



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

Nieuwe Boschstraat 26, Breda







Kenmerken

Woonoppervlakte: **335 m² (totaal)**

Inhoud: **1336 m³ (totaal)**

Perceeloppervlakte: **398 m²**

Kamers: **10 (totaal)**

Slaapkamers: **8 (totaal)**

Bouwjaar: **1903**

Energielabel: **B**

Externe bergruimte: **21 m²**

Overige inpandige ruimte: **20 m²**

Bijzonderheden

- 26 zonnepanelen (2020), er is tevens een mogelijkheid tot het aansluiten van een thuisbatterij;
- Beide gedeelten hebben een eigen meterkast met 3-fase aansluiting en daarmee de mogelijkheid van een eigen laadvoorziening voor een elektrische auto;
- Beukmaat van maar liefst 8,5 meter;
- 3 woonlagen waarvan ieder met een plafondhoogte van ca. 3 meter of hoger;
- Siermetselwerk in gele banden en een kroonlijst;
- Beschermd stadsgezicht;
- Een initiatiefplan t.b.v. splitsing is ingediend bij de gemeente Breda;
- De middenstrook in de laan is opnieuw ingericht en voorzien van meer beplanting;
- Eerste parkeervergunning gratis.

De woning

Op een prachtige woonspot midden in het centrum van Breda bieden wij u aan dit markante, karakteristieke dubbele en tevens uitgebouwde herenhuis met een riante privacy biedende achtertuin op het zuidoosten.

Graag wijzen wij u op de uniciteit van dit bijzondere object en het scala aan woon- en gebruiksmogelijkheden daarvan, alsook de mogelijkheid tot splitsing. (*Zie optionele plattegronden*).

Uitstekend gesitueerd ten opzichte van de binnenstad met al haar voorzieningen, park Valkenberg en het NS-station. Scholen en de diverse uitvalswegen zijn eveneens uitstekend bereikbaar.



Begane grond (Linkerzijde) 26

Ontvangsthal

Achter de karakteristieke voordeur met glas-in-lood bevindt zich de imposante ontvangsthal met een hardstenen vloer, lambrisering, trapopgang en toiletruimte.

Van hieruit is er toegang tot de living, woonkeuken en kelder.

Living

Zeer royale living (ca. 60 m²) voorzien van een visgraat parketvloer en een schouw met gashaard.

Graag benadrukken wij de prachtige lichtinval, plafondhoogte van ca. 3 meter en het authentieke glas-in-lood.

De houten maatwerk wand- en tv-meubels alsook de keuken zijn ontworpen door meubelatelier 'Natuur in Vorm'.

Woonkeuken

Tuingerichte volledig geoutilleerde woonkeuken met loopdeur naar de tuin en een eetgedeelte in de aangrenzende uitbouw voorzien van een schuifpui en lichtstraat.































Eerste verdieping (Linkerzijde) 26

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1

Is aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer 2/werkkamer

Is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over een inbouwkast met wastafel.

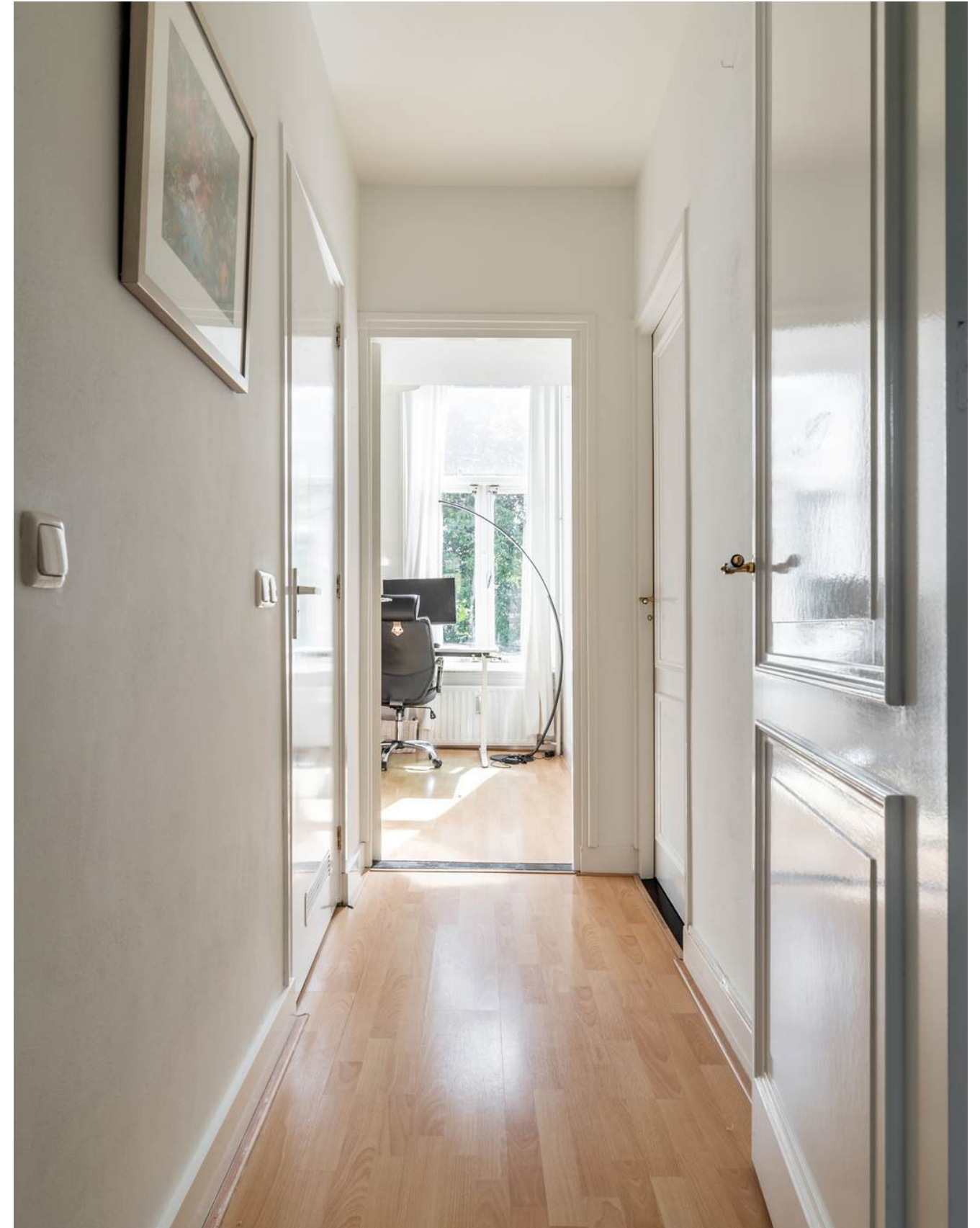
Momenteel is deze ruimte in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer 3

Is aan de voorzijde gelegen en voorzien van prachtig glas-in-lood.

