



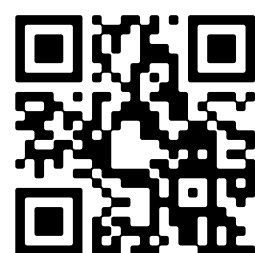
🏠 Adres: Prins Hendrikstraat 150, Breda

€ Vraagprijs: € 389.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 103 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 90 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)



📱 Scan Mij!



Op een werkelijk unieke locatie in de populaire wijk Ginneken mogen wij u deze uiterst charmante halfvrijstaande woning aanbieden. Als laatste woning in een doodlopend hofje gelegen combineert deze woning het beste van werelden, absolute rust maar met alle voorzieningen van het bruisende Ginneken om de hoek.

De woning is voorzien van een royale woonkamer, semi-open keuken, toiletruimte, wasruimte, 3 slaapkamers, een bijzonder ruime overloop met een scala aan gebruiksmogelijkheden, badkamer, bergzolder en een heerlijke achtertuin gelegen op het noordwesten. De tuin is fluisterstil, biedt optimale privacy en volop de middag- en avondzon. In 2021 is de woning voorzien van 11 zonepanelen op het dak.

Dit unieke hofje combineert de heerlijk rustige ligging aan het gemak van alle faciliteiten om de hoek. 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 unieke woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Bouwjaar : ca. 1920

Woonoppervlakte : ca. 103m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 324m<sup>3</sup>

Perceeloppervlak : 90m<sup>2</sup>

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur 1 november 2023

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 7.55 x 4.50/3.40m) is voorzien van een mooie massief eiken vloer, een sfeervolle houtkachel, een trapkast en een plafondhoogte van maar liefst 2.85 meter.

Aan de achterzijde van de woning en in open verbinding met de woonkamer vinden we de keuken (ca. 3.91 x 3.02m). De keuken in een hoekopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, oven, een dubbele spoelbak en een losse koel/vriescombinatie en vaatwasser. De keuken is eveneens afgewerkt met de mooie massief eiken vloer, beschikt over diverse plafondspots en geeft aan de achterzijde middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Via een tussenhall is er vanuit de keuken toegang tot de toiletruimte en een ruime bergkast met de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

De royale overloop/voorzolder (ca. 4.85 x 2.85m) geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de bergzolder. Deze royale overloop biedt een scala aan gebruiksmogelijkheden en eenvoudig zou hier ook nog een 4e slaapkamer kunnen worden gecreëerd.

Slaapkamer 1 (ca. 4.70 x 3.37/2.75m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 3.23 x 2.03m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 3.63 x 2.00m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaat vloerafwerking.

De badkamer (ca. 3.00 x 1.60m) beschikt over een ligbad met douchegarnituur, dubbele wastafel op meubel, verwarmde spiegel en een tweede toilet. De badkamer is afgewerkt met een tegelvloer, voorzien van diverse plafondspots en kent een prachtige lichtinval door de te openen lichtkoepel.

Tweede verdieping / zolder:

Middels een luik op de overloop en een vlizotrap is er toegang tot de geïsoleerde bergzolder over de volle breedte van de woning met een nokhoogte van 1.45 meter.

## TUIN

De achtertuin (ca. 6.33 x 4.25m) is fluisterstil, biedt optimale privacy en volop de middag- en avondzon door de ligging op het noordwesten. De tuin is voorzien van sierbestrating, een buitenkraantje, schutting en een sfeervolle overkapping/loungehoek (ca. 3.32 x 1.90m).

## ZONNEPANELEN

In december 2021 zijn er 11 zonnepanelen op het dak geplaatst met een opbrengst van 3.613kWh in 2022. Bij een normaal gebruik betekent dit nul op de meter een geen additionele stroomkosten.

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een unieke locatie als laatste woning in een doodlopend hofje. 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;
- De woning beschikt over een heerlijk stille en zonnige achtertuin;
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- De woning is voorzien van dakisolatie;
- Verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen gasgestookte c.v. combiketel (Remeha Avanta, 2007). Deze ketel vinden we op de overloop/voorzijde;
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid in de Prins Hendrikstraat;

## ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen;
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontleen;
- 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.

