



Vorselaar 8-8a Oosterhout

Vraagprijs € 1.000.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op uitstekende locatie aan de rand van woonwijk Dommelbergen gesitueerd, bieden wij u aan deze royale, compleet gemoderniseerde woning met meerdere parkeerplaatsen, garage en carport, besloten op het zuiden gelegen parkachtige achtertuin en een multifunctionele (t.b.v. kantoor- en/of praktijkruimte of andere aard) ruimte van circa 313m² met eigen opgang en parkeergelegenheid bereikbaar via Wisselaar. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud.



Indeling begane grond woonhuis

Overdekte entree.

Centrale hal met garderobeboek, moderne toiletruimte met fontein, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, toegang tot de woonkamer en het atelier.

In deze ruimte kan een verbinding gemaakt worden met de multifunctionele ruimte.



Atelier

Het atelier is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een eenvoudig keukenblok met kunststof aanrechtblad, 1,5 roestvrijstalen spoelbak en kastruimte. Om de hoek bevindt zich een douche met thermostaatkraan.

Dit atelier heeft in het verleden dienst gedaan als slaapkamer.



Woonkamer

De lichte en sfeervolle woonkamer is onderverdeeld in 3 ruimtes die allen in open verbinding met elkaar staan. Een kamer aan de voorzijde met twee lichtkoepels en doordat de ramen van het plafond tot de grond reiken, is er volop licht en uitzicht op de voortuin. De eet- en zitkamer zijn gericht op de achtertuin. De eetkamer heeft een schuifpui naar het overdekte terras en middels enkele treden is de zitkamer bereikbaar. Hier is een sfeervolle hout gestookte open haard is er een schuifpui naar het terras.







Keuken en bijkeuken

De keuken heeft een opstap naar de bijkeuken en een schuifpui naar de tuin. De moderne, op maat gemaakte keukeninrichting is onder andere voorzien van een spoeliland met composiet aanrechtblad en 2 roestvrijstalen spoelbakken.

Aan de overzijde is een lage wandkast met ook hier weer een composiet aanrechtblad voorzien van een 6-zone (inductie) kookplaat van Miele met daarboven een plafondafzuiging.

In de hoge wandkast bevinden zich een stoomoven, combioven (hete-lucht), vaatwasmachine op stahoogte, 2 warmhoud lades en uiteraard is er volop kastruimte.

De gehele begane grondvloer met uitzondering van de zitkamer, is voorzien van een tegelvloer met natuursteen uitstraling.

Vloerverwarming ligt in de hal, het atelier, de voor- en eetkamer alsmede de keuken.



Bijkeuken

Bijkeuken met loopdeur naar de tuin, vaste kastenwand met koel-/vriescombinatie, aparte vriezer, keukenblok met kunststof aanrechtblad, roestvrijstalen spoelbak, roestvrijstalen afzuigkap, aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger en dubbel luik naar de kelder.

Kelder met houten trap. Deze ruimte is momenteel ingericht als wijnkelder. Echt een genot voor een wijnliefhebber!

