



www.tqmakelaars.nl

53

Stationslaan
Breda

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Luxe stadswoning met verrassend veel ruimte, een speelse indeling en een tuin, op loopafstand van hartje Breda!

Stijlvol wonen, verrassend veel ruimte en het bruisende stadsleven binnen handbereik! Deze instapklare stadswoning aan de Stationslaan, gebouwd omstreeks 2016, biedt circa 96 m² woonoppervlakte en combineert een hoogwaardige afwerking met een bijzondere indeling en volop wooncomfort. De indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,75 meter in de keuken, de lichte woonkamer met dubbele schuifpui naar de tuin en de drie volwaardige slaapkamers geven deze woning een geheel eigen karakter. Ook aan praktisch gemak is gedacht, met een fijne achtertuin, een vrijstaande berging en een gehuurde parkeerplaats op het direct naastgelegen, afgesloten parkeerterrein. Bovendien is de woning optimaal geïsoleerd.

Woonoppervlakte
96

Aantal kamers
4

Bouwjaar
2016

Energie label
A +

Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal met de meterkast, een vaste kast met daarin de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de open keuken, die direct indruk maakt door de uitzonderlijke plafondhoogte van circa 3,75 meter. Deze bijzondere hoogte geeft de ruimte een heerlijk open en ruimtelijk karakter en zorgt voor een verrassende binnenkomst.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling met een composiet werkblad en beschikt over uitgebreide Siemens-inbouwapparatuur. Zo zijn er een inductiekookplaat, recirculatieafzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en vaatwasser aanwezig. Een complete keuken waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan.

Onder de trap bevindt zich een praktische was- en bergruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Een slimme oplossing waardoor ook de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Via enkele treden bereik je de hoger gelegen woonkamer. Juist dit speelse niveauverschil maakt de indeling zo bijzonder. Het zorgt voor een natuurlijke overgang tussen de keuken en het zitgedeelte, terwijl beide ruimtes op een prettige manier met elkaar verbonden blijven.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de dubbele schuifpui naar de tuin. Deze grote glaspartij zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Zodra het weer het toelaat, zet je de schuifpui open en wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer.

De keuken en woonkamer zijn voorzien van een fraaie pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming. Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de eerste verdieping.

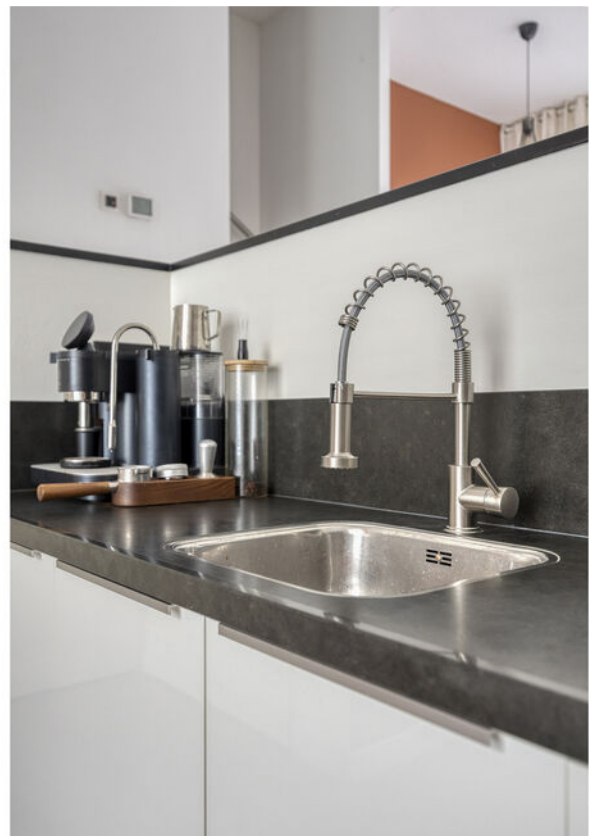












Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden dankzij de aanwezigheid van drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer.

Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer aan de voorzijde is gelegen. De kamers zijn flexibel in te richten en bieden naast slaapruimte ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

De geheel betegelde badkamer ligt aan de voorzijde en is compleet ingericht met een inloopdouche met thermostaatkraan, een dubbele wastafel in een meubel, een wandcloset en een designradiator. Een verzorgde ruimte met alle voorzieningen voor het dagelijkse comfort.

Een prettig extra detail is dat zowel de slaapkamer als de badkamer aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.







