



www.tqmakelaars.nl

281 B

Baronielaan
Breda

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Stijlvol en comfortabel wonen aan een van de meest karakteristieke lanen van Breda!

Aan de statige Baronielaan in hartje Ginneken, de gewilde wijk in Breda Zuid, bevindt zich dit sfeervolle, instapklare en hoogwaardig afgewerkte appartement op de tweede verdieping van een karakteristiek pand. De woning combineert de charme van historische bebouwing met het comfort en de luxe van een eigentijds interieur. Met circa 74 m² woonoppervlakte, een lichte woonkamer, een moderne open keuken met royaal kookeiland, een sfeervolle haard, een ruime slaapkamer, een luxe badkamer en een balkon biedt dit appartement alles voor comfortabel en stijlvol wonen. De lichte kleurstellingen, fraaie visgraatvloer en zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor een warme, rustige uitstraling. Dankzij de grote raampartijen en de lichtstraat geniet je bovendien van veel natuurlijk daglicht.

Woonoppervlakte
74 m²

Perceeloppervlakte
-

Aantal kamers
2

Bouwjaar
1909

Energie label
A +

Indeling

Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. De hal biedt toegang tot de verschillende vertrekken, waarbij de woon- en slaapvertrekken op een prettige manier van elkaar zijn gescheiden. Vanuit de hal is er ook toegang tot de ruime toiletruimte.

De lichte en sfeervolle woonkamer vormt samen met de open keuken het centrale leefgedeelte. De grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een ruimtelijk karakter. De fraaie visgraatvloer, lichte wanden en natuurlijke materialen geven het interieur een tijdloze uitstraling. De strak vormgegeven haard is elegant geïntegreerd in de scheidingswand en vormt een sfeervol element in de leefruimte. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en de indeling biedt verschillende mogelijkheden om de woonkamer naar eigen wens in te richten.

De moderne open keuken vormt een echte blikvanger en sluit naadloos aan op het woon- en eetgedeelte. De combinatie van lichte, greeploze fronten, een strak licht werkblad en een hoge kastenwand met warme houtlook zorgt voor een luxe uitstraling. Het royale kookeiland beschikt over een geïntegreerde spoelbak, moderne kraan, Quooker en kookplaat en biedt volop werkruimte. De hoge kastenwand voorziet in ruime opbergmogelijkheden en is uitgerust met diverse geïntegreerde apparatuur, waaronder een combi oven/magnetron. Direct naast het kookeiland bevindt zich het eetgedeelte, met ruimte voor een gezellige eettafel. De tafel is geïntegreerd in het kookeiland deze blijft achter en kan niet worden verschoven.





Vanuit de woonkamer bereik je het balkon van circa 3,3 m². Door de openslaande wand/deuren bij het balkon haal je buiten naar binnen en geniet je tot in de late uurtjes van de zon. Dit is een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van een kop koffie of het groene straatbeeld. Vanaf de tweede verdieping kijk je uit op de volwassen bomen en karakteristieke bebouwing van de Baronielaan.

De ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De grote raampartijen bieden prettig daglicht en uitzicht op de karakteristieke bebouwing en het groene straatbeeld. De rustige, neutrale afwerking en lichte visgraatvloer sluiten mooi aan op de rest van het appartement. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten.

De luxe badkamer is modern afgewerkt met grote, lichte wand- en vloertegels en een fraaie marmerlook wandafwerking. Het ruime dubbele wastafelmeubel met twee geïntegreerde wastafels, moderne kranen en brede spiegel vormt een stijlvol geheel. Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inloopdouche met regendouche en handdouche, vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator. De strakke afwerking en ingebouwde douchevoorzieningen dragen bij aan het comfortabele karakter. Vanuit de hal is tevens de separate toiletruimte bereikbaar.























Locatie en bereikbaarheid

Baronielaan 281 B ligt aan een van de meest karakteristieke en geliefde lanen van Breda. De statige herenhuizen, historische architectuur, brede straatprofiel en volwassen bomen geven de omgeving een authentieke en groene uitstraling. De fraaie gevels en rustige woonomgeving zorgen voor een bijzondere woonbeleving, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Gelegen bij het gezellige Ginnekenmarktje met haar horecagelegenheden met terrassen en winkels. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan de Ginnekenweg en het Valkeniersplein.

