



Franklin Rooseveltlaan 23, Breda

Vraagprijs € 1.150.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF



Introductie

Op een uitstekende woonlocatie in de gewilde woonwijk Zandberg en op een steenworp afstand van zowel het stadscentrum als 't Ginneken bieden wij u aan deze uitermate charmante vrijstaande stadsvilla met oprit voor meerdere voertuigen, garage en een riante achtertuin.

Dit waanzinnig sfeervolle object is onvergelijkbaar te noemen en betreft het enige vrijstaande woonhuis aan die zijde van de Franklin Rooseveltlaan. In 1987 kwam deze onder bijzondere en innemende architectuur ontworpen parel voor het laatst te koop en werd vervolgens uitgebouwd met een tuingerichte serre c.q. zitkamer. De eigenaren creëerden op deze wijze een fantastisch familiehuis met veel lichtinval en een open karakter.

De situering van het woonhuis ten opzichte van scholen, uitvalswegen, sportfaciliteiten, het centraal station alsmede vele winkels en horecagelegenheden is optimaal te noemen.

Graag wijzen wij u op het scala aan woon- en gebruiksmogelijkheden zoals bijvoorbeeld het creëren van een riante woonkeuken of master-bedroom (op de begane grond). De ruime bijkeuken met garage biedt naast opslagruimte ook mogelijkheden tot het realiseren van een TV-/speelkamer of kantoor/praktijkruimte aan huis.



Kenmerken

Woonoppervlakte	196 m ²
Inhoud	858 m ³
Perceeloppervlakte	441 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1949
Energie label	G
Overige inpandige ruimte	38 m ²

De woonoppervlakte is op relatief eenvoudige wijze uit te breiden naar 240 m², excl. uitbouw.

Met een moderniseringsronde dient rekening worden gehouden.

Bijzonderheden:

- Nieuwe groepenkast (2025) met 10 groepen.
- Kunststof en houten kozijnen met grotendeels HR-glas.
- Veel opslagruimte dankzij de vele inbouwkasten en ruime kelder.

Entree

Via de oprit bereikt u de zij-entree welke toegang biedt tot de hal met toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de centrale hal is er toegang tot de living, keuken en kelder.





Living

De riante L-living met parketvloer is voorzien van een erker en een fraaie schouw met openhaard. De living staat in open verbinding met de al eerder genoemde serre-kamer met openslaande tuindeuren.







Keuken

L-vormige keukenopstelling met inbouwapparatuur. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken.



Bijkeuken

Bijkeuken met aansluitpunten voor de was-apparatuur en een doorloop naar de garage en achtertuin.



Eerste verdieping

Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping met overloop welke toegang biedt tot 2 slaapkamers en een badkamer.



Master-bedroom

De master-bedroom is aan de voorzijde gelegen, beschikt over openslaande deuren naar het balkon en heeft een directe toegang tot een eigen badkamer ensuite en walk-in-closet.



Badkamer

Badkamer voorzien van een dubbele wastafel, ligbad met douche en een toilet.

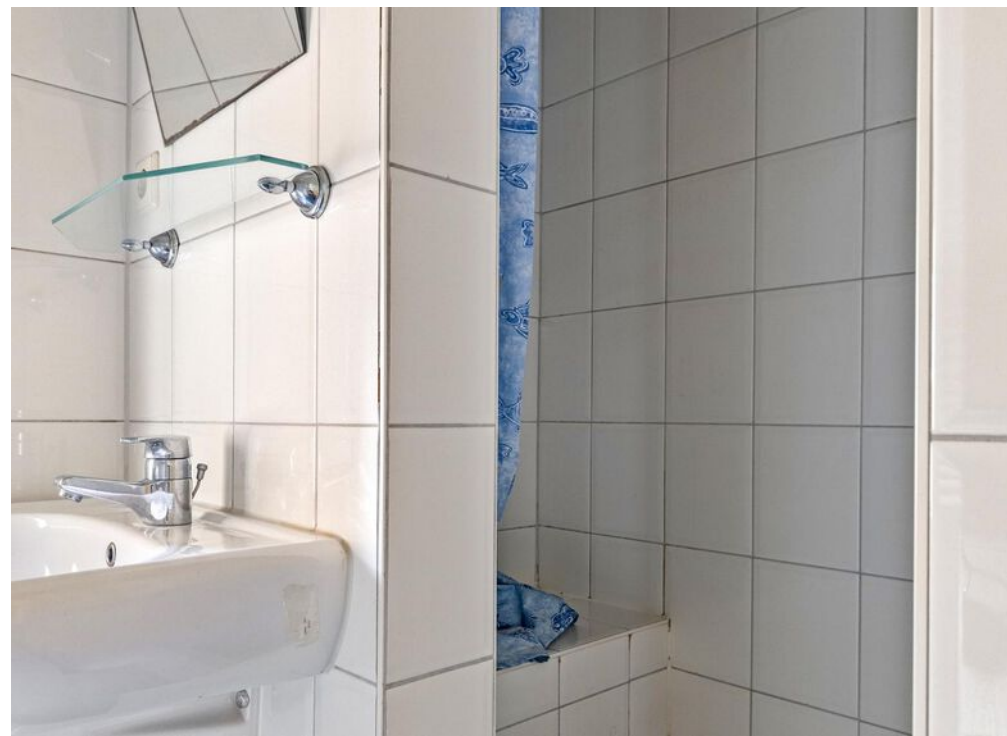




Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen.





Badkamer 2

Badkamer 2 is voorzien van een wastafel, douche en toilet.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers.



Slaapkamer 3

Ruime zolderslaapkamer met inbouwkasten en een dakraam.





Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een inbouwkast met wastafel.



Kelder

Ruime kelder op stahoogte met 2 bergruimtes.



Tuin

Voortuin met volwassen beplanting en een fietsenberging (ca. 12 m²).

Zonnige achtertuin met terrassen.

