



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



PASSAGE ZUIDPOORT BREDA

9 A



Kenmerken

Vraagprijs € 449.000 k.k.



Bouwjaar
1935

Soort woning Maisonnette

Type woning Appartement

Aantal kamers 3



Woonoppervlakte
85 m²

Aantal slaapkamers 2



Inhoud
300 m³



Energielabel
F

Omschrijving

PASSAGE ZUIDPOORT 9 A BRED A

BIJZONDER WONEN IN HET HART VAN BRED A – SFEERVOLLE MAISONNETTE VERDEELD OVER TWEE WOONLAGEN, MET TWEE SLAAPKAMERS, TWEE BALKONS EN EEN FRAAIE LIGGING IN DE KARAKTERISTIEKE PASSAGE ZUIDPOORT.

Midden in het bruisende centrum van Breda, verscholen achter de karakteristieke entree van Passage Zuidpoort, ligt deze verrassend ruime en sfeervolle maisonnette. Een woning die zich onderscheidt door haar bijzondere ligging, de fraaie oorspronkelijke details, prettige lichtinval en vooral door de hoeveelheid ruimte die achter de gevel schuilgaat.

De woning is verdeeld over twee volwaardige woonlagen en beschikt over een royale woonkamer, separate moderne keuken, twee goede slaapkamers, een ruime badkamer én maar liefst twee balkons. Een heerlijke stadswoning voor wie midden in Breda wil wonen, maar thuis juist comfort en rust zoekt.

De Passage Zuidpoort zelf geeft de woning direct een geheel eigen karakter. De fraaie houten winkelpuien, glas-in-looddetails en kenmerkende architectuur zorgen voor een entree die je niet snel ergens anders tegenkomt.

BEGANE GROND

Via de passage bereik je de eigen entree. De hal vormt de privé-opgang naar de bovengelige woonverdiepingen.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je binnen op de overloop, vanwaar de woonkamer, keuken, balkon en het separate toilet bereikbaar zijn.

De woonkamer is heerlijk licht en opvallend breed. De grote raampartij met fraaie glas-in-lood bovenlichten geeft de ruimte veel sfeer en zorgt voor een mooie verbinding met de karakteristieke passage. Er is volop plaats voor zowel een royale zithoek als een ruime eettafel. De lichte houten vloer en rustige afwerking versterken het aangename en eigentijdse woongevoel. De aanwezige vaste kasten zorgen daarbij voor praktische bergruimte en zijn mooi geïntegreerd in het geheel.

Aansluitend bevindt zich de separate keuken. Deze is uitgevoerd in een moderne, tijdloze kleurstelling met lichte, greeploze fronten en een donker werkblad. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Aan de achterzijde strekt zich over vrijwel de volledige breedte van de woning een balkon uit. Een fijne buitenruimte midden in de stad, waar je even aan de dynamiek van het centrum ontsnapt.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en beschikt over twee volwaardige slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en heeft dankzij de brede raampartij veel daglicht. Ook hier zorgen de kenmerkende bovenlichten voor extra sfeer. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De vaste kasten bieden bovendien volop praktische bergruimte en zijn netjes in de kamers geïntegreerd.

De badkamer is ruim opgezet en modern uitgevoerd met een royale inloopdouche, breed wastafelmeubel en veel natuurlijk licht.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische ruimte voor de cv-installatie, wasmachine en droger.

Ook deze verdieping beschikt over een eigen balkon, waardoor de woning over buitenruimte op beide woonlagen beschikt.

KENMERKEN

Bijzondere maisonnette midden in het centrum van Breda verdeeld over twee volwaardige woonlagen;

Gelegen in de karakteristieke Passage Zuidpoort;

Veel karakteristieke details, waaronder fraaie glas-in-lood bovenlichten;

Winkels, horeca, cultuur en alle centrumvoorzieningen letterlijk om de hoek;

Een bijzonder combinatie van karakter, ruimte en stads wonen.

Slechts €86,- aan VVE kosten en gas, water en elektra samen €95,-

WONEN IN HET BRUISENDE CENTRUM VAN BREDAS

Passage Zuidpoort 9A ligt op een fantastische plek midden in het historische centrum van Breda. Zodra je de deur uitstapt, ligt alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik. Van de gezellige terrassen aan het van Coothplein en de Grote Markt en de sfeervolle winkelstraten tot goede restaurants, koffiezaken en boetieks: hier woon je werkelijk tussen alles wat Breda te bieden heeft.

