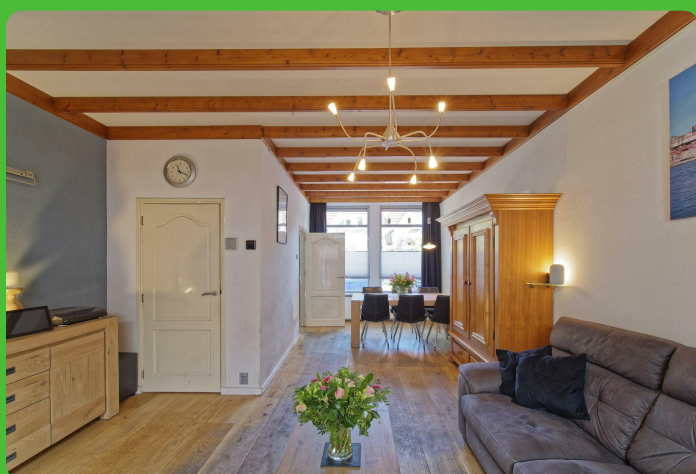




[www.prinshendrikstraat136.nl](http://www.prinshendrikstraat136.nl)

Klik hier voor de Online Woningbrochure



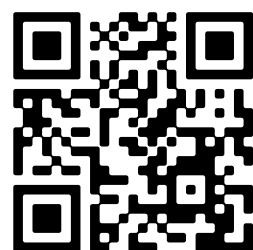
🏠 Adres: Prins Hendrikstraat 136, Breda

€ Vraagprijs: € 485.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 98 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 195 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

- In het Ginneken!
- Royaal perceel van 195m<sup>2</sup>!
- Ruime garage/werkplaats 46m<sup>2</sup>!

Op een zeer gewilde woonlocatie in de populaire wijk Ginneken mogen wij u deze charmante en fors uitgebouwde eindwoning aanbieden.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, semi-open woonkeuken in de aanbouw, toiletruimte, moderne badkamer (2022), 3 slaapkamers op de eerste verdieping, zolderkamer/4e slaapkamer en een waanzinnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten en voorzien van een berging en een loungehoek.

De woning is gelegen op een bijzonder royaal perceel van 195m<sup>2</sup> en beschikt over een forse eigen garage van maar liefst 46m<sup>2</sup>. Ideaal voor de auto-, of motorliefhebber, fervent klussers of voor diegene met een bedrijf aan huis.

In 2023 is de woning voorzien van 12 zonnepanelen met een vermogen van 405Wp per paneel en individuele optimizers.

Vanaf deze locatie zijn alle voorzieningen die het mooie Ginneken te bieden heeft binnen handbereik. Het Valkeniersplein met een gevarieerd winkelaanbod is op steenworp afstand gelegen en ook het gezellige Ginnekenmarktje met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes is te voet eenvoudig bereikbaar. In de nabije omgeving vinden we tevens (basis)scholen, kinderopvang, een bibliotheek, speelgelegenheid voor kinderen en ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal zijn vanaf deze locatie op korte afstand gelegen. Het stadscentrum is snel en eenvoudig bereikbaar en de ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

Voor een juiste indruk van deze verrassende woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1909

Woonoppervlakte : ca. 98m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 335m<sup>3</sup>

Perceeloppervlak : ca. 195m<sup>2</sup>

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur vanaf 1 maart 2024

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars) en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 7.85 x 4.50/2.94m) is voorzien van een lamelparketvloer met een eiken toplaag, een mooi hoog plafond (2.85m) voorzien van sierbalken, een ruime trapkast en biedt aan de achterzijde toegang tot de keuken.

De royale woonkeuken (ca. 4.38 x 2.94m) in een hoek- en een wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een SMEG fornuis met 6 gaspitten en een brede oven, rvs afzuigkap, vaatwasser, koel/vriescombinatie, combi oven/magnetron en een spoelbak. De keuken is afgewerkt met een moderne grijze tegelvloer, voorzien van diverse plafondspots, kent een speelse doorkijk naar de woonkamer en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

De moderne en geheel betegelde badkamer (ca. 2.52 x 1.70m) uit 2022 beschikt over een douchecabine, een natuurstenen wastafel in meubel, een hangend closet met inbouwreservoir, handige bergnissen, designradiator, diverse plafondspots en mechanische ventilatie. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze wandtegel en een speelse vloertegel.

