



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

Zandberglaan 7, Breda







Kenmerken

Woonoppervlakte: **235 m²**

Inhoud: **877 m³**

Perceeloppervlakte: **289 m²**

Kamers: **7**

Slaapkamers: **6**

Bouwjaar: **1898**

Energielabel: volgt

Externe bergruimte: **18 m²**

Introductie

Op één van de mooiste locaties van Breda-Zuid, in de kleinschalige en karakteristieke villawijk Zandberg en op loopafstand van het stadscentrum en de gezellige winkels van de Ginnekenweg bieden wij u aan dit charmante, uitgebouwde half-vrijstaande herenhuis met veranda en garage. Een unieke kans voor heerlijk woongenot in een karakteristiek herenhuis op een top locatie!

Deze parel kent een instapklaar karakter en beschikt over een beukmaat van maar liefst 7 meter en 235 m² aan wooncomfort. Een woning die zich moeilijk in woorden laat vangen, je moet haar zien wil je haar sfeer, warmte en charme ervaren.

Op loopafstand bevinden zich alle faciliteiten die de stad Breda te bieden heeft zoals scholen, winkels en horecagelegenheden. Het NS-station, het Mastbos en de diverse uitvalswegen zijn eveneens binnen een splitsecond bereikbaar.



Begane grond

Vestibule

Achter de karakteristieke voordeur bevindt zich de vestibule welke toegang biedt tot de ontvangsthal.

Ontvangsthal

De ontvangsthal met marmeren vloer (voorzien van vloerverwarming), bergkast, toiletruimte en trapopgang biedt toegang tot de living, woonkeuken en kelder.

Living

De living is onderverdeeld in een voor- en achterkamer en gescheiden door middel van ensuite deuren. Zowel de voor-als achterkamer zijn voorzien van een schouw, waarvan de achterkamer met een houthaard en de voorkamer met een aansluiting voor een gashaard.

Woonkeuken

De moderne, tuingerichte woonkeuken (met vloerverwarming) is voorzien van een eetgedeelte met gashaard en openslaande deuren naar de achtertuin. Ook de woonkeuken is af te sluiten met de originele ensuite deuren.

De keuken met eetbar beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van een werkblad met wastafel, een berging met aansluitpunten voor de was-apparatuur, opstelling van de CV en een loopdeur naar de achtertuin.

















