

Te koop in Breda

BARONIELAAN 177

Vraagprijs € 1.075.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

257 m²

Perceeloppervlakte

477 m²

Inhoud woning

1110 m³

Bouwjaar woning

1905

Soort

: herenhuis

Energielabel : C

Aantal woonlagen

: 3

Verwarming: : c.v.-ketel

Aantal kamers

: 9

CV-bouwjaar : -

Aantal slaapkamers

: 5



Beschrijving

Aan de statige en geliefde Baronielaan, één van de meest prestigieuze lanen van Breda, bevindt zich dit indrukwekkende en karaktervolle herenhuis. Deze royale woning ademt sfeer en authenticiteit dankzij de vele originele stijlkenmerken, waaronder glas-in-loodramen, hoge ornamentenplafonds met sierlijsten, authentieke schouwen en fraaie ensuite deuren. In combinatie met de royale leefruimtes, maar liefst vijf slaapkamers, vier badkamers, een heerlijke serre en een diepe achtertuin biedt deze woning een unieke kans voor liefhebbers van karaktervol wonen op een absolute toplocatie.

De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer en eetkamer die door middel van authentieke ensuite deuren van elkaar kunnen worden gescheiden. De aangrenzende serre vormt een heerlijke lichte leefruimte met een prachtige lichtstraat en een fraai uitzicht op de tuin. Daarnaast beschikt de begane grond over een extra multifunctionele kamer die uitstekend geschikt is als kantoor aan huis, atelier, speelkamer, praktijkruimte of extra slaapkamer. De eerste verdieping telt twee royale slaapkamers en een complete badkamer. Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers, twee extra badkamers en een balkon. De royale achtertuin maakt het geheel compleet.

De woning verdient op onderdelen een eigentijdse update, waardoor je de mogelijkheid hebt om deze geheel naar eigen inzicht en stijl in te richten, terwijl de karakteristieke uitstraling behouden blijft.

LIGGING

De Baronielaan staat bekend als één van de mooiste en meest karakteristieke lanen van Breda. De brede, groene laan met haar monumentale bomen en statige herenhuisen biedt een unieke woonomgeving waar rust, ruimte en allure samenkomen. Vanuit de woning zijn het bruisende historische stadscentrum, het Ginneken, diverse scholen, sportvoorzieningen, winkels en gezellige horecagelegenheden eenvoudig bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting de A16 en A27 bevinden zich op korte afstand, waardoor steden als Rotterdam, Antwerpen, Tilburg en Eindhoven uitstekend bereikbaar zijn.



BEGANE GROND

Via de statige entree bereik je het sfeervolle voorportaal, dat is afgewerkt met een authentieke tegelvloer. Vanuit hier kom je in de royale ontvangsthal, welke toegang biedt tot de woonkamer, de keuken, het toilet, een vaste kast, de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is verdeeld in een royale zitkamer en een stijlvolle eetkamer, welke van elkaar kunnen worden afgesloten door middel van fraaie authentieke ensuite deuren. De hoge plafonds zijn rijk afgewerkt met sierlijsten en de glas-in-loodramen aan de voorzijde versterken het karakter van deze bijzondere woonruimte. Zowel de woonkamer als de eetkamer beschikken over een sfeervolle open haard met een authentieke schouw.

Aansluitend bevindt zich de prachtige serre, een heerlijke lichte ruimte waar de grote raampartijen en de lichtstraat zorgen voor een optimale daglichttoetreding en een prachtig uitzicht over de achtertuin. Via de dubbele openslaande tuindeuren is de tuin te bereiken.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een extra kamer met inbouwspots en royale raampartijen. Dankzij de veelzijdige indeling is deze ruimte uitstekend geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte, atelier, hobbykamer of extra slaapkamer.

De dichte keuken is voorzien van een keukenblok met onderkasten en lades en beschikt over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap en een losse Amerikaanse koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is eveneens de multifunctionele achterkamer bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast, een laminaatvloer en strak gestucte wanden. De slaapkamer aan de achterzijde geeft bovendien toegang tot het balkon.