Het bruisende centrum van Breda bevindt zich op korte afstand. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, boetieks, restaurants, cafés en gezellige terrassen. Ook de historische binnenstad, met onder meer de Grote Markt en de imposante Grote Kerk, biedt volop mogelijkheden om te winkelen, uit eten te gaan of te genieten van een drankje op een terras. Daarnaast zijn er diverse supermarkten, speciaalzaken, dagelijkse voorzieningen en prachtige natuurgebieden in de omgeving. Je loopt zo het Mastbos in of wandelt langs de Mark (Markdal, richting de stad of richting Strijbeek en Galder).

Ook de bereikbaarheid is gunstig. De uitvalswegen A16 naar Dordrecht/Rotterdam, A27 regio Utrecht en A58 richting Tilburg/Den Bosch en Antwerpen zijn goed bereikbaar en omliggende plaatsen zoals Ulvenhout, Bavel en Prinsenbeek zijn eenvoudig te bereiken. Daarnaast zijn er goede verbindingen richting Antwerpen en andere steden in de regio. Hierdoor is het appartement aantrekkelijk voor wie in Breda werkt of studeert, maar ook voor wie regelmatig naar omliggende steden reist.





Algemeen

- Gelegen aan de geliefde en statige Baronielaan in Breda;
- Appartement op de tweede verdieping van een karakteristiek pand;
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 74 m²;
- Balkon van circa 3,3 m²;
- Lichte en sfeervolle woonkamer met grote raampartijen;
- Moderne open keuken met royaal kookeiland;
- Fraaie visgraatvloer;
- Sfeervolle, strak geïntegreerde haard;
- Pelletkachel;
- Airco's voor verwarming en verkoeling;
- Luxe badkamer met dubbel wastafelmeubel, brede spiegel en royale inloepdouche met regendouche en handdouche;
- Hoogwaardig en modern afgewerkt interieur;
- Zeven zonnepanelen;
- Gasvrije woning;
- Energielabel A+;
- Groene en karakteristieke woonomgeving;
- Het centrum van Breda, winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op korte afstand;
- Diverse natuurgebieden in de omgeving;
- De servicekosten van de VvE bedragen circa € 125,- per maand;
- In 2025 heeft een renovatie plaats gevonden;
- Gunstige ligging ten opzichte van de A16, A27 en A58;
- Goede verbindingen richting Ulvenhout, Bavel, Prinsenbeek, Antwerpen en andere steden in de regio.