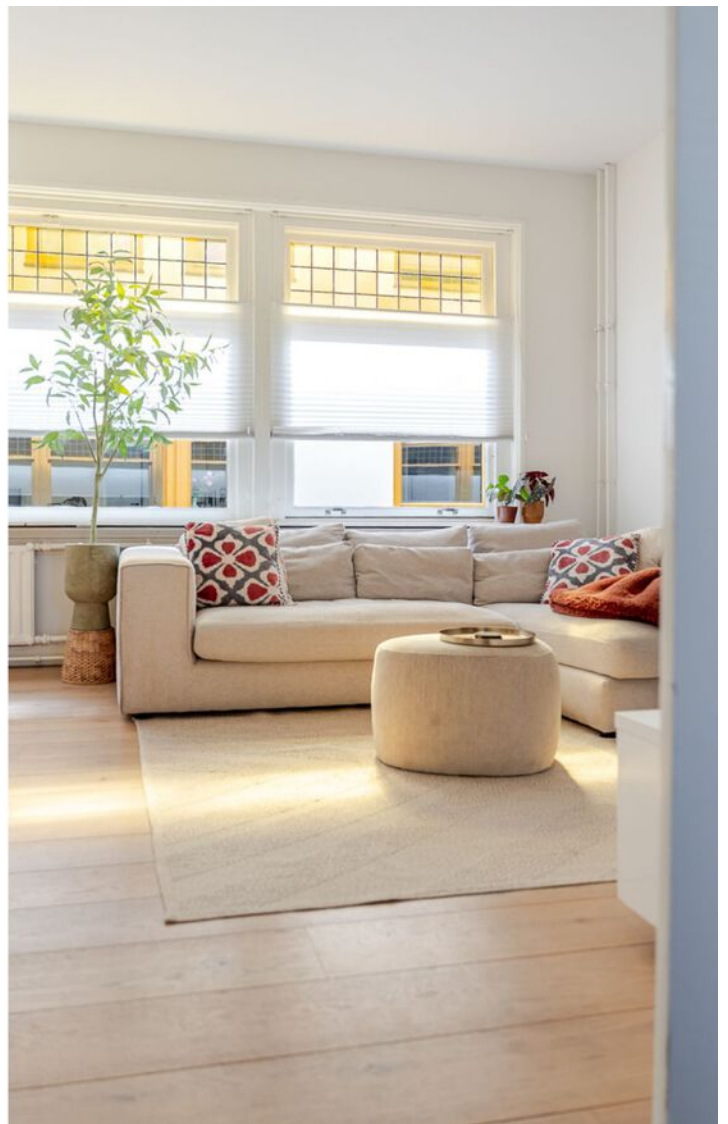
Ook de Nieuwe Ginnekenstraat, de Wilhelminastraat, het Chassé Theater, het stadspark Valkenberg en het Centraal Station zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. Breda staat bekend om zijn levendige maar gemoedelijke karakter, met een mooie mix van historische architectuur, cultuur, gastronomie en gezelligheid.

Juist de ligging in Passage Zuidpoort maakt het extra bijzonder. Je woont midden in de dynamiek van de binnenstad, maar eenmaal binnen ervaar je verrassend veel rust en privacy. Een ideale combinatie voor wie houdt van het stadse leven, maar thuis ook comfort en ruimte zoekt.