Badkamer

Voorzien van een wastafel, douche en toilet.

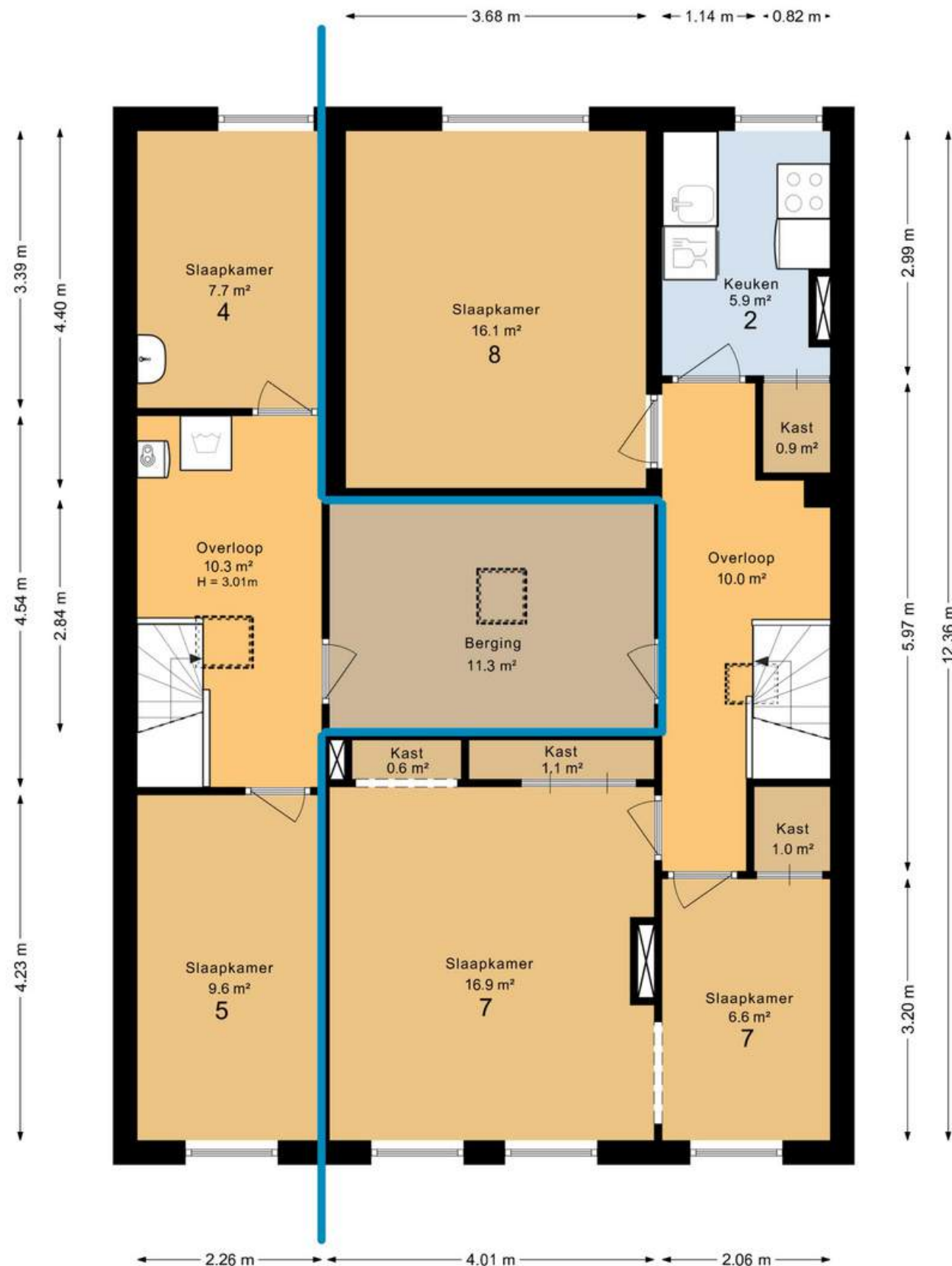












Tweede verdieping (Linkerzijde) 26

Overloop met lichtkoepel, opstelling van de cv-installatie, aansluitpunten van de was-apparatuur en toegang tot 2 slaapkamers en een bergruimte.

Slaapkamer 4

Is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een wastafel.

