



GB Makelaars
076-5300501
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Laan van Rasseghem 37, Breda







Kenmerken

Woonoppervlakte: **137 m²**

Inhoud: **621 m²**

Perceeloppervlakte: **327 m²**

Kamers: **4**

Slaapkamers: **3**

Bouwjaar: **1954**

Energielabel: **D**

Bouwjaar CV ketel: **2020**

Overige inpandige ruimte: **38 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **17 m²**

Introductie

Op een toplocatie in Breda-Zuid, in de geliefde woonwijk 't Ginneken gesitueerd bieden wij u aan dit half-vrijstaande woonhuis met oprit, garage en een ruime achtertuin. Het object beschikt over een royale living met erker, een keuken, 3 slaapkamers en een badkamer.

Op loopafstand bevinden zich winkelcentrum Valkeniersplein en het bruisende Ginnekenmarktje. Het Mastbos, natuurgebied Markdal, scholen, sportfaciliteiten en de diverse uitvalswegen bereikt u vanaf deze locatie binnen een splitsecond.

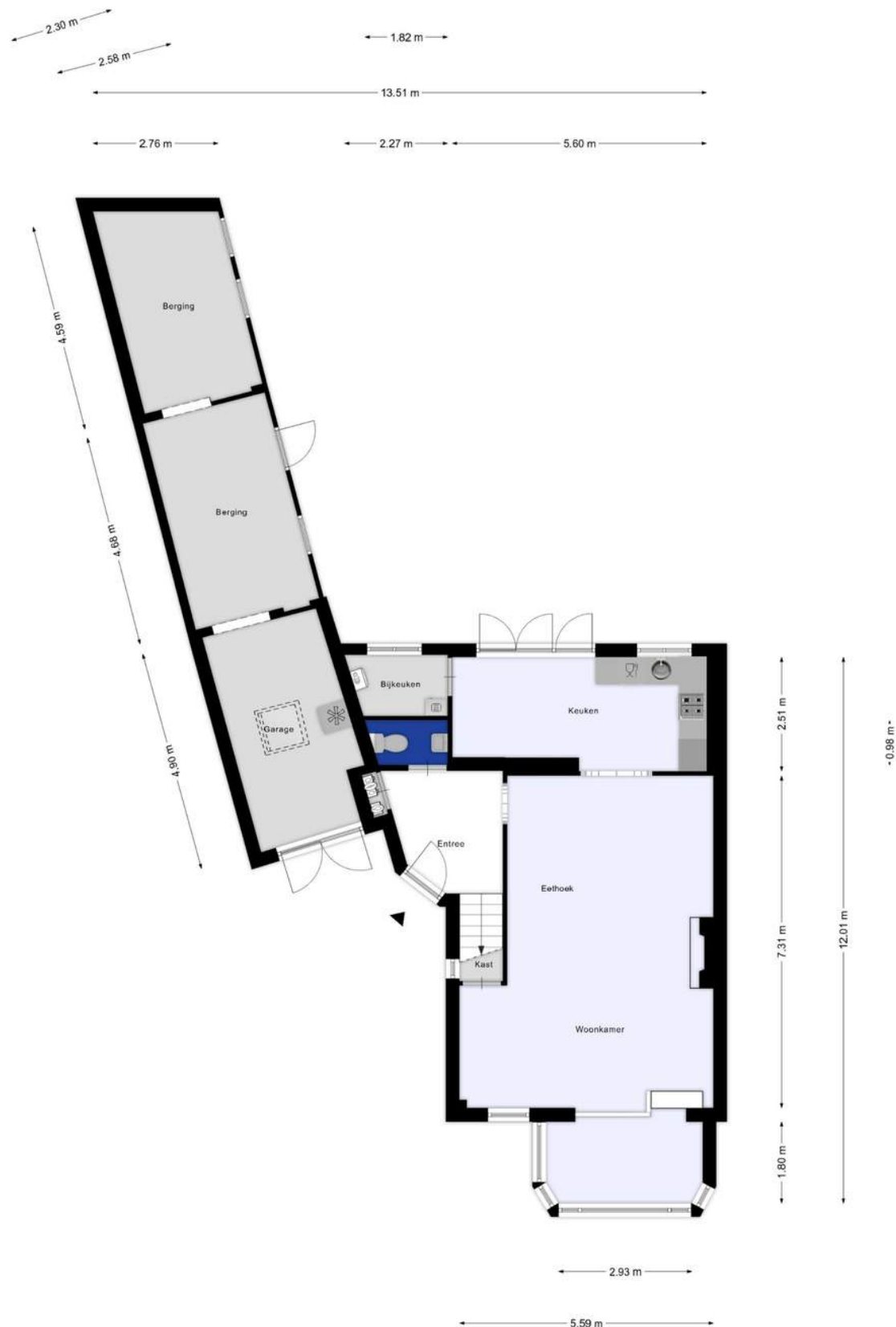
Met een moderniseringsronde dient rekening gehouden te worden.