## Overdracht

Vraagprijs	€ 389.000 k.k.
Status	Beschikbaar

## Bouw

Object type	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Inhoud	324 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Tv-kabel, rookkanaal, dakraam, zonnepanelen

## Energie

Energielabel	4 kamers (3 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Remeha avanta combiketel gas gestookt uit 2007 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuin

Afmetingen achtertuin

27 m<sup>2</sup> (6.33 meter diep en 4.25 meter breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordwesten

## Bergruimte

### Garage

Soort garage

Geen garage

### Parkeergelegenheid

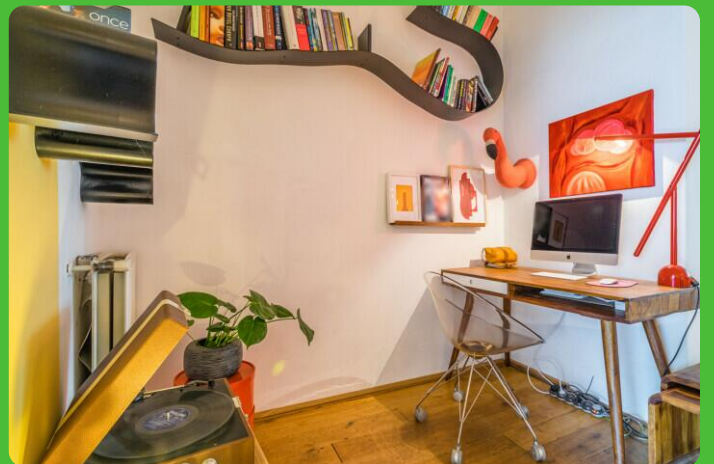
Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

























