



Ulvenhoutselaan 147, Breda

Vraagprijs € 3.000.000 k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF





Introductie

Op één van de mooiste woonlocaties in Breda-Zuid, tegenover het schitterende natuurgebied Markdal gesitueerd en op loopafstand van het Ulvenhoutse bos, bieden wij u aan deze zich in een topstaat bevindende karakteristieke villa met ca. 350 m² bovengemiddeld wooncomfort, oprit voor meerdere voertuigen, een riante privacy biedende achtertuin met verwarmd buitenzwembad (11x5 meter) en een poolhouse/gastenverblijf.

De tijdloze extravagante villa is vanaf 2012/2014 uitermate smaakvol gemoderniseerd. (Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten) De eigenaar en zijn architect hebben met hun uitstekende gevoel voor smaak de woning getransformeerd op een manier waarop het klassieke karakter van de villa onaangetast is gebleven. De authenticiteit en het hedendaagse ontwerp vormen een doordacht samenhangend geheel. Een transformatie welke waanzinnig valt te noemen!

Binnen enkele minuten bereikt u alles wat de stad Breda en de dorpskern van Ulvenhout te bieden heeft. Scholen, uitvalswegen, sportfaciliteiten, het Ginnekenmarktje, winkelcentra, natuur en uitvalswegen liggen op steenworp afstand.

Kenmerken

Woonoppervlakte	352 m ²
Inhoud	1546 m ³
Perceeloppervlakte	1298 m ²
Kamers	7
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1922
Energie label	C
Externe bergruimte	26 m ²

Entree

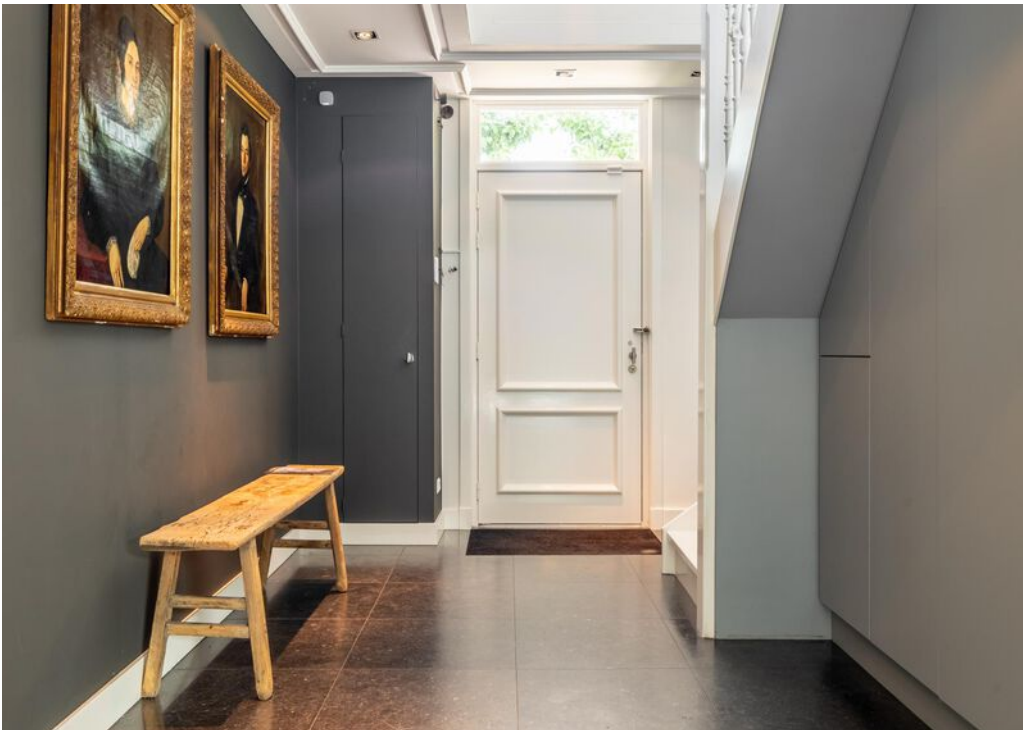
Via het tuinpad bereikt u de overdekte entree.



Royale ontvangsthal

Achter de klassieke dubbele voordeur bevindt zich de royale ontvangsthal met toiletruimte, trapopgang en vide.

Vanuit deze centrale hal zijn onder andere toegankelijk; de werkkamer en de fabuleuze woonkeuken met doorloop naar de living.





Tijdloze living

De living is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, schouw met openhaard en een ingebouwde kastenwand.