Graag benadrukken wij de mogelijkheid tot het creëren van een riante woonkeuken of master-bedroom (op de begane grond). De woonoppervlakte is op relatief eenvoudige wijze uit te breiden naar 175m², excl. eventuele uitbouw.

Bijzonderheden

-Vloerverwarming in de living en keuken.





Benedenverdieping

Zij-ingang

Via de oprit bereikt u de zij-ingang welke toegang biedt tot de ontvangsthal.

Ontvangsthal

Ontvangsthal met toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier is er toegang tot de living.

Living

Royale living met uitstekende lichtinval voorzien van een karakteristieke openhaard met schouw, een erker en inbouwkast.

Keuken

Tuingerichte keuken in L-vormige opstelling met inbouwapparatuur. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken en achtertuin.















Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en wasruimte.

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een inbouw kastenwand en een schuifpui naar het balkon.

Balkon

Ruim balkon van 17 m².

Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een inbouwkast.

Badkamer

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

Wasruimte

Wasruimte met aansluitpunten voor de was-apparatuur.

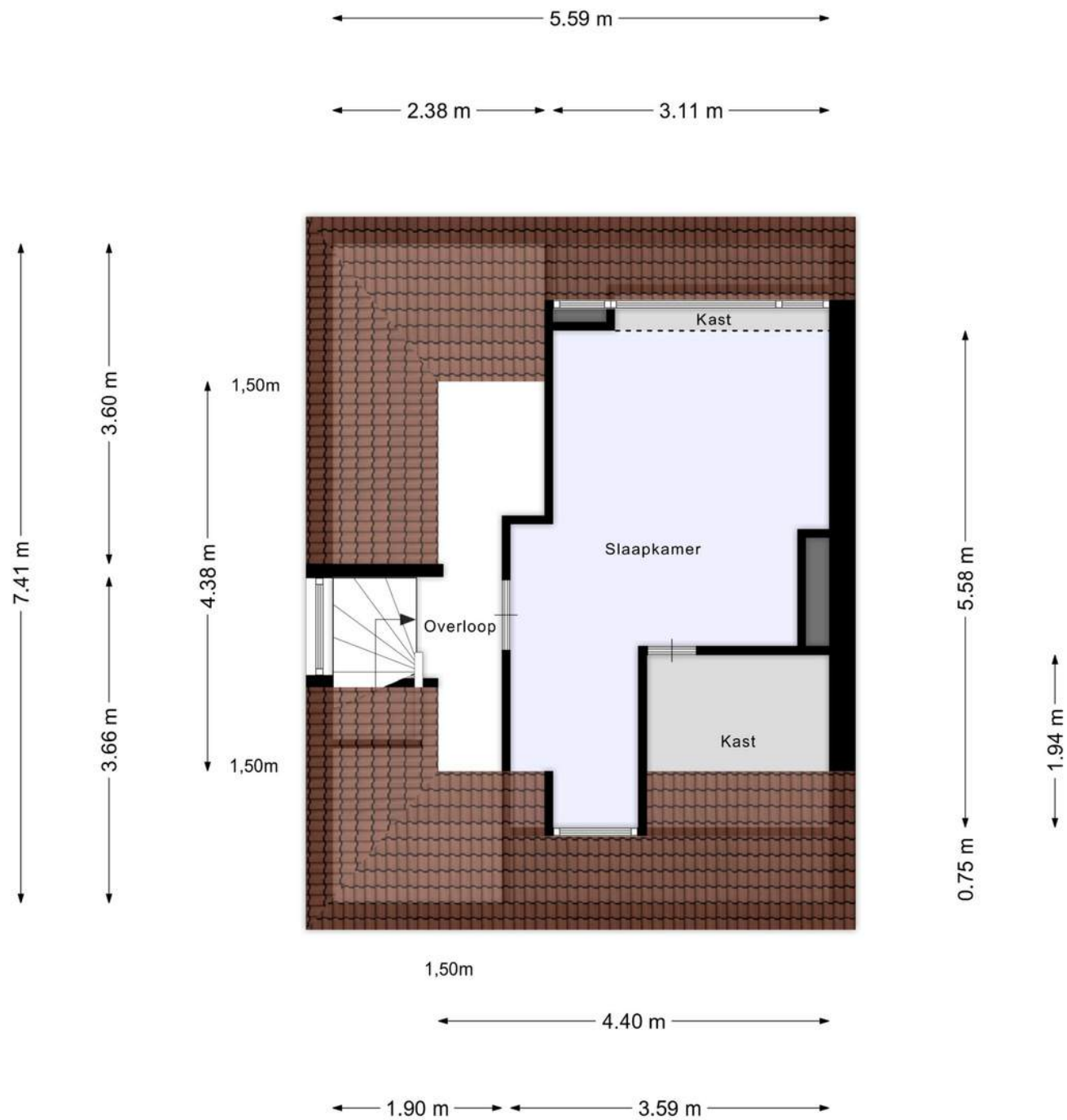












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot een bergruimte en slaapkamer 3.

Slaapkamer 3
Ruime zolderslaapkamer voorzien van een dakkapel aan beide zijde en een bergkast.











Tuin

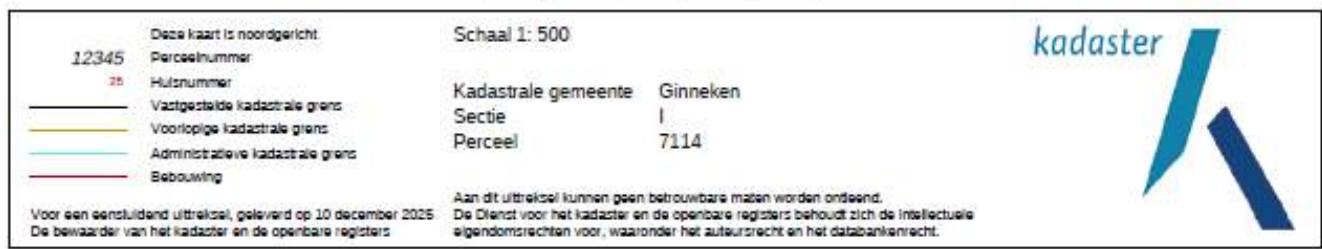
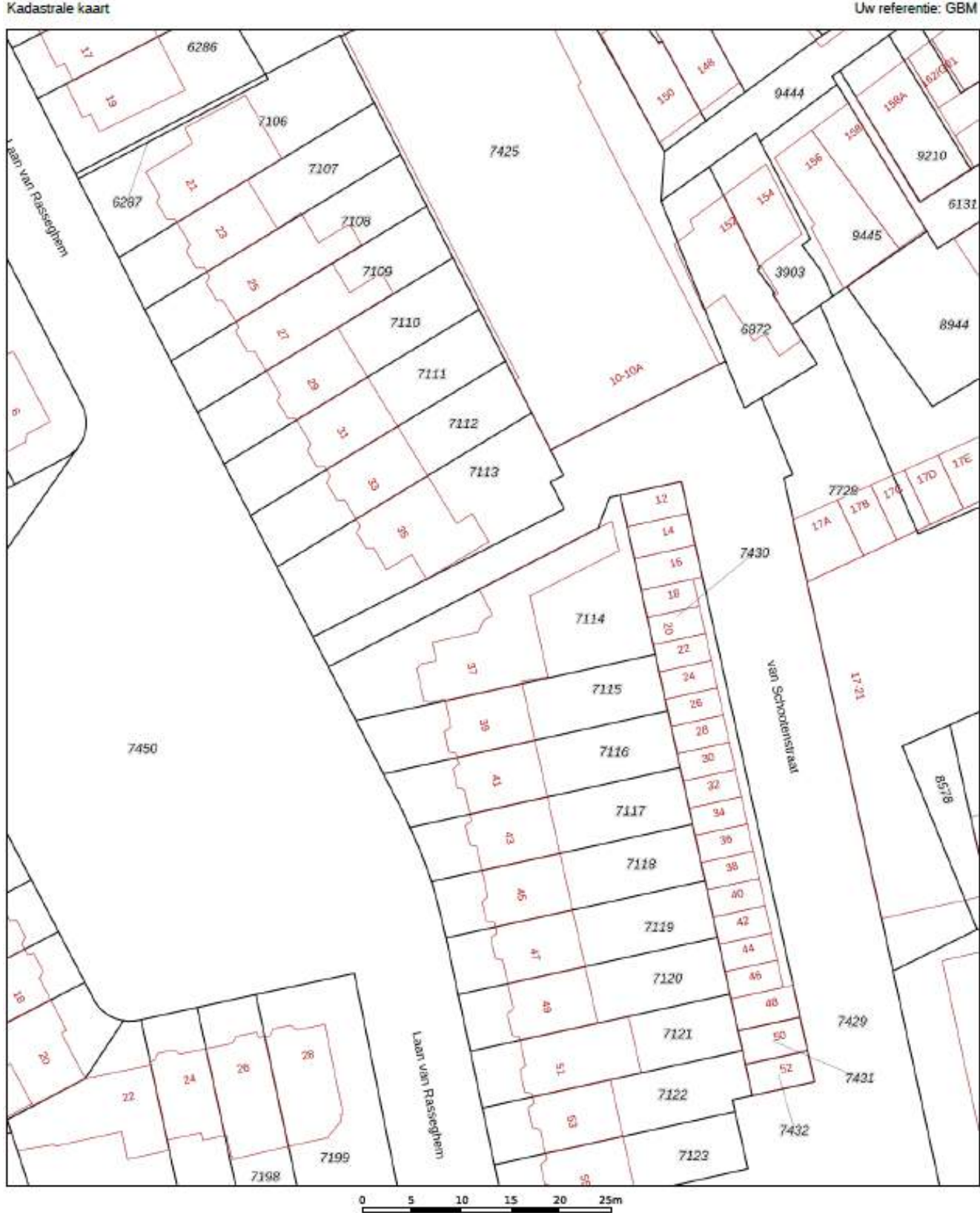
Ruime achtertuin met loopdeur naar de garage.











