



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

Montenslaan 9, Breda







De woning

In Breda-Zuid op één van de meest fraaie en rustige woonlocaties van villapark Ruitersbos bieden wij u aan deze imposante nagenoeg aan het oog onttrokken state of the art rietgedekte villa met dubbele oprit en een royale privacy biedende tuin op het zuiden met verwarmd buitenzwembad en aangrenzende tuinkamer/poolhouse.

Deze onder architectuur van Bob Manders ontworpen adembenemende villa kent een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau. De zichtlijnen van de vertrekken die naadloos in elkaar overlopen alsook de lichtinval is ongekend en magnifiek.

Indeling: riante hal/entree, royale woon-eetkeuken met kook- spoeleiland, bijkeuken, inbandige berging, eetgedeelte, royale living, speelkamer/kantoor, 5 slaapkamers en 2 badkamers waarvan één waanzinnige master-suite met eigen walk-in-closet en luxueuze badkamer.

Op loopafstand bevinden zich het Mastbos, natuurgebied Markdal, diverse sportfaciliteiten en scholen (waaronder de Internationale school). De situering ten opzichte van het stadshart, het Ginnekenmarktje en de diverse uitvalswegen is uitstekend te noemen.

Kenmerken

Woonoppervlakte: **312 m²**

Inhoud: **1205 m³**

Perceeloppervlakte: **1070 m²**

Kamers: **7**

Slaapkamers: **5**

Bouwjaar: **2016**

Energie label: **A++**

Overige inbandige ruimte: **13 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **36 m²**

Externe berging: **12 m²**

Bijzonderheden

- Warmtepomp.
- Geheel voorzien van vloerverwarming;
- Domoticsysteem;
- Laadvoorziening voor elektrische voertuigen op de oprit.

Begane grond

Overdekte entree

Achter de dubbele voordeur bevindt zich de riante ontvangsthall met garderobe en toiletruimte.

Vanuit hier zijn de bijkeuken en woonkeuken toegankelijk.

Woonkeuken

Royale volledig geoutilleerde woonkeuken met tailor made kook- spoeleiland, kastenwand, gashaard (doorkijk van woonkeuken naar eetgedeelte) en een tuingericht eetgedeelte met openslaande deuren naar de veranda.

Graag benadrukken wij de grote mate van privacy vanuit de woning, het riante volume, de prachtige lichtinvallen en zichtlijnen vanuit de diverse vertrekken.

Bijkeuken

De bijkeuken met werkblad, inbouwkasten en aansluitpunten t.b.v. de was-apparatuur beschikt over twee loopdeuren naar de zij- en achtertuin.

Living

De sfeervolle tuingerichte living met schouw en gashaard is aan de voorzijde gesitueerd.

Speelkamer/kantoor

Is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een inbouwkastenwand. Deze ruimte is momenteel in gebruik als tv-kamer.











































Eerste verdieping

Via de prachtig zwevende trapopgang bereikt u de overloop met toegang tot 4 slaapkamers en de twee badkamers.

Master-suite

Zeer royale master-bedroom met indrukwekkende plafondhoogte, walk-in-closet en eigen luxe badkamer ensuite voorzien van een dubbele wastafel, inloop-stortdouche en een ligbad.

Separate toiletruimte

Slaapkamer 2

Is aan de voorzijde gelegen en thans in gebruik als kantoor.

Corridor

Via een corridor bereikt u 2 slaapkamers en een tweede badkamer.

Slaapkamer 3

Is aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer 4

Is aan de achterzijde gelegen.

