

TQ MAKELAARS

www.tqmakelaars.nl

Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

Introductie



Aan de Keermanslaan in Breda, in de gewilde wijk Ginneken, ligt deze prachtige en royale split level tussenwoning. Gebouwd in 1978, uitstekend onderhouden en voorzien van energielabel A+, biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid.

De woning beschikt over maar liefst 8 speels ingedeelde niveaus die via een centraal geplaatste trap met elkaar verbonden zijn. Met een inpandige kantoorruimte, royale woonkeuken,
2 woonkamers, 3 slaapkamers, 2 badkamers, een balkon en een dakterras op het zuiden is dit een bijzonder veelzijdig woonhuis. Dankzij de grote raampartijen met aluminium kozijnen geniet de woning van een prachtige lichtinval.

Woonoppervlakte
144 m²

Perceeloppervlakte
143 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1978

Energielabel
A+

Kenmerken

Deze unieke split level woning combineert ruimte, licht en functionaliteit op een bijzondere manier. Met hoogwaardige afwerking, duurzame installaties en een zeer centrale ligging in het geliefde Ginneken is dit een woning die zich onderscheidt in comfort en karakter.

- Gelegen aan de Keermanslaan in Breda (wijk Ginneken)
- Bouwjaar 1978
- Energielabel A+
- Volledig gasloos
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Inpandige kantoor-/werkruimte met eigen entree
- Geschikt voor werken aan huis
- 3 slaapkamers
- 2 badkamers en apart toilet
- Royale woonkeuken
- 2 woonkamers
- Balkon en dakterras op het zuiden
- Achtertuin op het noorden met achterom
- Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- Vloerverwarming en visgraat tegelvloer
- Unieke split level indeling met 8 niveaus
- Gelegen in een kindvriendelijke en groene woonomgeving



Energie & duurzaamheid

De woning is volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen, wat resulteert in een gunstig energielabel A+. Daarnaast beschikt de woning over aluminium kozijnen met HR++ beglazing.

De meeste niveaus zijn afgewerkt met een stijlvolle houtlook tegelvloer in visgraatverband met vloerverwarming.



Indeling

Niveau 1

Entree/hal met meterkast en moderne toiletruimte voorzien van hangend closet, urinoir en mechanische afzuiging.

Aan de voorzijde bevindt zich de kantoor-/werkruimte met eigen entree, ideaal voor een aan huis gebonden beroep of als extra slaapkamer. Aansluitend bevindt zich een ruime inpandige multifunctionele ruimte.







Indeling

Niveau 2

De royale woonkeuken in een hoekopstelling in matzwarte uitvoering. De keuken is voorzien van inductie kookplaat, oven, magnetron, warmhoudlade, vaatwasser, koelkast met vriesvak en Quooker en biedt middels een loopdeur toegang tot het terras en de achtertuin.









Indeling

Niveau 3

Woonkamer aan de voorzijde met openslaande deuren naar het balkon op het zuiden. Deze ruimte kent een fraaie lichtinval en een vrij uitzicht.









Indeling

Niveau 4

Tweede woonkamer voorzien van een sfeervolle houthaard en een open verbinding met de voorgelegen woonkamer, wat zorgt voor een speelse en ruimtelijke indeling.







Indeling

Niveau 5

Slaapkamer aan de voorzijde met nette afwerking.

Badkamer voorzien van ligbad met douchegarnituur, hangend closet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.















Indeling

Niveau 6

Slaapkamer aan de achterzijde met nette afwerking.

Bergkast met opstelling van de warmtepomp.



Indeling

Niveau 7

Separate waskamer met aansluitpunten voor wasapparatuur en toegang tot een bergzolder.

Dakterras op het zuiden, afgewerkt met kunststof vlonders en met veel privacy.



Indeling

Niveau 8

Tweede badkamer voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche en wastafelmeubel.

Slaapkamer aan de achterzijde. Vanuit deze kamer is er een fraai uitzicht over Breda richting het centrum.