Slaapkamer 5

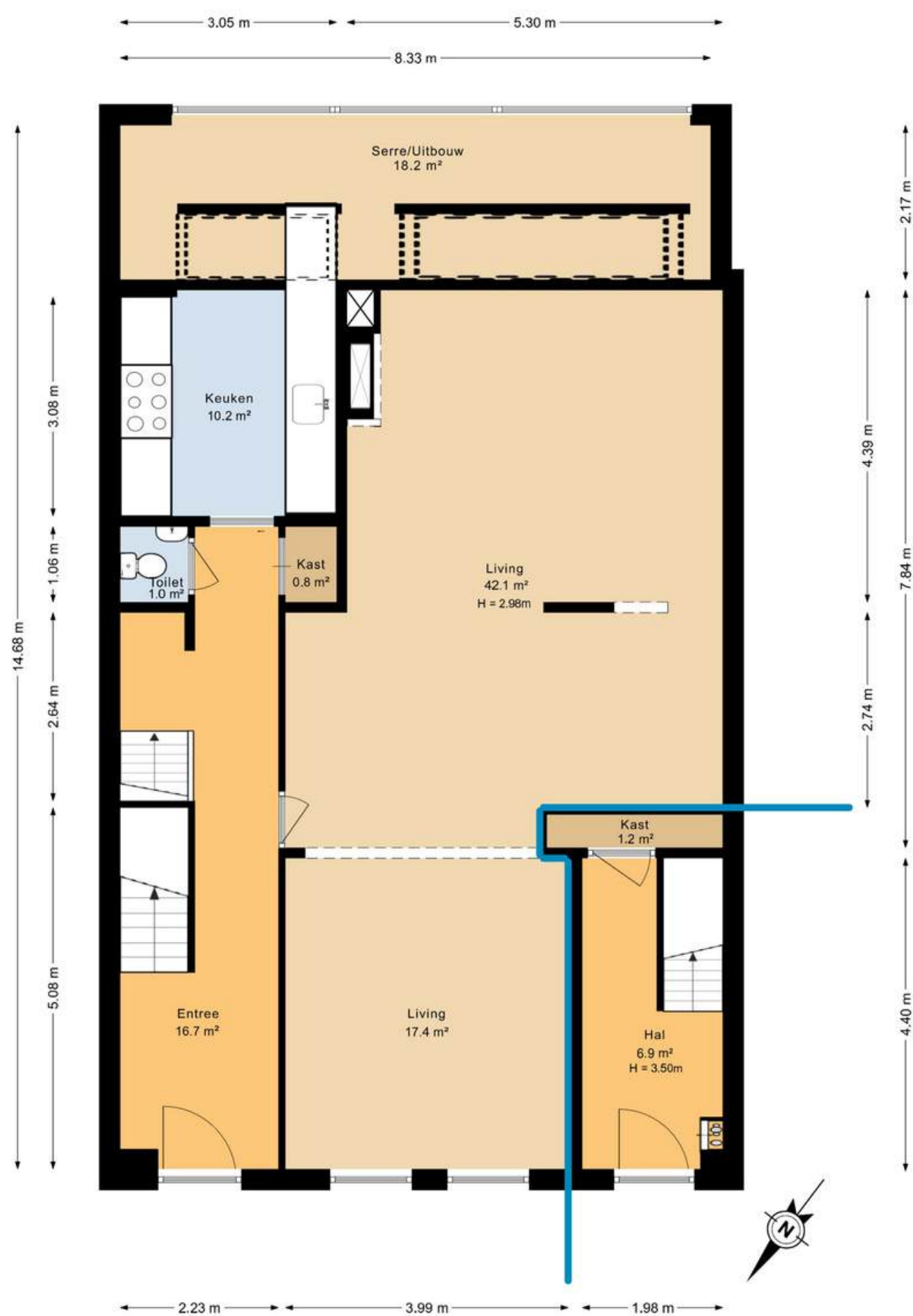
Is aan de voorzijde gelegen.

Berging

De ruime inpandige berging met lichtkoepel beschikt over een loopdeur naar 26 A.







Begane grond (Rechterzijde) 26 A

Ontvangsthal

Achter de eigen karakteristieke voordeur met glas-in-lood bevindt zich de ontvangsthal met trapopgang, bergkast en toegang tot de kelder.





Eerste Verdieping (Rechterzijde) 26 A

De overloop met toiletruimte en bergkast biedt toegang tot de woonkamer, een slaapkamer en een badkamer.

Woonkamer

Royale woonkamer met en-suite deuren en een inbouwkast.

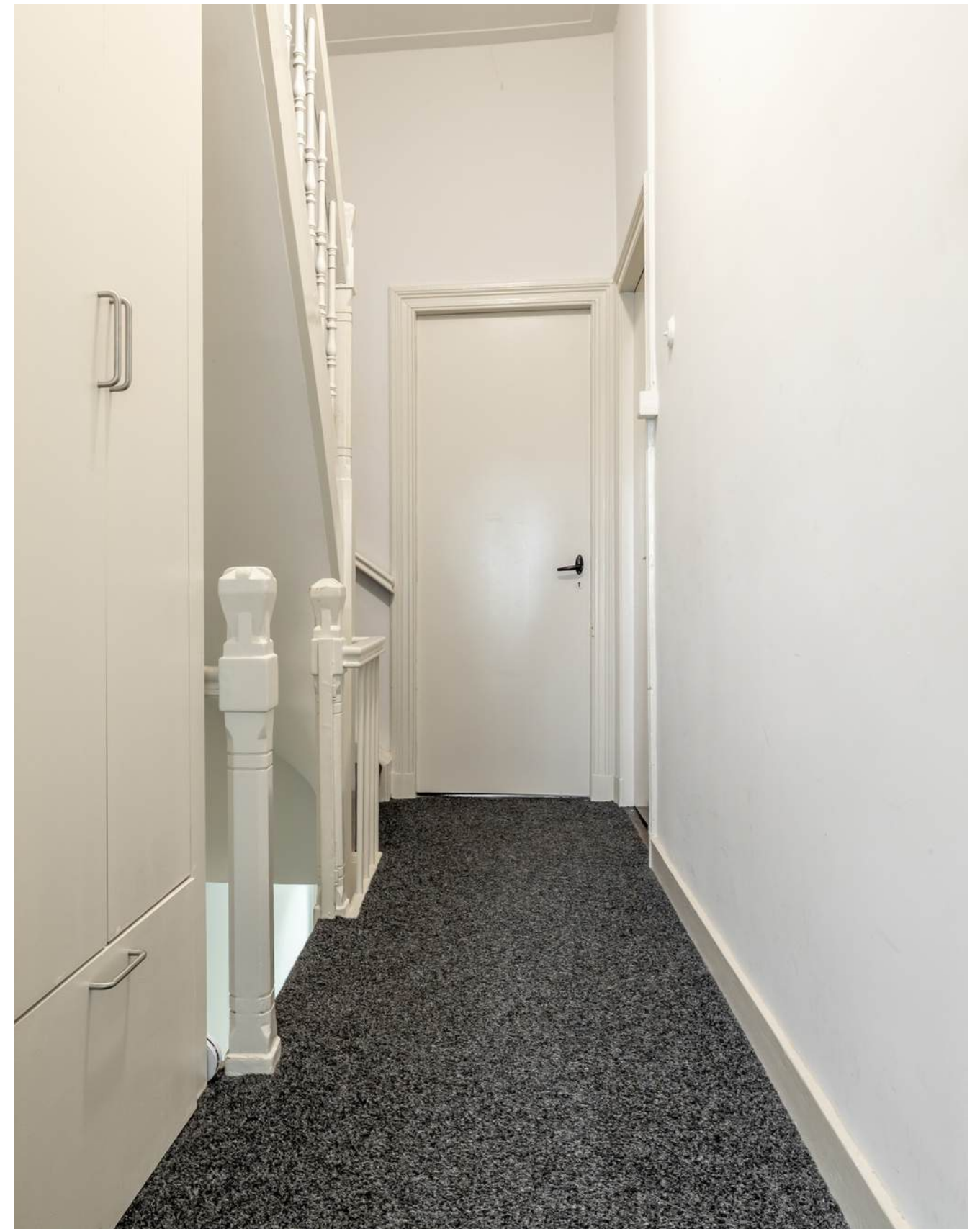
Deze ruimte kan relatief gemakkelijk worden gebruikt als een tweetal kamers.

