



Zandberglaan 19, Breda

Vraagprijs € 2.850.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op een prachtige woonlocatie midden in de begeerde en karakteristieke kleinschalige villawijk Zandberg bieden wij u aan deze imposante en zich in een uitstekende staat van onderhoud verkerende stadsvilla met maar liefst 458 m² woonoppervlakte. Door de prachtige gelegen voor- en achtertuin is er veel privacy, rust en groen ondanks haar ligging in het stadscentrum.

Deze parel kwalificeert zich niet alleen vanwege het scala aan woon- en gebruiksmogelijkheden, maar heeft met name haar authenticiteit behouden. Een fraaie combinatie tussen comfortabel wonen anno 2025 met de ambiance van weleer.

Schitterende ontvangsthall met statig trappenhuis, royale sfeervolle living, werkkamer, riante luxe volledig recent verbouwde en tuingerichte woonkeuken, bijkeuken en wijnkelder. Op de verdiepingen treft u 6 slaapkamers, 2 badkamers, waskamer, dakterras alsmede 2 royale zolders.

Fraai aangelegde besloten tuin met diverse terrassen.



Kenmerken

Woonoppervlakte	458 m ²
Inhoud	1817 m ³
Perceeloppervlakte	1049 m ²
Kamers	11
Slaapkamers	6
Bouwjaar	1938
Energie label	D
Overige inpandige ruimte	39 m ²
Externe bergruimte	41 m ²

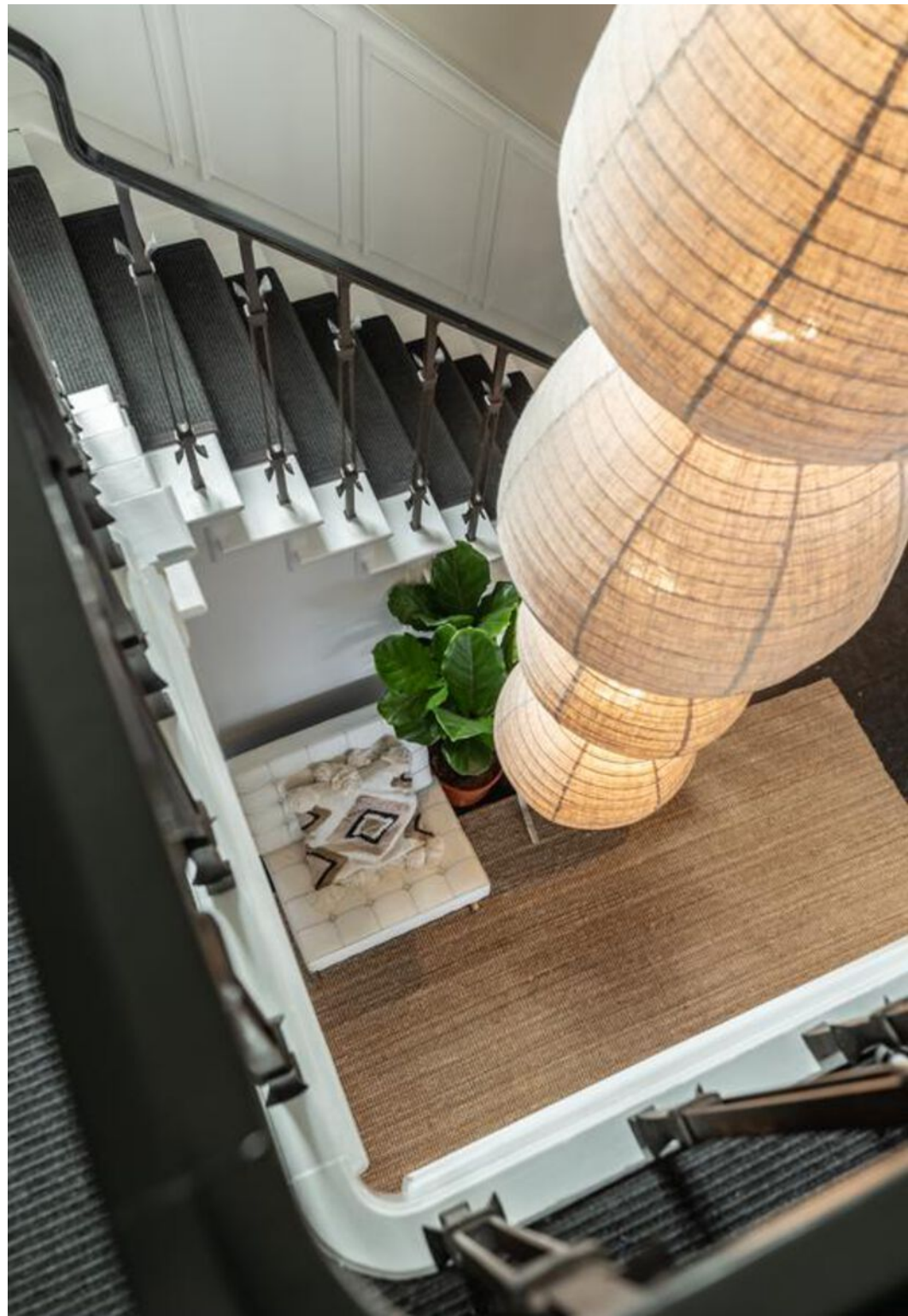
Entree

Via de oprit bereikt u de statige en overdekte zij-entree.

Vestibule met Belgisch hardstenen vloer en tochtdeur met glas-in-lood ramen naar de royale imposante ontvangsthal eveneens voorzien van Belgisch hardstenen vloer, bordestrappenhuis, garderobe en toiletruimte.

Vanuit de hal zijn de living, woonkeuken en een royale werkkamer bereikbaar.





Living

Deze sfeervolle aan de voorzijde gesitueerde living (ca. 70 m²) is voorzien van een parketvloer, een fraaie ronde erker, schouw met hout gestookte open haard, glas-in-lood zijramen, vaste kast en openslaande deuren naar de op het zuiden gesitueerde voortuin.





Werkkamer

Royale werkkamer (ca. 40 m²) met loopdeur naar de voortuin en grote raampartijen welke zicht bieden op de achtertuin.





Woonkeuken

Prachtige tuingerichte woonkeuken (ca. 80 m²) met gietvloer, toegang tot de kelder op stahoogte en een loopdeur naar het terras.

Middels een halfopen verbinding bereikt u de tuinkamer met aansluitend de bijkeuken.

De recent compleet vernieuwde en volledig geoutilleerde keukeninrichting met kookeiland is voorzien van marmeren aanrechtbladen en alle mogelijk denkbare inbouwapparatuur.





Tuinkamer

Tuinkamer met openslaande deuren naar het eerder genoemde terras en toegang tot de bijkeuken.





Bijkeuken en kelder

Bijkeuken met zogenaamde leveranciersingang en keukenblok met halogeen Gaggenau kookplaat en afzuigschouw.

Aan de andere kant van deze ruimte bevindt zich een afgescheiden design urinoir van Philip Starck (geen foto beschikbaar).

Kelder met vaste trap naar een op stahoogte royale kelderruimte onderverdeeld in 3 ruimtes (geen foto beschikbaar). Ideaal om als wijnkelder en opslag te gebruiken.

In de kelder bevinden zich de opstelling van twee gas, cv-combiketels en een boiler.

Eerste verdieping

Via het bordestrappenhuis is de prachtige en lichte vide bereikbaar.

Vanuit deze vide is er toegang tot een 3-tal slaapkamers, een badkamer, waskamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.





Master-bedroom

Master bedroom gelegen aan de voorzijde met ronde erker, 4 vaste kasten en toegang tot de badkamer.



Badkamer

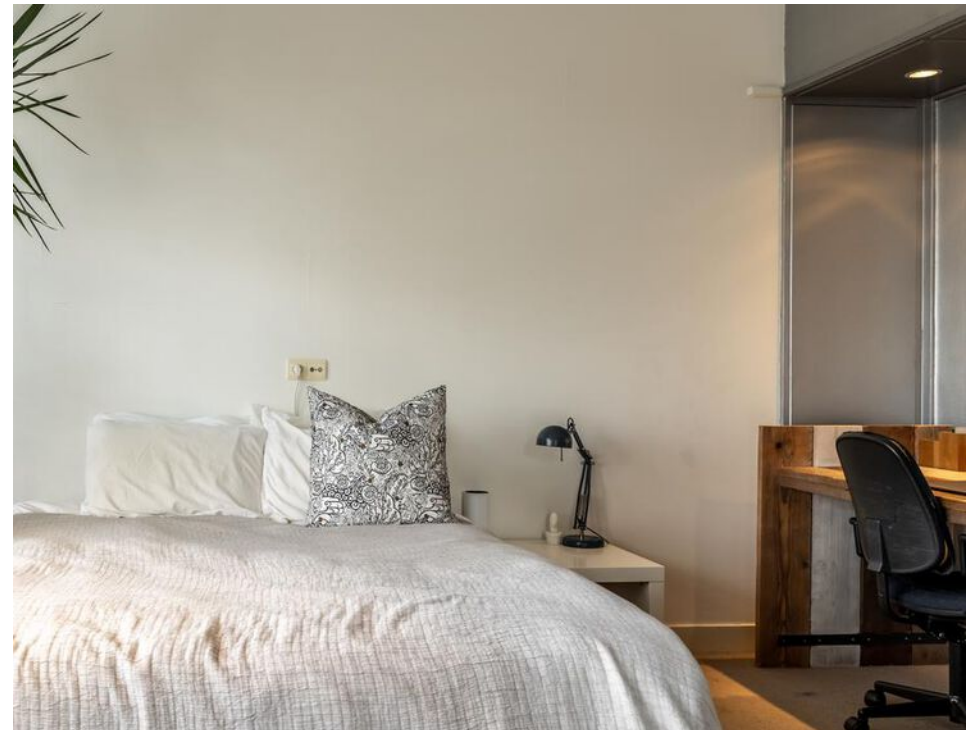
Badkamer, ingericht met Philip Starck sanitair, getrommelde marmeren vloer, handdoekenradiator, 2 vaste wastafels, vrijstaand ligbad op verhoging van teakhout, toilet afgeschermd met melkglas en een design douchecabine met glazen deur.

Deze badkamer is ook toegankelijk via de vide.

Slaapkamer 2 + 3

Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een vaste kast.

Slaapkamer 3 is aan de zijkant gelegen.



Waskamer

Waskamer met aansluitpunten ten behoeve van was-apparatuur, vaste kastenwand en openslaande deur naar het dakterras.





Tweede verdieping

Overloop met zijvenster en toegang tot een 3-tal slaapkamers en de tweede badkamer.

Via een portaal bereikt u de trapopgang naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de voorkant en voorzien van 2 vaste kasten en een wastafel.

Slaapkamer 5 + 6

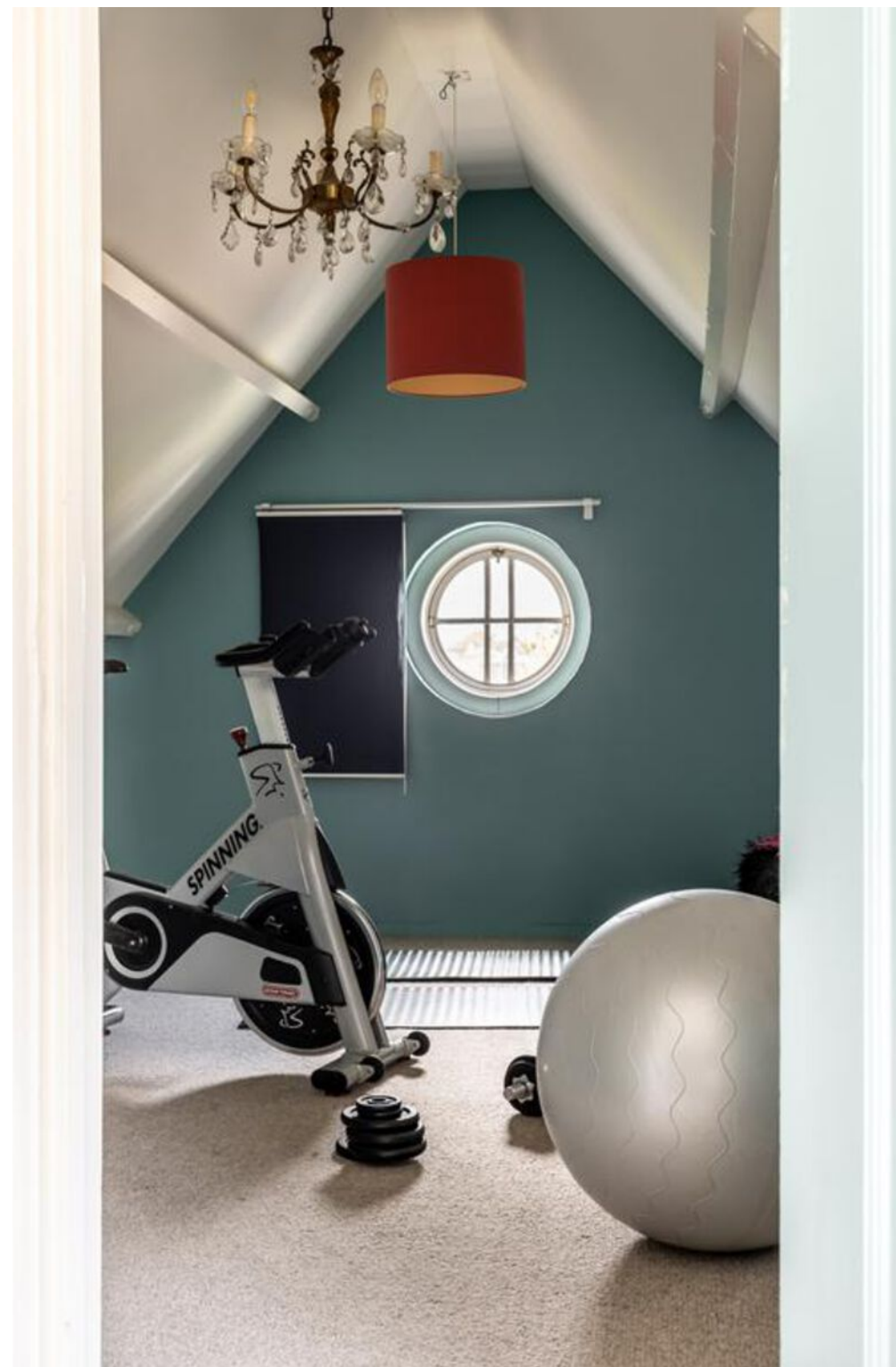
Slaapkamer 5 is gelegen aan de zijkant en is voorzien van een wastafel en vaste kastenwand.

Slaapkamer 6 is gelegen aan de andere zijkant en voorzien van een vaste kast en toegang tot de gym, gelegen aan de achterzijde met een rond gevelraam.



Gym

Gym met rond gevelraam.



Gasten badkamer

Gasten badkamer ingericht met Philip Starck sanitair, gelegen aan de zij/achterzijde met een hardstenen vloer, dakkapel, wandcloset, 2 vaste wastafels, ligbad en een inloopdouche met stort- en handdouche.



