



Ruitersboslaan 46, Breda

Vraagprijs € 1.550.000 k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op een toplocatie in Breda Zuid in de gewilde villawijk Ruitersbos bieden wij u aan deze recent op waanzinnig fraaie wijze compleet gerenoveerde vrijstaande villa met eigen dubbele oprit en een royale besloten achtertuin. Dit comfortabele object is instapklaar, kent een hoog en modern afwerkingsniveau en heeft een levensloopbestendig karakter door een slaapkamer op de begane grond.

Wonen in optima forma!



Kenmerken

Woonoppervlakte	243 m ²
Inhoud	925 m ³
Perceeloppervlakte	715 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1979
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2024
Overige inpandige ruimte	11 m ²

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

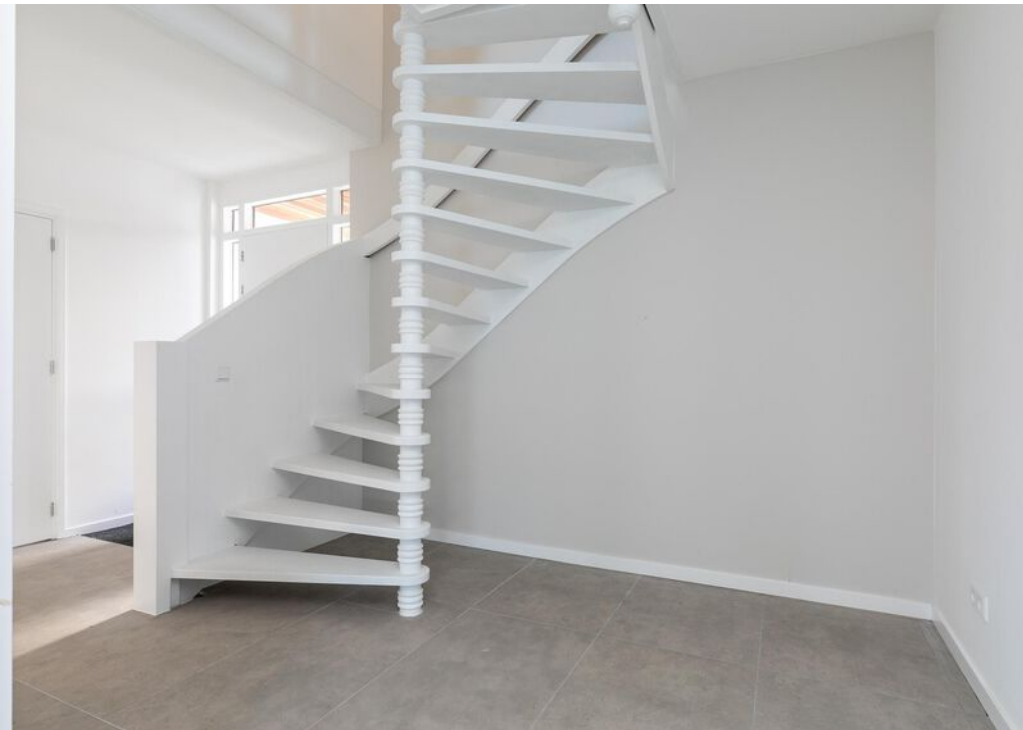


Entree

Overdekte entree.

Ontvangsthal

Riante ontvangsthal met trapopgang, toegang tot een toiletruimte, slaapkamer en de riante leefoppervlakte.



Living

Riante living in L-vorm met toegang tot de woonkeuken en eetkamer.





Eetkamer

Eetkamer met toegang tot de ontvangsthal, living en woonkeuken.



Woonkeuken

Moderne tuingerichte woonkeuken met schuifpui naar terras. De keuken met kook- spoeleiland is voorzien van alle denkbare apparatuur.