Tuin

De achtertuin is circa 10 meter diep en 4,5 meter breed, gelegen op het noorden en voorzien van een terras, kunstgras, borders met beplanting en een achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.



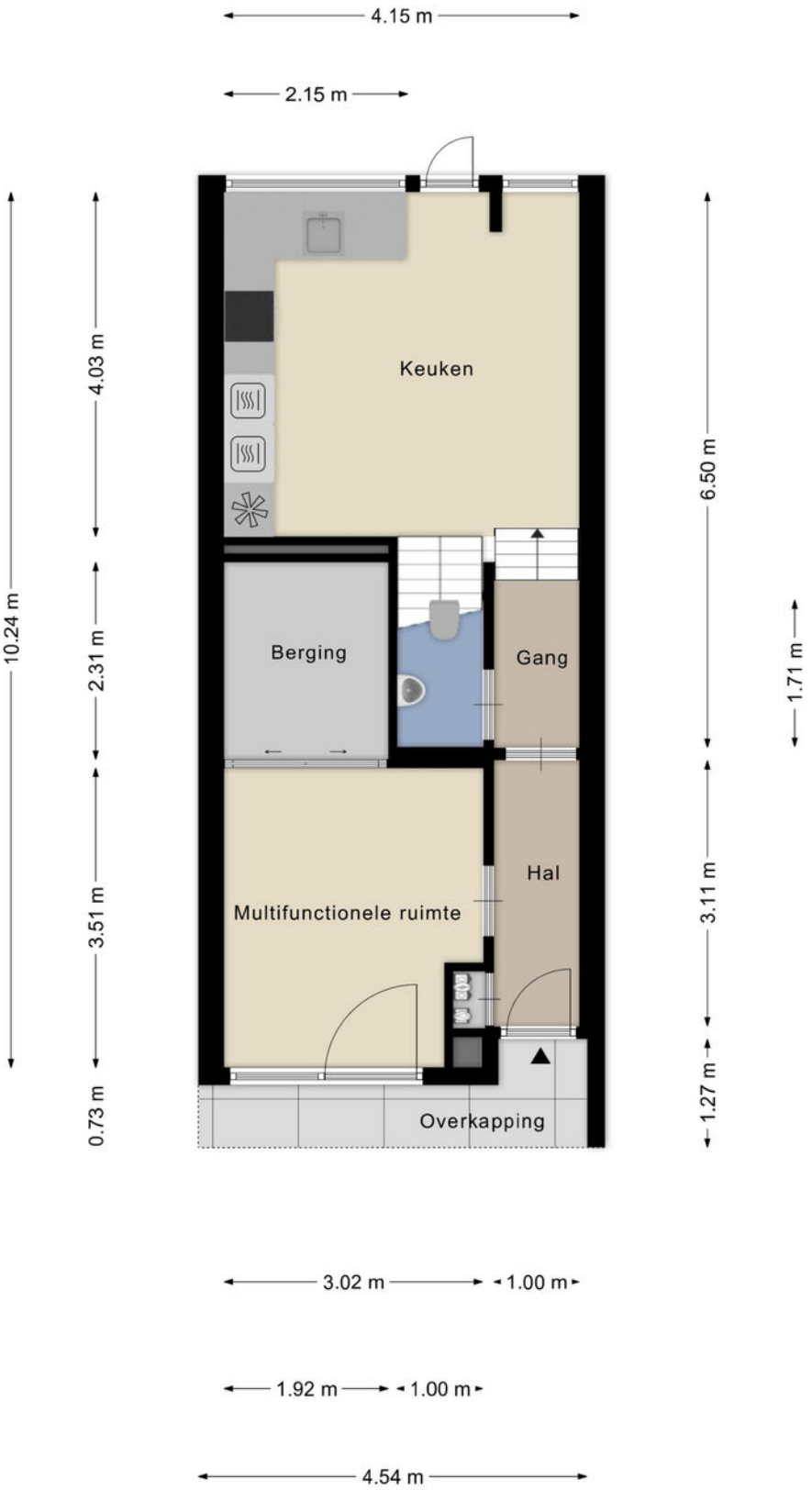


Ligging en omgeving

De woning is gelegen aan een rustige, groene laan met volwassen bomen die zorgen voor schaduw en een aangename leefomgeving. De wijk Ginneken staat bekend als geliefd en kindvriendelijk, met veel gezinnen en voorzieningen in de directe nabijheid.
Op korte afstand bevinden zich het Valkeniersplein en het gezellige Ginnekenmarktje met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn er meerdere basisscholen, middelbare scholen (op fietsafstand), kinderopvang, sportfaciliteiten en een speeltuin op steenworp afstand. Ook natuurgebieden zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal liggen nabij. Het centrum van Breda en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

