

GINNEKENWEG 281

BREDA



 **STORIMANS
EN PARTNERS**

TE KOOP
storimanspartners.nl
076-522 60 90

ernst
architect

Scherpenhoef 8
4879 NH Strijen-Leeu
+31 (0)6 215 347 16
ernst@ernst-architect.nl
ernst-architect.nl

nieuwbouw - verbouw - renovatie

GINNEKENWEG 281

BREDA

Dit statige herenhuis, genaamd Villa Rosa, bevindt zich op het mooiste deel van de fraaie Ginnekenweg, op een riant perceel van ruim 900 m². Achter de karakteristieke gevel van dit pand, dat jarenlang in gebruik is geweest als bankgebouw, gaat enorm veel ruimte schuil.

De begane grond is op dit moment in gebruik als kantoorruimte, de verdiepingen waren in gebruik als (boven)woning.

Dit prachtige object is gesitueerd op een ruim perceel (met aan de voorzijde parkeergelegenheid voor meerdere auto's) en een circa 50 meter diepe achtertuin, welke tevens met de auto te bereiken is.

Het pand is bouwkundig gereedgemaakt voor de volgende eigenaar; het pand is in te delen/te gebruiken als kantoor met riante bovenwoning, maar ook in zijn geheel als woonhuis of kantoor.

De ligging is, zowel voor gebruik als woning als kantoor, zeer goed. De Ginnekenmarkt, het Mastbos en het Markdal zijn op loopafstand gelegen. Het centrum van Breda op enkele fietsminuten. Ook de uitvalswegen zijn gemakkelijk te bereiken.

Bij de renovatie wordt veel aandacht besteed aan verduurzaming, hetgeen zal resulteren in een gunstiger energielabel. Het huidige label is gebaseerd op de oude situatie.

KENMERKEN

Vraagprijs : € 2.450.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bouw

Soort woning : villa
Type woning : vrijstaande woning
Soort bouw : bestaande bouw
Bouwjaar : ca. 1900

Energie

Energielabel : G
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming : HR c.v.-ketel
CV-Ketel bouwjaar : 2009
Warm water : c.v.-ketel

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte : ca. 314 m²
Overige inpandige ruimte : ca. 36 m²
Externe bergruimte : ca. 13 m²
Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 43 m²
Inhoud : ca. 1299 m³

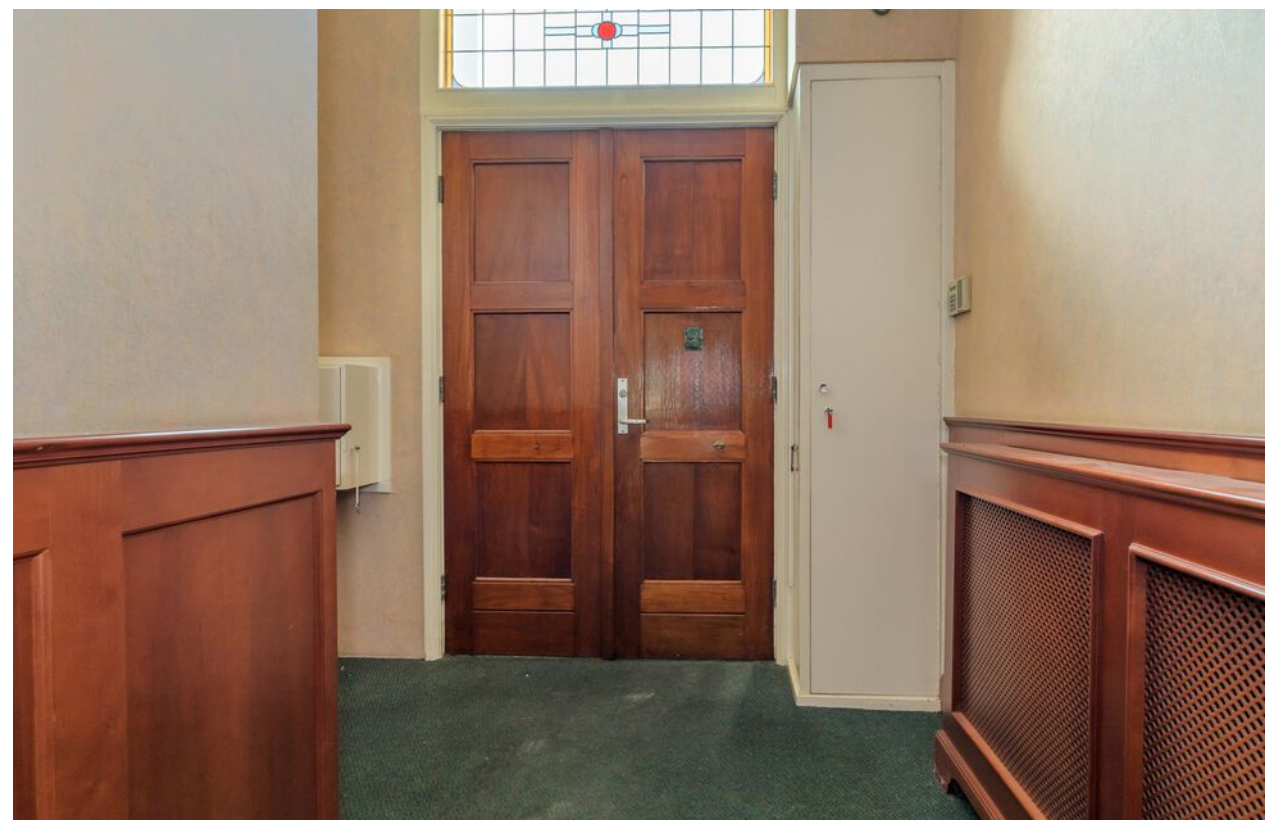
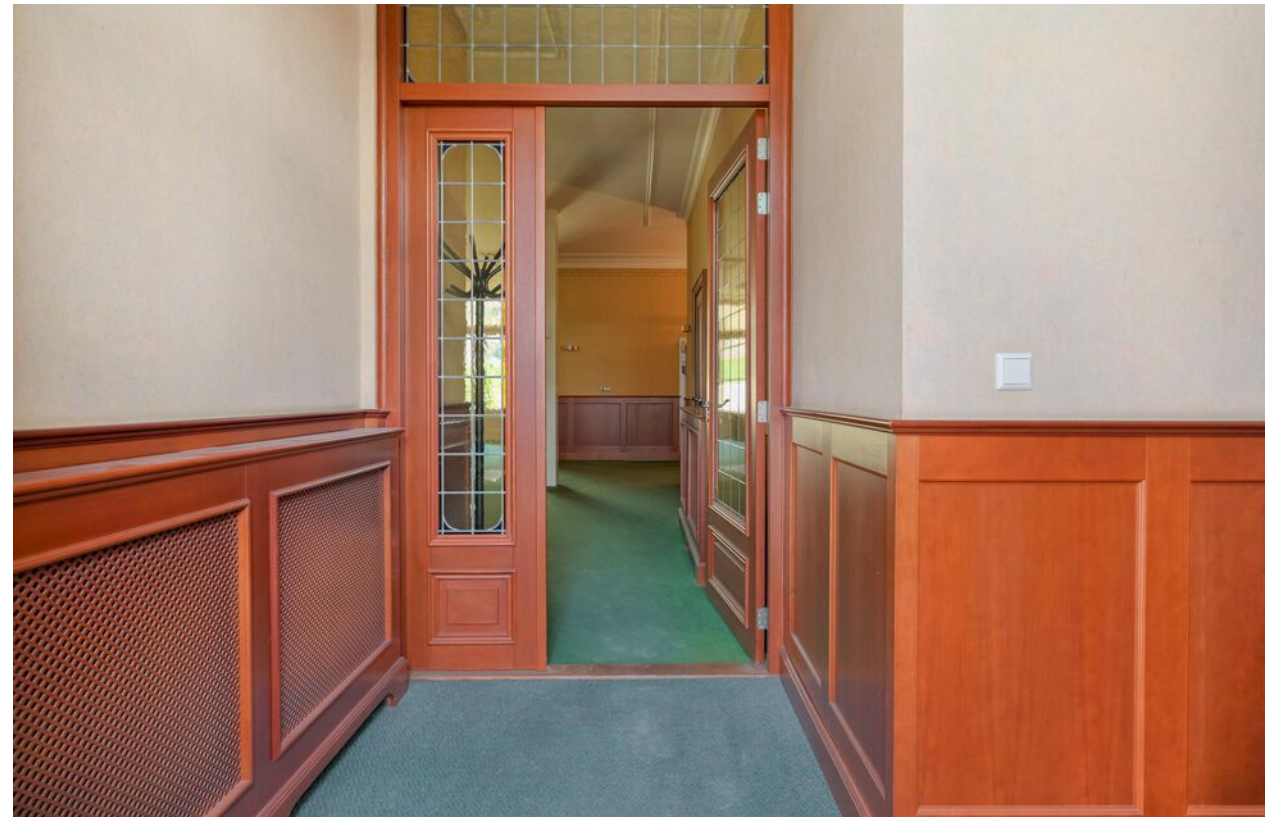
Kadastrale gemeente : Ginneken
Sectie : I
Nummer : 4843
Groot : 910 m²