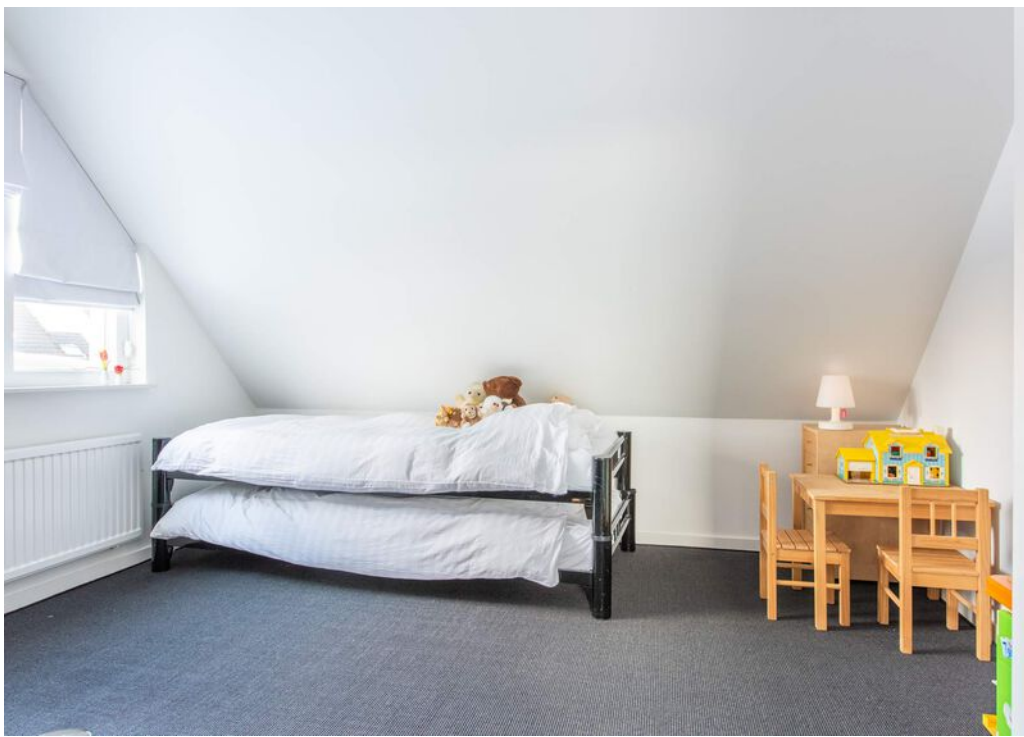


Indeling 1e verdieping

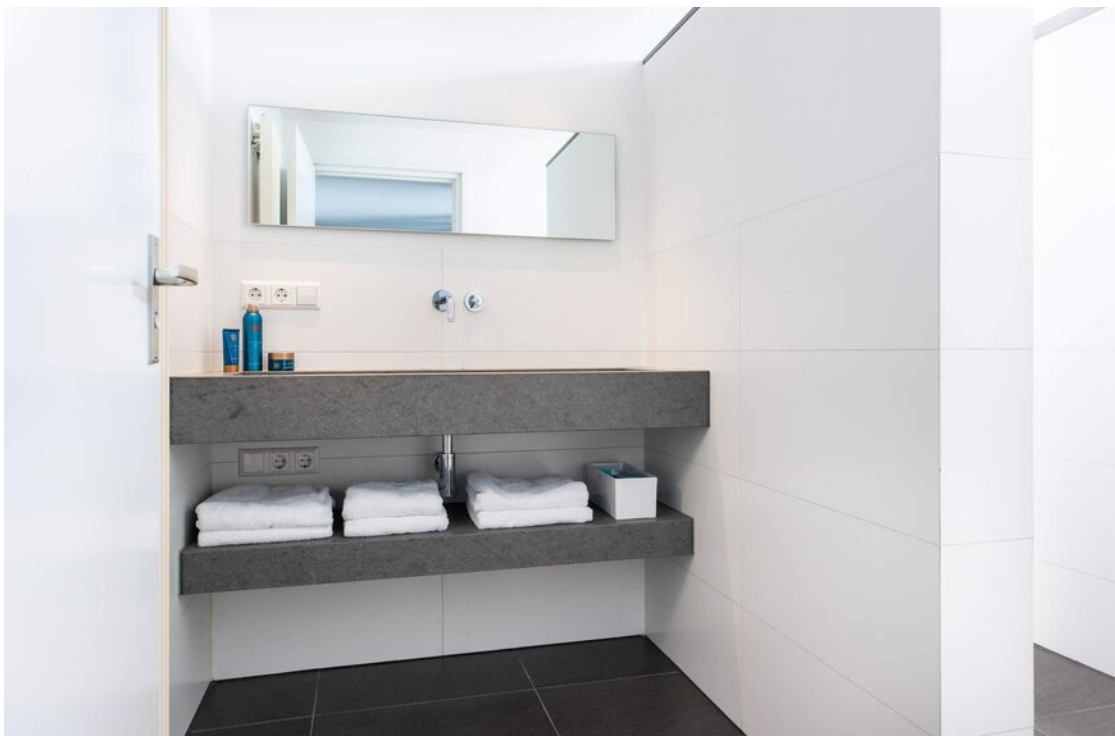
Overloop met zijgevelramen, moderne toiletruimte met wandcloset, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot een 2-tal slaapkamers en 2 badkamers.

Slaapkamer met zijgevelramen.

Slaapkamer met zijgevelramen en vaste kast.