Tuin

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin van circa 7,80 x 5,25 meter heeft een speelse indeling met twee verschillende terrasniveaus, die mooi aansluiten bij het bijzondere karakter van de woning.

Direct aan de woonkamer bevindt zich het verhoogde terras. Via enkele treden bereik je het lager gelegen terras, waardoor de tuin verschillende plekken biedt om heerlijk buiten te zitten, te ontspannen of gezellig samen te komen.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 2,90 x 1,90 meter, voorzien van elektra. Hier is praktische bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. De aanwezige achterom maakt het geheel extra comfortabel.

Een fijne buitenruimte waar je midden in de stad toch heerlijk van het buitenleven kunt genieten.





Ligging en omgeving

Wonen aan de Stationslaan betekent genieten van alles wat Breda zo aantrekkelijk maakt. De woning ligt op de grens van de populaire wijk Belcrum en de levendige binnenstad, waardoor vrijwel alle dagelijkse voorzieningen en gezellige ontmoetingsplekken binnen handbereik liggen.

Maak een ontspannen wandeling door het Valkenberg, ga winkelen in de sfeervolle binnenstad of geniet van een drankje op een van de terrassen aan de Grote Markt. Ook de haven, diverse restaurants, Pathé en het Chassé Theater zijn goed bereikbaar. Of je nu houdt van cultuur, gezelligheid of een avondje uit, hier hoeft je niet ver voor de deur uit. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het centraal station ligt op loopafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de snelwegen A16, A58 en A59 eenvoudig bereikbaar.





Bouwkwaliteit en comfort

Naast de aantrekkelijke indeling en hoogwaardige afwerking is er ook volop aandacht besteed aan isolatie en wooncomfort.

De woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van energielabel A+. Dankzij de aanwezige dak-, muur- en vloerisolatie en HR-dubbelglas beschikt de woning over een uitstekende basis voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Met uitzondering van de sanitaire ruimtes is de gehele woning afgewerkt met pvc-vloeren. Op de begane grond zorgt vloerverwarming als hoofdverwarming voor een aangename warmteverdeling.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Intergas HR Eco cv-combiketel uit 2016. Het complex is destijds gebouwd onder SWK-garantie.



Vereniging van eigenaren

De stadswoning maakt deel uit van een complex met een Vereniging van Eigenaren (VvE). Als eigenaar word je automatisch lid van deze vereniging.

De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 133,-. Hierin zijn onder meer de opstalverzekering en een reservering voor groot en klein onderhoud opgenomen.



Kenmerken

- Instapklare stadswoning met hoogwaardige afwerking
- Bijzondere plafondhoogte van circa 3,75 meter in de keuken
- Speelse indeling met niveauverschil tussen keuken en woonkamer
- Open keuken met composiet werkblad en Siemens-inbouwapparatuur
- Lichte woonkamer met dubbele schuifpui naar de tuin
- Pvc-vloeren in de gehele woning, met uitzondering van de sanitaire ruimtes
- Vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond
- Achtertuin van circa 7,80 x 5,25 meter met twee terrasniveaus
- Vrijstaande houten berging van circa 2,90 x 1,90 meter, voorzien van elektra
- Optimaal geïsoleerd en voorzien van energielabel A+
- Elektrisch bedienbare screens in de slaapkamer en badkamer aan de voorzijde
- Gehuurde parkeerplaats op afgesloten parkeerterrein: € 89,85 per maand, met verplichte overname van de huurovereenkomst
- VvE-bijdrage: € 133 per maand
- Centraal station, winkels (o.a. supermarkt) en horeca op loopafstand

PARKEREN

Een prettig voordeel op deze centrale locatie is de gehuurde parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein direct naast het complex.

De maandelijkse huur bedraagt € 89,85. Voor de koper geldt de verplichting om de bestaande huurovereenkomst van de parkeerplaats over te nemen.

