



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



LAURENSPARK BREDA

98



Kenmerken

Vraagprijs € 945.000 k.k.



Bouwjaar
1996

Soort woning Eengezinswoning

Type woning 2-onder-1-kapwoning

Perceeloppervlakte 235 m²



Woonoppervlakte
177 m²

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 4



Inhoud
667 m³



Energie label
A

Omschrijving

LAURENSPARK 98

BREDA

Fraaie, royale twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en een privacy biedende achtertuin, gunstig gelegen op het zuid(oost)en. Deze comfortabele en ruime woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers, ideaal voor gezinnen of wie graag ruim woont.

De woning is gelegen in het geliefde Laurensark, in een groene en prettige woonomgeving. De straat en omliggende woningen bevinden zich op loop- en fietsafstand van diverse lokale voorzieningen zoals cafés, winkels en natuurgebieden. Bovendien ligt de woning op korte afstand van het gezellige Ginnekenmarktje met zijn terrassen en restaurants, én nabij het Mastbos en het Markdal — perfecte plekken voor wandelen en fietsen in de natuur.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Entree/hal met garderobehoek, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer (ca. 60 m²) is een heerlijke leefruimte en voorzien van een sfeervolle haard, een schuifpui én een separate deur naar de tuin. De ruimte is praktisch ingedeeld met een zit- en eethoek, een aparte studiehoeek en ruimte voor een interne lift.

De moderne open keuken (ca. 13 m²) beschikt over een nette keukeninrichting met een stijlvol terrazzo aanrechtblad, een 1,5 spoelbak met Quooker en de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, combi magnetron-/oven en vaatwasser.

Vanuit de studiehoeek is er een doorloop naar de interne berging.

De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een massief houten parketvloer, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

1e verdieping

Ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Separate toiletruimte.

Slaapkamer 1 (ca. 18 m²), gelegen aan de voorzijde.

De badkamer is voorzien van een dubbele inloopdouche, dubbele wastafel en een handdoekenradiator.

Slaapkamer 2 (ca. 15 m²), gelegen aan de achterzijde.

Aan het einde van de hal is de interne lift bereikbaar.

2e verdieping

Overloop met vaste kast waarin zich de opstelplaats van de CV-ketel (2017) bevindt.

Separate toiletruimte.

Slaapkamer 3 (ca. 11 m²), gelegen aan de voorzijde, met een hoog plafond en Velux dakraam.

Badkamer (ca. 4 m²) voorzien van een douchebak, wastafel, Velux dakraam en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 4 (ca. 11 m²), gelegen aan de achterzijde, eveneens met een hoog plafond en Velux dakraam.

Aan de rechterzijde van de tweede verdieping bevinden zich schotten met bergruimte over de gehele lengte van de woning. Tevens is er een vlizo bergzolder te bereiken via een vlizotrap.

Algemeen

De achtertuin is gelegen op het zuid/zuid-oosten, grotendeels betegeld en voorzien van een houten berging.

De interne lift maakt de woning uitermate geschikt voor minder valide bewoners en draagt bij aan het levensloopbestendige karakter van de woning.

Voorzien van energielabel A

Parkeren op eigen terrein

Gelegen op een top locatie in het geliefde Laurensark

Een bijzonder complete woning op een geliefde locatie, die u gezien móét hebben om de ruimte en het wooncomfort echt te ervaren!

- Ziet u zichzelf al wonen aan het Laurensspark? Wij nodigen u graag uit om zelf rond te kijken en sfeer te proeven. Tijdens een uitgebreide bezichtiging informeren én inspireren we u graag over de talloze mogelijkheden die deze fantastische plek te bieden heeft.

- 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.

- A- In de NVM koopovereenkomst wordt de ouderdoms clausule opgenomen..