(Gasten)badkamer 2

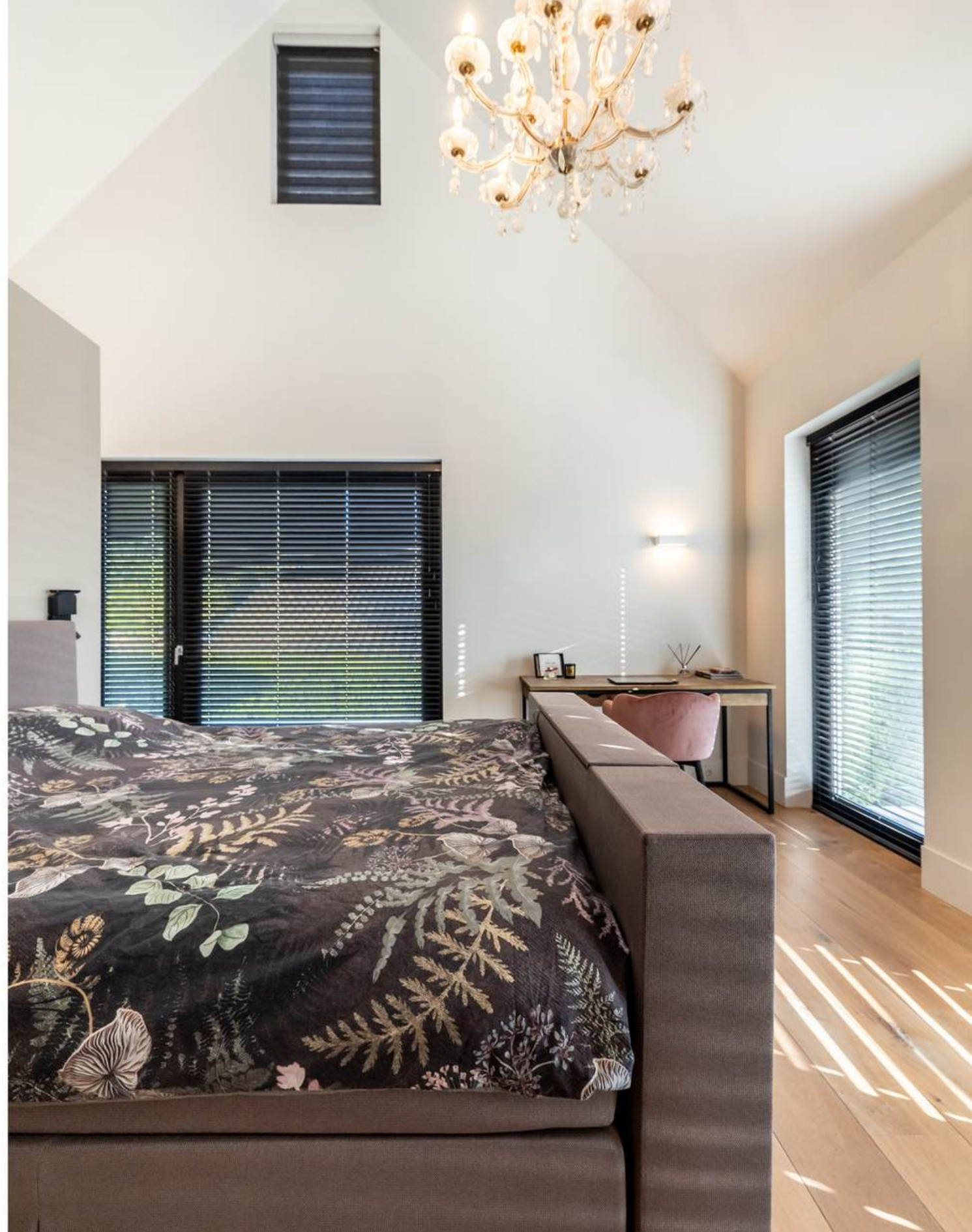
Luxe badkamer voorzien van een dubbele wastafel, inloop- stortdouche en een toilet.

















