



Postlaan 24, Breda

Vraagprijs € 1.245.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

In een van de mooiste en verborgen laantjes van 't Ginneken (Breda Zuid) bieden wij u dit unieke pareltje aan.

Deze bovenmatig charmante en karakteristieke uitgebouwde vrijstaande Amsterdamse school stijl woning bevindt zich in een uitstekende staat en kent talloze verrassende (authentieke) elementen.

Het object is gesitueerd in een autovrije laan en beschikt aan de voorzijde over een prachtige tuin op het westen. Aan de achterzijde bevindt zich een privacy biedende tuin met berging en twee parkeerplaatsen achter de tuin gelegen aan een gedeelde uitrit.



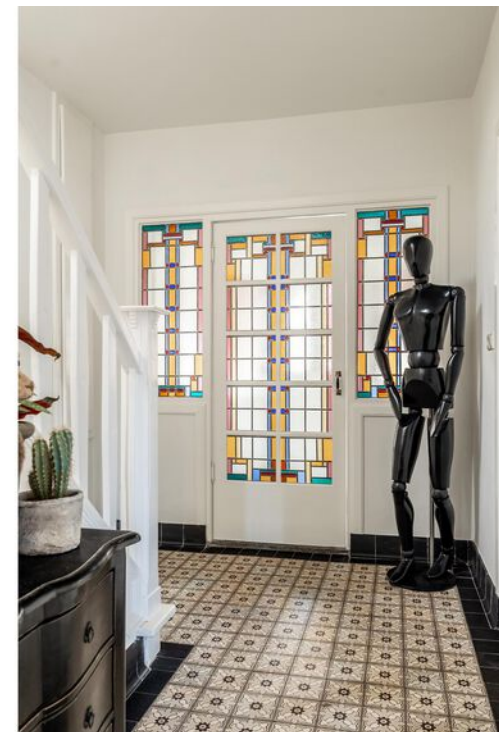
Kenmerken

Woonoppervlakte	199 m ²
Inhoud	759 m ³
Perceeloppervlakte	398 m ²
inclusief parkeerplaatsen	
Kamers	7
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1929
Energielabel	C
Bouwjaar CV ketel	2016
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

Begane grond

Markante overdekte entree, vestibule met tochtdeur voorzien van prachtige glas in lood ramen die toegang biedt tot de ruime ontvangsthal met originele authentieke tegelvloer, toilet, kelder en trapopgang.

Direct proeft u hier de waanzinnige sfeer van deze unieke woning.





Begane grond

Ruime sfeervolle woonkamer ensuite met houten vloerdelen onderverdeeld in:

Voorkamer met vaste kastenwand en openslaande tuindeuren. Hier bevindt zich tevens een schitterend volledig geouttileerd kookeiland met marmeren blad.

Middels schuifdeuren voorzien van glas in lood bereikt u de achterkamer.

Beide vertrekken zijn separaat vanuit de hal toegankelijk.





Begane grond

Achterkamer met openslaande tuindeuren en doorloop naar de sfeervolle televisiekamer met gas openhaard.





