



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



NIEUWEWEG BREDA

207



Kenmerken

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.



Bouwjaar
2007

Soort woning Grachtenpand

Type woning Tussenwoning

Aantal kamers 10

Aantal slaapkamers 6

Aantal badkamers 2



Woonoppervlakte
266 m²



Inhoud
962 m³



Energielabel
A

Omschrijving

NIEUWEWEG 207

BREDA

Royaal en verrassend wonen in de stad – met meerdere woonlagen én eigen garage.

Een woning die zich nauwelijks in één woord laat vangen. Nieuweweg 207 in Breda combineert de ruimte en privacy van een royaal herenhuis met het gemak en de dynamiek van wonen midden in de stad. Verdeeld over meerdere verdiepingen beschikt deze bijzondere woning over indrukwekkend veel leefruimte, een multifunctionele begane grond, een complete woonverdieping, meerdere slaapkamers, twee badkamers, een sauna, een royaal dakterras en een tuin met twee verdiepingen, een poort en achterom én een separate garage in de onderliggende parkeerkelder.

Achter de eigentijdse architectuur gaat een woonhuis schuil met een bijzonder verrassende indeling. De verschillende verdiepingen geven ieder hun eigen sfeer en functie. Werken aan huis, uitgebreid tafelen, ontspannen met het gezin, gasten ontvangen of juist genieten van rust en privacy: hier kan het allemaal.

De woning is bovendien heerlijk licht. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen op de woonverdieping voor een prettige verbinding met buiten, terwijl de bovenste verdieping met het royale dakterras een bijna penthouseachtige sfeer heeft.

WONEN OP EEN PRACHTIGE PLEK IN HET CENTRUM VAN BREDA

De ligging maakt Nieuweweg 207 extra aantrekkelijk. Hier woont u op korte loopafstand van het historische hart van Breda, terwijl u thuis verrassend veel ruimte, privacy en buitenleven ervaart.

De binnenstad met haar karakteristieke straten, monumentale panden, speciaalzaken, boetieks en uitstekende horeca ligt vrijwel aan uw voeten. Even koffie drinken op een terras, uitgebreid dineren, boodschappen doen of een avond naar theater of bioscoop: vanuit deze woning kan het allemaal zonder dat de auto nodig is.

Ook de Grote Markt, de Haven, het Valkenbergpark en de vele culturele en culinaire voorzieningen van Breda bevinden zich binnen handbereik. Tegelijkertijd is de woning gunstig gelegen ten opzichte van scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen.

Het is precies die combinatie die deze plek zo bijzonder maakt: royaal wonen met meerdere buitenruimtes en een eigen garage, midden in het bruisende stadsleven van Breda.

INDELING

Begane grond – werken, wonen of ondernemen

De entree geeft toegang tot het portaal met meterkast, toiletruimte, vaste kasten en de trapopgang naar de woonverdiepingen en de kelder.

Een fraaie glazen afscheiding vormt de overgang naar de bijzonder royale ruimte op deze verdieping. Momenteel is deze ingericht als kantoor, maar door de omvang en open structuur zijn hier tal van andere gebruiksmogelijkheden denkbaar. Een representatieve werkruimte aan huis, atelier, praktijkruimte, speel-/familiekamer of een combinatie daarvan: de oppervlakte biedt alle vrijheid om deze verdieping geheel naar eigen wens in te vullen.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een aangename, moderne uitstraling.

Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar een indrukwekkend terras. Via een trap bereikt u het tweede tuingedeelte, waardoor de tuin zich speels over twee niveaus uitstrekt. Deze verrassend ruime buitenruimte biedt volop plaats voor een grote eettafel, loungehoek en groen. Dankzij de poort en achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Eerste verdieping – spectaculaire leefverdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Hier ontvouwt zich een bijzonder royale en vrijwel volledig open leefverdieping van ruim 13 meter diep.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime zitkamer. Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en sfeervolle plek met volop ruimte voor een royale zithoek.

De woonkamer loopt vrijwel naadloos over in de eetkamer, waardoor een prachtige lange zichtlijn door de woning ontstaat. De open opzet maakt deze verdieping bij uitstek geschikt voor zowel het dagelijkse gezinsleven als voor het ontvangen van gasten.

Aan de voorzijde ligt de keuken, uitgevoerd met een royaal kookeiland en een praktische kastenwand met diverse inbouwapparatuur. De keuken staat rechtstreeks in verbinding met de eetkamer, waardoor koken en tafelen hier vanzelfsprekend samenkomen.

Centraal op deze verdieping bevinden zich de overloop met trapopgang en een separate toiletruimte.

Een heerlijke woonlaag: open, licht, royaal en met een mooie balans tussen zitten, koken en tafelen.