De royale en geheel betegelde toiletruimte op de begane grond is voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir.

Tussen de badkamer en de separate toiletruimte bevindt zich een open bergruimte met de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelling van de c.v. combiketel (Vaillant ecotec classic uit 2021).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping  
Slaapkamer 1 (ca. 3.87 x 3.48m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruime master bedroom is voorzien van een dakkapel, een nette laminaat vloerafwerking en beschikt over een vaste kastenwand en diverse inbouwkasten.

Slaapkamer 2 (ca. 2.75 x 2.20m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 2.75 x 2.15m), eveneens gelegen aan de achterzijde. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer en beschikken beide over een elektrisch rolluik.

Tweede verdieping / zolder:

Slaapkamer 4 (ca. 4.42 x 1.55m) voorzien van een laminaatvloer, 2 dakramen, veel bergmogelijkheden achter de schotten en een ingebouwde hoogslaper.

## TUIN

De royale achtertuin (ca. 16.0 x 4.25m) is heerlijk stil, biedt volop privacy en de hele dag zon door de ligging op het zuidwesten. De tuin is in 2021 aangelegd en voorzien van een grote moderne tegel, niveauverschil, buitenkraantje en een vrijstaande stenen berging (ca. 3.20 x 1.45m) met elektra, buitenraam en een eenvoudig keukenblok met afzuigkap.

De loungehoek (ca. 4.25 x 2.95) beschikt over elektra en een houtkachel waardoor je hier het gehele jaar kan vertoeven. Aan de voorzijde kan de loungehoek middels een deur en een harmonicadeur helemaal worden opgezet naar de tuin. Aan de achterzijde geeft de loungehoek toegang tot de binnenplaats.

## GARAGE/WERKPLAATS

Vanuit de Prins Hendrikstraat is er toegang tot de grote garage/werkplaats achter de woning. Middels een stalen dubbele toegangspoort is er eerst toegang tot de eigen binnenplaats (ca. 4.65 x 5.16m), een stalen kanteldeur en een loopdeur geven vervolgens toegang tot de garage (ca. 12.20 x 4.39/3.22m). De garage beschikt over elektra, water, daglicht, een vliering en een smeerput. De garage/werkplaats kent een hoogte van maar liefst 3.40 meter en is middels dubbele deuren gescheiden in twee ruimten van ca. 6.56 x 4.39 meter en ca. 5.70 x 3.22 meter.

## ZONNEPANELEN

In 2023 zijn er 12 zonnepanelen op het dak geplaatst met individuele optimizers en een vermogen van 405Wp per paneel. Bij een normaal gebruik betekent dit nul op de meter een geen additionele stroomkosten.

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de populaire wijk Ginneken hebt u alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Het Valkeniersplein ligt om de hoek, u wandelt zo naar het Ginnekenmarktje, het Markdal of het Mastbos, en ook het stadscentrum is binnen enkele fietsminuten te bereiken;
- Met de grote garage/werkplaats een ideaal object voor diegene met een serieuze hobby of een bedrijf aan huis;
- De woning beschikt over een heerlijk stille, diepe en zonnige achtertuin;
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en geïsoleerd;
- De woning is voorzien van dakisolatie;

## Overdracht

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Status	Beschikbaar

## Bouw

Object type	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1909
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	195 m <sup>2</sup>
Inhoud	335 m <sup>3</sup>
Externe Bergruimte	51 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, tv-kabel, dakraam, zonnepanelen

## Energie

Energie label	5 kamers (4 slaapkamers)
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Vaillant ecotec plus combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging

In woonwijk

Tuin

Achtertuintuin

Afmetingen achtertuin

68 m<sup>2</sup> (16 meter diep en 4.25 meter breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Garage

