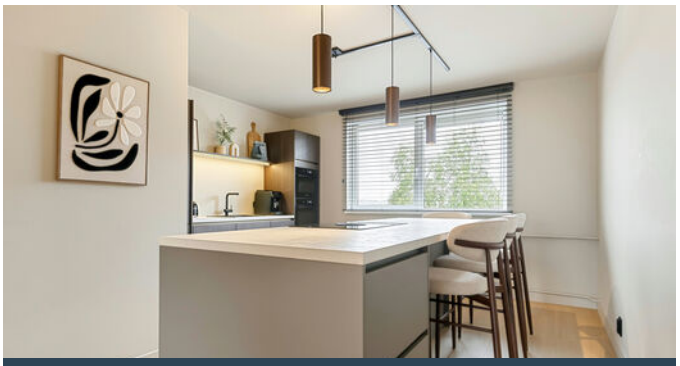
WELKOM.

B

RIJNAUWENSTRAAT 238
BREDA





Instapklaar driekamer-appartement



MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE WATER.

Helder in huisvesting.

WELKOM BIJ
VAN DE WATER MAKELAARS

Recht door zee met een heldere dienstverlening en zuivere adviezen. De Van de Water Groep is onmiskenbaar de juiste bron.

Onze makelaars werken bij de verkoop van woningen volgens een helder en waterdicht concept, namelijk de Van de Water Commitments. Hierin staat overzichtelijk vastgelegd wat wij voor onze klanten doen en wat zij van ons mogen verwachten. Deze heldere werkwijze geeft vertrouwen en rust. Ook voor een eerlijk advies zijn wij onze klanten graag van dienst.

Bekijk onze Commitments achterin de brochure

UW MAKELAAR



Ebru Köse-Bayram
Vastgoedadviseur

e.kose@vandewatergroep.nl
076 5 24 24 00 | 06 83 69 00 59

“Makelaars van het zuiverste water”

ONZE VESTIGINGEN

OOSTERHOUT



Keiweg 24
4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 447

TILBURG

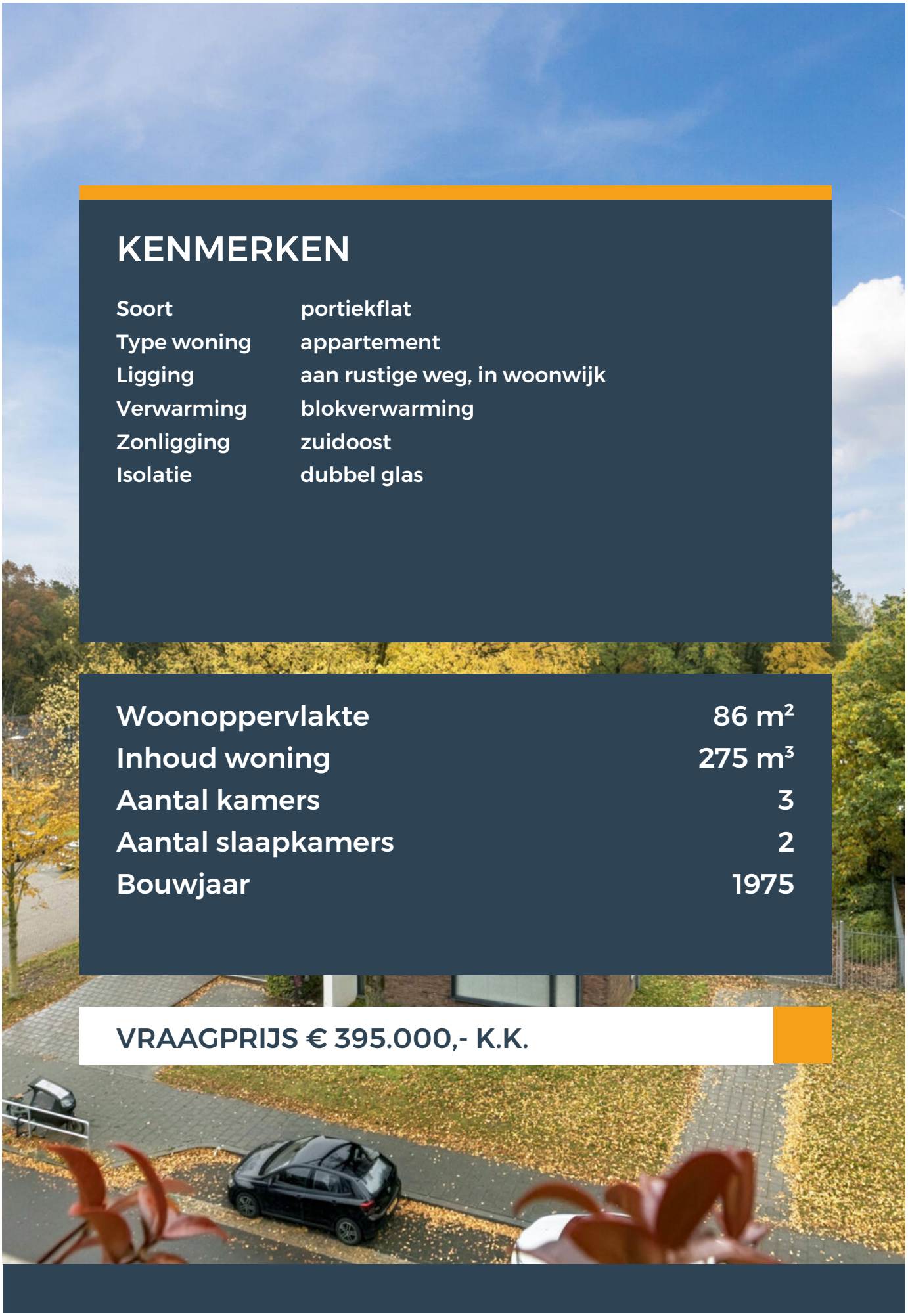


Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

BREDA



Keizerstraat 91-93
4811 HL Breda
T (076) 5 24 24 00



KENMERKEN

Soort	portiekflat
Type woning	appartement
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	blokverwarming
Zonligging	zuidoost
Isolatie	dubbel glas

Woonoppervlakte	86 m²
Inhoud woning	275 m³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1975

VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.

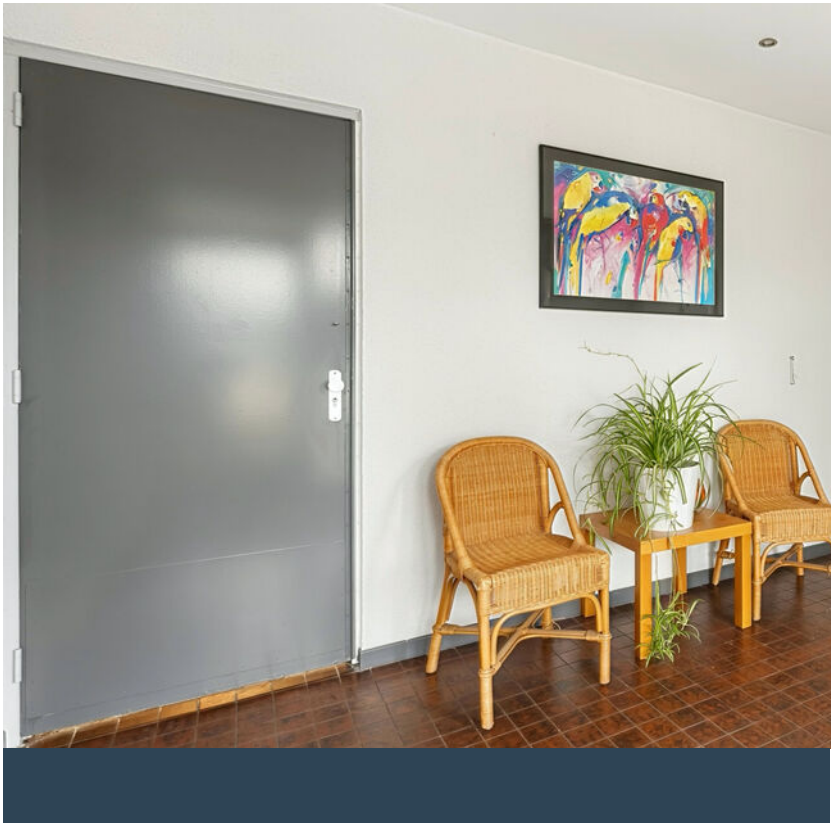
APPARTEMENT

Ben je op zoek naar een modern appartement waar je zonder klussen direct kunt genieten van comfort en luxe? Dan is dit prachtige appartement aan de Rijnauwenstraat 238 in Breda absoluut een bezichtiging waard! In 2025 is het appartement grondig vernieuwd en tot in de puntjes afgewerkt. Van de luxe keuken met kookeiland tot de stijlvolle badkamer en de strakke wanden en plafonds: aan alles is gedacht!

Het appartement is gelegen op de vierde verdieping van het complex, beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst ca. 86m² en is bereikbaar met de lift. Met onder meer twee ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, een luxe keuken, toilet en badkamer, een overdekt balkon op het zuidoosten en een eigen berging biedt dit appartement alles voor comfortabel wonen.

De ligging in de populaire woonwijk IJpelaar maakt het geheel extra aantrekkelijk. Bovendien zijn er voldoende parkeermogelijkheden in de omgeving.





RIJNAUWENSTRAAT 238





Gelegen in de populaire woonwijk IJpelaar



HAL EN WOONKAMER

Bij binnenkomst valt direct de moderne en verzorgde afwerking op. In 2025 is het appartement compleet gemoderniseerd. De fraaie klik-pvcvloer en de strak afgewerkte wanden en plafonds zorgen voor een eigentijdse uitstraling. Hier hoef je niet eerst aan de slag met een verbouwing, maar kun je direct beginnen met genieten!

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de schuifpui is er een fijne verbinding met het balkon en valt er prettig daglicht naar binnen. Het overdekte balkon ligt op het zuidoosten en is een heerlijke plek om buiten te zitten. Het aanwezige zonnescherm biedt extra comfort op zonnige dagen. Voor een aangenaam binnenklimaat is er airconditioning aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen.



Het appartement is voorzien van een fraaie klik-pvc vloer

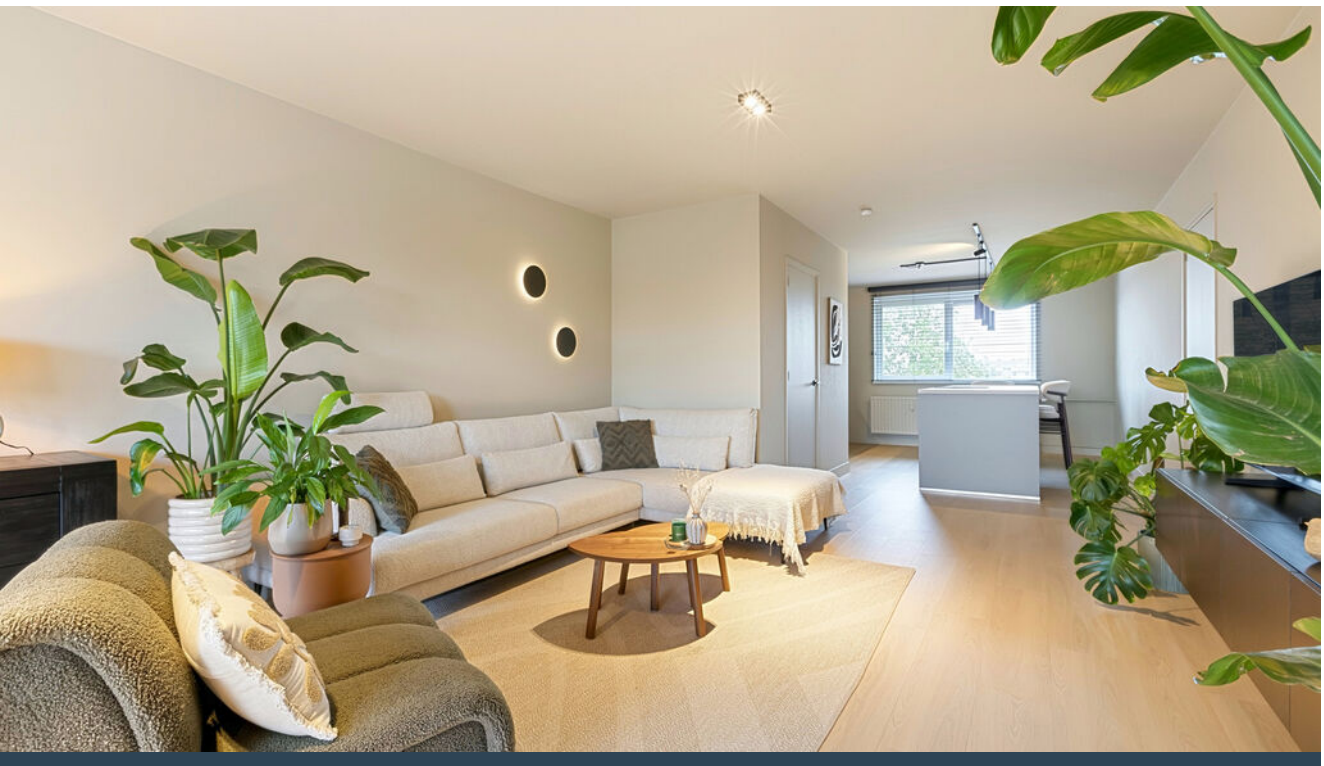




RIJNAUWENSTRAAT 238







WOONKAMER EN BALKON



Ruime living met overdekt balkon gelegen op het zuidoosten





RIJNAUWENSTRAAT 238





KEUKEN

De moderne keuken is een echte blikvanger! Het kookeiland geeft de keuken een luxe uitstraling en biedt extra werkruimte. De combinatie van het eigentijdse design en de complete uitrusting maakt dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers. De keuken beschikt over de volgende apparatuur: BORA inductiekookplaat, oven, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en een boiler. Daarnaast is er een praktische voorraadkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van boodschappen en keukenbenodigdheden.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers van beide ca. 12m² die naar wens zijn in te richten. Naast een comfortabele hoofdslaapkamer is er bijvoorbeeld ruimte voor een logeerkamer, een kinderkamer of een thuiswerkplek. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een comfortabele douche en een fraai wastafelmeubel. Een fijne ruimte om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten. De separate toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een modern wandcloset en een fonteintje.



Luxe keukeninrichting met kookeiland



RIJNAUWENSTRAAT 238







SLAAPKAMER



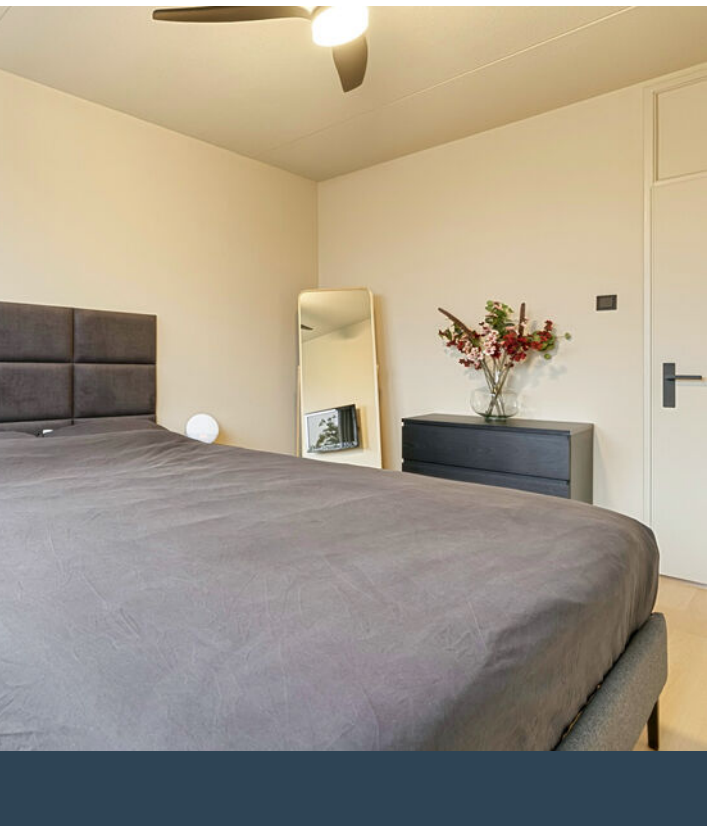
Twee ruime slaapkamers van beide ca. 12m²





RIJNAUWENSTRAAT 238





WERKKAMER EN BADKAMER



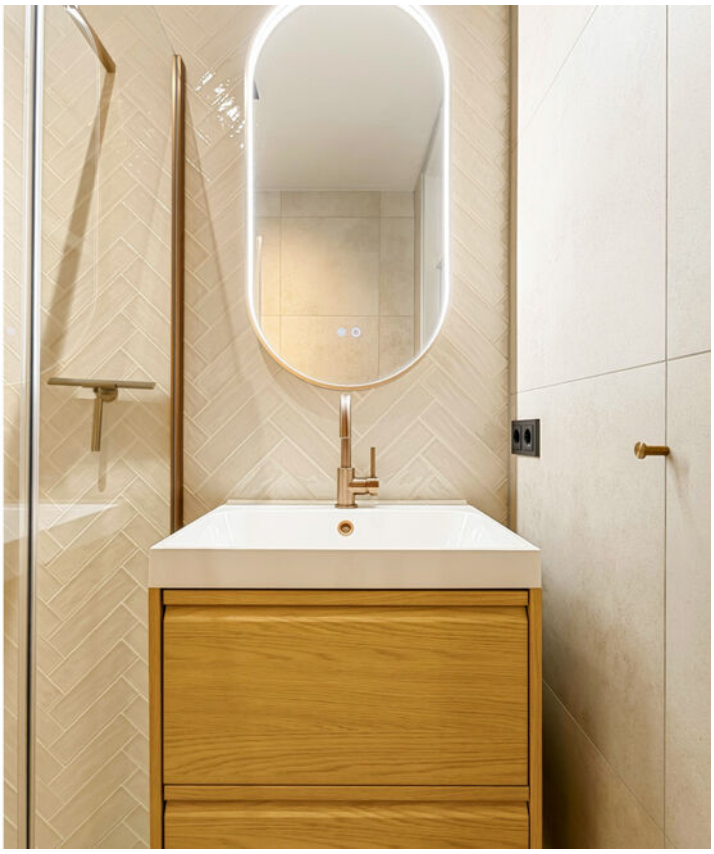
Stijlvol afgewerkte badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel





RIJNAUWENSTRAAT 238









BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

BIJZONDERHEDEN

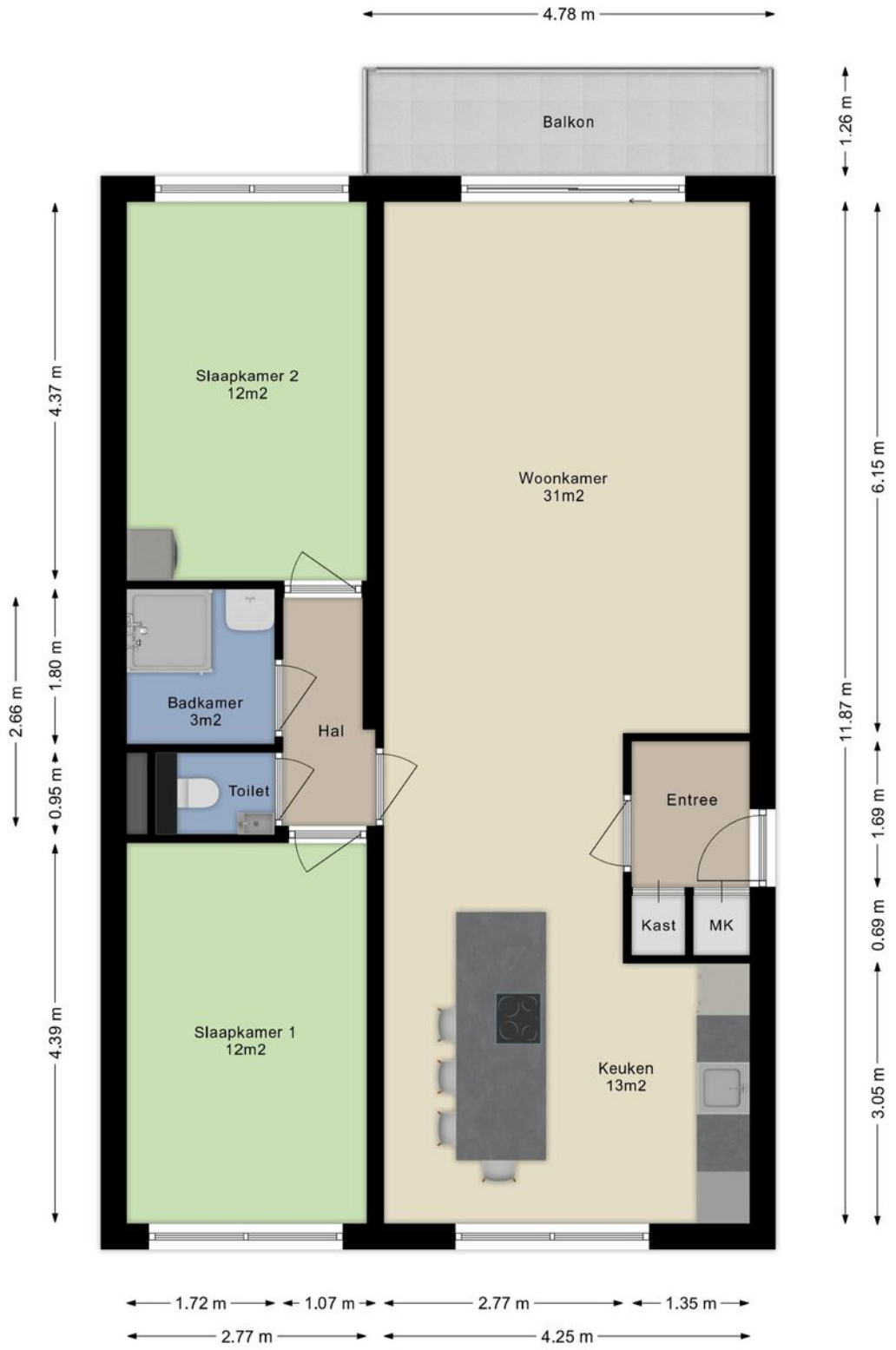
- Energielabel B aanwezig.
- Lift aanwezig.
- In 2025 grondig vernieuwd en luxe afgewerkt.
- Twee ruime slaapkamers.
- Moderne keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur.
- Luxe badkamer met douche en wastafelmeubel.
- Airconditioning voor zowel koelen als verwarmen.
- Overdekt balkon op het zuidoosten met schuifpui en zonnescherm.
- Gemeenschappelijke opbergkast naast de voordeur.
- Eigen berging op de begane grond met elektra.
- Voldoende parkeermogelijkheden.
- Bijdrage VvE totaal € 293,- per maand (inclusief voorschot stookkosten á € 70,- en waterverbruik).
- Oplevering in overleg.

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlenen.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

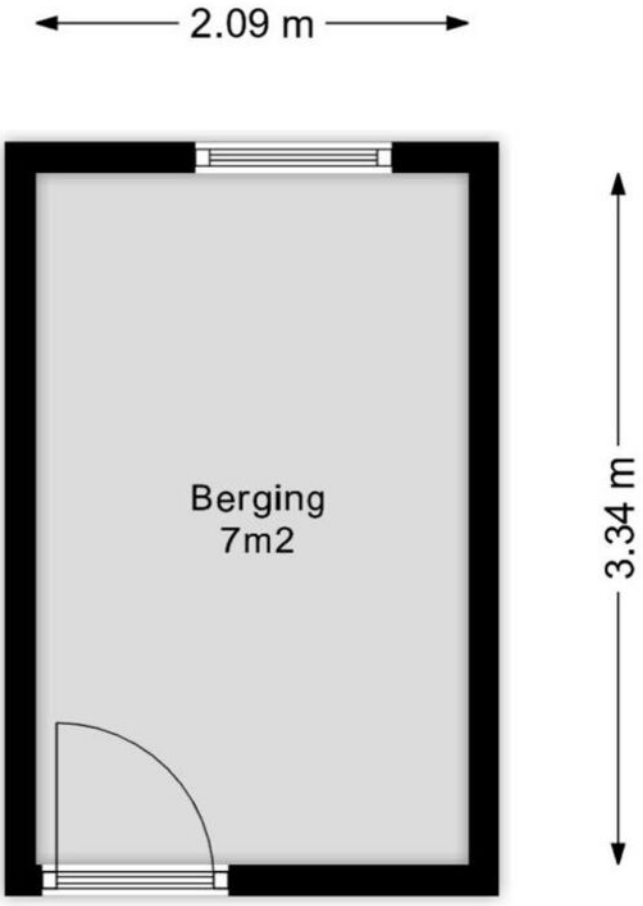
PLATTEGROND

Appartement



PLATTEGROND

Berging



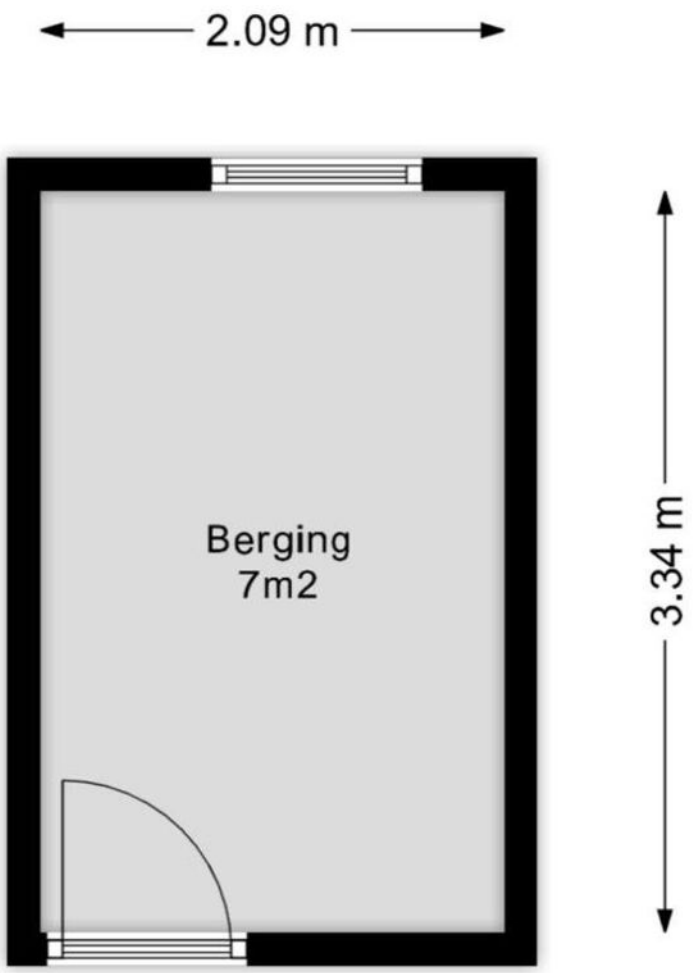
PLATTEGROND

Appartement



PLATTEGROND

Berging



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijnauwenstraat 238



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Ginneken
Sectie	N
Perceel	2883

