



Marialaan 11, Breda

Vraagprijs € 299.500 k.k.

**GB**

MAKELAARS

EXCLUSIEF

# Introductie

---

Gelegen op een toplocatie in Breda-Zuid, in de woonwijk Ijpelaar, bieden wij u aan dit luxe en instapklare 3-kamer appartement op de eerste woonlaag. voorzien van 2 balkons en een ruime berging in het souterrain.

Uitstekend gesitueerd ten opzichte van het Ginnekenmarktje, het stadscentrum, diverse winkelcentra (Valkeniersplein, De Burcht) en diverse uitvalswegen.

Het gehele appartement is voorzien van een laminaat houtlook vloer m.u.v. de badkamer.



# Kenmerken

---

Woonoppervlakte	nog geen meetrapport
Inhoud	nog geen meetrapport
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1963
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	nog geen meetrapport

# Woonkamer

---

Via het trappenportaal bereikt u de eerste verdieping.

Van hieruit toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer en toilet.

De woonkamer bestaat uit een eetkamer en een woonkamer ensuite.

Achter de schuifdeuren bevindt zich de masterbedroom met doorgang naar de badkamer.





# Keuken

---

De volledig geoutieerde keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een openslaande deur naar het balkon aan de achterzijde.





## Badkamer

---

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel.



De tweede slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde.





# Souterrain

---

Via het trappenhuis bereikt u onder het appartement een ruime berging in het souterrain.



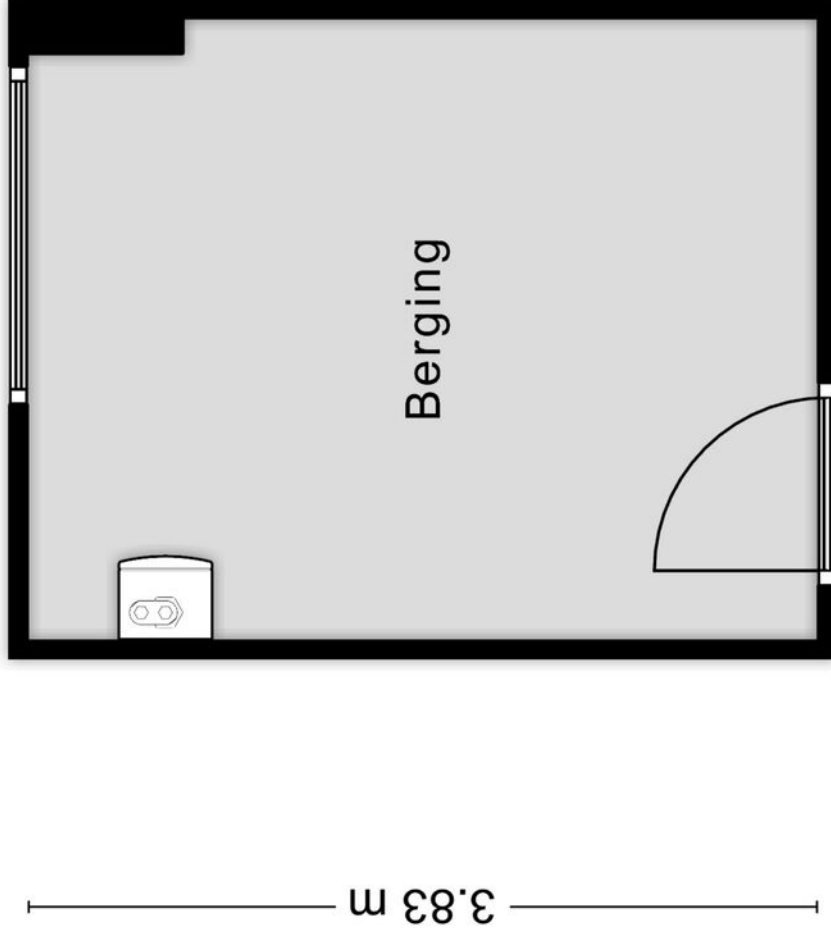


# Plattegrond



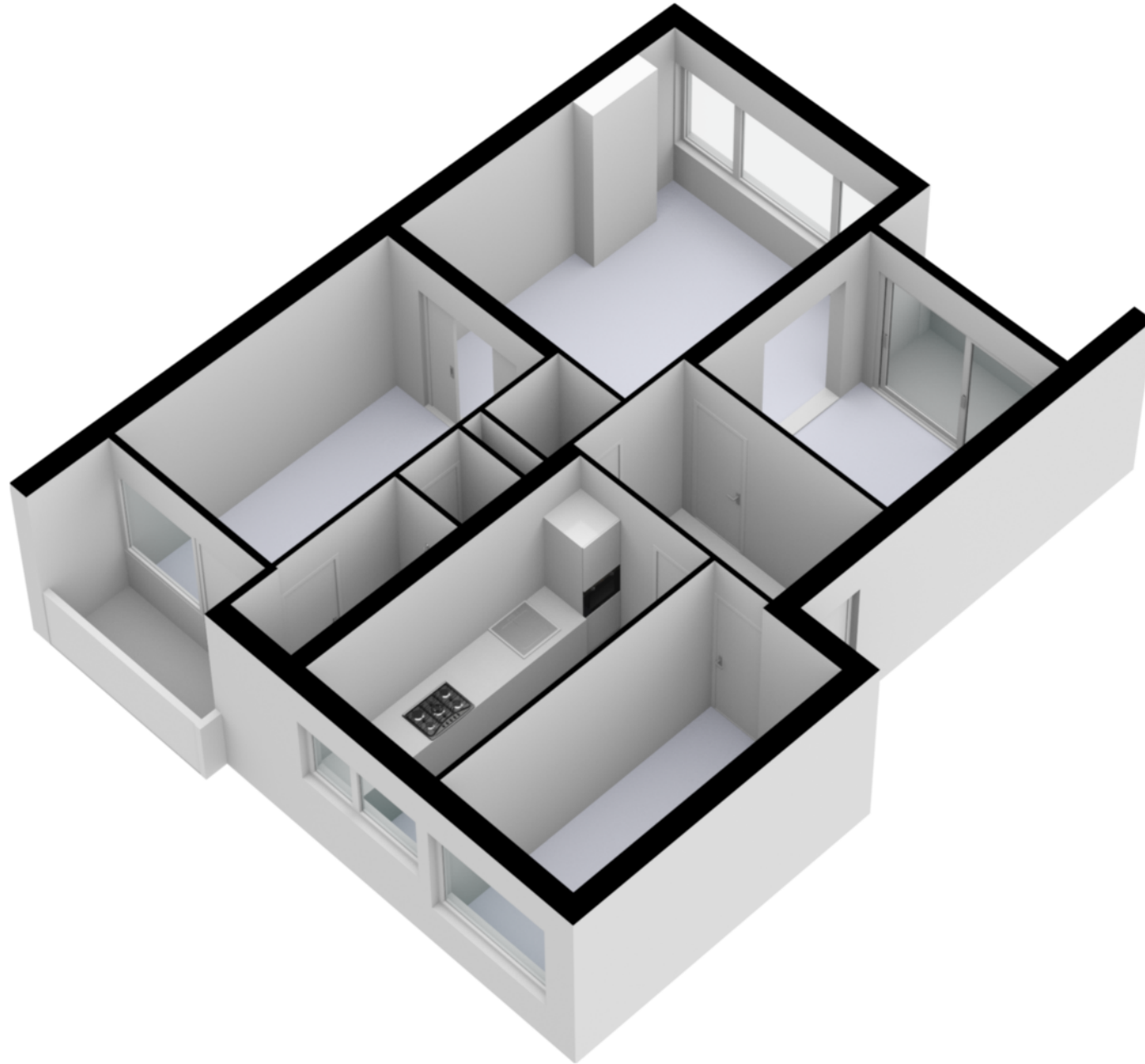
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadaster

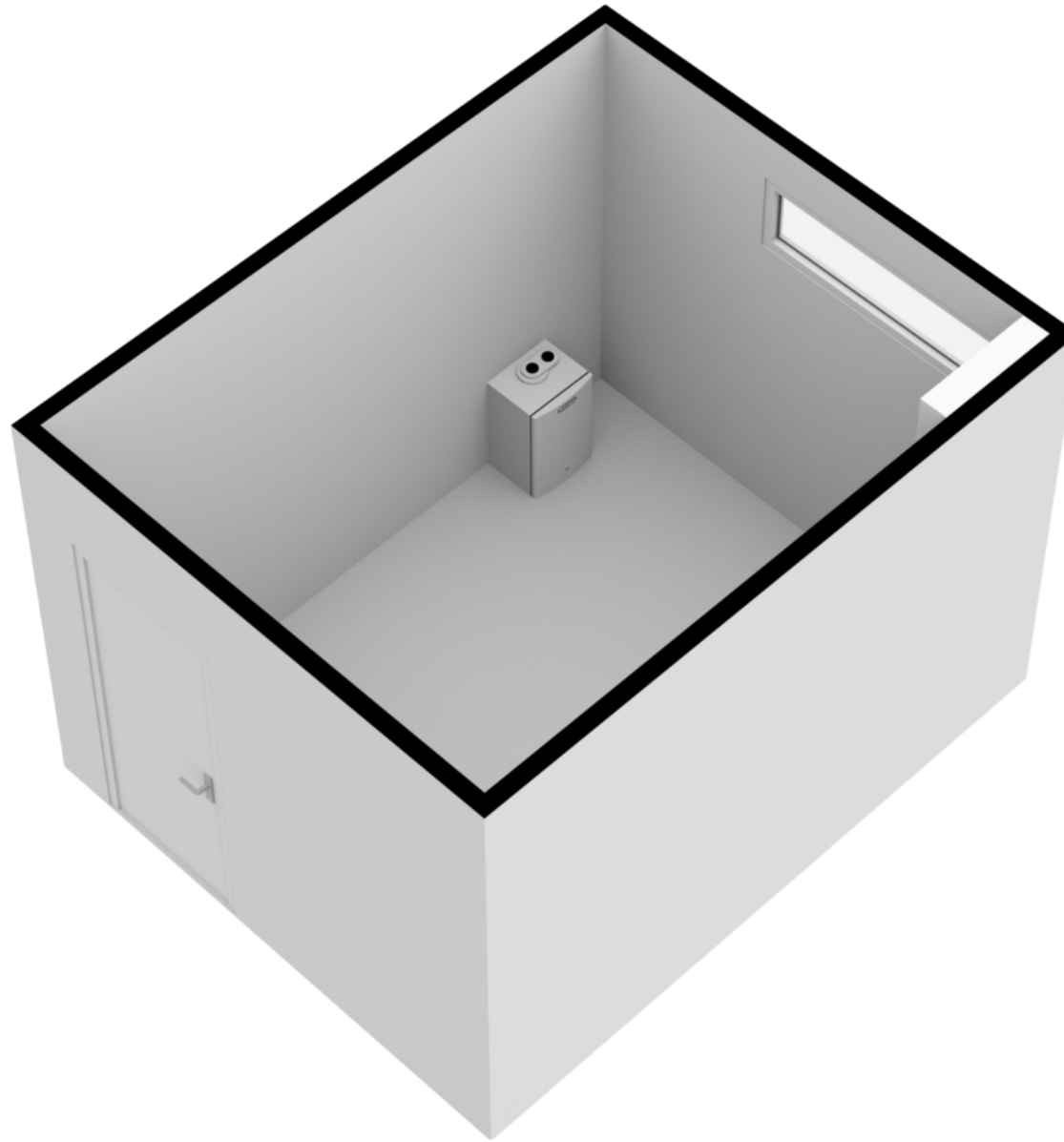


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Plattegrond





# 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(beschoot), 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 25 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.



# Verkoopvoorwaarden

---

## **Niet zelfbewonings clausule**

Bij verkoop zal in de koopovereenkomst een "niet zelfbewoningsclausule" worden opgenomen; koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoop derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.



## 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](mailto:info@gbmakelaars.nl).



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



Raadhuisstraat 21, 4835 JA Breda  
**T** 076-5300501, **E** [info@gbmakelaars.nl](mailto:info@gbmakelaars.nl)