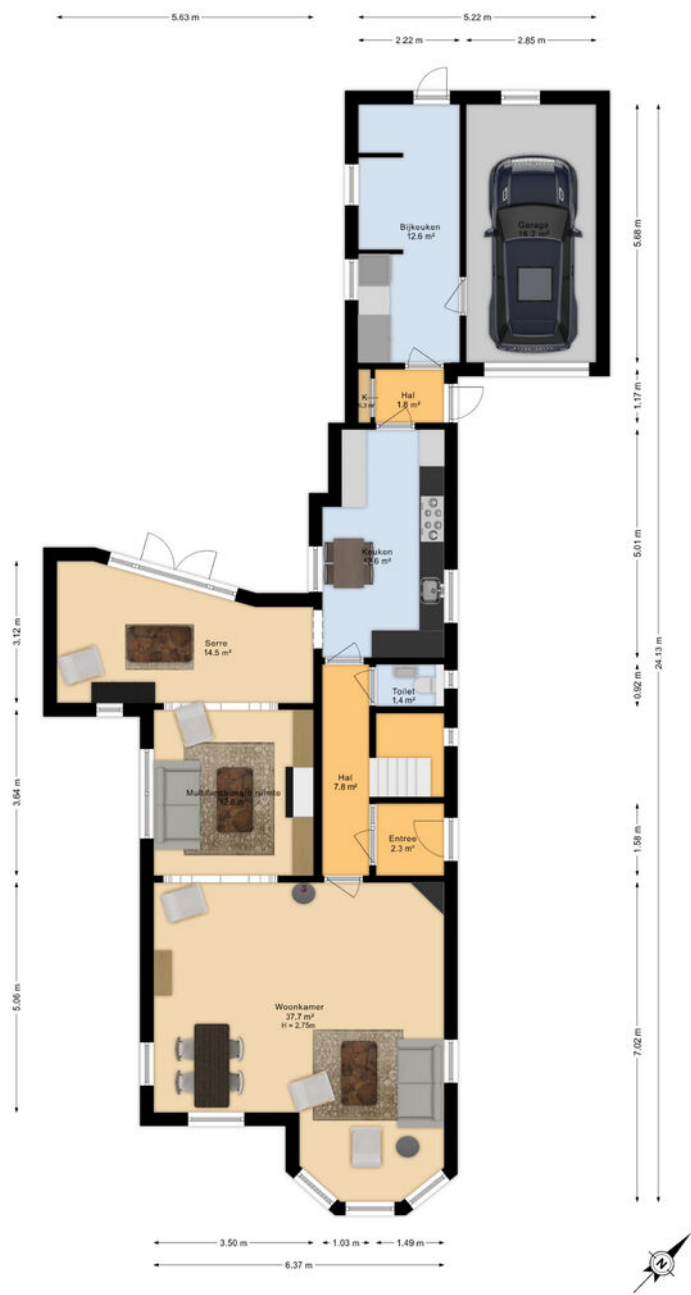








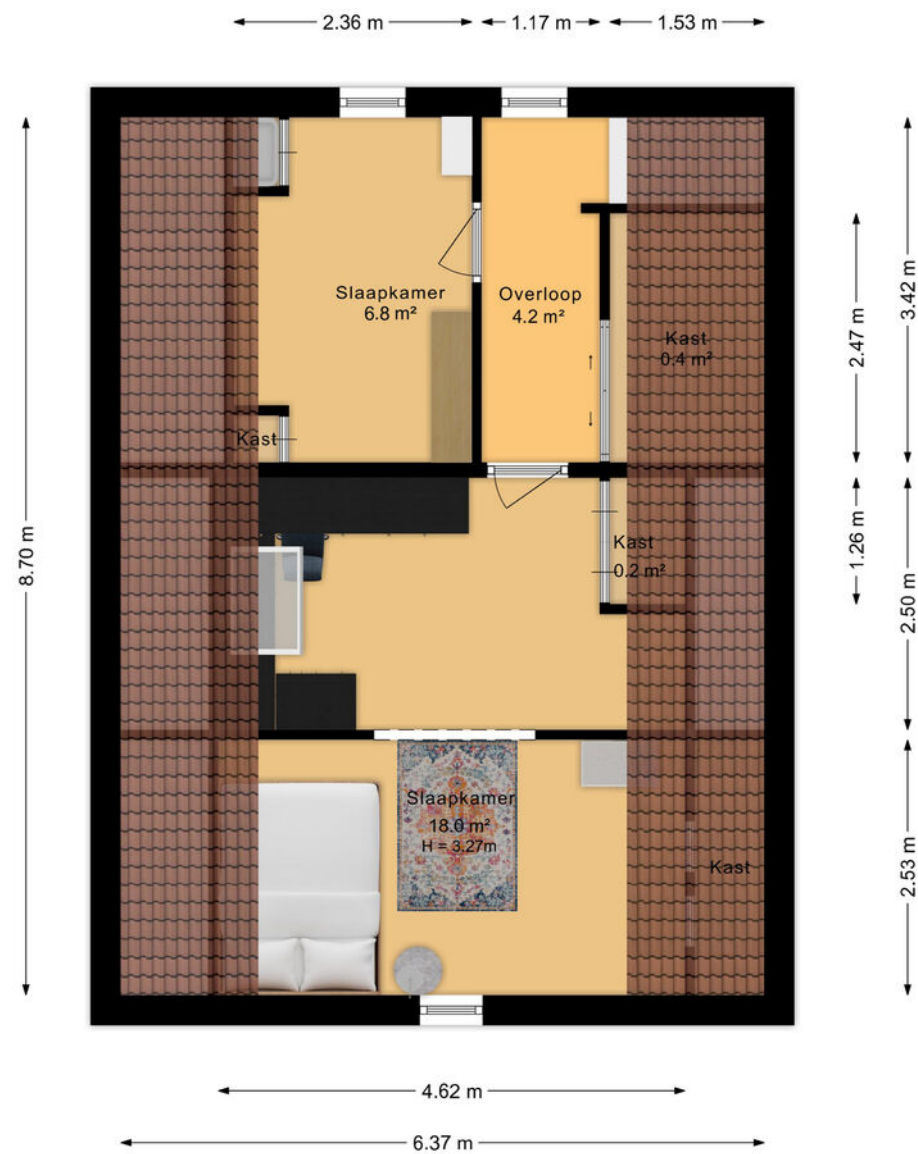
Plattegrond begane grond



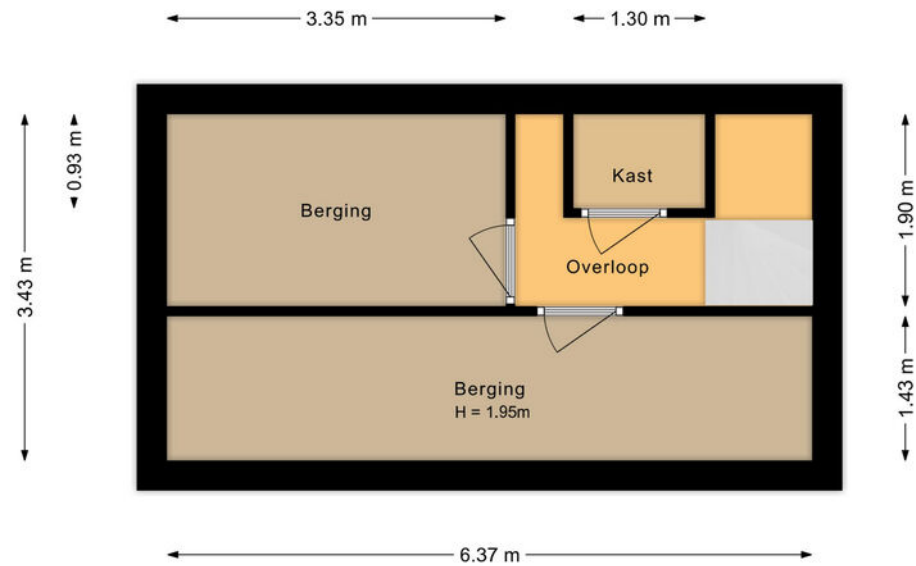
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



