

# TE KOOP.



**Baronielaan 91A Breda**  
**€ 845.000,-- k.k.**



**SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE**  
**MAKELAARDIJ**



## Inhoud

---

Inleiding	5
Specificaties	7
Eerste verdieping	10
Tweede verdieping	21
Bijzonderheden	34
Plattegronden	36
Informatie & verkoop	40
Extra Informatie	42
Is dit uw droomhuis	44
Onze expertise	46
Schonck, Schul & Compagnie online	48



## Inleiding

---

Wat een parel van een volledig gerenoveerde bovenwoning staat nu te koop aan de Baronielaan met energielabel A. Het betreft hier een unieke bovenwoning met twee verdiepingen, type herenhuis. En wat een ruimte, maar liefst 171 m<sup>2</sup> woonoppervlakte! Deze moderne woning heeft een riante living met ruimte voor een open keuken en balkon aan de achterzijde. Prachtig hoge plafonds, een werkkamer op de eerste verdieping en op de 2e verdieping 4 slaapkamers en een zeer ruime badkamer. Je hoeft alleen nog maar je koffers in te pakken.

De Baronielaan is een van de mooiste lanen van Breda Zuid, in de Zandberg. Op loop- en fietsafstand liggen het de Wilhelminastraat, het Ginnekenmarktje met de vele boetiekjes, restaurants en terrassen en ook het stadscentrum is binnen enkele wandelminuten te bereiken.

Kom snel kijken en laat je verrassen.



---

## Specificaties

Bouwjaar	: 1905
Energielabel	: A (t/m 11-2035)
Woonoppervlakte	: ca. 171 m <sup>2</sup>
Inhoud	: ca. 647 m <sup>3</sup>
Onderhoud	:Goed tot uitstekend
Oplevering	: In overleg

We lopen via de gemeenschappelijke voortuin naar de entree. Bij de entree is een deur naar de oude "diensteningang". Hier bevindt zich de toegang naar de uitgebreide meterkast en wat extra bergruimte.



---

We vervolgen onze weg naar boven en hier worden we verrast door de ruimte, de hoge plafonds en de karakteristieke sfeer. Het gehele appartement is voorzien van een mooie visgraat eiken lamel parketvloer met vloerverwarming.

Op de overloop bevindt zich de toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Hier is ook de intercom aanwezig.

We lopen door naar de riante living met een openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

De open keuken kan geheel naar eigen wensen worden ingericht, alle leidingen zijn aanwezig, de woning wordt zonder keuken opgeleverd. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur.

Aan de voorzijde ligt een extra werk-(slaap)kamer welke bereikbaar is vanuit de hal.













---

Via de mooi trap lopen we naar de ze verdieping, hier is op de overloop veel lichtinval door de lichtkoepel.

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst 4 slaapkamers, een royale badkamer en toilet. Ook deze verdieping is voorzien van dezelfde mooi visgraat eikenhouten lamel parketvloer met vloerverwarming.

Slaapkamer I ligt aan de voorzijde en heeft een frans balkon bereikbaar middels openslaande deuren.

Slaapkamer II ligt ook aan de voorzijde.