BEGANE GROND

ENTREE

Entree/portaal met meterkast (12 groepen + aardlekschakelaar),
bedieningspaneel van het alarm en vanwaar toegang tot de
vertrekken.



BEGANE GROND

KANTOOR-/WERKRUIMTE

Kantoor-/werkruimte met een grote op maat gemaakte wandkast met schuifdeuren. De wanden zijn voorzien van houten lambrisering, het plafond van stucwerk met ornamenten en een sierlijst.

Voorkamer/spreekkamer, eveneens met lambrisering en een stucplafond. Deze kamer is middels schuifdeuren (met glas-in-lood) gescheiden van de eerdergenoemde werkruimte.

BANKKLUIS

Grote bankkluis, bereikbaar vanuit de werkkamer.

GANG

Gang met toiletruimte en vanwaar toegang tot de pantry en de berging.

PANTRY

Pantry, voorzien van een keukenblok met een kunststof blad met rvs spoelbak, een vaatwasmachine, een magnetron, een koelkast en diverse kasten.

BERGING/ARCHIEFRUIMTE

Berging/archiefruimte, eventueel te gebruiken als extra kamer.

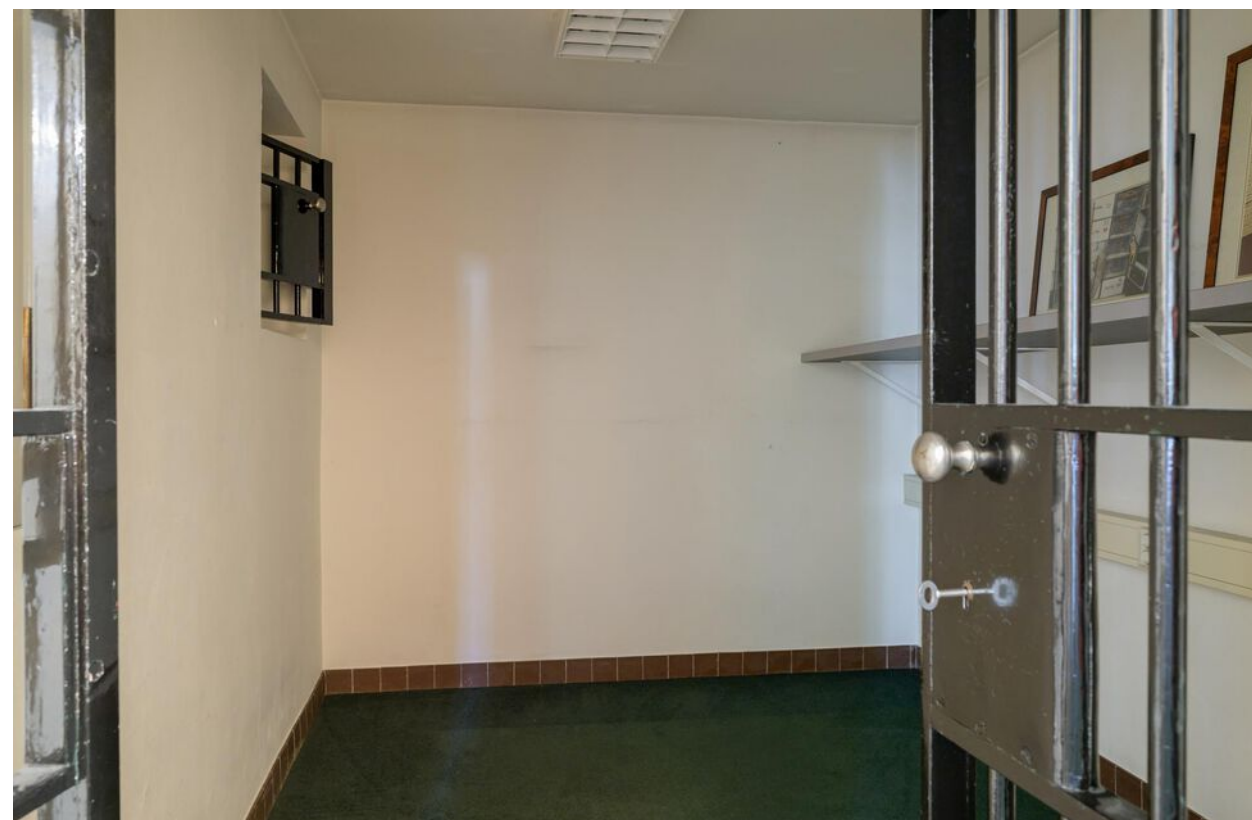
KELDER

De kelder (ca. 1.80 m hoog) is bereikbaar vanuit de centrale werkruimte en is verdeeld in 2 compartimenten. In de wijnkelder is de cv-ketel (Bosch, bouwjaar 2009) geplaatst. In de kelder is tevens een kluis geplaatst.