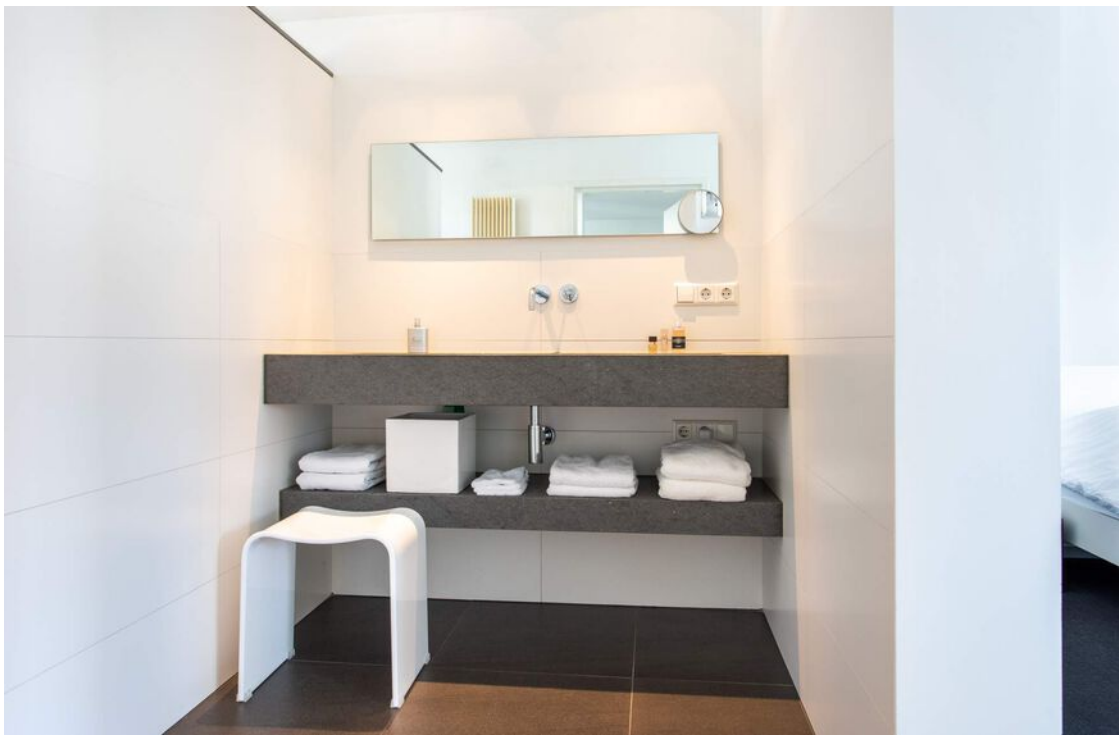
Moderne gastenbadkamer met tegelvloer voorzien van natuursteen uitstraling en elektrische vloerverwarming, brede wastafel van natuursteen, douche met hand- en regendouchekop en mechanische ventilatie.



Master bedroom + badkamer

Master bedroom met eigen badkamer. De master bedroom is voorzien van een airco-unit, schuifpui naar het balkon en staat in open verbinding met de badkamer. Het balkon heeft een tegelvloer en een afrastering. De moderne badkamer heeft een plavuizenvloer met elektrisch bedienbare vloerverwarming, brede wastafel van natuursteen, mechanische ventilatie, douche met hand- en regendouchekop. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.





Indeling 2e verdieping

Overloop met toegang tot slaapkamer, berging en bergkast.

Slaapkamer met zijgevelraam.

De overloop en slaapkamer zijn voorzien van vloerbedekking.



Tuin

De fraai aangelegde op het zuiden gelegen parktuin is voorzien van een overkapping bij de woonkamer met terras van sierbestrating, zonneschermen, hagen, gazon, borders, groot terras op houten vlonders en een poort naar de tuin van de naastgelegen multifunctionele ruimte.





Multifunctionele ruimte

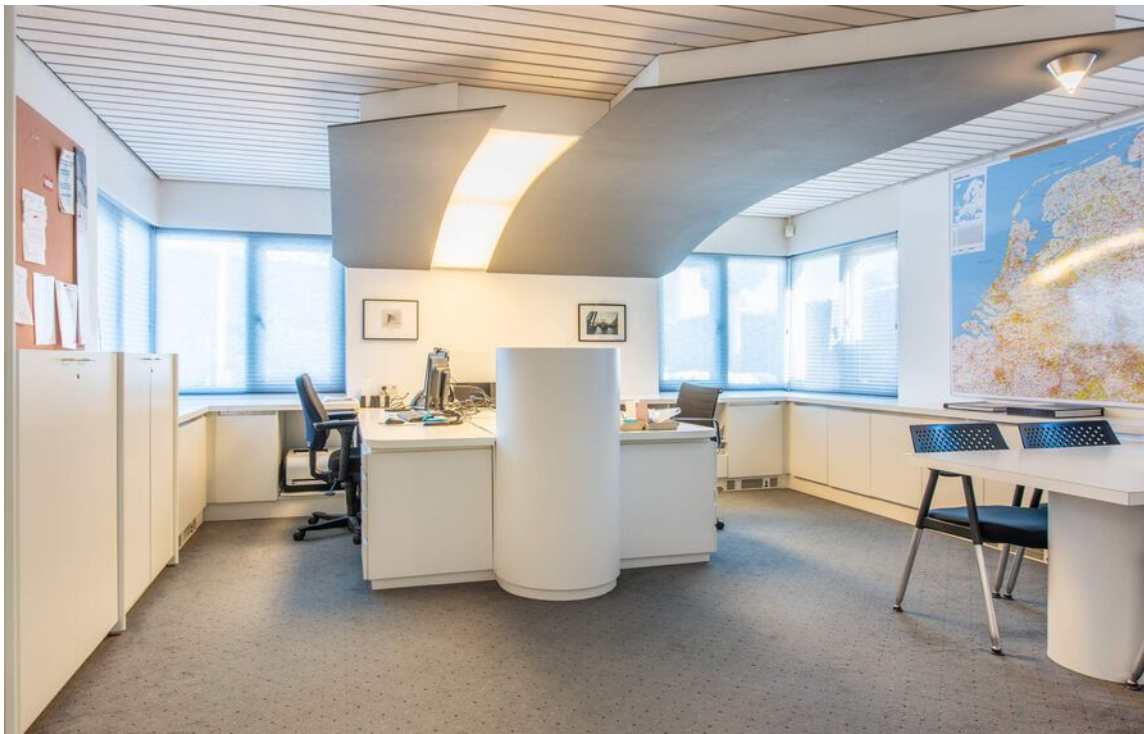
Deze kantoor- en/of praktijkruimte of andere aard beschikt over eigen parkeergelegenheid met aan de voorzijde een aantal plaatsen en zo'n 16 parkeerplaatsen met af te sluiten (handbedienbaar) hekwerk aan de achterzijde bereikbaar via de Wisselaar. Momenteel wordt deze ruimte verhuurd aan een tandtechnisch bedrijf. Ideaal om een eigen bedrijf aan huis te vestigen. Denk hierbij aan kinderopvang, accountant, huisarts etc.. Of als 2e woning voor ouders, au pair, oudere kinderen of hobbyruimte.



Indeling multifunctionele ruimte

Deze ruimte heeft een vestibule, een kantoorkamer aan de voorzijde, een ontvangstruimte annex receptie met toiletruimte, garderobe, doorloop naar pantry met presentatieruimte, berging, toiletgroep, een aantal kantoor-en praktijkkamers. Via de buitenzijde zijn nog een aantal bergingen met onder andere opstelling van de zonneboiler, cv-ketel, omvormer aanwezig.







Diversen

De carport is gelegen naast de garage en heeft openslaande houten deuren naar de achtertuin. De carport biedt plaats aan 2 auto's.

De voortuin bij de woning en de parkeerplaats van de multifunctionele ruimte zijn ingericht voor meerdere parkeerplaatsen, zodat er altijd voldoende plaats is. Het gehele perceel is omheind.

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur, loopdeur naar de carport, lichtkoepel, vaste kasten met schuifdeuren, elektra, water en is cv-verwarmd. De garage biedt plaats aan 1 auto en enkele fietsen.

De AED aan de muur van de multifunctionele ruimte is over te nemen.

Het woonhuis en aangebouwde multifunctionele ruimte zijn gesitueerd aan de rand van de woonwijk Dommelbergen nabij een klein winkelcentrum met supermarkten, drogisterij en 3 basisscholen. Binnen 5 minuten staat men heerlijk in de polder waar men volop kan wandelen en fietsen. De snelwegen A27 en A59 zijn snel en goed bereikbaar. De binnenstad van Breda en het NS-station zijn met 15 minuten bereikbaar.

Overdrachtsbelasting

De multifunctionele ruimte is belast met 8% overdrachtsbelasting.

Het woonhuis is belast met 2% overdrachtsbelasting.



Kenmerken

Woonoppervlakte	547 m ²
Inhoud	2029 m ³
Perceeloppervlakte	2581 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1980
Energie label	A
Kelder	8 m ²
Woonhuis	234 m ²
woonoppervlakte	
Multifunctionele ruimte	313 m ²

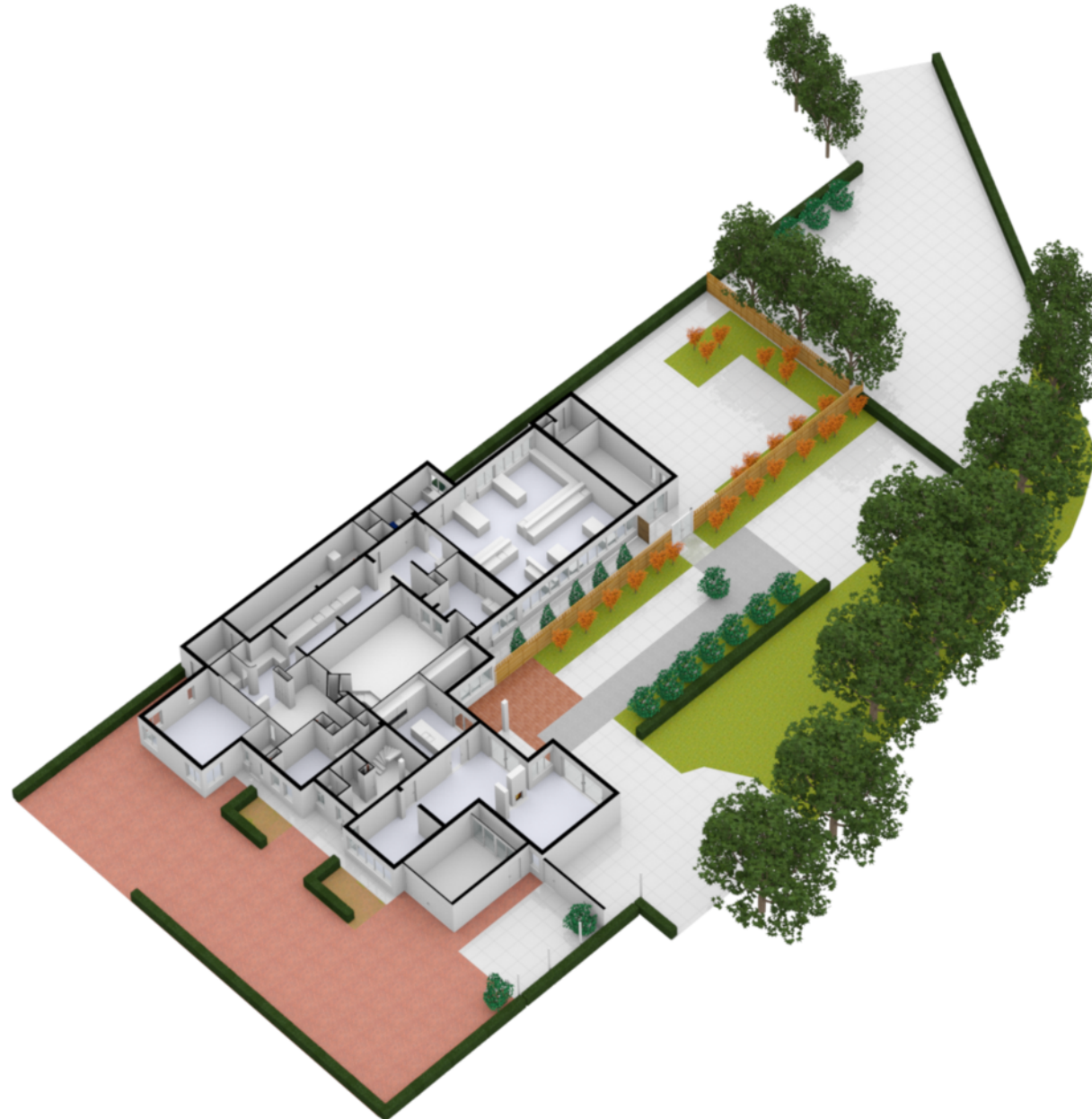
Deze woning en multifunctionele ruimte zijn volledig voorzien van dubbele beglazing, vloer- dak- en muurisolatie, wordt verwarmd middels een conventionele c.v. en middels plintverwarming en een hete luchtverwarming met topkoeling in de multifunctionele ruimte. De Viessmann ketel is gecombineerd met een zonneboiler (bouwjaar 2010) en een Brink heteluchtinstallatie (bouwjaar 1987). Ook zijn er nog 48 zonnepanelen aanwezig.

Er bevindt zich vloerverwarming in de eet- en voorkamer, keuken, hal en het atelier. Water, elektra en gasmeters zoals ook warmwater boiler in combinatie met Viesmann verwarming zijn voor zowel de multifunctionele ruimte als het woonhuis. Er dient rekening te worden gehouden dat het zakelijke aansluitingen zijn en verbruik dienovereenkomstig.

Overzicht met tuin



Overzicht met tuin in 3D

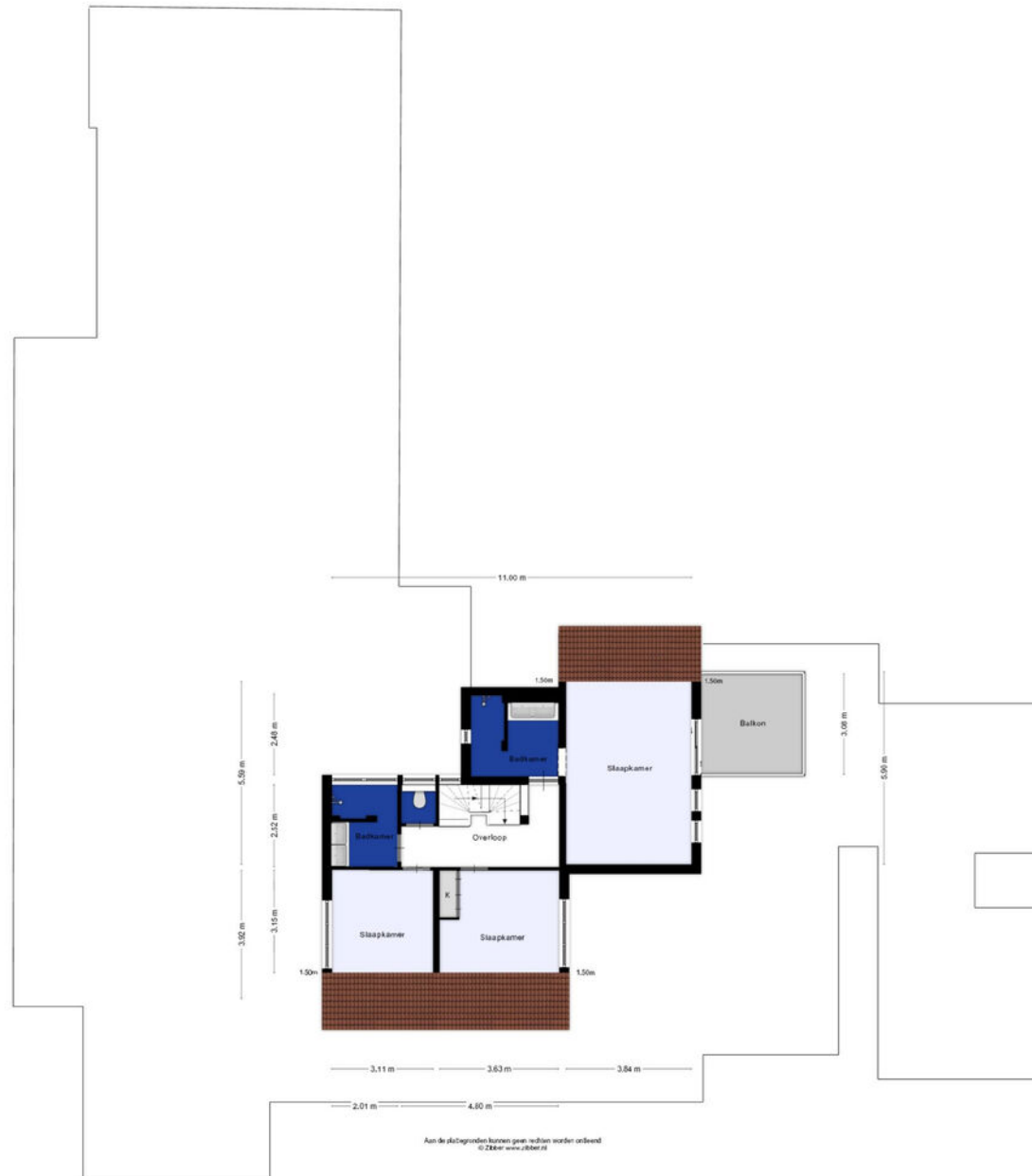


Plattegrond begane grond

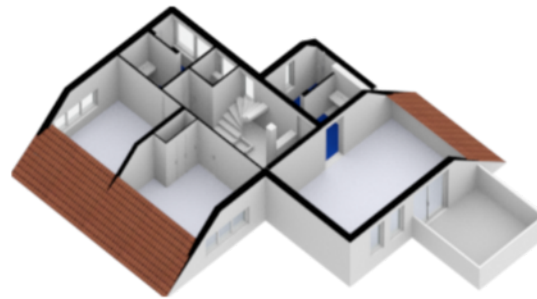


Alle rechten voorbehouden. Het verspreiden van dit document is strafbaar.
© 2010 www.2010.nl

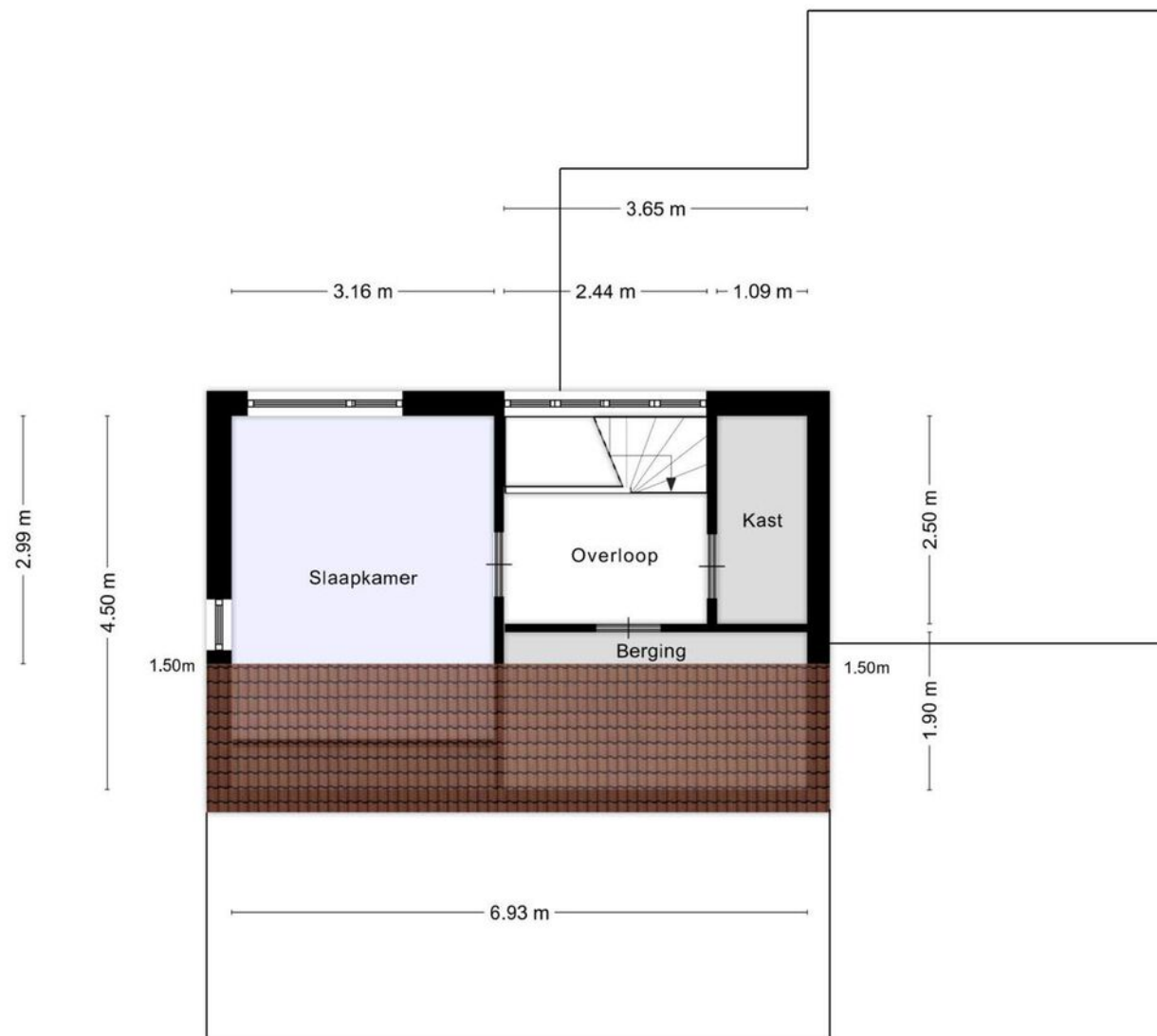
Plattegrond 1e verdieping



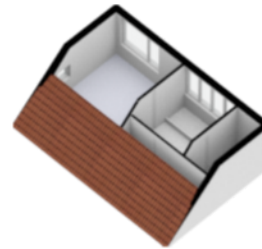
Plattegrond 1e verdieping in 3D



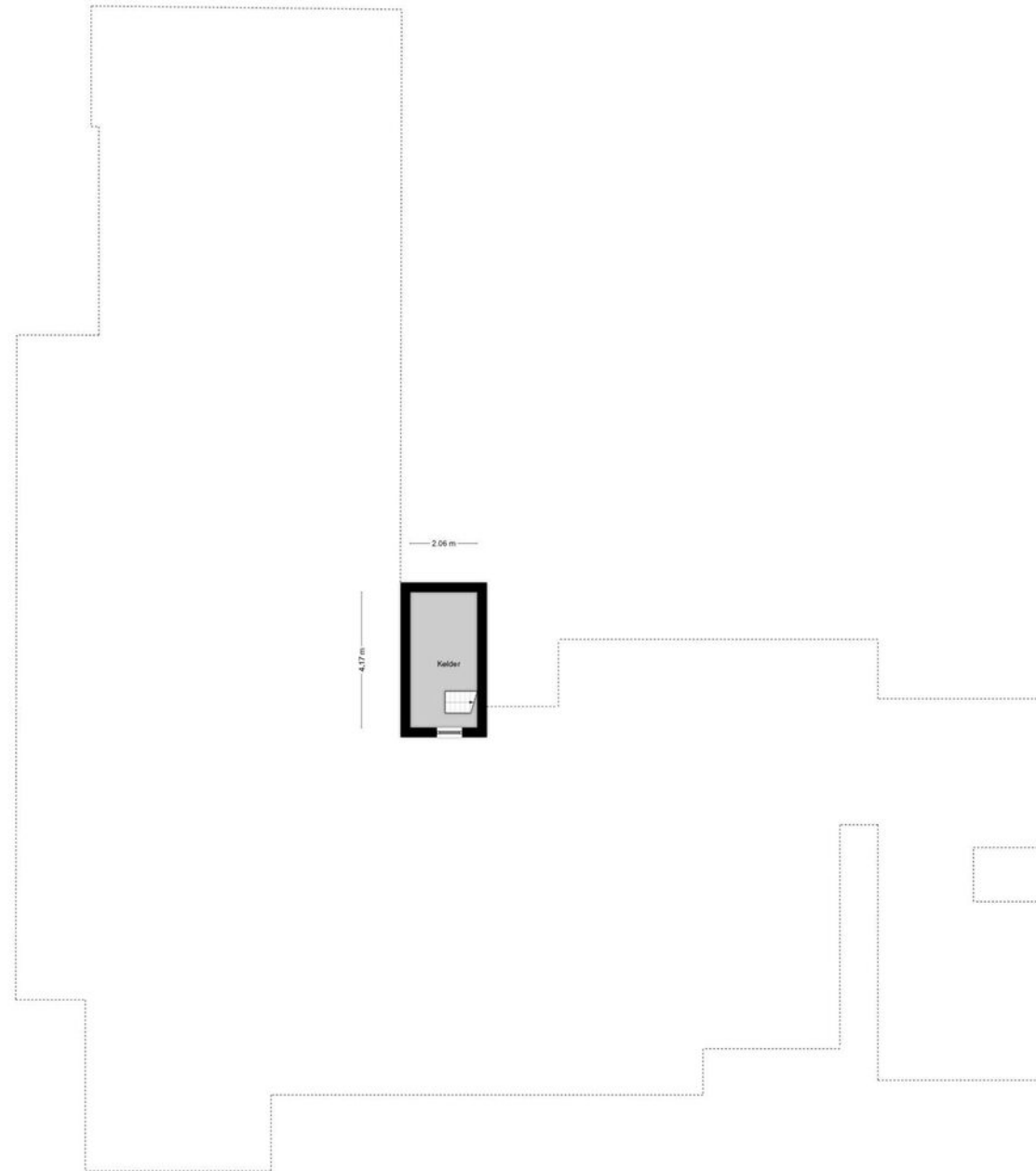
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 2e verdieping in 3D



Plattegrond kelder



Nummers #4690, 4689, 3261, 3262



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 40 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