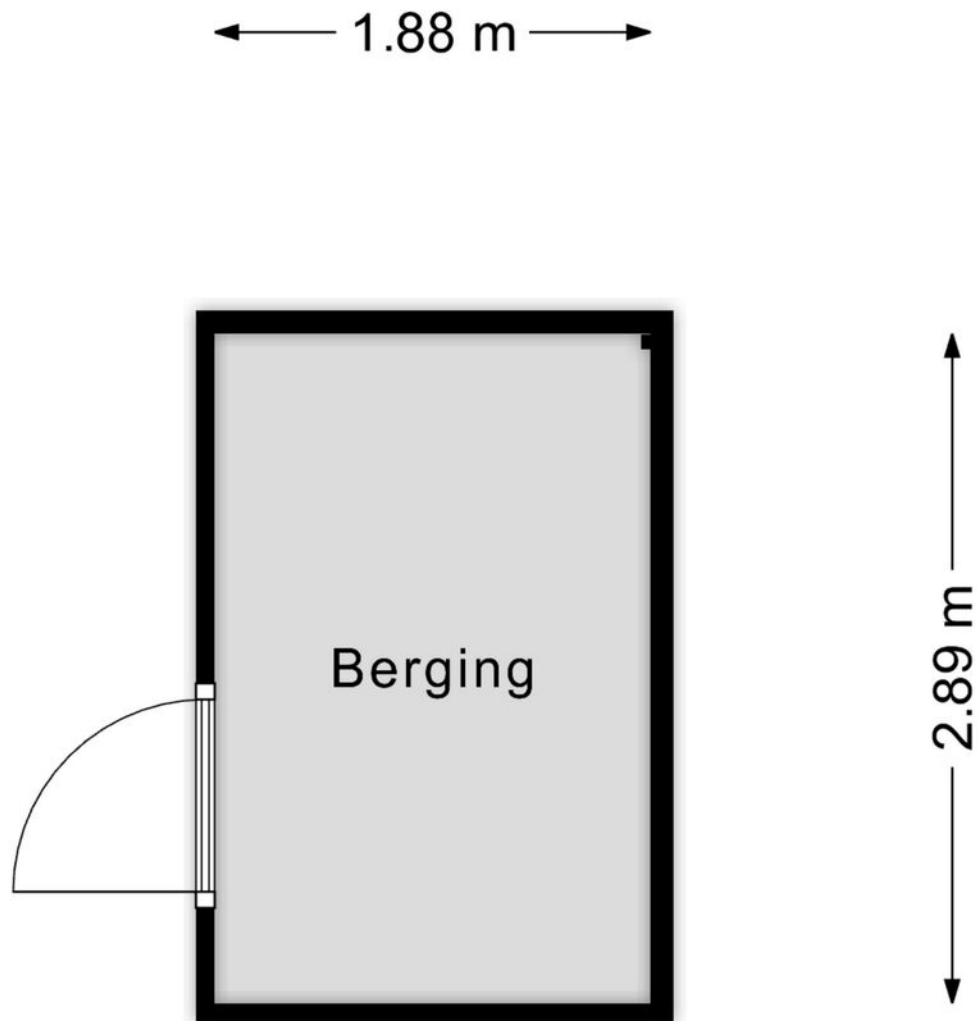


Plattegrond