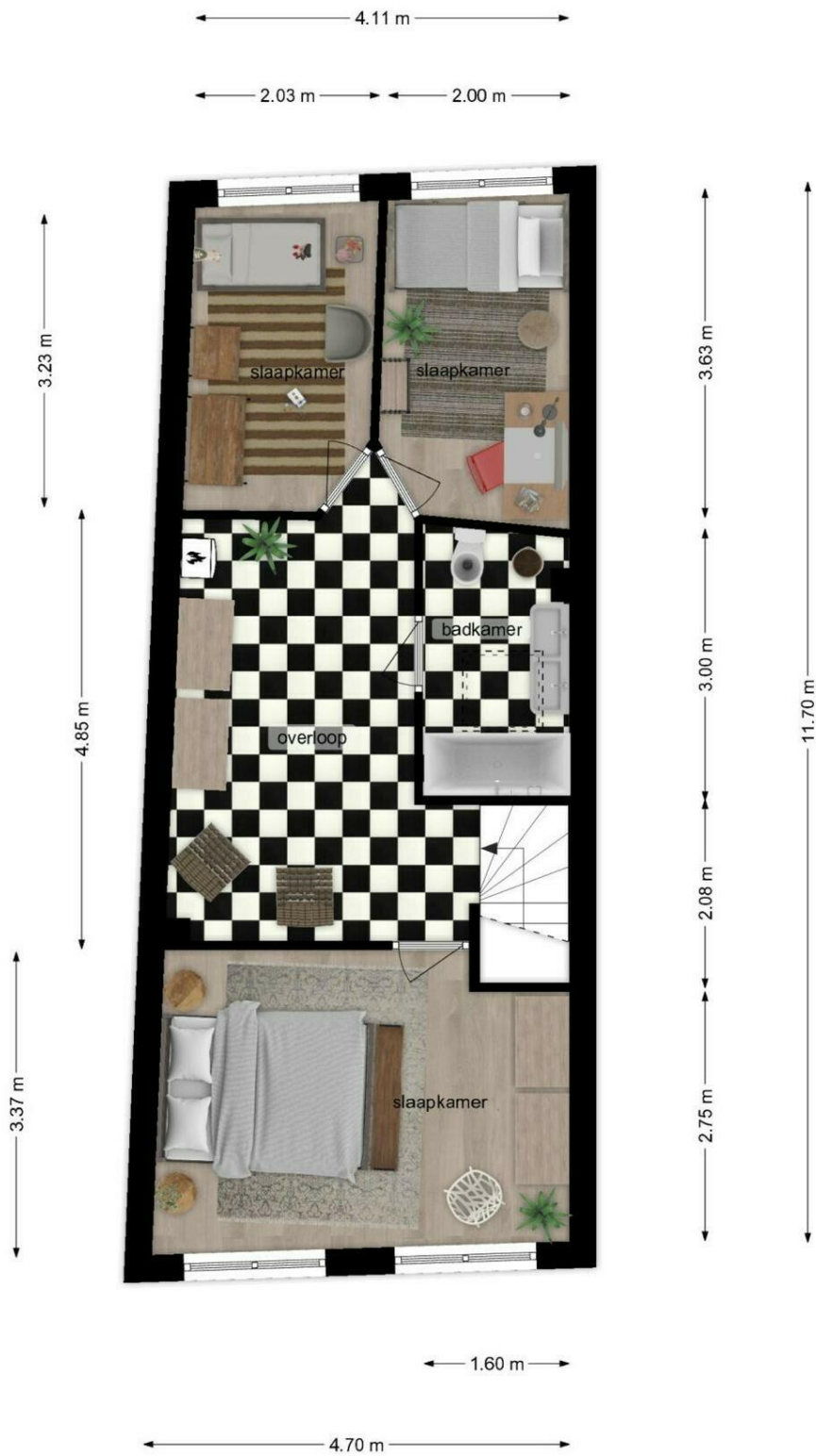








alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



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



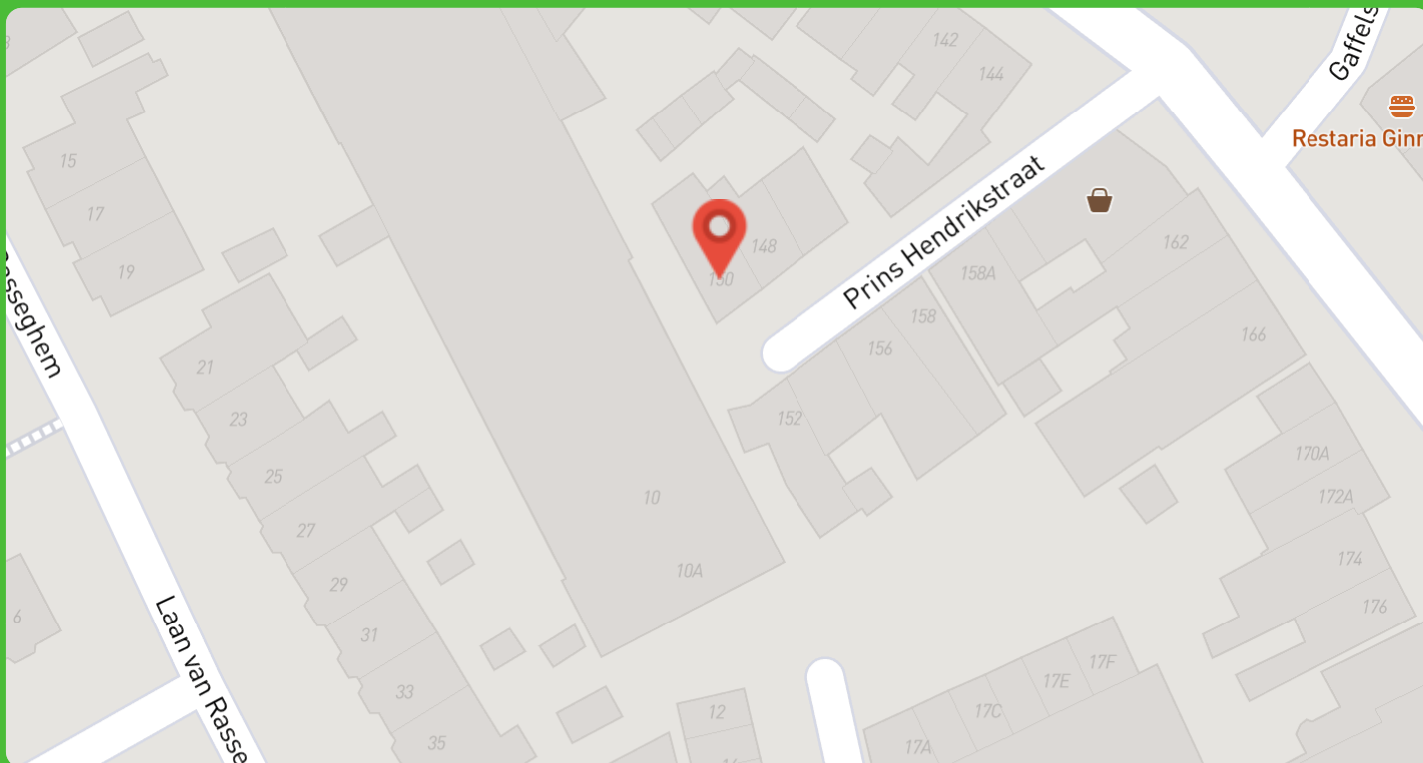


alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

