Eigentijds wonen



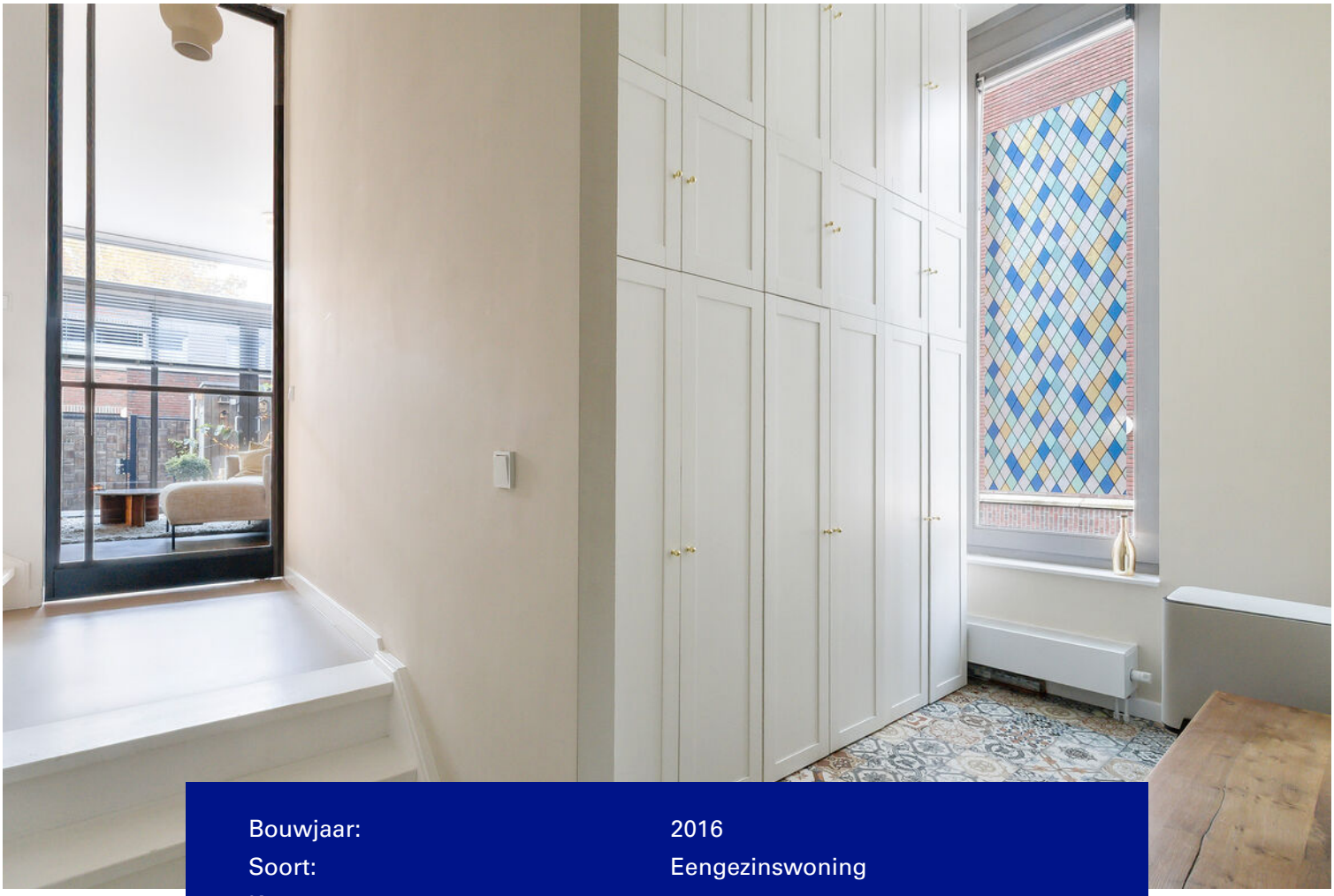
Stationslaan 21 te Breda

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Zuyderleven
(Onderdeel van Fidus)

076-5310410 | makelaardij@zuyderleven.nl
www.zuyderleven.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2016
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	396 m^3
Woonoppervlakte:	93 m2
Externe bergruimte:	6 m2
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dak-muur-vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

Wonen op een steenworp afstand van het Centraal Station én het bruisende centrum van Breda, met alle ruimte, comfort en rust van een heerlijke eigen woning? Dan is Stationslaan 21 absoluut een bezichtiging waard!