Soort garage

Vrijstaand steen

Capaciteit

2 auto's

Voorzieningen

Elektra, stromend water, vliering

Isolatie

Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

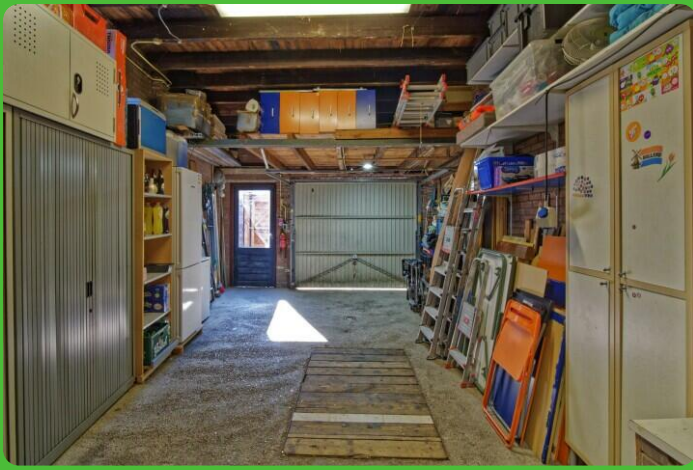
Openbaar parkeren, op eigen terrein





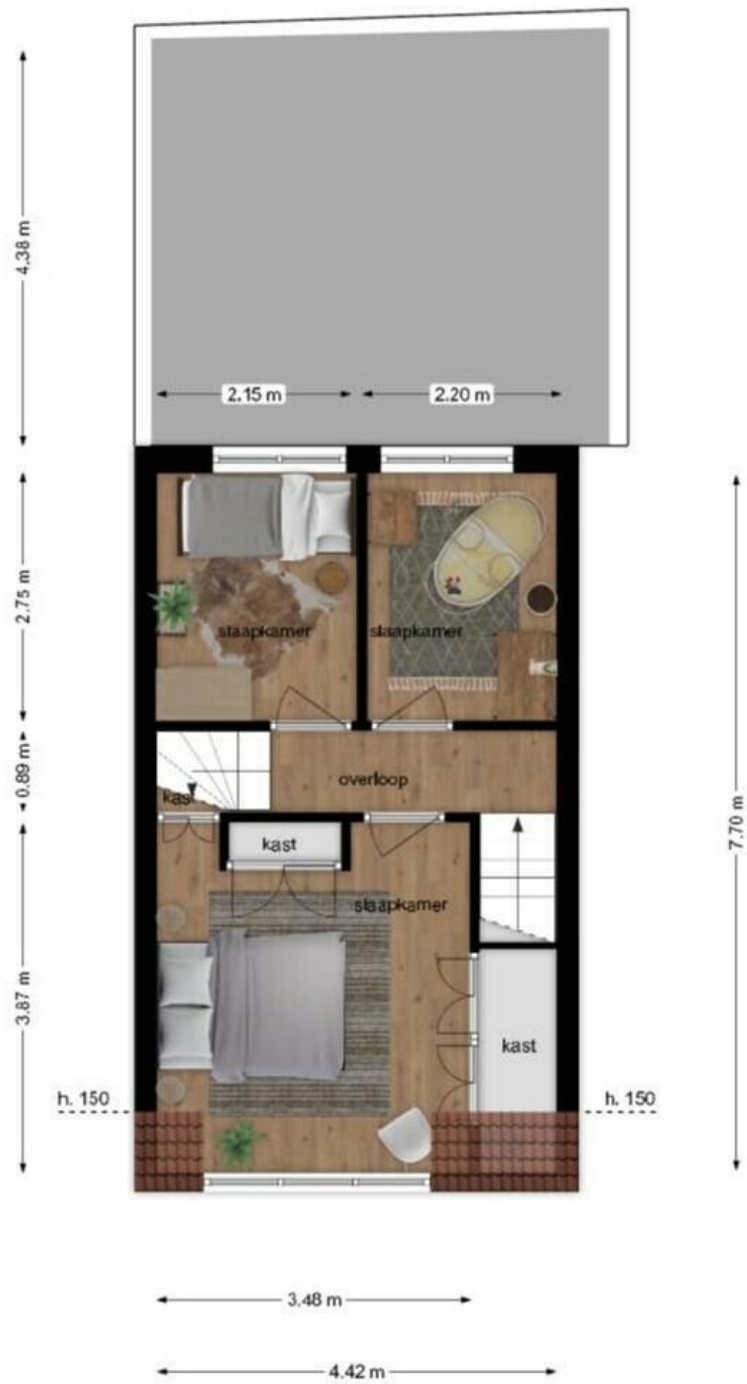




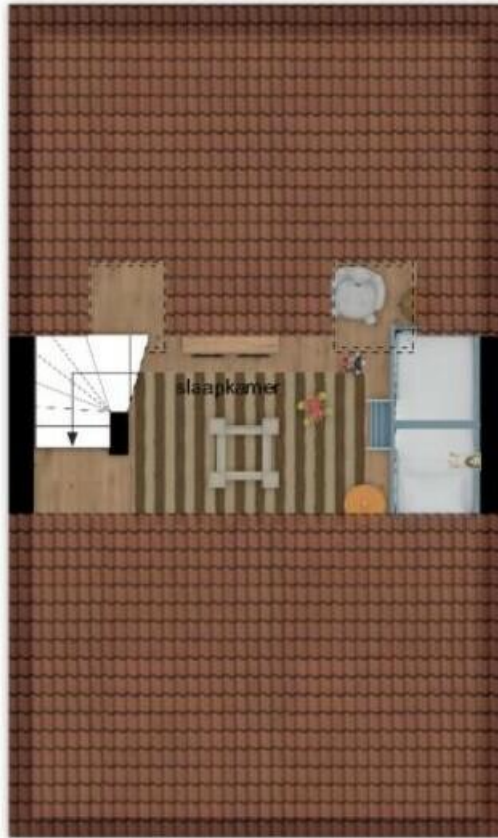




alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



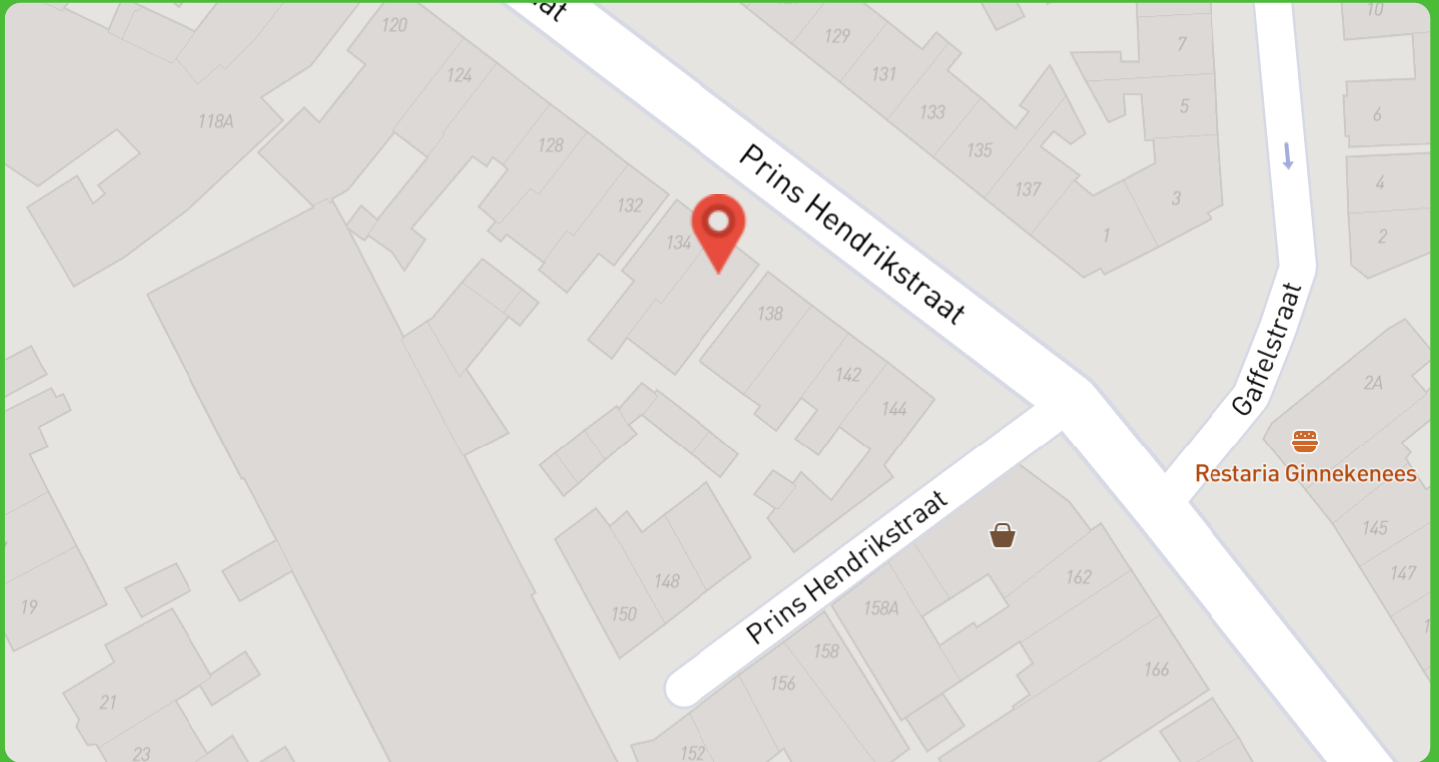
4.42 m

alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