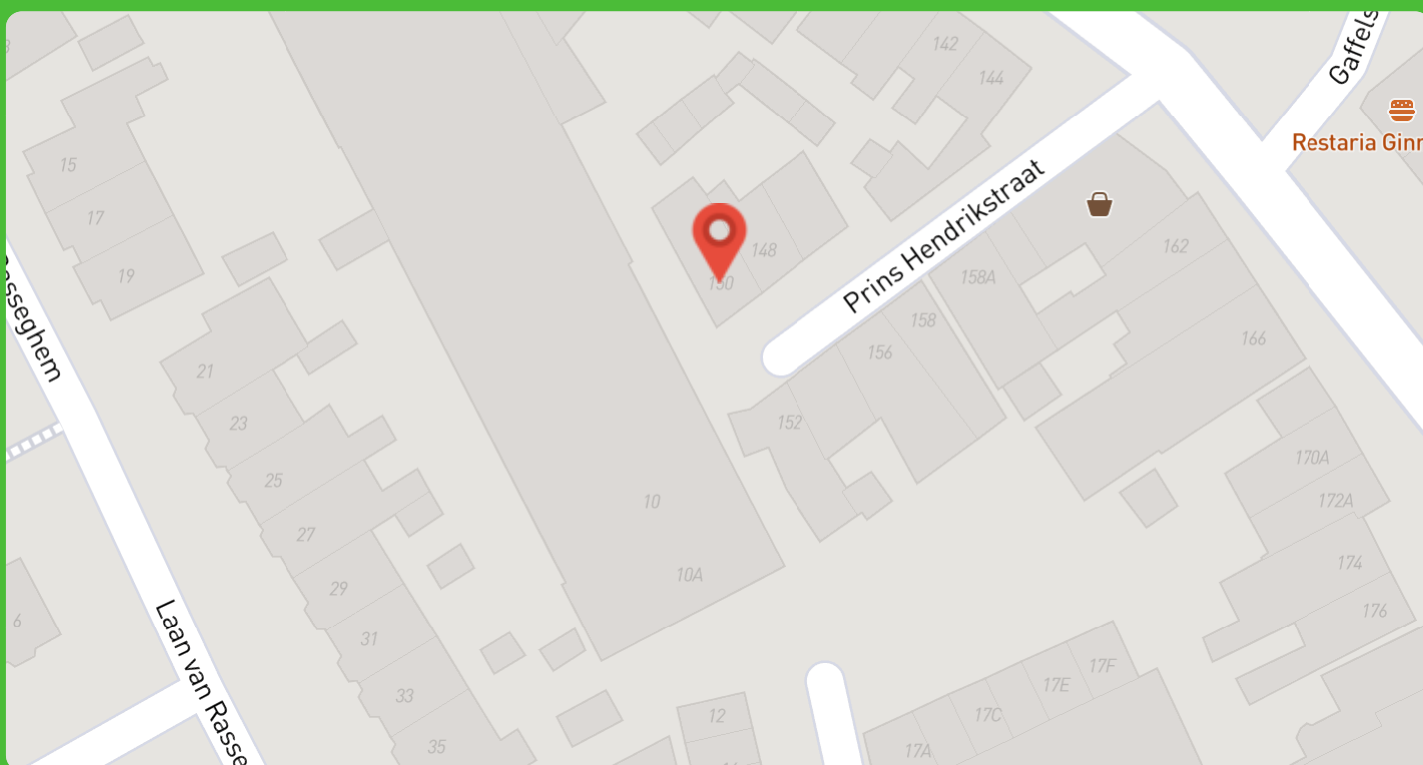


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)







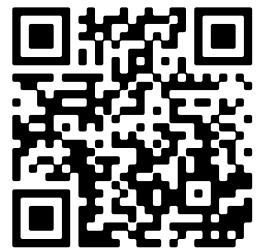
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

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



Scan Mij!