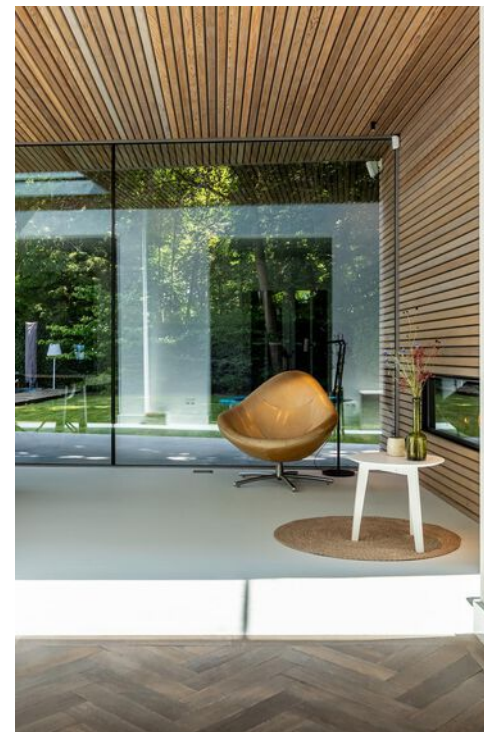


Woonkeuken

Deze tuingerichte woonkeuken is voorzien van een design-inrichting met een riant kookeiland. Uiteraard is de inrichting voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur.

De keuken is onderverdeeld in een eetgedeelte met gashaard en het kookgedeelte.

Via de enorme glazen schuifpuien bereikt u de achtertuin. Deze pui alsook de dakramen zorgen voor een fantastische lichtinval. Woongenot pur sang! Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.







Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met spoelbak, inbouwapparatuur en een loopdeur naar de tuin.



Werkkamer

De werkkamer is aan de voorzijde gelegen en biedt uitzicht over het natuurgebied Markdal.





Eerste verdieping

Vide/overloop met kastenwand en toegang tot 3 slaapkamers, een waskamer, separate toiletruimte, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is aan de zijkant gelegen en beschikt over een dubbele kastenwand.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 is eveneens aan de achterzijde gelegen.



Waskamer/kantoorruimte

De waskamer/kantoorruimte is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van aansluitpunten t.b.v. was-apparaat.





Gastenbadkamer

Moderne gastenbadkamer voorzien van wastafel en inloopdouche.

Tweede verdieping/slaapkamer 4

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en separate toiletruimte.

De gehele tweede verdieping is voorzien van een gietvloer.

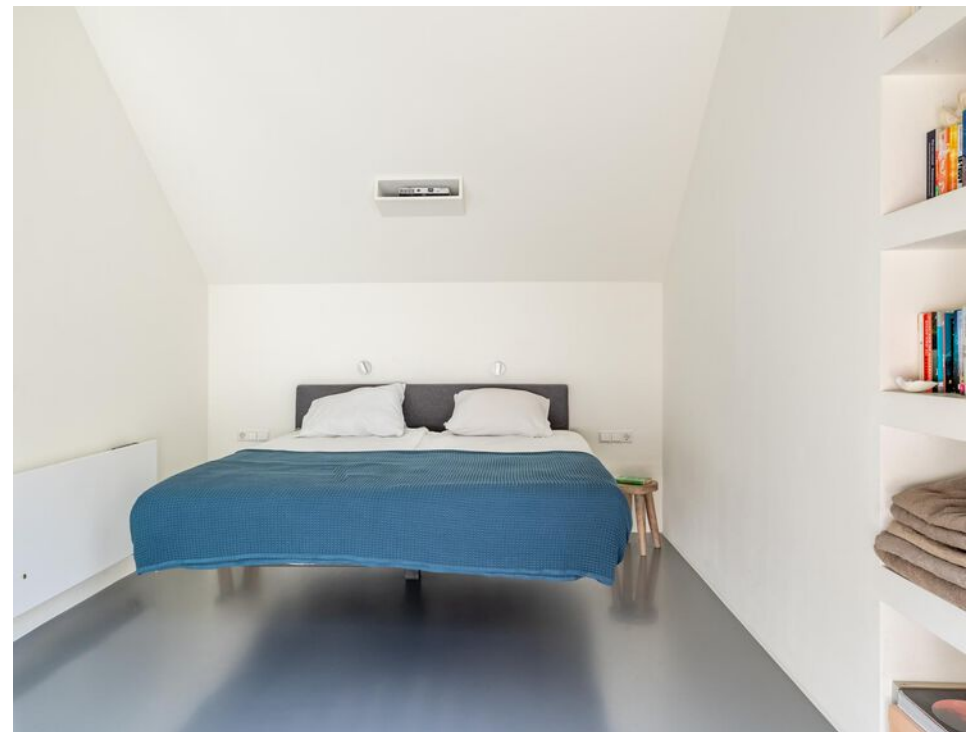
Slaapkamer 4 is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een dakkapel.

(Geen foto's beschikbaar)

Master-bedroom

De luxueuze master-bedroom is uitgevoerd met een schuifpui naar het dakterras en beschikt over een walk-in-closet en een airconditioning.

Daarnaast heeft deze slaapkamer vanzelfsprekend zijn eigen moderne (ensuite)badkamer.



Badkamer 2

De luxe (ensuite)badkamer is voorzien van een wastafel, inloopdouche en ligbad.





Voortuin

Voortuin met oprit, parkeerplekken voor meerdere auto's en een elektrische poort naar de achtertuin.





Achtertuintuin

Riante beschutte achtertuin met overkapping, poolhouse en een verwarmd buitenzwembad (11x5 meter).

Diverse hagen en bomenstand zorgen voor optimale privacy.