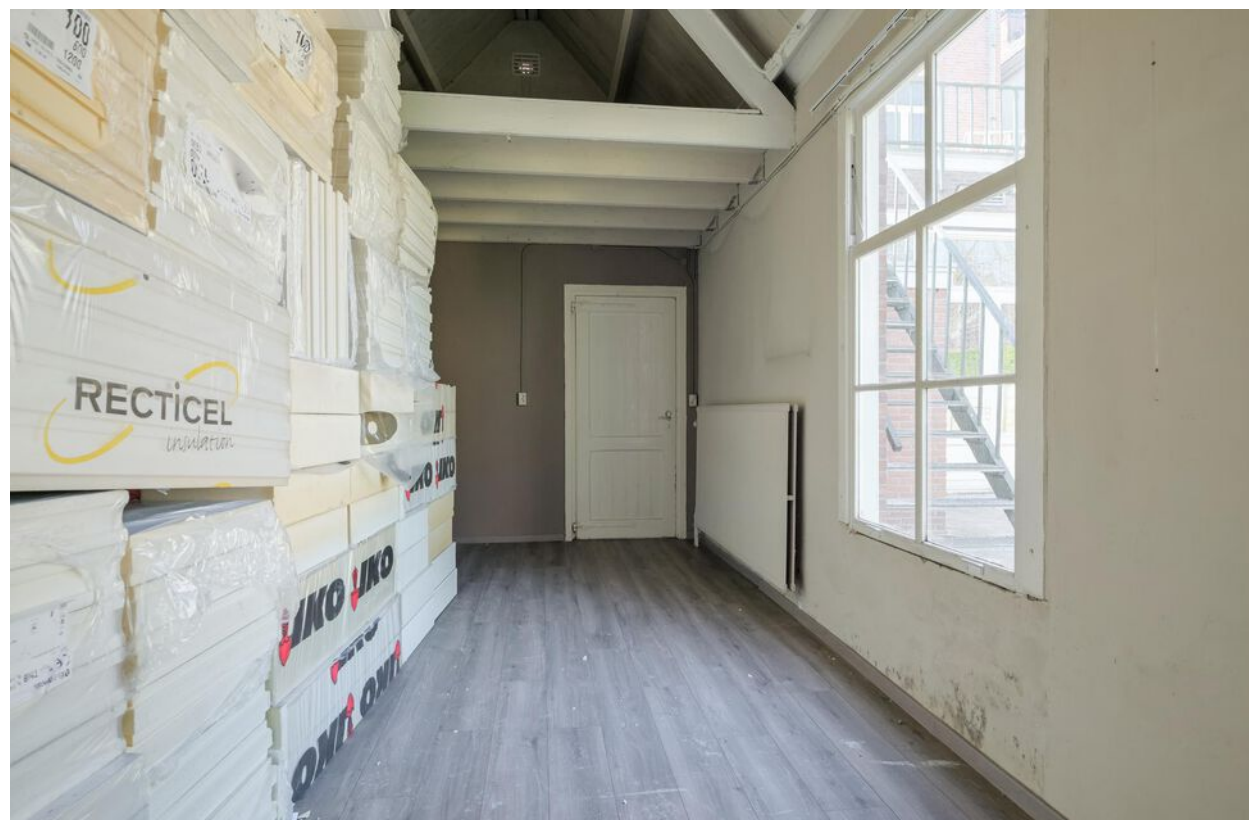
"Kantoor-/werkruimte"











EERSTE VERDIEPING

ZIJENTREE

Zijentree naar de bovenwoning, huisnummer 281 A;
Trapopgang naar verdieping I en vervolgens toegang tot de
diverse vertrekken. De authentieke zijramen worden
gerestaureerd en teruggeplaatst.

WOONKAMER

Voorkamer met openslaande deuren naar het balkon.

VOORKAMER

Voorkamer met deur naar balkon aan de voorzijde.

KEUKEN

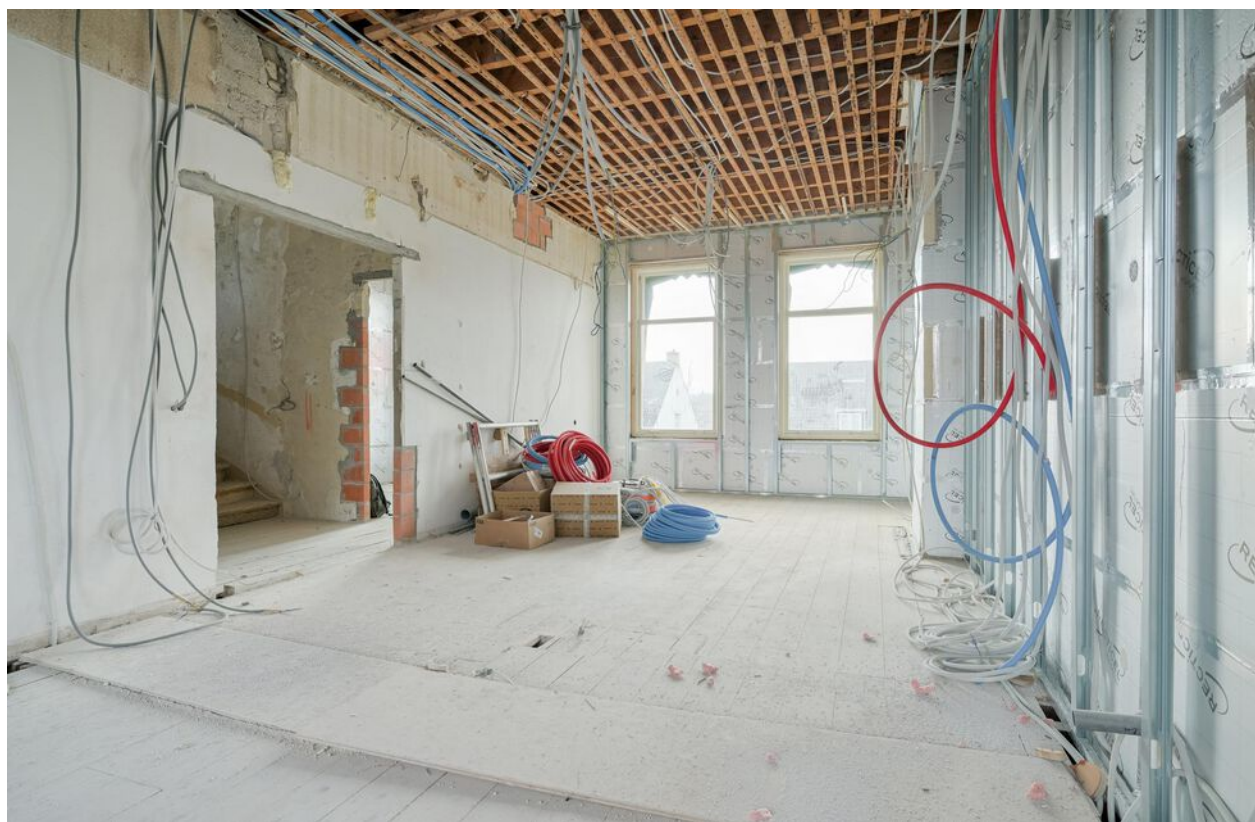
De keuken is aan de achterzijde te situeren. Ook bestaat de
mogelijkheid om in deze grote ruimte (de woonkamer) te
plaatsen, indien men de eerste verdieping als woonkamer met
woon-/eetkeuken wenst te gebruiken.

Een loopdeur biedt toegang tot het (dak)terras.

**"Woonkamer
met
openslaande
deuren naar het
balkon"**







TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Overloop vanwaar toegang tot de grote, open ruimte, geheel in te delen naar wens en eigen inzicht.

Ook in deze ruimte zijn voorbereidingen getroffen voor het realiseren van zowel slaapkamers als sanitaire voorzieningen.





EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

De bovenwoning is ontdaan van alle gedateerde elementen, zoals vloeren, plafonds en leidingwerk. Daarna is de basis gelegd voor een goede renovatie en indeling naar wens. Zo zijn er bijvoorbeeld in verschillende ruimte voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een keuken of badkamer.

De volgende zaken zijn reeds uitgevoerd c.q. worden nog uitgevoerd:

- Gevel op de eerste en tweede verdieping zijn gezandstraald en opnieuw gevoegd.
- Herstel waar noodzakelijk van bestaand dak (plusminus 10 jaar oud) , renovatie schouw (bovenop dak) en de zinken goten.
- Versterken cq. vervangen dakspanten binnenzijde 2 etage.
- Aanbrengen extra Velux raam zolderverdieping in dak.
- Plaatsen van een metalen balk ten behoeve van gewijzigde constructie eerste verdieping.
- Vervanging/vernieuwing van plat dak van het terras op de eerste verdieping (achterzijde) en aanbrengen isolatie op het platte dak.
- Binnenzijde: aanbrengen van isolatie zolderverdieping plus eerste etage volledig conform bestek/ advies Huijbregts Zundert/ Veilico Essen.
- Vervangen van de volledige elektrische installatie (totdat bekend is waar welke aansluitingen moeten komen), voorbereidingen zijn uitgevoerd.
- Vervangen/vernieuwen van alle water-afvoeren; water-voorbereidingen uitgevoerd
- Aanbrengen van ventilatie-units in alle kamers. WTW is besteld, kan gewijzigd worden i.v.m. wijziging capaciteit.
- Installatie van warmtepomp op het terras op de eerste verdieping. Besteld maar kan gewijzigd worden i.v.m. capaciteit wijziging (begane grond).

- Aanvraag zonnepanelen bij Gemeente Breda. En opdracht tot plaatsing na goedkeuring door Installatiebedrijf Adams Roosendaal, afhankelijk van goedkeuring Gemeente.
- Egaliseren vloer 2de etage zolderverdieping: uitgevoerd.
- Vernieuwen/repareren van het balkon voorzijde eerste etage. Opdracht gegeven.
- Nazicht van de kelder en herstel van de wanden daar waar nodig (kelder is droog, geen water in kelder). Afwachting advies.
- De 2 ramen aan de zijkant (kant oud postkantoor) worden vervangen door 2 nieuwe/houten geïsoleerde ronde ramen. Opdracht: in afwachting offerte.
- Eerste etage achterzijde, 2 ramen worden vervangen door 2 openslaande terrastuindeuren, alsmede vervangen van de achterdeur eerste etage. Opdracht: in afwachting offerte/ in overleg met koper.
- Onderhoud tuin: uitgevoerd.

TUIN

De prachtige, diepe tuin is via de achterom, door de Rozenlaan bereikbaar. Er is parkeergelegenheid (overdekt) voor 5 auto's aanwezig, alsmede een afsluitbare berging.

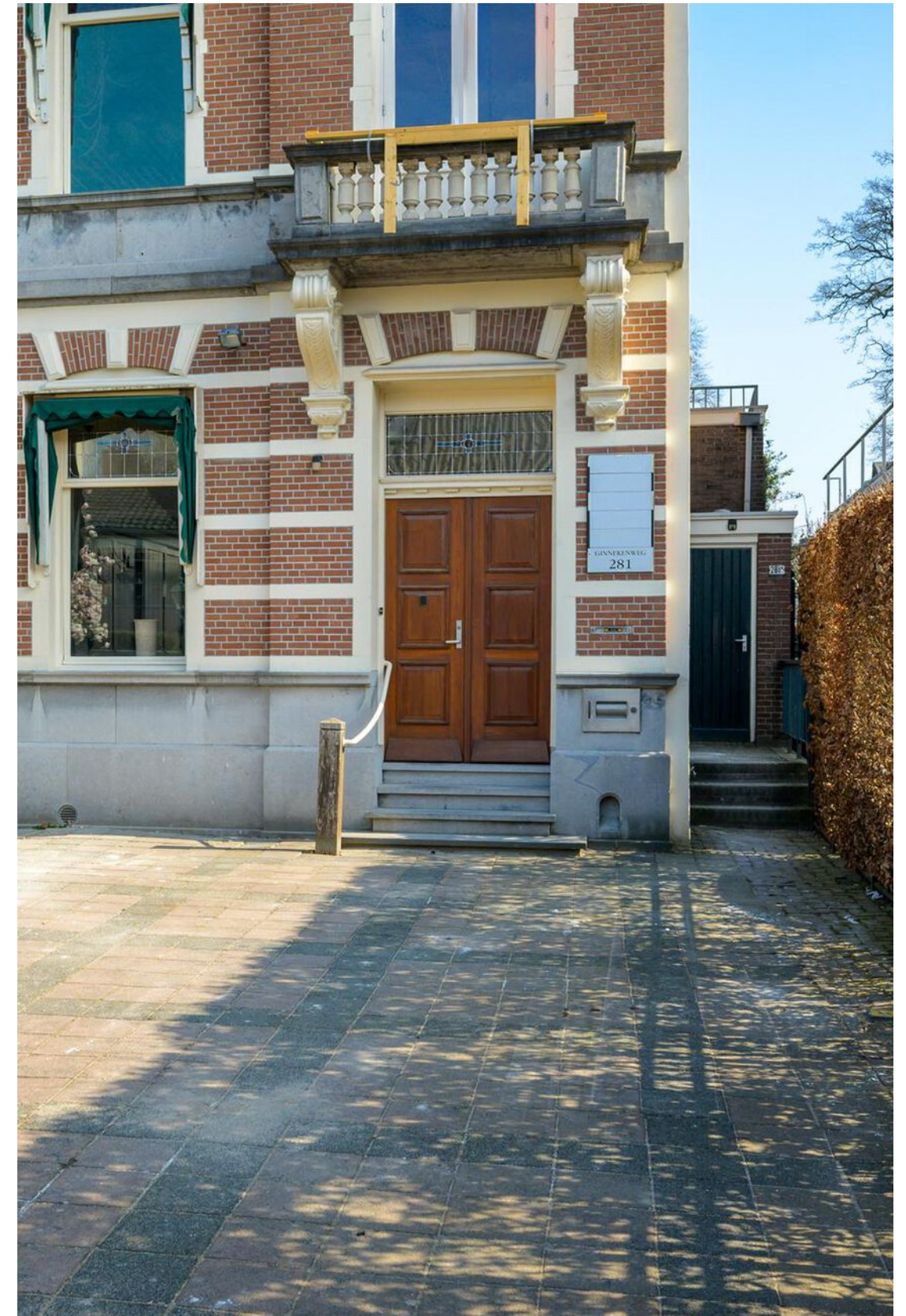






WAT U VERDER NOG MOET WETEN

- Het object is, op verdieping I en II, in casco-
staat. Deze verdiepingen zijn voorbereid op
herindeling en geheel naar wens en eigen
inzicht in te delen.
- Dit bijzondere object is aangemerkt als
beschermd stadsgezicht.
- Aan de zijkant van het pand is een stenen
berging aanwezig.
- De achterzijde is voorzien van rolluiken.
- Asbestartikel:
In het object kunnen asbesthoudende stoffen
aanwezig zijn. Dit is gebruikelijk bij woningen
van dit type of van dit bouwjaar. Bij eventuele
verwijdering dienen op grond van de
milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen
getroffen te worden. Koper verklaart hiermee
bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor
eventuele aansprakelijkheid.
- Ouderdomsclausule:
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de
onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat
betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit
gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen
dan bij nieuwe woningen.



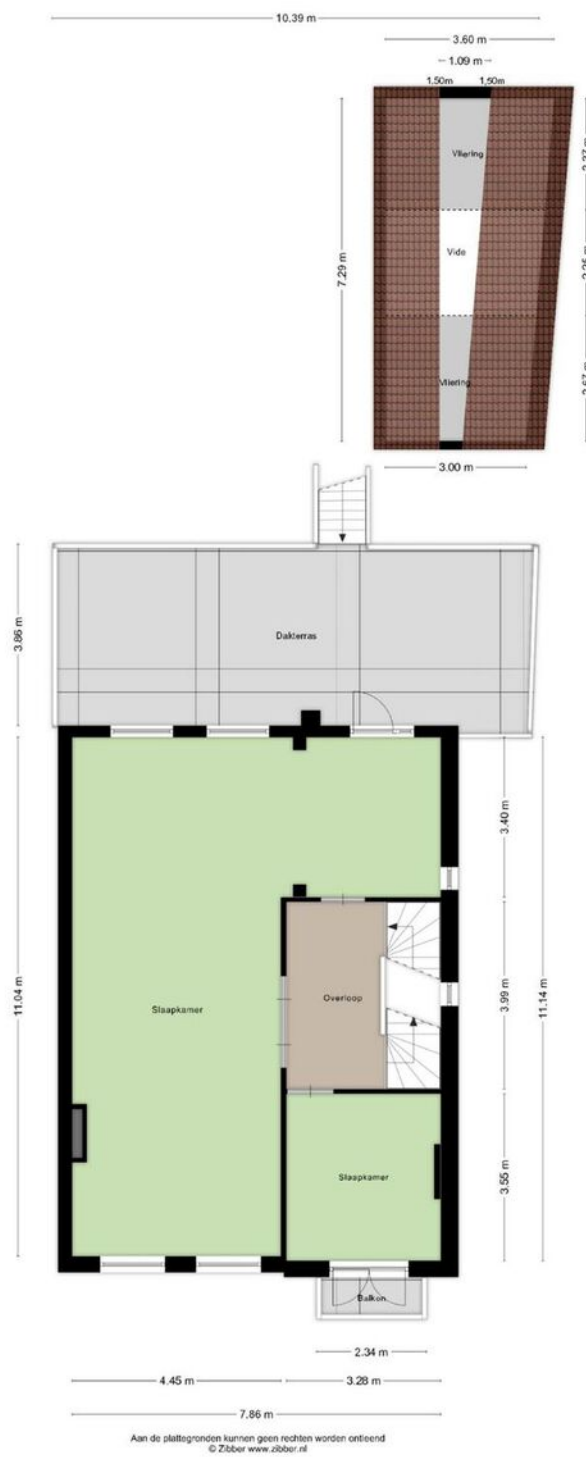




BEGANE GROND



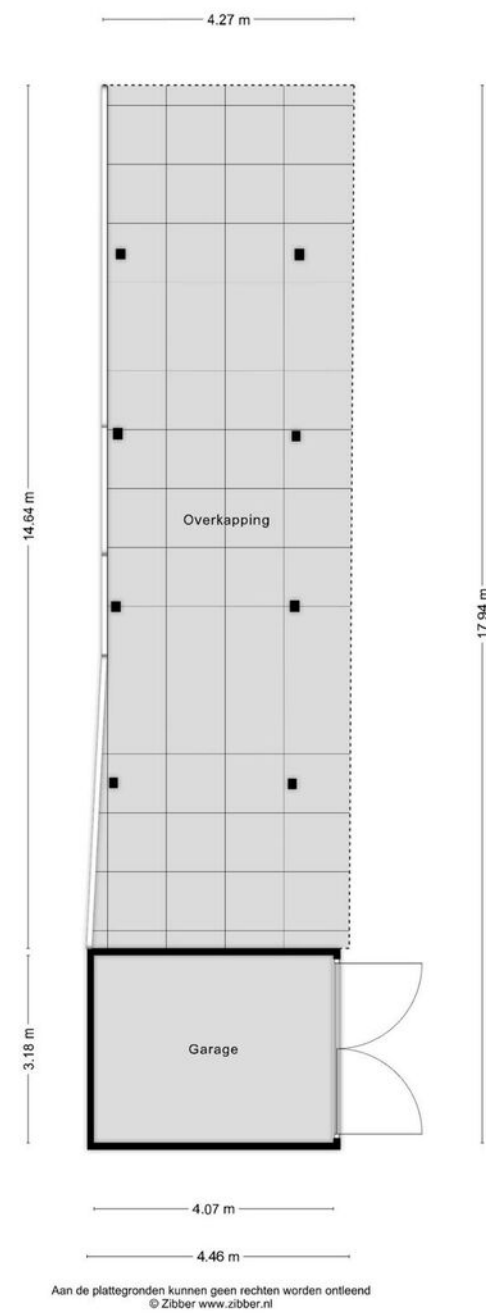
EERSTE VERDIEPING



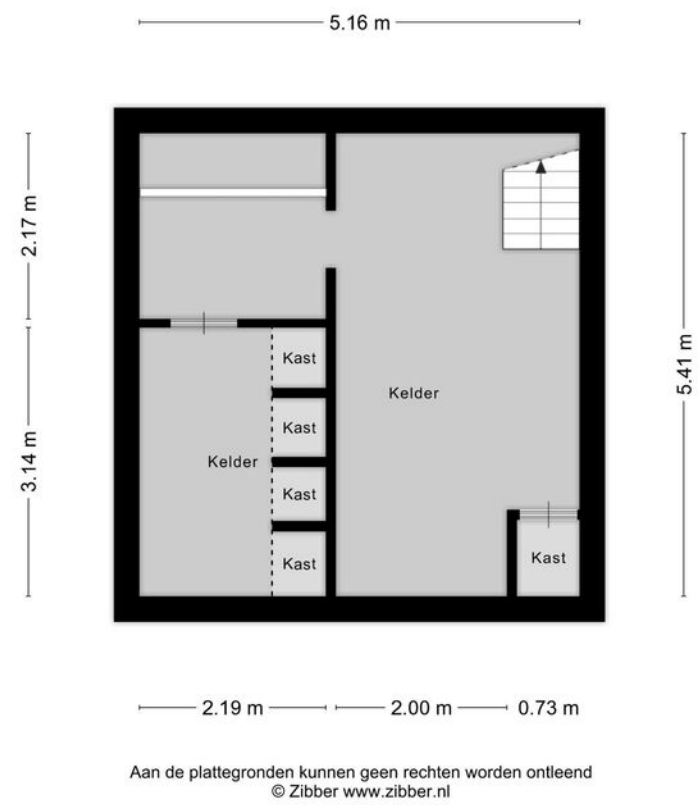
ZOLDER



GARAGE



KELDER



OPTIONELE INDELING

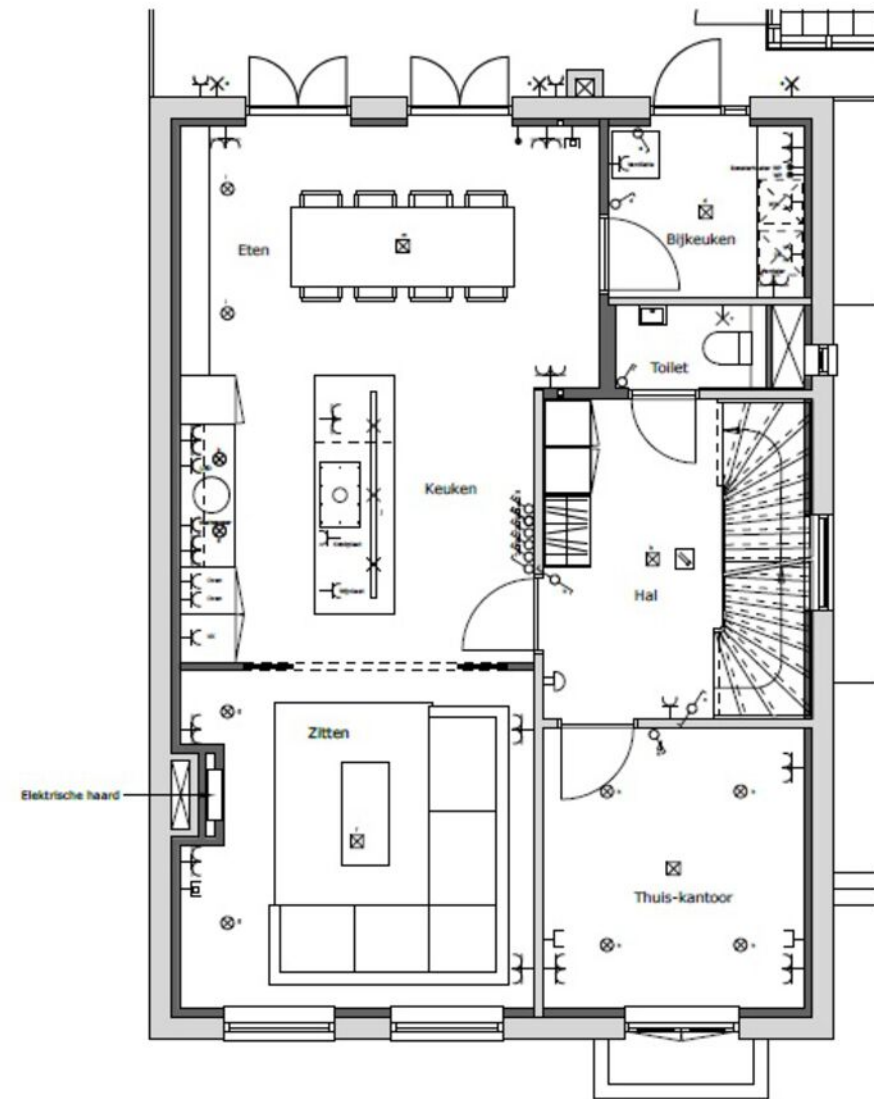


Begane grond nieuw A



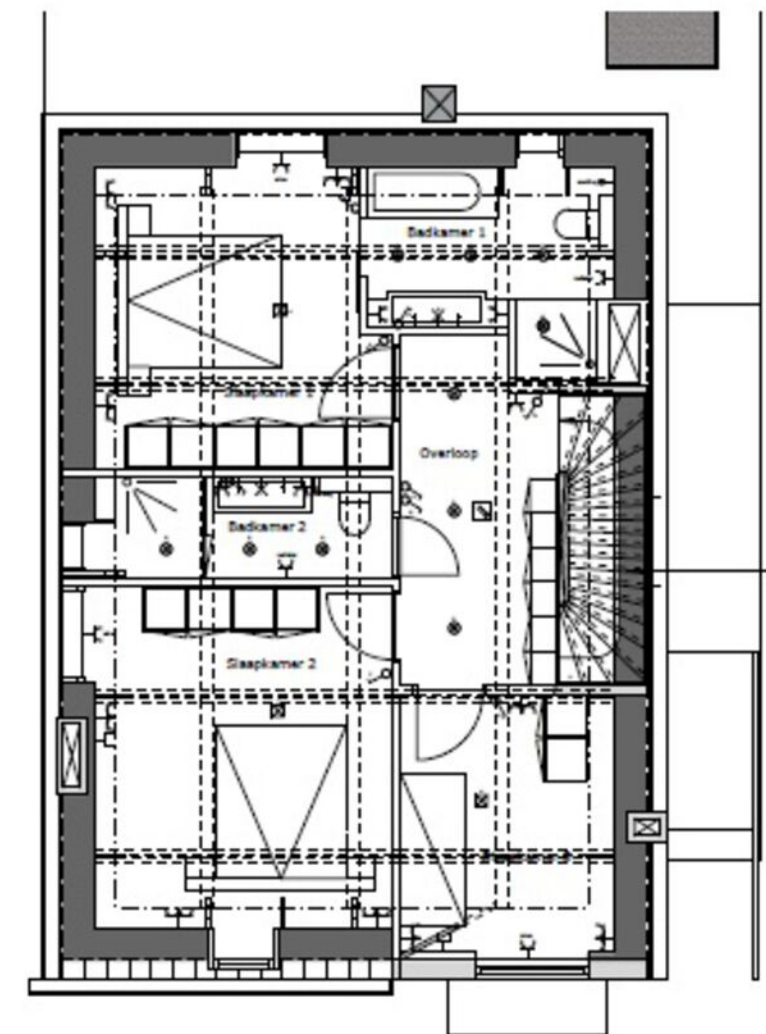
Begane grond nieuw B

OPTIONELE INDELING



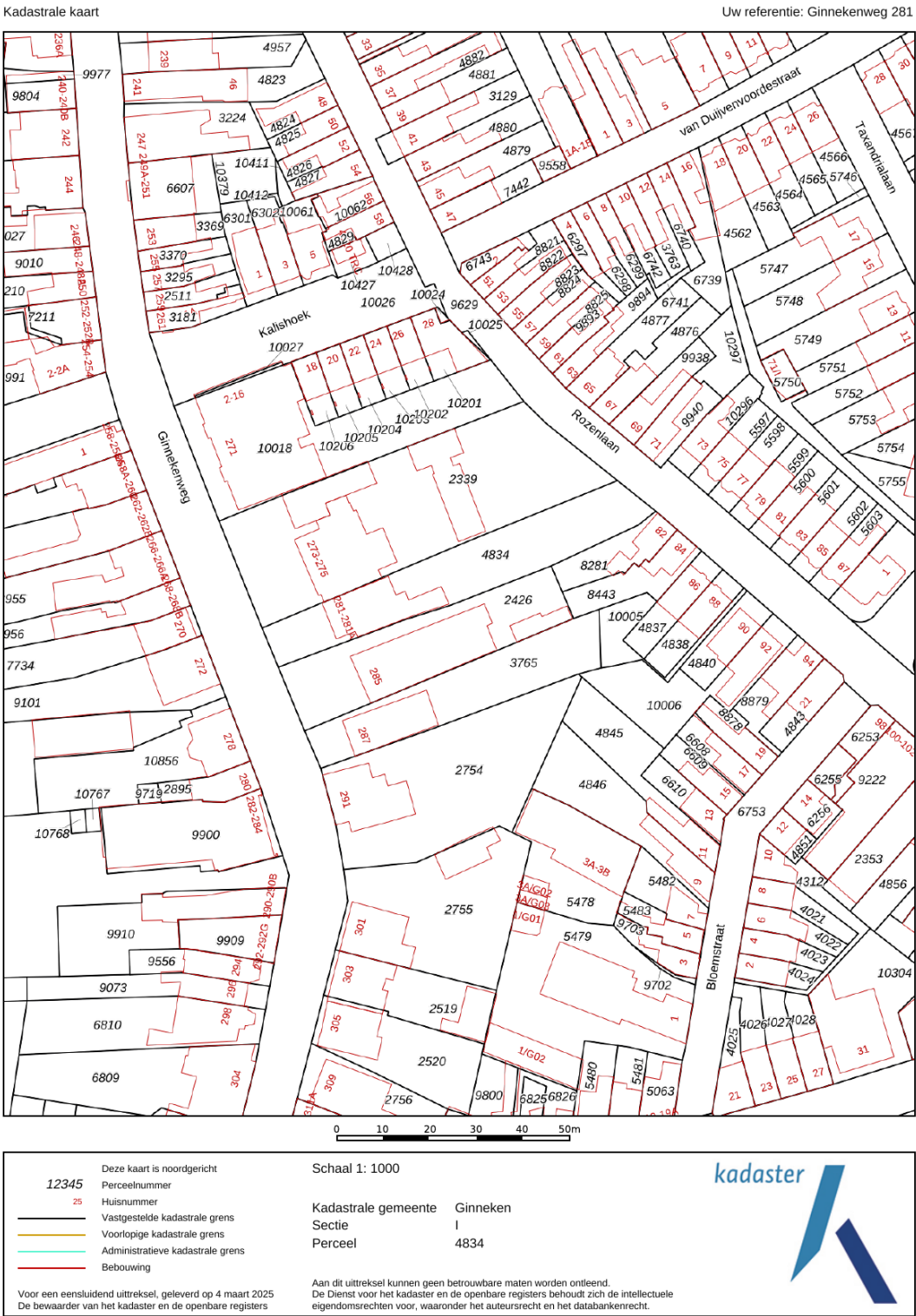
Eerste verdieping nieuw

OPTIONELE INDELING

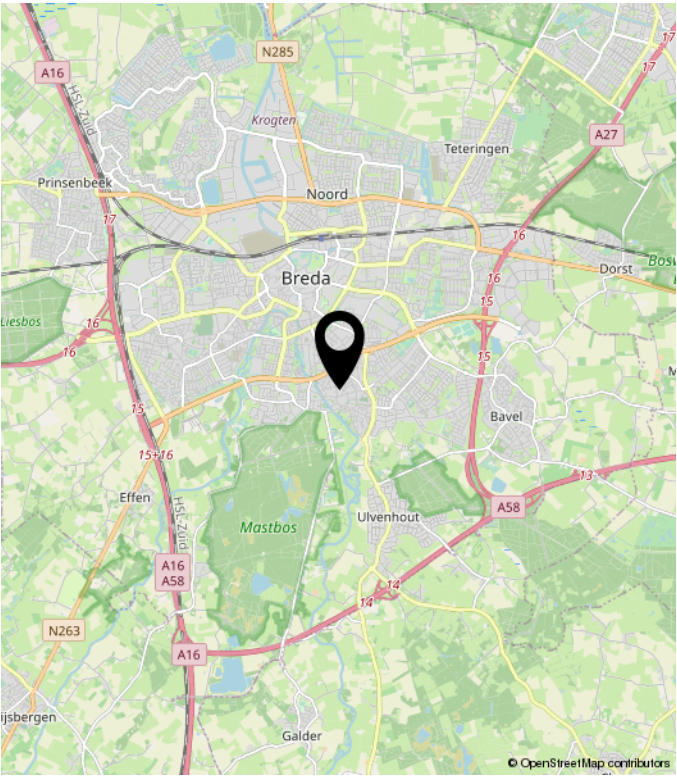
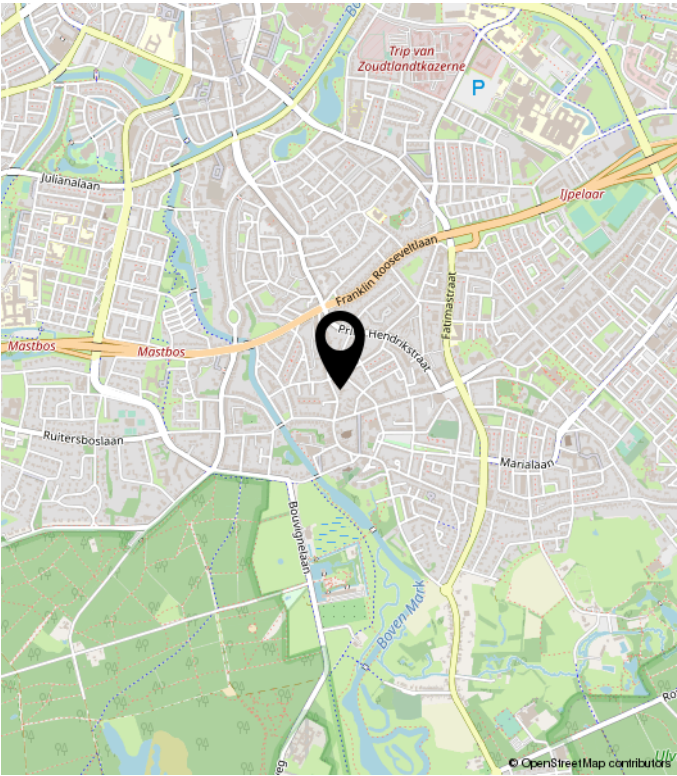
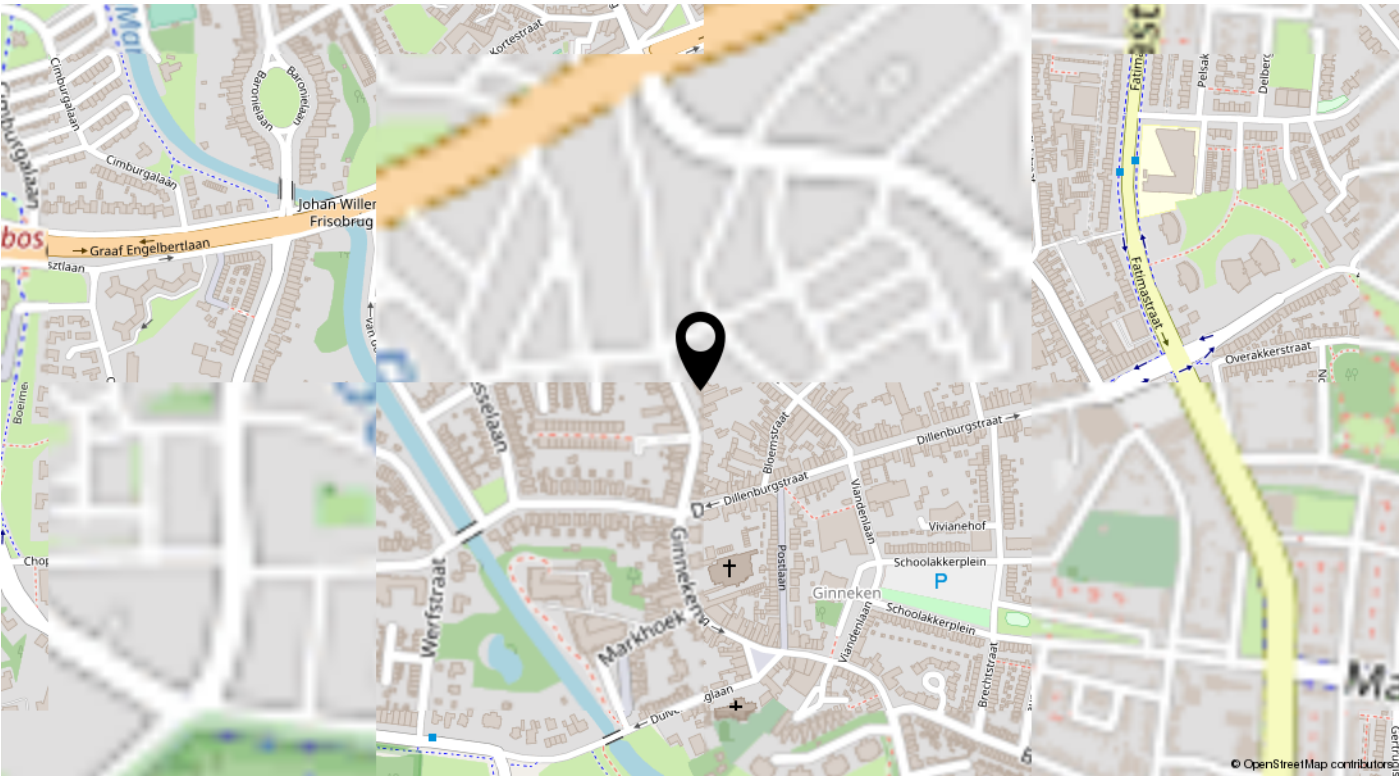


Tweede verdieping nieuw

KADASTRALE KAART



LOCATIE



DE MEEST GESTELDE VRAGEN

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een

geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koop overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

12. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de

leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen komt te staan.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten: a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en

meterkast.

b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.

c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en

losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

17. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Meer informatie? Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij u in de buurt. Hij helpt u graag.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.

Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.

Wij maken graag nader kennis met u!



Ginnekenweg 161

4818 JD Breda

T 076 522 60 90

info@storimansenpartners.nl

www.storimansenpartners.nl