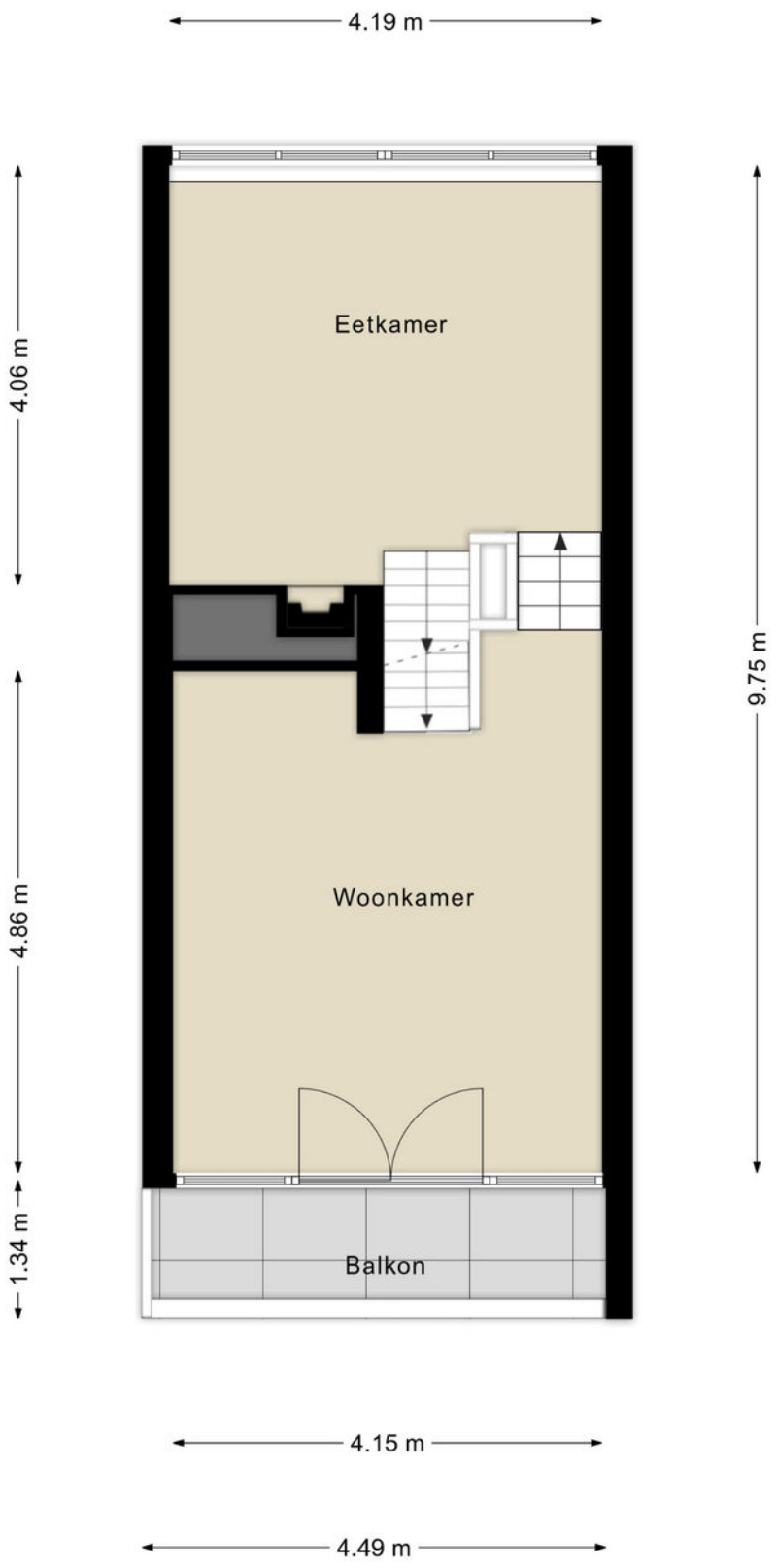


Plattegrond



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