Slaapkamer 6

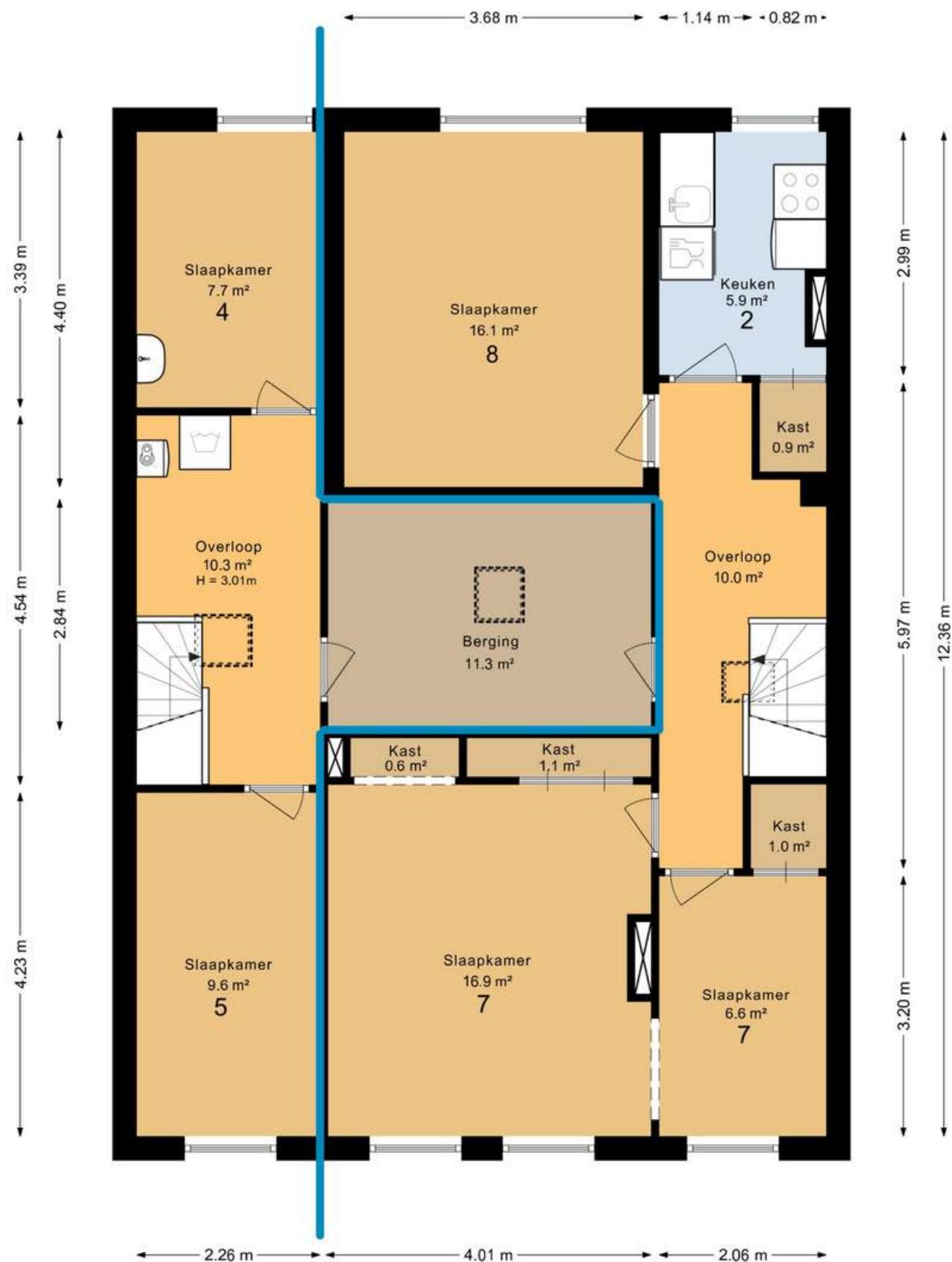
Slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd.

Badkamer 2

Voorzien van twee wastafels, een ligbad met douche, inbouwkast en een toilet.







Tweede verdieping (Rechterzijde) 26 A

Overloop met toegang tot een keuken, 2 slaapkamers en de bergruimte welke toegang biedt tot nummer 26.

Keuken 2

Keuken met werkblad voorzien van een spoelbak en inbouwkast.

Slaapkamer 7

Royale slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd met inbouwkastenwand.

Momenteel staat deze slaapkamer in open verbinding met de naastgelegen slaapkamer. Deze kan op gemakkelijke wijze worden gesplitst.

Slaapkamer 8

Is aan de achterzijde gelegen.





