



Laurensark 12 Breda

Vraagprijs € 900.000,-- k.k.

GB
MAKELAARS
EXCLUSIEF

Introductie

Op een prachtige locatie in Breda- zuid bieden wij u aan, in het prestigieuze Laurenhuis, een op de tweede woonlaag gesitueerd grandioos loft-appartement van ruim 160m2 met berging, parkeerplaats in souterrain, twee balkons en een fabuleus uitzicht aan de voorzijde. Het appartement ligt nagenoeg tegenover het schitterend en beschermd natuurgebied Markdal.

Indeling:

Met een niveauverschil bereikt u de chique ontvangsthal met bellentableau en brievenbussen. Na de glazen toegangsdeur bereikt u de centrale hal. Via de lift of het trappenhuis zijn de appartementen bereikbaar. Bij dit appartement komt de lift uit op een corridor met drie appartementen en het afgesloten trappenhuis.



Entree

In de L-vormige royale hal, bevindt zich een vaste kastenwand en garderobenis. In de doorloop naar de living treft u aan een separaat toilet met fontein en de meterkast.



Woonkamer

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de royale woonkamer met grote raampartijen, hoge plafonds en openslaande deuren naar een balkon aan de voorzijde. Bij het openzetten van deze deuren wordt het grootste deel van de woonkamer bij mooi weer, een binnen terras. Dit balkon is gelegen op het westen. U geniet hier optimaal van een prachtig stukje Breda, de eigen tuin en daarachter gelegen Ulvenhoutselaan.







De woonkamer staat in een half open verbinding met een eetkamer welke zich ook uitstekend leent als studeer-/ televisiekamer. .



Woonkeuken

De woonkeuken aan de achterzijde biedt toegang tot een balkon op het oosten en een bijkeuken. De keukeninrichting is onder andere voorzien van een hardstenen aanrechtblad, roestvrijstalen 1½ spoelbak, vaatwasmachine, koelkast, verlaagde 5-pits gaskookplaat en roestvrijstalen afzuigkap.



Bijkeuken

Bijkeuken voorzien van kastenwand met schuifdeuren, opstelling van de cv-ketel en volop bergruimte. Er is een kunststof werkblad met daaronder de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger. Boven de genoemde kast bevindt zich de opstelling van de mechanische ventilatie.



Balkon bij de keuken



Slaap- en badkamer

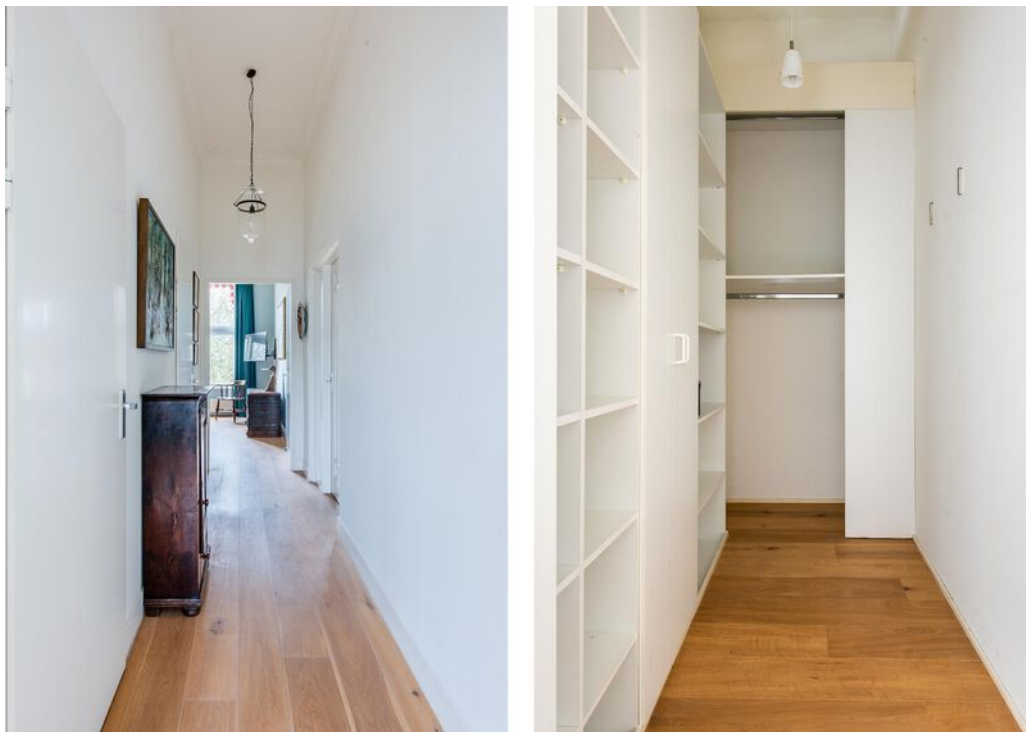
Vanuit de woonkamer is de slaapvleugel toegankelijk.