De ruime badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een toilet. Dankzij het grote raam beschikt de badkamer over een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht.



TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een vaste kast waarin de cv-installatie is opgesteld.

Twee slaapkamers beschikken over een eigen badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde biedt daarnaast toegang tot een balkon.

TUIN

De woning beschikt over een royale, achtertuin waar volop ruimte is om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te dineren. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin een heerlijke combinatie van privacy, rust en groen, passend bij de uitstraling van dit bijzondere herenhuis.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan de prestigieuze Baronielaan;
- Karakteristiek herenhuis met authentieke details;
- Glas-in-loodramen, hoge plafonds, sierlijsten en ensuite deuren;
- Royale woonkamer, eetkamer en lichte serre;
- Multifunctionele extra kamer op de begane grond;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Drie badkamers;
- Twee balkons;
- Royale achtertuin, de tuin is diep en ruim van opzet en biedt de mogelijkheid om eventueel een mooie overkapping of berging te creëren;
- Energielabel C
- Gelegen nabij het centrum van Breda, het Ginneken, scholen, winkels, horeca en uitvalswegen.



Verkoopvoorwaarden

Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Korse Makelaars lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

ASBESTCLAUSULE

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

OUDERDOMSCLAUSULE

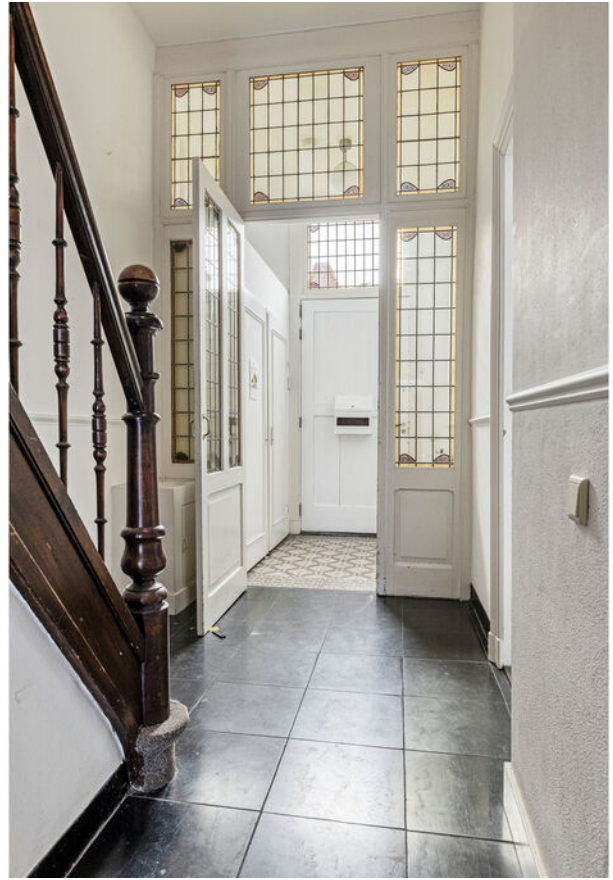
Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouwweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

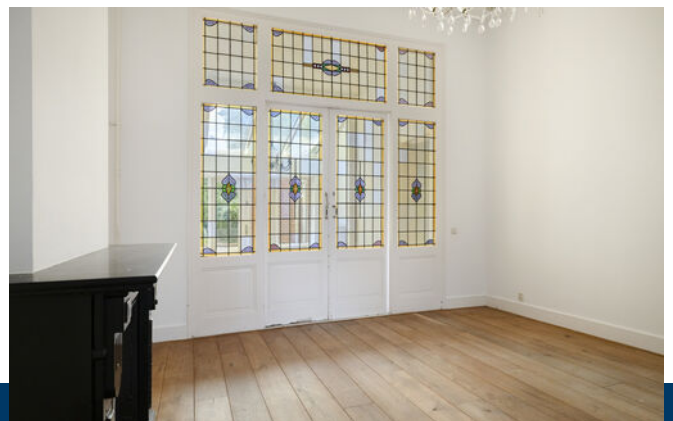
VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem. Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.

