



GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Baronielaan 168, Breda

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.

Introductie

In Breda-Zuid, aan de gewilde Baronielaan en op loopafstand van zowel het stadshart als het Mastbos gelegen bieden wij u aan dit markante en tikkie eigenwijze herenhuis met verrassend riante achtertuin op het westen.

Aan de achterzijde bevindt zich het Boeimeer park met rivier de Mark.



Kenmerken

Woonoppervlakte	212 m ²
Inhoud	860 m ³
Perceeloppervlakte	336 m ²
Tuinoppervlakte	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1901
Energie label	D
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Externe bergruimte	7 m ²



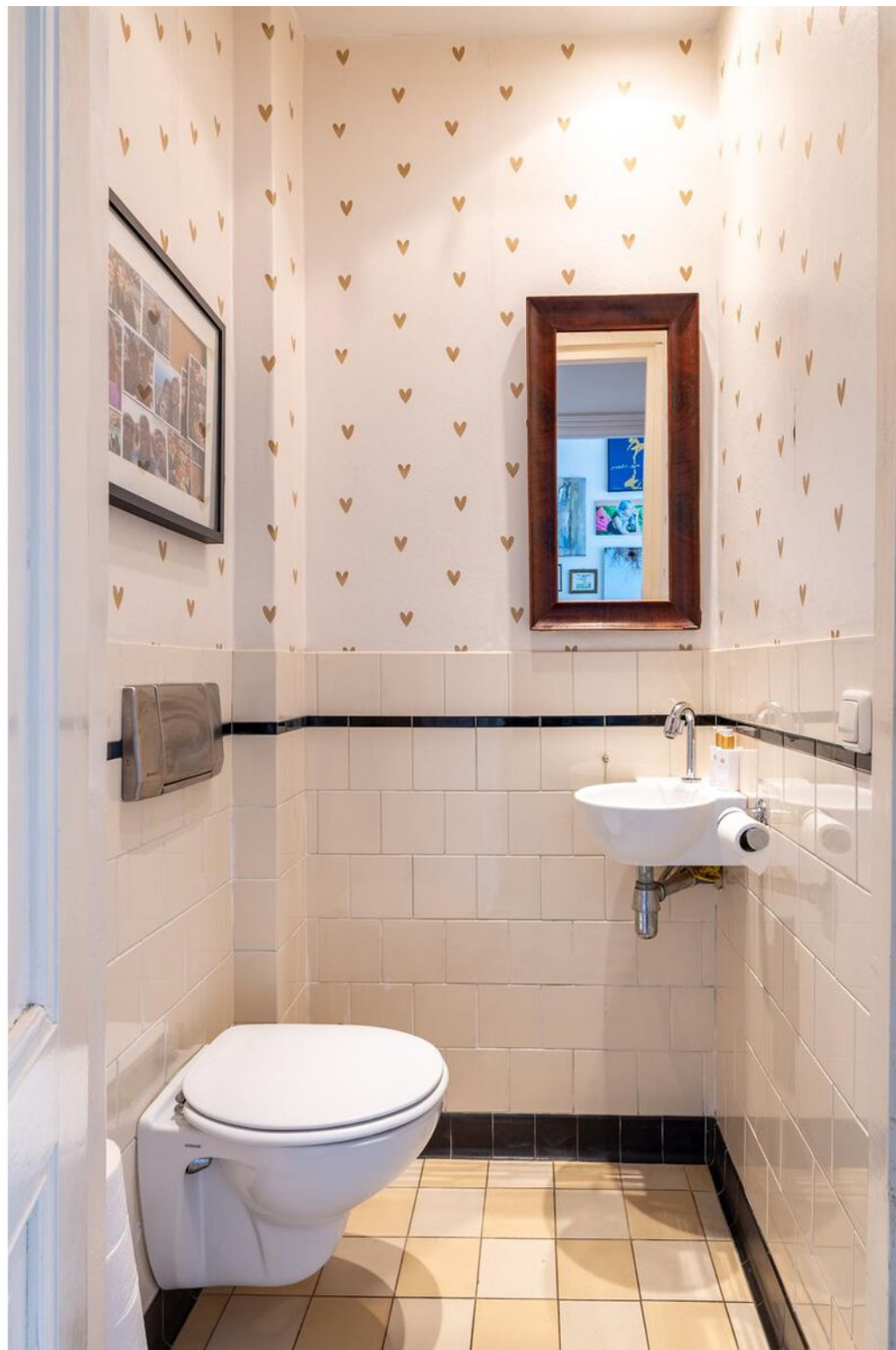
Entree

Via het tuinpad bereikt u de overdekte entree welke toegang biedt tot de ontvangsthal.