De ruime master bedroom is gelegen aan de voorzijde met kastenwand en biedt u eveneens het fraaie uitzicht.

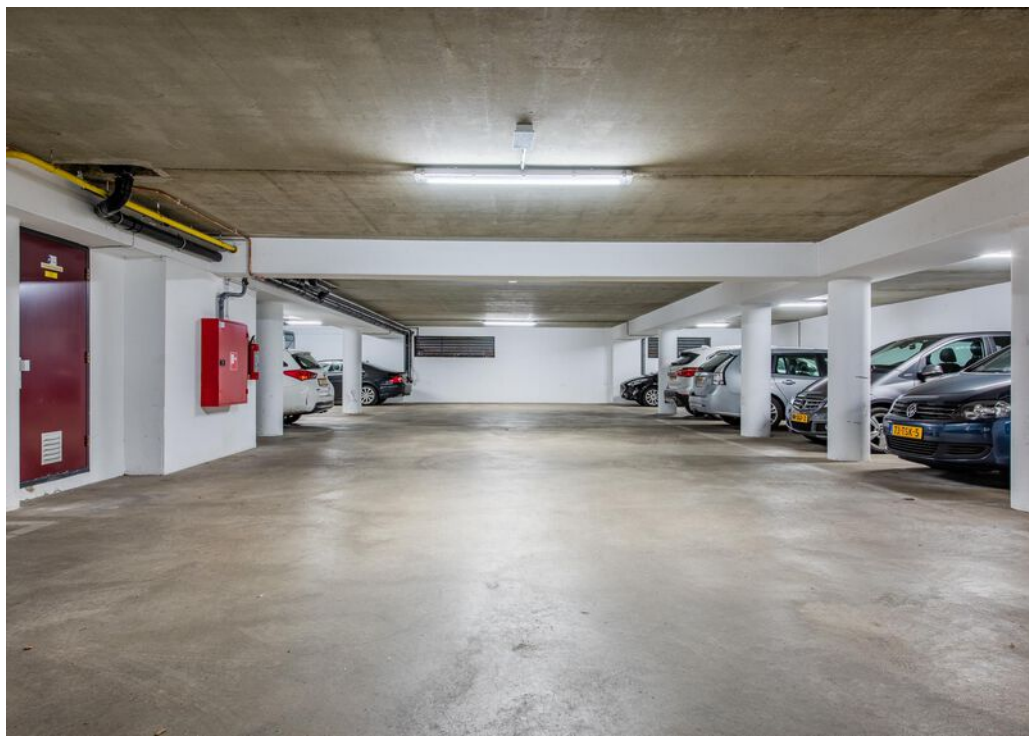
De badkamer is voorzien van een plavuizenvloer, ligbad met thermostaatkraan, douchecabine met thermostaatkraan, twee wastafels in meubel en een wandcloset.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer.

Tussen de badkamer en 2e slaapkamer is nog een royale kast aanwezig. Deze kan gebruik worden als inloopkast of als bergruimte.







Details:

De balkons zijn voorzien van kunststof in Bankirai houtmotief. Aan de voorzijde is een handmatig bedienbare markies aanwezig.

Met uitzondering van de badkamer, toiletruimte en bijkeuken is het hele appartement voorzien van een prachtige massief eikenhouten vloer.

De voorzijde van het complex betreft een beschermd stadsgezicht.

Berging

De royale berging (nummer 12) is gelegen in het souterrain en voorzien van elektra.

Parkeerplaats

De parkeerplaats (nummer 12) is gelegen in de ondergelegen afsluitbare garage. De garagedeur is uiteraard elektrisch en op afstand te openen.

Buiten het gebouw zijn volop parkeerplaatsen voor bezoek of een 2e auto aanwezig.





Omgeving

Het appartement is gelegen in het karakteristieke en statige gebouw 'Laurenhuis'. Op een schitterende locatie nabij het Markdal, op loopafstand van het Mastbos en het Ginnekenmarktje met haar cafeetjes, restaurants en boetieks. De dorpskern van Ulvenhout en het bruisende, historische stadshart van Breda liggen vlakbij: per fiets bent u in circa 15 minuten onderweg. De bereikbaarheid is goed te noemen: met de auto bevindt u zich binnen enkele minuten op de Zuidelijke rondweg van Breda vanwaar diverse uitvalswegen snel en eenvoudig te bereiken zijn.



Vereniging van Eigenaren

Door het kopen van dit appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Daarom is het belangrijk om te weten dat de Vereniging gezond is. De servicekosten voor dit appartement bedragen thans circa € 375,10 per maand. Hierin zijn onder andere begrepen: water, de glazenwasser voor de buitenzijde, schoonmaak gezamenlijke ruimten, reservering groot onderhoud, gezamenlijk onderhoud van gebouw en tuin, beheer en opstal- en glasverzekering. Het voorschot energiegebruik (verwarming en elektra) is niet inbegrepen en bedraagt thans circa € 166,00 per maand. Voor de huur van het voorportaal wordt er jaarlijks een bedrag € 460,47 in rekening gebracht (geïndexeerd).

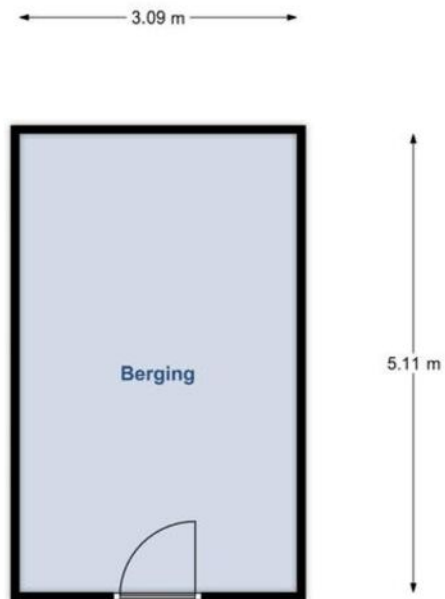


Plattegrond appartement



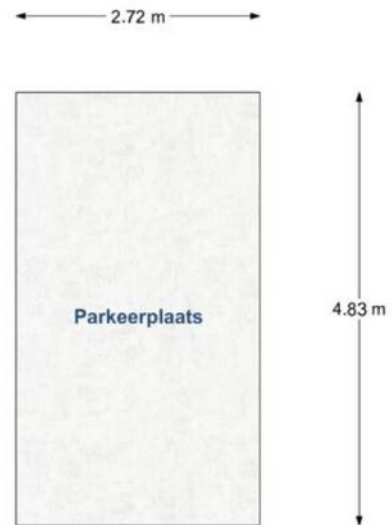
1e Verdieping, Laurensark 12 te Breda
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond berging



-1e Verdieping, Laurensark 12 te Breda
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond parkeerplaats



-1e Verdieping, Laurensark 12 te Breda
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kenmerken

Woonoppervlakte	162 m ²
Inhoud	640 m ³
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1997
Energielabel	A
Externe bergruimte	16 m ²

Het appartement valt onder beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het appartement is uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerd.

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.

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.

Niet zelfbewoningsclausule

De 'Niet zelfbewoningclausule' zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.



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