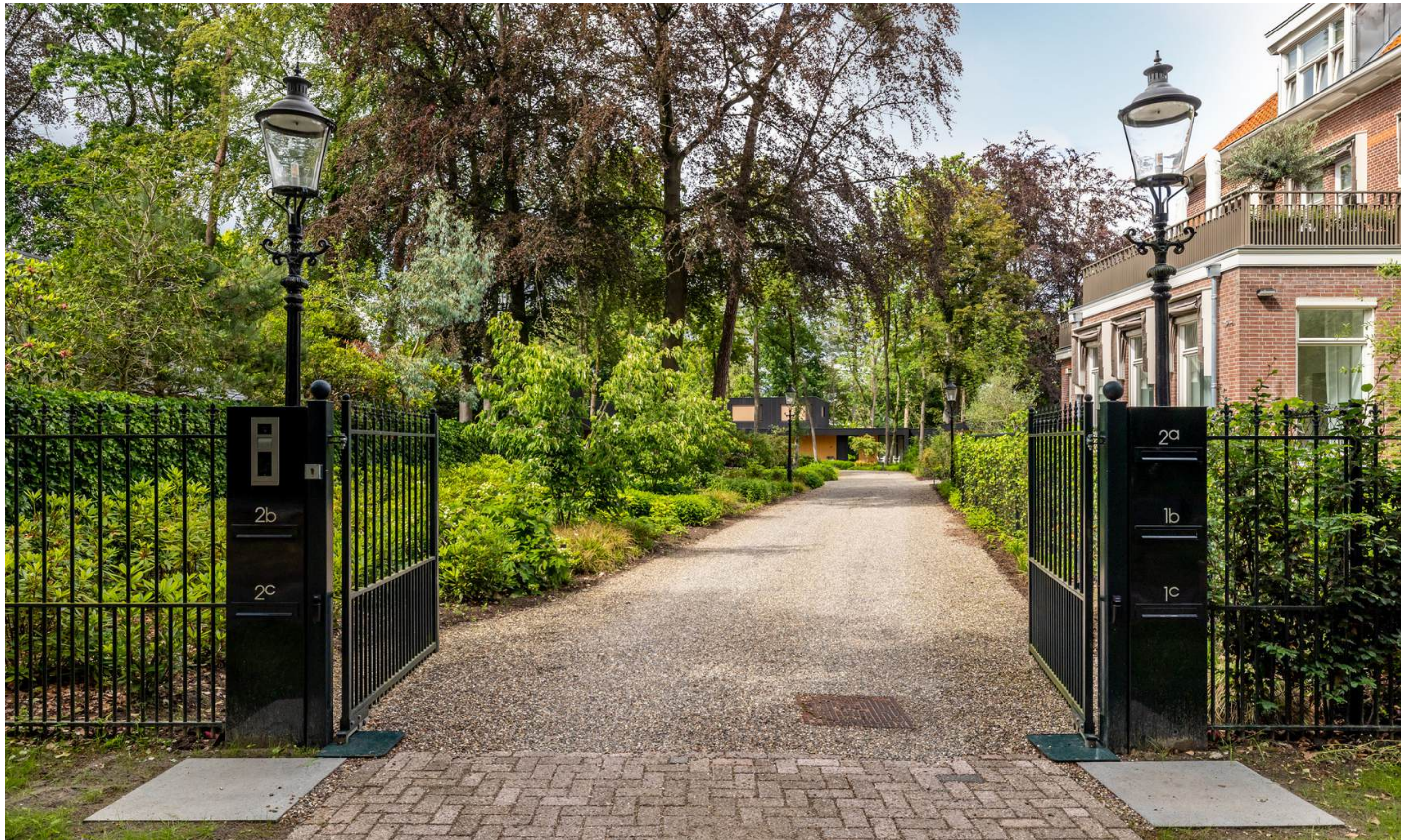




GB Makelaars
076-5300501
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Burgemeester de Manlaan 1B, Breda









Kenmerken

Woonoppervlakte: **156 m²**

Inhoud: **741 m³**

Tuinoppervlakte: **274 m²**

Kamers: **3**

Slaapkamers: **2**

Bouwjaar: **1900 (transformatie 2025)**

Energie label: **A+++**

Gebouwgebonden buitenruimte: **62 m²**

Externe bergruimte: **8 m²**

VVE-bijdrage: **€ 284,44**

Introductie

Op een waanzinnig mooie woonlocatie in Breda-Zuid, pal tegenover het Mastbos gesitueerd bieden wij u aan dit bijzondere en uitermate luxueus uitgevoerde 3-kamer appartement op de begane grond met eigen tuin, diverse bordes-terassen, 2 eigen parkeerplekken onder de carport en een berging.