Ontvangsthal

Ontvangsthal met toegang tot de woonkamer ensuite, keuken, toiletruimte, kelder en trapopgang naar de eerste verdieping.





Voorkamer

Voorkamer voorzien van een schouw en ensuite deuren naar de achterkamer.



Achterkamer

Tuingerichte achterkamer met serre, openslaande deuren naar de tuin en een schouw met openhaard.





Keuken

Keuken met kookeiland voorzien van diverse inbouwapparatuur.





Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer, separate toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.



Master-bedroom

Master-bedroom aan de achterzijde gelegen met inbouwkast en openslaande deur naar het platte dak.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 beschikt over openslaande deuren naar het balkon en is voorzien van een inbouwkast met wastafel.

Momenteel is deze ruimte is gebruik als sportkamer.



Badkamer

Badkamer met 2 wastafels, douche en ligbad.



Tweede verdieping

Overloop met lichtstraat welke toegang biedt tot 2 slaapkamers en een berging/wasruimte.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een inbouwkast.



Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een inbouwkast met wastafel.



Tuin

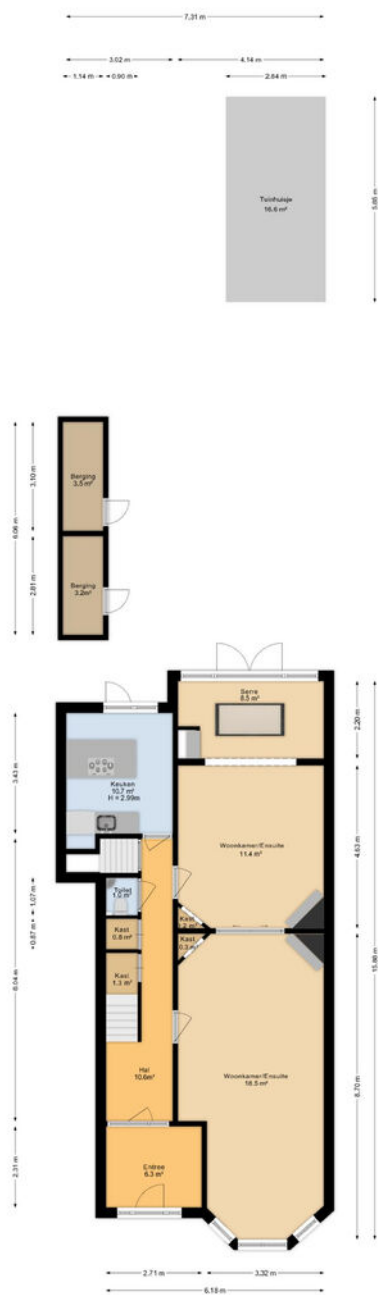
Zonnige achtertuin met bergingen en een veranda.