Tuin, garage en berging

De volop privacy biedende onder architectuur aangelegde voor- en achtertuin zijn ingericht met gazon, diverse fraaie terrassen met sierbestrating, volwassen bomen, taxus-, buxus- en beukenhagen. Ook is er een beregeningsinstallatie aanwezig.

Garage en berging

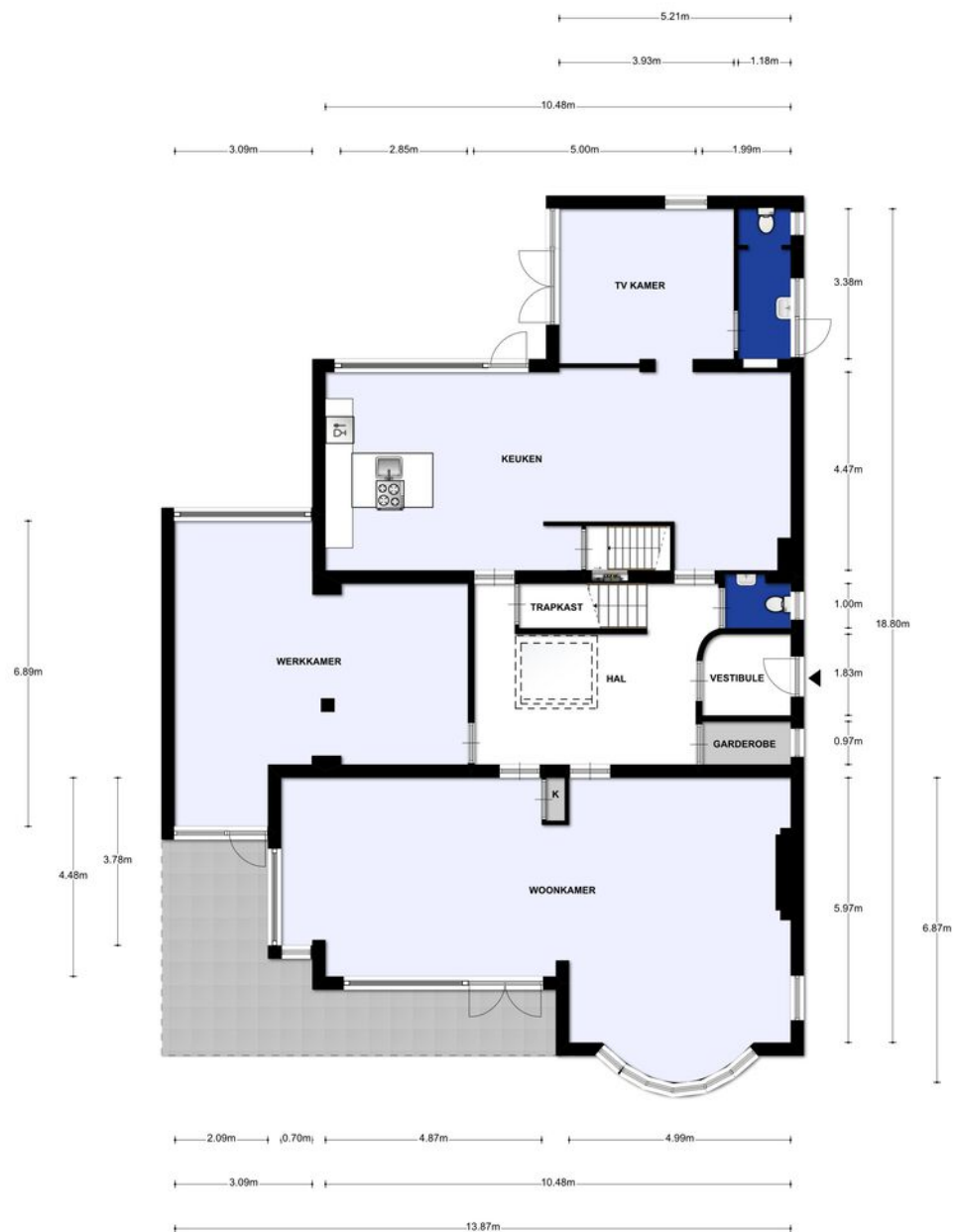
Vrijstaande garage met openslaande houten deuren.

