Hier woon je in een van de meest geliefde woonwijken van Breda, met alle dagelijkse voorzieningen, gezellige horeca, scholen en sportvoorzieningen binnen handbereik. Bovendien bereik je via de Zuidelijke Rondweg binnen enkele minuten de uitvalswegen A16, A27 en A58.

INDELING:

Begane grond

Entree

De karakteristieke vestibule en hal vormen een stijlvolle binnenkomst. De originele tegelvloer, de fraaie tegelwandafwerking en de authentieke paneeldeuren geven direct de sfeer van deze jaren '30-woning weer. Vanuit de hal zijn het modern toilet (met mechanische afzuiging), de praktische kelderkast en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Woonkamer

De sfeervolle doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte met een fraaie houten vloer, een karakteristieke schouw met inzethaard en veel daglicht. Dankzij de openslaande deuren loopt de woonkamer naadloos over in het zonnige terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar worden verbonden.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Via de loopdeur stap je direct het houten vlonderterras op, ideaal tijdens zonnige dagen.

Eerste verdieping

Overloop

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van een fraaie houten vloer.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee vaste kasten. Ook de tweede slaapkamer aan de voorzijde biedt volop mogelijkheden als kinder-, logeer- of werkkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van twee vaste kasten en heeft openslaande deuren naar het zonnige balkon op het Zuiden.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, een anticondens spiegel, een vrijhangend toilet, een handdoekenradiator en een breed ligbad met douchecombinatie en thermostaatkraan. Ook is hier een elektrische ventilator aanwezig.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping.

De voorzolder is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde met een wasruimte voorzien van een douchecabine, een wastafel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens bevinden zich hier de Cv-installatie en een fijne, lichte werk- of hobbyplek aan de voorzijde met een kunststof dakraam.

De vierde slaapkamer is een verrassende ruimte met een grote dakkapel aan de achterzijde, een dakraam aan de voorzijde, praktische bergruimte achter de knieschotten en een nette laminaatvloer.

Tuin

De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het Zuiden en biedt veel privacy dankzij de laagbouw aan de achterzijde. Direct aan de woning ligt een royaal houten vlonderterras, waarna de tuin overloopt in een fraai aangelegde buitenruimte met sierbestrating, groene borders en een beschut terras achter in de tuin.

De stenen berging beschikt over elektra en via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

Bijzonderheden

- Gelegen in het geliefde Ginneken.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Energie label B
- Royale dakkapel aan de achterzijde (december 2024).
- Aansluitingen wasapparatuur aanwezig op de voorzolder.
- Warmwatervoorziening voor de douche op zolder is d.m.v. een elektrische boiler. Is eventueel ook aan te sluiten op de CV.
- In de keuken is ook een aansluiting aanwezig voor elektrisch koken.
- Zonnige achtertuin op het Zuiden met veel privacy.
- Authentieke elementen zoals paneeldeuren en karakteristieke dakgoten met klossen.
- Op korte afstand van het Mastbos, het Ginneken en de bruisende binnenstad van Breda.
- Uitstekende bereikbaarheid richting de A16, A27 en A58.
- Zonnepanelen in april 2025 gelegd.

Ben jij op zoek naar een karakteristiek herenhuis op een toplocatie in het geliefde Ginneken? Bel of mail ons voor een vrijblijvende afspraak!







