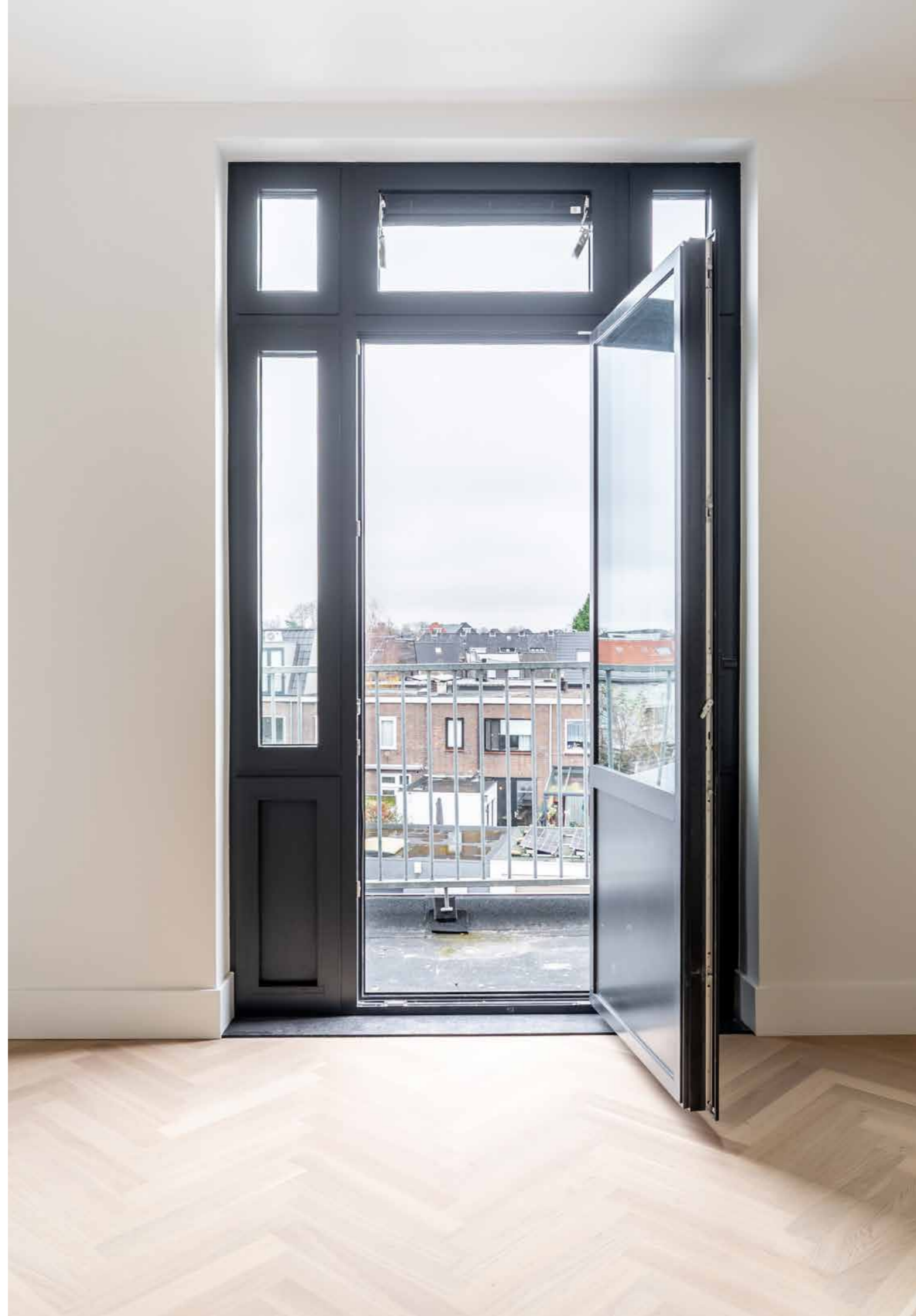
Slaapkamer III aan de achterzijde met een deur naar balkon.

Slaapkamer IV ook aan achterzijde.

En wat een ruime badkamer is hier aanwezig. De badkamer heeft een grote lichtkoepel en is zeer modern met fraai materialen afgewerkt en beschikt over een ligbad, dubbele wastafel op een meubel, inloopdouche en design handdoeken radiator.













---

En wat een ruime badkamer is hier aanwezig. De badkamer heeft een grote lichtkoepel en is zeer modern met fraai materialen afgewerkt en beschikt over een ligbad, dubbele wastafel op een meubel, inlopdouche en design handdoeken radiator.

Er is tevens een technische ruimte aanwezig met de binnenuit van de warmtepomp.