Plattegrond

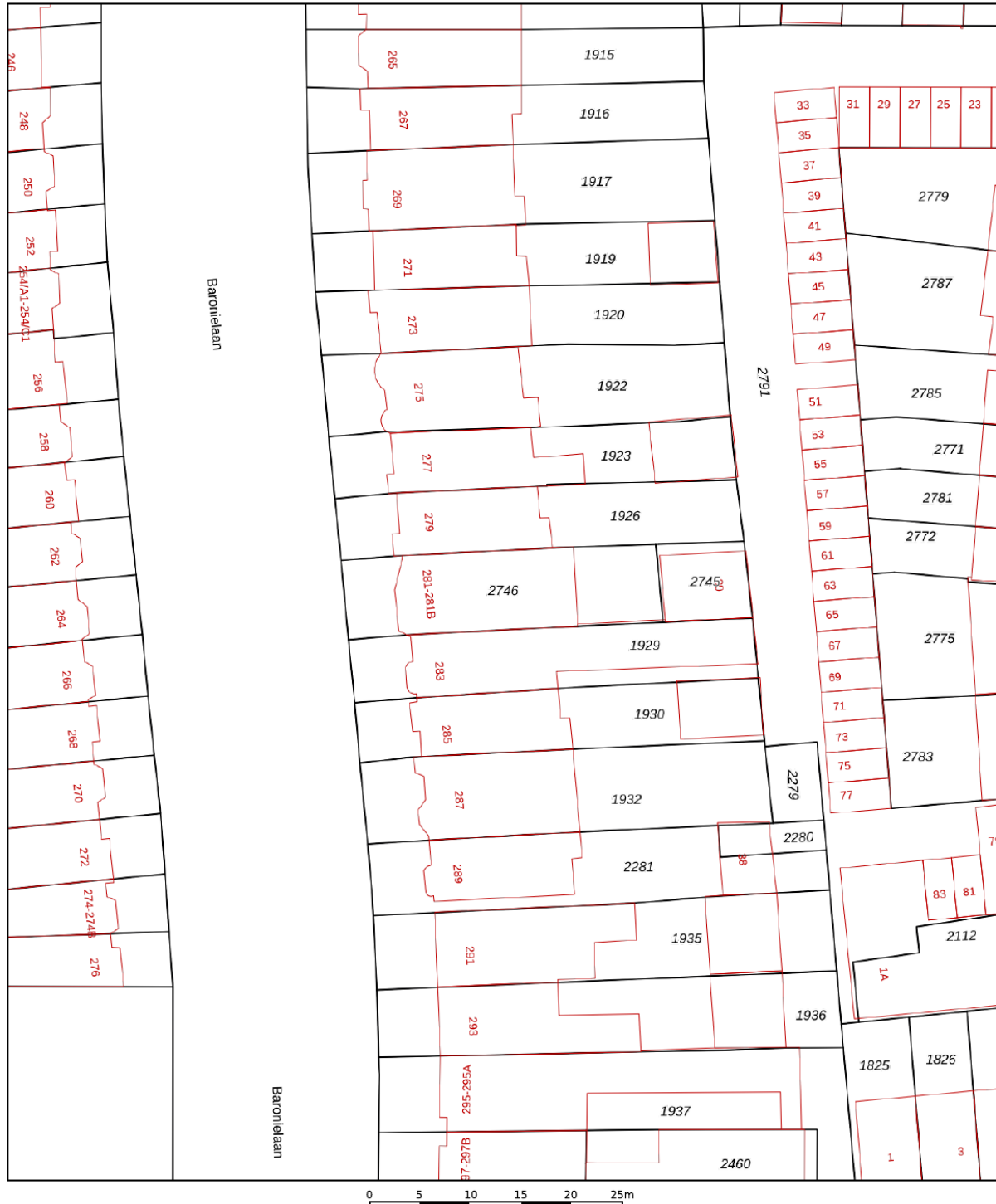


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

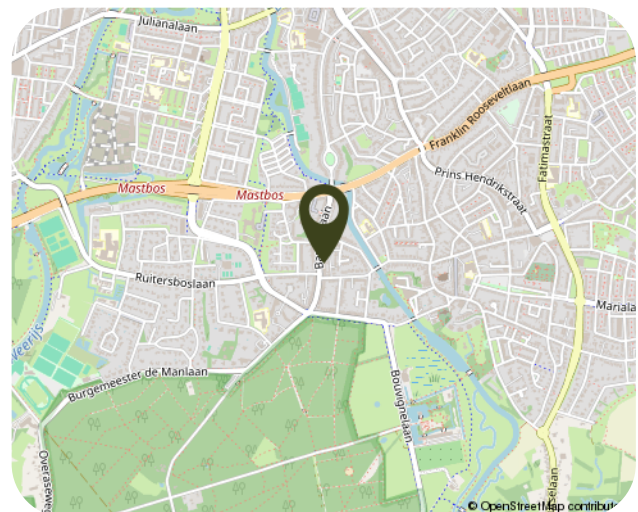
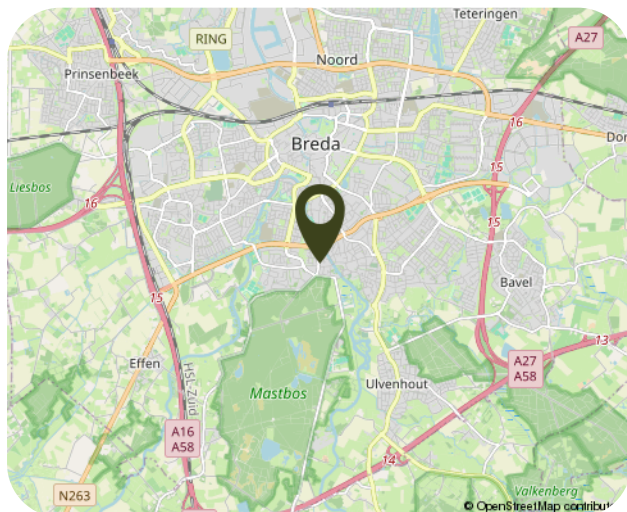
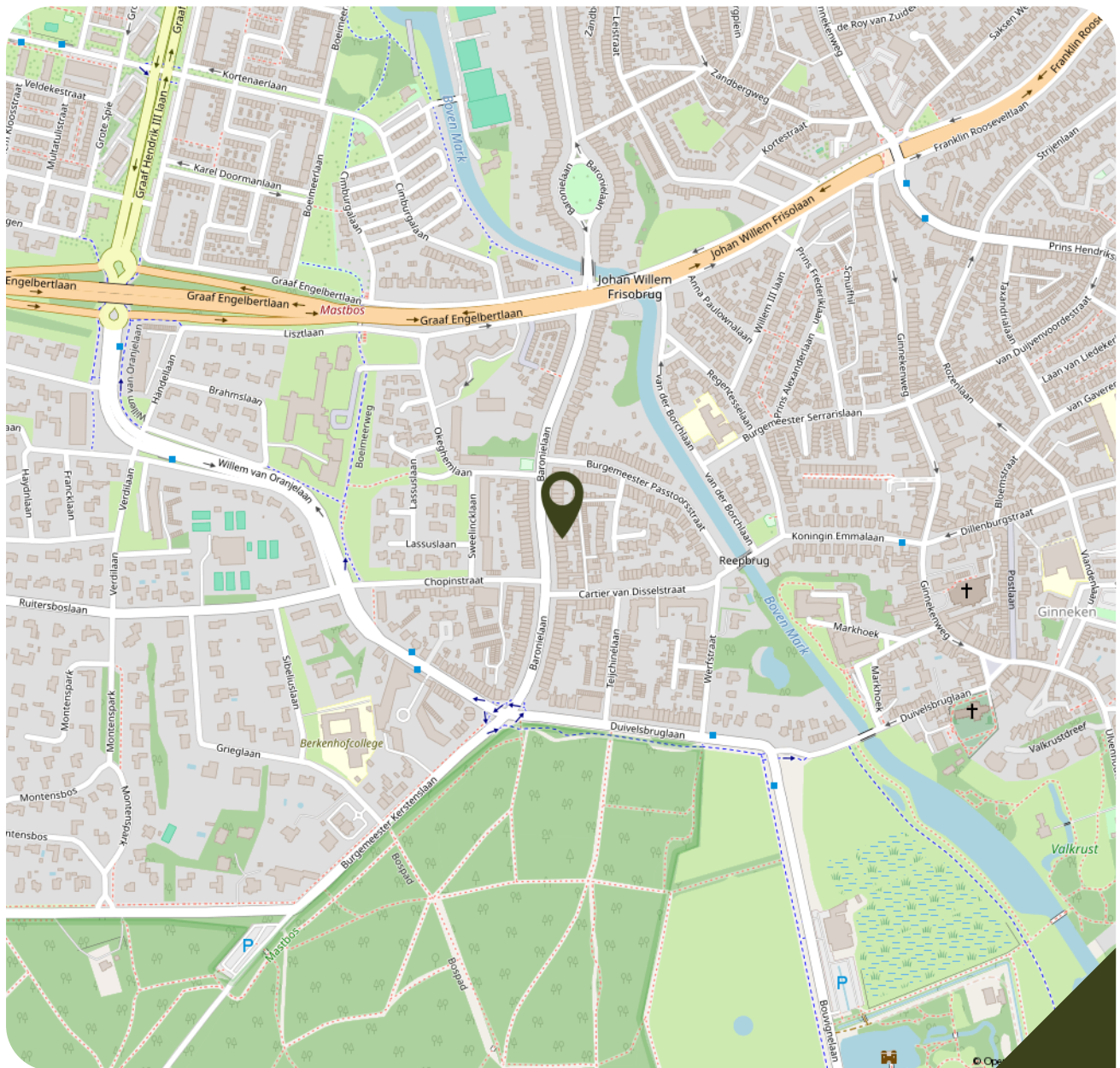
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Baronielaan



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



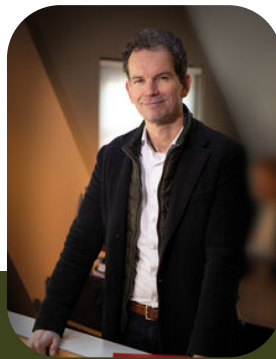
Quirijn Kalkman

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