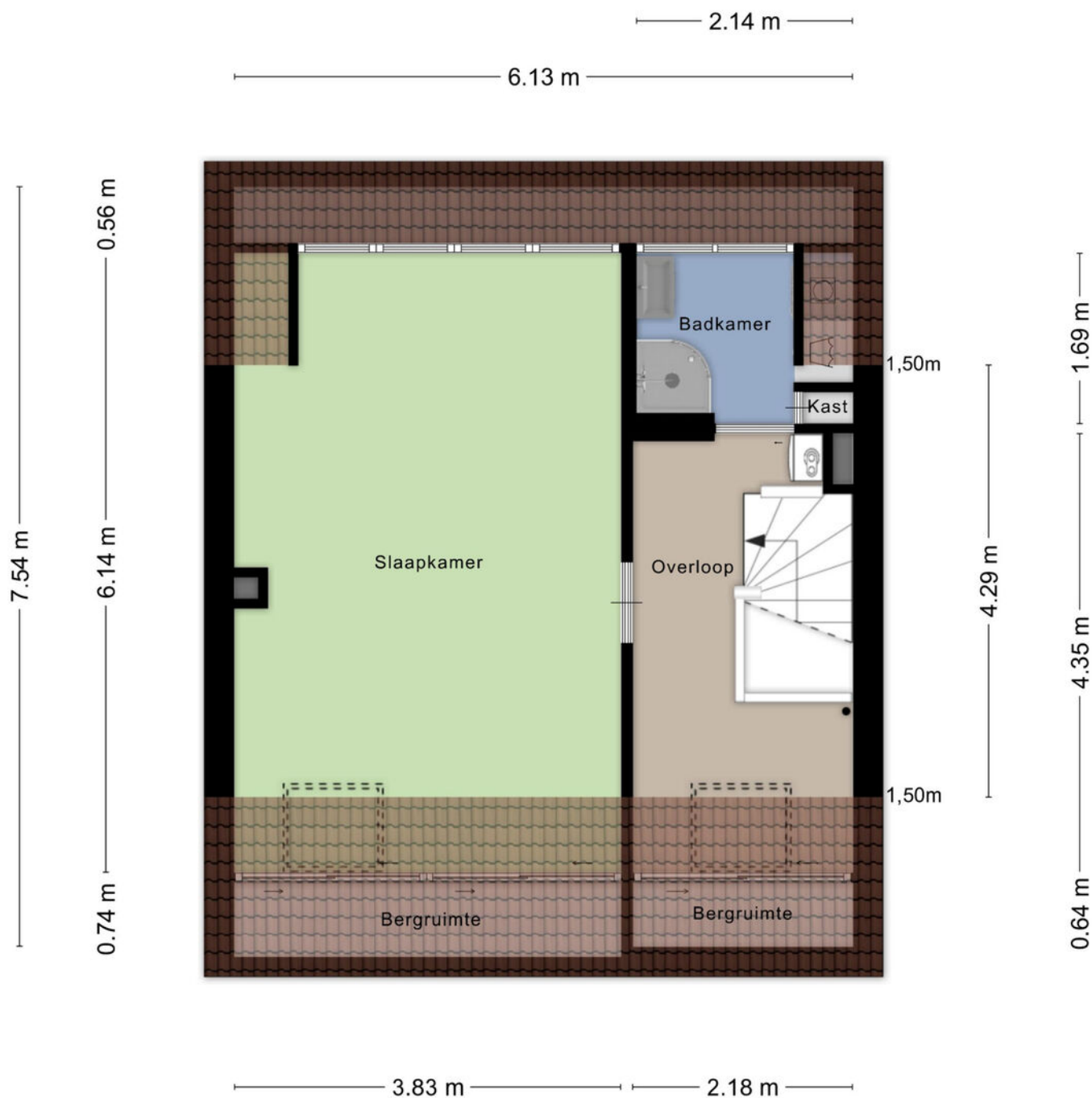
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

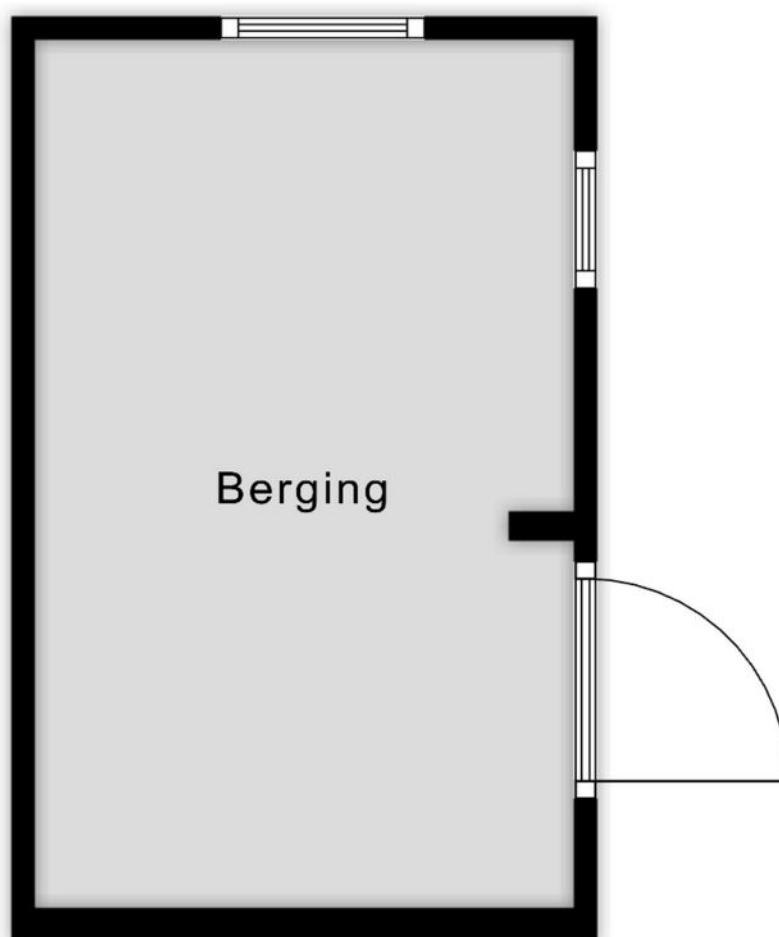


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

2.17 m

3.51 m



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie E

Perceel 4325

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

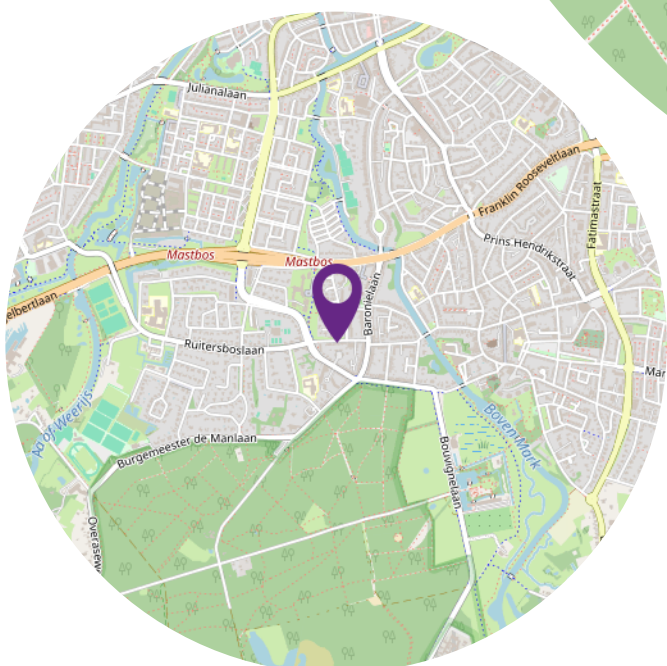
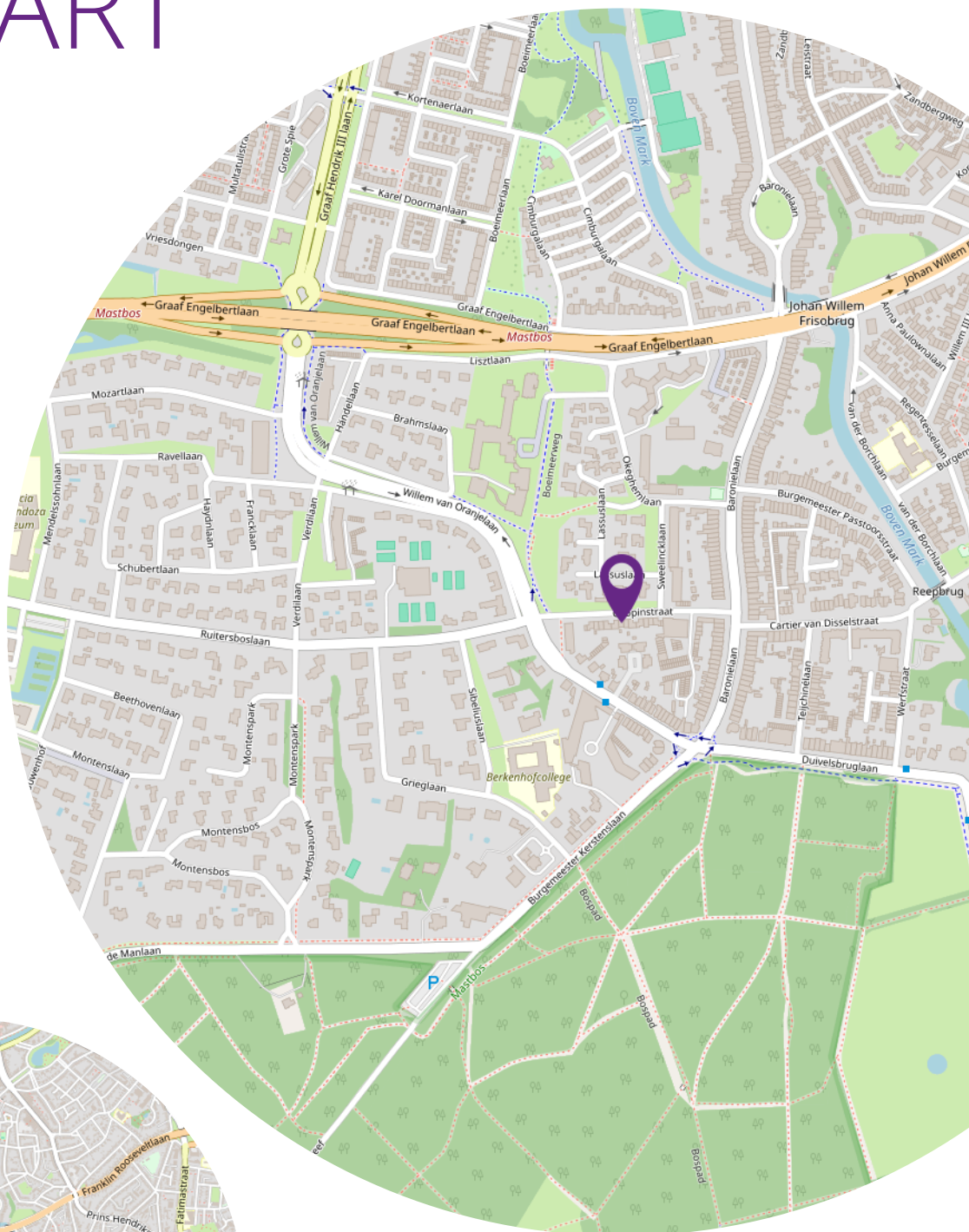
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