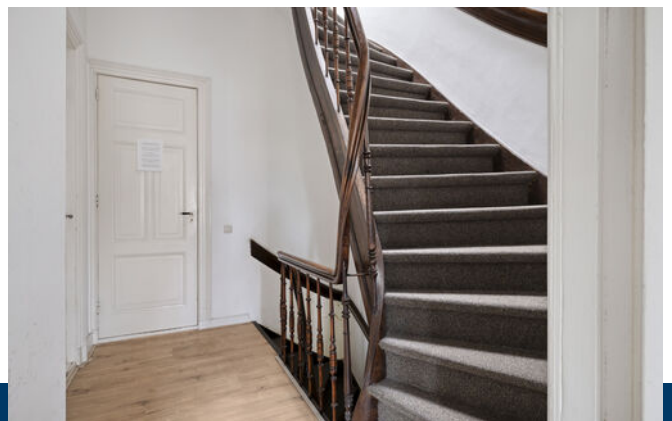


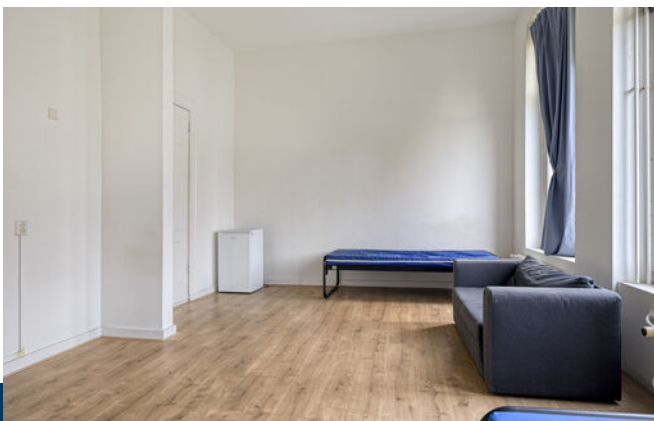


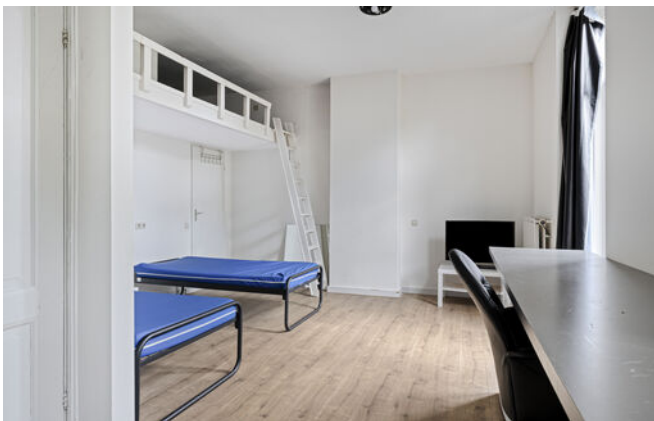


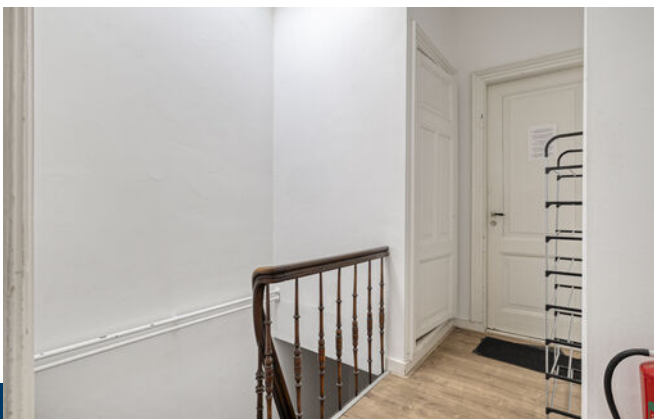
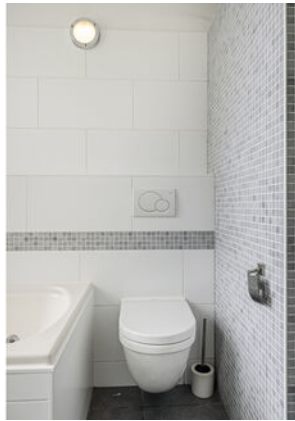