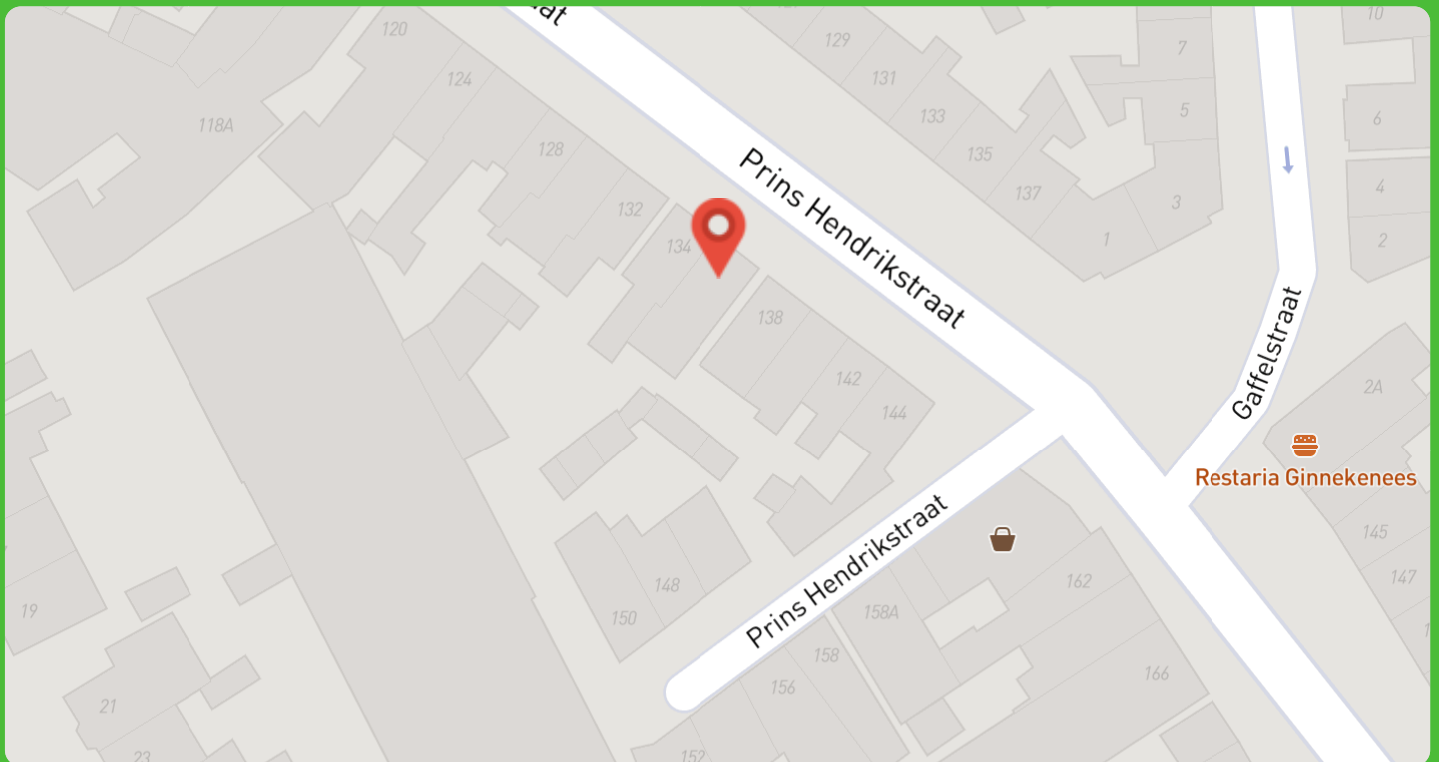


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)





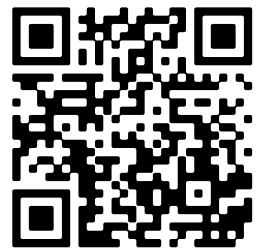
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

[www.mbmakelaars.nl](http://www.mbmakelaars.nl)



Scan Mij!