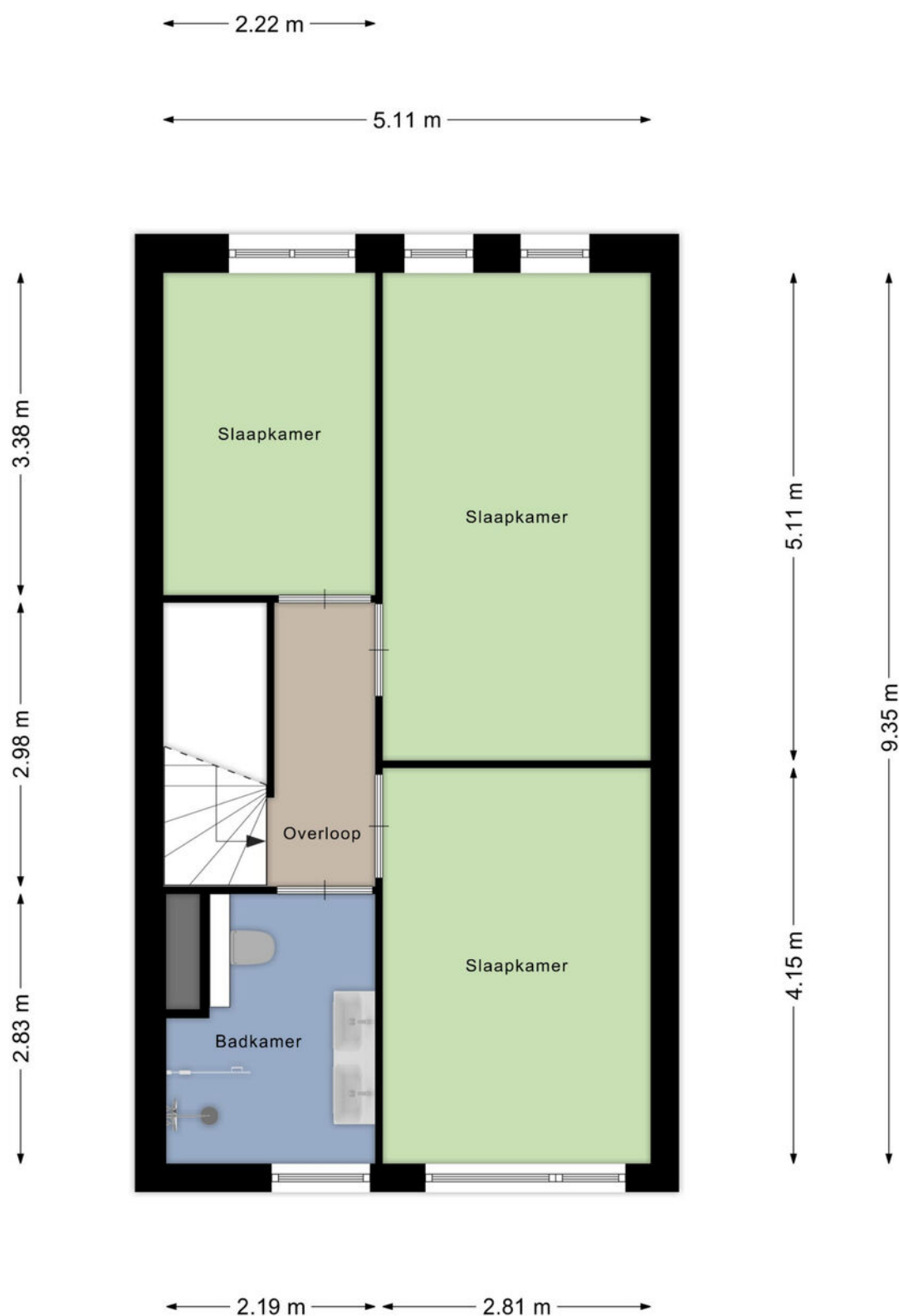
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

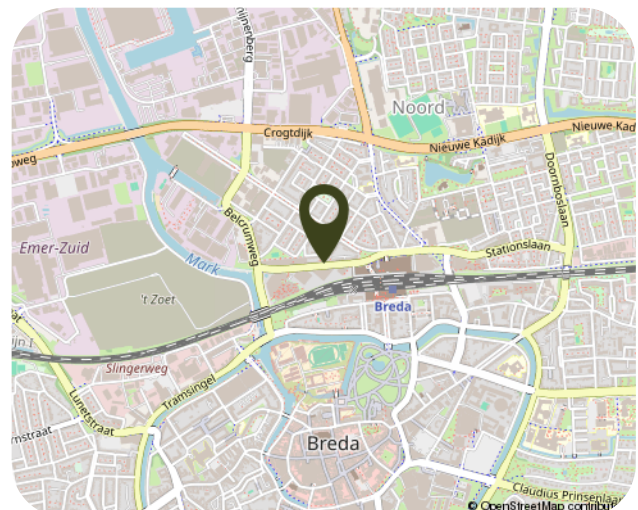
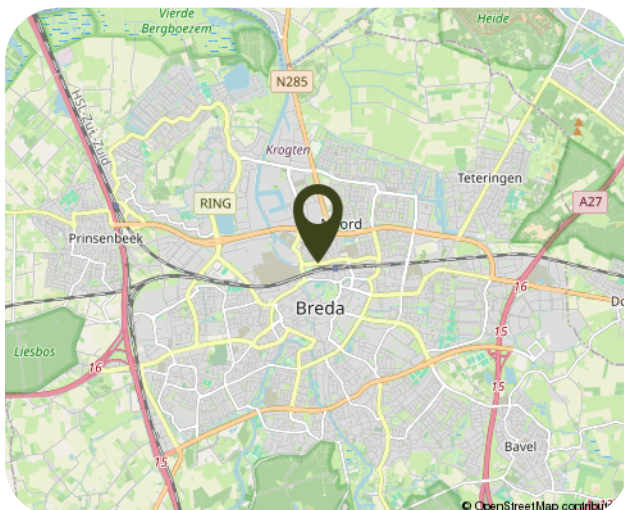
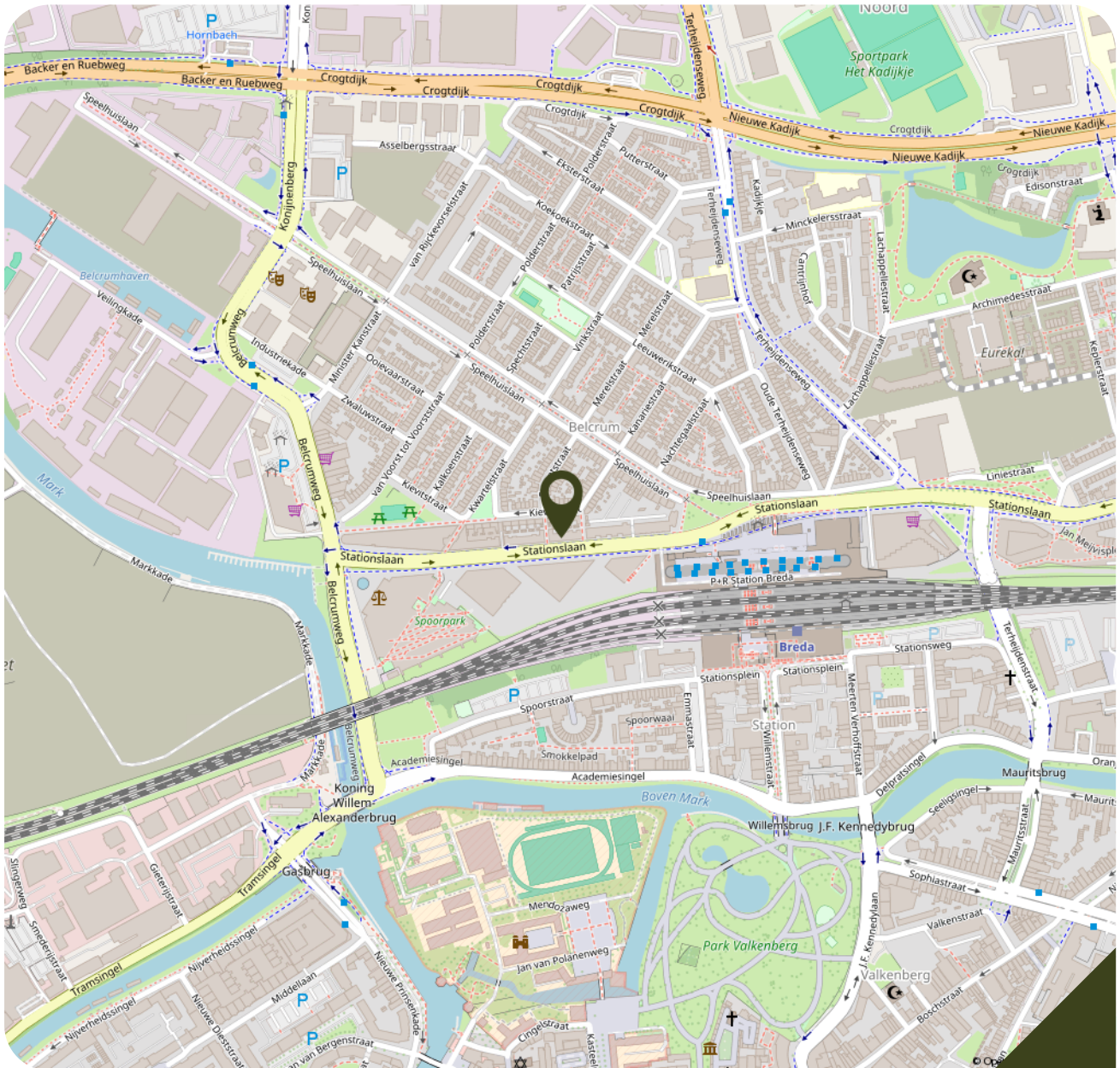
Uw referentie: jo/10



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Breda Sectie B Perceel 9162	Schaal 1: 500 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 databankenrecht.	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Wonen in Breda



Breda is een stad met historie, bekend om haar levendige centrum, groene omgeving en bourgondische karakter. Het historische hart van de stad wordt gevormd door de Grote Kerk Breda en de gezellige Grote Markt Breda, waar terrassen, restaurants en cafés het hele jaar door zorgen voor sfeer. Hier geniet u van lange avonden, goed eten en een gastvrije Brabantse mentaliteit. Met het prachtige Valkenberg Park in de stad, Ginnekenmarkt in Breda-Zuid en uitgestrekte natuurgebieden in de directe omgeving, is het de ideale plek voor ontspanning en recreatie. De stad is uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de A16 en A27 en een centraal station met directe verbindingen naar o.a. Rotterdam, Tilburg en Antwerpen. Er is een breed aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en culturele voorzieningen biedt Breda alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure 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.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl