



Ruitersboslaan 50, Breda

Vraagprijs € 1.750.000 k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op een toplocatie in de villawijk Ruitersbos bieden wij u aan deze recent op zeer exclusieve wijze gerenoveerde villa met carport, oprit voor meerdere voertuigen, verwarmd buitenzwembad en een speciaal ontworpen volledig geoutilleerd guest/poolhouse. Deze levensloopbestendige en luxueuze parel kent een zeer hoogwaardig en turn-key afwerkingsniveau.

Het Mastbos het Ginnekenmarktje, diverse scholen (waaronder een internationale) en sport faciliteiten bevinden zich op loopafstand.



Kenmerken

Woonoppervlakte	226 m ²
Inhoud	866 m ³
Perceeloppervlakte	799 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1977
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2023
Externe bergruimte	7 m ²

- Alle tegelvloeren zijn voorzien van vloerverwarming.
- De wanden zijn recent geïsoleerd.
- Het dak en alle beglazing in de woning is vernieuwd.



Overdekte entree

Royale ontvangsthal (met vide) vanwaar uit toegang is tot de living en een corridor welke leidt naar de slaap- / studeerkamer, badkamer, woonkeuken en bijkeuken.

Living

Riante L-vormige en tuingerichte living met schouw, marmeren tegelvloer, vaste kasten en een schuifpui naar de tuin.



Zithoek

Zithoek met haard.





Eetgedeelte

Tuingerichte eetkamer met schuifpui, marmeren tegelvloer en een doorgang naar de woonkeuken.



Woonkeuken

Prachtige en moderne woonkeuken met luxe keukeninrichting voorzien van een spoeleiland met bar, alle denkbare (Gaggenau) inbouwapparatuur en een schuifpui naar de tuin. Vanuit de keuken bereikt u de eerder benoemde corridor.





Corridor

Corridor met een vaste kast, meterkast, stookruimte en van waaruit toegang is tot de centrale ontvangsthal, luxe badkamer en een slaapkamer / atelier.

(Geen foto beschikbaar)

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde is een slaap- / televisiekamer gelegen met een schuifpui naar de voortuin.

Deze ruimte is momenteel in gebruik als atelier.





Badkamer 1 is voorzien van een wastafel, inloopdouche en toilet.





Eerste verdieping

Overloop/vidé met toegang tot 4 slaapkamers, een luxe badkamer en de vloering.

Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de zijkant gelegen en voorzien van airconditioning en een dakkapel.

Vanuit de slaapkamer is er toegang tot een berging onder de schuine kap.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en biedt toegang tot een bergruimte.



Slaapkamer 4

slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen.



Master-bedroom

Royale master-bedroom voorzien van inbouwkasten en airconditioning.

Vanuit de master-bedroom is er een loopdeur naar het balkon.