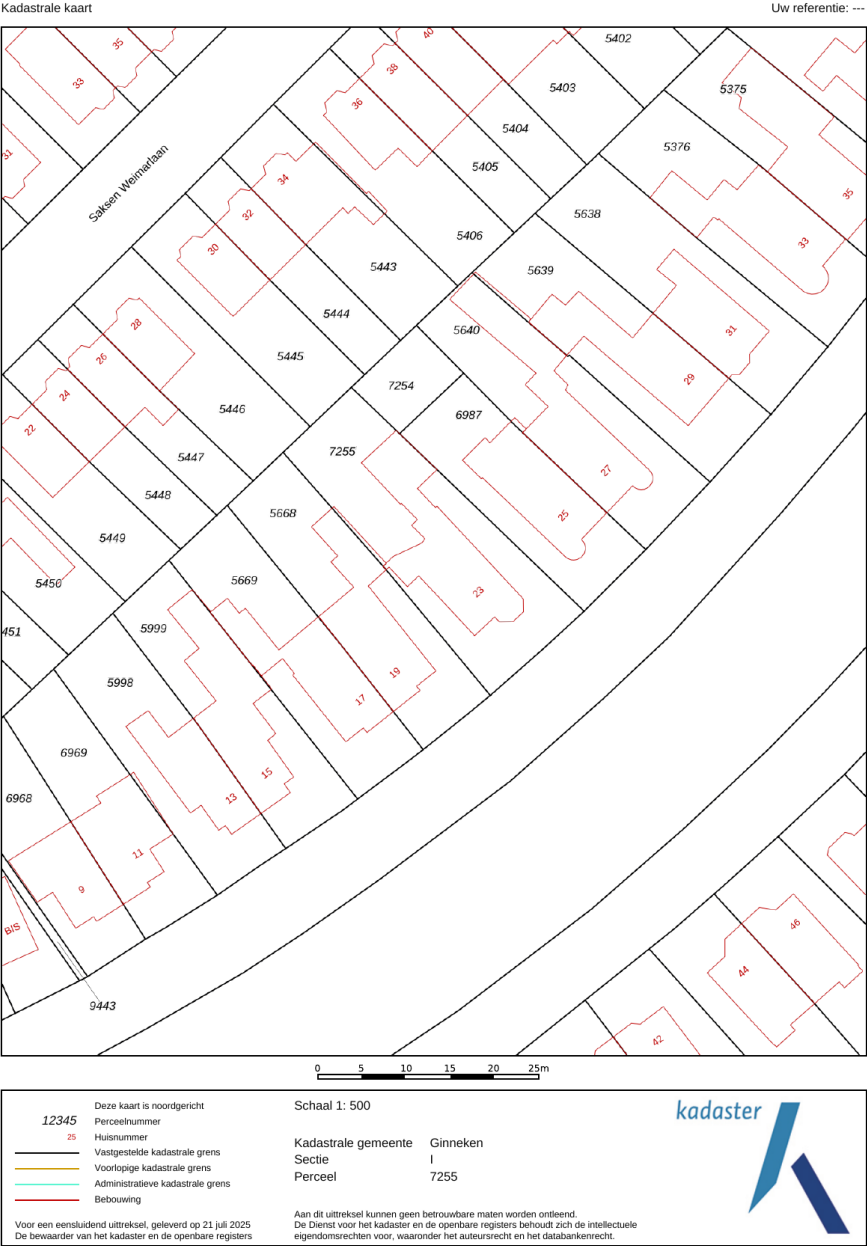
Plattegrond kelder



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.

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 76 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