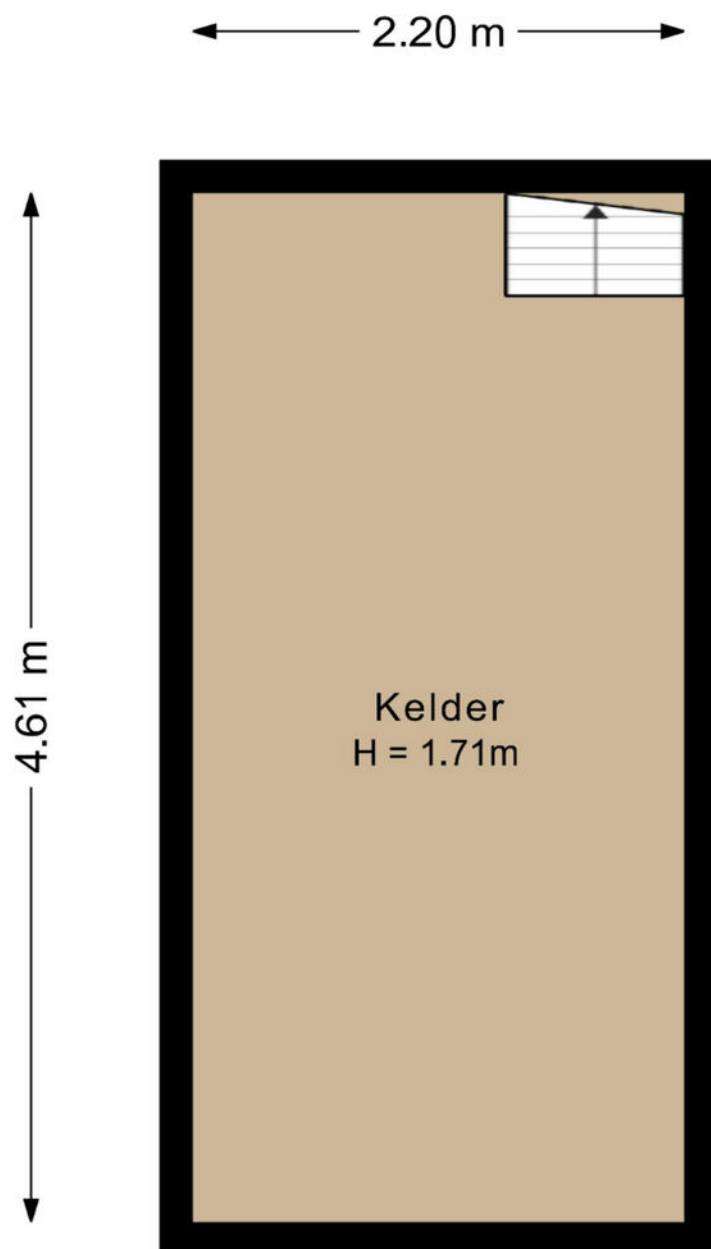


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



