



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



BARONIELAAN BREDA

90



β

Kenmerken

Vraagprijs € 1.925.000 k.k.



Bouwjaar
1905

Soort woning Herenhuis

Perceeloppervlakte 463 m²

Aantal kamers 8

Aantal slaapkamers 6



Woonoppervlakte
280 m²



Inhoud
1305 m³



Energie label
Volgt

Omschrijving

BARONIELAAN 90 BREDA

Wonen aan de mooiste laan van Breda: een droomhuis met karakter, klasse en comfort

Stap binnen in een van de meest iconische herenhuizen van Breda — waar grandeur uit 1905 naadloos samenvloeit met het wooncomfort van vandaag. Gelegen aan een van de meest geliefde lanen van de stad, op steenworp afstand van het historische stadscentrum, de levendige Ginnekenweg, de stijlvolle Wilhelminastraat én het groene Mastbos, combineert deze woning het beste van stad en natuur.

In 2021 is dit statige huis van top tot teen gerenoveerd met oog voor detail en behoud van karakter. Denk aan moderne installaties, high-end sanitair en een verfijnde afwerking — maar met de sfeer van weleer die nog voelbaar is in elk ornament, elke en suite deur en iedere originele lijst.

Instapklaar? Absoluut. Spectaculair? Ook dat.

En wat deze woning nog unieker maakt, is de diepe, groene achtertuin. Uniek in hartje Breda. Hier kun je je terugtrekken in stilte, borrelen in de avondzon of de kinderen eindeloos laten ravotten op het gras. Dankzij de zuidwestelijke ligging geniet je van zon tot in de late uurtjes én altijd een plekje in de schaduw als het nodig is. En dat allemaal zonder directe achterburen.

Indeling met allure

BEGANE GROND

De entree? Een eyecatcher op zich; een imposante voordeur, klassieke vestibule en een centrale hal met statige trap naar de bovengelegen verdieping en toegang tot een afgesloten garderobe, ruim toilet, kelder, woonkamer, eetkamer en de woonkeuken.

Woonkamer & eetkamer

De lichte en indrukwekkende woonkamer met 4 meter hoog plafond, originele ornamenten, sierlijsten en sfeervolle en suite deuren nodigt uit tot lang natafelen en ultiem ontspannen. De eetkamer erachter — compleet met open haard — maakt het plaatje compleet.

Woon-/eetkeuken

Hier klopt het hart van het huis. Een luxe leefkeuken met een strak design kookeiland, notenhouten wandkast, hoogwaardige apparatuur zoals onder andere een Bora Professional 2 Black.

EERSTE VERDIEPING

Drie ruime slaapkamers bevinden zich op deze verdieping.

De kleine slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een inbouwkast.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. De openslaande deuren en de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De en suite deuren en de fraaie houten omlijsting daarvan maken deze ruimte een sfeervolle slaapkamer of en suite kleedkamer bij de master bedroom.

De master bedroom met openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde is royaal van formaat en voorzien van prachtige en suite deuren (naar de naastgelegen slaap-/kleedkamer) en vaste kasten en is gelegen aan de achterzijde van de woning. De master bedroom is voorzien van een airconditioning systeem en geeft rechtstreeks toegang tot de en suite badkamer.

De en suite badkamer met regendouche, dubbele wastafel en stijlvolle afwerking in goudaccenten zorgt voor een luxe uitstraling. De muren zijn deels voorzien van zeer fraaie witte 3D betegeling en de vloer bestaat uit een gietvloer.

TWEDE VERDIEPING

Nog eens drie slaapkamers op deze verdieping. De overloop met dakvenster, dat zorgt voor een mooie daglichttoetreding biedt hier toegang tot alsmede tot de badkamer.

De tweede badkamer met ligbad, uitzicht op de tuin en marmerlook tegels die pure luxe uitstralen.

Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers gelegen met dakkapel. In een van de slaapkamers bevinden zich vaste kasten waar de CV ketel is geplaatst en de aansluiting t.b.v. de was apparatuur is hier aanwezig.

De achter slaapkamer met grote inbouwkast en airconditioning is momenteel in gebruik als kantoor kamer.