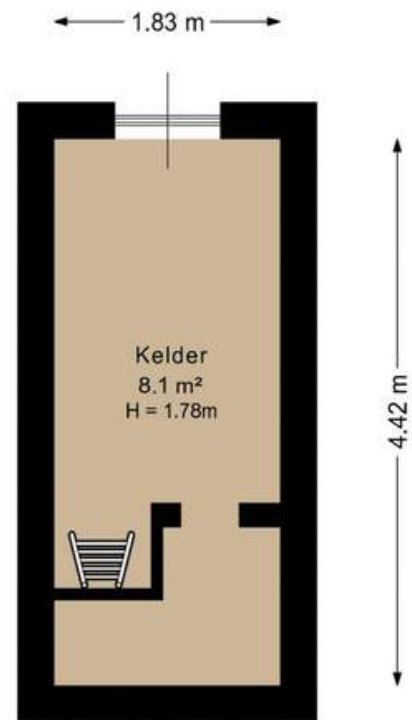
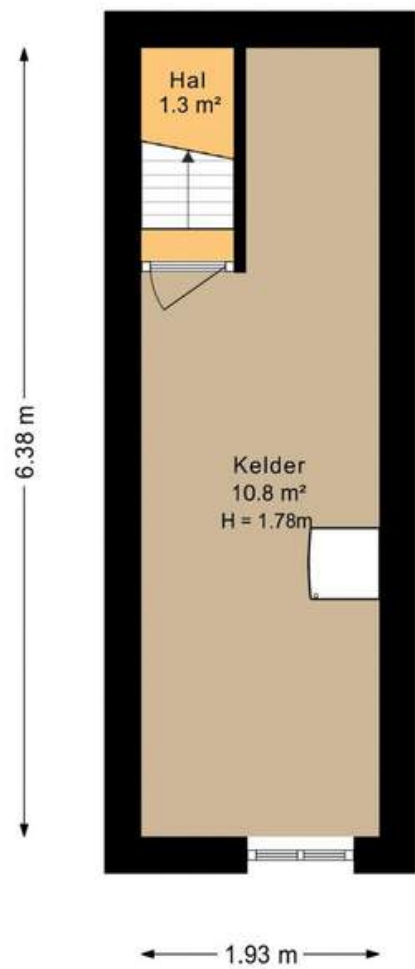












Kelders

Onder beide gedeelten bevindt zich een (wijn)kelder op stahoogte.



Tuin

Zeer royale en fraai aangelegde privacy biedende stadstuin met terras, volwassen beplanting, (kunst)grasgazon en een berging. De tuin heeft tevens een diepte van ca. 20 meter en beschikt over een achteringang.



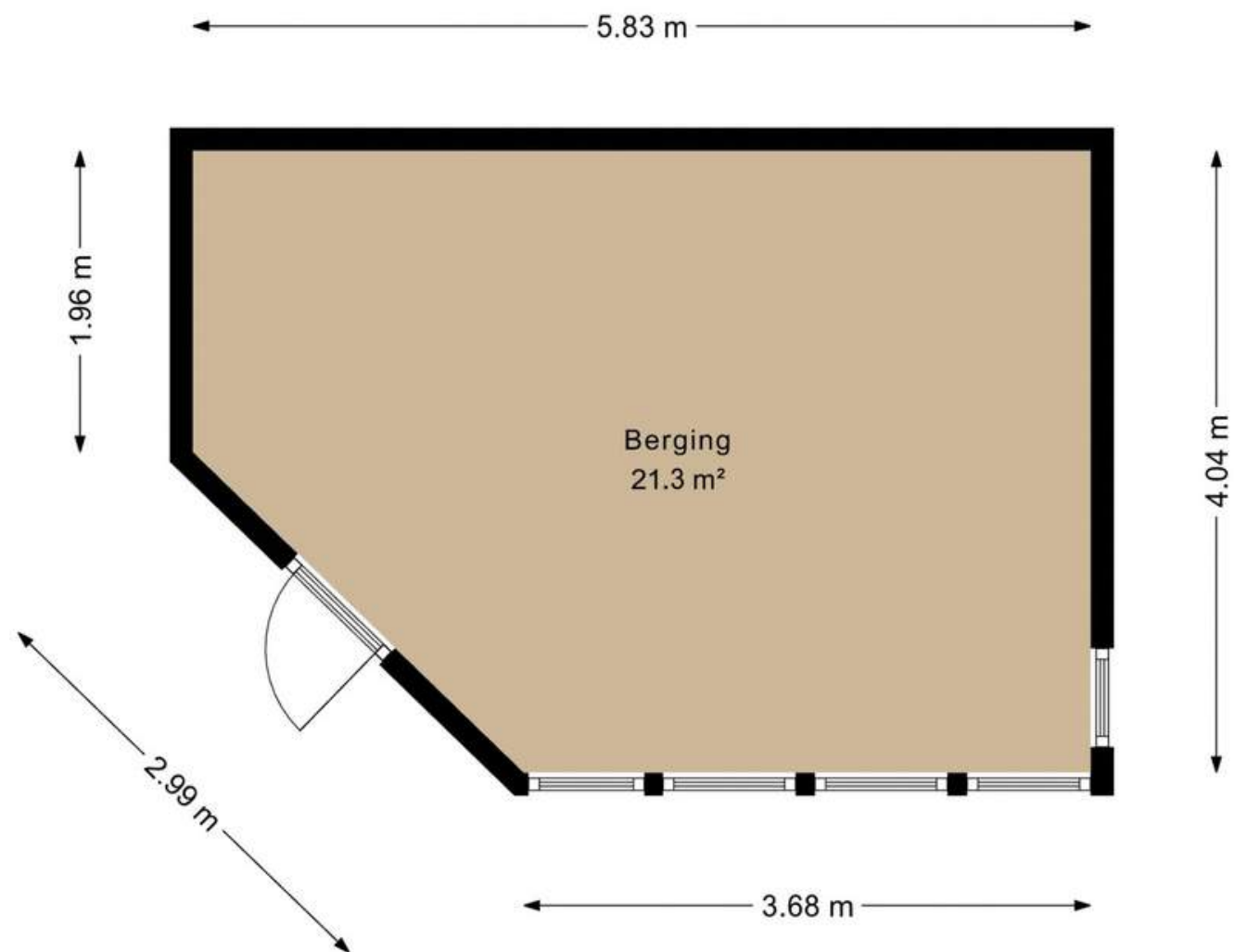










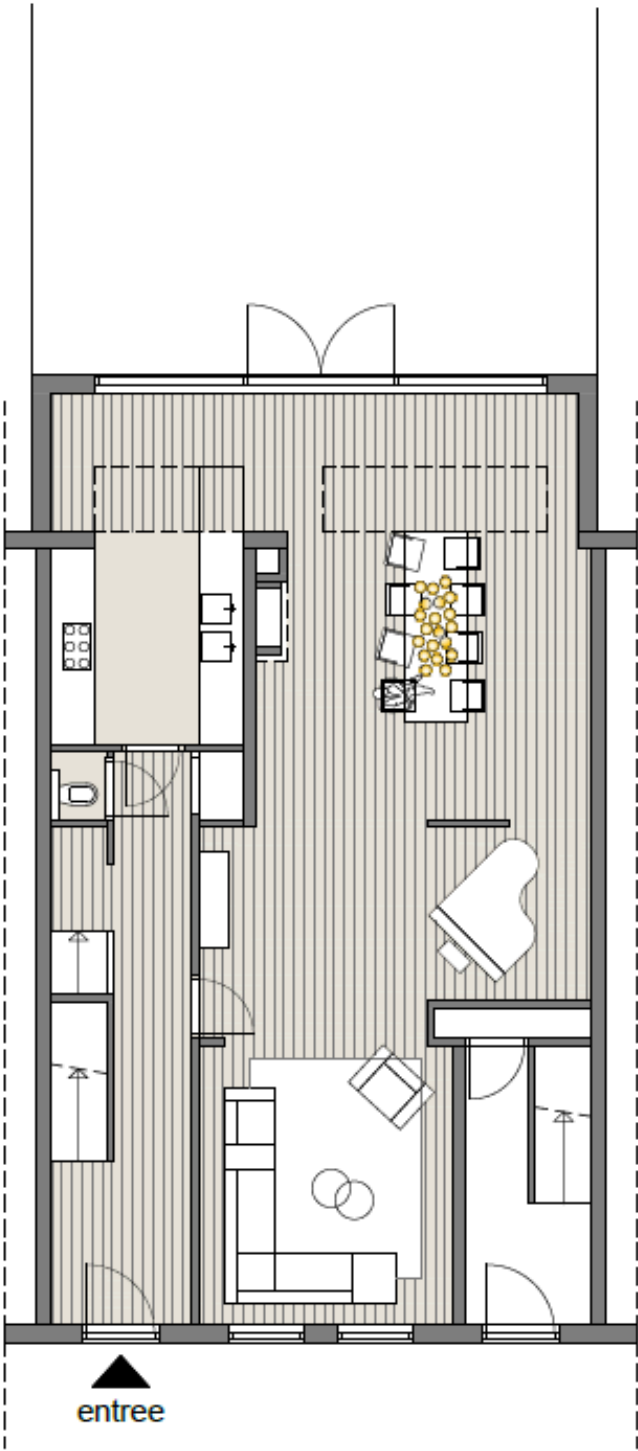


Berging

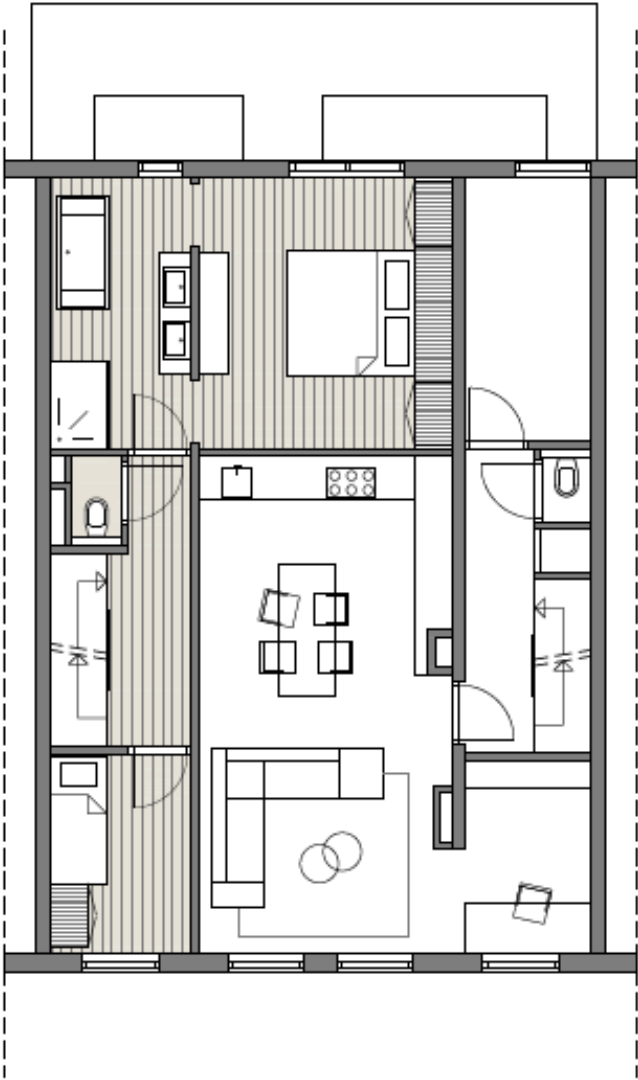
Multifunctionele berging van 21 m². Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als kantoor of atelier.



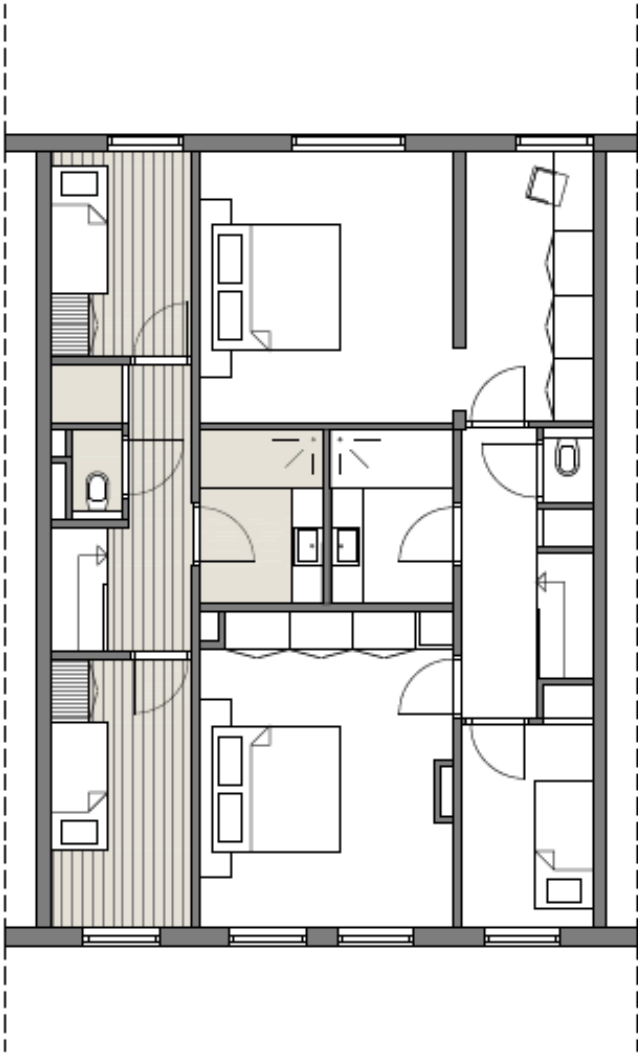
Optionele plattegrond (linker gedeelte) 26