Aan de achterzijde van de garage bevindt zich de berging.





Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

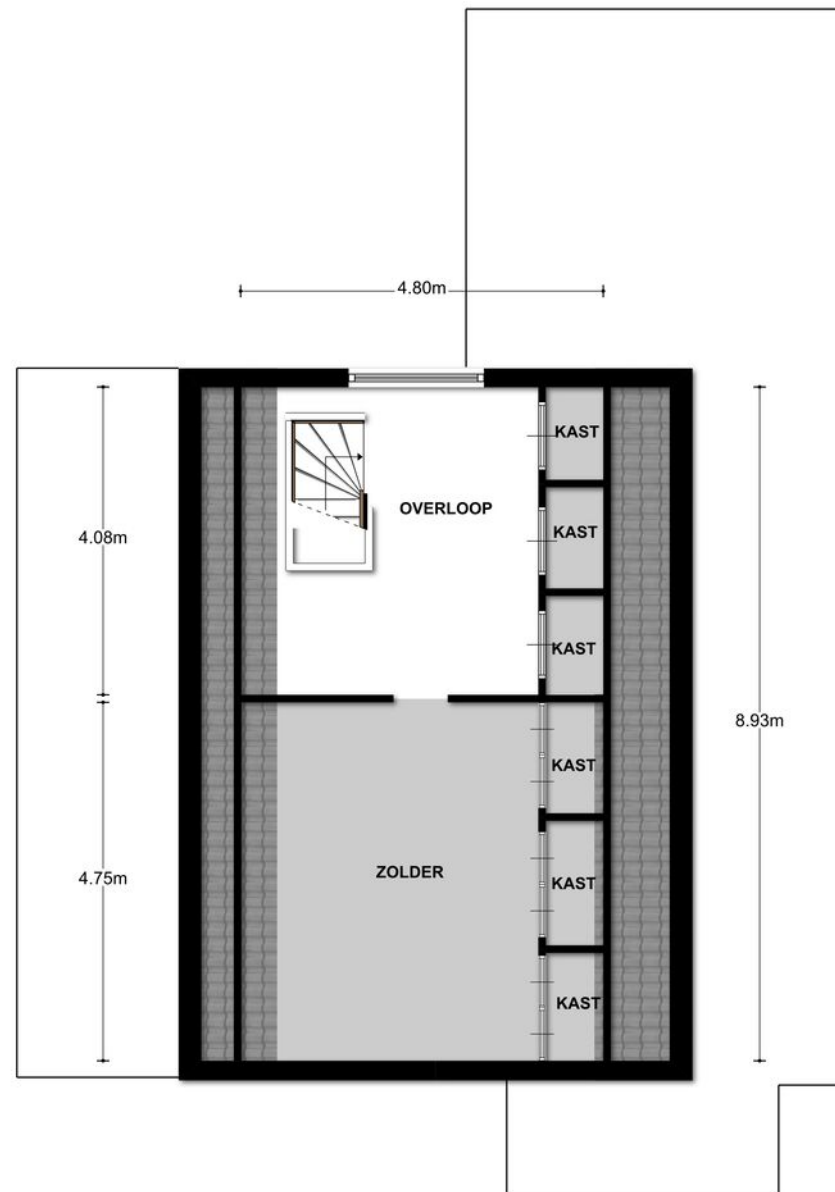


Plattegrond tweede verdieping