TUIN: STADSE OASE

De achtertuin van maar liefst 43 meter diep is een zeldzaamheid in de stad. Voetballen, zonnebaden, barbecueën of gewoon tot rust komen: alles kan. Meerdere terrassen, volop groen en volledige privacy maken dit een plek waar je nooit meer weg wilt.

Achter in de tuin bevindt zich een poort naar een achterom. De Tuin is afgesloten van de openbare weg, maar door een aparte opgang onder een van de naburige woningen te bereiken.

De voortuin (ca. 7 x 4 m) is voorzien van een gietijzeren hekwerk en een standaard om fietsen tegenaan te plaatsen.

BIJZONDERHEDEN

- Volledige renovatie in 2021 (inclusief installaties & isolatie);
- Hoogwaardige afwerking;
- HR++ beglazing en grotendeels nieuwe hard houten kozijnen;
- Gietvloeren, domotica, luxe lichtplan, Sonos-systeem;
- Voorzien van alarm en airco;
- Authentieke elementen en hoge plafonds in perfecte staat;
- Enorm perceel met afgesloten achterom en bergingen.

- 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.

- Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitgangspunt blijft altijd; "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

- In de NVM koopovereenkomst wordt de ouderdoms clausule opgenomen.







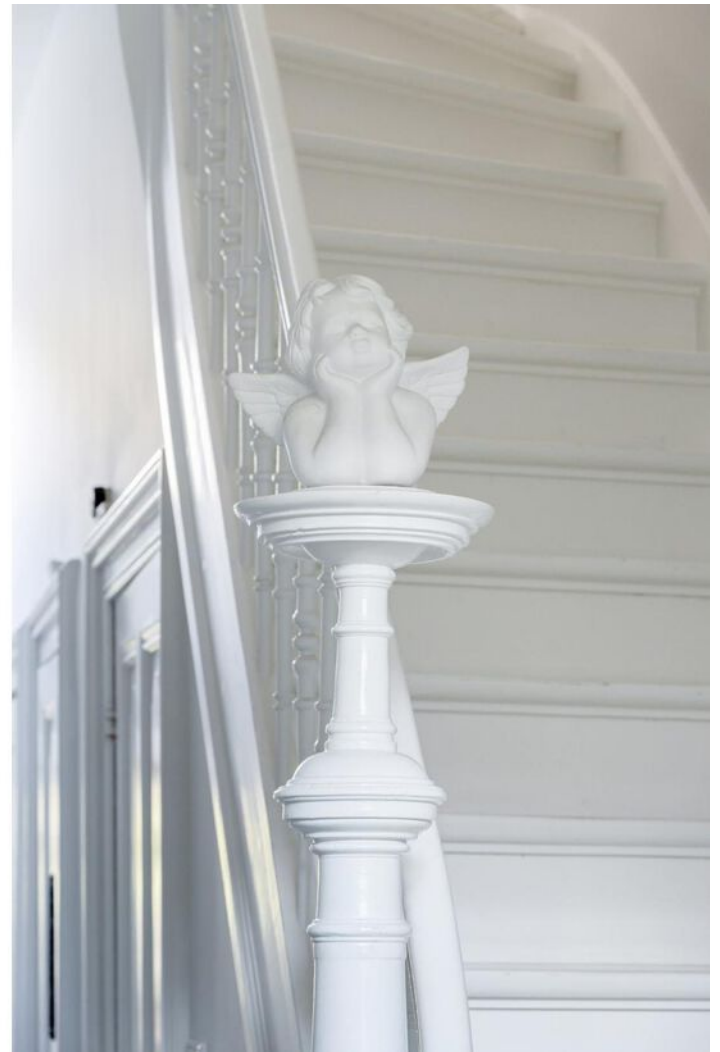








B































B



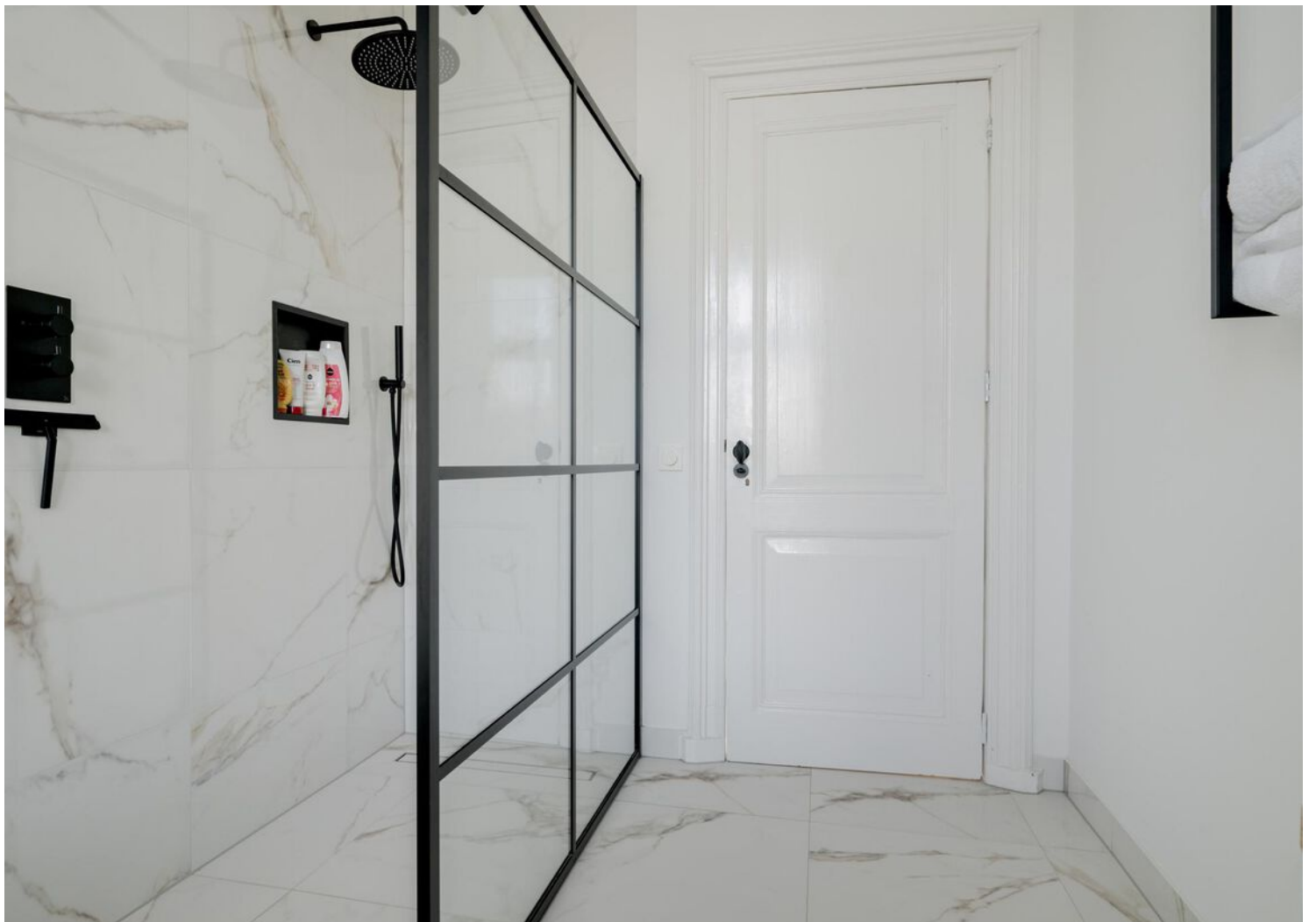












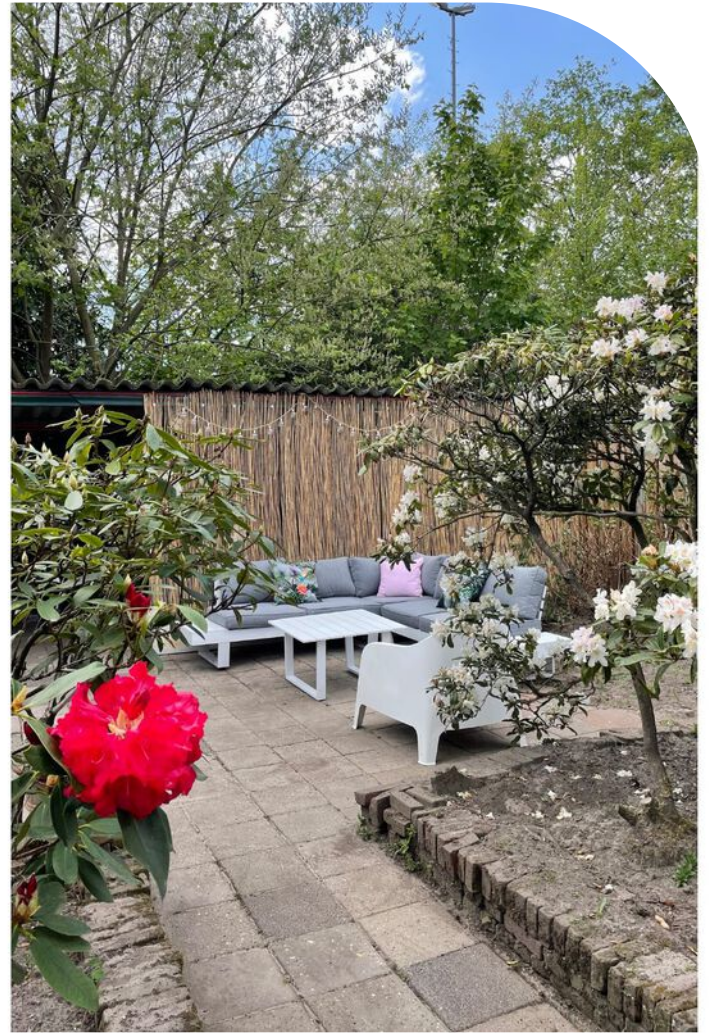


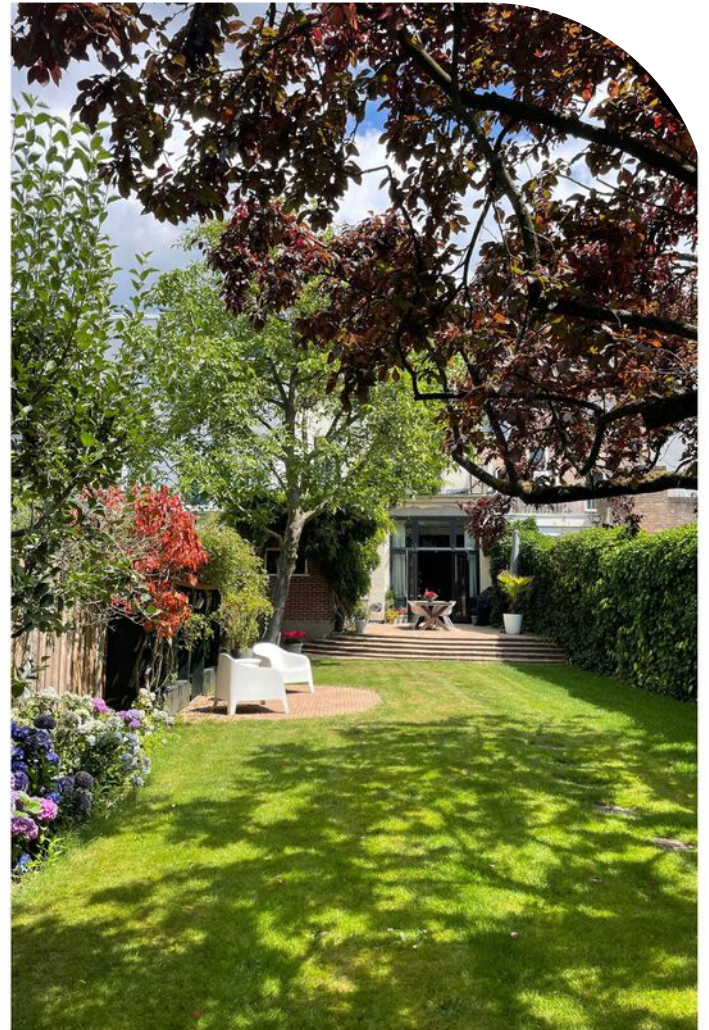














Plattegrond begane grond



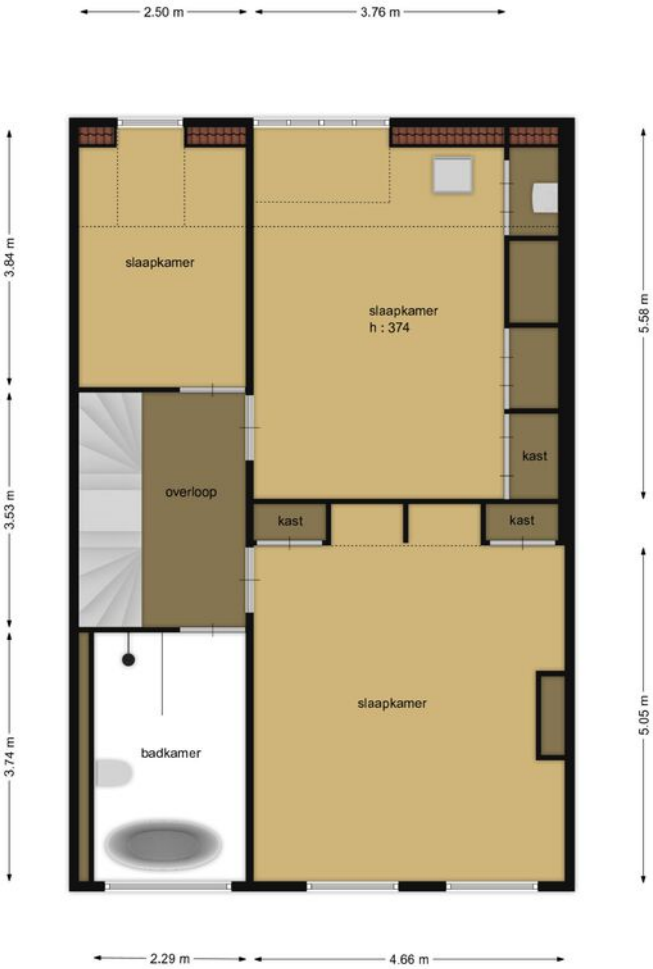
De plattegrond kan afwijken van de werkelijke situatie en is niet bindend. Het is aan de gebruiker te verantwoorden dat de afmetingen kloppen.

Plattegrond eerste verdieping



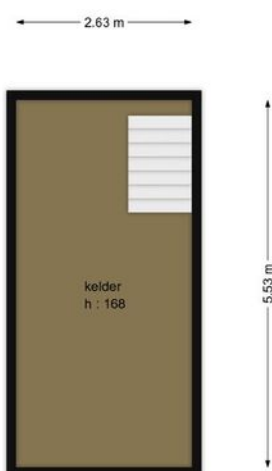
De plattegrond is een indicatieve afbeelding en kan afwijken van de werkelijke situatie. Het is niet bedoeld als bouwplan.

Plattegrond tweede verdieping

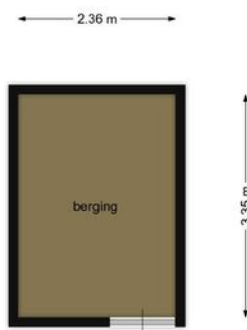


De plattegrond kan afwijken van de werkelijke situatie en is niet bindend. Het is aan de gebruiker te verantwoorden.