Plattegrond



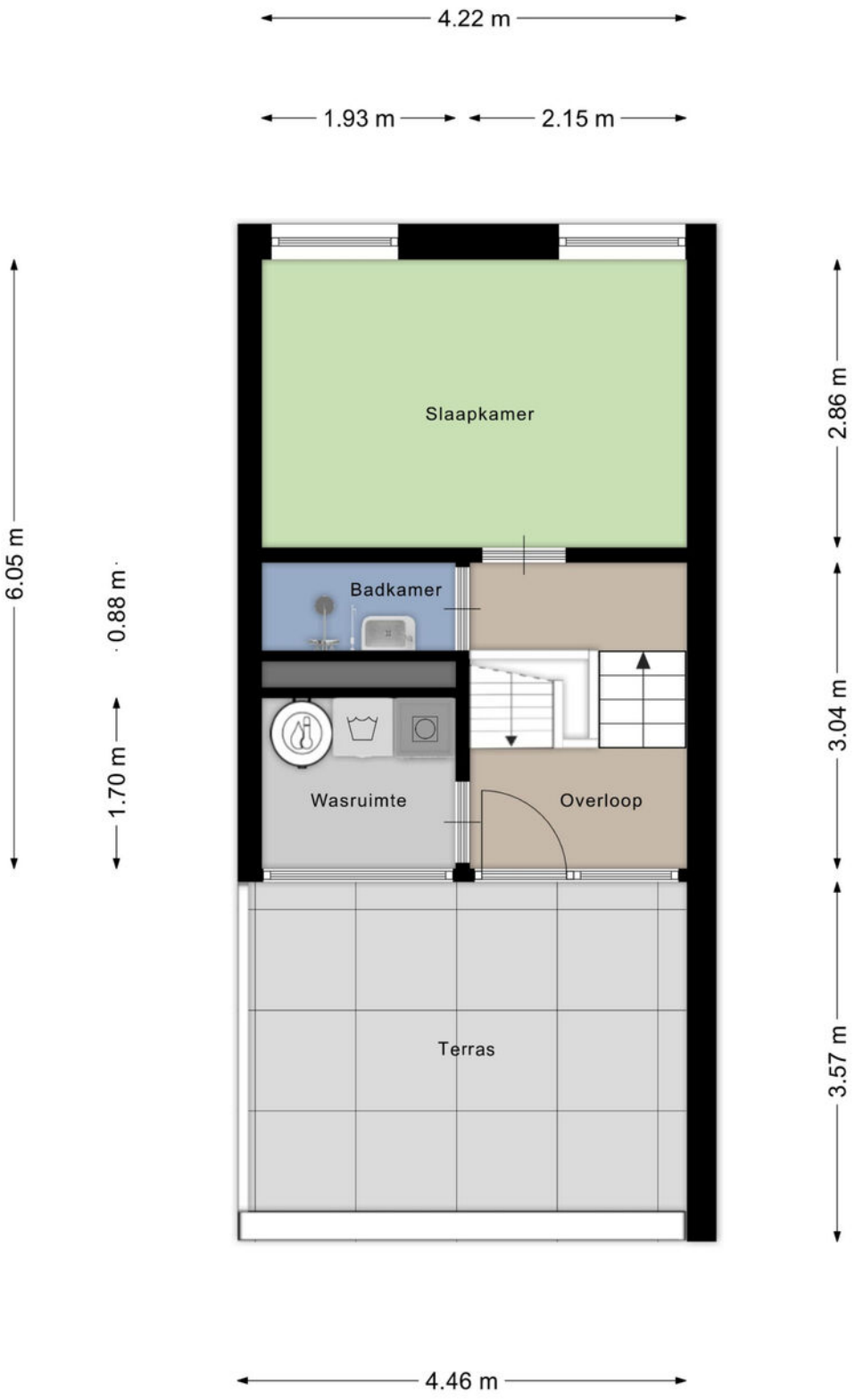
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jo/02



