



Overaseweg 25 Breda

Vraagprijs €1.450.000

**GB**

MAKELAARS

EXCLUSIEF



# Introductie

---

Aan de rand van Breda, grenzend aan het Mastbos en nabij de Galderse meren in een oase van rust en maximale privacy, waarlijk uniek gesitueerd, een uitermate sfeervol en compleet gerenoveerde, vrijstaande semibungalow - uitermate geschikt als kangoeroewoning - met oprit en carport. Momenteel is het inpandig bereikbare guesthouse in gebruik als Bed & Breakfast, genaamd 'Time-out Breda'. De riante diepe tuin met natuurlijke vijver biedt een ongekende rust op 15 minuten van het bruisende stadscentrum.



## Kenmerken

Woonoppervlakte	233 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	9120 m <sup>2</sup>
Inhoud	774 m <sup>3</sup>
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1955
Energielabel	F (voorlopig)
Bouwjaar CV ketel	1999
Isolatie	dak- en muurisolatie en dubbel glas

## Begane grond

---

Entree.

Royale hal (circa 3.80 x 2.48m) met marmeren tegelvloer, toilet met fontein en garderobekast.



## Woonkeuken en eetkamer

Aan de linkerkzijde toegang tot de woonkeuken met lesteenvloer en L-vormige inrichting onder andere voorzien van een hardsteen aanrechtblad met ronde spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, magnetron en stoomoven en ingebouwde koel/vriescombinatie met ijsmachine. De eetkamer staat in open verbinding met de woonkeuken welke is voorzien van een lesteenvloer, halfronde glazen pui uitkijkend over het terras en een kastenwand met opstelling van de cv-combiketel, aansluitpunt ten behoeve van wasapparatuur en de meterkast.



## Herenkamer

---

Doorloop naar de Herenkamer/study met parketvloer, openhaard met daaromheen een kastenwand. Tevens openslaande deuren naar het terras.



# Woonkamer

---

Aan de rechterzijde van de hal toegang tot de woonkamer met parketvloer, open haard met daarvoor een houtkachel en open slaande deuren naar het terras. Tevens een deur naar de kelder met stahoogte van 1.70m.

De 1e verdieping is bereikbaar vanuit de woonkamer.







# Verdieping

Ruime lichte overloop met dakkapel en kastenwand.

Badkamer met douche, dubbele wastafel, toilet en voorzien van een teakhouten vloer.

Ouderslaapkamer met dakkapel, kastenwand en parketvloer.



# Bed & Breakfast

---

De entree van deze unieke B&B, is bereikbaar via een verlicht pad welke zich achter het terras bevindt, hierdoor is de privacy voor de eigenaren geheel gewaarborgd.

Entree.

Keuken met keurige complete inrichting, voorzien van een massief Frans eikenhouten vloer, inbouwapparatuur zoals, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine en combimagnetron. Het plafond is voorzien van halogeen inbouwspots.

Bijkeuken/berging met aparte groepenkast en toegang tot de vliering.

Woonkamer met een massief Frans eikenhouten vloer en deur naar terras.

Slaapkamer met een massief Frans eikenhouten vloer en toegang tot de badkamer.

Badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet en handdoeken radiator.

Vanuit de badkamer is de study van de woning weer bereikbaar.





## Garage, carport en tuin

---

De carport is bereikbaar via een royale oprit, gelegen aan de zijkant van het perceel en is geschikt voor 3 auto's.

De parkachtige tuin is een lust voor het oog en met veel aandacht en zorg onderhouden. De natuurlijke vijver welke middels een pompinstallatie op niveau wordt gehouden, is een weelde voor ganzen, eenden en een tamme zwaan.

De tuin biedt rust en volop privacy.







## Algemeen

---

Het object is uitstekend gelegen op steenworp afstand van het Mastbos, op enkele autominuten van het Ginnekenmarktje, het bruisende stadscentrum en uitvalswegen.

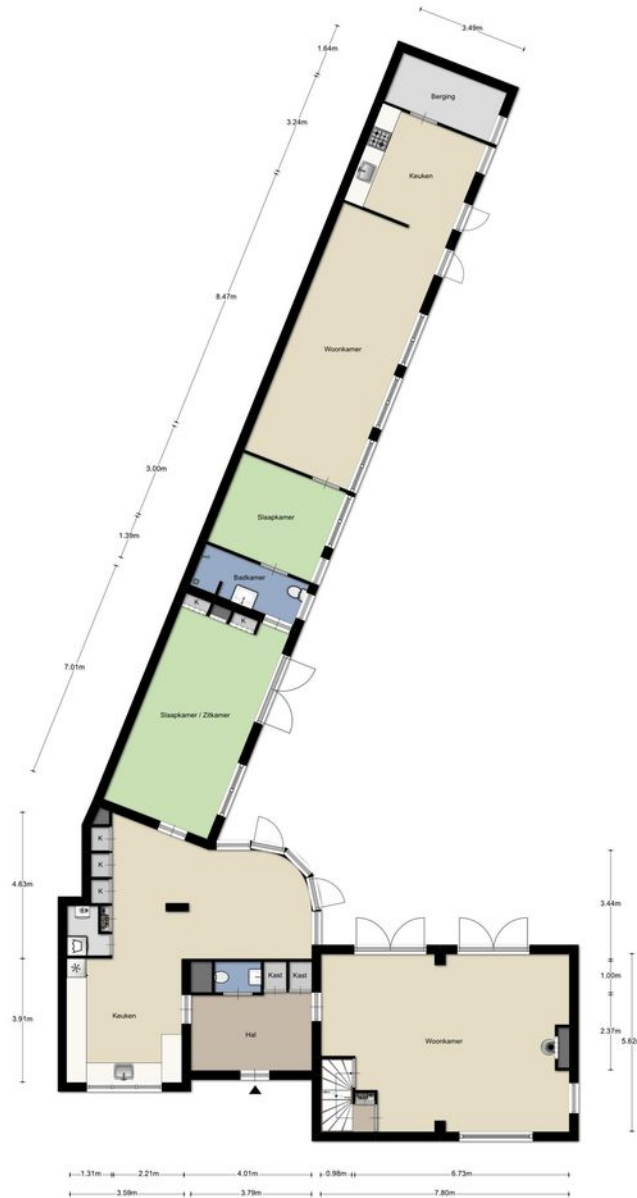
Kangoeroewoning: in sommige culturen is het heel gebruikelijk als volwassenen, met hun eigen gezin, bij hun ouders op het erf blijven wonen. In Nederland is dat niet zo gewoon. Toch hoor je in ons land steeds vaker over mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen. De overheid is de afgelopen jaren deze woonvormen aan het stimuleren, omdat ze steeds meer professionele zorg door mantelzorg wil vervangen. De huidige B&B leent zich hier uitstekend voor.

De op het perceel gelegen olietank is volgens de destijds (1990) geldende regels gesaneerd.

Op het terrein zijn een 2-tal houten bergingen geschikt voor tuinmeubilair en tuingereedschap.