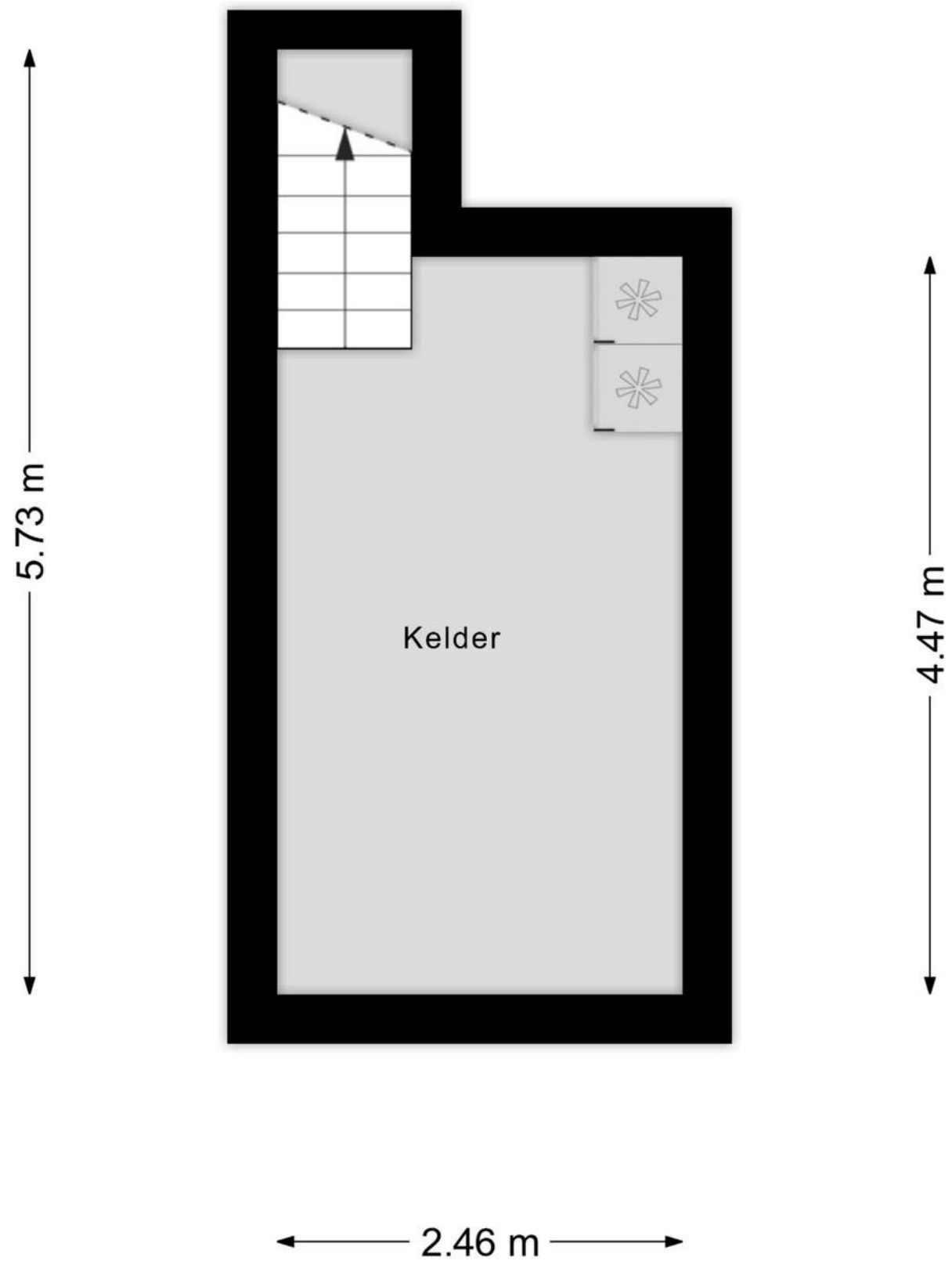












Kelder

Ruime (wijn)kelder op stahoogte.



Eerste Verdieping

Overloop

Via de overloop met trapopgang naar de tweede verdieping bereikt u 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen en beschikt over openslaande deuren welke toegang bieden tot het balkon.

Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 met glas-in-lood ramen is eveneens aan de voorzijde gelegen en is momenteel in gebruik als werkkamer.

Master-bedroom

Master-bedroom met inbouw kastenwand en openslaande deuren naar het dakterras.

Badkamer

Luxe badkamer met dubbele wastafel, inloop-stortdouche en een toilet.













Tweede verdieping

Overloop

De overloop met dakraam.

Speel/chillkamer

Ruime kamer welke toegang biedt tot 3 slaapkamers en een badkamer, is nu in gebruik als tv-kamer.

Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer 5

Slaapkamer 5 is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een tweetal dakramen.

Slaapkamer 6

Slaapkamer 6 is eveneens aan de voorzijde gelegen en voorzien van een tweetal dakramen.

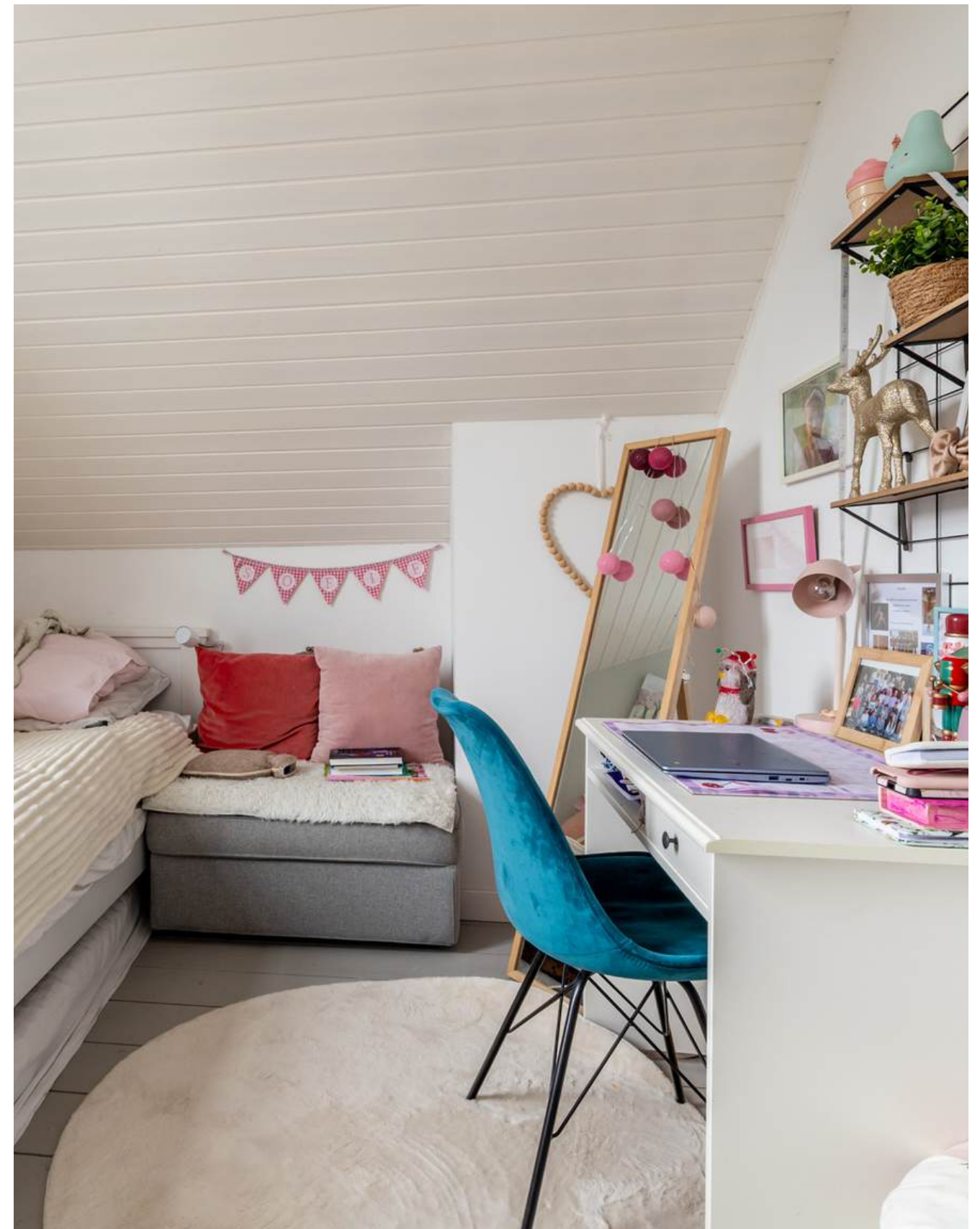
Badkamer

Moderne badkamer met wastafel, inloop-stortdouche, vrijstaand ligbad en een toilet.