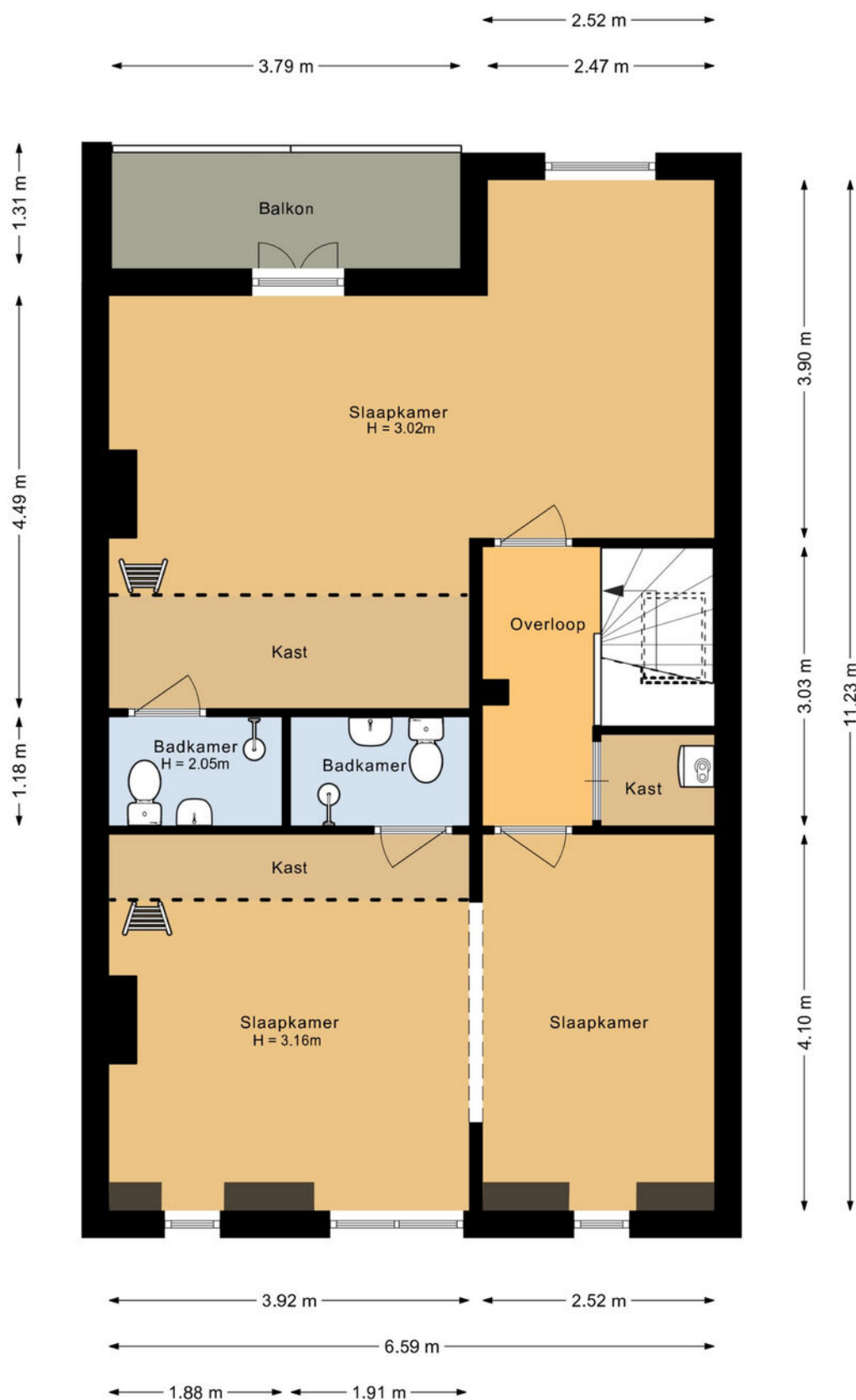
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