Tweede verdieping – slaapkamers, badkamer én privéwellness

De tweede verdieping is ingericht als comfortabele slaap- en ontspanningsverdieping.

Aan zowel de achterzijde als de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waardoor deze verdieping beschikt over maar liefst vier slaapkamers. Eén van de slaapkamers is ingericht als comfortabele wellnessruimte en biedt een heerlijke plek om te ontspannen.

Centraal bevindt zich een ruime badkamer, ingericht met onder meer een douche, wastafel en bad.

Daarnaast is vanaf de overloop een separate toiletruimte bereikbaar.

Derde verdieping – royale privésuite

De bovenste woonverdieping vormt een prachtig privéverblijf.

Hier bevindt zich een grote slaapkamer met aansluitend een bijzonder royale kleedkamer. Samen vormen deze ruimtes een comfortabele master suite met volop plaats voor maatwerk kasten en een afzonderlijk zit- of make-upgedeelte.

Ook op deze verdieping is een eigen badkamer aanwezig, waardoor deze complete verdieping uitstekend als zelfstandige oudersuite kan functioneren. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-installatie.

Vanuit de kleedkamer is het royale dakterras bereikbaar. Een heerlijke, beschutte buitenruimte waar u in alle rust van de zon en het stadsleven kunt genieten. Met voldoende ruimte voor een comfortabele lounge- en zithoek is dit een fantastische aanvulling op de woning.

Garage

Tot het geheel behoort tevens een garage in de onderliggende parkeerkelder. Een bijzonder waardevolle voorziening op deze stedelijke locatie, ideaal voor het parkeren van een auto, fietsen en extra opslag. Optioneel is er nog een extra parkeerplaats te koop (koop prijs is op te vragen).

BIJZONDERHEDEN

Nieuweweg 207 onderscheidt zich door een combinatie die maar zelden wordt aangeboden: royale leefruimte, meerdere buitenruimtes, werken aan huis, 5 slaapkamers, twee badkamers én een inpandige garage.

De verdeling over verschillende woonlagen zorgt daarbij voor een prettige scheiding tussen wonen, werken en slapen. Juist die veelzijdigheid maakt deze woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen: van een gezin dat midden in Breda royaal wil wonen tot ondernemers of thuiswerkers die wonen en werken op een representatieve manier willen combineren.

* De onderste verdieping is een zelfstandige, zakelijke ruimte, hetgeen fiscaal voordelig is.

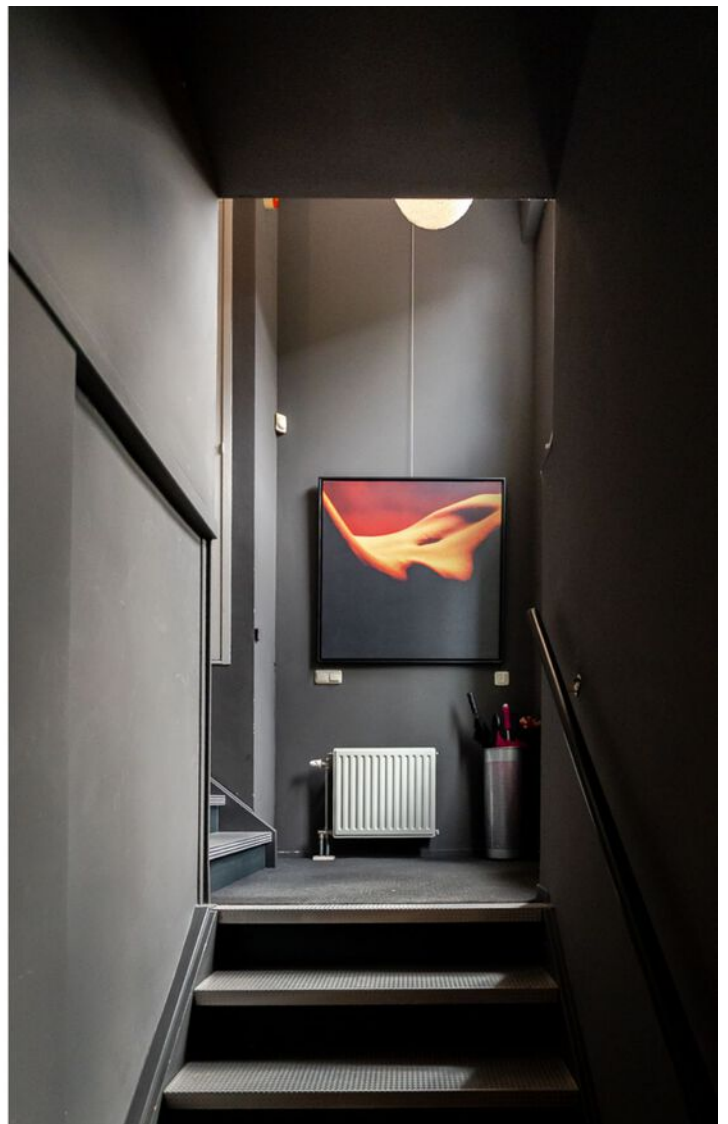
* Het betreft hier een appartementsrecht waardoor de perceelgrootte een aandeel in de gemeenschappelijke grond betreft.

