



Anneville-laan 85 Ulvenhout

Vraagprijs € 2.500.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Aan de rand van het dorp Ulvenhout, gelegen aan een van de mooiste lanen van regio Breda in een landelijke en bosrijke omgeving, bieden wij u aan deze prachtige en zeer royale villa met multifunctioneel bijgebouw/garage voor 3 auto's, binnenplein, patio en een schitterend aangelegde achtertuin met diverse terrassen en vijverpartij.

Een prachtig object, eveneens geschikt voor dubbele bewoning, met een ongekend hoog afwerkingsniveau en een woonoppervlakte van maar liefst 534 m2 in een oase van comfort, rust en privacy.



Kenmerken

Woonoppervlakte	534m ²
Inhoud	2317m ³
Perceeloppervlakte	4375 m ²
Kamers	11
Slaapkamers	4
(uit te breiden tot tenminste 7 slaapkamers)	
Bouwjaar	2004
Energielabel	B
Overige inpandige ruimte	26m ²
Externe bergruimte	71m ²



ULVENHOVE

Begane grond

Via de elektrisch bedienbare ijzeren poorten bereikt u de binnenplaats/patio met pergola en toegang tot het multifunctioneel bijgebouw/garage.





Entree

Overdekte entree

Riante ontvangsthal met hardstenen vloer, kastenwand t.b.v. de elektrische/technische installaties en gardrobe, trappenhuis met vide, portaal met hardstenen wastafel in meubel waarachter toiletruimte.

Vanuit de ontvangsthal toegang tot 2 studeer/werkkamers, beiden gelegen aan de voorzijde met eikenhouten vloer en waarvan 1 kamer toegang heeft tot de kelderruimte.

Genoemde werkkamers staan met elkaar in verbinding.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.







Leefhal/serre

Prachtige leefhal/serre met hardstenen vloer, openslaande deuren naar terras op het oosten en vele fraaie doorkijken naar tuin, woonkeuken en living.

Vanuit de serre toegang tot de bijkeuken, eetkamer, living, woonkeuken en tv/biljart kamer.

De bijkeuken, met separate leveranciersingang is voorzien van een hardstenen vloer, vaste kastenwand, uitstortgootsteen en keukeninrichting met aansluitpunt t.b.v. wasapparatuur.

Tuingerichte eetkamer met eikenhouten vloer, openslaande tuindeuren, convectoren en fraaie kastenwand.





Living

Riante living, eveneens tuingericht, met donkere hardhouten vloer "Sucupira", openhaard voorzien van een afzuiginstallatie, diverse convectoren en 2x openslaande tuindeuren naar deels overdekt terras met buitenhaard,

De living staat in half-open verbinding met de leefhal/ serre.







Biljart/bibliotheek met "Sucupira" houten vloer, convectoren, openslaande tuindeuren en diverse kastenwanden.

Via een met plintverlichting voorziene trapopgang toegang tot een keurig afgewerkte zolder met zolderslaapkamer, 2 Velux ramen, vaste wastafel en toilet. De aan- en afvoer t.b.v. een bad of douche is reeds aanwezig. Op deze verdieping zijn meerdere slaapvertrekken te realiseren.



Woonkeuken

Magnifieke woonkeuken met hardstenen vloer, openslaande tuindeuren en een luxe inrichting met kookeiland voorzien van alle mogelijk denkbare inbouwapparatuur.





Eerste verdieping

Ruime overloop met parketvloer, vaste kast, vide en toegang tot de 2e verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich:

Slaapkamer 1 met parketvloer, kastenwand, kopgevelraam en Velux dakraam.

Slaapkamer 2 met parketvloer en kastenwand.

Slaapkamer 3 (master bedroom) met parketvloer, 2x dakkapel en doorgang naar de garderobekamer met parketvloer, voorzien van dakkapel en kastenwanden met ladenblok.

Via een vaste trap is een royale bergzolder bereikbaar waar zich diverse vaste kastenwanden en opstelling van de gas/CV-combiketel bevinden.





Badkamer

Zeer luxueuze uitgevoerde badkamer met hardstenen ligbad, ruime inloopdouche, zwevend toilet en dubbele wastafel in hardsteen uitgevoerd.





Gastenbadkamer

Luxe gastenbadkamer met zwevend toilet, vaste wastafel in hardsteenmeubel, design radiator en inloopdouche.



Garage

Volledig geïsoleerde garage t.b.v. 3 auto's met 3 dubbele houten garagedeuren en eigen warmteheater.

Achter de garage bevindt zich een losstaande overkapping t.b.v. openhaard hout en een aangebouwde houten plantenkas.

De garage heeft een eigen entree/hal met toiletruimte, uitstortgootsteen, meterkast, kast met opstelling van gas/CV combiketel en een separate loopdeur die toegang geeft tot een berging.

Via een losse trap zijn 2 ruime bergzolders beschikbaar.

Aan de garage bevindt zich een veranda vanwaar een fabuleus uitzicht over het eigen domein.





De privacy biedende, onder architectuur aangelegde tuin kent een volwassen bomenstand, een groot grasgazon, een prachtige vijverpartij, diverse zonneterrassen, buitenverlichting, fraaie borders en beschikt over een beregeningsinstallatie.





Algemeen

Het domein is gesitueerd aan de rand van het dorp Ulvenhout (Breda-Zuid). Een fraaie natuurlijke en landelijke omgeving met een goede bereikbaarheid t.o.v. scholen, bossen, de dorpskern met haar winkels en diverse uitvalswegen naar o.a. Antwerpen, Rotterdam en Utrecht.

De villa is oorspronkelijk gebouwd in 1957. In 2004 is het object nagenoeg geheel gesloopt en onder architectuur, met een fantastische visie en gevoel voor smaak, geheel herbouwd en sterk uitgebreid. Dit met een professionele uitvoering en met luxueus hoogwaardig materiaalgebruik.

De villa en diverse buitenterrassen zijn voorzien van een B&O systeem.

De villa is voor een groot deel voorzien van Funk Domotica t.b.v. de verlichting.

De villa is tevens voorzien van een alarminstallatie en buitencamera's.