Badkamer 2

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

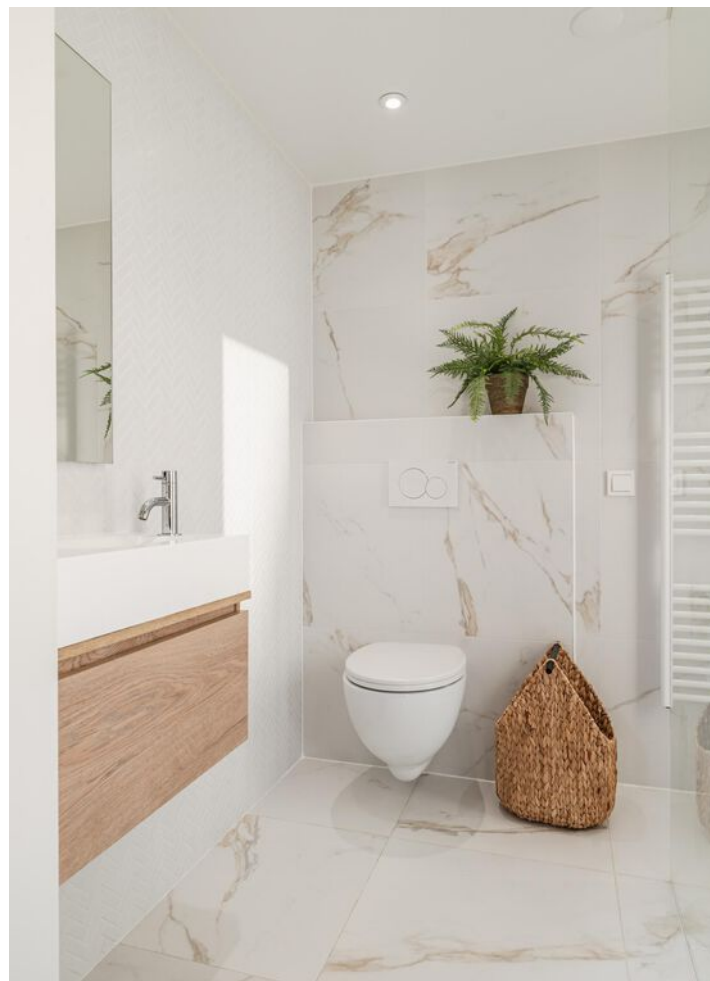


Pool/guesthouse

Dit fraaie recent gebouwde en multifunctionele guesthouse is volledig geïsoleerd en voorzien van een eigen inrichting en badkamer.







Badkamer

Badkamer met wastafel, inloopdouche en toilet.

Tuin

Privacy biedende achtertuin met verwarmd buitenzwembad.

Het gehele perceel is omheind en aan de voorzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar schuifhek alsmede een seperate looppoort.





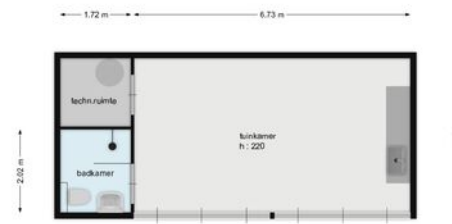
Plattegrond begane grond



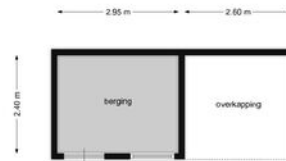
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond pool/guesthouse



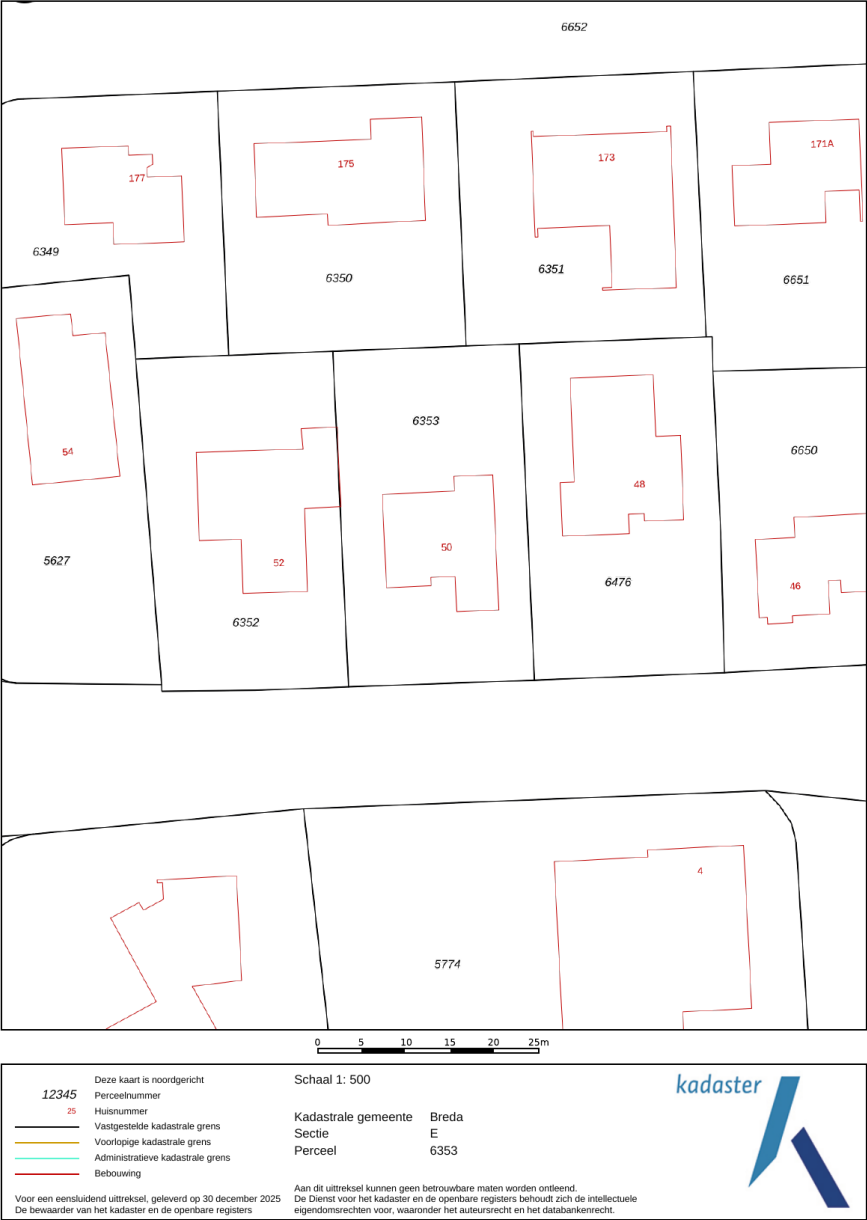
Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: GBM



Verkoopvoorwaarden

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 48 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.



Kijkt net iets verder

Exclusief betekent veel voor GB makelaars.

Niet alleen voor wat betreft ons woningen-aanbod. Maar exclusief betekent meer.

GB Makelaars wil zijn cliënten leren kennen. Wat beweegt hen, wie zijn ze echt, wat is hun smaak, waar hebben ze behoefte aan, wat is voor hen de moeite van het levenwaard etc.

Discreet en betrouwbaar

Bij het kopen of verkopen van exclusieve woningen is vaak sprake van enige discretie. GB Makelaars biedt u deze discretie, bijvoorbeeld met de mogelijkheid om uw woning via discrete verkoop aan te bieden. Uw woning wordt dan niet getoond op publieke gedeelte van de website, maar slechts aangeboden aan mensen die aan hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in woningen zoals de uwe. Met dit persoonlijke maatwerk onderscheidt GB Makelaars zich van andere partijen in de markt en bent u verzekerd van betrouwbare en discrete aan- of verkoop.

Experts exclusieve woningen Breda en omgeving

Door de focus op exclusieve woningen in- en om Breda hebben we in de loop der jaren een ongekennde expertise opgebouwd. We kennen de woningen, de omgeving en de mogelijke wijzigingen die gepland staan. Onze expertise op het gebied van exclusieve

woningen komt goed pas om betrouwbare taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld voor de vermogensbelasting of het aanvragen van een financiering. Dat is mooi meegenomen toch?

Hoe koop- en verkoop je exclusieve woningen?

Het voordeel van focus is dat je in een bepaald marktsegment al gauw hét aanspreekpunt bent. Je bouwt een sterk netwerk op van mensen en organisaties die zich richten op de exclusieve woningmarkt. Deze inner circle zorgt ervoor dat je de juiste middelen hebt om partijen bij elkaar te brengen. Naast de vertrouwde kanalen beschikken we over extra communicatiemiddelen om net dat onderscheid te maken

Neem contact op

Ons team van ervaren medewerkers staat klaar om uw vragen te beantwoorden en samen met u op zoek te gaan naar uw nieuwe luxe appartement, stadsvilla, woonboerderij of andere exclusieve woning in Breda of directe omgeving – of om u te ondersteunen bij het volledige verkoopproces daarvan.

Kom eens langs of neem gerust contact met ons op. Bellen kan op 076-5300501 of mail naar: info@gbmakelaars.nl.



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**



Raadhuisstraat 21, 4835 JA Breda
T 076-5300501, **E** info@gbmakelaars.nl