



Duivelsbruglaan 50, Breda

Vraagprijs € 2.200.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op één van de mooiste woonlocaties van Breda-Zuid, gesitueerd pal tegenover het beschermde natuurgebied Markdal en het Mastbos, bieden wij u aan deze imposante vrijstaande klassieke villa met maar liefst 360 m² woonoppervlakte, oprit voor meerdere voertuigen, multifunctionele aanbouw, dakterras en een royale parkachtige geheel privacy biedende achtertuin.

De locatie is zonder twijfel uitmuntend te noemen. Binnen een paar stappen bereikt u het Ginnekenmarktje. Scholen, diverse sportfaciliteiten, winkelcentra en het bruisende stadshart zijn tevens in een splitsecond bereikbaar, zo ook de diverse uitvalswegen.

Graag wijzen wij op de prachtige zichtlijnen over de natuur alsook op de vele woon- en gebruiksmogelijkheden waaronder ook de levensloopbestendigheid.



Kenmerken

Woonoppervlakte	360 m ²
Inhoud	1526 m ³
Perceeloppervlakte	1065 m ²
Kamers	10
Slaapkamers	6
Bouwjaar	1933
Energie label	E
Bouwjaar CV ketel	2004
Overige inpandige ruimte	11 m ²





Zij-entree

Via de oprit bereikt u de overdekte zij-entree.

Ontvangsthal

Royale ontvangsthal met bordestrappenhuis en toiletruimte.

Vanuit hier toegang tot de living en keuken.



Living

Riante tuingerichte living voorzien van een gashaard en openslaande deuren naar de tuin.

Deze ruimte is onderverdeeld in een study / werkkamer, zitgedeelte en een eetgedeelte.





Keuken

Moderne keuken met spoeleiland, eetbar en diverse inbouwapparatuur.

De keuken beschikt over een loopdeur naar de achtertuin en een doorgang naar de bijkeuken.



Bijkeuken

De bijkeuken met ingebouwde kastenwand en toiletruimte biedt toegang tot de kelder en de multifunctionele aanbouw.

(Geen foto beschikbaar).

Multifunctionele aanbouw

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de multifunctionele aanbouw met eigen entree en toiletruimte.

Graag wijzen wij u op de mogelijkheid om hier een slaapkamer op de begane grond te realiseren of bijvoorbeeld een kantoor aan huis.



Eerste verdieping

Via de bordestrap met fraai smeedijzeren balustrade bereikt u de separate toiletruimte en overloop welke toegang biedt tot 3 slaapkamers en een badkamer.



Master-bedroom

De master-bedroom is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een inloopkast en openslaande deuren naar het balkon.

Tevens beschikt deze kamer over een loopdeur naar de badkamer.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen en voorzien van inbouwkasten en een wastafel.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is eveneens aan de achterzijde gelegen en voorzien van inbouwkasten, een wastafel.





Badkamer

Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer, toiletruimte, berging en separate CV-ruimte.



Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de voorzijde gelegen.



Slaapkamer 5

Slaapkamer 5 is aan de zijkant gelegen en voorzien van een dakkapel, inbouwkasten en een wastafel.



Slaapkamer 6

Slaapkamer 6 is aan de achterzijde gelegen.

(Geen foto beschikbaar).

Badkamer 2

Badkamer met douche, wastafel en toegang tot de afgesloten toiletruimte.



Voortuin

Voortuin met zonneterras, waterpartij en een oprit voor meerdere voertuigen voorzien van een openslaand hekwerk.



Achtertuintuin

Zonnige privacy biedende achtertuin met volwassen beplanting, vijver en een zij-ingang.

De achtertuin heeft een diepte van ca. 60 meter.





Plattegrond begane grond



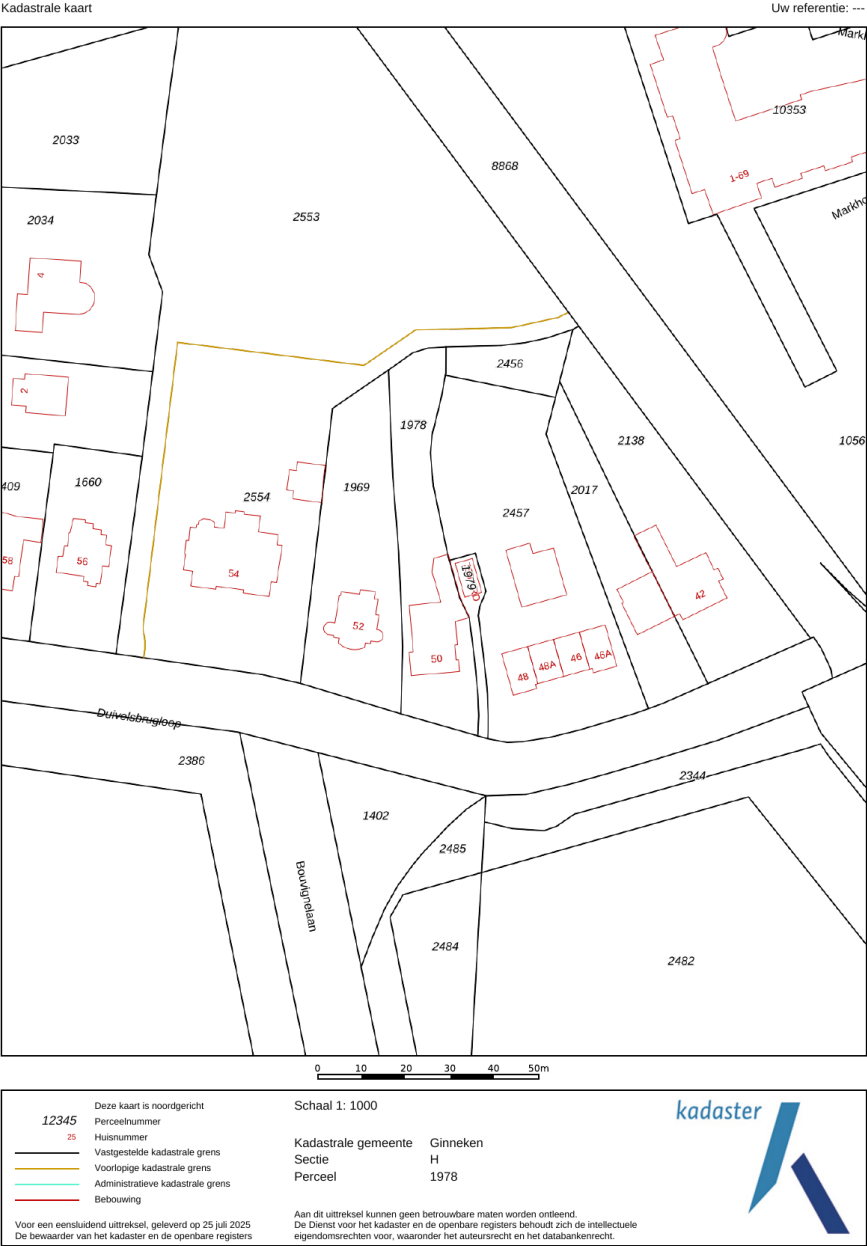
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



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 92 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