



**BASTIAANSEN  
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



**ARENBERGLAAN BREDA**

**227**



# Kenmerken

**Vraagprijs** €525.000,- k.k.



**Bouwjaar**  
1990

**Soort woning** Eengezinswoning

**Type woning** Geschakelde woning

**Perceeloppervlakte** 312 m<sup>2</sup>



**Woonoppervlakte**  
134 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers** 5

**Aantal slaapkamers** 4



**Inhoud**  
463 m<sup>3</sup>



**Energielabel**  
B

# Omschrijving

## ARENBERGLAAN 227

## BREDA

---

Speels ingedeelde, geschakelde woning met oprit, inpandige berging, slaap- én badkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een tweede badkamer op de eerste verdieping, én een royale, diepe tuin: deze woning verrast in ruimte, licht en mogelijkheden.

De indeling is als volgt

### Begane grond

Via de entree bereik je de hal, die toegang biedt tot het toilet, de inpandige berging, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De woonkamer vormt één geheel met de keuken aan de voorzijde en is heerlijk tuingericht, met een grote schuifpui die zorgt voor een zee aan licht. Een sfeervolle open haard, ruime trapkast en directe toegang tot de slaapkamer maken deze leefruimte compleet.

De keuken, van het merk Leight, is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse kasten en lades, een koelkast, vaatwasser, spoelbak, inductiekookplaat met vijf pitten en afzuigkap, een oven én een ingebouwd koffieapparaat—ideaal voor de kook- en koffieliefhebber. Het apparaat is van Miele en Siemens.

De slaapkamer op de begane grond beschikt over een eigen schuifpui naar de achtertuin en directe toegang tot de en suite badkamer. Deze ruime badkamer is uitgerust met een royaal hoekbad met Hydrosysteem, een inloofdouche, toilet, designradiator en dubbele wastafel.

Aan de voorzijde van de woning vind je de inpandige berging (voormalige garage). Dankzij de schuifpui valt hier veel daglicht binnen. Je vindt er de aansluitingen voor was apparatuur én een grote ingebouwde kast voor optimale berging.

### Eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en een tweede badkamer. Een ruime bergkast is eveneens op de overloop aanwezig.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een groot dakraam en geniet daardoor van veel lichtinval. De badkamer – eveneens aan de voorzijde – beschikt over een ligbad, toilet en wastafel. Aan de achterzijde bevindt zich een compacte slaapkamer, momenteel in gebruik als kastenkamer, en een

royale slaapkamer met groot dakraam.  
Tuin

De heerlijke, diepe achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van een achterom. Met diverse terrassen, een gazon en volwassen beplanting is het een ideale plek om te ontspannen of te genieten van lange zomerdagen.

### Algemeen

- Een heerlijk woonhuis met maar liefst 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Slaapkamer met badkamer op de begane grond
- Inpandige berging (voormalige garage)
- Parkeren op eigen terrein
- Vloerverwarming op de begane grond
- Diepe achtertuin met achterom
- Rustig gelegen in de woonwijk Gageldonk

### Ligging

De Arenberglaan bevindt zich in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Gageldonk. Deze populaire wijk biedt alles wat gezinnen zoeken: diverse basisscholen, speeltuinen en een kinderdagverblijf liggen op korte afstand. Voor dagelijkse boodschappen kan je terecht bij De Donk en De Berg (klein winkelcentra) en op enkele minuten fietsafstand is het grote winkelcentrum Heksenwiel bereikbaar. Daarnaast zijn er uitstekende verbindingen naar het centrum van Breda en naar de uitvalswegen richting omliggende steden.

Deze woning combineert comfort, ruimte en een fijne ligging tot een unieke kans in Gageldonk. Ben je op zoek naar een speels ingedeeld huis met verrassend veel mogelijkheden? Dan is dit absoluut een bezichtiging waard!

- 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.

- Aangezien de woning ouder is dan 35 jaar zal in de NVM koopakte de Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen.