begane grond

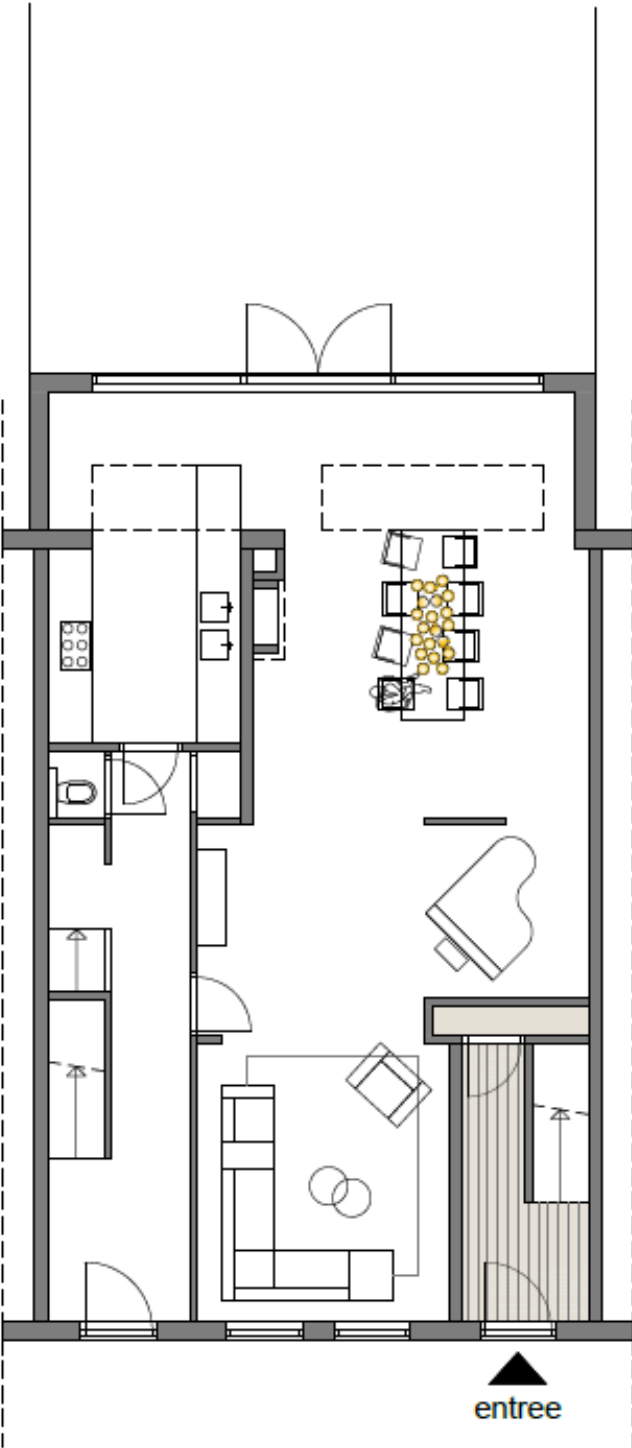


eerste verdieping



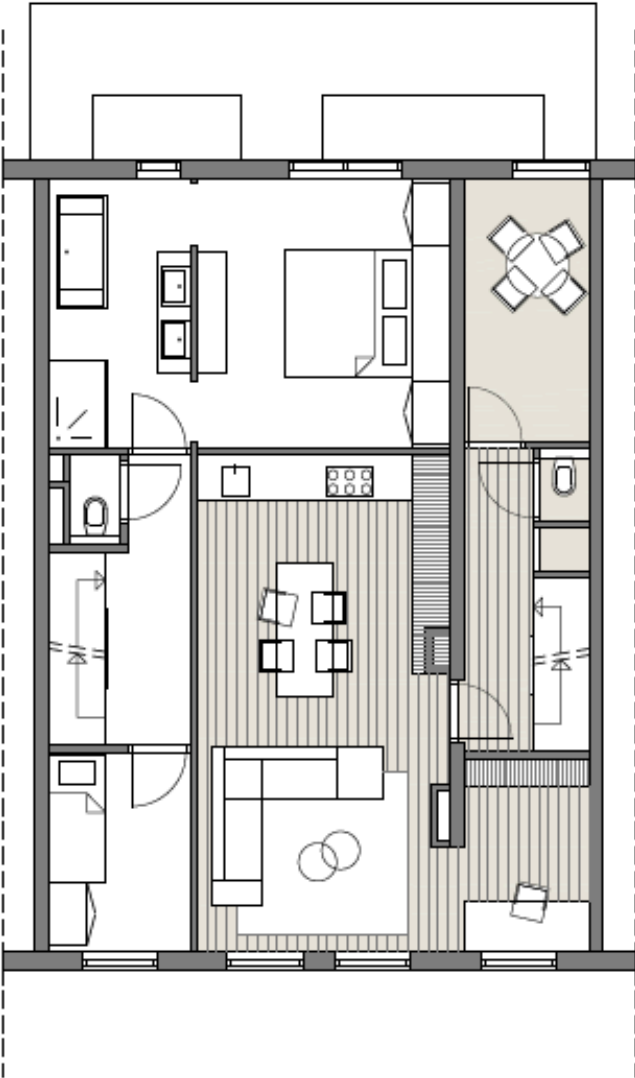
tweede verdieping

Optionele plattegrond (rechter gedeelte) 26 A

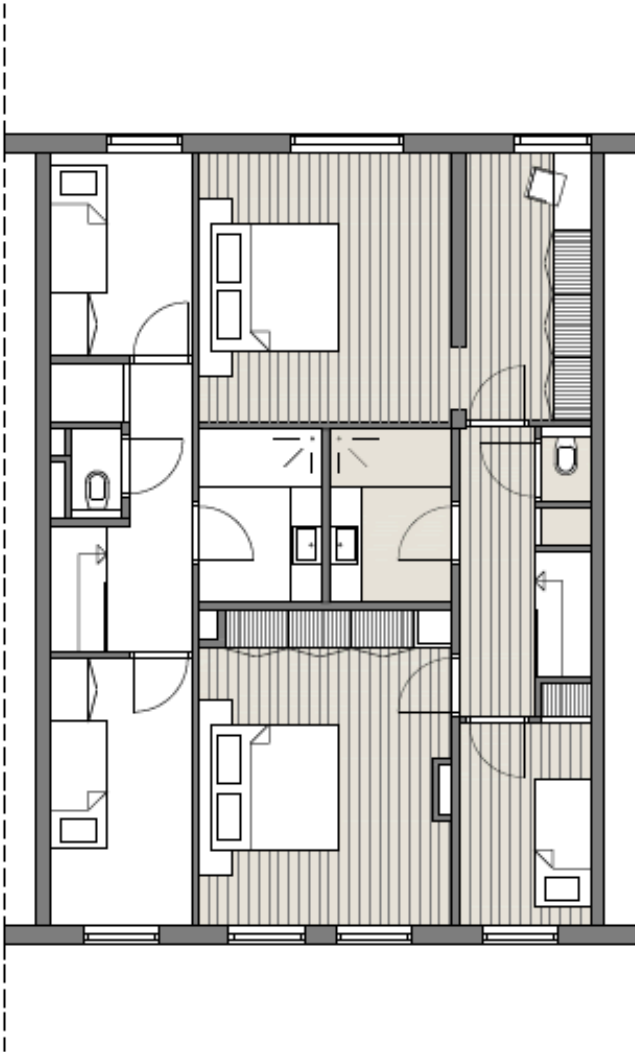


begane grond

Nieuwe Boschstraat 26a



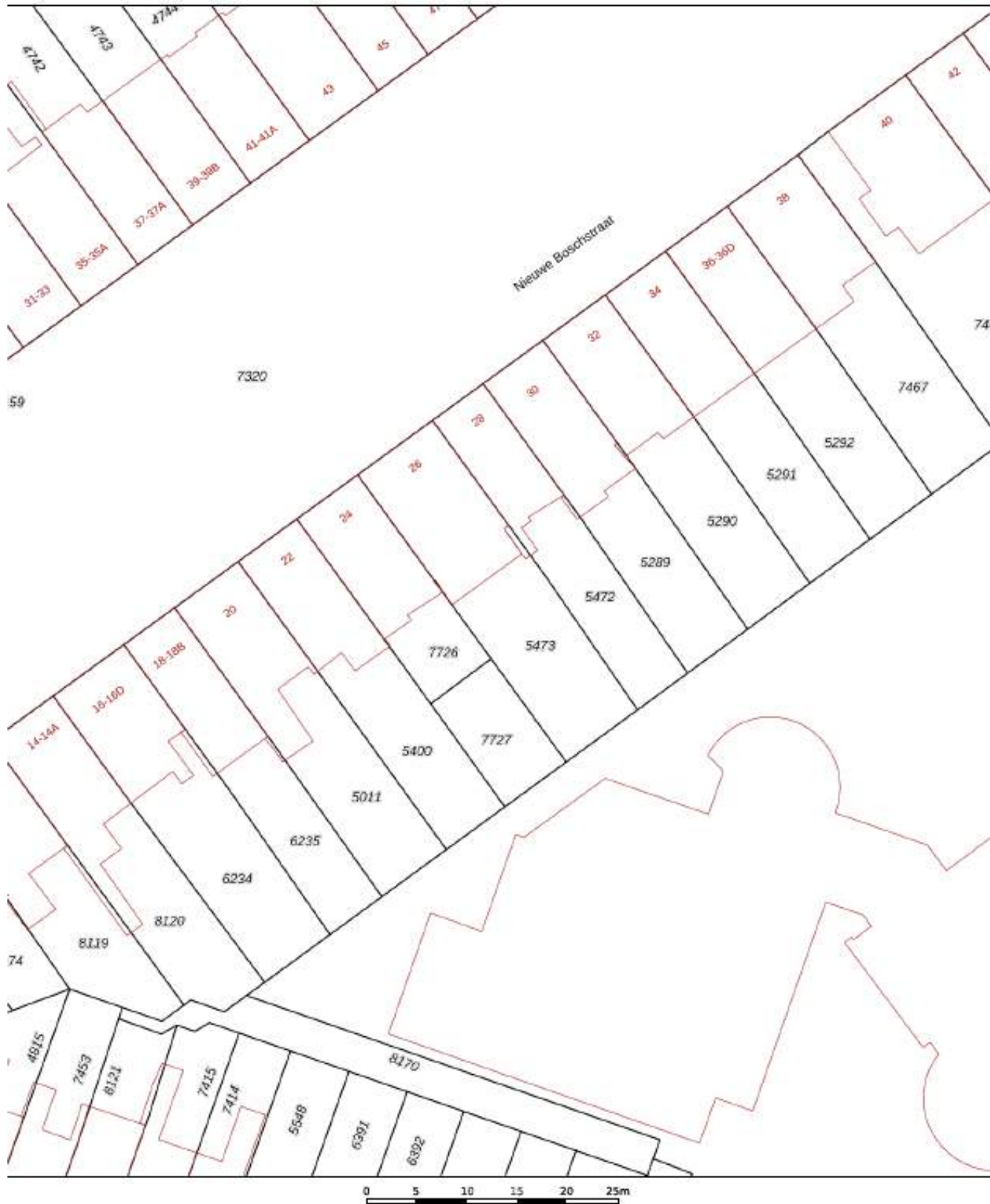
eerste verdieping



tweede verdieping







Kadastrale kaart

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie B

Perceel 5473

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 databankrecht.

kadaster



**Kijkt net
verder**

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 123 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij 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

06 46 15 01 43
linda@gbmakelaars.nl