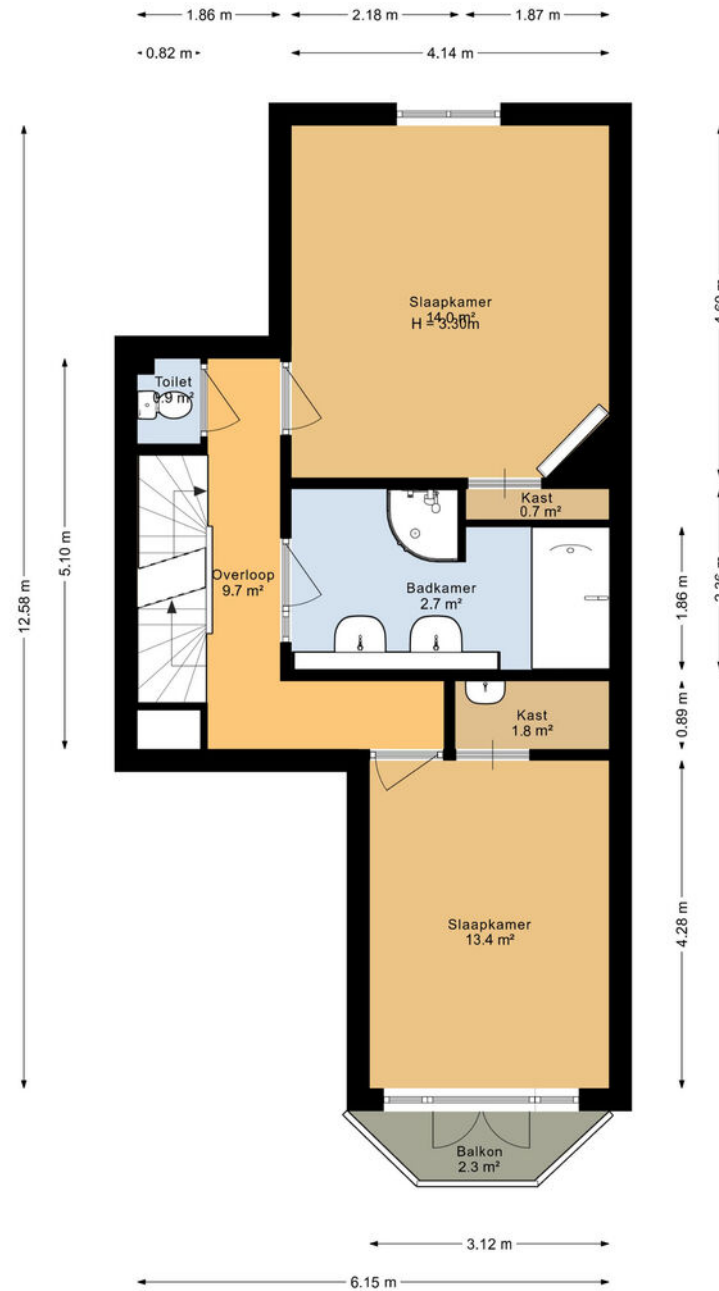




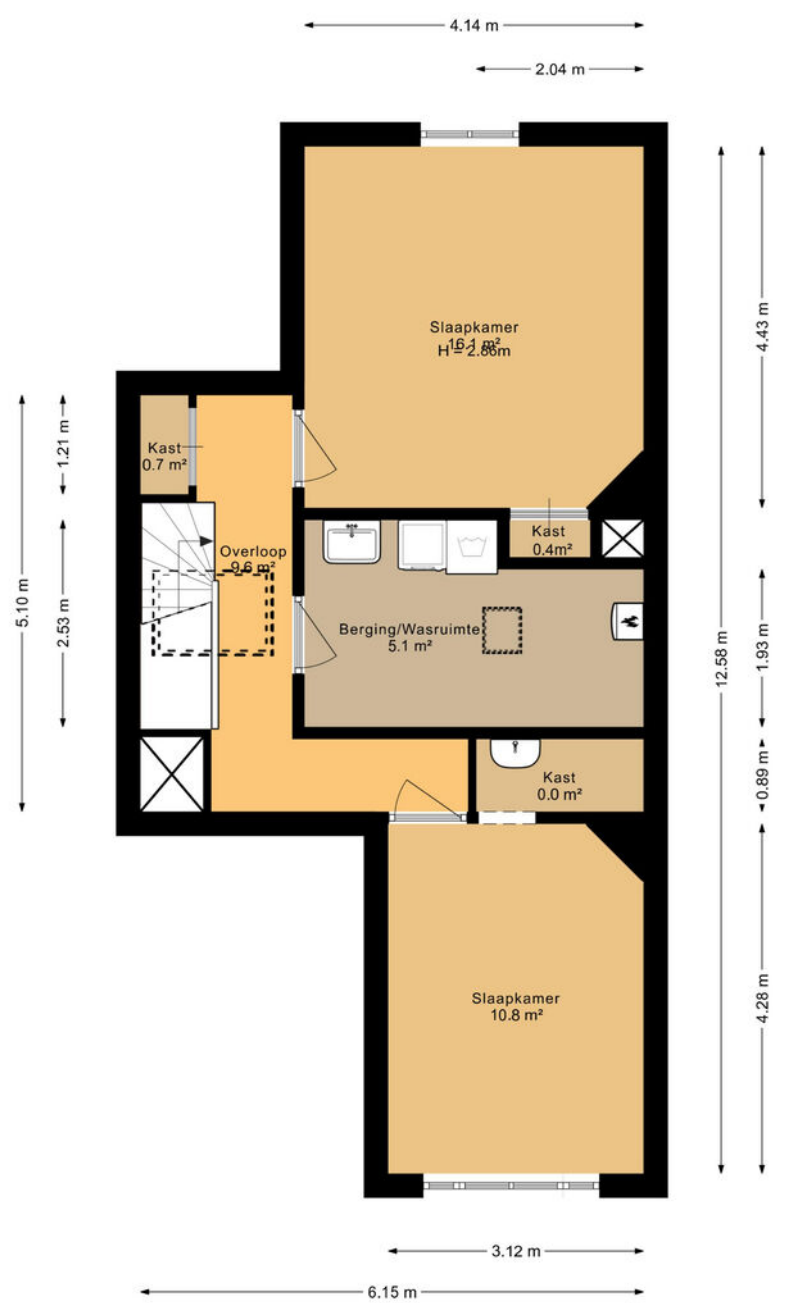
Plattegrond begane grond



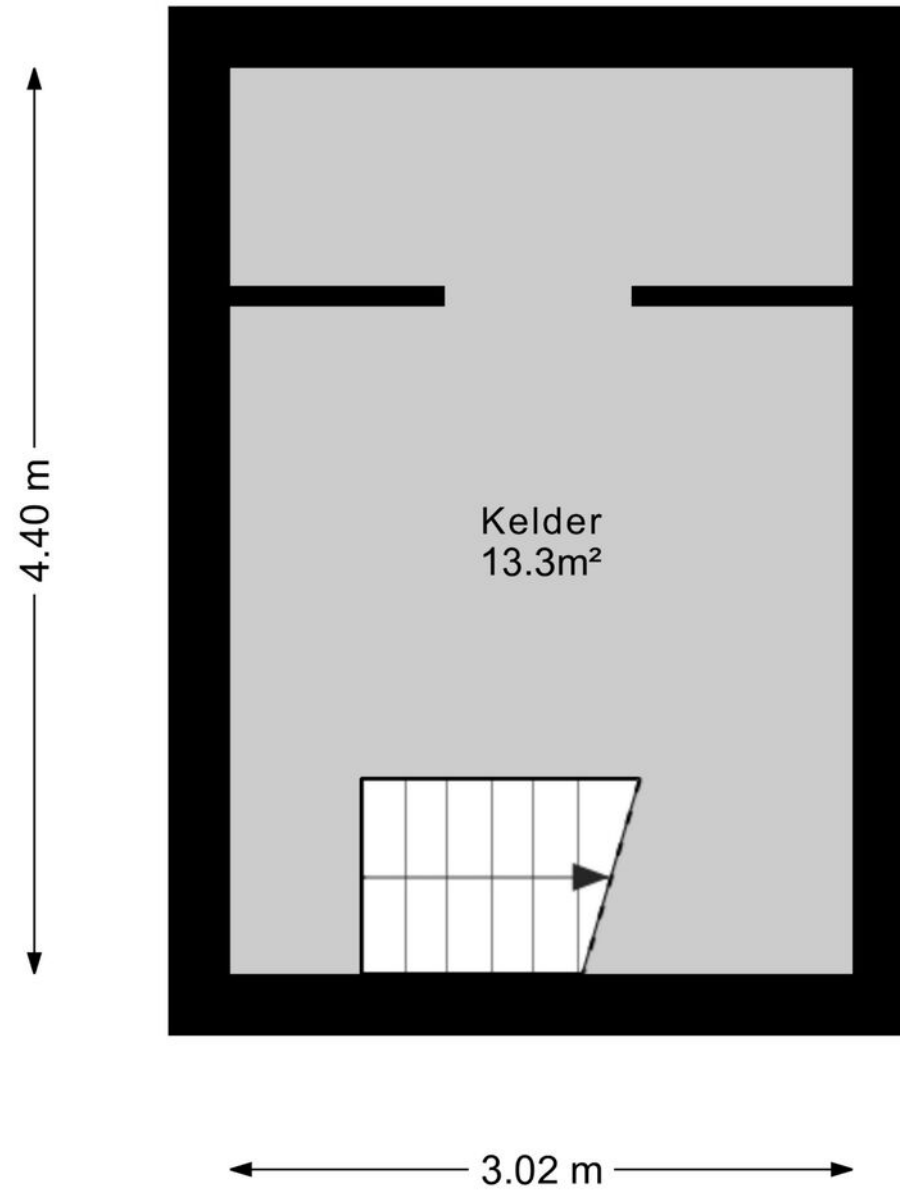
Plattegrond eerste verdieping



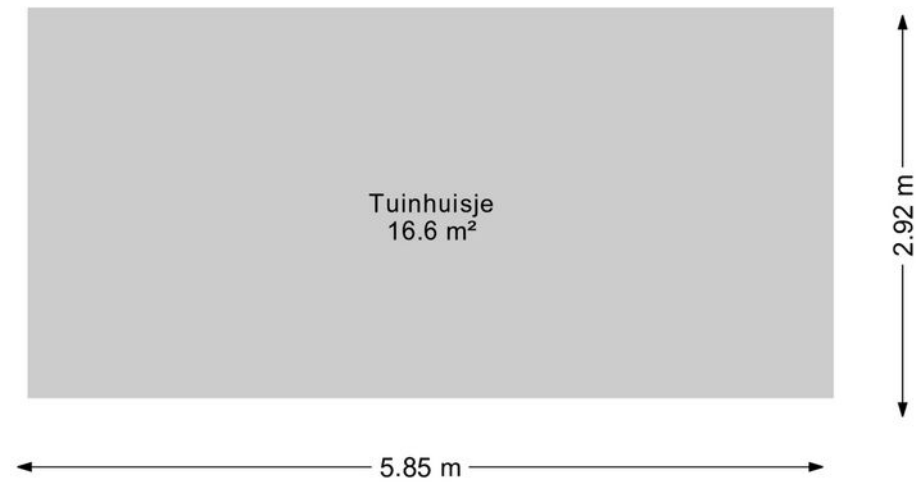
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond kelder



Plattegrond overkapping



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

D

9243

kadaster

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 databankrecht.

Verkoopvoorwaarden

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.

Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na de verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 124 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

Disclaimer verkoopbrochure

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.



Kijkt net iets verder

Exclusief betekent veel voor GB makelaars.

Niet alleen voor wat betreft ons woningen-aanbod. Maar exclusief betekent meer.

GB Makelaars wil zijn cliënten leren kennen. Wat beweegt hen, wie zijn ze echt, wat is hun smaak, waar hebben ze behoefte aan, wat is voor hen de moeite van het levenwaard etc.