Poolhouse/gastenverblijf

Het poolhouse is voorzien van een naastgelegen overkapping met buitenkeuken. Met regelmaat wordt dit poolhouse gebruikt als gastenverblijf mede vanwege de aanwezigheid van een separaat toilet, dubbele wastafel en een inloopdouche.

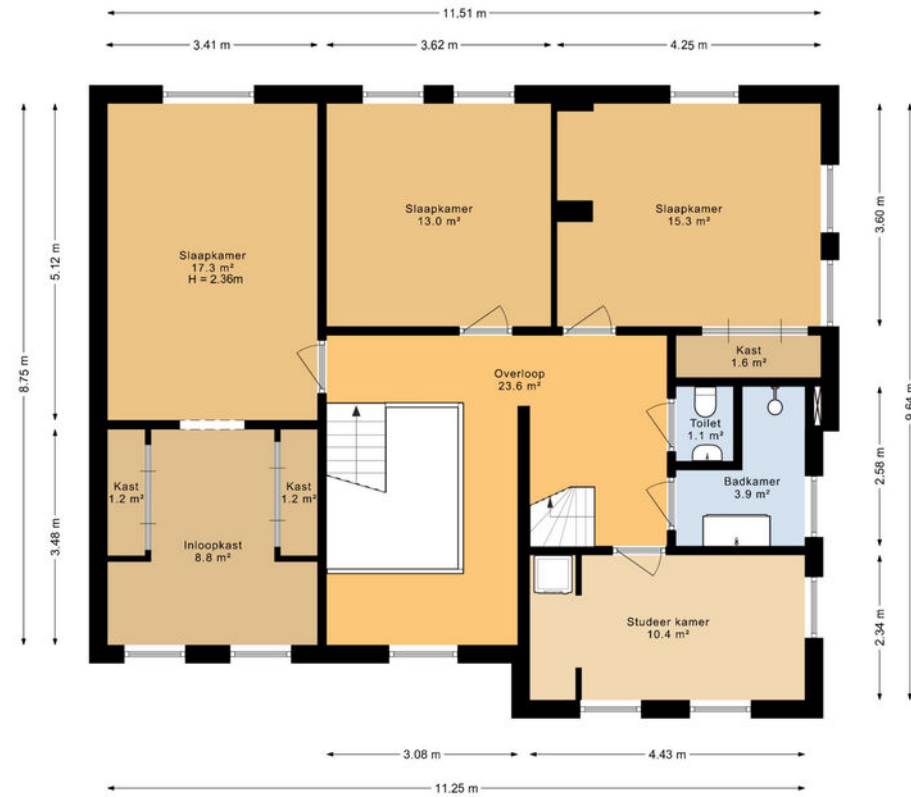
Naast het poolhouse bevindt zich een schuur met de installaties t.b.v. het zwembad.



Plattegrond begane grond



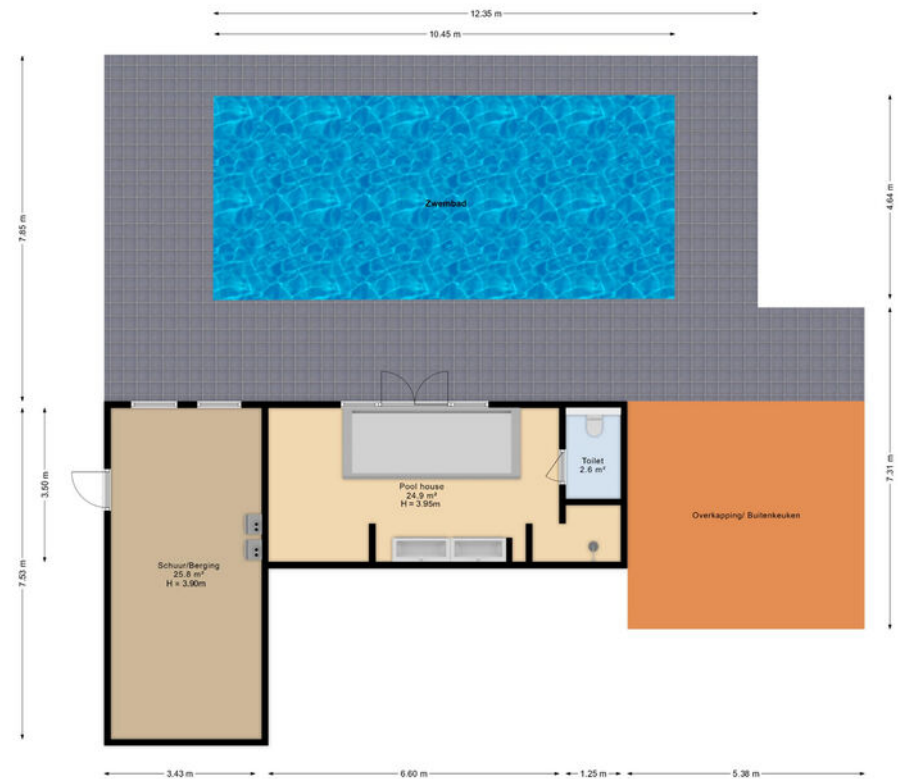
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond poolhouse



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 103 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