Deze verrassend ruime en karaktervolle hoekwoning combineert een moderne afwerking met een bijzonder ruimtelijk gevoel. Zodra je binnenkomt, valt direct de royale hal op, met een indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst ca. 3,75 meter. Deze ruimte biedt niet alleen volop mogelijkheden voor een garderobe en extra bergruimte, maar leent zich dankzij het royale formaat eventueel ook voor het realiseren van een extra kamer.

De sfeervolle hal met Portugese tegelvloer vormt een mooi contrast met de strakke afwerking van de rest van de woning. Via een stijlvolle kamerhoge taatsdeur van FritsJurgens bereik je de woonkamer met open keuken. Ook hier zorgen de hoge plafonds van ca. 3,25 meter, de kamerhoge raampartijen en de grote aluminium schuifpui voor een heerlijk gevoel van ruimte en een prachtige lichtinval. Dankzij de hoekligging profiteert de woning bovendien van extra daglicht via de zijramen.

De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een fraaie epoxy gietvloer, die in 2025 opnieuw is gecoat. Ook het binnen schilderwerk is grotendeels in 2025 uitgevoerd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. Vanuit de woonkamer stap je zo de speels ingedeelde stadstuin in, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Extra comfortabel is de eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

En dan de locatie! De woning ligt op een bijzonder centrale plek, op loopafstand van het Centraal Station, het historische stadscentrum en de gezellige wijk Belcrum. Een ideale combinatie van stedelijke levendigheid en comfortabel wonen.

LOCATIE
De Stationslaan ligt op een bijzonder aantrekkelijke locatie, op steenworp afstand van het Centraal Station en de binnenstad van Breda. De afgelopen jaren heeft de omgeving door de herontwikkeling van de spoorzone een prachtige transformatie ondergaan, waarbij karakteristieke gebouwen, moderne architectuur en stedelijke voorzieningen op een mooie manier samenkomen.

De historische binnenstad met de Grote Markt, gezellige terrassen, restaurants, winkels en culturele voorzieningen is binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het Valkenbergpark ligt op korte afstand.

Daarnaast bevindt de geliefde wijk Belcrum zich vlakbij. Deze gezellige en levendige wijk staat bekend om haar eigen karakter, creatieve hotspots, horeca en fijne buurtsfeer.

Of je nu met de trein reist, graag de stad in gaat of juist wilt genieten van alles wat Breda te bieden heeft: vanaf deze locatie ligt het allemaal binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree kom je in de opvallend ruime hal, die direct indruk maakt door de hoogte van maar liefst ca. 3,75 meter. De hal is afgewerkt met een karaktervolle Portugese tegelvloer en biedt verrassend veel praktische mogelijkheden.

Momenteel is deze ruimte ingericht als royale garderobe en bergruimte, maar door het formaat

behoort het realiseren van een extra kamer eveneens tot de mogelijkheden. Een bijzonder pluspunt dat deze woning nét dat beetje extra flexibiliteit geeft.

Vanuit de hal zijn de toiletruimte, technische ruimte en woonkamer bereikbaar. Ook bevindt zich hier een praktische trapkast voor extra bergruimte.

TOILET
De moderne toiletruimte is voorzien van een wandcloset van Villeroy & Boch en een fonteintje.

WOONKAMER EN OPEN KEUKEN
Via een stijlvolle, kamerhoge taatsdeur (FritsJurgens) bereik je de royale woonkamer met open keuken. De combinatie van de indrukwekkende plafondhoogte van ca. 3,25 meter, de grote raampartijen en de hoekligging zorgt hier voor een bijzonder lichte en ruimtelijke leefomgeving.

De kamerhoge ramen aan de tuinzijde en de aluminium schuifpui zorgen voor een prachtige verbinding met de stadstuin. Ook aan de zijkant zorgen de extra ramen voor een prettige lichtinval.

De open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap met afvoer naar buiten, oven, koelkast en vaatwasser. De woning beschikt daarnaast over mechanische ventilatie.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een strakke epoxy gietvloer. Deze vloer is in 2025 opnieuw gecoat. Ook is het binnen schilderwerk grotendeels in 2025 uitgevoerd.

EERSTE VERDIEPING
Via de trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier is gekozen voor een strakke, doorlopende epoxy gietvloer, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer.

SLAAPKAMERS (3)
De woning beschikt over drie slaapkamers, verdeeld over de verdieping. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde rechts. Aan de achterzijde links bevindt zich de tweede slaapkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, aan de zijkant van de woning. De slaapkamers zijn voorzien van kantel-/kiepramen.

BADKAMER
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel, toilet en een aansluiting voor de wasmachine.

TUIN
De stadstuin is speels aangelegd met een leuk niveauverschil, wat zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect. Een fijne plek om na een drukke dag even buiten te zitten en te genieten van het buitenleven, midden in de stad.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

PARKEREN
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de eigen parkeerplaats (nummer 151) in de afgesloten parkeergarage. Daarnaast zijn er in de directe omgeving diverse aanvullende parkeermogelijkheden.





































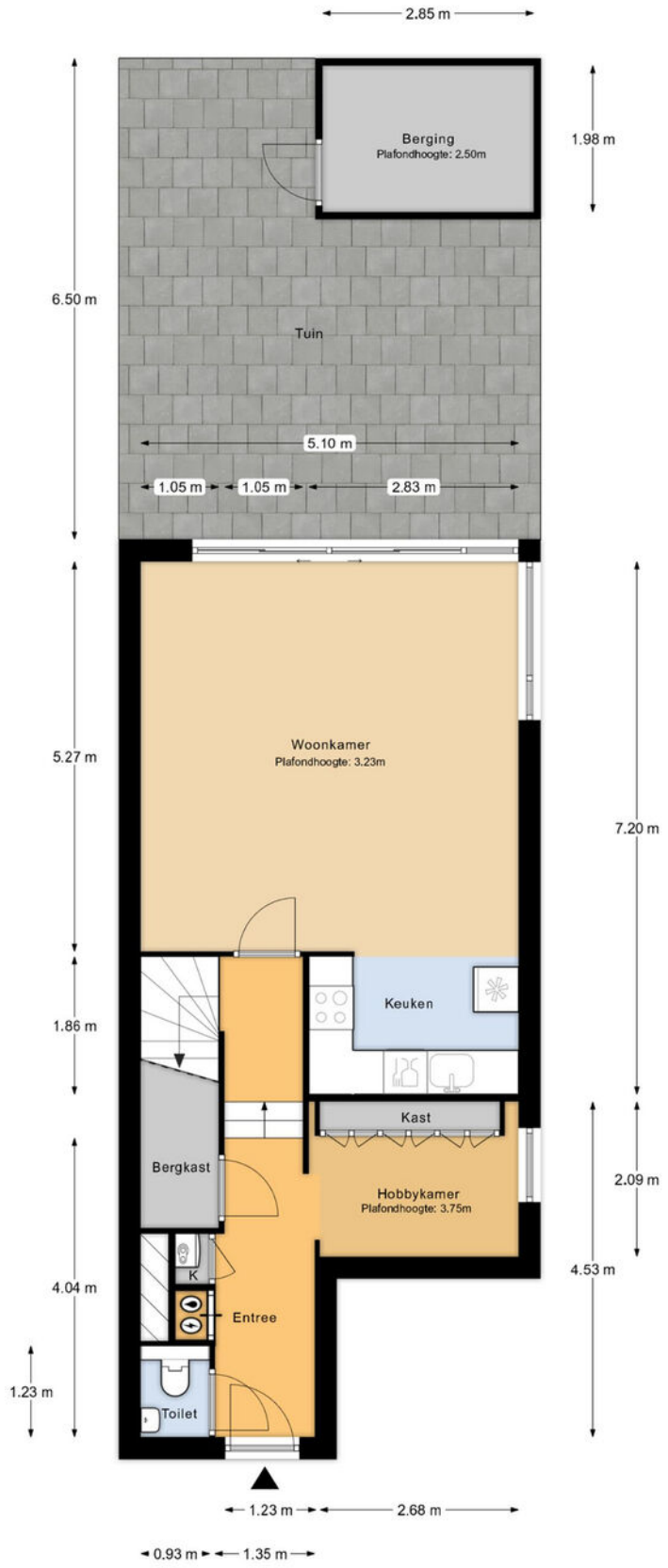





10


STRACKS
OFFICES

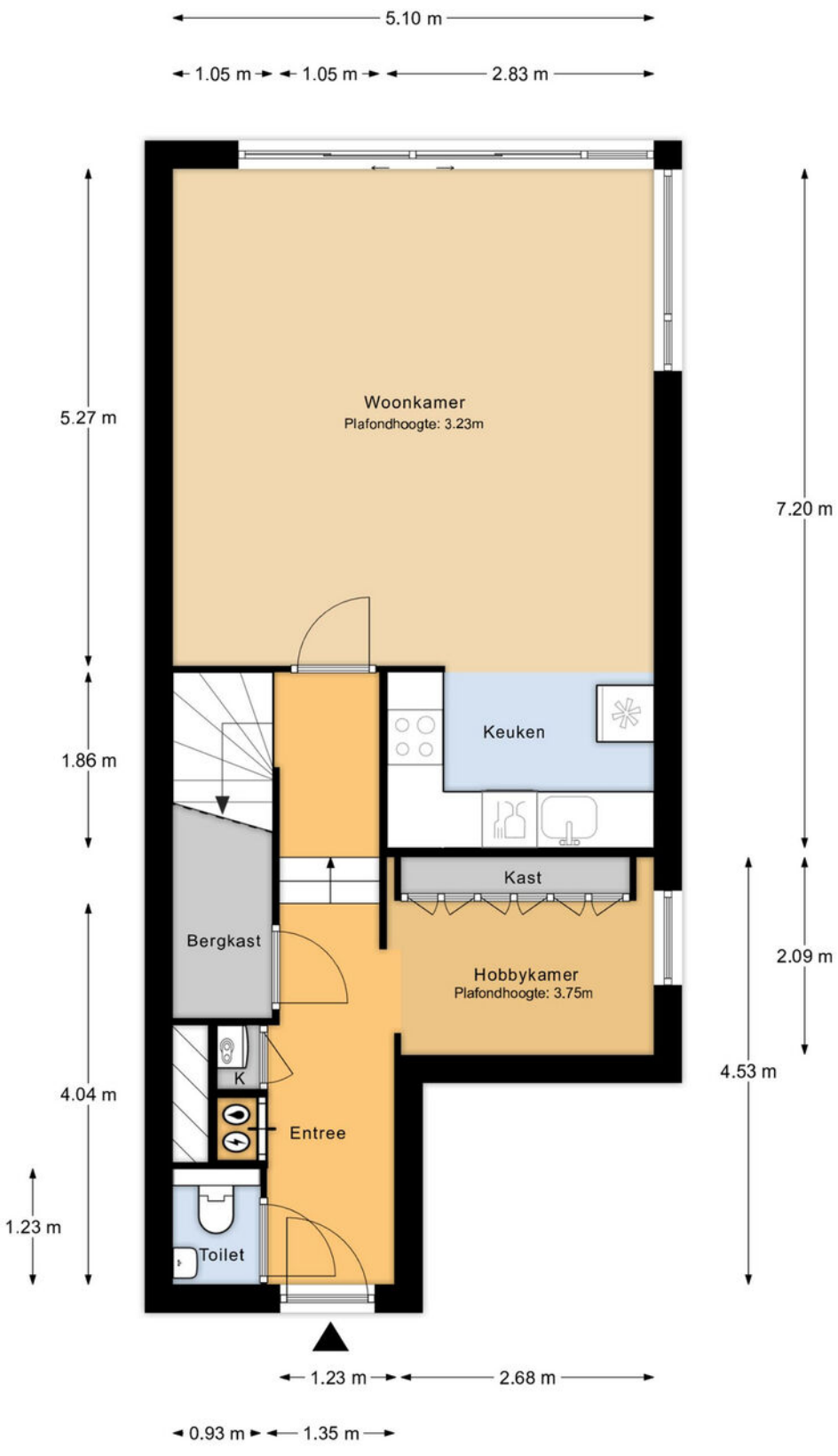
Plattegrond



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

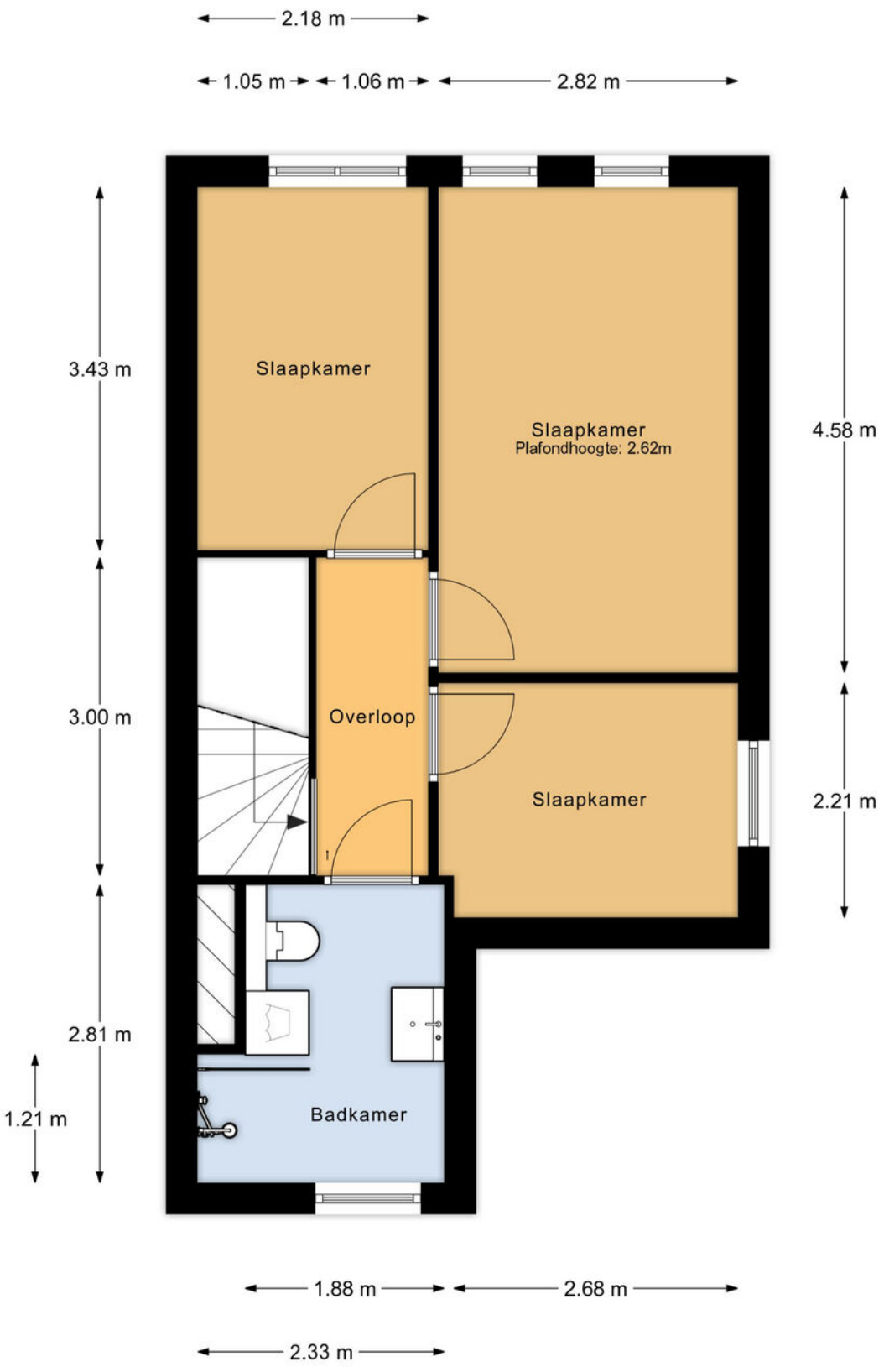
Plattegrond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

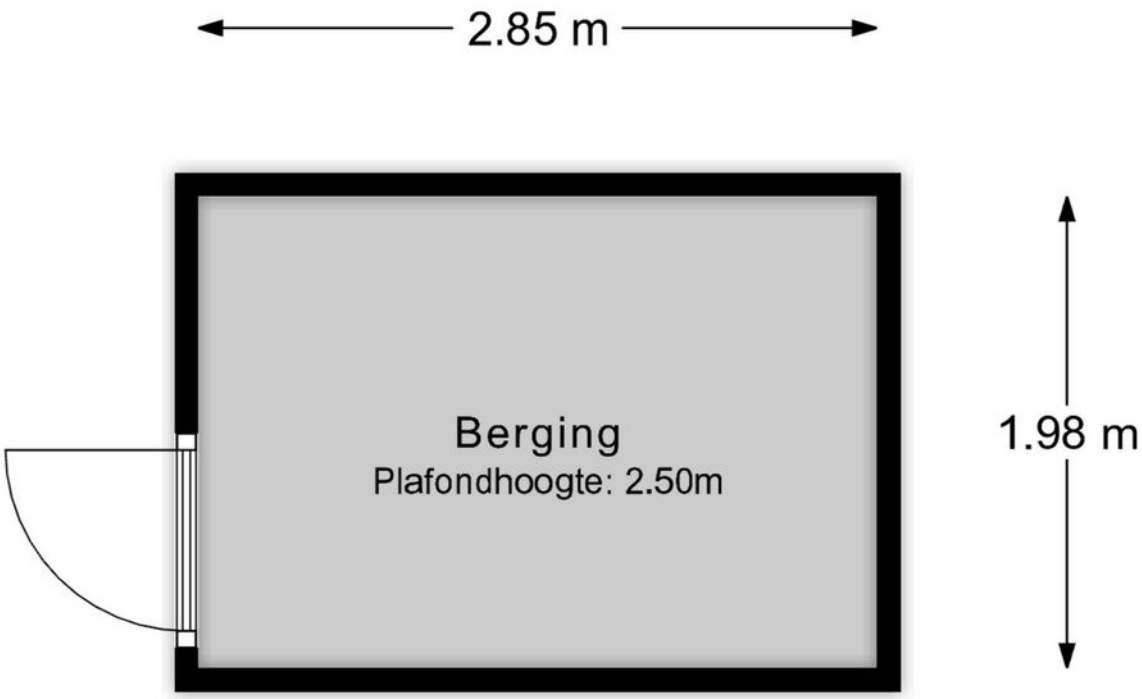
Plattegrond



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

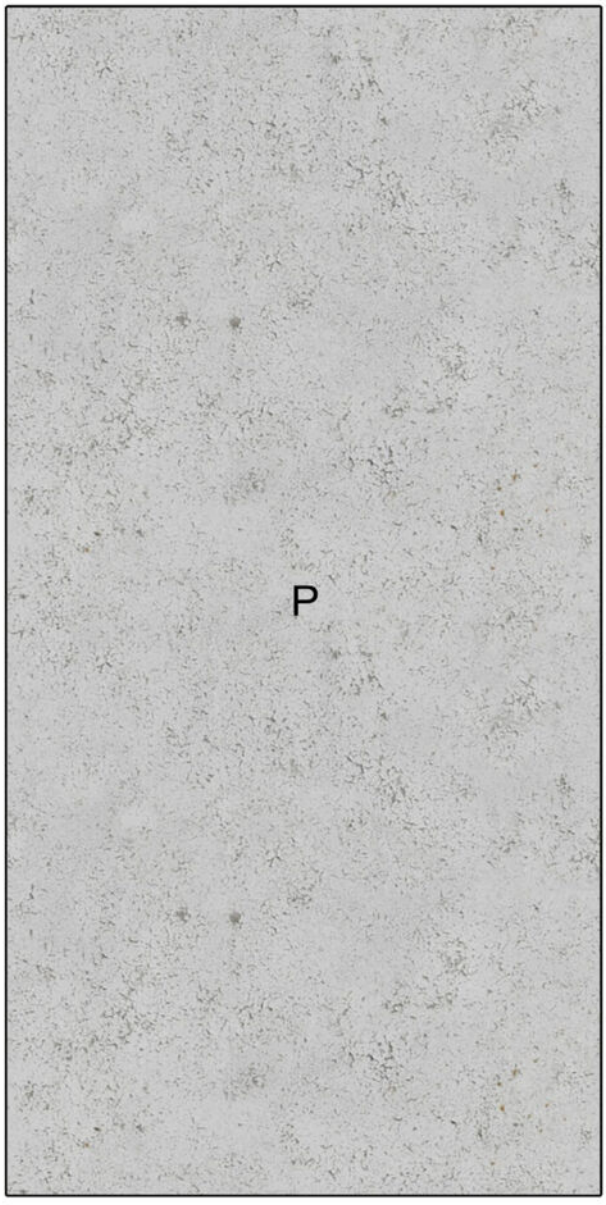
Plattegrond