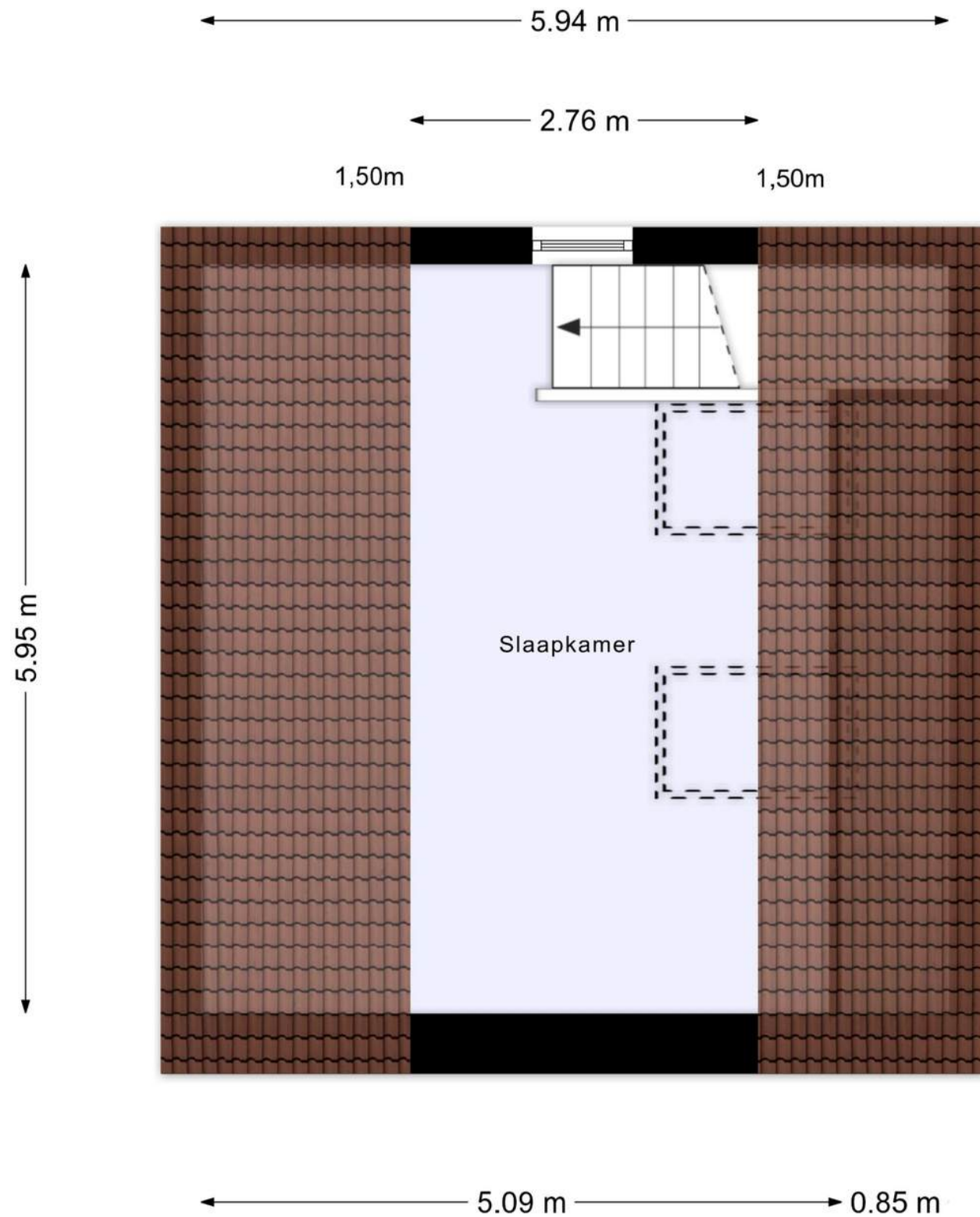












Tweede verdieping

Royale zolder (slaap)kamer met twee dakramen en bergruimte onder de schuine kap.







Tuin

Zeer royale privacy biedende tuin op het zuiden met grasgazon, verwarmd buitenzwembad, tuinkamer, terras en een veranda voorzien van elektrisch bedienbare shutters.

Via de zijkant is de (fietsen)berging aan de achterzijde toegankelijk.

Middels een elektrische schuifpoort met video-intercom installatie bereikt u de afsluitbare dubbele oprit welke is voorzien van een laadpaal.