Het appartement kent een turn-key karakter en is gelegen in een gated community, genaamd 'Ruitershove'. In 2025 is de voormalige karakteristieke kantoorvilla getransformeerd tot een uniek, prestigieus en kleinschalig appartementencomplex, bestaande uit drie hoogwaardige appartementen.

Uitstekend gesitueerd ten opzichte van het Ginnekenmarktje, het bruisende stadscentrum, diverse sportfaciliteiten en de uitvalswegen.

Bijzonderheden

- Energielabel A+++.
- 16 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Volledig voorzien van vloerverwarming.
- Airconditioning in de slaapkamers.
- Twee overdekte parkeerplekken met een laadpaal voor elektrische voertuigen.





Het appartement

Oprijlaan

De op afstand bedienbare poort met video-intercom en brievenbussen biedt toegang tot de oprijlaan van de *gated community*.

Entree

Op het achterterrein bereikt u middels een rolstoel vriendelijke opgang de gezamenlijke entree met eveneens een video-intercom.

De gemeenschappelijke entree biedt toegang tot een tweetal appartementen en een gezamenlijke kelder.

Ontvangsthal

Ontvangsthal met garderobe, in pandige berging en wasruimte.

Voorts vanuit hier toegang tot de riante leefruimtes, bestaande uit;

Eetkamer

Eetkamer aan de achterzijde met houten vloer.

Woonkeuken

De moderne woonkeuken met gietvloer is voorzien van een luxueus kookeiland met eetbar, kastenwand en alle denkbare inbouwapparatuur.

Via openslaande deuren bereikt u diverse terrassen en de tuin.

Living

De met licht overgoten living met houten vloer is gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een tweetal loopdeuren naar het bordes.

De drie laatst genoemde vertrekken staan in open verbinding met elkaar en vormen samen met de tuin een harmonieus geheel.

Corridor

Corridor met toiletruimte welke toegang biedt toegang tot de slaapkamers.

Master-bedroom

De tuingerichte master-bedroom is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een eigen badkamer ensuite, walk-in-closet, airconditioning en openslaande deuren naar het bordes en de tuin.

Badkamer ensuite

Luxe badkamer voorzien van een wastafel, inloofdouche en een toilet.

Slaapkamer 2

Is eveneens aan de voorzijde gelegen en voorzien van een luxe badkamer ensuite.

Badkamer 2

Beschikt over een inloop- stortdouche en een wastafel.









































Tuin

Zonnige tuin rondom het appartement van maar liefst 274 m² met grasgazon, volwassen beplanting, riant bordes en diverse terrassen.

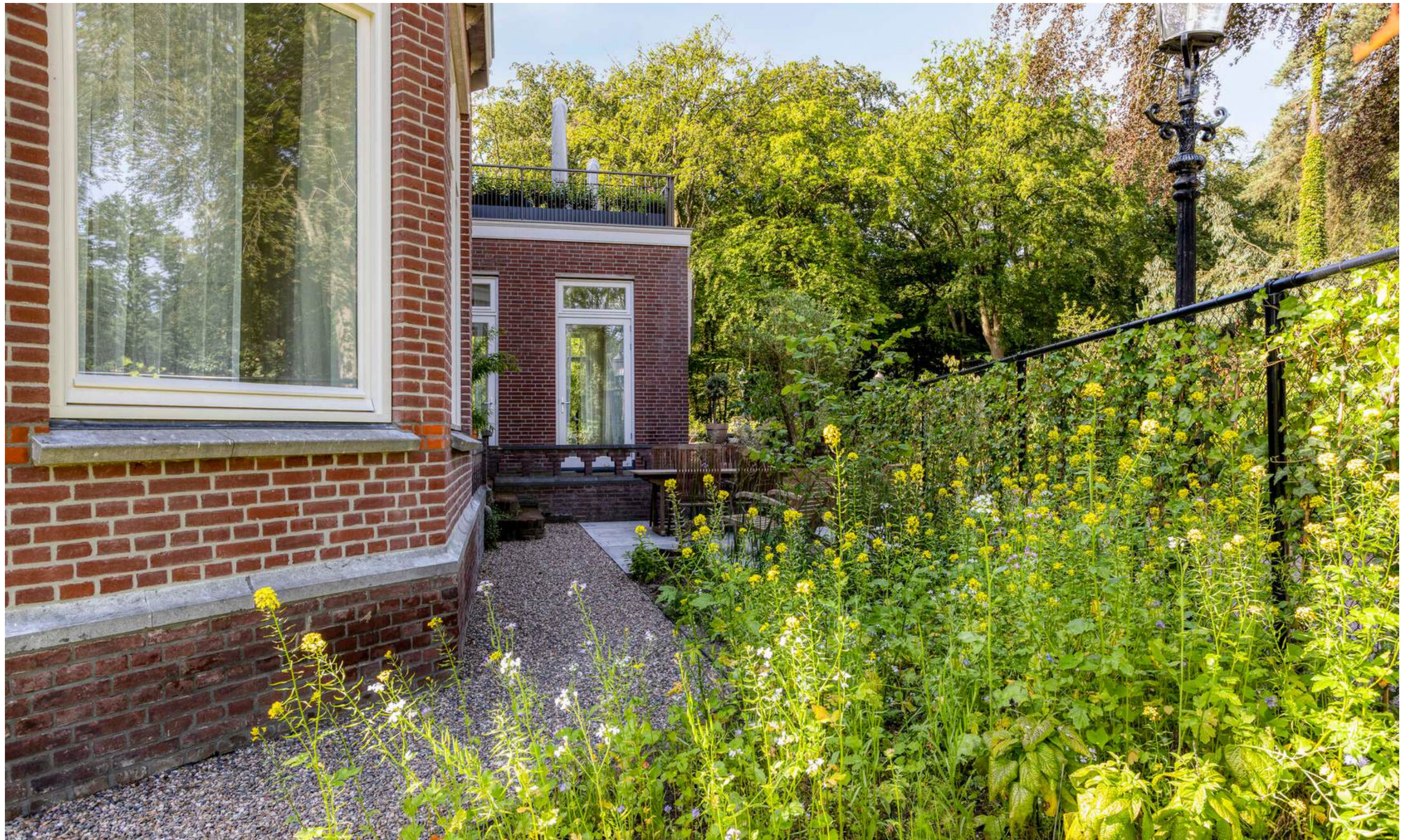
De tuin is geheel omheind en beschikt over doorgangen naar het achterterrein en de oprit.