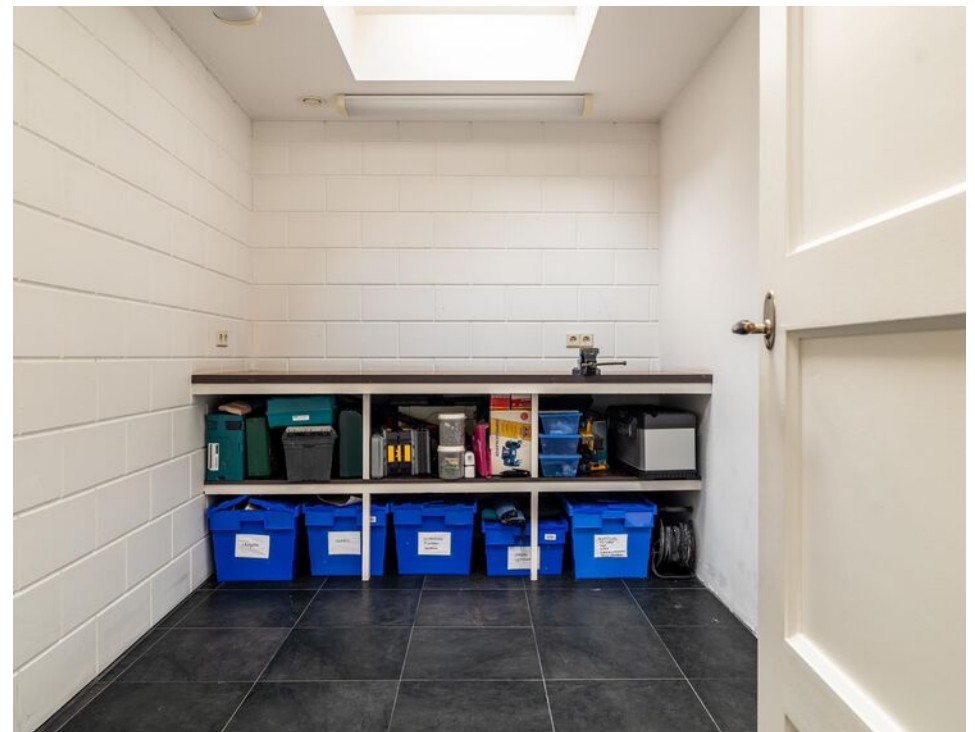
Televisiekamer



Begane grond

De bijkeuken, bereikbaar via de televisiekamer, is voorzien van vaste kastenwanden met cv opstelling en een keukenblok met o.a. aansluitpunten ten behoeve van wasapparatuur.

Achter de bijkeuken bevindt zich een multifunctionele ruimte met lichtkoepel, uitermate geschikt voor hobbies en/of fitness.

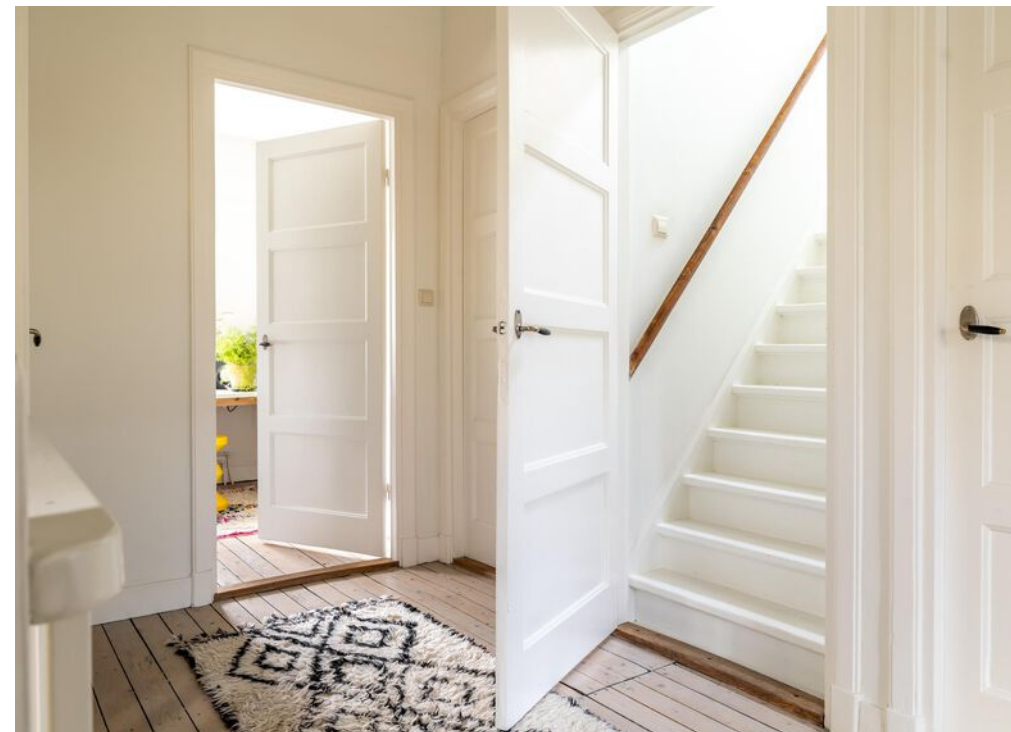


Eerste verdieping

Overloop met fraaie glas in lood zijramen en van waar toegang tot 4 slaapkamers, separate toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.

De slaapkamers zijn allen voorzien van originele houten vloerdelen.

1 slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van openslaande deuren naar een balkon.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de weergaloze master-bedroom met luxe badkamer voorzien van ligbad, dubbele inloopstortdouche, dubbele wastafel, separate toiletruimte, diverse inbouwkasten en Velux vensters.





Tuin

Aan de voorzijde beschikt het object over een prachtige privacy biedende tuin op het westen. U waant zich hier, middenin het Ginneken, als een god in Frankrijk, in een oase van rust, met werkelijk alle faciliteiten op loopafstand.

Aan de achterzijde bevindt zich eveneens een privacy biedende tuin met een overkapping en berging. Hier direct achter bevinden zich de twee eigen parkeerplaatsen.





Kadaster

9609	41
9610	39
9611	37
9612	35
9613	33
9614	31
9615	29
9616	27
9617	25
9618	23

istlaan



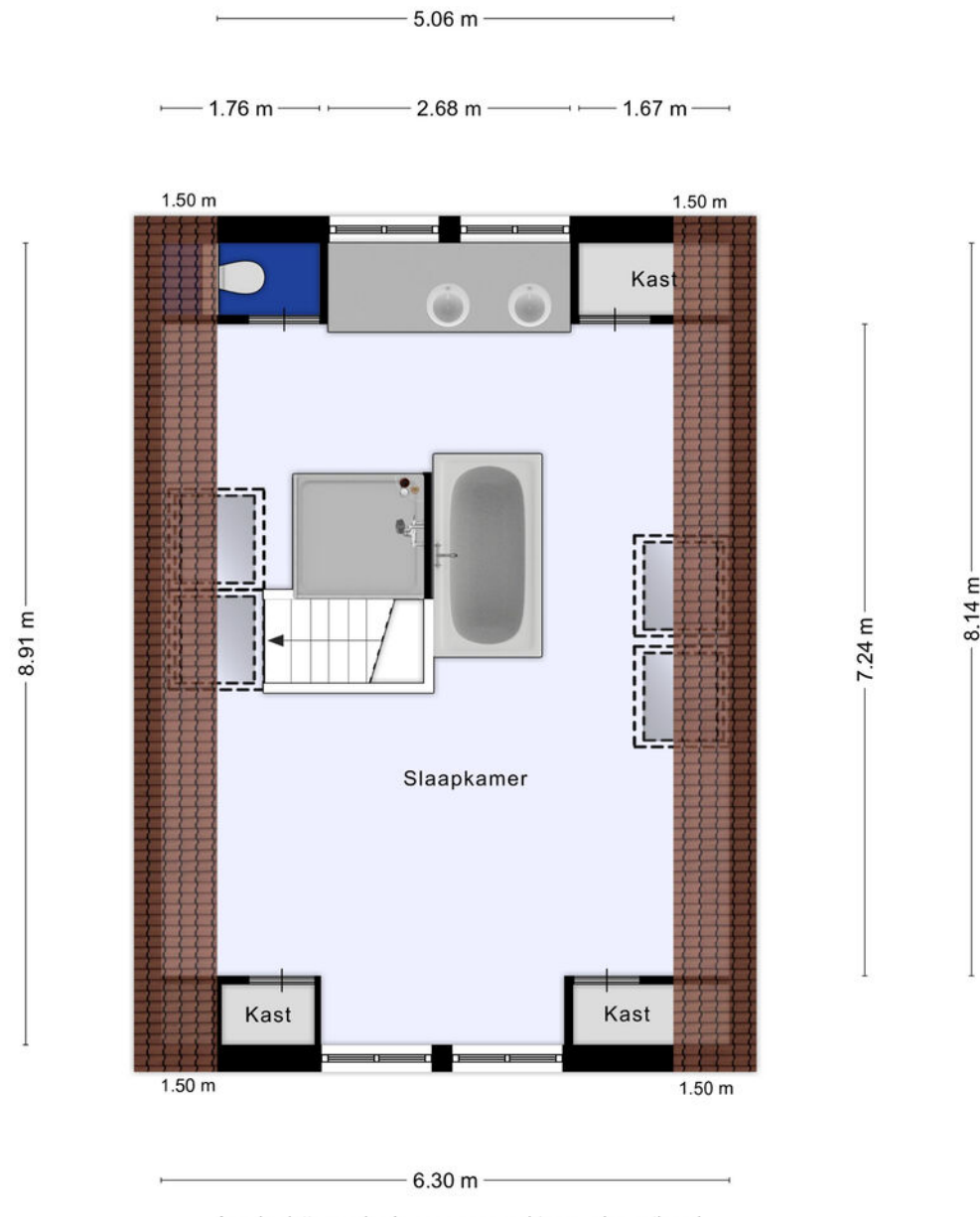
Plattegrond begane grond



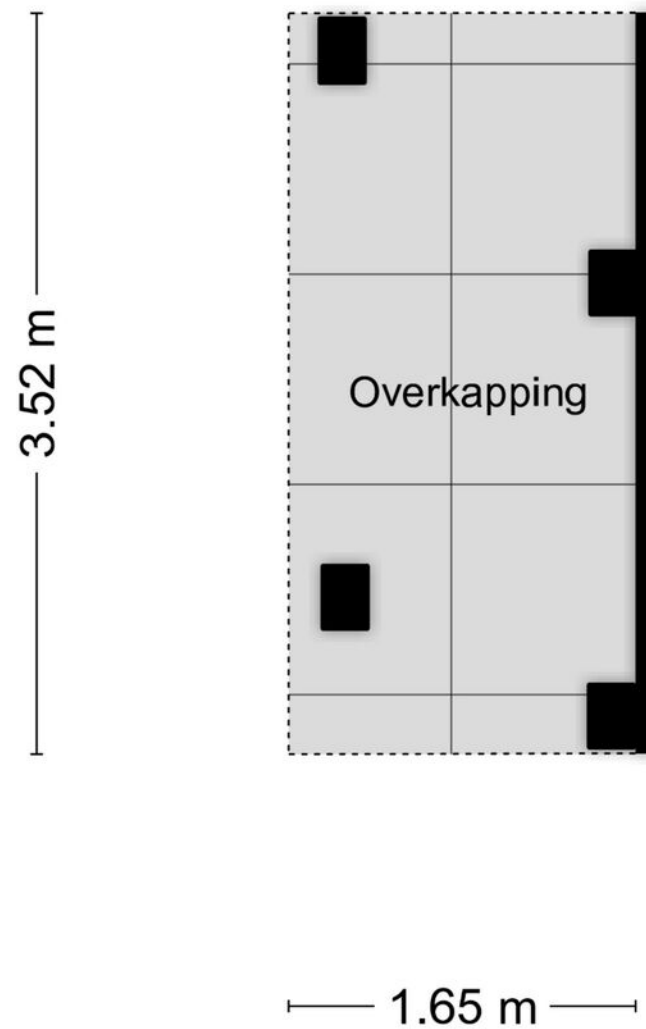
Plattegrond eerste verdieping



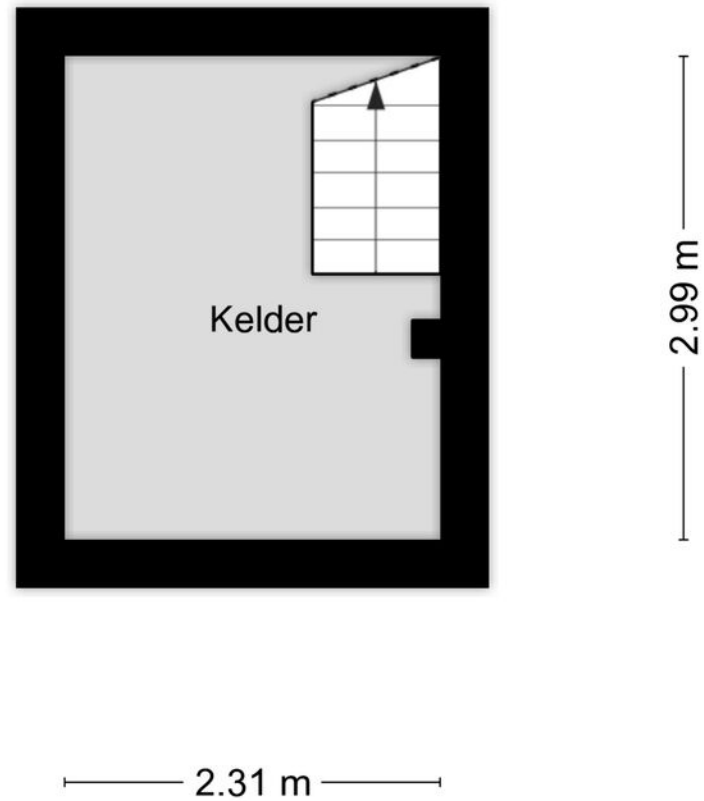
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond overkapping



Plattegrond kelder



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 96 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.

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



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



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.

