



Jacqueline de Grezlaan 15, Breda

Vraagprijs: €1.285.000,- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

In Breda-Zuid, in één van de mooiste laantjes van het Ginneken bieden wij u aan deze nagenoeg aan het oog onttrokken en prachtig gesitueerde vrijstaande villa met maar liefst 193 m² woonoppervlakte, oprit, garage en een op het zuiden gelegen tuin.

Graag benadrukken wij de uitstekende setting van het object, niet alleen in deze autoluwe laan, maar ook op haar eigen perceel. Optimale privacy en rust zijn hierdoor gewaarborgd.

Op loopafstand bevinden zich het natuurgebied Markdal, 't Ginnekenmarktje, diverse scholen en het winkelcentrum valkeniersplein.

Met een moderniseringsronde dient rekening worden gehouden. Graag wijzen wij u op de vele uit- en verbouw mogelijkheden alsook de mogelijkheid om dit woonhuis levensloopbestendig te maken.



Kenmerken

Woonoppervlakte	193 m ²
Inhoud	872 m ³
Perceeloppervlakte	731 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4-5
Bouwjaar	1977
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2021
Overige inpandige ruimte	53 m ²
Zonnepanelen	14

Zij-ingang

Via het tuinpad bereikt u de zij-ingang welke toegang biedt tot de ontvangsthal.

Op het voorterrein is er ruim genoeg plaats voor het parkeren van meerdere voertuigen.





Ontvangsthal

Ontvangsthal met toiletruimte en trapopgang naar de verdieping

Vanuit deze centrale ruimte zijn toegankelijk: de keuken, living en kelder.

Living

Riante tuingerichte L-vormige living met eetgedeelte voorzien van een gashaard en een schuifpui naar de tuin.

De living is voorzien van een houten parketvloer.



Keuken

Ruime keuken met L-vormige inrichting voorzien van inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken bereikt u een portaal welke toegang biedt tot de garage en middels een trapopgang bereikt u de multifunctionele kamer welke zich boven de garage bevindt.



Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, een badkamer en doucheruimte.

(Geen foto beschikbaar)

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een inbouwkast.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een inbouwkast.



Badkamer

Badkamer voorzien van een dakraam, 2 wastafels, ligbad, bidet en een toilet.



Kelder

Ruime kelder op stahoogte.

(Geen foto beschikbaar)

Tuin

Riante privacy biedende tuin op het zuiden met volwassen beplanting.





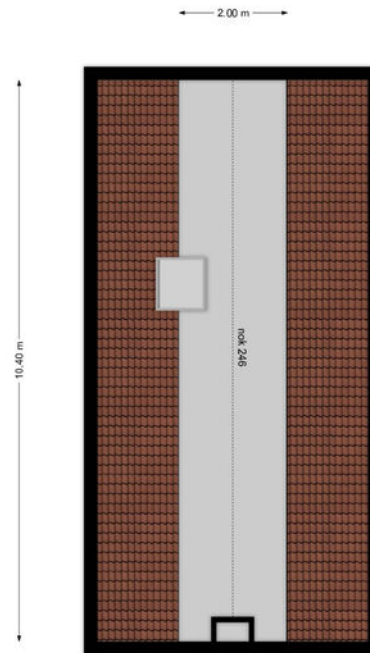
Plattegrond begane grond



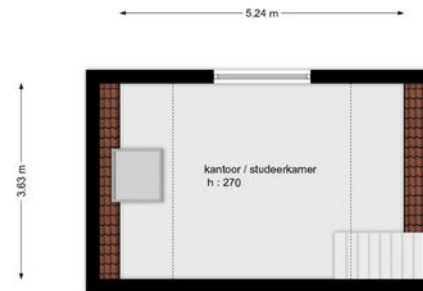
Plattegrond eerste verdieping



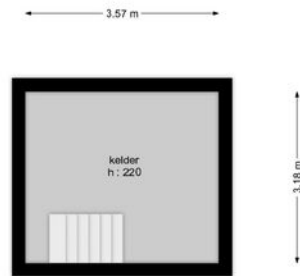
Plattegrond bergzolder



Plattegrond kantoor/study



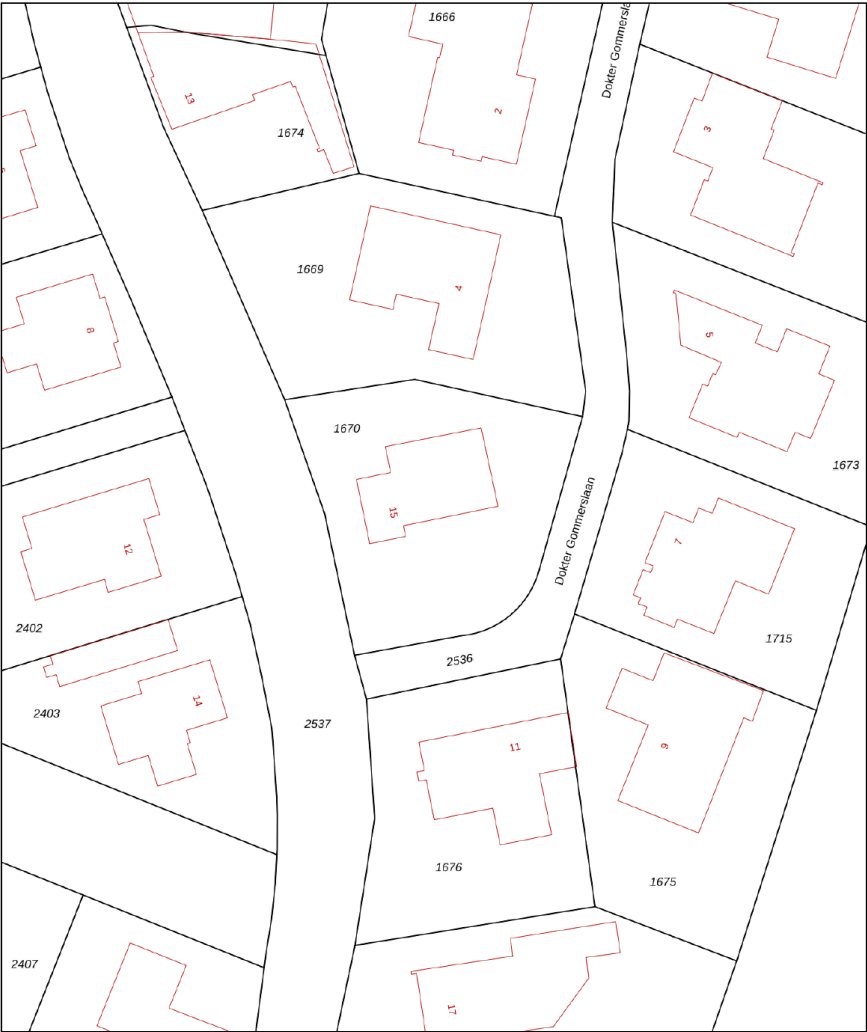
Plattegrond kelder



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: GBM



12345
25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ginneken
Sectie	M
Perceel	1670

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.

kadaster

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 48 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