Een uitgesproken stadswoning voor wie veel ruimte zoekt, maar geen concessies wil doen aan comfort, privacy en buitenleven. En dat op een plek waar het historische en bruisende centrum van Breda letterlijk onderdeel wordt van het dagelijks leven. Nieuweweg 207 moet u vooral van binnen ervaren – achter de gevel gaat aanzienlijk meer schuil dan u op het eerste gezicht vermoedt.

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Toch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie op basis van de NEN2580. Hoewel deze methode een zo eenduidig mogelijke meetwijze biedt, kunnen verschillen in uitkomsten niet geheel worden uitgesloten door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de meting. Wat je ziet is wat je koopt; de object informatie heeft een lagere prioriteit.





































83

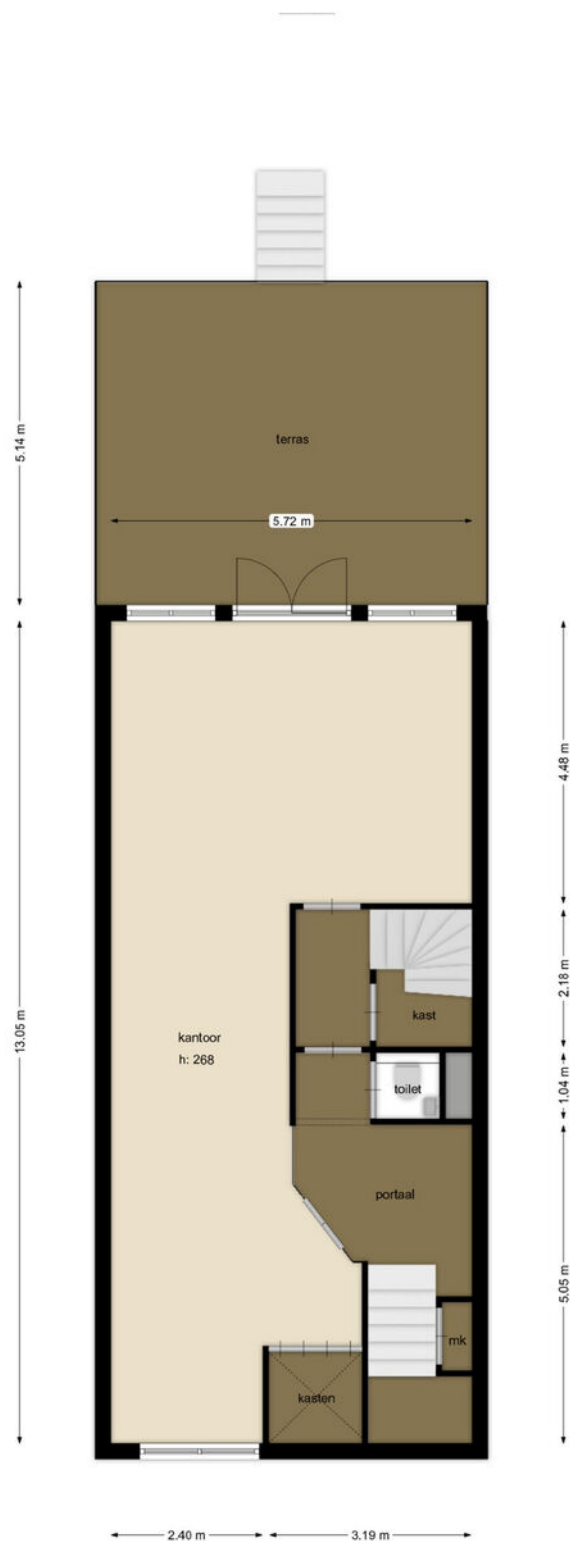








Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Eerste Verdieping



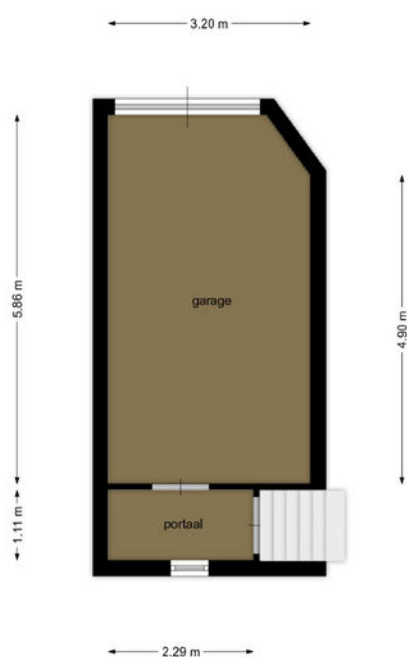
Plattegrond Tweede Verdieping



Plattegrond Derde Verdieping



Plattegrond Garage

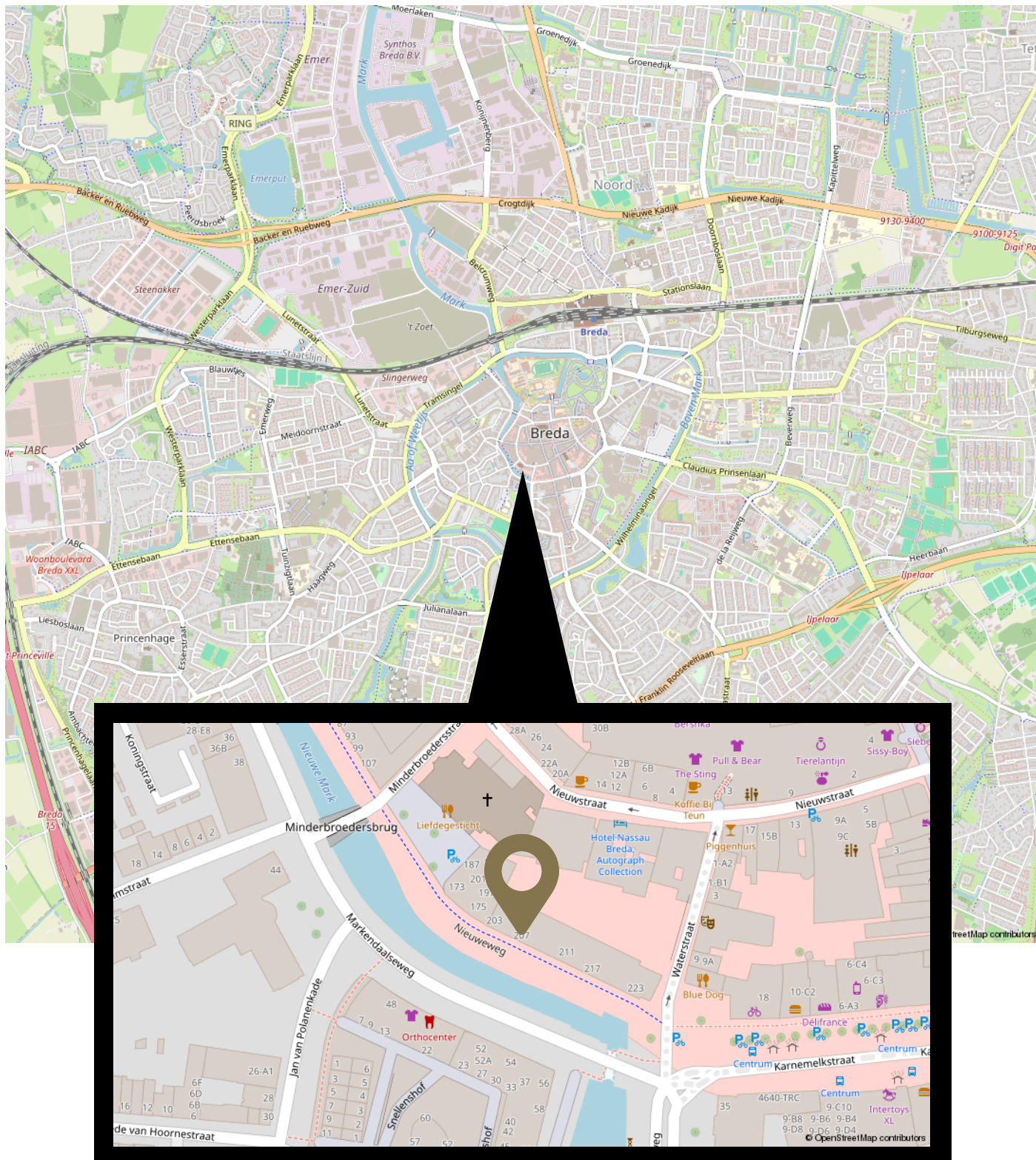


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

NIEUWEWEG 207



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



Binnendienst Fieke

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