Discreet en betrouwbaar

Bij het kopen of verkopen van exclusieve woningen is vaak sprake van enige discretie. GB Makelaars biedt u deze discretie, bijvoorbeeld met de mogelijkheid om uw woning via discrete verkoop aan te bieden. Uw woning wordt dan niet getoond op publieke gedeelte van de website, maar slechts aangeboden aan mensen die aan hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in woningen zoals de uwe. Met dit persoonlijke maatwerk onderscheidt GB Makelaars zich van andere partijen in de markt en bent u verzekerd van betrouwbare en discrete aan- of verkoop.

Experts exclusieve woningen Breda en omgeving

Door de focus op exclusieve woningen in- en om Breda hebben we in de loop der jaren een ongekennde expertise opgebouwd. We kennen de woningen, de omgeving en de mogelijke wijzigingen die gepland staan. Onze expertise op het gebied van exclusieve

woningen komt goed pas om betrouwbare taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld voor de vermogensbelasting of het aanvragen van een financiering. Dat is mooi meegenomen toch?

Hoe koop- en verkoop je exclusieve woningen?

Het voordeel van focus is dat je in een bepaald marktsegment al gauw hét aanspreekpunt bent. Je bouwt een sterk netwerk op van mensen en organisaties die zich richten op de exclusieve woningmarkt. Deze inner circle zorgt ervoor dat je de juiste middelen hebt om partijen bij elkaar te brengen. Naast de vertrouwde kanalen beschikken we over extra communicatiemiddelen om net dat onderscheid te maken

Neem contact op

Ons team van ervaren medewerkers staat klaar om uw vragen te beantwoorden en samen met u op zoek te gaan naar uw nieuwe luxe appartement, stadsvilla, woonboerderij of andere exclusieve woning in Breda of directe omgeving – of om u te ondersteunen bij het volledige verkoopproces daarvan.

Kom eens langs of neem gerust contact met ons op. Bellen kan op 076-5300501 of mail naar: info@gbmakelaars.nl.



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**



Raadhuisstraat 21, 4835 JA Breda
T 076-5300501, **E** info@gbmakelaars.nl