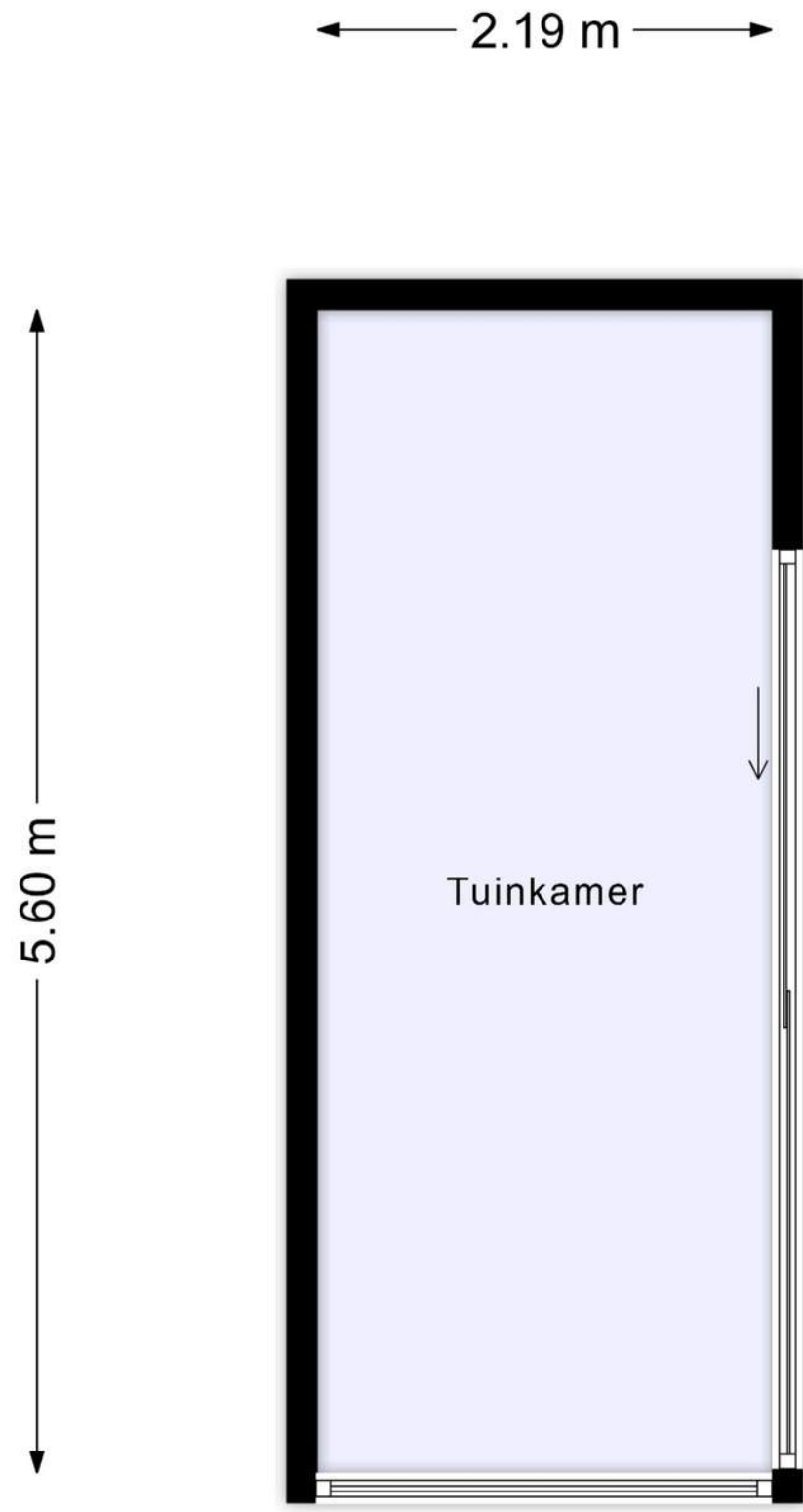












Tuinkamer

Multifunctionele tuinkamer/poolhouse met schuifpui en airconditioning.

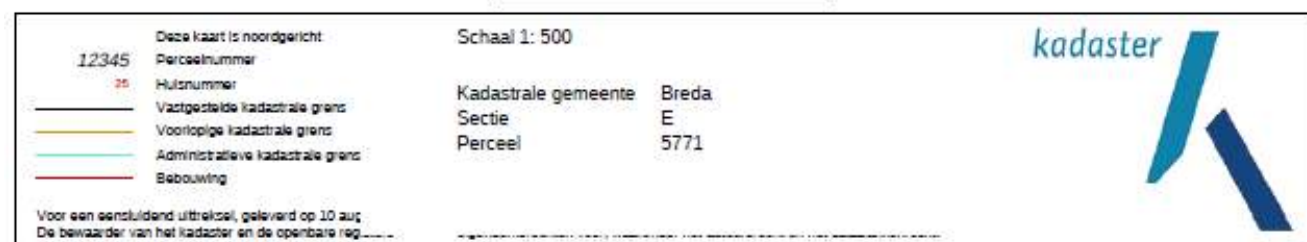












Kadastrale kaart



**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