Barging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

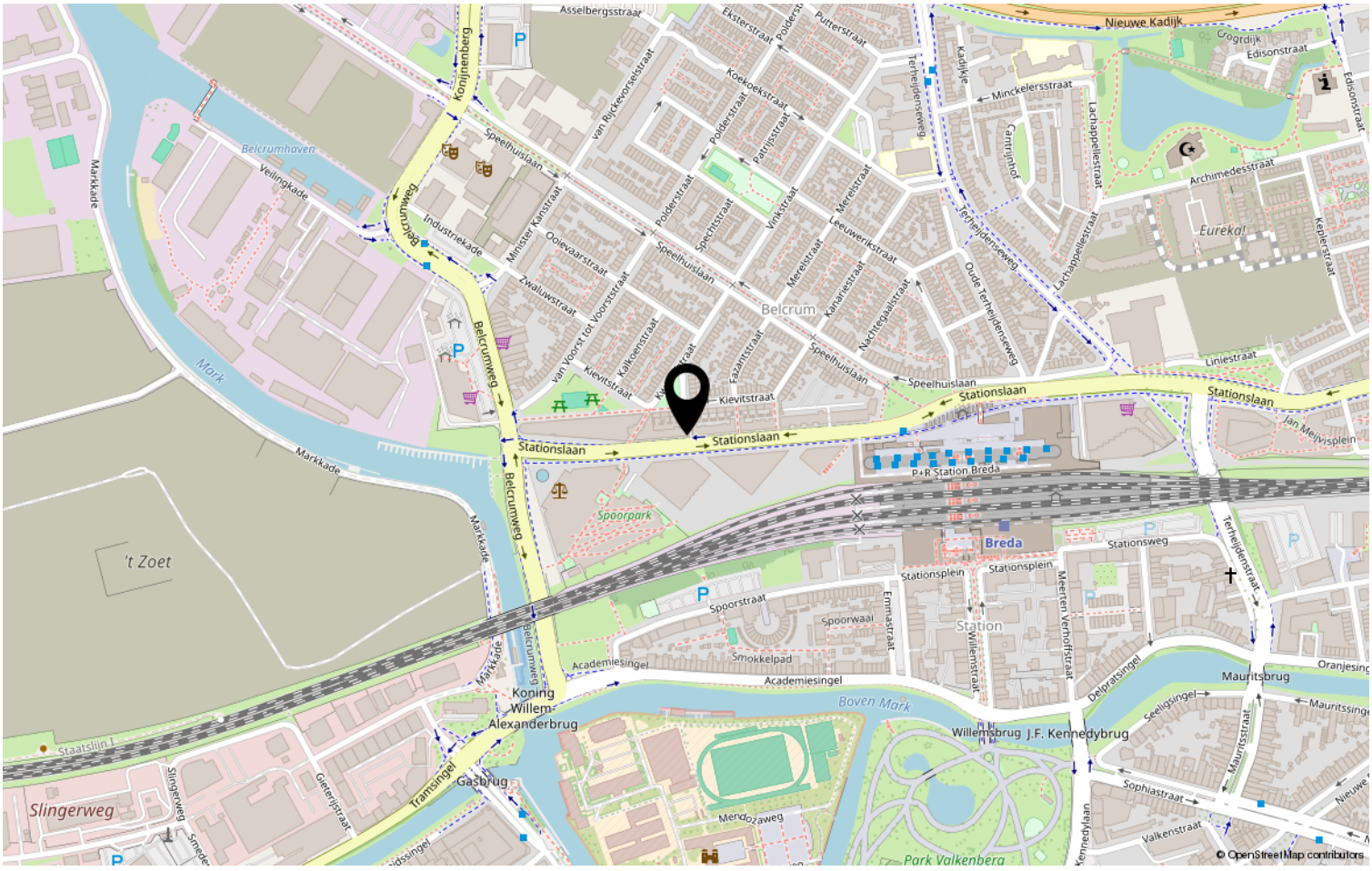
Plattegrond

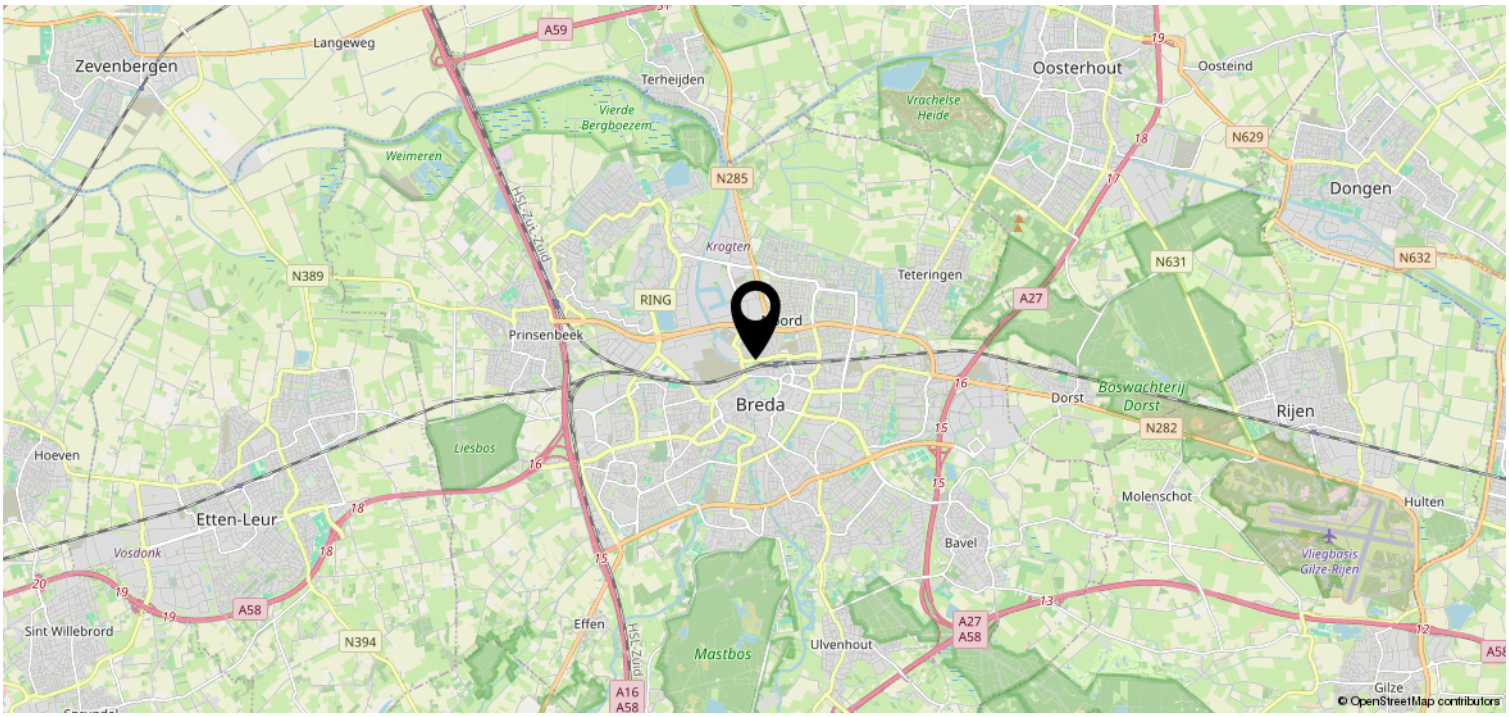


Parkeerplaats

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Locatie
op de kaart





Heeft u interesse?

Zuyderleven
(Onderdeel van Fidus)

Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

076-5310410 | makelaardij@zuyderleven.nl
www.zuyderleven.nl