



Maria Cherubinastraat  
417m69

**GB**

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Maria Cherubinastraat 69 Breda

Vraagprijs € 615.000 k.k.

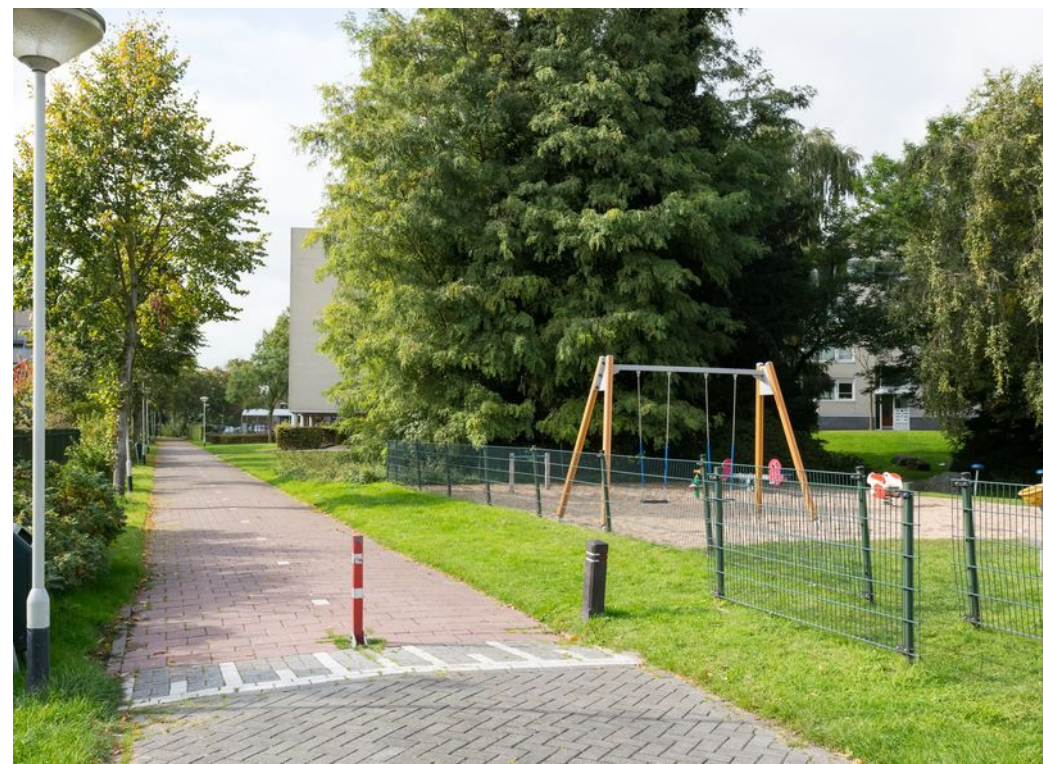
# Introductie

---

De ligging is vrijwel uniek te noemen van dit half vrijstaande, split level, moderne herenhuis met oprit voor 2/3 auto's, een privacy biedende op het zuiden gesitueerde achtertuin met berging en achterom. Licht en veel ruimte zijn kenmerkend voor dit huis, wat enorm wordt versterkt door het hoge plafond in de tuingerichte zitkamer. Op de begane grond is een multifunctionele ruimte ingericht (voormalige garage). Ideaal voor kantoor of praktijk aan huis!

Op loopafstand van het bruisende stadscentrum, in de rustige, natuurlijke omgeving van het 'Van Koolwijkpark' met schuin tegenover de woning een speeltuintje, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen.

Op de begane grond is een multifunctionele ruimte ingericht (voormalige garage) met eigen voordeur. Ideaal voor kantoor of praktijk aan huis! Kortom een heerlijk familie huis met volop ruimte.



## Kenmerken

Woonoppervlakte	211 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	271 m <sup>2</sup>
Inhoud	728 m <sup>3</sup>
Kamers	7
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1997
Energielabel	B (voorlopig)
Bouwjaar CV ketel	1997
Overige inpandig ruimte	7 m <sup>2</sup>
Berging	14 m <sup>2</sup>

## Begane grond

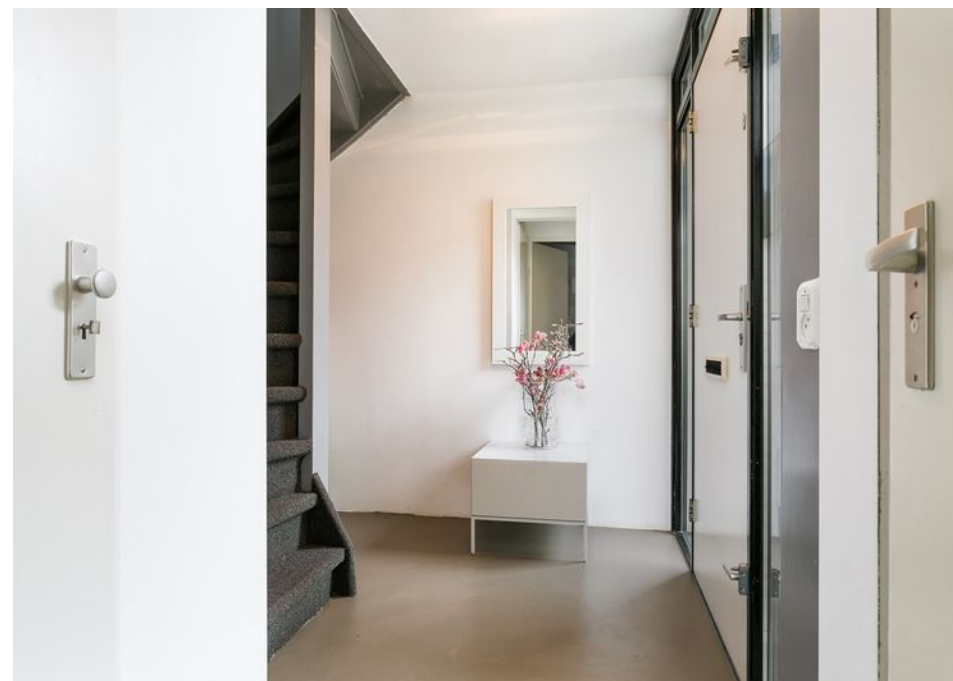
Overdekte entree.