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

Buurtinformatie - Breda / Ypelaar



LEEFTIJD

0 - 14: 14%
15 - 24: 10%
25 - 44: 21%
45 - 64: 24%
65+: 32%



KOOP / HUUR

Koop: 54%
Huur: 46%



HUISHOUDEN

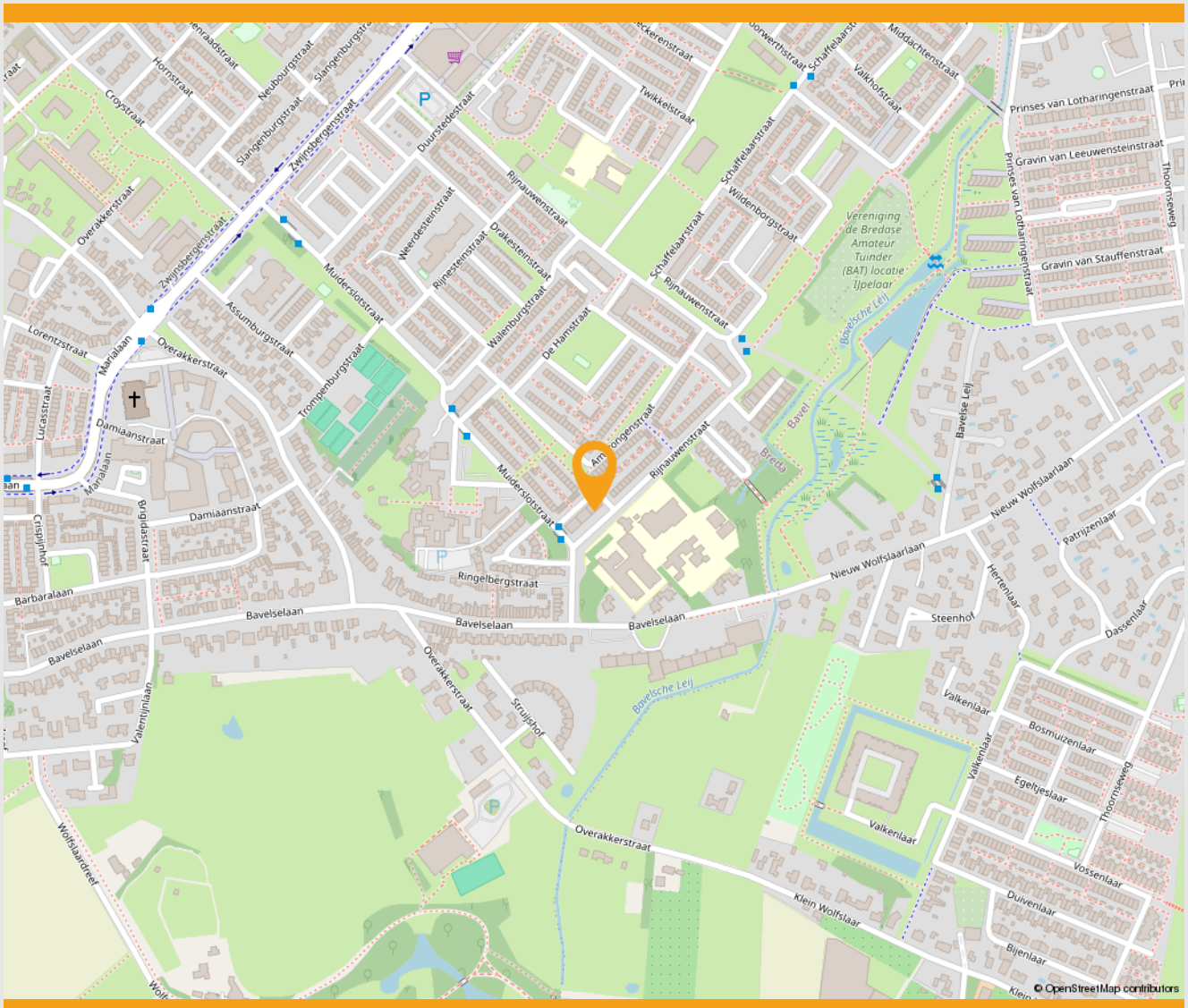
Eenpersoons: 45%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 27%



Aantal auto's per huishouden

0,9

LOCATIE



- Groen
- Scholen
- Winkels
- Huisarts
- Bushalte
- Ziekenhuis

KANTOOR BREDA



AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

INTERESSE.

IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



VAN DE WATER MAKELAARS BREDA

Keizerstraat 91 – 93, 4811 HL Breda
(076) 5 24 24 00 | breda@vandewatergroep.nl
www.vandewatergroep.nl

MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE WATER.

Helder in huisvesting.