Kadastrale kaart

Gemeente: **Ginneken**

Sectie: **I**

Perceelnummer: **7114**

Oppervlakte: **327 m²**



**Kijkt net
verder**

Over Breda

Bourgondisch wonen in het hart van Brabant

Breda is een stad die moeiteloos historie en modern comfort combineert. Met haar sfeervolle binnenstad vol terrassen, boetieks en restaurants ademt Breda een bourgondische levensstijl. De stad is rijk aan groen – van het Mastbos tot het Valkenbergpark – en biedt een uitstekende balans tussen stadse dynamiek en rust. Dankzij de centrale ligging, goede bereikbaarheid en hoogwaardige voorzieningen is Breda niet alleen een heerlijke plek om te wonen, maar ook een ideale uitvalsbasis voor werk en ontspanning.

Wonen in Breda-Zuid is wonen op niveau – omringd door historie, groen en stijl.

Breda-Zuid is zonder twijfel het meest gewilde en karaktervolle deel van de stad. Hier gaan elegantie, rust en verfijnde levensstijl hand in hand. De statige lanen van het **Ruitersbos** en **Montensbos** worden omringd door weelderig groen en indrukwekkende villa's, terwijl het nabijgelegen Mastbos – een van de oudste bossen van Nederland – uitnodigt tot lange wandelingen en ontspannen momenten in de natuur.

Het charmante **Ginneken** vormt het levendige hart van dit deel van Breda. Rondom de **Ginnekenmarkt** vindt u een breed scala aan exclusieve boetieks, stijlvolle restaurants en gezellige terrassen waar de bourgondische sfeer altijd voelbaar is. Dankzij de combinatie van rust, ruimte, natuur en stadse voorzieningen behoort wonen in **Breda-Zuid** tot het hoogste wooncomfort dat Breda te bieden heeft.

Voorwaarden

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 71 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/waarborsom 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.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact op met GB Makelaars voor meer informatie over deze woning of een persoonlijk gesprek over uw woonwensen.

GB MAKELAARS

Raadhuisstraat 21 A1
4835 JA BREDA

076 530 05 01
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Uw contactpersonen



Hans van der Gijp

06 50 61 78 88
hans@gbmakelaars.nl



Jasper ten Hove

06 12 19 18 95
jasper@gbmakelaars.nl



Linda de Bont

076 530 05 01
linda@gbmakelaars.nl