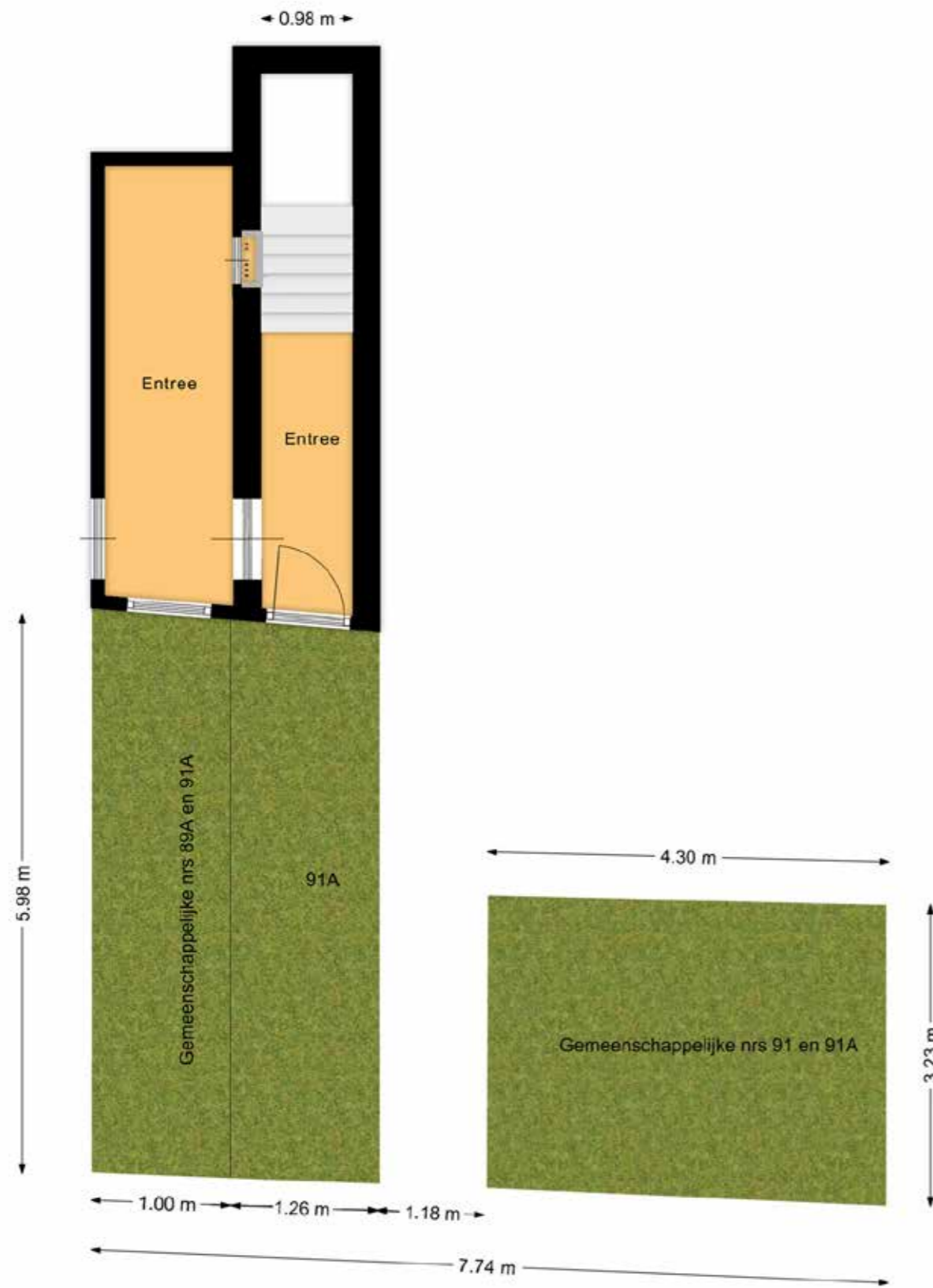
## BIJZONDERHEDEN

---



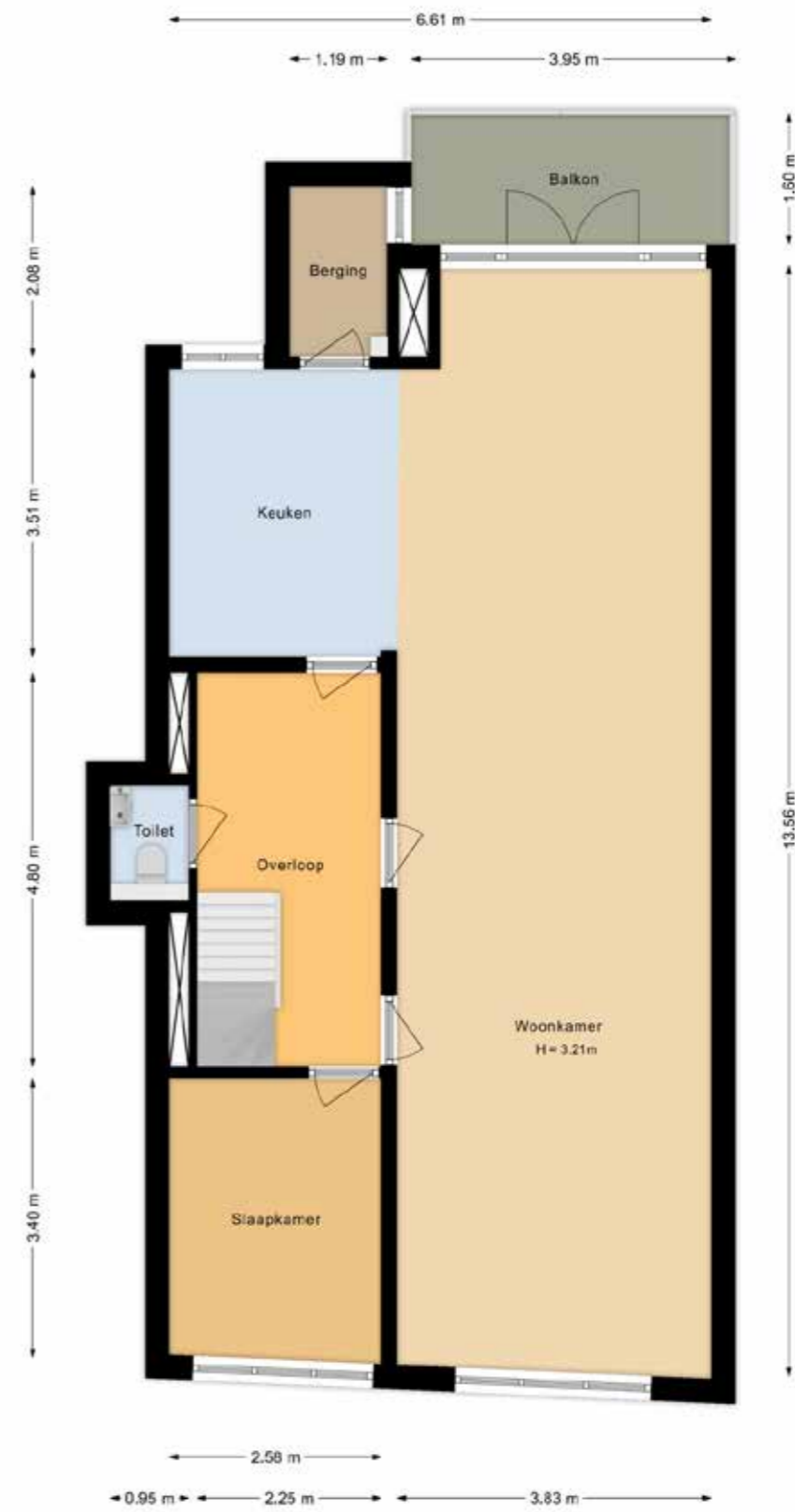
- Zeer moderne energiezuinige karakteristieke bovenwoning met maar liefst 171 m2 woonoppervlakte.
- Volledig instapklaar en geheel gerenoveerd in 2025.
- Keuken dient zelf nog te worden geïnstalleerd.
- Energielabel A
- Daikin Altherma Bluevolution LT3 warmtepomp 7,5 kW met boiler incl. koeling.
- Alle kozijnen zijn nieuw en voorzien van Triple glas.
- Openslaande ramen zijn voorzien van draai-kiepsysteem.
- Deurintercom aanwezig bedienbaar van zowel 1e als 2e verdieping.
- Parkeren middels vergunningen
- VvE in oprichting, dit zal voor transport geregeld zijn. Bijdrage per maand wordt nog berekend.
- Momenteel wordt er gewerkt aan de splitsingsakte en een separaat kadastraal nummer. De koopovereenkomst zal worden opgemaakt nadat dit is geregeld.

# BEGANE GROND



Baronielaan 91 A ,PC Breda  
Begane grond

# EERSTE VERDIEPING

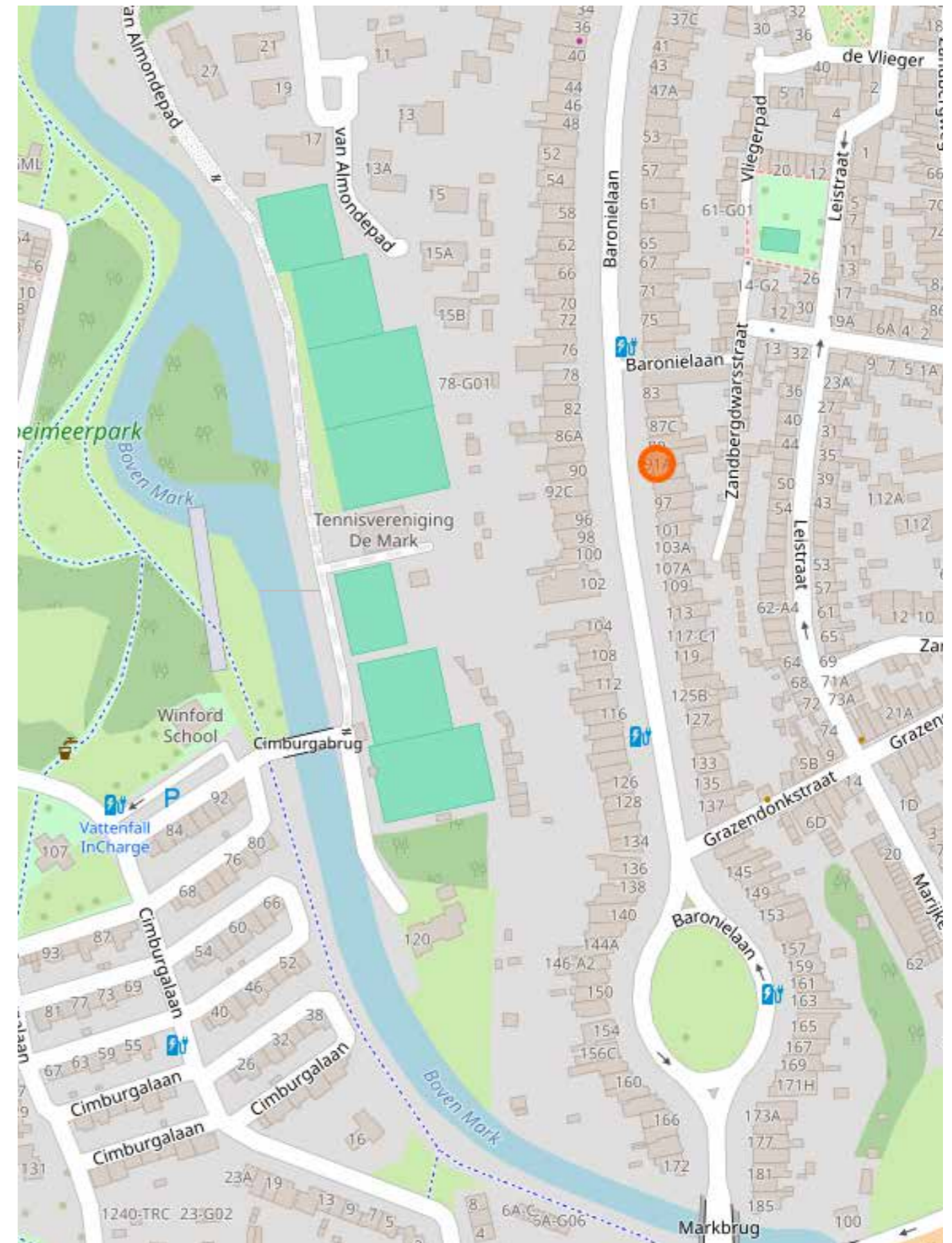


Baronielaan 91 A ,PC Breda  
Eerste verdieping

# TWEEDE VERDIEPING



# OMGEVINGSKAART





# Maak kennis met ons team

## Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarsteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddoelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3  
4834 XT Breda  
076 - 56 56 056

[schonckschul.com](http://schonckschul.com)  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)



**Bas Korving**

Directeur Makelaardij  
Register Makelaar - Taxateur  
[b.korving@schonckschul.com](mailto:b.korving@schonckschul.com)  
06 10 13 52 260



**Nicole van Poppel**

Register Makelaar - Taxateur  
[n.vanpoppel@schonckschul.com](mailto:n.vanpoppel@schonckschul.com)  
06 34 88 65 34



**Tamara Smit**

Kandidaat Makelaar  
[t.smit@schonckschul.com](mailto:t.smit@schonckschul.com)  
06 81 26 29 11



**Ietje Goossens**

Vastgoedadviseur  
[i.goossens@schonckschul.com](mailto:i.goossens@schonckschul.com)  
06 53 23 27 14



**Lisa van den Tempel**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst Nieuwbouw  
[l.vandentempel@schonckschul.com](mailto:l.vandentempel@schonckschul.com)  
076 56 56 056



**Yolanda Hop**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
076 56 56 056



**Lisa Ooms**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
076 56 56 056

## Extra informatie

### Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieder van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bidder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

### Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

### Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van

visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

### Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

### Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

### Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor

wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

### Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

### Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



---

## Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek; we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





### Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

**Uw zorg is onze zorg!**



### Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

**Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!**



## Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebeoordeling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebeoordeling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

**Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebeoordeling**



# SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

## ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

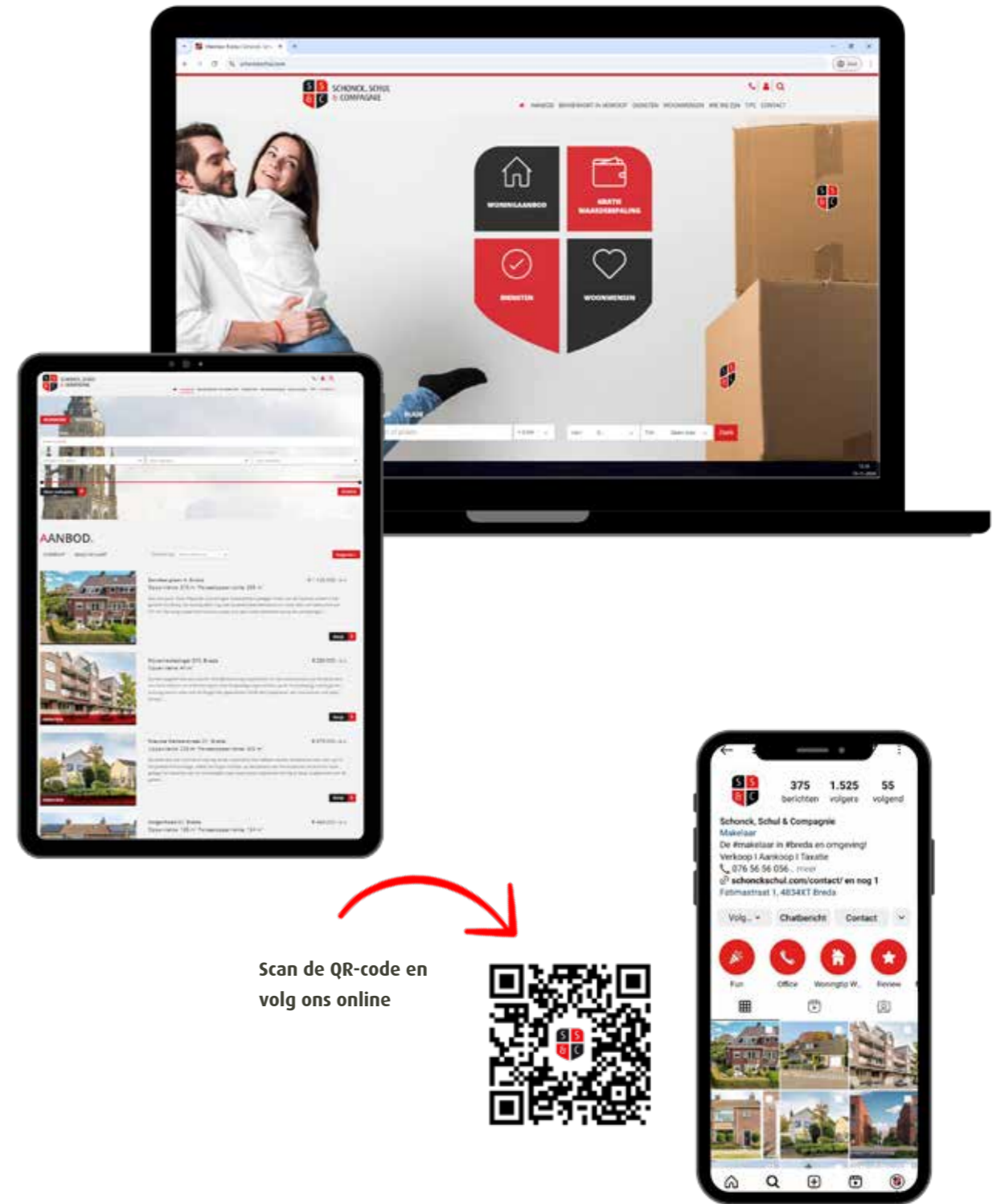
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

**Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.**







Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs 



## Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1  
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
[schonckschul.com](http://schonckschul.com)