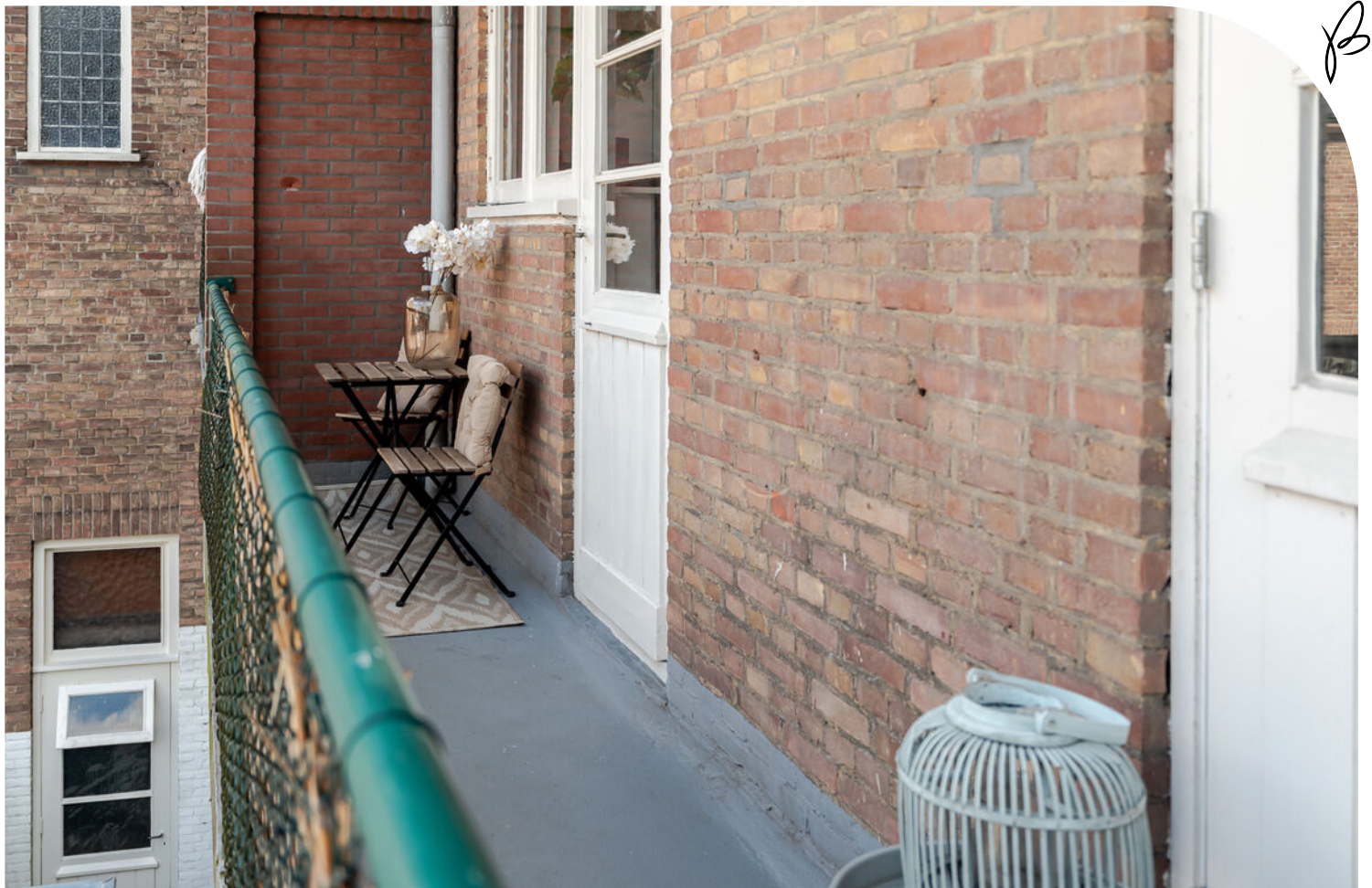












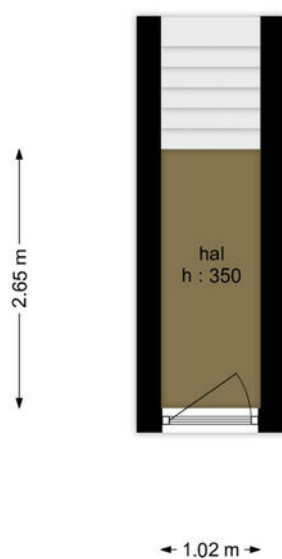








Plattegrond Hal



Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Tweede Verdieping



Lijst van zaken

PASSAGE ZUIDPOORT 9 A

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Tv meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
- Plisségordijn slaapkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

PASSAGE ZUIDPOORT 9 A

*Blijft
achter* *Gaat
mee* *Ter
Overname*

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Kadastrale KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: bvdB