B



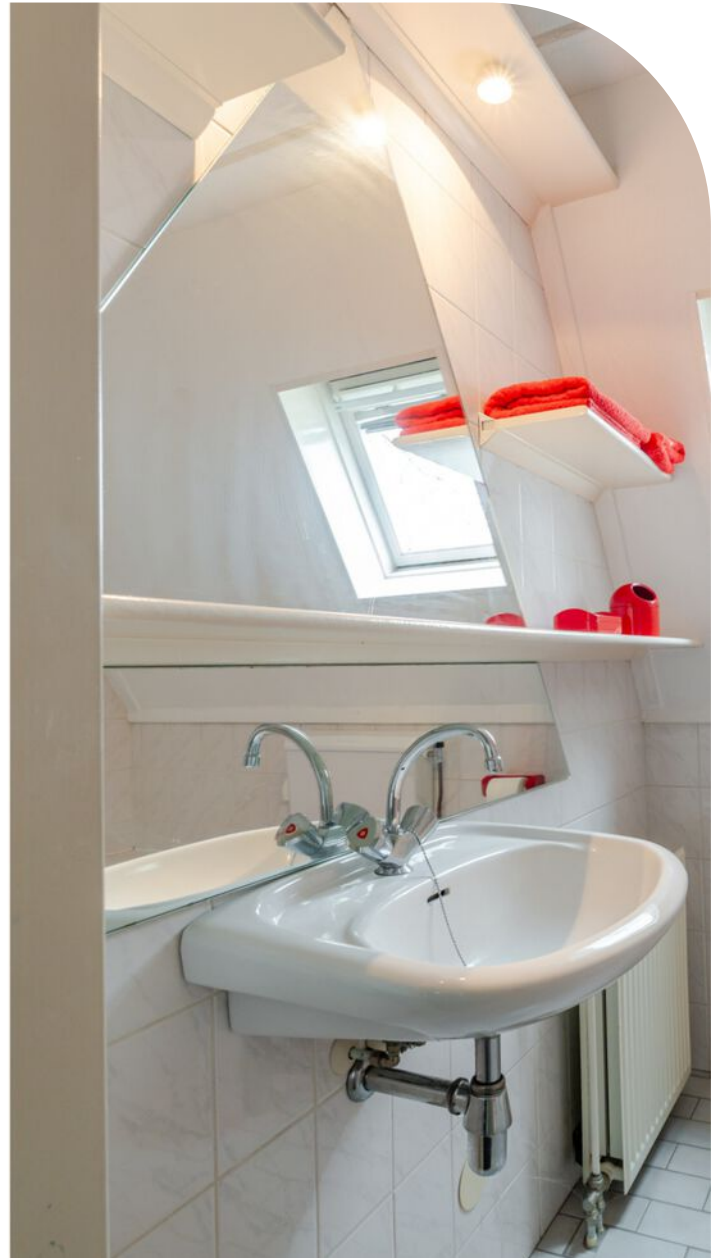
















# Plattegrond Begane Grond

---



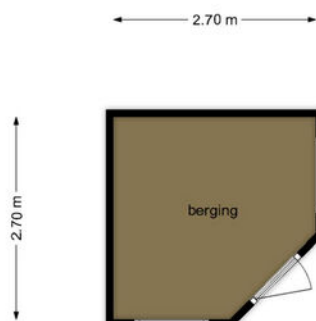
# *Plattegrond Eerste Verdieping*

---



# *Plattegrond Berging*

---



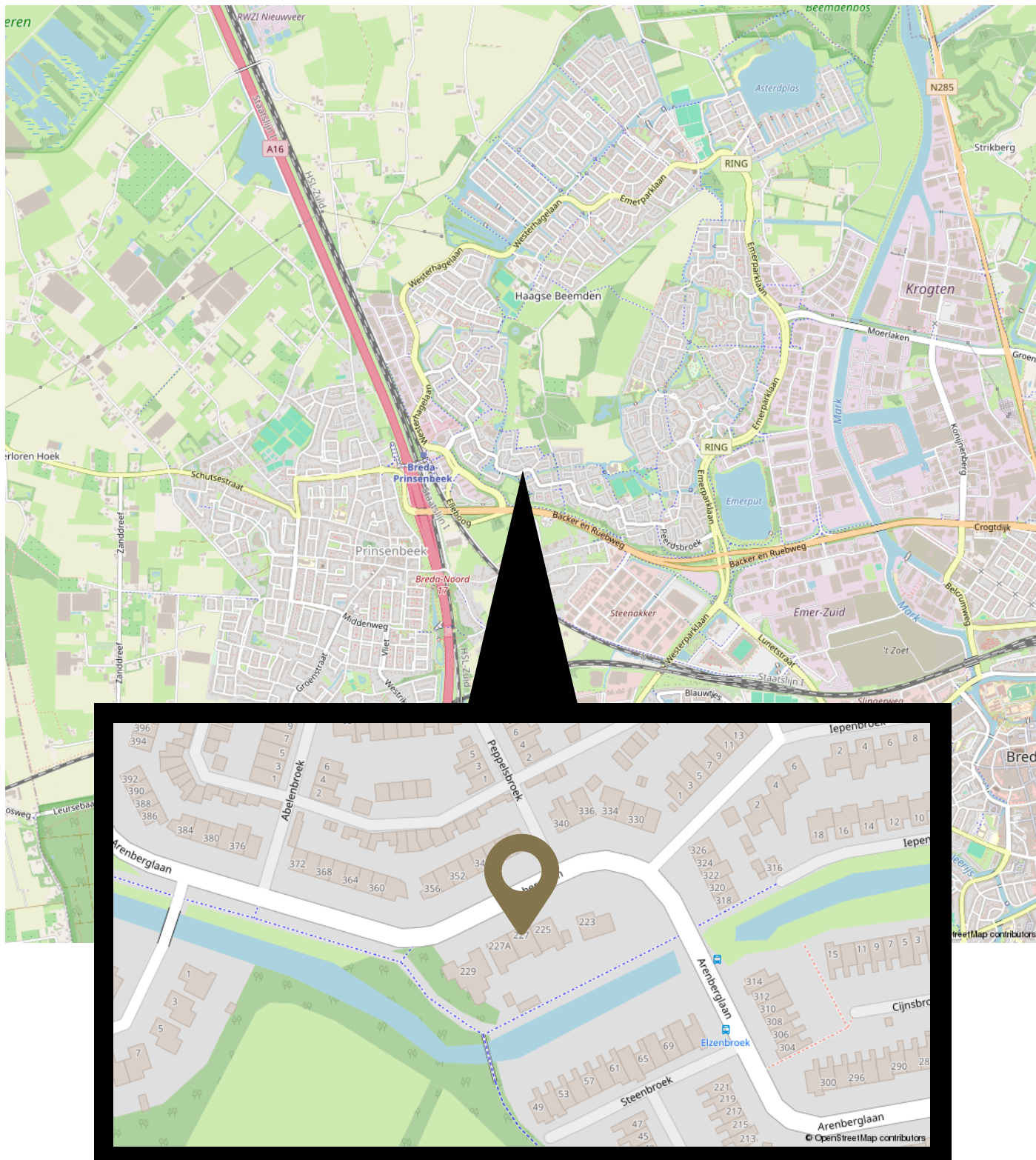
# Kadastrale KAART



# *Locatie op kaart*

## ARENBERGLAAN 227

---



# 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

# *Persoonlijk contact boven alles*

## Makelaardij draait om mensen!

---

### ***Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!***

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

### ***De mens achter het huis***

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

### ***Een makelaar is een bemiddelaar***

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



### ***Persoonlijk contact boven alles***

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

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**