Hal (circa 2.10 x 2.40m) met epoxy vloer, garderobehoek, trapopgang naar 1e verdieping, toiletruimte met fonteintje, meterkast en toegang tot inpandig bereikbare multifunctionele ruimte (voormalige garage).

Multifunctionele ruimte (circa 5.15 x 1.62m en 3.95 x 3.60m) met epoxy vloer (vloerverwarming), eigen voordeur achter de originele garagedeur, aansluitpunt ten behoeve van wasapparatuur, douchecabine, pantry en toegang tot een loungerruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een oprit ten behoeve van 2/3 auto's.

Loungerruimte (circa 3.47 x 4.29m) met laminaatvloer, lichtstraat en toegang tot een berging.

Berging (circa 1.60 x 4.29m) met laminaatvloer.





# Indeling 1e verdieping

---

Overloop met trappenhuis (circa 2.10 x 2.30m) naar 2e verdieping en toegang tot portaal met trapje naar de woonkamer en deur naar de woonkeuken.

Woonkeuken (circa 5.15 x 5.86m) gelegen aan de voorzijde met erker, epoxy vloer en een glazen pui ter afscheiding van de woonkamer. De keukeninrichting is onder andere voorzien van een spoeleiland met houten aanrechtblad, 1½ roestvrijstalen spoelbak, 2 vaatwasmachines, vriezer en kastuimte. Het tegen de wand geprojecteerde serviesmeubel bevat een houten aanrechtblad met een 4-pits gaskookplaat en 1 wokbrander, roestvrijstalen afzuigschouw, combioven/magnetron en een koelkast.





# Woonkamer

Tuingerichte, lichte woonkamer (circa 7.64 x 4.61m) gelegen aan de achterzijde met epoxy vloer, gesloten gashaard, schuifpui naar de achtertuin en een zijgevelraam.

Note: de epoxyvloer is voorzien van vloerverwarming!







## Indeling 2e verdieping

---

Overloop met trappenhuis (circa 2.10 x 2.30m) met laminaatvloer en deur naar de slaapkamers.

Overloop (circa 1.94 x 1.96m) met laminaatvloer welke toegang geeft tot:

Badkamer (circa 1.94 x 3.35m) gelegen aan de voorzijde met ligbad voorzien van douchescherm, toilet, 2 vaste wastafels in meubel, design radiator en aansluitpunt ten behoeve van wasapparatuur.

Slaapkamer (circa 3.12 x 4.39m) gelegen aan de voorzijde met laminaatvloer.

Slaapkamer (circa 3.12 x 3.98m) gelegen aan de achterzijde met laminaatvloer.

Slaapkamer (circa 1.94 x 2.96m) gelegen aan de achterzijde met laminaatvloer en loopdeur naar het L-vormige dakterras.

Het dakterras is een prachtige 2e buitenlocatie wat het huis te bieden heeft. Het leent zich uitstekend om een Jacuzzi te plaatsen. Heerlijk uit de wind in de zon genieten van alle rust.





## Indeling 3e verdieping

---

Overloop met trappenhuis (circa 2.10 x 2.30m) en toegang tot :

L-vormige masterbedroom (circa 20m<sup>2</sup>) met directe toegang tot eigen badkamer:

- moderne badkamer (circa 1.45 x 1.08m) voorzien van inloopdouche met hand- en stortdouche, grote vaste wastafel in meubel en design radiator.

Vanuit deze masterbedroom is een berging bereikbaar. Deze berging is momenteel ingericht als inloopkast en hierin bevinden zich 2 vaste kasten waarin de cv-unit is opgesteld.



# Tuin

---

De privacy-volle op het zuiden gesitueerde achtertuin (circa 15.00 x 8.00m) kent een terras van sierbestrating bij de woning en middels enkele traptreden bereikt men het straatniveau. De tuin is ingericht met volwassen bomen, borders en buxushagen. Achterop het perceel bevindt zich een grote stenen berging (circa 3.22 x 4.20m) en een achterom.

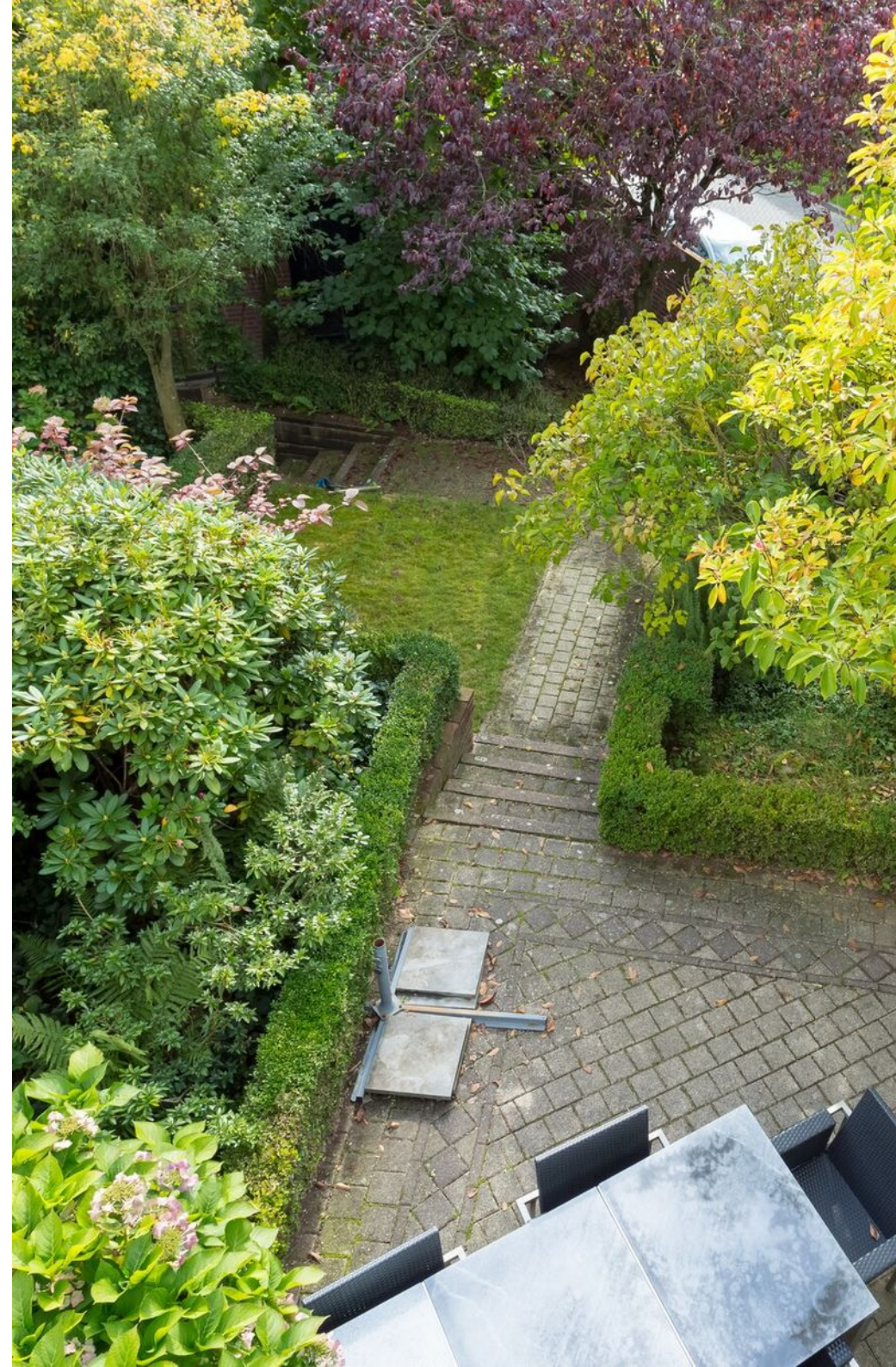


# Algemeen

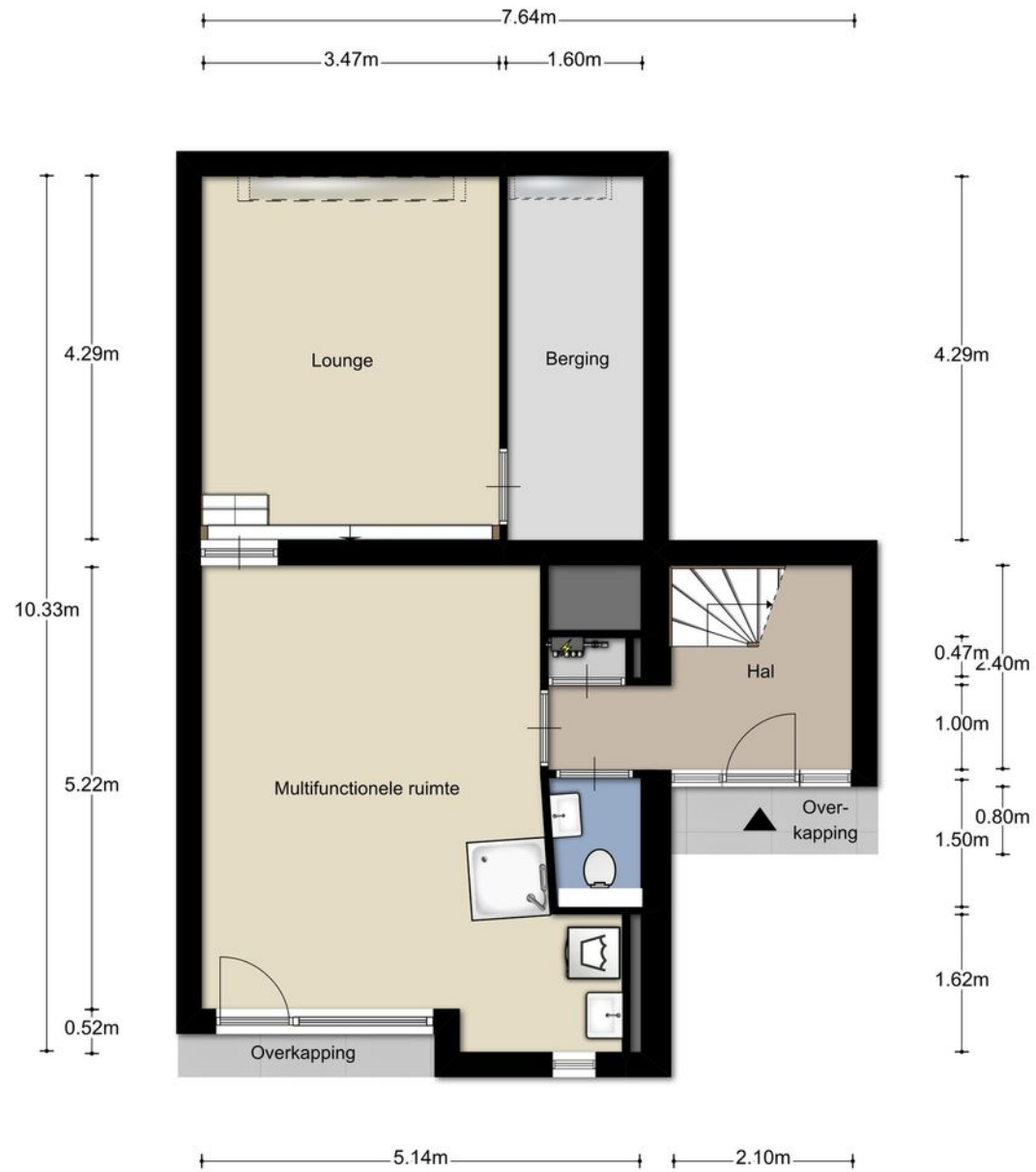
---

De woonkamer is uitgerust met elektrisch bedienbare sunscreens. Bij de slaapkamer op de 2e verdieping zijn alle ramen uitgerust met elektrische rolluiken.

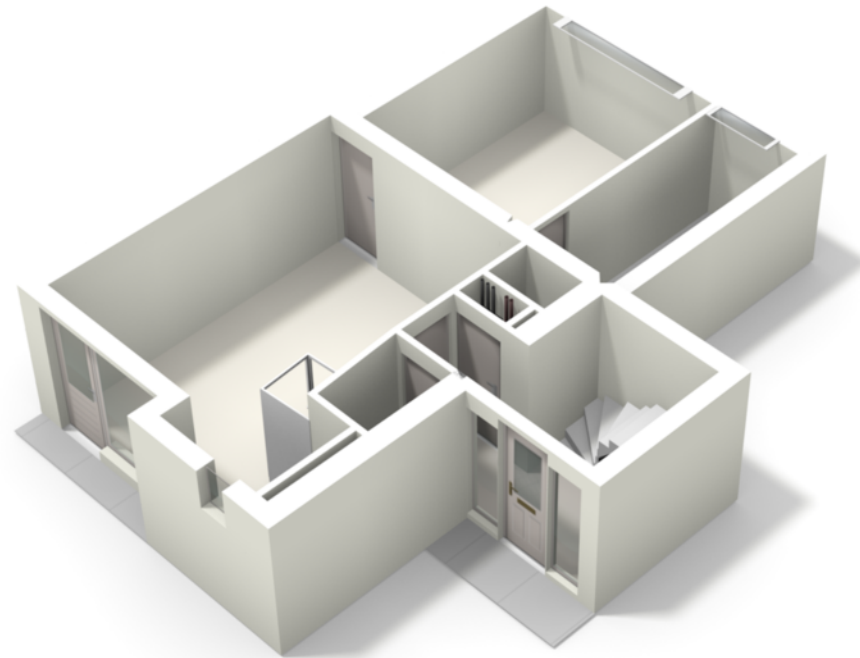
Tijdens de renovatie in 2007 heeft de huidige eigenaar in de multifunctionele ruimte, hal, toilet, overloop, woonkeuken en woonkamer alle radiatoren weggewerkt wat zorgt voor meer ruimte in huis en een mooie strakke afwerking! Daarnaast levert het ook comfortabele warmte op. De woning is goed onderhouden echter verdient de badkamer op de 1e verdieping een modernisering.



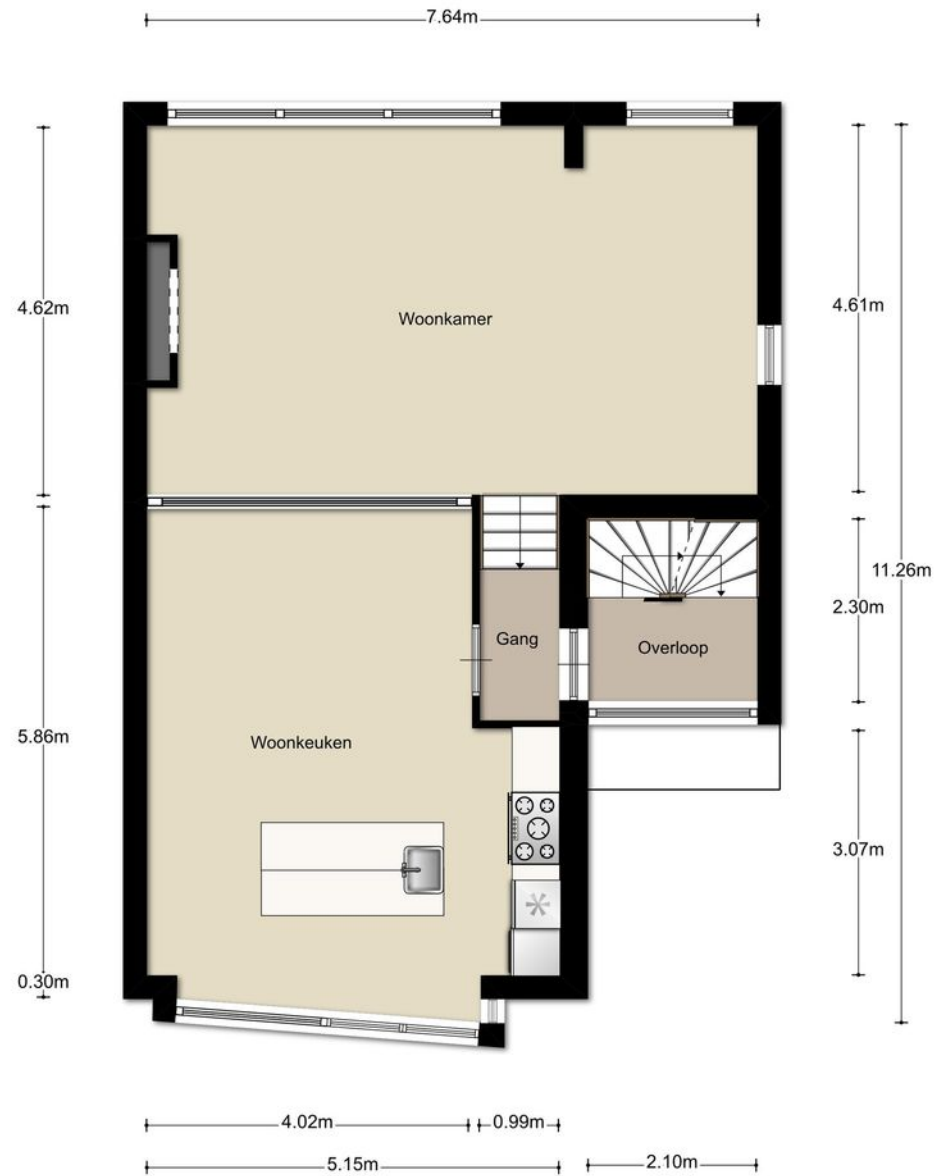
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 3D begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