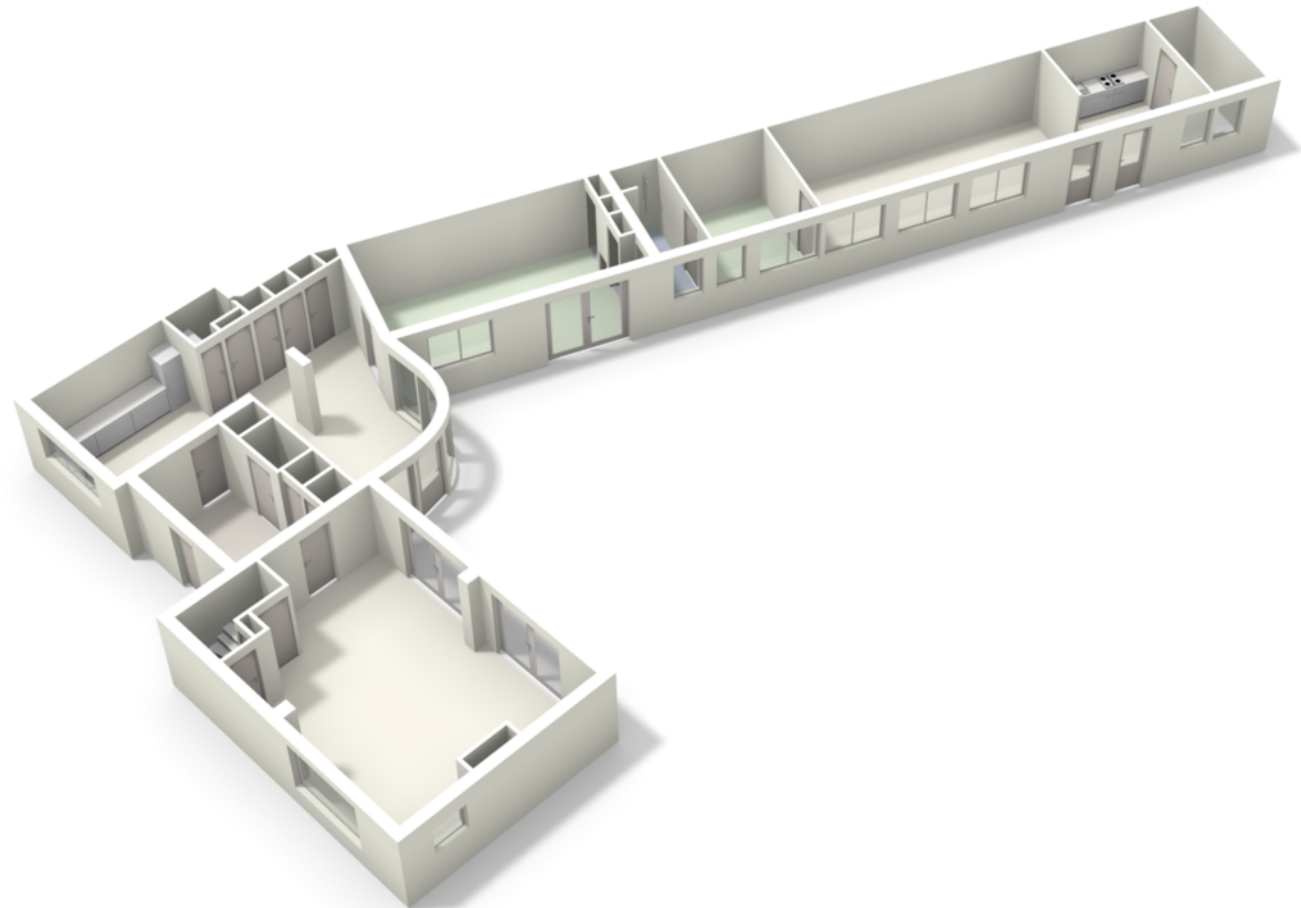
Aangezien de woning ouder is dan 65 jaar zal in de NVM koopakte de Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen.

# Plattegrond begane grond

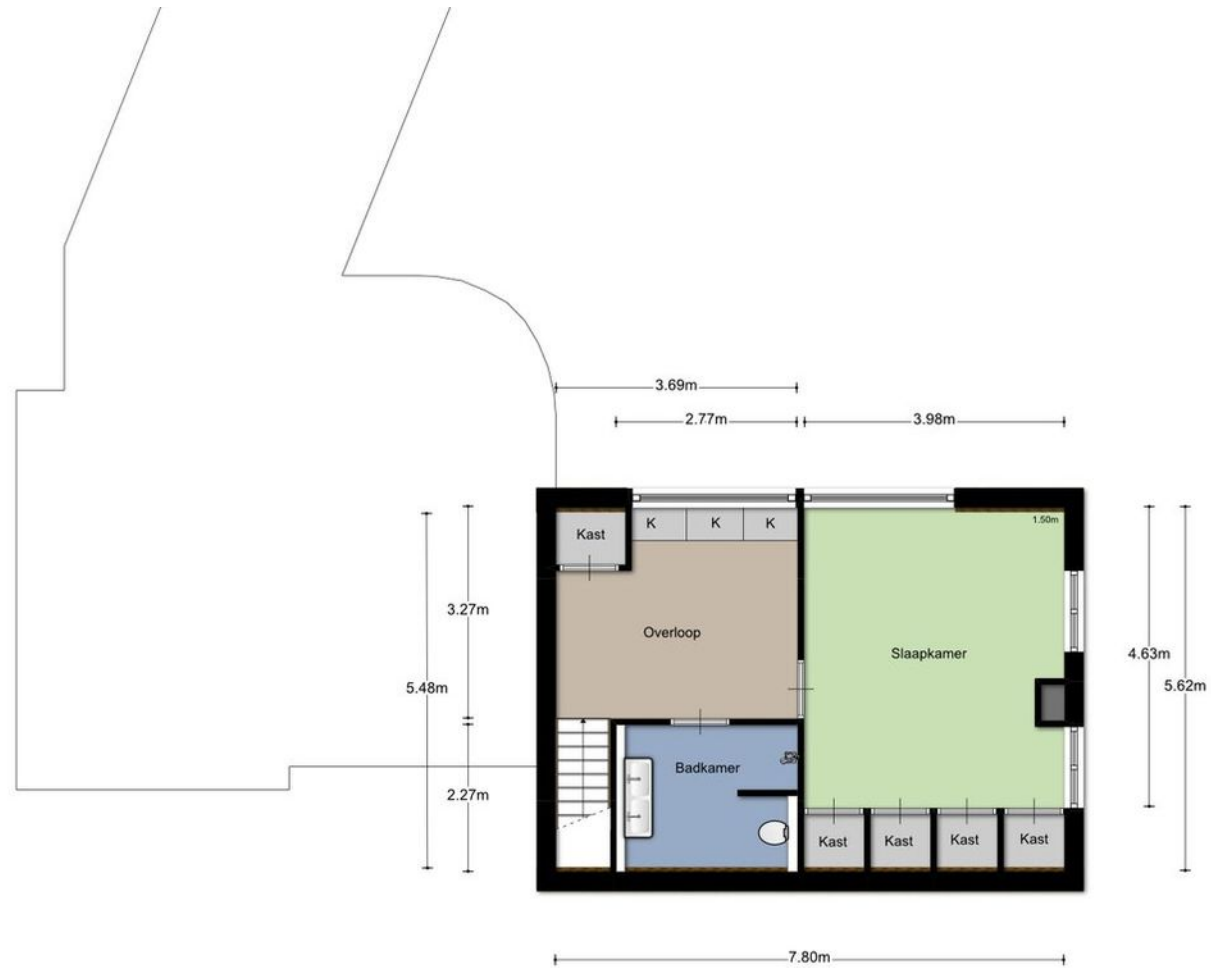




# Plattegrond 3D begane grond



# Plattegrond verdieping

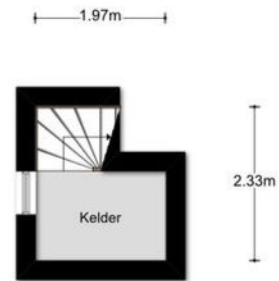


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 3D verdieping

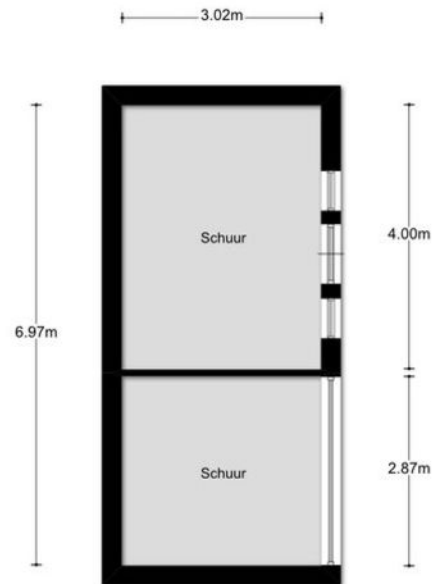


# Plattegrond kelder



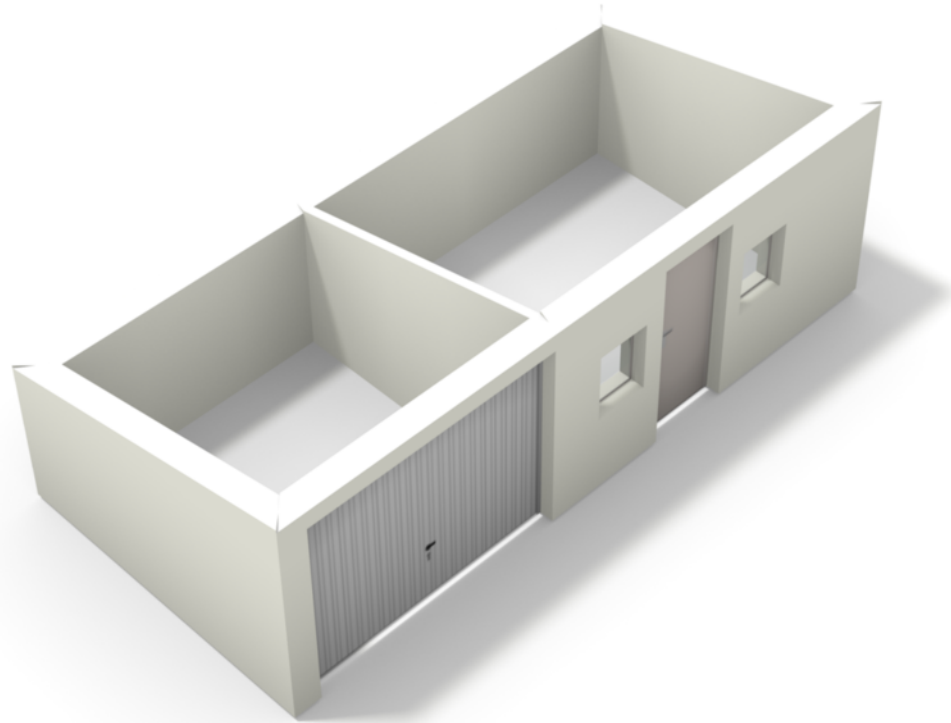
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond schuren

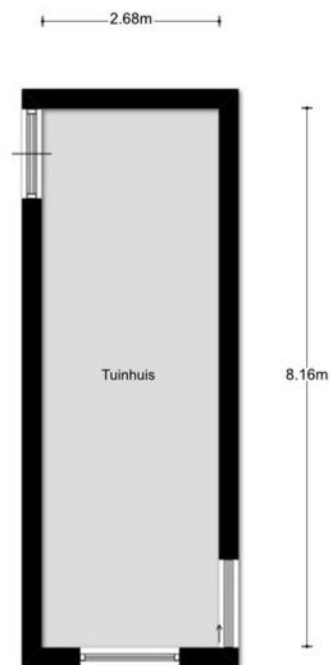


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 3D schuren

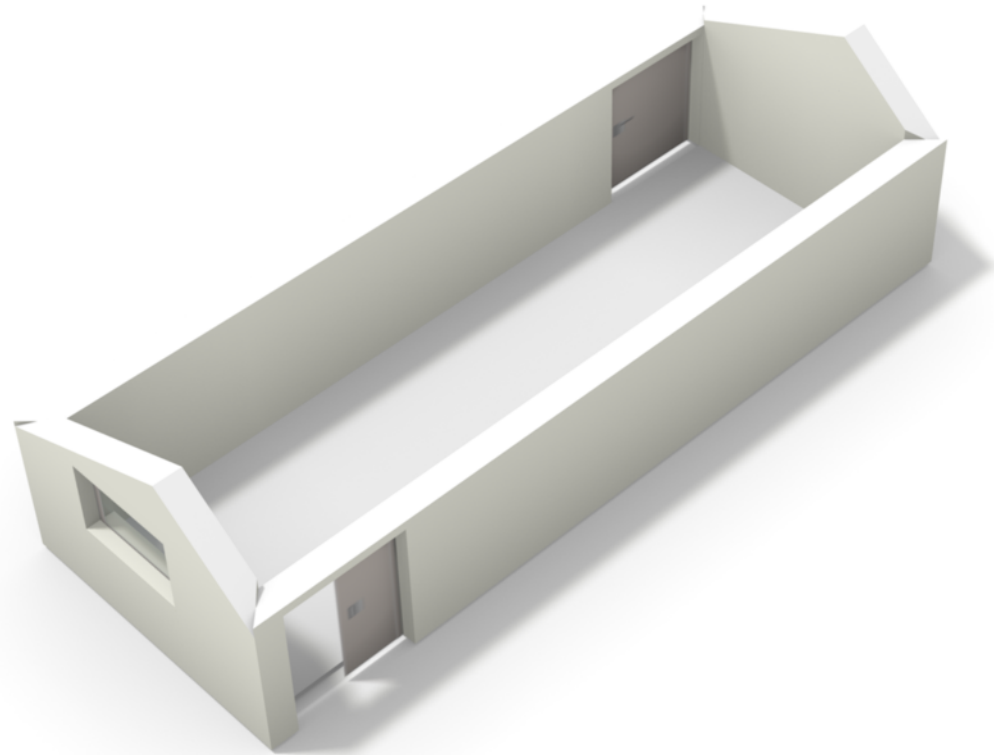


# Plattegrond tuinhuis



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

# Plattegrond 3D tuinhuis





# Kadaster #1025



# 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 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.

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](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)