



Catharinastraat 28 e Breda

Vraagprijs € 529.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

'Hof van Buys' is een stijlvol monumentaal gebouw waarin dit bijzonder fraai gemoderniseerd 3-kamer appartement op de bovenste woonlaag is gesitueerd. Het appartement heeft een lichtrijke woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, badkamer, berging en maar liefst 2 dakterrassen waarvan 1 met een fenomenaal uitzicht over de stad Breda. Het appartement is gelegen in het hart van het bruisende en historische binnenstad.

De parkeerplaats in de carrousel, in het tegenover gelegen appartementengebouw 'Kapucijnenhof', bieden wij optioneel te koop aan.

De eigenaar geniet dagelijks volop van zijn heerlijke appartement. Het grootste pluspunt: de centrale ligging en toch zo op de snelweg, het station, het Valkenberg (stadspark), alles is dichtbij. En de privacy; ik zit vrij, kan hier wonen, werken en genieten van vrienden die op bezoek komen.

Het appartement kenmerkt zich voornamelijk doordat de fraaie oude kapconstructie in het zicht is die zorgen voor een





Indeling begane grond

Centrale hal met veel authentieke details, brievenbussen, bellentableau en royale trapopgang naar de verdiepingen, de tuin en het souterrain. Tevens is er een liftinstallatie aanwezig.



Indeling 3e woonlaag

Entree.

Royale hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje, dakvenster, inbouwkast met opstelling van de cv-ketel en aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine. Voorts is er toegang tot de woonkamer en slaapkamer I.



Woonkamer met open keuken

Zeer lichte woonkamer met 2 grote dakvensters, gootramen, toegang tot het dakterras en doorloop naar de open keuken met gootraam.

De L-vormige moderne en lichte keukeninrichting is voorzien van een roestvrijstalen spoelbak, kookplaat met daarboven een roestvrijstalen afzuigkap, combioven/magnetron en vaatwasmachine. De koelkast wordt ter overname aangeboden.



Dakterrassen

Het dakterras biedt volop privacy, is gelegen op het oosten en voorzien van een houten vloer. Middels een trap is een 2e dakterras bereikbaar. Hier is het echt genieten. Genieten van het schitterende uitzicht over de stad Breda. Dit dakterras is voorzien van een Bankirai vloer en afrastering.







Slaapkamer I

Slaapkamer I met dakvenster.



Slaapkamer II met badkamer

Vanuit de eerder genoemde hal is een 2e slaapkamer met toegang tot de badkamer bereikbaar.

Slaapkamer II met dakvenster en gootraam.

Luxe en moderne badkamer met grote lichtkoepel en voorzien van een douche afgezet met glazen scherm, hand- en regendouchekop, wastafelmeubel en design radiator.

In het appartement ligt een fraaie grijze betonlook vloer.







Tuin

De schitterende, grote groene oase genaamd: Merkx* tuin, wordt onderhouden door de gemeente Breda en is dagelijks voor een beperkte tijd (ma t/m vr 08:00 tot 16:00 uur, zat en zo 11:00 tot 17:00 uur) geopend voor publiek. Wat betekent dat de tuin geheel privé is vanaf 16:00 uur voor de bewoners. Men kan gebruik maken van de buitenkeuken en een aparte toiletruimte. De tuin is ingericht met diverse sculpturen van kunstenaars, er is een jeu des boules baan en is er schitterend uitzicht op de Grote Kerk. Het afval kan gecentraliseerd worden in de tuin en is er een gezamenlijke fietsenstalling.

* Willem Merkx, oud burgemeester van Breda (1967-1983).



Kenmerken

Woonoppervlakte	96 m ²
Inhoud	432 m ³
Balkons totaal	
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1850
Energie label	n.v.t.
Bouwjaar CV ketel	2012

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 € 270,60 per maand. Hierin zijn onder andere begrepen: de glazenwasser voor de buitenzijde, schoonmaak gezamenlijke ruimten, reservering groot onderhoud, gezamenlijk onderhoud van gebouw, beheer en opstal- en glasverzekering. Het voorschot energiegebruik (verwarming en elektra) is niet inbegrepen.

Diversen

Berging

De berging bevindt zich op de zolder van het complex.

Parkeerplaats

Optioneel wordt bij dit appartement een parkeerplaats in de carrousel van het schuin tegenover gelegen 'Kapucijnenhof' (op 1 minuut lopen) te koop aangeboden. De servicekosten voor de parkeerplaats bedragen thans € 77,70 per maand.

Ligging

Het appartement ligt om de hoek van de Grote Markt, schuin tegenover het Valkenberg park, het Begijnhof en tegenover de Waalse kerk. Het NS-station is met 5 loopminuten te bereiken. Snelwegen zijn met 10 autominuten vlot te bereiken. Je vindt de rust in het appartement en buiten sta je volop in het leven van de stad waar altijd wel wat te beleven is.

Parkeervergunning(-en)

Er kunnen maximaal 4 parkeervergunningen worden aangevraagd.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.breda.nl

Historie

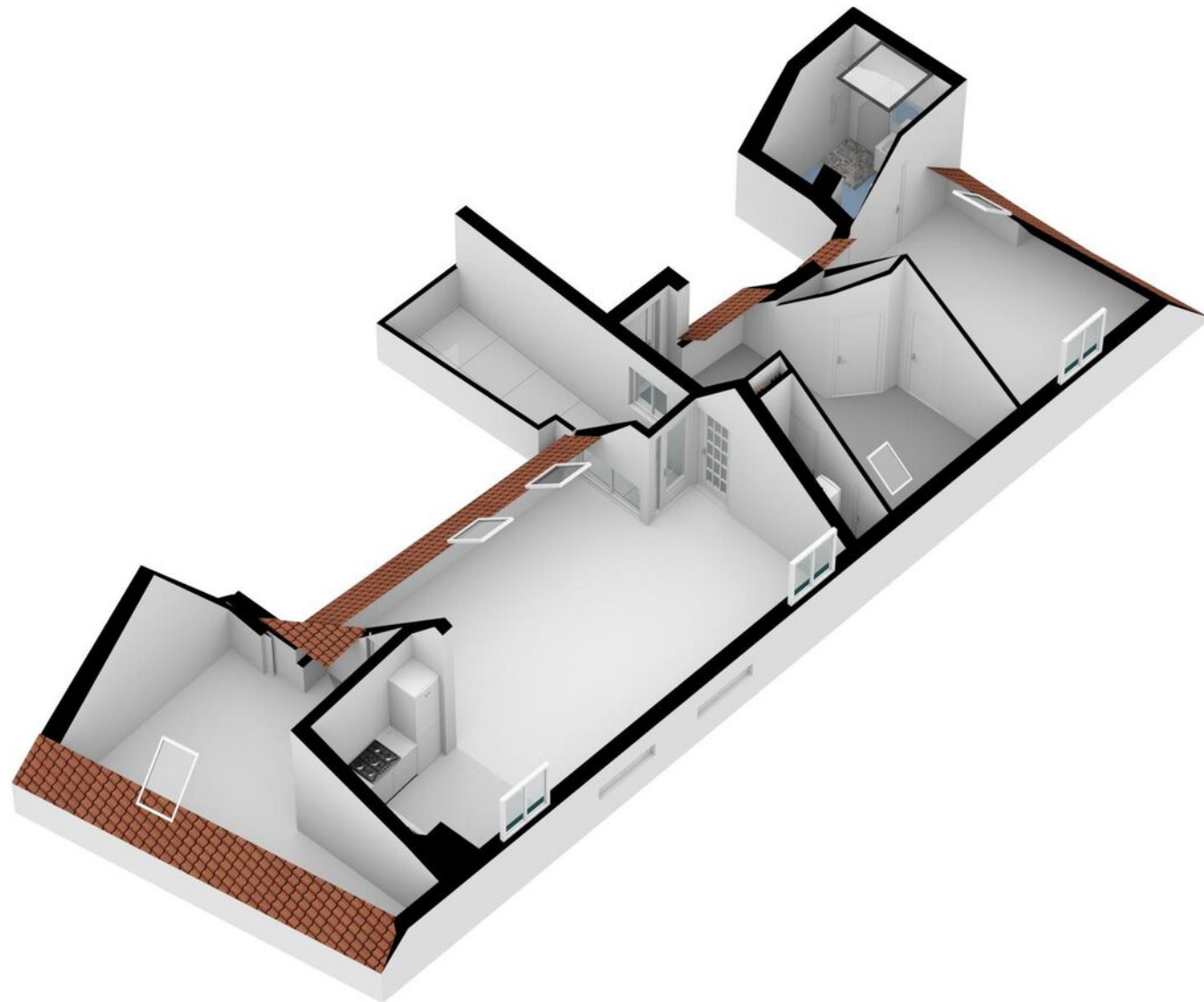
Dit unieke en monumentale appartementencomplex is gelegen in één van de mooiste straten van Breda waar zich enkele hof woningen bevonden die toebehoorden aan de leden van de hofhouding van het "Huis Nassau" dat zetelde in Breda. Deze huizen bestonden uit enkele vleugels die om een binnenplaats gegroepeerd waren. De Waalse kerk wordt alleen nog maar gebruikt voor evenementen.



Plattegrond



Plattegrond 3D



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.



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