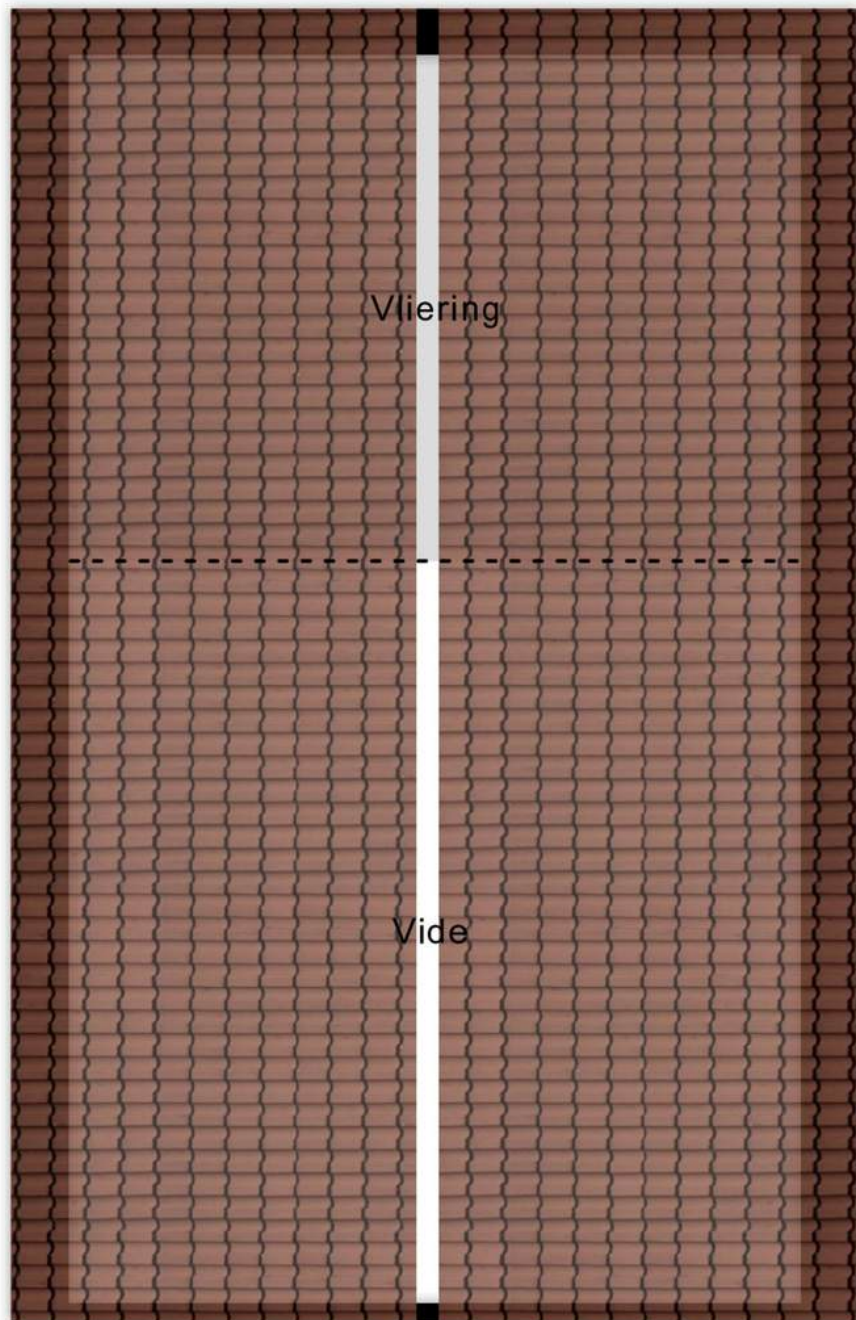








← 3.79 m →



1,50m 1,50m

↑ 6.46 m ↓

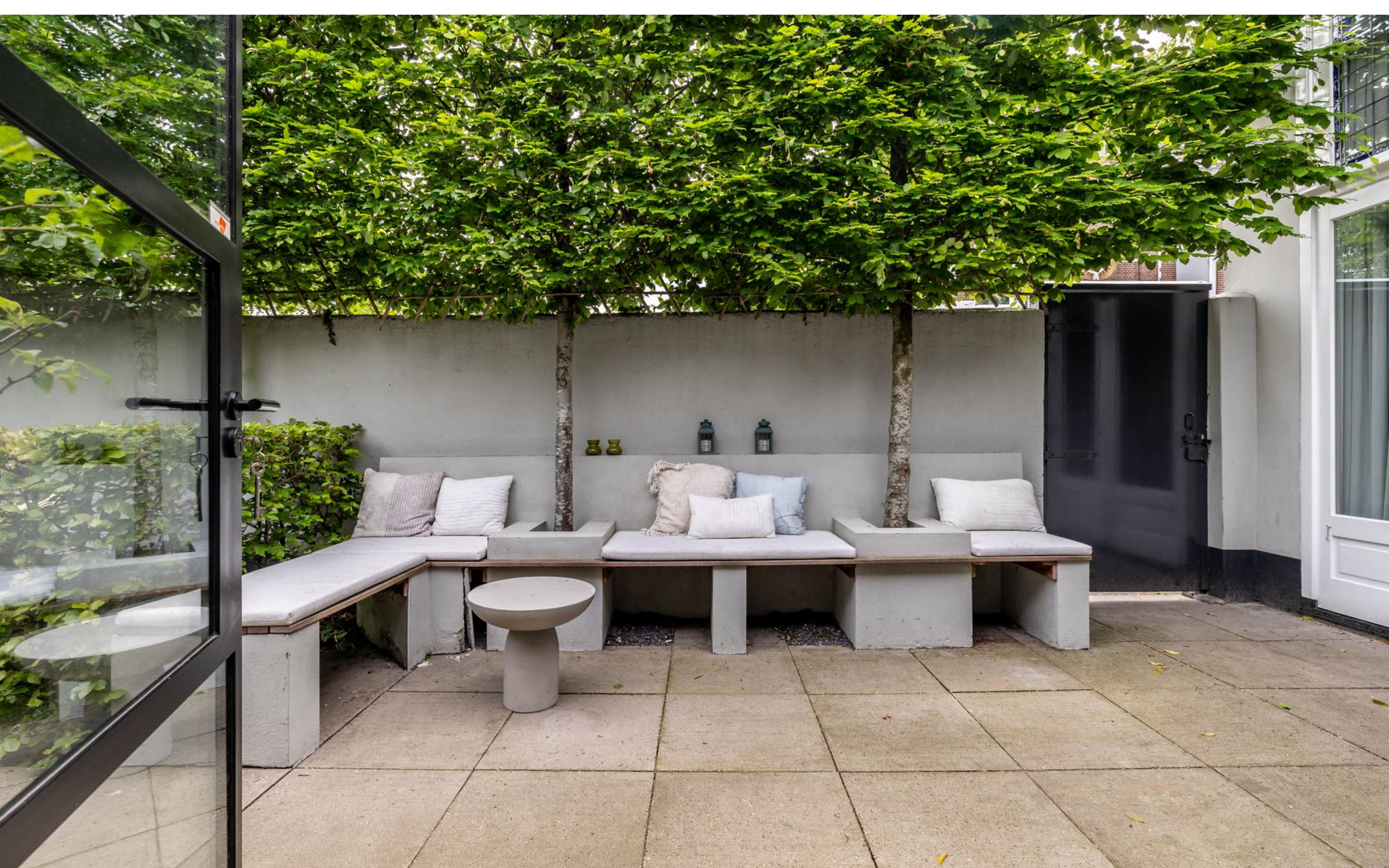
Vliering

Vliering met bergruimte.

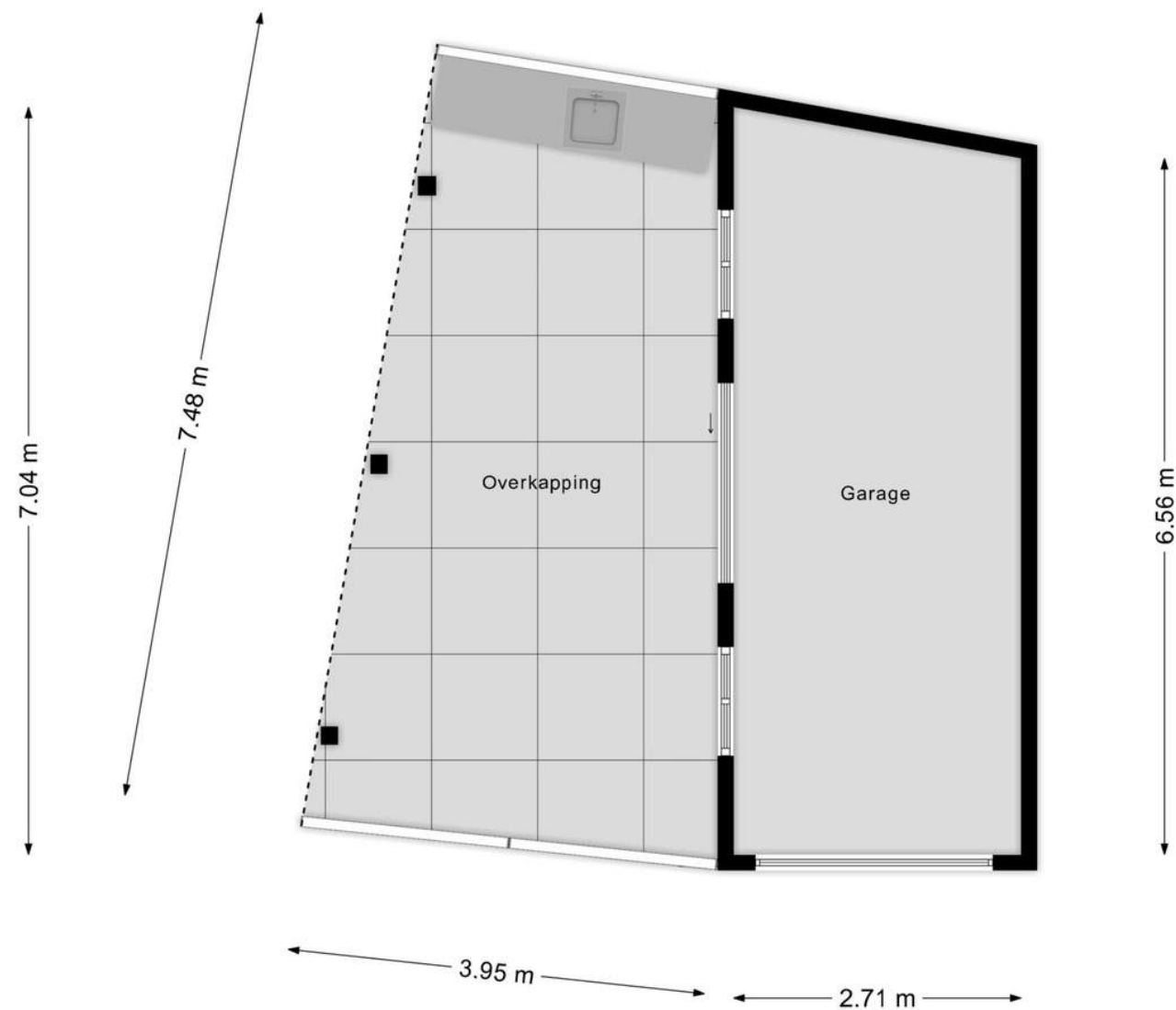


Tuin

Privacy biedende tuin met terras, achterom en overkapping/veranda.







Garage + overkapping

Charmante overkapping met toegang tot de garage.









Gemeente: **Breda**
Sectie: **D**
Perceelnummer: **8232**
Oppervlakte: **289 m²**

Sectie: **D**

Perceelnummer: **8232**Oppervlakte: **289 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 125 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.

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