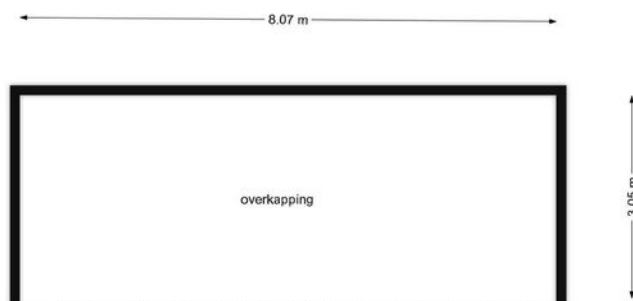
Plattegrond kelder



Plattegrond berging



Plattegrond overkapping

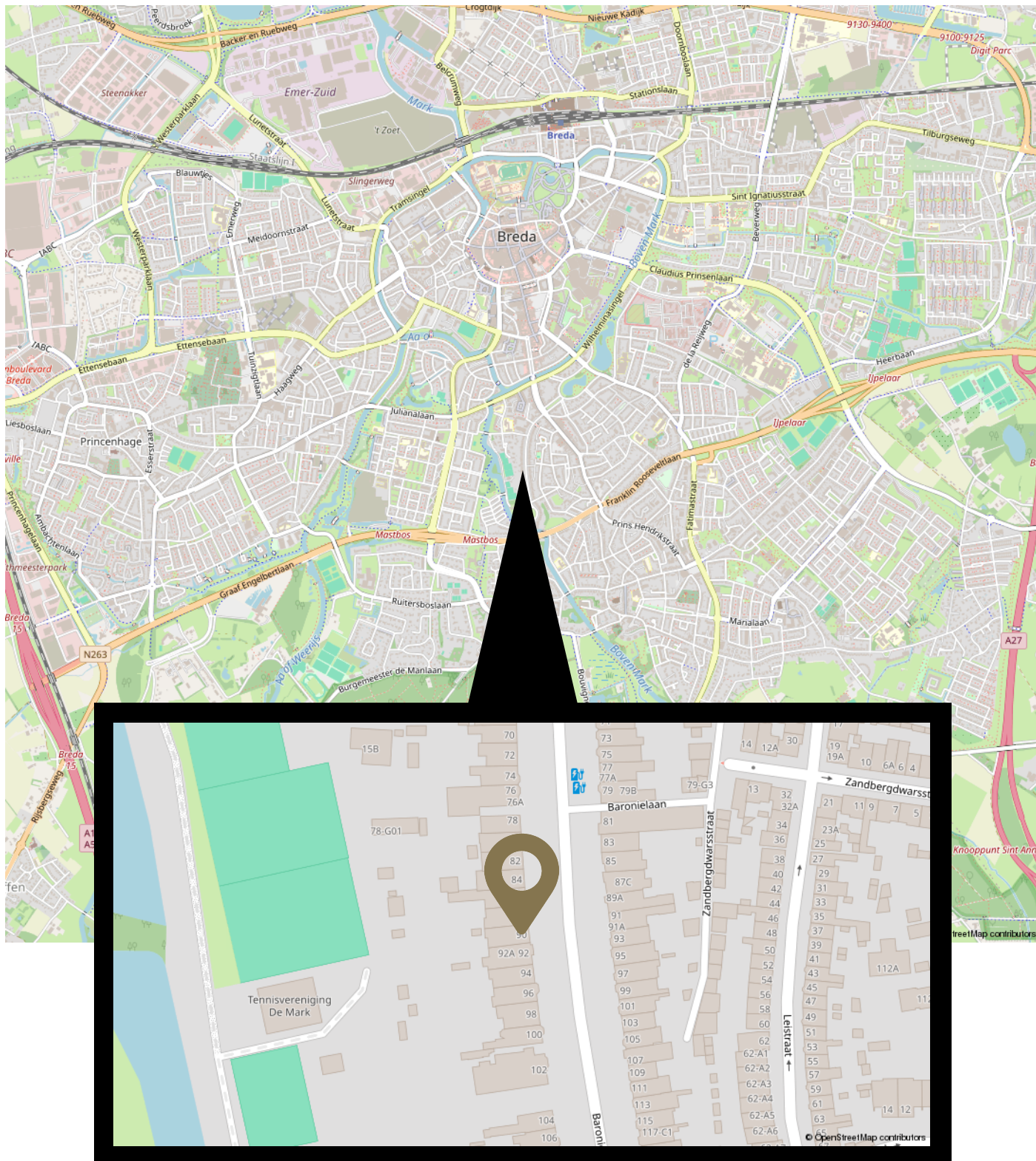


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

BARONIELAAN 90



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



Fieke Binnendienst

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

[illegible]

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