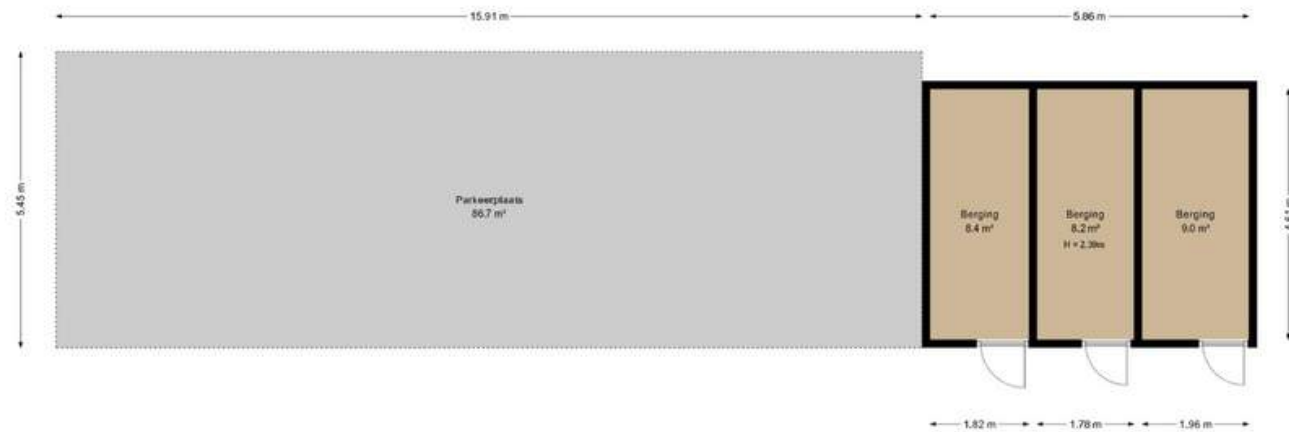










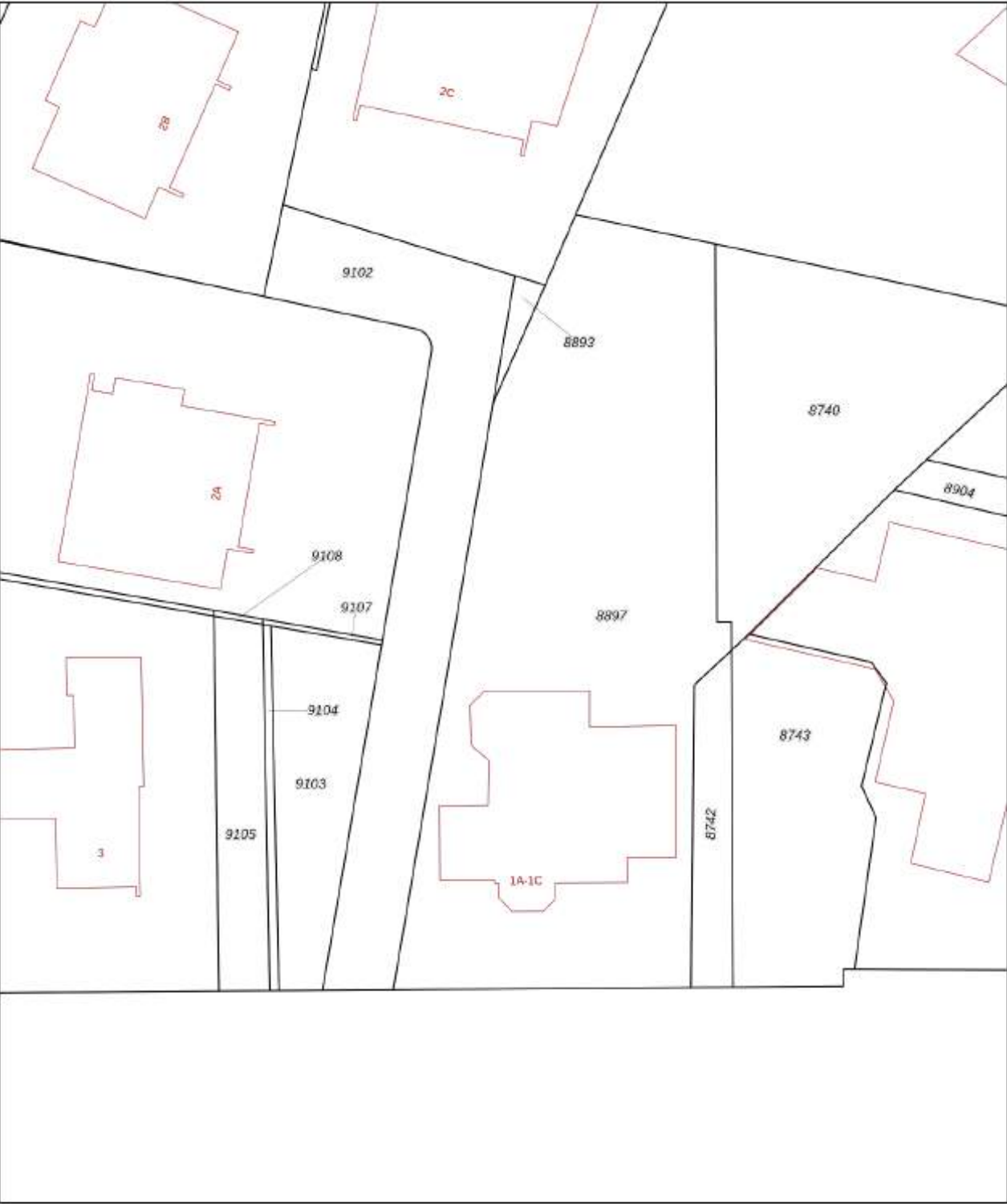


Carport + berging

Carport met een tweetal parkeerplekken, laadpaal en een berging.







12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

E

8897

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

Gemeente: **Breda**
Sectie: **E**
Perceelnummer: **9307 A2**



**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.

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.

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

06 46 15 01 43
linda@gbmakelaars.nl