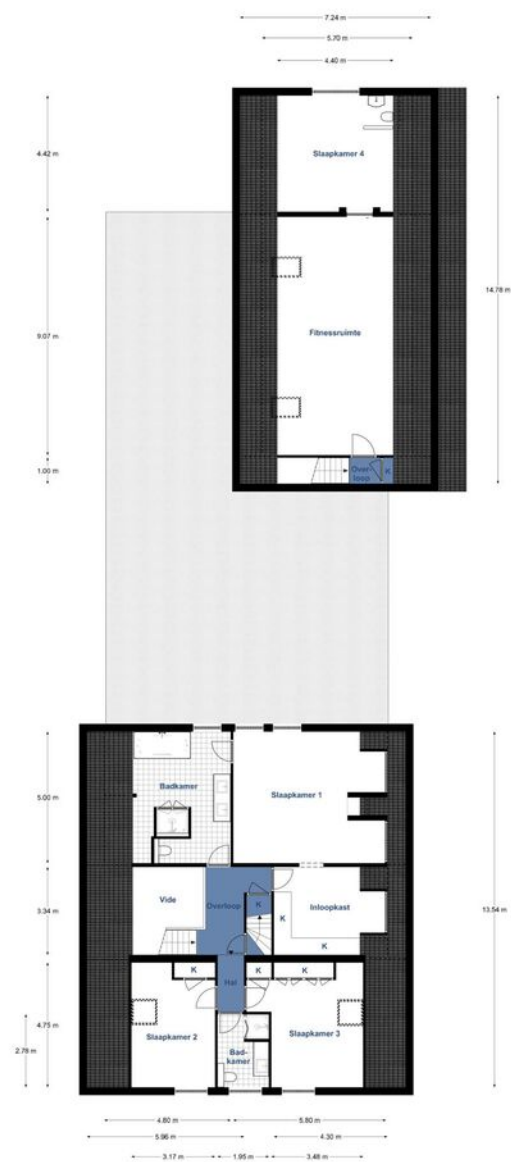


Plattegrond



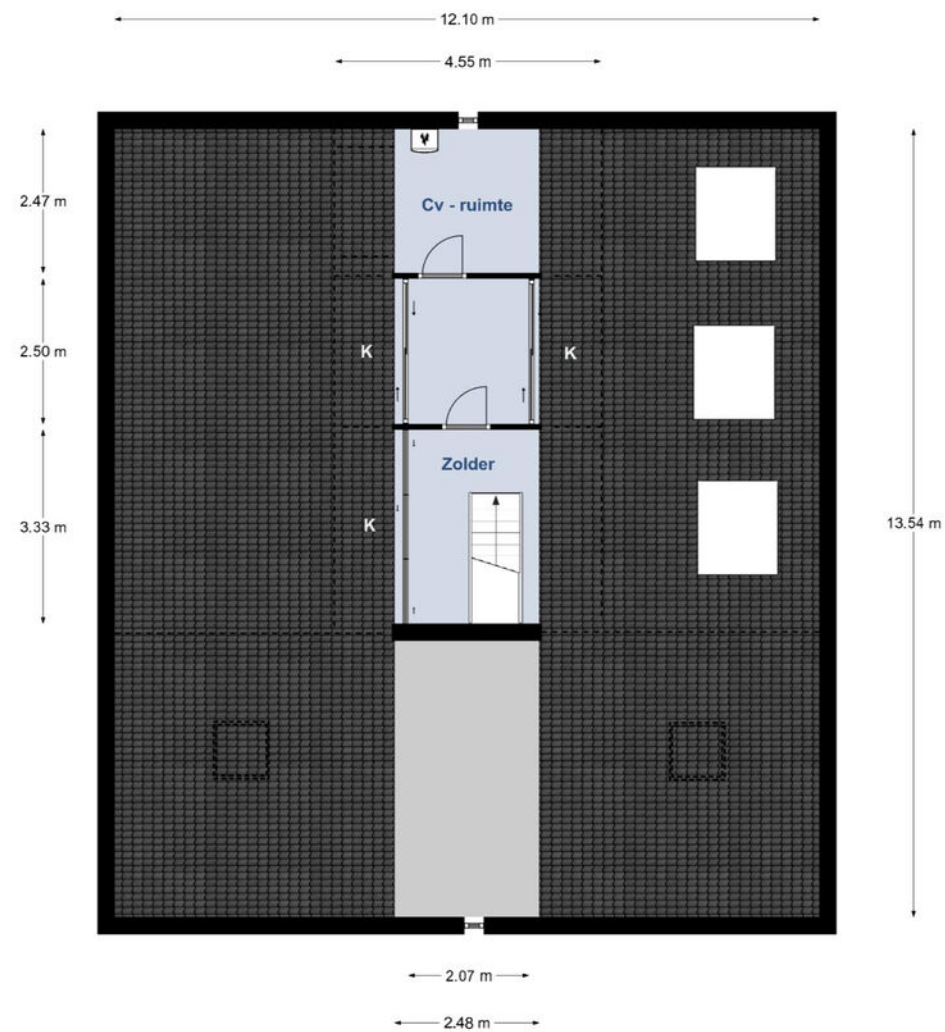
Begane grond, Anneville-laan 85 te Uiverhout
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



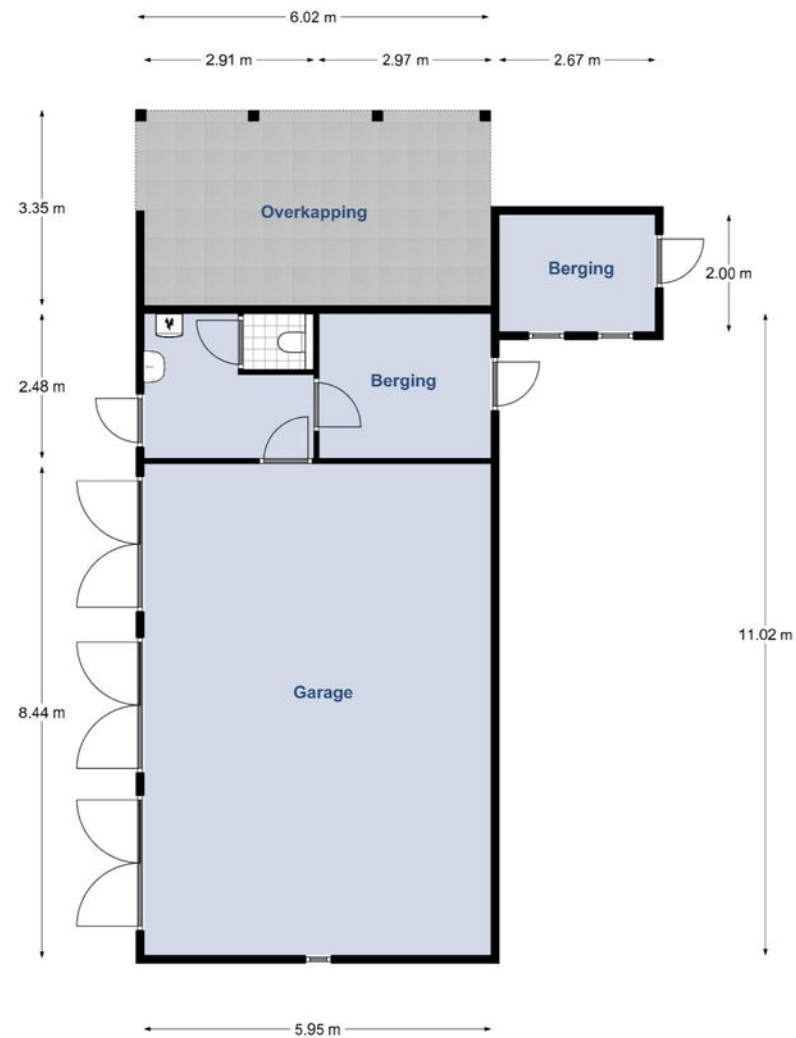
1e Verdieping, Anneville-laan 85 te Ulvenhout
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



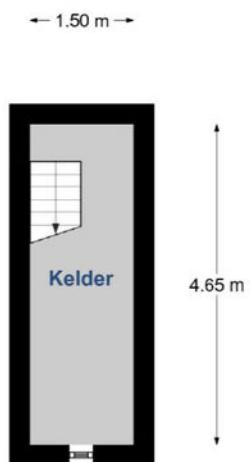
Zolder, Anneville-laan 85 te Ulvenhout
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



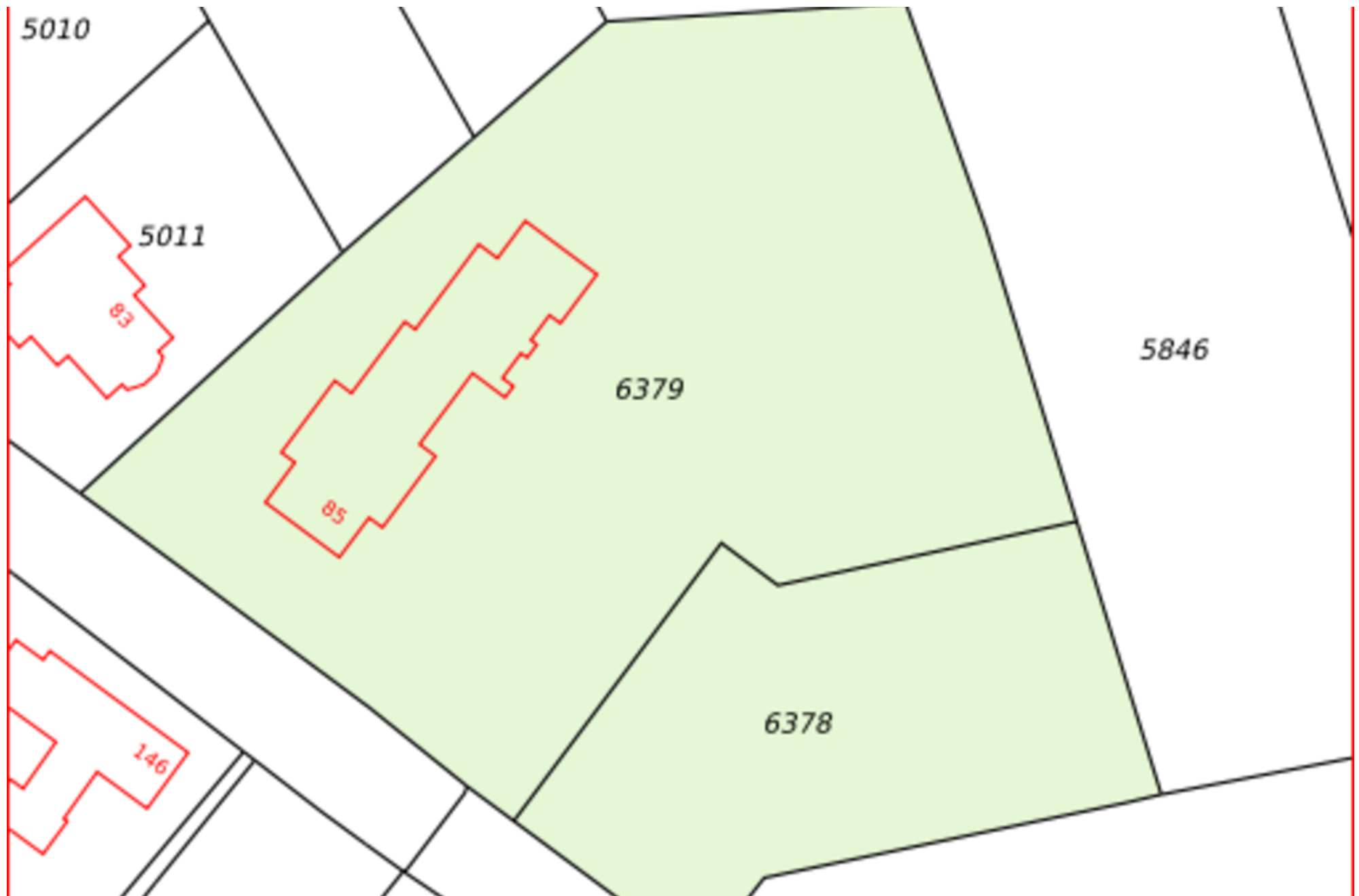
Begane grond, Anneville-laan 85 te Ulvenhout
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Kelder, Anneville-laan 85 te Ulvenhout
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadaster



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 21 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