



Montensbos 18 Breda

Prijs op aanvraag

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

In de groene villawijk Montensbos met om de hoek het Mastbos, staat deze fraaie, zeer royale, uitgebouwde villa op een perceel van maar liefst 1.315m².

De villa heeft een schitterende aangebouwde tuinkamer, een 3/4-tal slaapkamers, 2 badkamers, garage met (wijn-)kelder en vliering en een prachtige privacy-volle omliggende tuin. De ruimte op de parterre is zeer royaal. Heerlijk wonen op maar liefst 283m² en genieten in alle rust en van de omgeving.

Om de hoek ligt het Mastbos voor wandelingen en om lekker te fietsen ook zijn er restaurants en een hotel. Het historische Ginnekenmarktje, het bruisende stadscentrum, scholen, sportclubs en uitvalswegen zijn goed en snel bereikbaar.

De villa wordt fantastisch onderhouden en is aan de rechter- en linkerzijde uitgebouwd.

Wij verwijzen u naar bijgaande plattegronden voor de indeling en afmetingen.



Kenmerken

Perceeloppervlakte	1315 m ²
Kamers	7
Slaapkamers	3/4
Bouwjaar	1952
Bouwjaar CV ketel	2013
Isolatie	dak- en vloerisolatie grotendeels v.z.v. dubbele beglazing

Begane grond

Overdekte entree.

Royale hal met marmertegelvloer, spiltrap met white wash eiken vloerdelen, toiletruimte met wandcloset en fonteyntje, 2 vaste kasten en dubbele deuren naar de woonkamer.





Tuingerichte woonkamer met marmertegelvloer, schuifpui naar de achtertuin, hout gestookte open haard, eetkamer aan de voorzijde met vaste kast en middels een schuifpui toegang tot de aangebouwde tuinkamer.





Moderne tuinkamer

Tuinkamer met 6 maal openslaande deuren fraai verwerkt in een halve ronding.

De tuinkamer is voorzien van sierbestrating, hout gestookte openhaard en ronde lichtkoepel. Middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin.





Keuken met witte plavuizenvloer en uitzicht over de tuin.
 De U-vormige keukenopstelling met hardstenen aanrechtbladen is onder andere voorzien van een spoelbak, magnetron, koelkast, oven, vaatwasmachine, 4-inductie kookplaat met daarboven een schouw met afzuiging en een vaste servieskast aan de overzijde.
 De keuken staat in half open verbinding met de zit/eetkamer.





Eetkamer

Zit/eetkamer met eiken houtenvloer, schuifpui naar het terras en op maat gemaakte kastenwand. Vanuit deze kamer is de bijkeuken, hal met badkamer en zit/slaapkamer bereikbaar.





Luxe badkamer

Luxe, moderne badkamer met plavuizenvloer, vaste wastafel in hardstenenblad, wandcloset, inloopdouche met stort- en handdouche en design radiator.





Zit/slaapkamer met eiken houtenvloer, openslaande deuren, en een loopdeur naar het terras, een schouw van hout met gashaard en op maat gemaakte kastenwand. Deze kamer leent zich uitstekend om als slaapkamer in gebruik te nemen.



Luxe bijkeuken

Luxe, moderne bijkeuken voorzien van hardstenen vloertegels, hardstenen aanrechtblad met roestvrijstalen spoelbak, aansluitpunten ten behoeve van wasmachine, droger en een op maat gemaakte vaste kastenwand. Vanuit de bijkeuken is de garage bereikbaar.

Garage met betonvloer, elektrisch bedienbare kanteldeur, loopdeur naar de zijtuin en in de vloer is een luik verwerkt welke toegang biedt tot de royale (wijn-)kelder. Middels een losse trap is de royale vliering bereikbaar. De garage is cv-verwarmd alsmede voorzien van water en elektra.





INDELING VERDIEPING:

Overloop met vaste kast en toegang tot een 3-tal slaapkamers.

Slaapkamer met zijgevelraam.

Slaapkamer aan de achterzijde met luik naar vliering, 4 vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon.