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 onderzoekplicht 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 uitgebreide 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 tevens de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en 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.

Voorwaarden

Op de dienstverlening van Makelaar Sander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van Makelaar Sander van toepassing. Bij de koopakte wordt een consumententoelichting bijgevoegd.

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 ontbinding 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.

Notaris

De keuze van de notaris is over het algemeen voorbehouden aan de koper, echter met de volgende kanttekening:

De meerkosten die de door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt aan verkoper voor het doorhalen van de hypotheek van de te verkopen woning (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper van € 250,- inclusief btw en kadasterkosten, komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere kosten aan verkoper in rekening brengt, zoals administratiekosten of dossierkosten, behoudens de kosten voor overboeking van gelden en volmachten aan kopers zijde, komen deze ook voor rekening van koper. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, danwel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom de onroerende zaak. Indien door koper een notaris gekozen wordt buiten een straal van 15 kilometer hemelsbreed vanaf de onroerende zaak en verkoper hierdoor wil ondertekenen per notariële volmacht dan komen de kosten van de volmacht voor rekening van de koper.

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 voorzorgsmaatregelen 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 bouwkwaliteit gesteld morgen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-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 vastgesteld 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 afwijkingen 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.

Disclaimer

Ondanks de zorg en aandacht welke besteed is aan de samenstelling van deze brochure en de daarin opgenomen gegevens, kan MakelaarSander niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. MakelaarSander aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met de verwerkte gegevens. De in de brochure genoemde afmetingen zijn circa maten. De brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient niet gezien te worden als concreet aanbod waar u rechten aan kunt ontlenen.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl