



Bavelse Leij 11, Bavel

Vraagprijs: € 2.250.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op een prachtige locatie in Breda-Zuid, aan de rand van de ruim opgezette groene woonwijk Nieuw Wolfslaar, direct grenzend aan het prachtige wandelgebied Bavelse Leij bieden wij u aan deze nagenoeg aan het oog onttrokken zeer imposante vrijstaande villa met maar liefst 432 m² wooncomfort, onder andere met 6 slaapkamers, 3 badkamers, oprit voor meerdere voertuigen, berging en een royale geheel privacy biedende achtertuin op het westen.

Binnen een splitsecond bereikt u het Ulvenhoutse bos, het gezellige Ginnekenmarktje, de dorpskern van Bavel met al haar faciliteiten, scholen, diverse sportvoorzieningen, winkelcentrum De Burcht alsook het stadscentrum van Breda.



Kenmerken

Woonoppervlakte	432 m ²
Inhoud	1579 m ³
Perceeloppervlakte	1122 m ²
Kamers	10
Slaapkamers	6-7
Bouwjaar	2009
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2009
Externe bergruimte	18 m ²

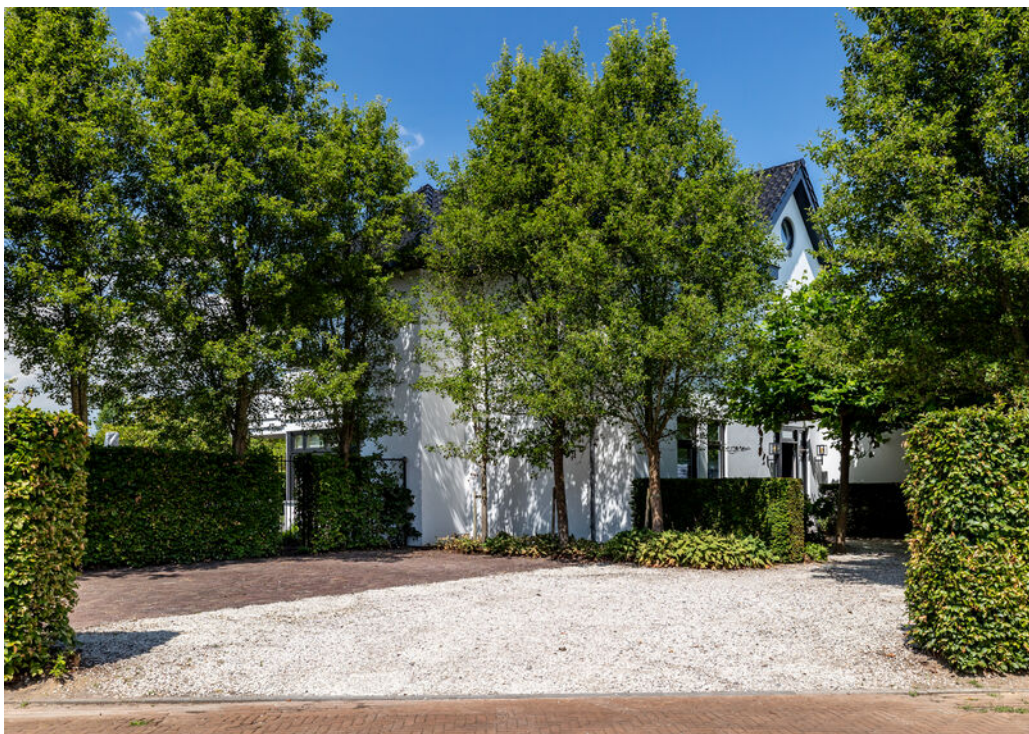
Bijzonderheden:

- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Plafondhoogtes van maar liefst 3 meter op de begane grond.
- Stuc plafondplinten op de begane grond en eerste verdieping.

Entree

Riante oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

Via de karakteristieke voordeur bereikt u de ontvangsthal.



Ontvangsthal

Indrukwekkende ontvangsthal met Indisch leistenen vloer, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot de werkkamer, living, woonkeuken, bijkeuken en TV-kamer.



Living

De tuingerichte living is voorzien van een visgraat parketvloer en beschikt over openslaande deuren naar de veranda, een schouw met gashaard en een eetgedeelte.





Werkkamer / study

De werkkamer/study is aan de voorzijde gelegen.



Woonkeuken

De riante luxe woonkeuken (42,5 m²) is voorzien van een kookeiland met eetbar en beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur zoals een hetelucht stoomoven, combioven, warmhoud lade, twee koel/vries combinaties, vaatwasmachine, inductiekookplaat en een grillplaat van de merken Gaggenau en Boretti.

Via een drietal openslaande deuren is er toegang tot de veranda en tuin.







TV-kamer

Deze multifunctionele ruimte is aan de voorzijde gelegen en thans in gebruik als zithamer.

Op relatief eenvoudige wijze is deze ruimte in combinatie met een gedeelte van de bijkeuken te transformeren tot een slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond.



Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 4 ruime slaapkamers (opp >20 m²), een badkamer en separate toiletruimte.

De gehele verdieping (m.u.v. de sanitaire ruimtes) is voorzien van een laminaatvloer.



Master-bedroom

De master-bedroom is voorzien van openslaande deuren naar het dakterras, een schouw, walk-in-closet en een eigen ensuite badkamer.





Badkamer

Moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, een dubbele wastafel, inloop- stortdouche met twee armaturen en een ligbad.

Vanuit de badkamer is er toegang tot een bergruimte waarin eventueel een sauna kan worden gerealiseerd.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen en beschikt over openslaande deuren naar het dakterras.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is eveneens aan de achterzijde gelegen en voorzien van openslaande deuren naar het dakterras.



Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de voorzijde gelegen en voorzien van openslaande deuren naar het balkon.





Badkamer 2

Badkamer 2 is uitgevoerd met een dubbele wastafel en een inloop- stortdouche.

Tweede verdieping

Zeer royale overloop met lichtstraat welke toegang biedt tot 2 slaapkamers.

Deze verdieping biedt voldoende gebruiksmogelijkheden zoals de mogelijkheid tot het realiseren van meerdere slaapkamers.



Slaapkamer 5

Slaapkamer 5 is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een Velux raam.

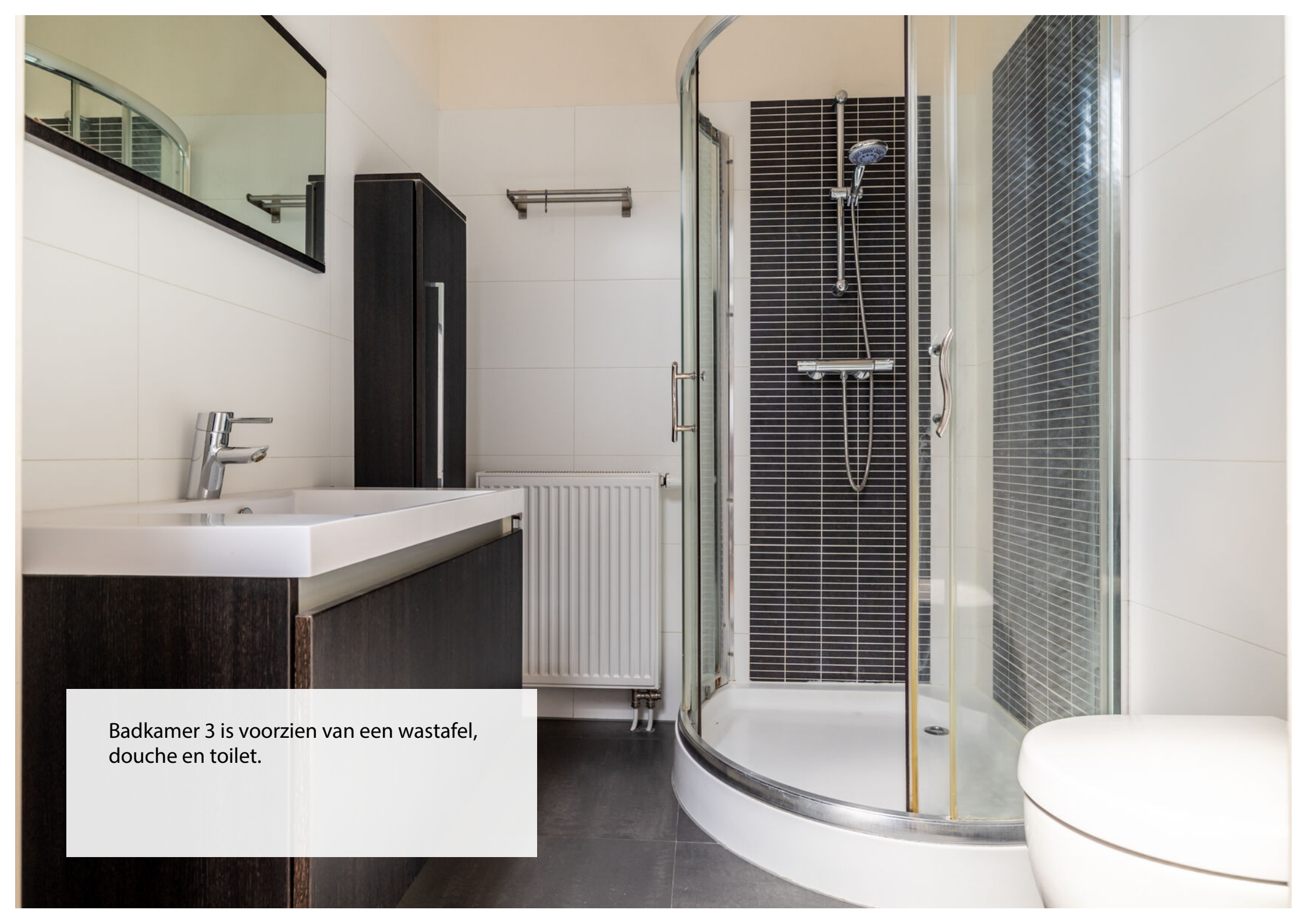


Slaapkamer 6

Ruime studio met eigen keukenblok. Deze ruimte is ideaal voor bijvoorbeeld een au-pair.





A modern bathroom with white wall tiles, a dark wood vanity with a white sink and chrome faucet, a large mirror, a white radiator, a glass-enclosed shower with a curved base and dark mosaic tile back wall, and a white toilet. The floor is dark grey.

Badkamer 3 is voorzien van een wastafel,
douche en toilet.

Voortuin

Prachtige voortuin met oprit, tuinhuis en parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.



Achtertuintuin

Privacy biedende, op het westen gelegen tuin met veranda, gazon en diverse hagen.

Een oase van rust, groen en privacy.

Waanzinnig mooi gesitueerd aan natuurgebied de Bavelse Leij.











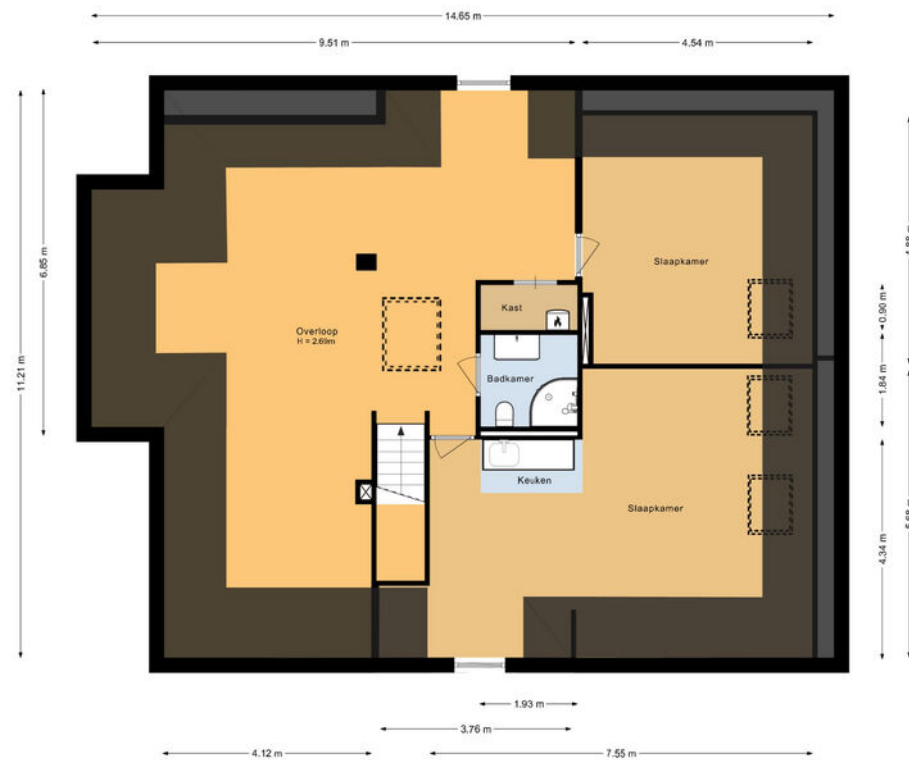
Plattegrond begane grond



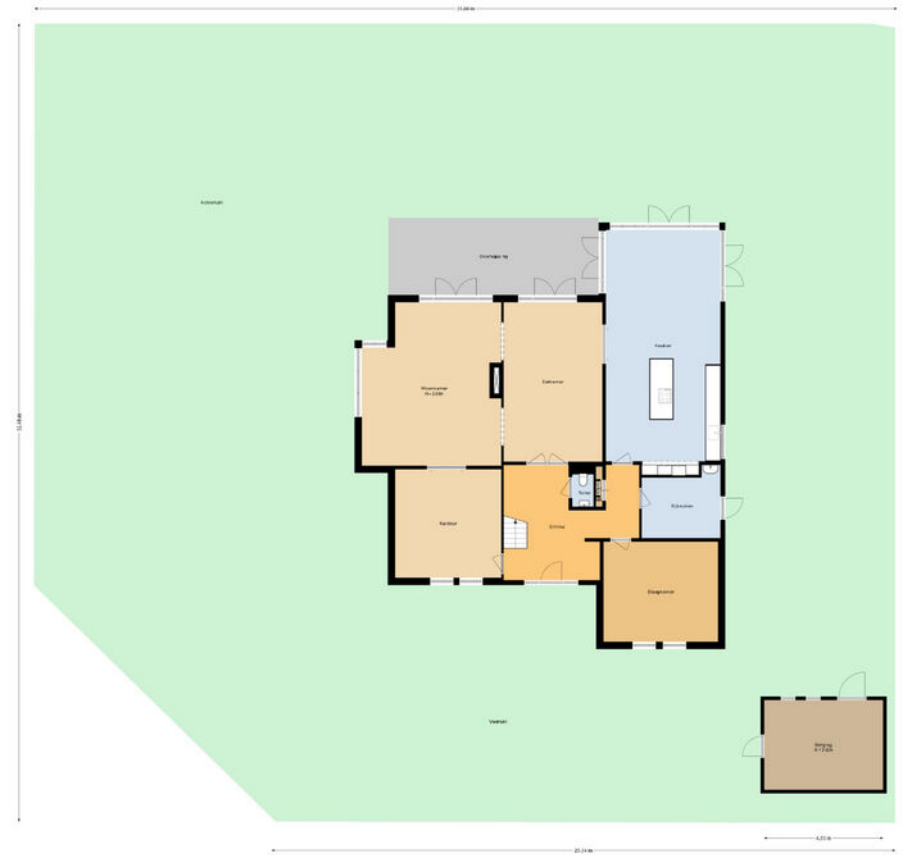
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond totaal



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.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 16 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