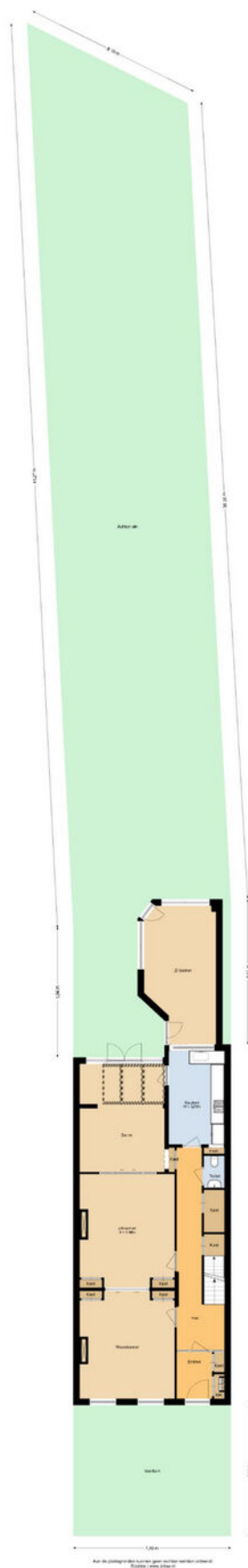
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

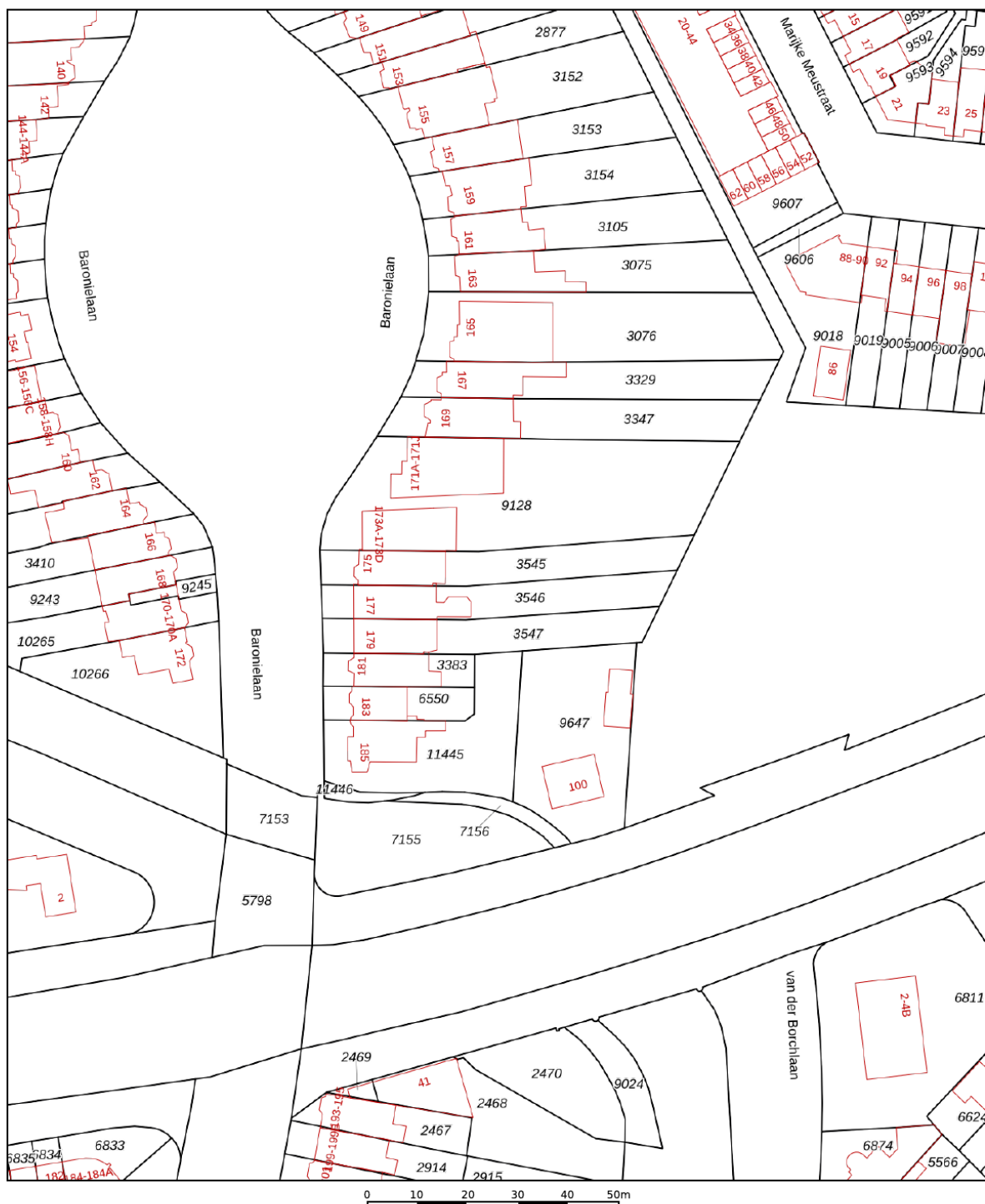


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Baronielaan 177

Uw referentie: Baronielaan 177



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Breda

Sectie D

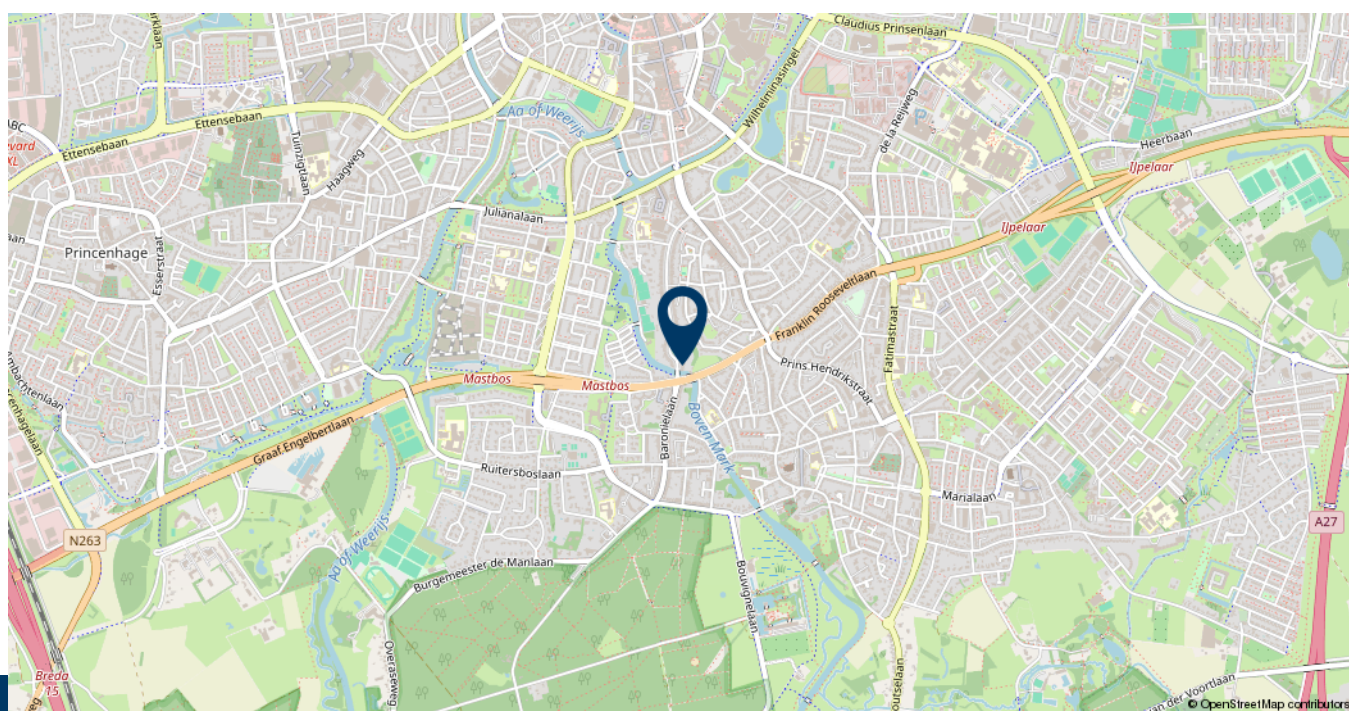
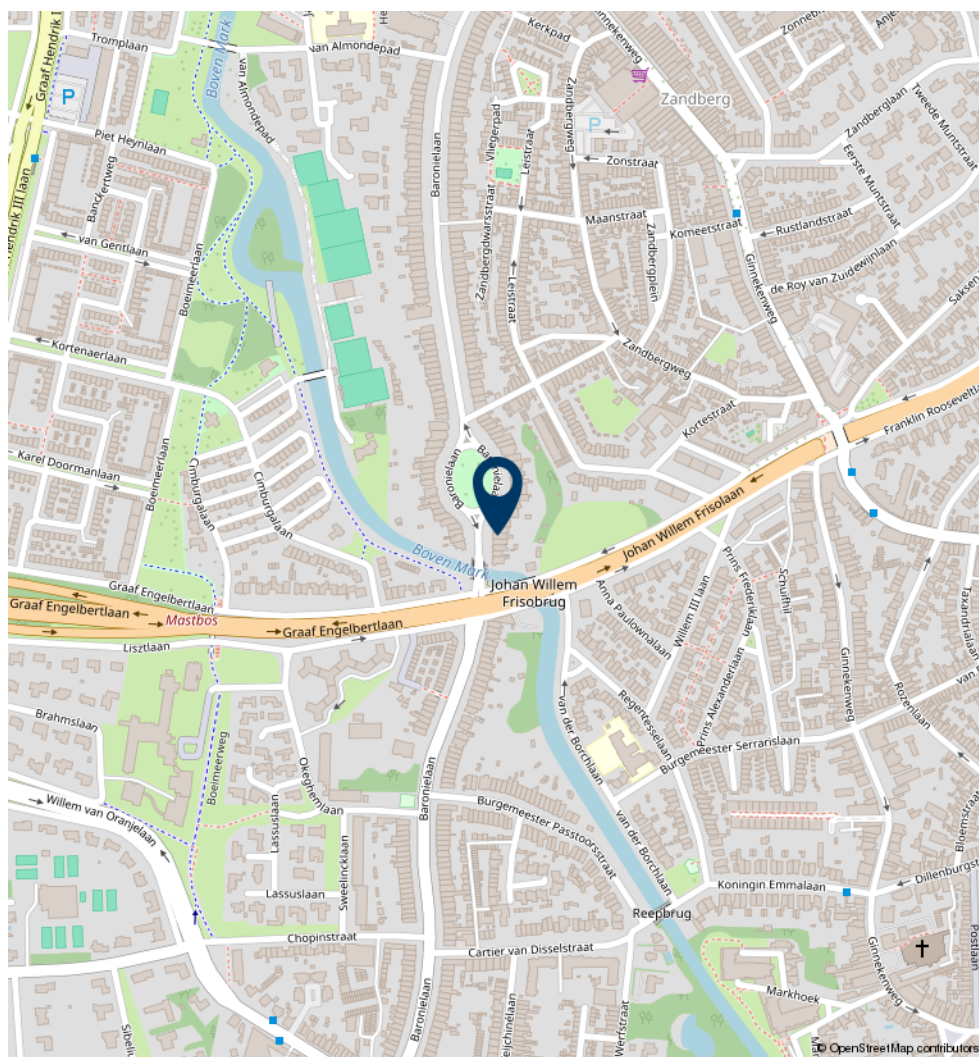
Perceel 3546

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Locatie op de kaart



Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, 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 Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

Hypotheek

Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte 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 onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt 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.

Algemene voorwaarden

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), 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.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen

deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.



[illegible]

Heb je interesse in **Baronielaan 177?**

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Etten-Leur

Bredaseweg 185
4872 LA Etten-Leur

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS