



Liesbospark 34, Breda

Vraagprijs € 1.095.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

In een oase van rust en privacy in de kleinschalige villawijk Liesbospark bieden wij u aan deze zeer royale en deels aan het oog onttrokken vrijstaande villa met spectaculair en verrassend ruim souterrain van 76 m² waardoor het totale woongenot ruim 240 m² bedraagt.

Het object bevindt zich in een uitstekende staat van onderhoud en beschikt over een garage, oprit (17 meter) voor minimaal 3 auto's en een zonovergoten tuin met veranda.

Op loopafstand gesitueerd van de dorpskern van Princenhage en de Haagse Markt met al haar voorzieningen. Uitstekend gesitueerd ten opzichte van scholen, sportfaciliteiten het Liesbos diverse in- en uitvalswegen alsook het stadscentrum van Breda en het NS-station.





Kenmerken

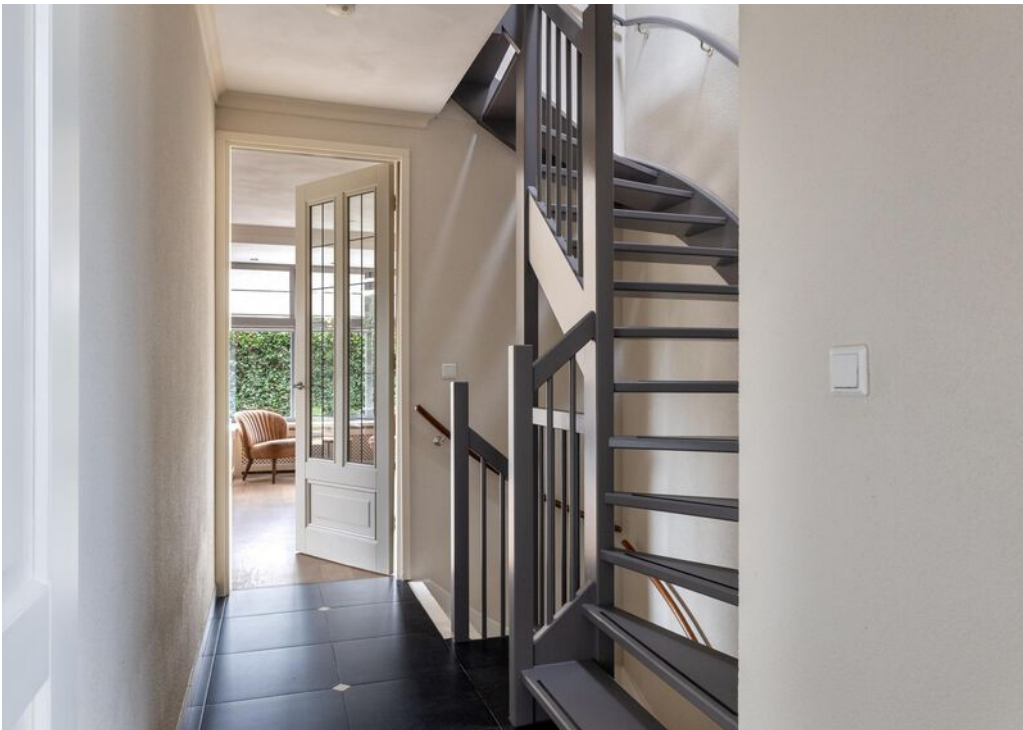
Woonoppervlakte	167 m ²
exclusief souterrain van ca.	76 m ²
Inhoud	887 m ³
Perceeloppervlakte	685 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	2006
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2006
Aantal zonnepanelen	22

Op de begane grond zijn alle plavuizen vloeren voorzien van vloerverwarming.

Entree

Overdekte entree.

Royale ontvangsthal met toiletruimte en trapopgang.
Vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken, het
souterrain en de living.



Living

De royale L-vormige living met erker is voorzien van een houten vloer en openslaande deuren naar de tuin.

Ensuite deuren scheiden de living van de woonkeuken.





Woonkeuken

De riante tuingerichte woonkeuken is uitgevoerd met een moderne volledig geoutilleerde inrichting en voorzien van een kookeiland.

Openslaande deuren bieden toegang tot de diverse terrassen.



Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van kastruimte en een aanrechtblok met spoelbak. Tevens aansluitpunten ten behoeve van was-apparatuur.

Via een loopdeur bereikt u de achtertuin.



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de 5 slaapkamers en de badkamer.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer m.u.v. de badkamer.



Master bedroom

De master-bedroom aan de achterzijde gesitueerd.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is eveneens aan de achterzijde gelegen en biedt toegang tot een entresol met slaapgedeelte en dakramen.





Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen.



Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de voorzijde gelegen en momenteel in gebruik als werkkamer.



Slaapkamer 5

Slaapkamer 5 is aan de voorzijde gelegen en biedt toegang tot een entresol met slaapgedeelte en dakramen.

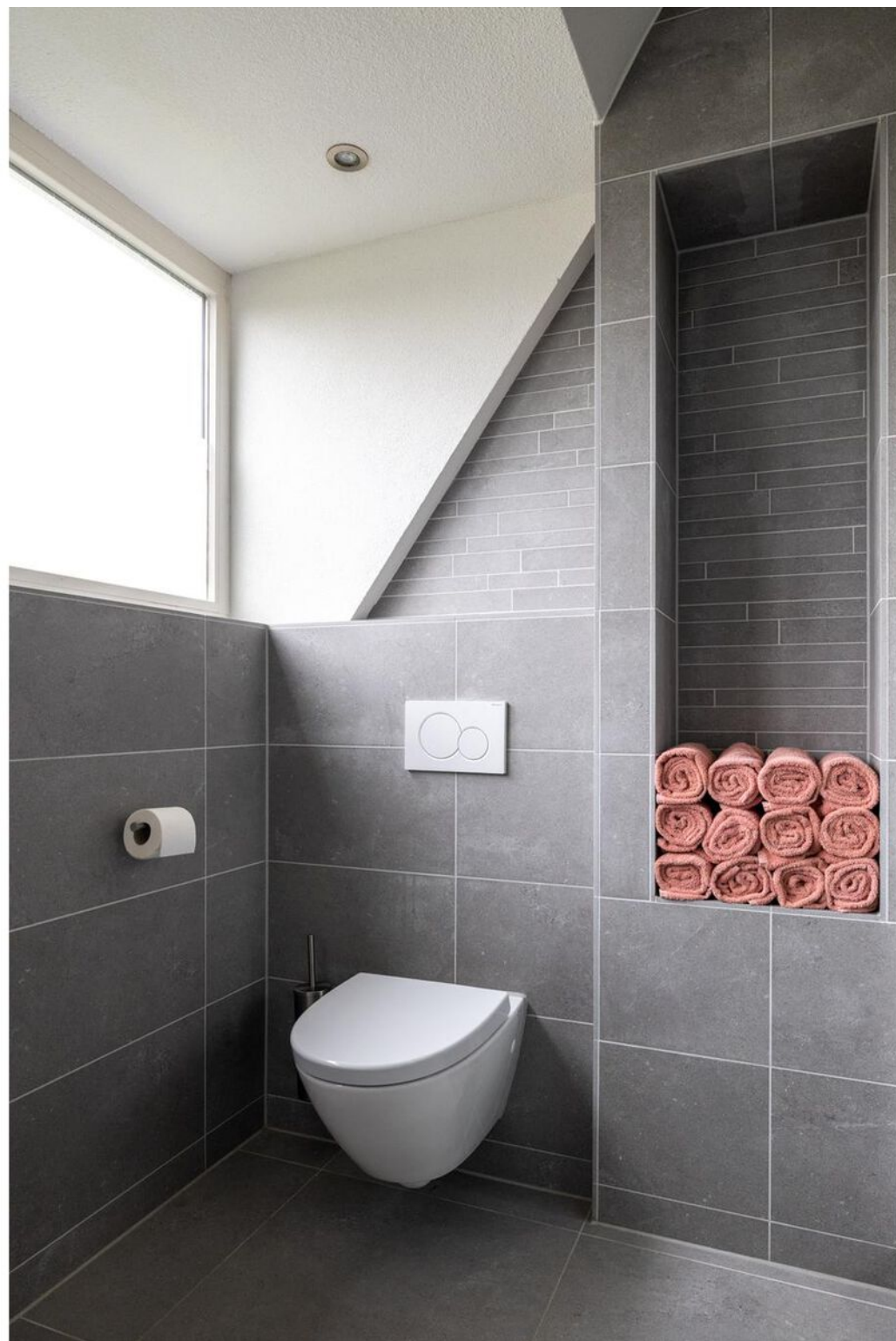
Vanuit deze entresol is de stookruimte toegankelijk.



Badkamer

De moderne badkamer met dakkapel is voorzien van een dubbele wastafel, inloop- stortdouche, toilet en een designradiator.





Souterrain

Deze multifunctionele woonlaag van totaal ca. 76 m² met een plafondhoogte van 2.35 meter is thans onderverdeeld in een hobby/tv-kamer, een walk-in-closet en 2 bergruimtes.

Deze zeer riante ruimtes vormen een toevoeging aan het wooncomfort en kennen vele gebruiksmogelijkheden denk aan een thuisbioscoop, gym en wellness.



Walk-in-closet

De walk-in-closet met ingebouwde kastenwanden.



Bergingen

In het souterrain bevinden zich daarnaast een tweetal bergruimtes.



Garage + overkapping

Vrijstaande garage met achtergelegen veranda.



Tuin

De privacy biedende tuin rondom de woning is voorzien van meerdere terrassen en volwassen beplanting.





Artist impressions

Artist impressions van de buitenzijde met witte gevels en kozijnen in het zwart geschilderd.





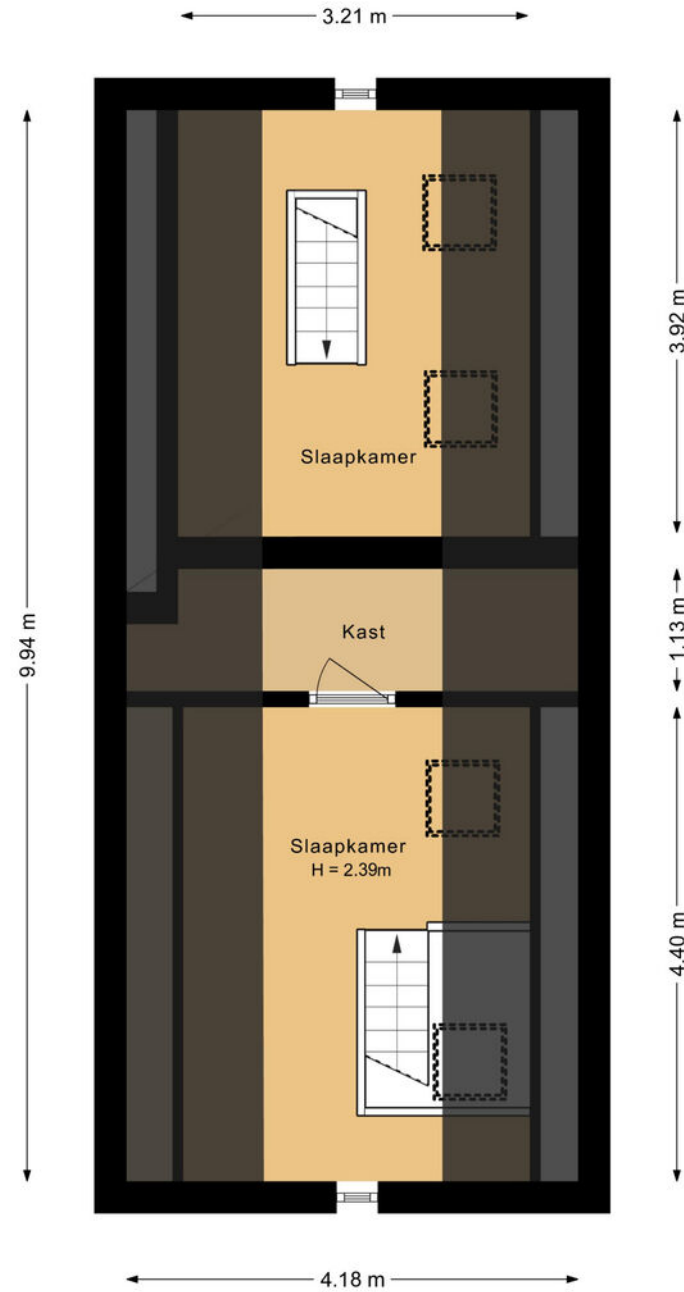
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



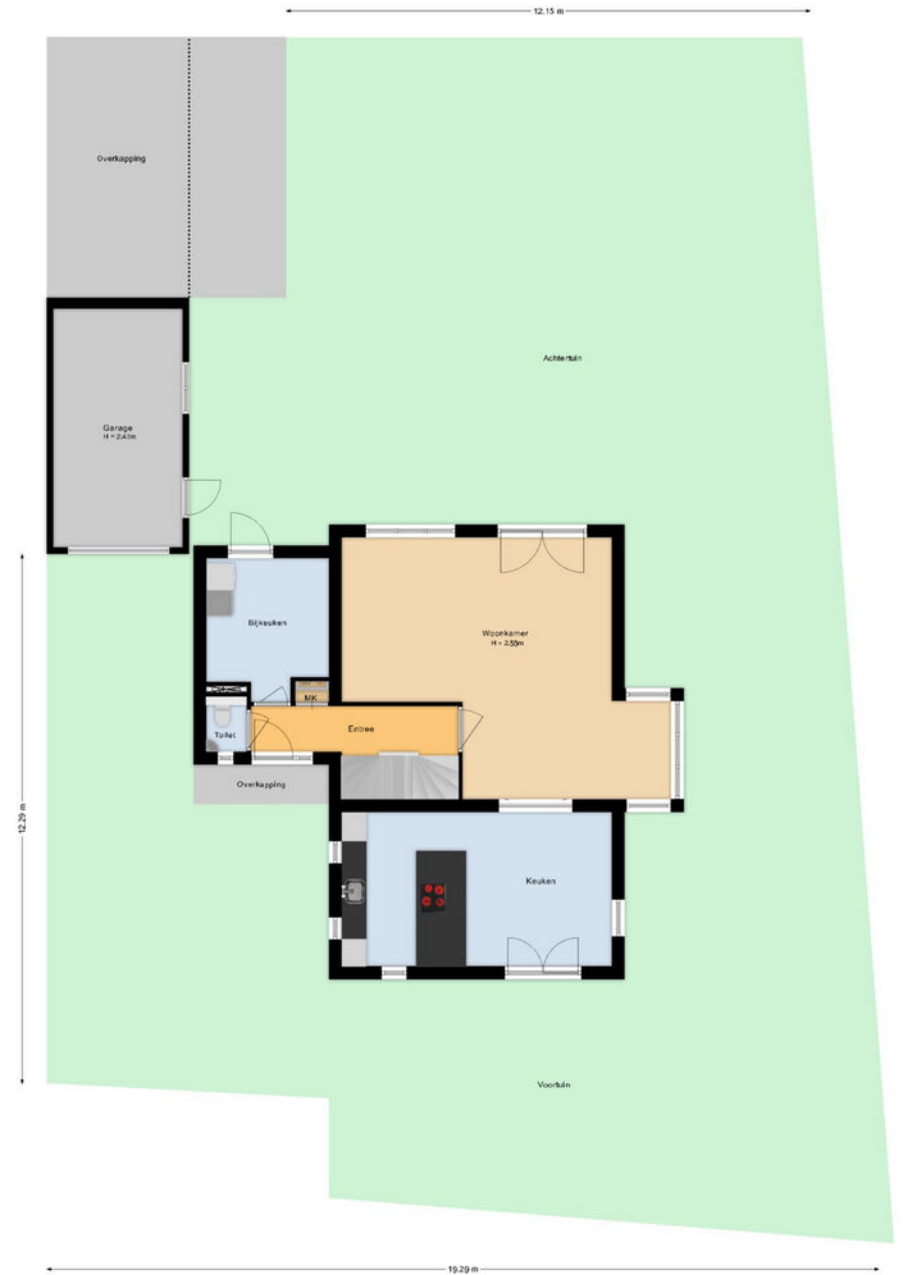
Plattegrond vides



Plattegrond souterrain



Plattegrond incl. tuin



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 18 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden 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