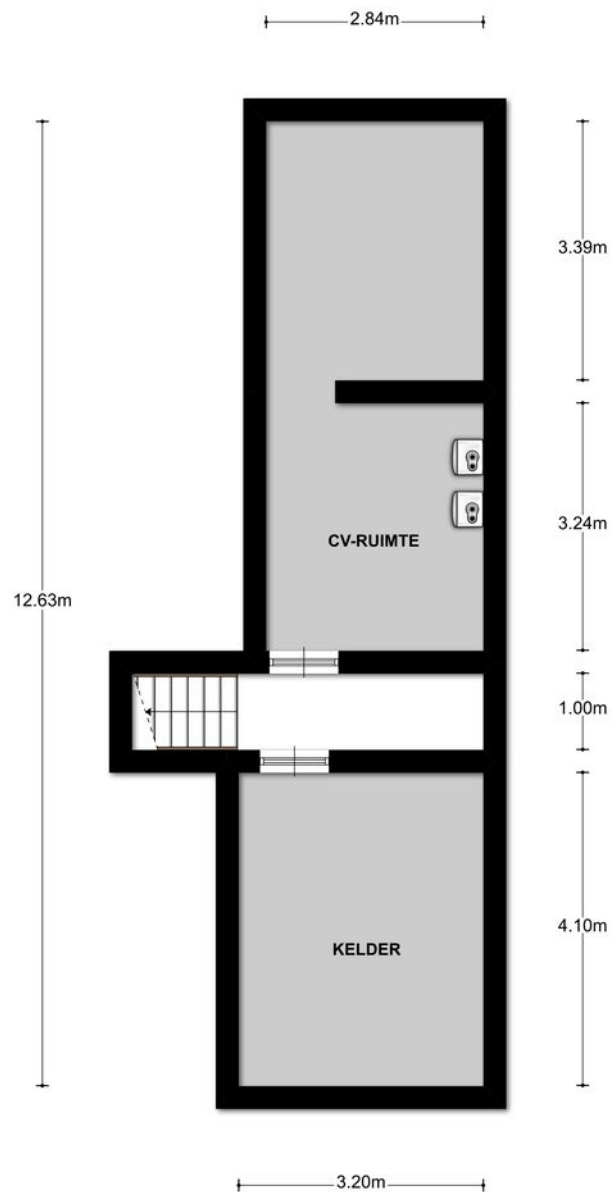


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

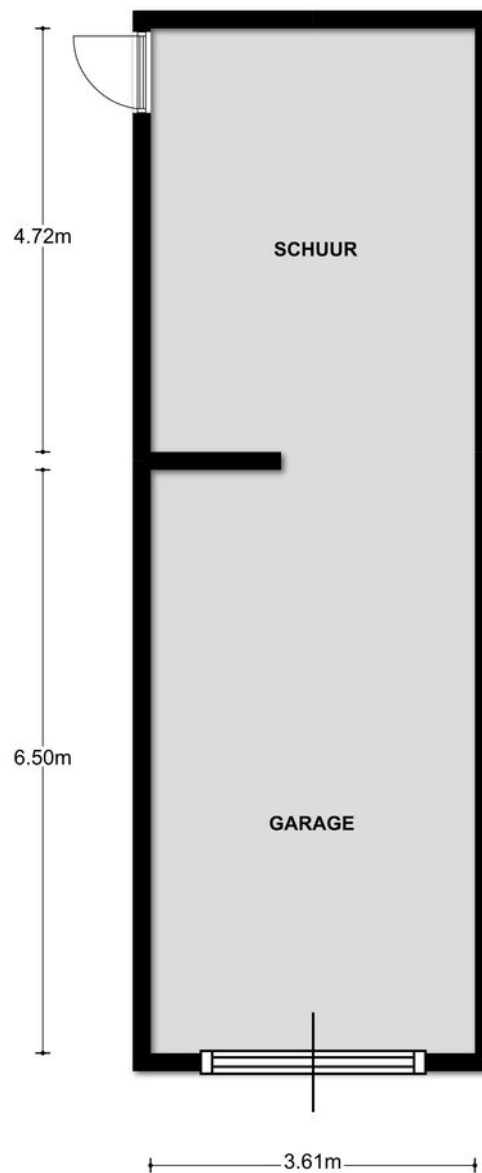
Plattegrond zolderverdieping



Plattegrond kelder

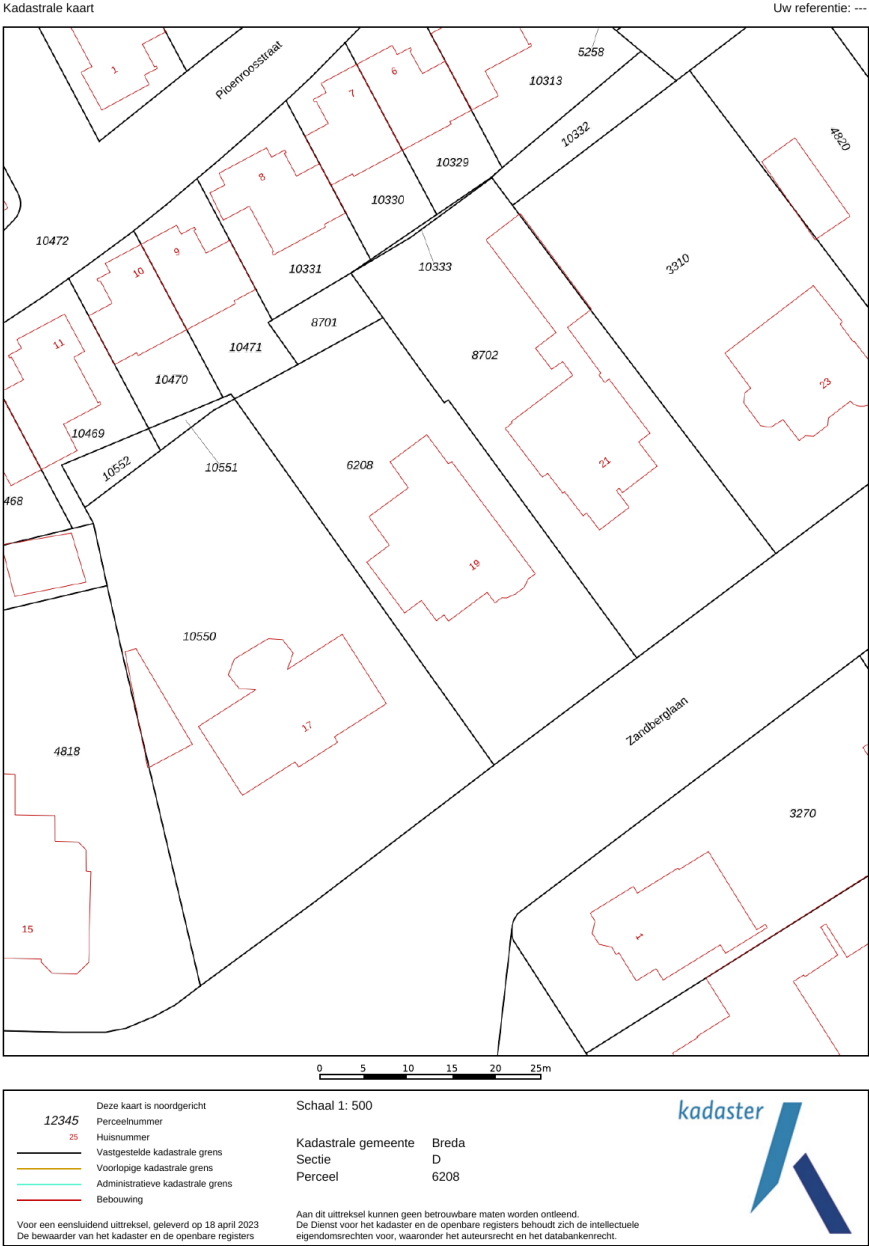


Plattegrond garage en berging



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

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 87 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