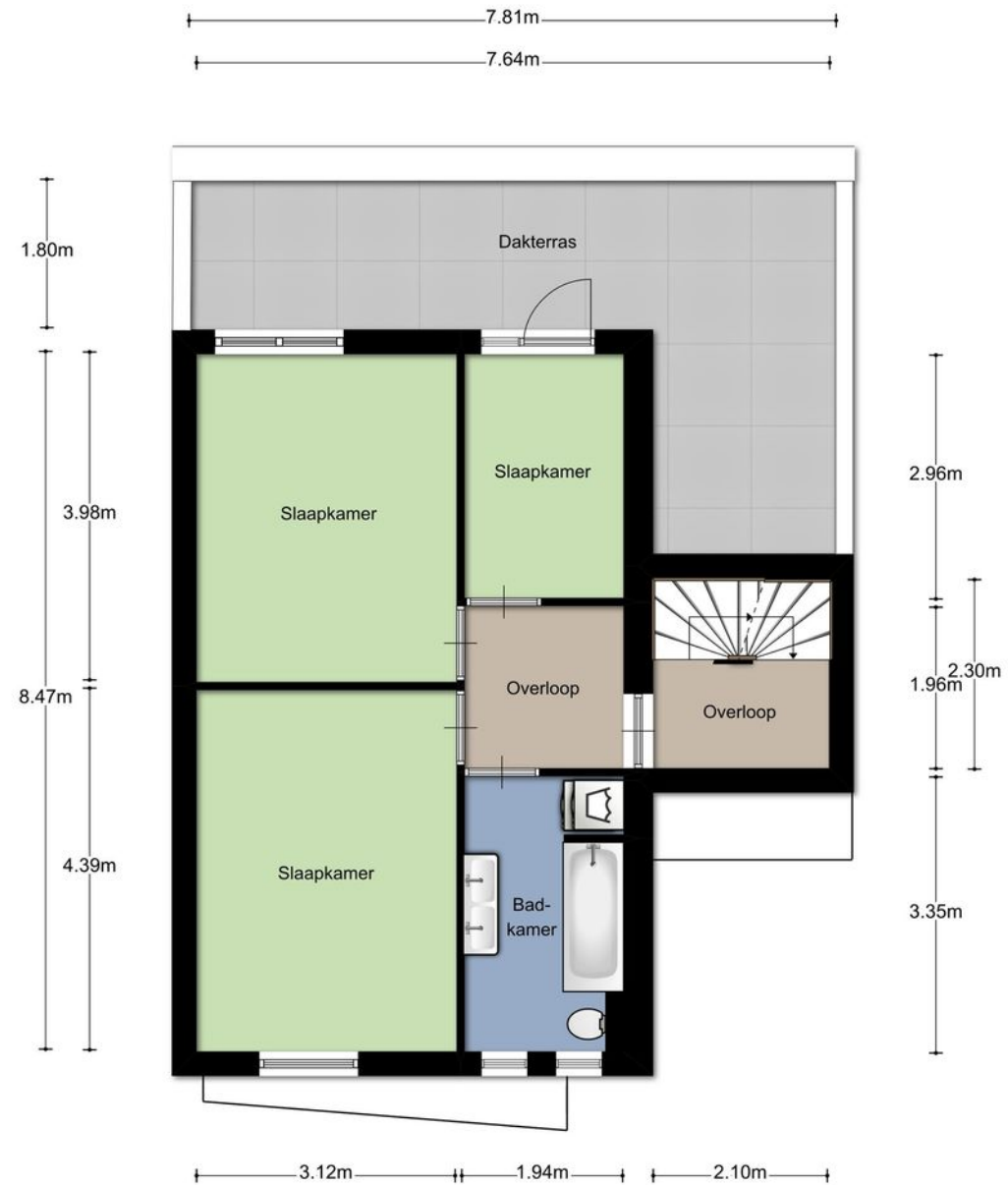
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



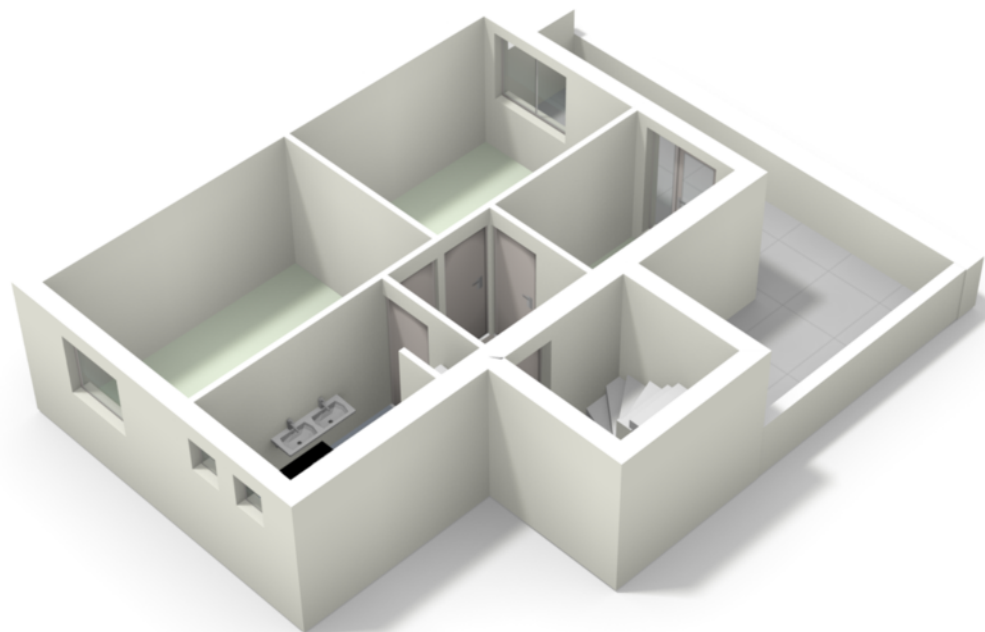
# Plattegrond 3D 1e verdieping



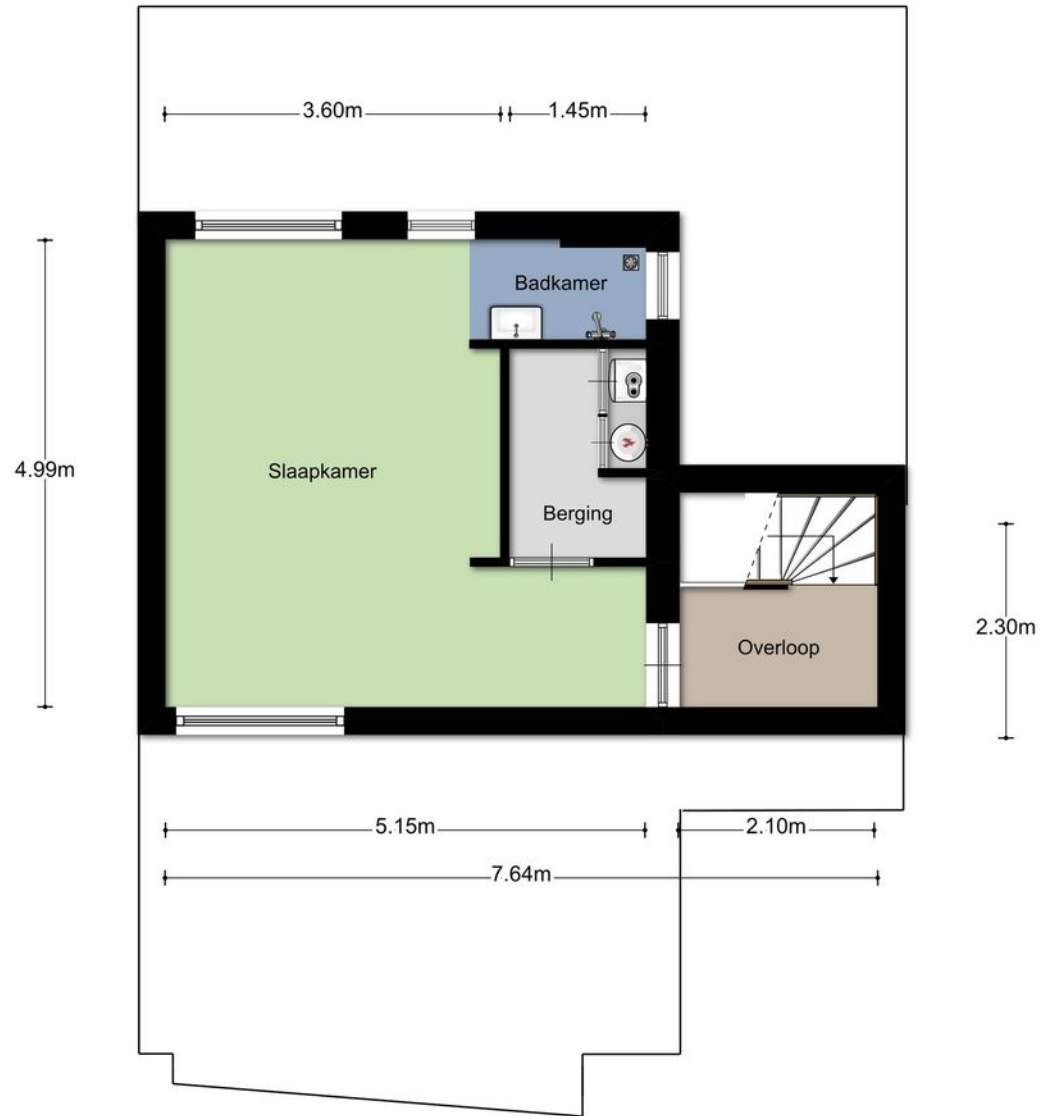
# Plattegrond 2 verdieping



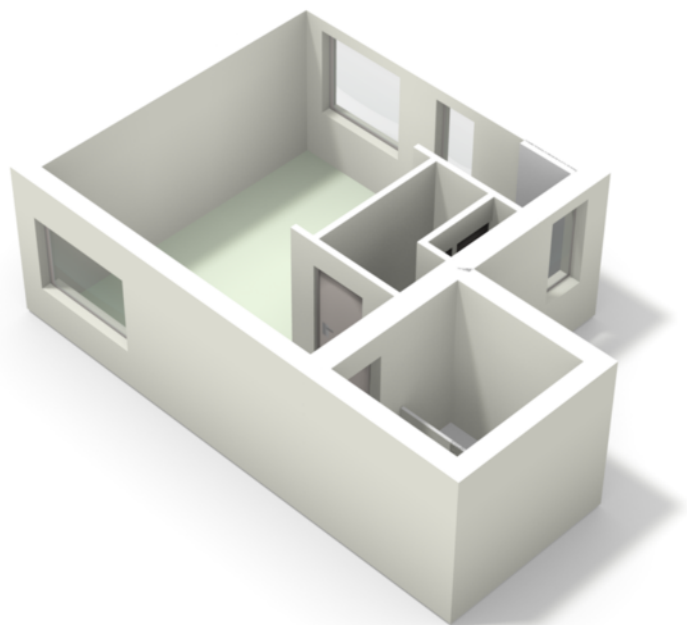
# Plattegrond 3D 2e verdieping



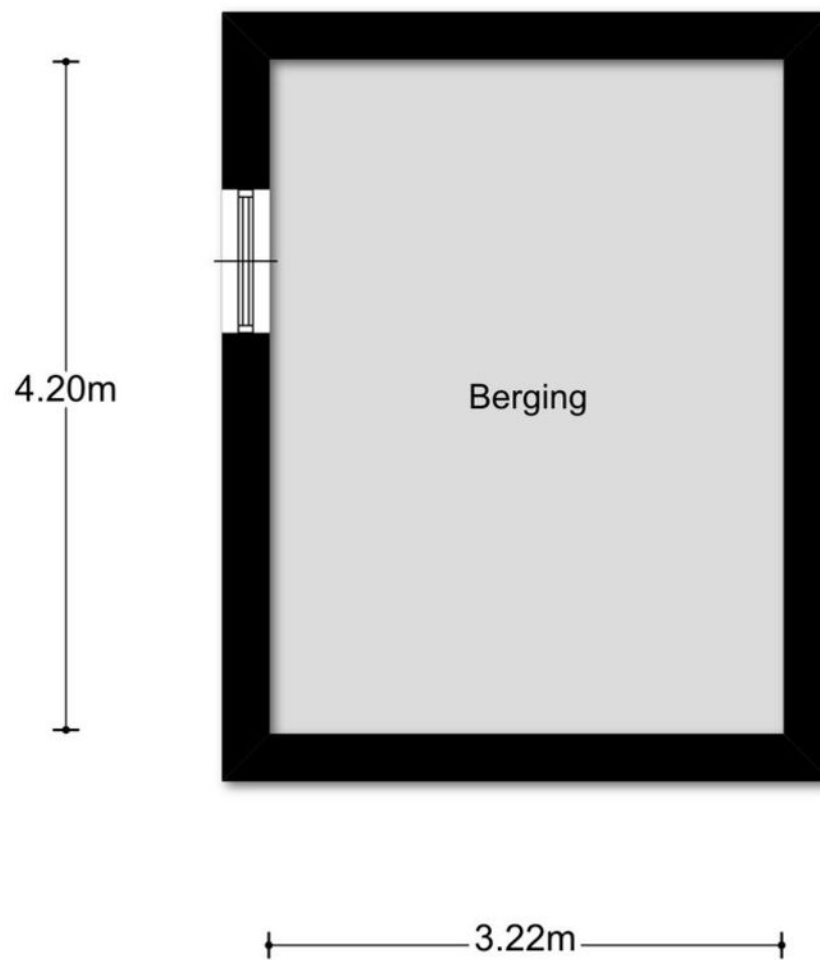
# Plattegrond 3e verdieping



# Plattegrond 3D 3e verdieping



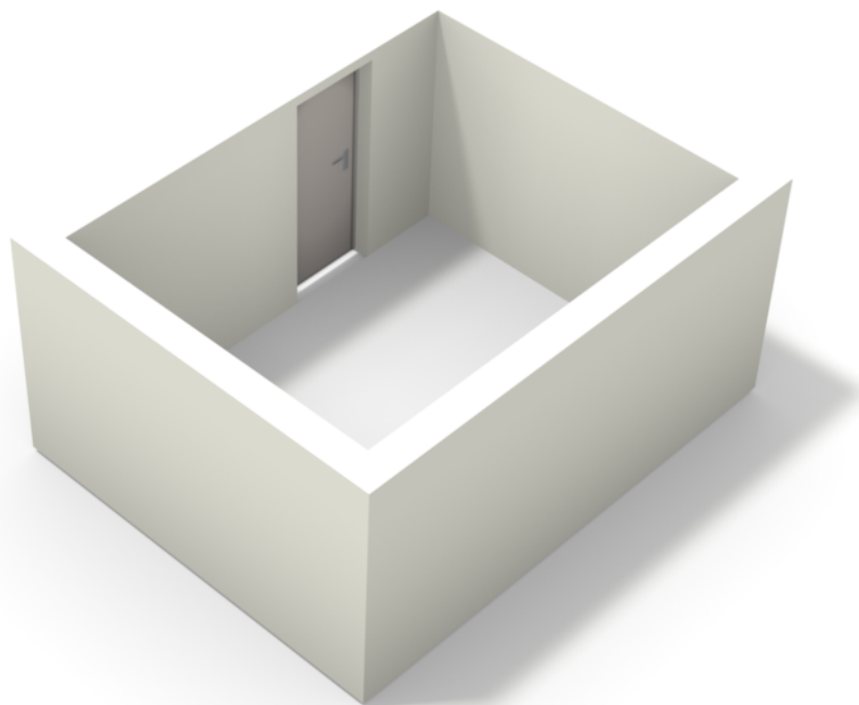
# Plattegrond berging



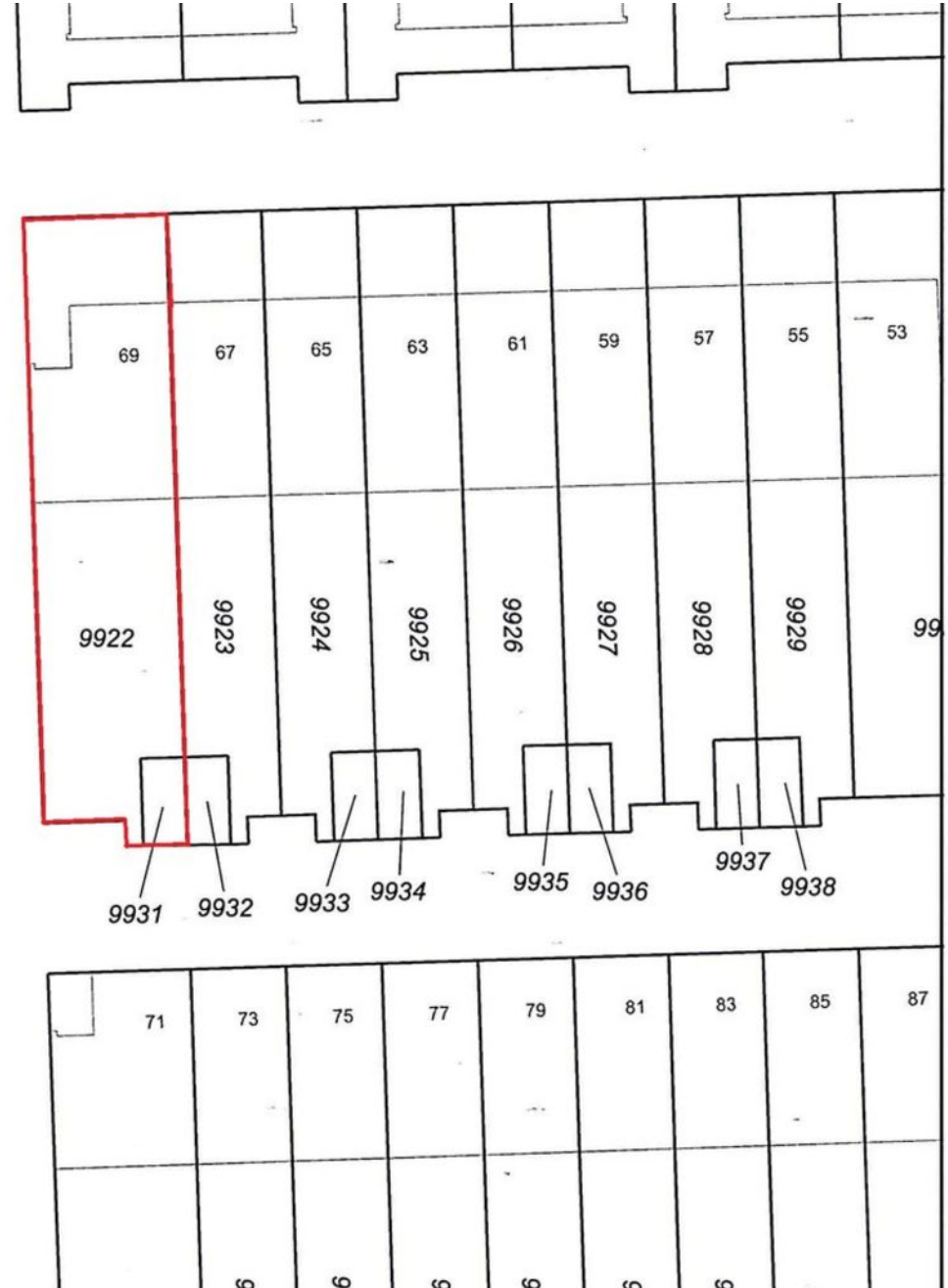
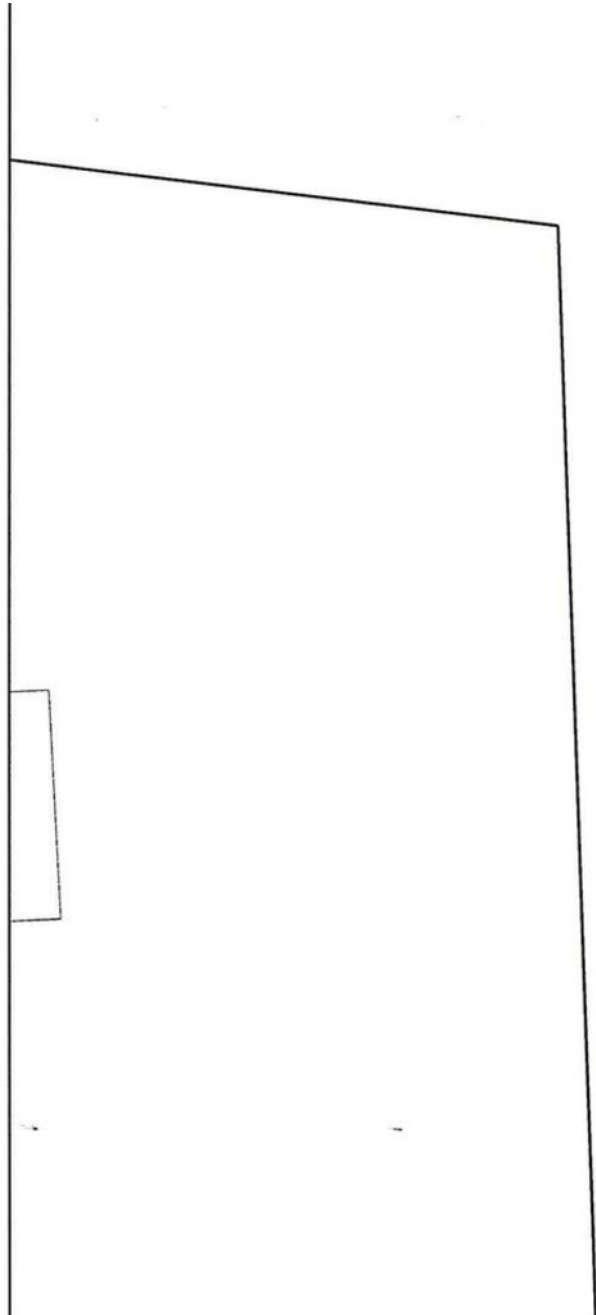
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 3D berging



# Kadaster #9922





# 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.





## 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)