



Sophiastraat 29, Breda

Vraagprijs € 1.145.000 k.k.

GB
MAKELAARS
EXCLUSIEF

Introductie

Op een prachtige locatie midden in het bruisende centrum van Breda, op loopafstand van de Grote Markt, het Centraal Station en Park Valkenberg, bieden wij u aan dit waanzinnig mooie herenhuis met dakterras, balkon en besloten achtertuin op het zuiden.

Dit markante en uitgebouwde woonhuis bevindt zich in uitstekende staat van onderhoud en beschikt o.a. over een woonkeuken, woonkamer en-suite, kelder, een 6-tal slaapkamers, luxe badkamer en gastendouche.

De karakteristieke woning is omstreeks 2002 gerenoveerd en uitgebouwd met oog voor detail en met behoud van vele authentieke elementen (glas-in-lood, chambre-en-suite, paneeldeuren, ornamenten plafond) en beschikt over een fraai aangelegde stadstuin op het zuiden met berging en achterom.

Kenmerken

Woonoppervlakte	-
Inhoud	undefined m ³
Perceeloppervlakte	152 m ²
Tuinoppervlakte	undefined m ²
Kamers	9
Slaapkamers	6
Bouwjaar	1890
Gerestaureerd	2002
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2020
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	-

Parkeren is mogelijk d.m.v. een parkeervergunning. Daarnaast zijn er ook diverse parkeergarages waar u een abonnement voor kunt afsluiten.

Begane grond

Statige en royale hal/entree met schitterende trapopgang en een originele hardstenen vloer.

Van hieruit toegang tot de ruime kelder op stahoogte met opstelling CV-apparatuur, een separaat toilet, een vaste kastruimte met aansluitpunten t.b.v. was-apparatuur, de woonkeuken en living.

Living

Woonkamer en-suite voorzien van eikenhouten vloerdelen en bestaande uit een voorkamer met twee vaste kasten en een achterkamer met een doorgang naar de woonkeuken.

Woonkeuken

Schitterende woonkeuken met fraaie pui met verdiepingshoge raampartijen en openslaande tuindeuren.

De luxe keuken in L-opstelling met hardstenen vloer en vloerverwarming is geheel op maat gemaakt en voorzien van diverse inbouwapparatuur..

Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot een 3-tal slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van vaste kastruimte en schuifdeuren naar slaapkamer II.

Middels openslaande deuren heeft u toegang tot het dakterras voorzien van bankirai planken en een doorgang naar de badkamer.

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde en voorzien van vaste kasten en middels schuifdeuren toegang tot slaapkamer I.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde, voorzien van een vaste kastenwand en tevens toegang tot slaapkamer II.

Badkamer

De luxe badkamer met vloerverwarming is voorzien van een ligbad met doucheplatform en regendouche, wastafelmeubel en toilet

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot het separate toilet met wastafel, doucheruimte en slaapkamer IV, V en VI.

Slaapkamer IV is gelegen aan de achterzijde met wastafelmeubel en een toegang tot de bergvliering. De openslaande deuren geven toegang tot het dakterras voorzien van bankirai planken.

Slaapkamer V

Slaapkamer VI gelegen aan de voorzijde met dakkapel, vaste kastruimte en toegang tot de eerder genoemde doucheruimte.

Tuin

De onder architectuur aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuiden met achterom en vrijstaande berging.

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 130 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

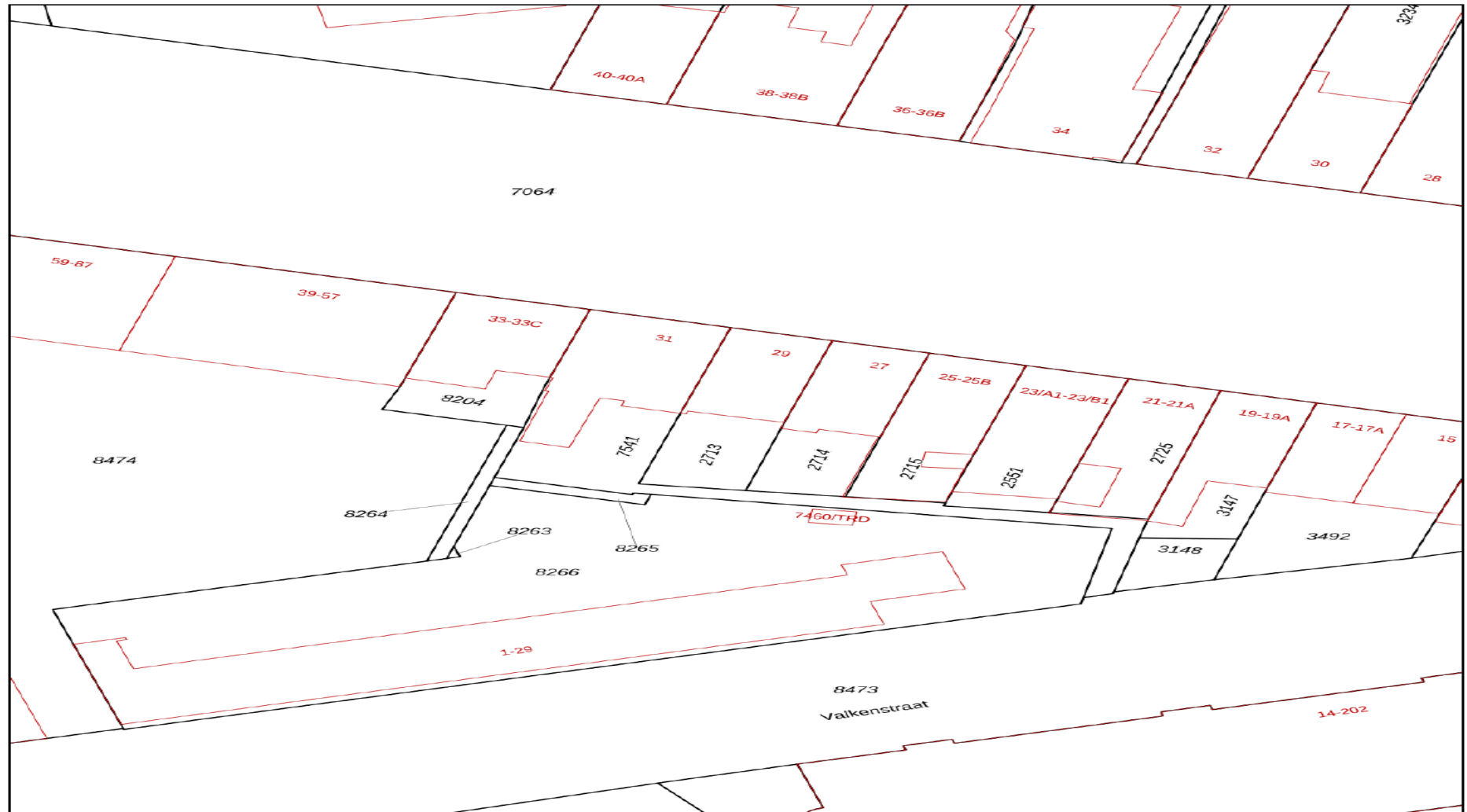
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.


Plattegrond

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie B Perceel 2713</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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