



# ZY staat te koop

---

## Brigidastraat 46 Breda

UITGEBOWDE EN GEMODERNISEERDE TUSSENWONING MET TUIN OP HET WESTEN IN DE GELIEFDE WIJK OVERAKKER (BREDA ZUID).

# moderne uitgebouwde

---

## tussenwoning

Deze ruime woning met lichte woonkamer, open keuken, 4 slaapkamers, garderobekamer, aparte wasruimte en ruime badkamer is gelegen in de kindvriendelijke wijk Overakker (Breda Zuid) dichtbij Landgoed Wolfslaar, speeltuin, kinderboerderij, zwembad Wolfslaar, het Mastbos en de gezellige Ginnekenmarkt. Diverse scholen, kinderopvang, het Valkeniersplein voor de dagelijkse boodschappen, het bruisende centrum en station Breda zijn op fietsafstand gelegen. Binnen enkele autominuten zijn de toegangswegen richting Utrecht, Tilburg, Eindhoven, Rotterdam en Antwerpen te bereiken. Kortom, een heerlijk huis op loopafstand van de Ginnekenmarkt!







# begane

---

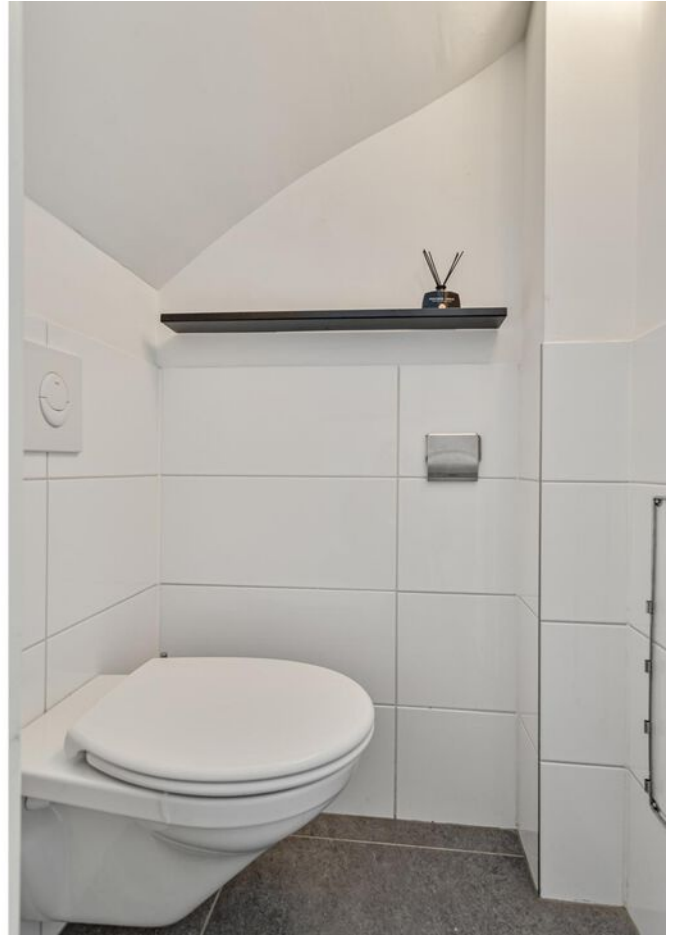
## grond

Entree/hal (circa 1.95 x 3.60 m) met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar eerste verdieping, trapkast en toegang tot de lichte woonkamer met open keuken.

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een zwevend toilet. De uitgebouwde woonkamer met open keuken (circa 5.60/5.80/3.70 x 10.40/6.35 m) is voorzien van een pvc vloer, gestucte wanden, gestuct plafond met inbouwspots, een screen aan de voorzijde van het huis (2021) en biedt via openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin. De moderne open keuken met kookeiland, eetbar en 2x een rechte opstelling is voorzien van een inductiekookplaat (Siemens), rvs afzuigkap (Siemens), oven (AEG), magnetron (AEG), vaatwasser (Siemens), koelkast (Siemens), vriezer (Siemens), lades en voldoende kastruimte. Via openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.



































# eerste

---

## verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, garderobekamer, badkamer en trapopgang naar tweede verdieping.

Slaapkamer I (circa 3.25/3.70 x 4.30/3.25 m) gelegen aan de achterzijde en voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden, gestuct plafond en rolluik (2021);

Slaapkamer II (circa 3.70 x 2.95 m) gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden, gestuct plafond en rolluik (2021);

Garderobekamer (circa 2.00 x 1.75 m) eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer, deels gestucte wanden en gestuct plafond;

De badkamer (circa 2.40 x 3.25 m) is geheel betegeld en voorzien van een hoekbad, douchecabine met stortdouche, dubbele wastafel met meubel en zwevend toilet.



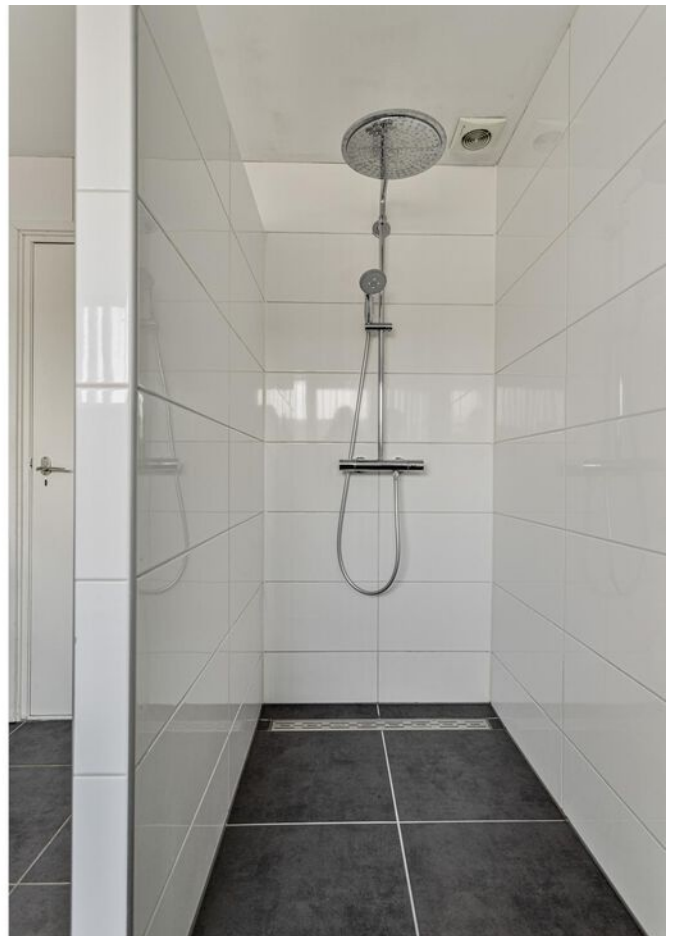












# tweede

---

## verdieping

Overloop, voorzien van een pvc vloer, met toegang tot de cv-ruimte met opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant Ecotec plus VHR 2021), wasruimte met dakkapel en aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang tot slaapkamer III en slaapkamer IV. Er is bergruimte achter de schotten aan de achterzijde.

Slaapkamer III (circa 3.25 x 3.15 m) gelegen aan de achterzijde en voorzien van een pvc vloer, dakkapel en rolluik (2021). Er is eveneens bergruimte achter de schotten.

Slaapkamer IV (circa 3.65 x 3.05 m) gelegen aan de voorzijde en voorzien van een pvc vloer, een kunststof dakkapel met horren en rolluik (2021).













# exterieur

---

De voortuin is voorzien van een hagen, borders met vaste planten, gras en een verhard pad naar de voordeur.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom is gelegen op het westen en voorzien van terrassen, border met vaste beplanting, kunstgras en een vrijstaande stenen berging (ca. 4.05 x 2.25 m) voorzien van elektra. De tuin is bereikbaar vanuit de keuken.

# maten & inhoud

---

Gebruiksoppervlakte wonen: 130.73 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 9.11 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 427.09 m<sup>3</sup>  
Perceel: 194 m<sup>2</sup>













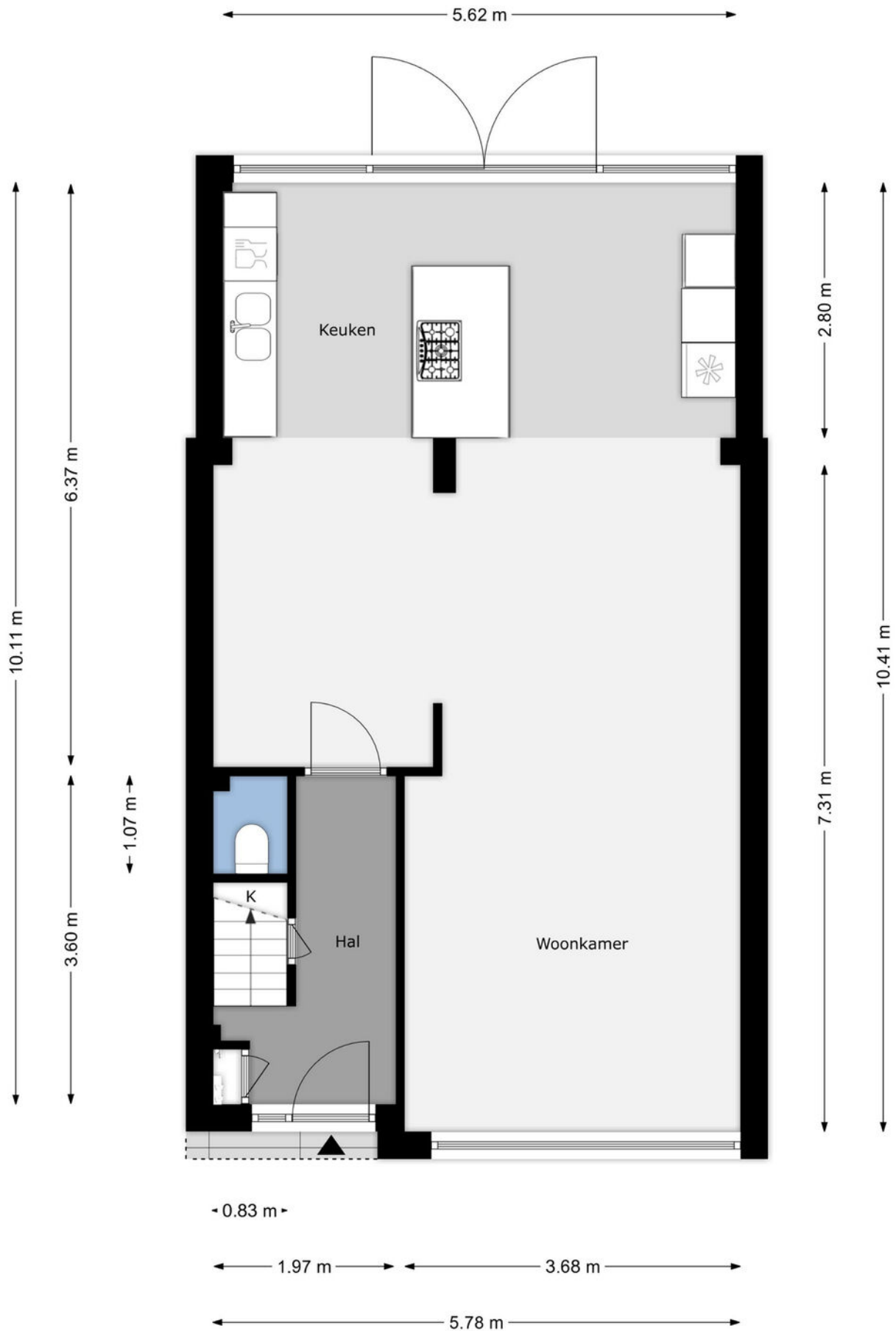
# bijzonderheden

---

- De woning is gedurende de periode 2014 t/m 2022 geheel gerenoveerd;
- De woning is voorzien van houten en kunststof kozijnen met isolerende beglazing (grotendeels HR ++);
- Energielabel B;
- Uitgebouwde woonkamer met moderne keuken;
- Hal, toiletruimte, woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming;
- Gestucte wanden en plafonds, veelal voorzien van inbouwspots;
- De woning is (m.u.v. hal, toiletruimte en badkamer) voorzien van een pvc vloer op de begane grond en tweede verdieping en een laminaatvloer op de eerste verdieping;
- Alle slaapkamers (inclusief wasruimte) zijn voorzien van rolluiken (2021);
- Groepenkast vernieuwd in 2019;
- Voordeur en achterpoort vernieuwd in 2022;
- Zonnige privacy biedende achtertuin, gelegen op het westen;
- Voldoende en gratis parkeergelegenheid in de straat;
- Kindvriendelijke en rustige locatie in de wijk Overakker op loopafstand van de Ginnekenmarkt, landgoed Wolfslaar, zwembad Wolfslaar en de kinderboerderij.

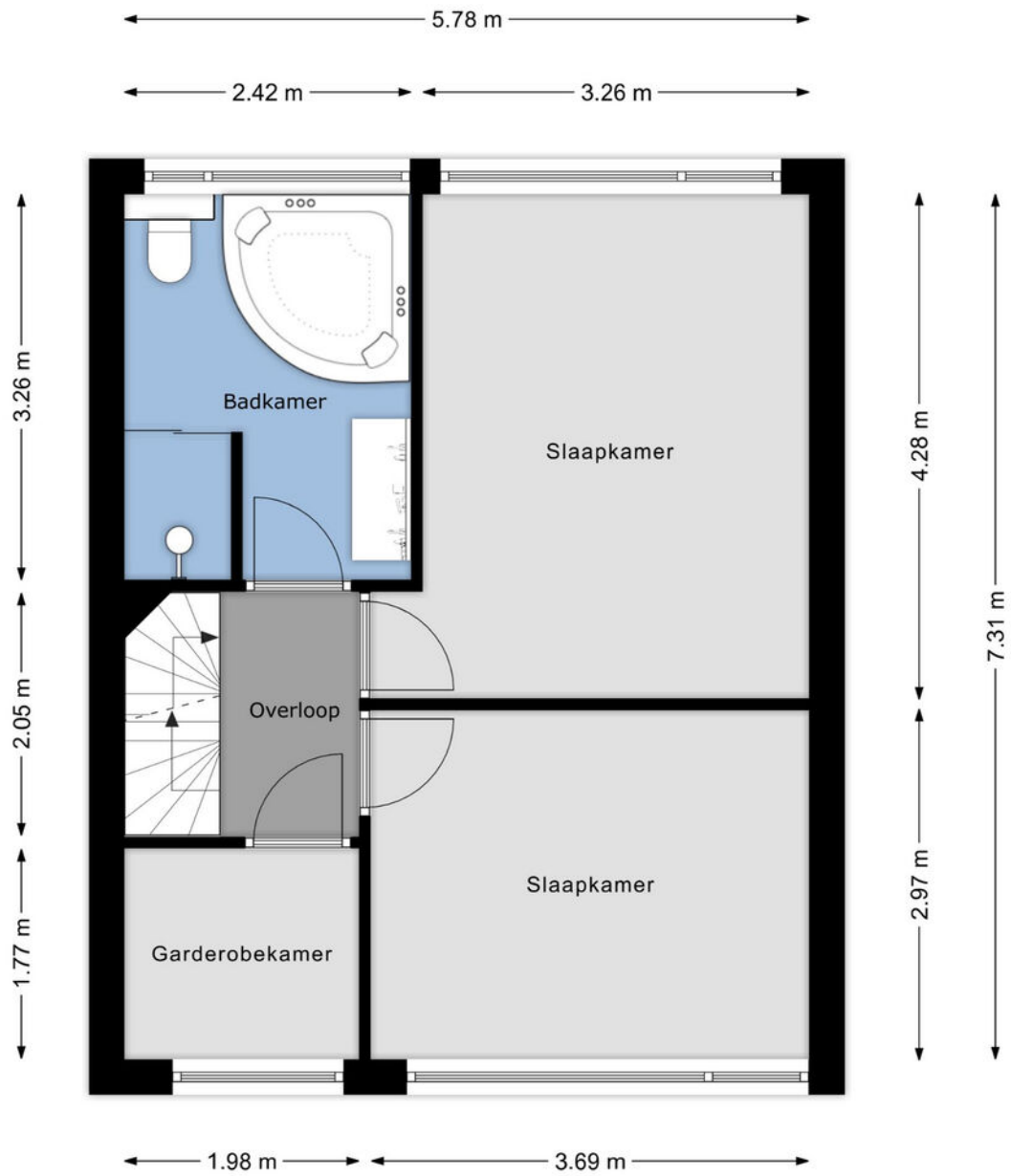


# begane grond

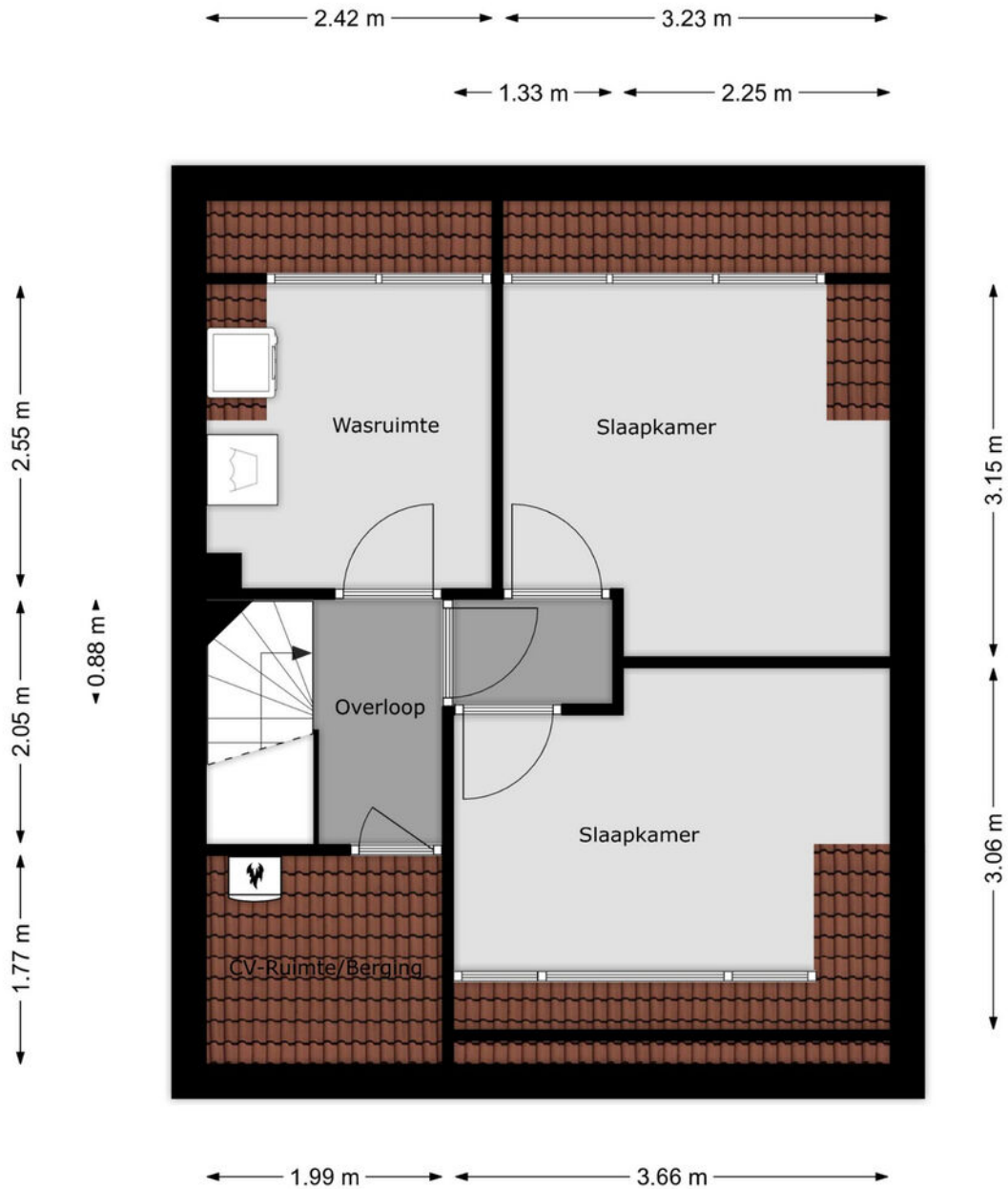




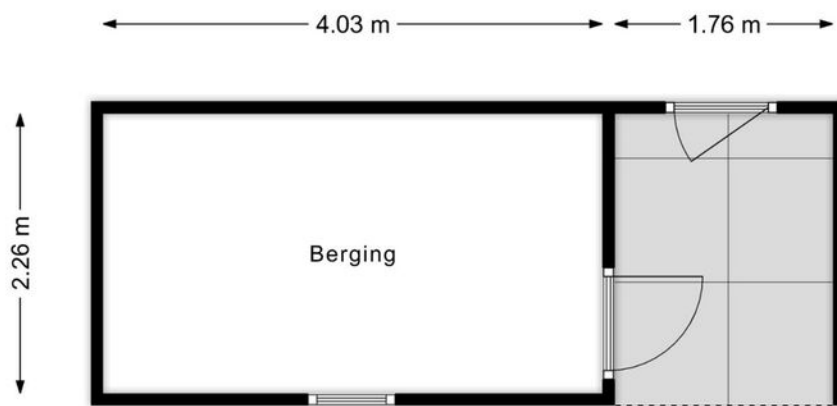
# eerste verdieping



# tweete verdieping




# berging







<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ginneken Sectie                            M Perceel                         1338</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2023  
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.





ZY makelaars  
T 076 560 06 47  
E info@zymakelaars.nl

 zymakelaars

 zymakelaars

**Monique de Roos**

Makelaar

monique@zymakelaars.nl  
+31 (0)6 3814 5083

**Irma Verweijen**

Makelaar

irma@zymakelaars.nl  
+31 (0)6 3814 5084