83























Plattegrond begane grond



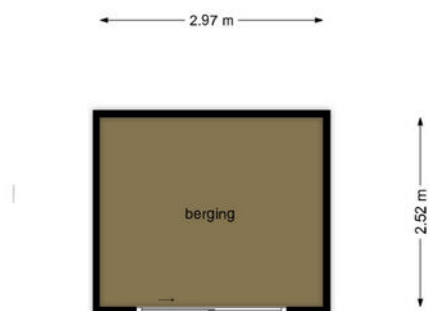
Plattegrond 1e verdieping



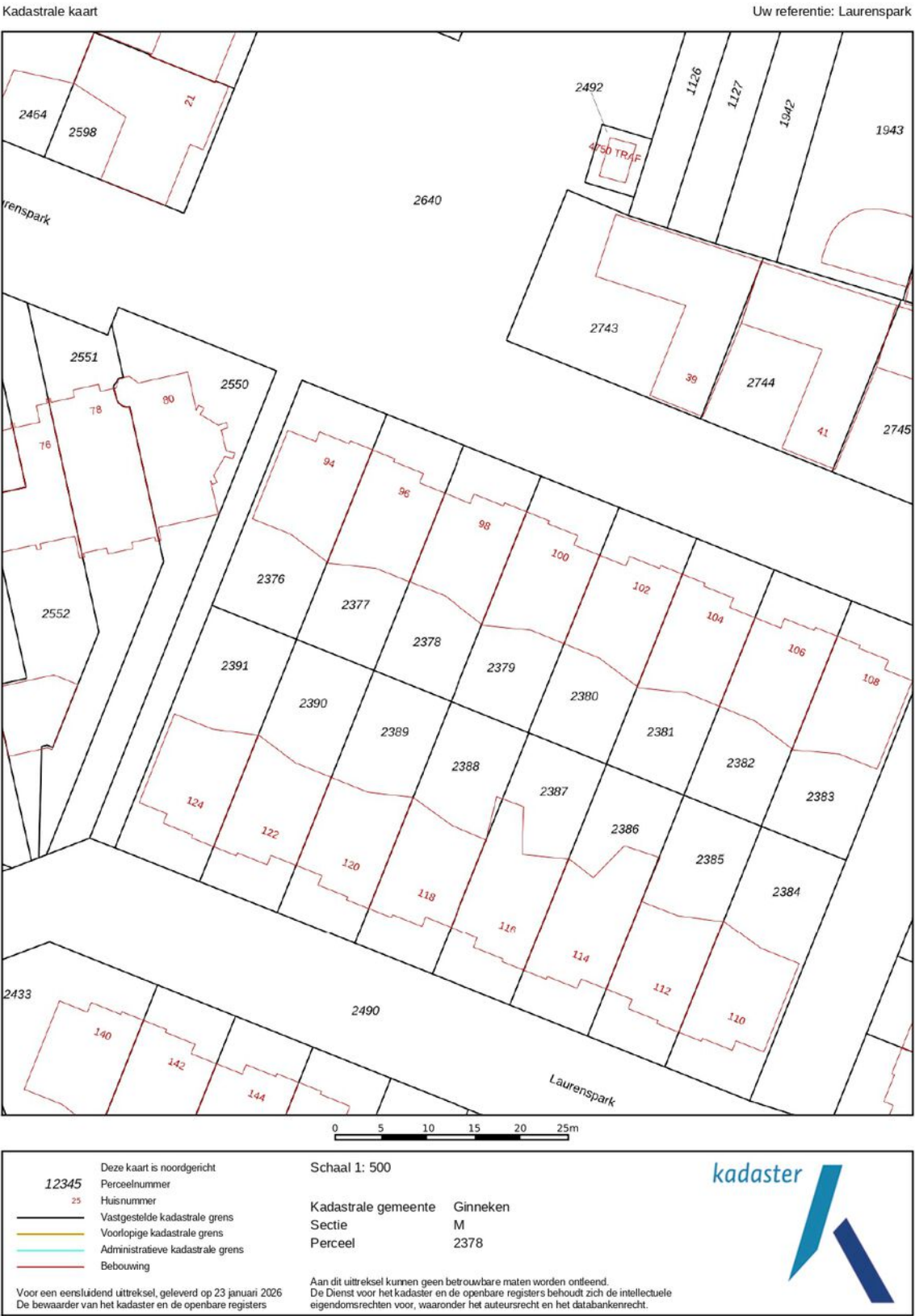
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale KAART



Locatie op kaart

LAURENSPARK 98



[illegible]

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

Wonen in HET GINNEKEN

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



- Het Ginneken is een mix van winkels en horeca, rust en ruimte. Het Ginnekenmarktje en om de hoek het Markdal en Mastbos.
- Highlights in het Ginneken: Oncle Jean / D'obelix / Moeke / Boerke / Kleijne / Markant / De Dillenburg / cafe het Ginneken / Kahuna.
- Winkels om de hoek; Valkeniersplein / Lou Stories / Raadhuisstraat 3 / Juuwl / By Floor / Plaisir du Vin / de Ginnekenweg
- Rust en Ruimte nabij het Centrum. Al binnen 7 fietsminuten sta je vanuit de Ginnekenweg in het Centrum van Breda.

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