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

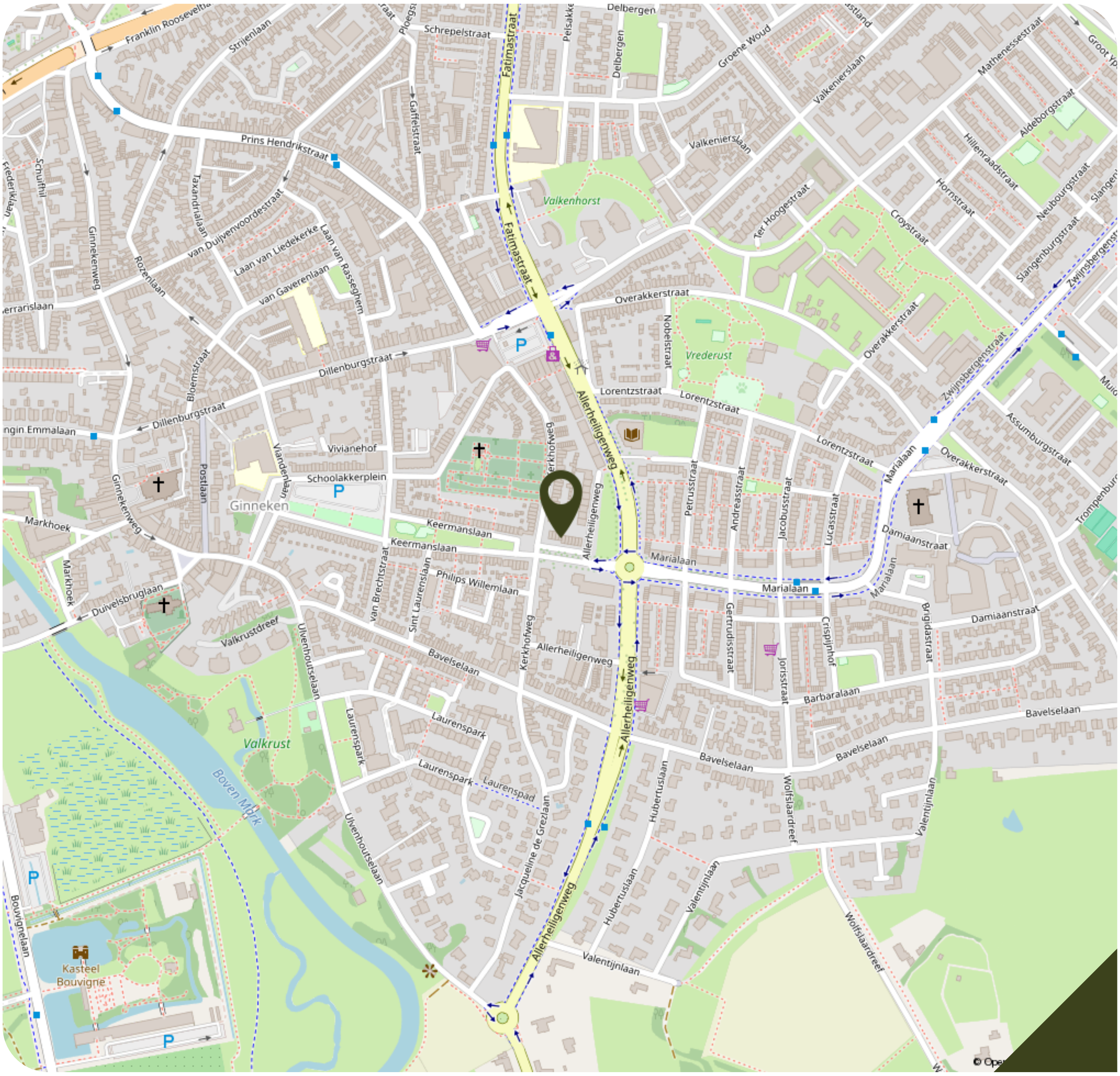
Schaal 1: 500

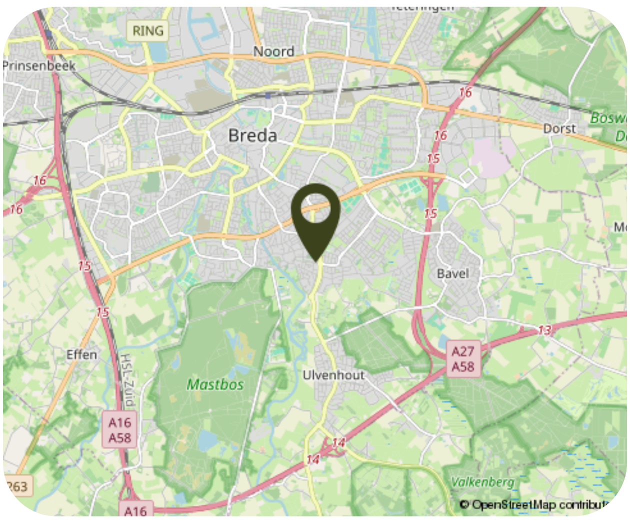
Kadastrale gemeente	Ginneken
Sectie	M
Perceel	1692

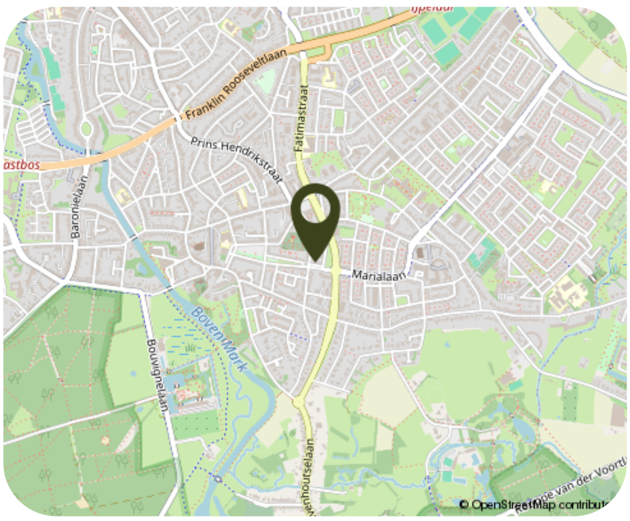
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Wonen in Breda







Breda is een stad met historie, bekend om haar levendige centrum, groene omgeving en bourgondische karakter. Het historische hart van de stad wordt gevormd door de Grote Kerk Breda en de gezellige Grote Markt Breda, waar terrassen, restaurants en cafés het hele jaar door zorgen voor sfeer. Hier geniet u van lange avonden, goed eten en een gastvrije Brabantse mentaliteit. Met het prachtige Valkenberg Park in de stad, Ginnekenmarkt in Breda-Zuid en uitgestrekte natuurgebieden in de directe omgeving, is het de ideale plek voor ontspanning en recreatie. De stad is uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de A16 en A27 en een centraal station met directe verbindingen naar o.a. Rotterdam, Tilburg en Antwerpen. Er is een breed aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en culturele voorzieningen biedt Breda alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen.

Aanvullende informatie

· Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheken en taxaties.

· Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

· De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

· Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.

· In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

· De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.

· Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

· Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een “ouderdomsclausule” worden ogenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een “asbestclausule” opgenomen worden in de koopovereenkomst.

· De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

· Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een “niet-bewoond clausule” in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

· In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van “bodemverontreiniging” opgenomen. Hiermee verklaart verkopert dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

· De informatie in deze brochure 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.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie

TQ MAKELAARS

Breda-Ulvenhout
Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout
Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België
Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen en een juiste indruk te krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl