



40

Burgemeester Passtoorsstraat 38, Breda

Vraagprijs € 1.200.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op een excellente woonlocatie in Breda-Zuid, in het hart van het Ginneken en met een schitterend uitzicht over rivier de Mark gesitueerd, bieden wij u aan dit charmante herenhuis met haar unieke trapgevel welke beschikt over een stadstuin en dakterras op het zuiden.

Deze instapklare parel bevindt zich in uitstekende staat van onderhoud en omvat maar liefst 185 m² woonoppervlakte.

De locatie is eveneens uniek te noemen met op loopafstand het Mastbos, diverse (basis)scholen, sportfaciliteiten en het gezellige Ginnekenmarktje. Het bruisende stadshart met al haar voorzieningen en diverse uitvalswegen bevinden zich op fietsafstand.



Kenmerken

Woonoppervlakte	185 m ²
Inhoud	696 m ³
Perceeloppervlakte	150 m ²
Kamers	5-6
Slaapkamers	4-5
Bouwjaar	1928
Energie label	C
Externe bergruimte	6 m ²

- Plafondhoogte op de begane grond en eerste verdieping van ca. 297 cm
- De hardhouten vloer van het dakterras is in 2024 geheel vernieuwd.
- De gehele buitenkant van de woning is 2 jaar geleden geschilderd.
- Alle kamers (m.u.v. de keuken en badkamers) zijn voorzien van een eikenhouten vloer.





Ontvangsthal

Achter de karakteristieke voordeur bevindt zich de ontvangsthal met trapopgang, toiletruimte, ruime voorraadkast en een doorgang naar de living en keuken.



Living

Riante living voorzien van authentieke plafond ornamenten en ensuite deuren naar de eetkamer.







Eetkamer

Tuingerichte eetkamer met authentieke plafond ornamenten, een doorgang naar de keuken en openslaande tuindeuren.



Keuken

Semi open keuken met inrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur en een marmeren vloer met vloerverwarming. Voorts een loopdeur naar de achtertuin.









Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer, toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van fraaie plafond ornamenten, openslaande deuren naar het balkon en ensuite deuren naar de achtergelegen kamer.

Vanuit deze slaapkamer heeft u zicht over rivier de Mark.





Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van fraaie plafond ornamenten en openslaande deuren naar het dakterras.



Dakterras

Royaal dakterras op het zuiden.



Badkamer 1

Badkamer 1 is voorzien van een wastafel, inloopdouche en een marmeren vloer met vloerverwarming.





Tweede verdieping

Ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer, vliering en de technische ruimte met aansluitpunten voor de was-apparatuur.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de voorzijde gelegen.



Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen.



Badkamer 2

Badkamer 2 is voorzien van een dubbele wastafel, een inloopdouche en een marmeren vloer met vloerverwarming.



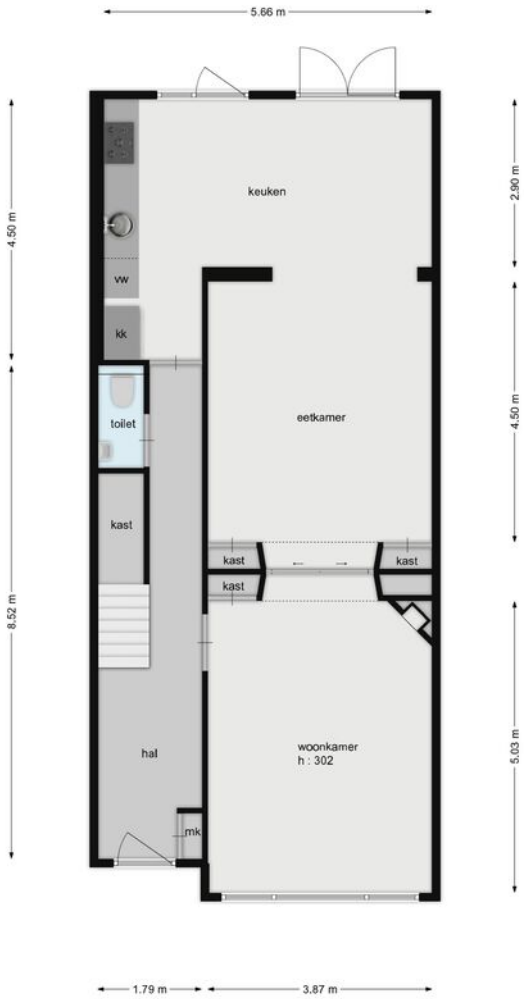
Tuin

Zonnige achtertuin met berging.





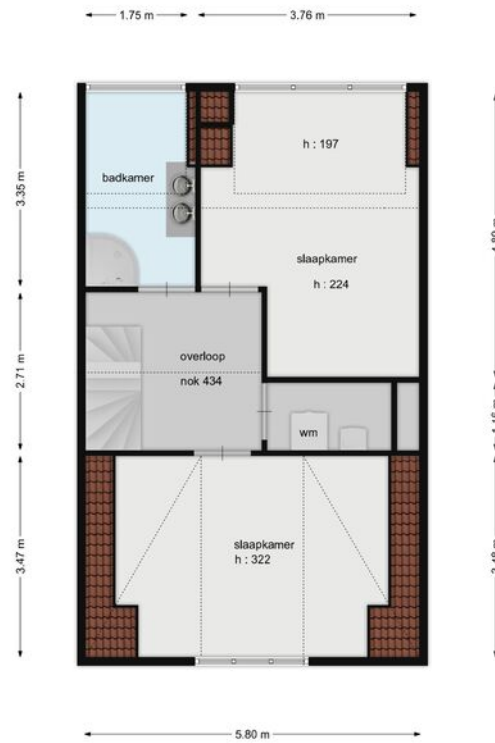
Plattegrond begane grond



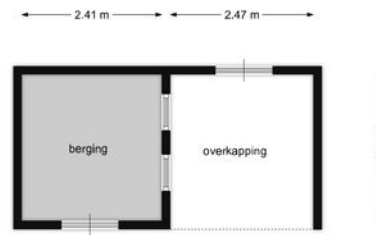
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



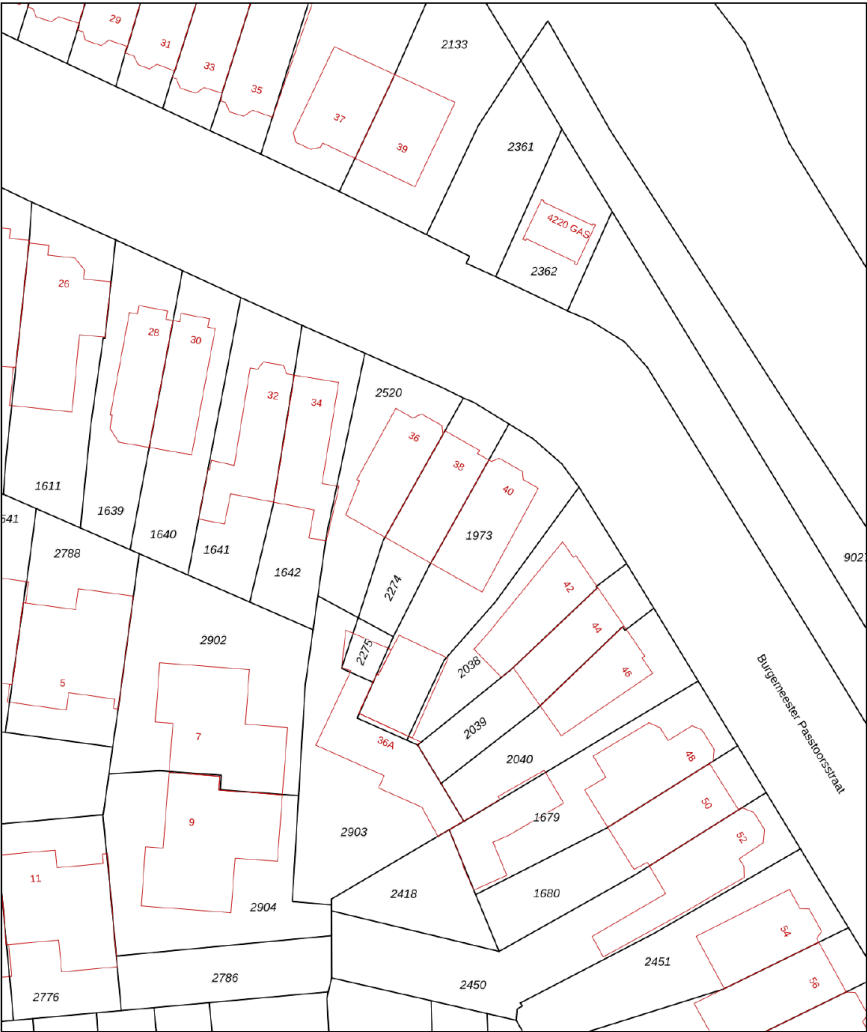
Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ginneken

Sectie H

Perceel 2274

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Verkoopvoorwaarden

Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na de verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 97 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

Disclaimer verkoopbrochure

Deze informatie 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.



Kijkt net iets verder

Exclusief betekent veel voor GB makelaars.

Niet alleen voor wat betreft ons woningen-aanbod. Maar exclusief betekent meer.

GB Makelaars wil zijn cliënten leren kennen. Wat beweegt hen, wie zijn ze echt, wat is hun smaak, waar hebben ze behoefte aan, wat is voor hen de moeite van het levenwaard etc.

Discreet en betrouwbaar

Bij het kopen of verkopen van exclusieve woningen is vaak sprake van enige discretie. GB Makelaars biedt u deze discretie, bijvoorbeeld met de mogelijkheid om uw woning via discrete verkoop aan te bieden. Uw woning wordt dan niet getoond op publieke gedeelte van de website, maar slechts aangeboden aan mensen die aan hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in woningen zoals de uwe. Met dit persoonlijke maatwerk onderscheidt GB Makelaars zich van andere partijen in de markt en bent u verzekerd van betrouwbare en discrete aan- of verkoop.

Experts exclusieve woningen Breda en omgeving

Door de focus op exclusieve woningen in- en om Breda hebben we in de loop der jaren een ongekennde expertise opgebouwd. We kennen de woningen, de omgeving en de mogelijke wijzigingen die gepland staan. Onze expertise op het gebied van exclusieve

woningen komt goed pas om betrouwbare taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld voor de vermogensbelasting of het aanvragen van een financiering. Dat is mooi meegenomen toch?

Hoe koop- en verkoop je exclusieve woningen?

Het voordeel van focus is dat je in een bepaald marktsegment al gauw hét aanspreekpunt bent. Je bouwt een sterk netwerk op van mensen en organisaties die zich richten op de exclusieve woningmarkt. Deze inner circle zorgt ervoor dat je de juiste middelen hebt om partijen bij elkaar te brengen. Naast de vertrouwde kanalen beschikken we over extra communicatiemiddelen om net dat onderscheid te maken

Neem contact op

Ons team van ervaren medewerkers staat klaar om uw vragen te beantwoorden en samen met u op zoek te gaan naar uw nieuwe luxe appartement, stadsvilla, woonboerderij of andere exclusieve woning in Breda of directe omgeving – of om u te ondersteunen bij het volledige verkoopproces daarvan.

Kom eens langs of neem gerust contact met ons op. Bellen kan op 076-5300501 of mail naar: info@gbmakelaars.nl.



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**



Raadhuisstraat 21, 4835 JA Breda
T 076-5300501, **E** info@gbmakelaars.nl