Masterbedroom

Masterbedroom aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en inloopkastenkamer (voorheen 2 slaapkamers). Vanuit deze slaapkamer is er directe toegang tot de badkamer.



Badkamer

Badkamer met zijgevelraam, toiletruimte, 2 vaste wastafels in meubel en een ligbad.



Tuin

De prachtig aangelegde volop privacy biedende tuin is rondom de villa gelegen. Het terras bij de woning is gesitueerd op het zuiden waar het heerlijk vertoeven is in het zonnetje. Uiteraard zijn er ook volop schaduwrijke plekjes te vinden.

De tuin is voorzien van een vijver, gazon, beuken- en taxushagen, rododendrons, buxussen gesnoeid in vormen, borders, volwassen bomenstand, 2 fraaie houten poorten en een lieflijk prieeltje achterop het perceel . Ook bevindt zich er een beregeningsinstallatie .









Bijzonderheden

Onder de witkleurige marmervloertegels ligt vloerverwarming.

De eetkamer aan de voorzijde ligt iets hoger dan de woonkamer.

De puien zijn in aluminium of hout uitgevoerd. De verdiepingsramen zijn uitgevoerd in enkel glas en op de vliering bevindt zich de cv-unit met boiler.

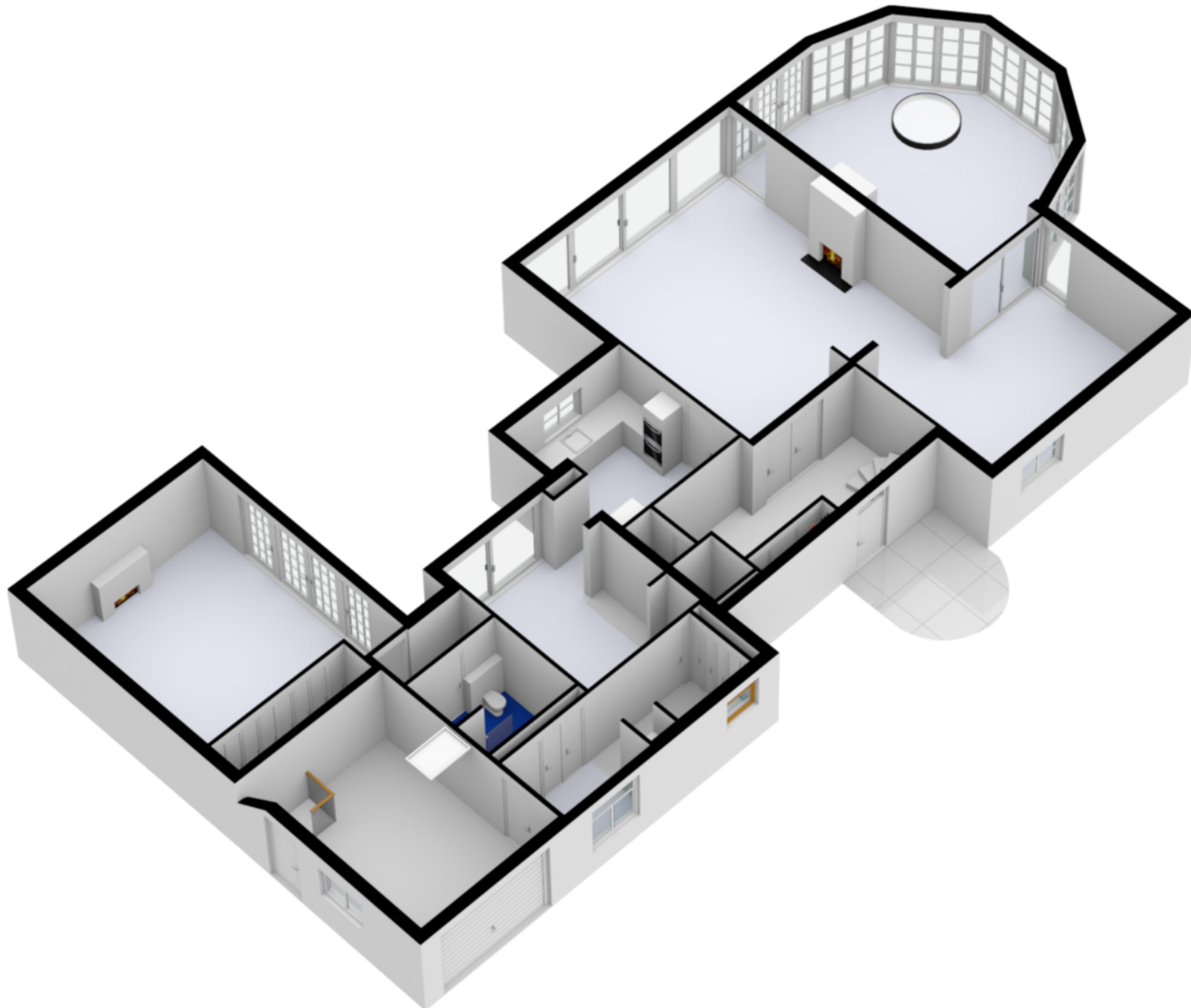
De huidige bewoners hebben hier de afgelopen 34 jaar met heel veel plezier gewoond en verkopen omdat het tijd is dat de villa weer als echt familiehuis bewoond gaat worden.



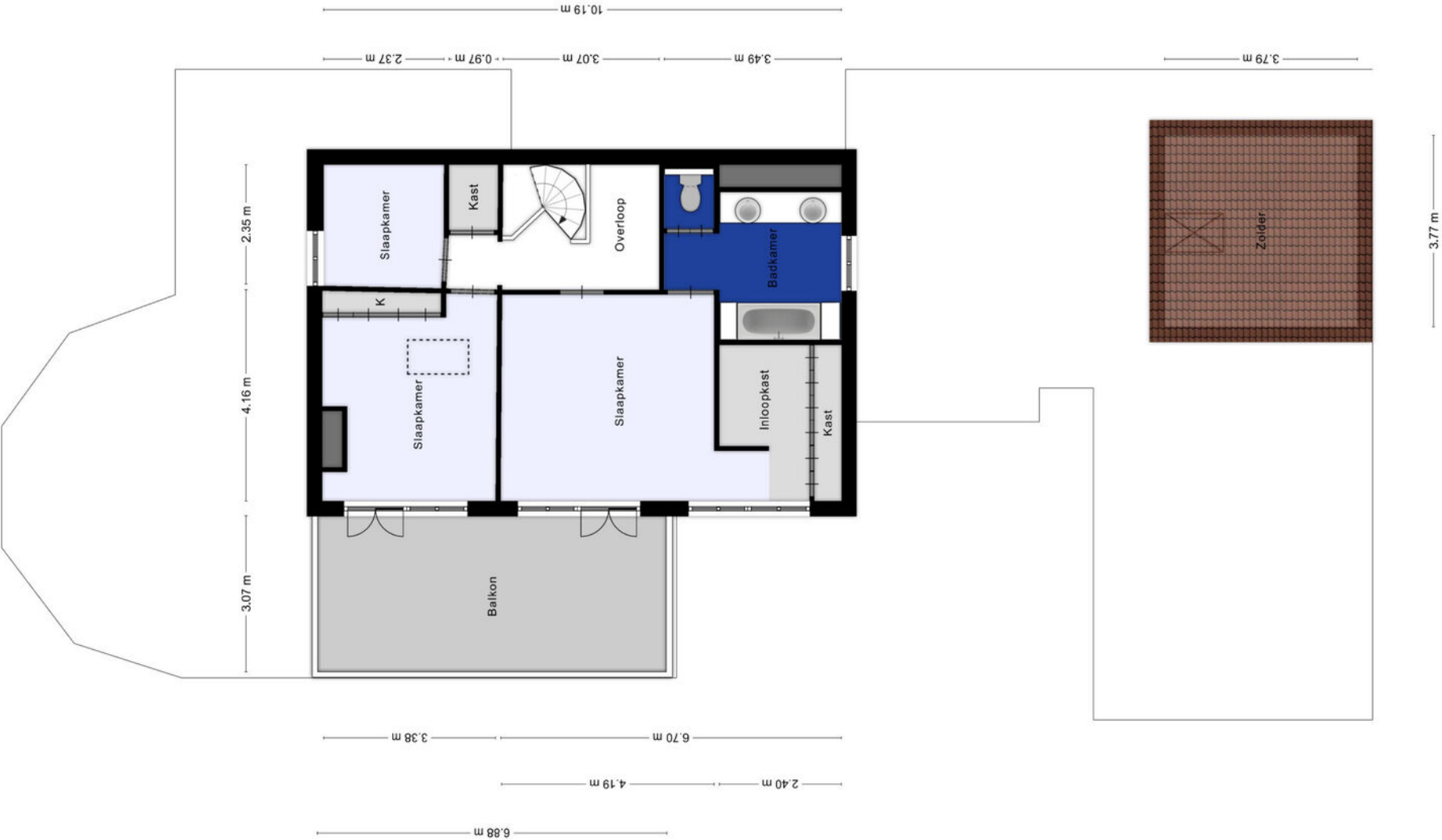
Plattegrond begane grond



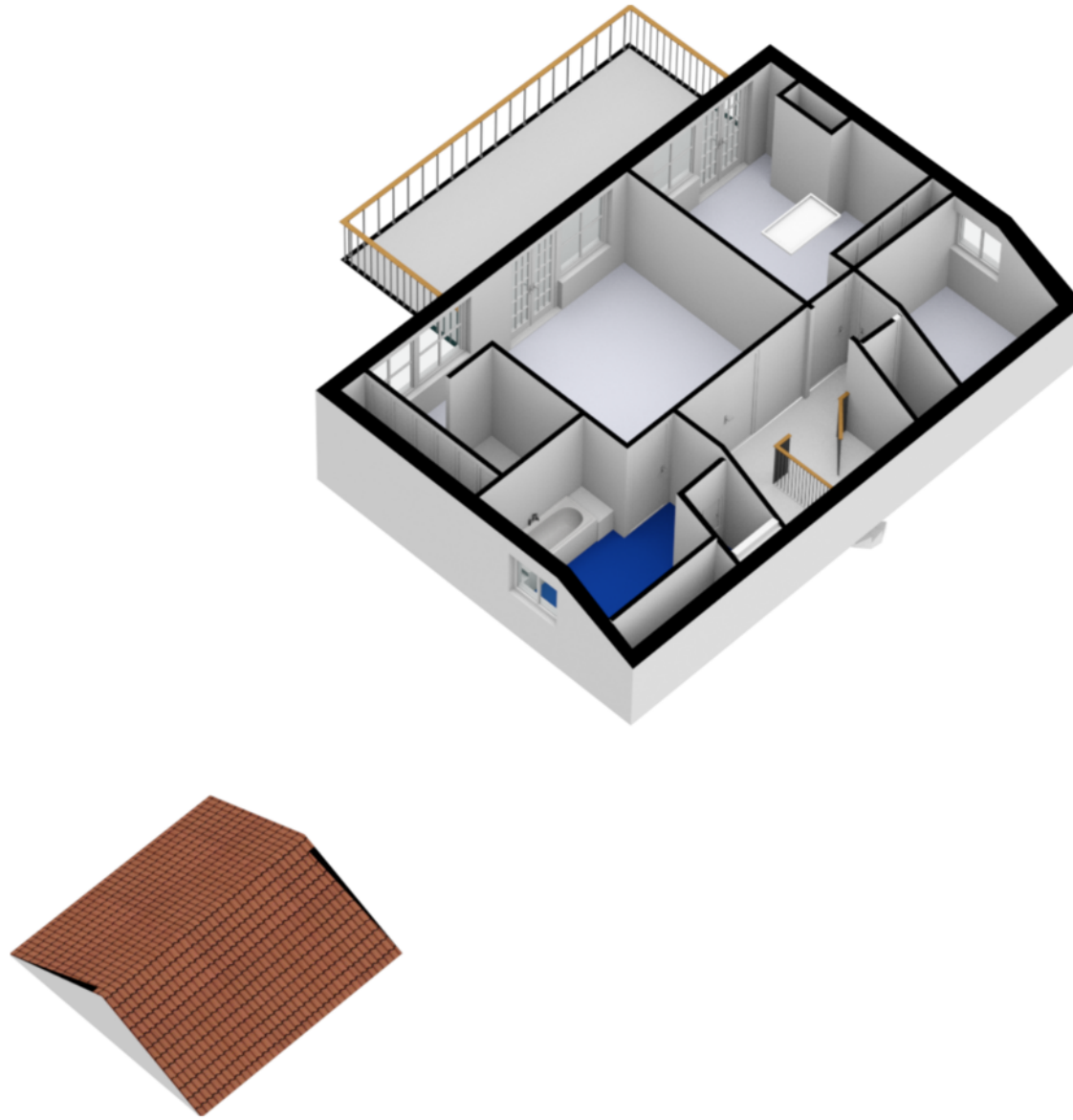
Plattegrond begane grond in 3D



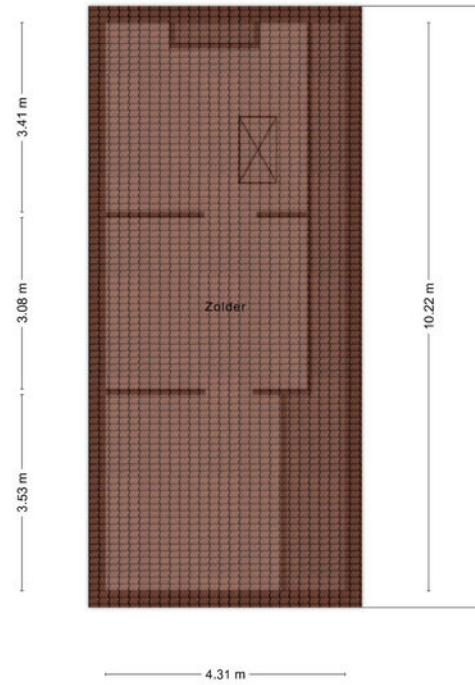
Plattegrond verdieping



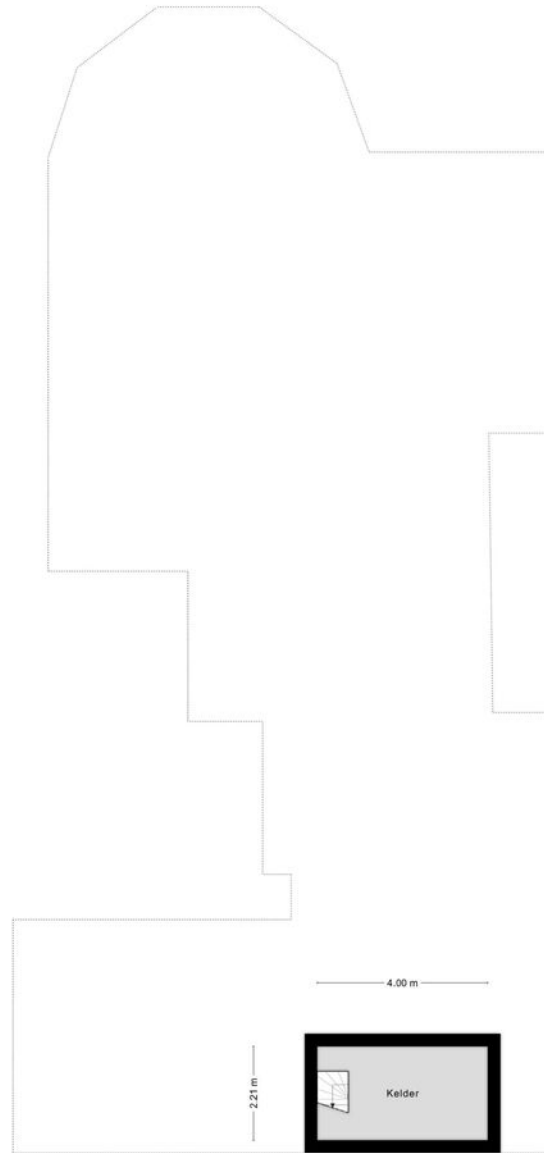
Plattegrond verdieping in 3D



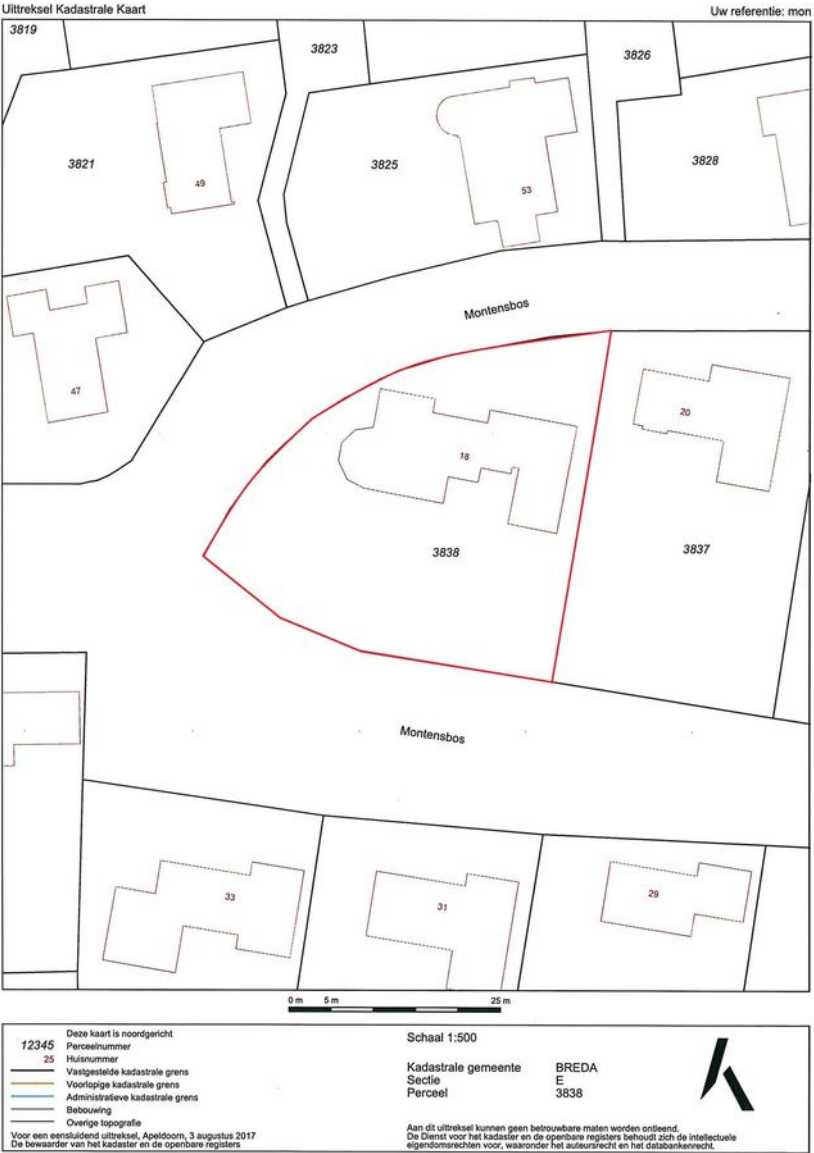
Plattegrond zolder



Plattegrond kelder



Kadaster



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 65 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.

Hoewel deze documentatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door het NVM-lid, GB Makelaars, noch diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens. De documentatie is geen concreet aanbod waaraan u rechten kunt ontleen.



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