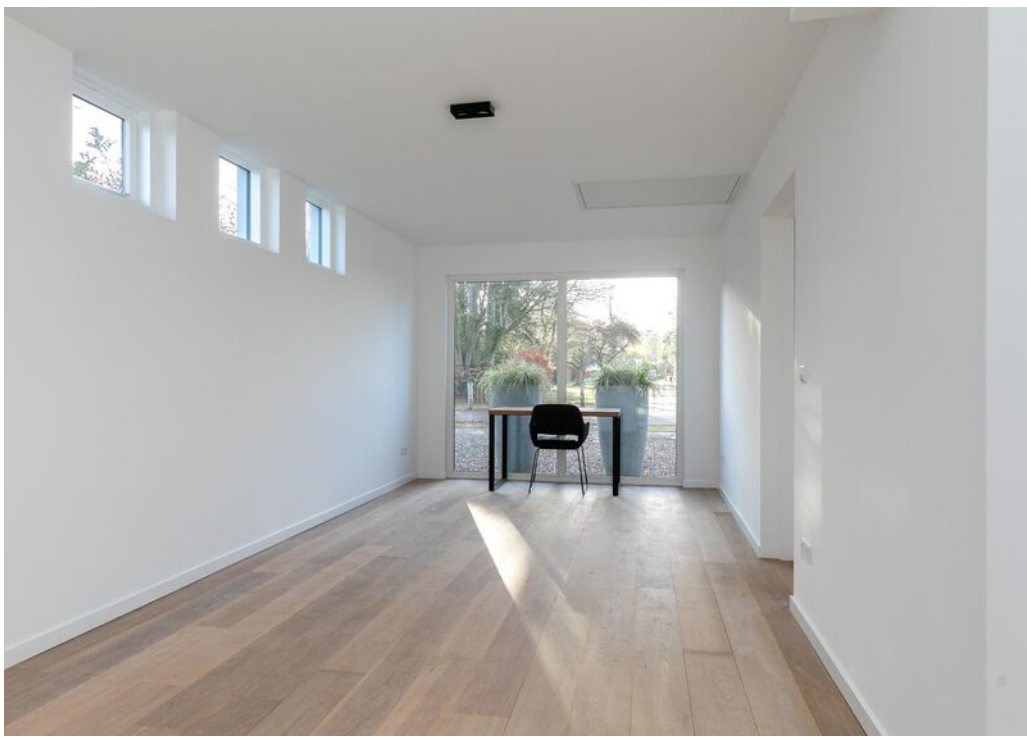
Speel / TV-kamer

Speel / TV-kamer met zicht op de voortuin en toegang tot de woonkeuken.



Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen, beschikt over een eigen badkamer en biedt toegang tot de vliering.



Badkamer 1

Luxe badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel.



Eerste verdieping

Eerste verdieping met overloop die toegang biedt tot 3 slaapkamers waaronder de master-bedroom met balkon en een luxe badkamer.

Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen.



Master-bedroom

Riante master-bedroom aan de voorzijde gelegen met toegang tot royaal balkon.



Badkamer 2

Moderne badkamer voorzien van een dubbele wastafel, vrijstaand ligbad, inlooptdouche en toilet.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderslaapkamer.

Slaapkamer 5

Zolderslaapkamer met twee dakkapellen.



Achtertuintuin

Privacy biedende achtertuin met zonnig terras, volwassen beplanting en grasgazon.



Plattegrond begane grond



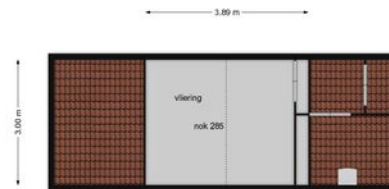
Plattegrond eerste verdieping



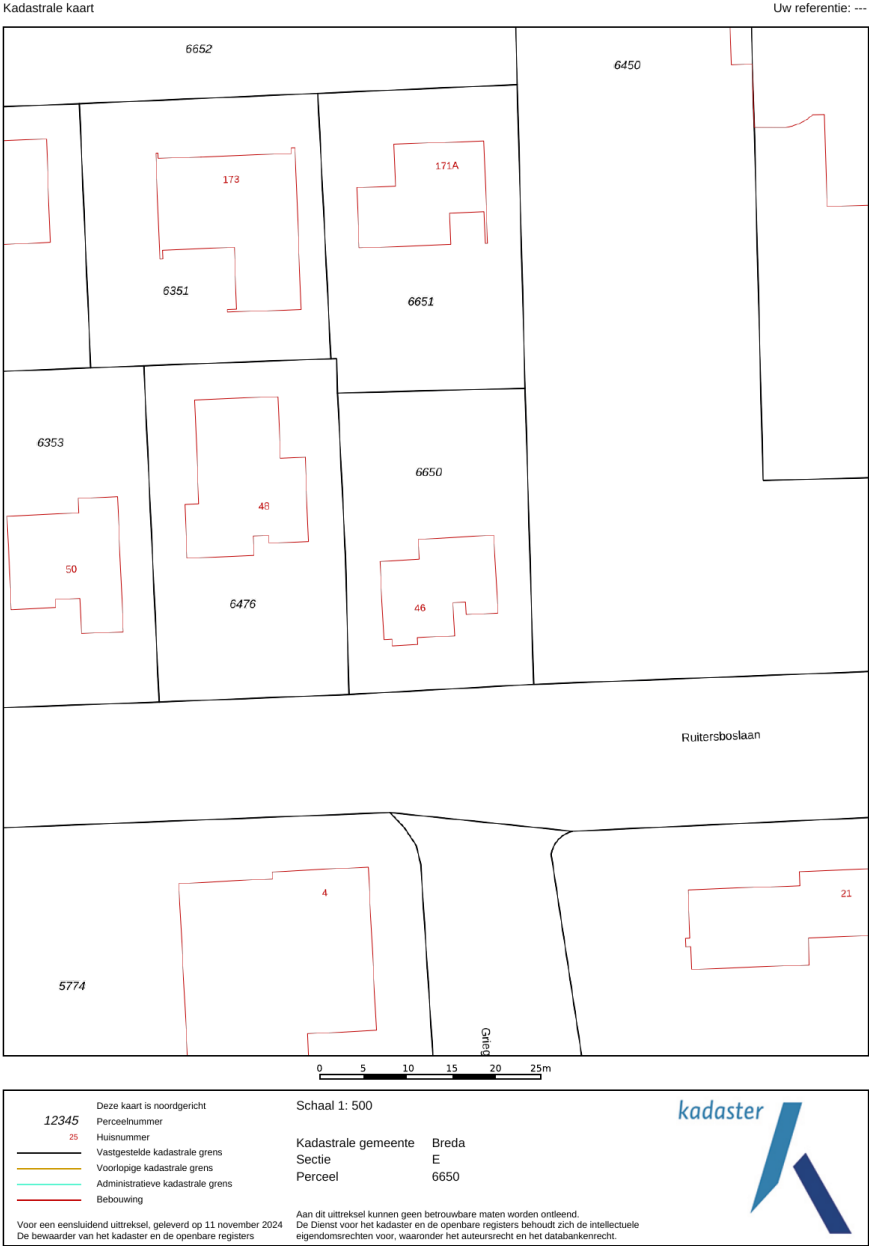
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond vliering



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 45 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