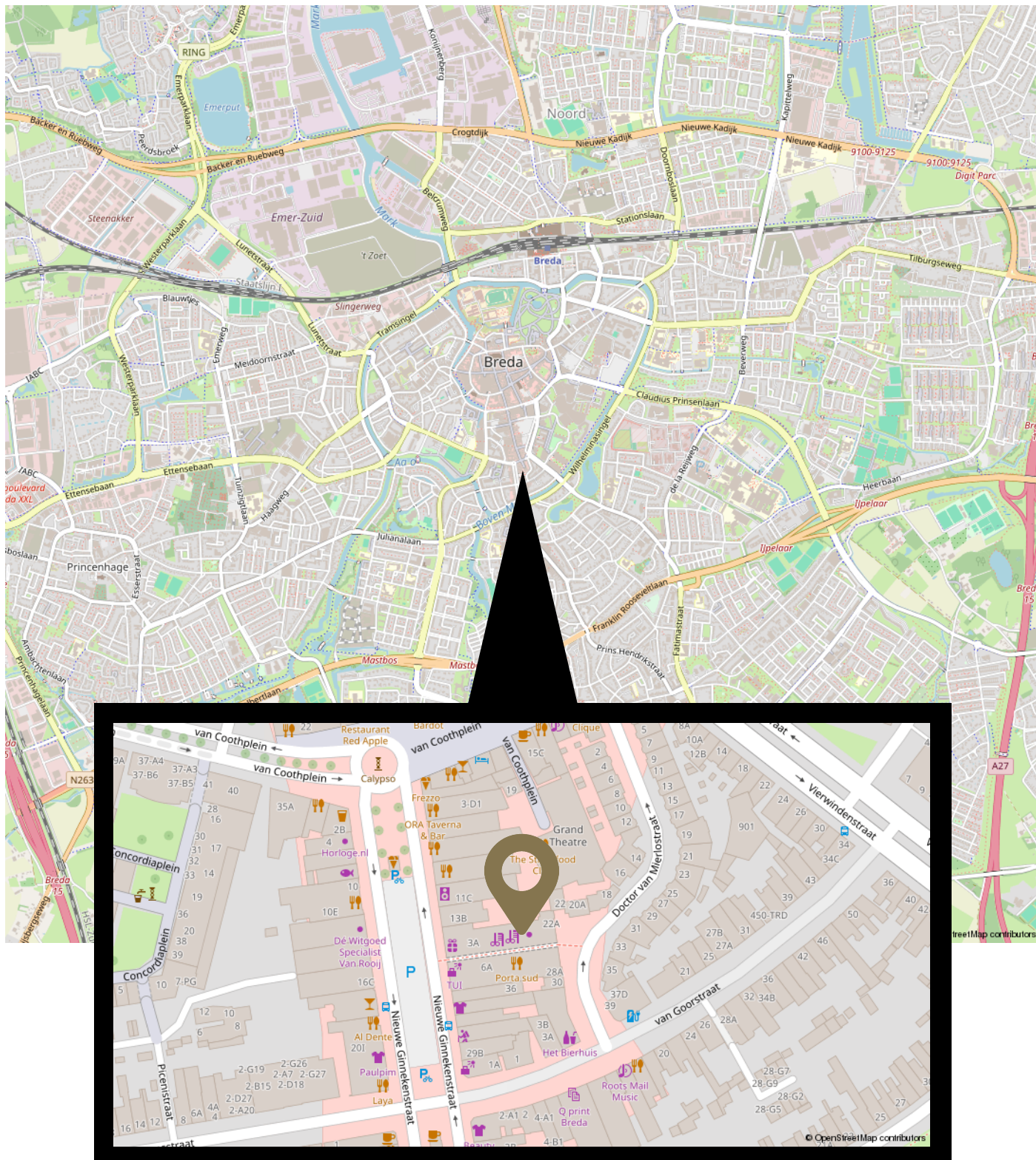
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6933	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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 databankenrecht.

Locatie op kaart

PASSAGE ZUIDPOORT 9 A



Wonen in BREDA

Welkom in Breda. Een prachtige stad met haar mooie omliggende dorpen Prinsenbeek, Princenhage, Ulvenhout, Bavel, Galder, Rijsbergen, Teteringen en 't Ginneken. Het bourgondische Brabantse 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

- Breda heeft een gunstige ligging met goede verbindingen naar Tilburg, Rotterdam en Antwerpen.
- Breda heeft historische plekken zoals het Begijnhof en biedt moderne cultuur in het Chassé Theater.
- De stad staat bekend om haar gezellige cafés, restaurants en wekelijkse markten die de Bourgondische levensstijl weerspiegelen.
- De stad biedt een levendige mix van kunst, muziek en evenementen zoals het Breda Jazz Festival.



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! Uw 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