



van Gaverenlaan 6, 4835 CD Breda

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

Omschrijving

Deze statige en fors uitgebouwde jaren '30 woning is gelegen op één van de mooiste locaties van Breda in het hart van de gewilde wijk Ginneken.

De woning beschikt over een royale woonkamer met een sfeervolle erker aan de voorzijde, een royale woonkeuken, hal, twee badkamers, drie slaapkamers op de eerste verdieping, twee zolderkamers, een ruim dakterras (ca. 43m²) met een heerlijk uitzicht over het Ginneken, een diepe oprit, eigen garage (ca. 17m²), voortuin en een achtertuin. De achtertuin is heerlijk, biedt optimale privacy en volop zon door de ligging op het zuidzuidoosten. Dankzij de vele raampartijen aan drie zijden kent deze woning in alle vertrekken een prachtige lichtinval.

Vanaf deze locatie zijn alle voorzieningen die het mooie Ginneken te bieden heeft binnen handbereik. Het Valkeniersplein met een gevarieerd winkelaanbod alsmede het gezellige Ginnekenmarktje of de Ginnekenweg met een diversiteit aan winkeltjes en restaurantjes zijn op loopafstand gelegen. In de nabije omgeving vinden we (basis)scholen, kinderopvang en ook de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal zijn vanaf deze locatie op korte afstand gelegen. Het stadscentrum is snel en eenvoudig bereikbaar en de ontsluiting op de diverse uitvalswegen en de zuidelijke rondweg is uitstekend.

Met enige modernisering dient rekening te worden gehouden. Gezien de prachtige ligging, de sfeer, het karakter en de uitstraling van deze mooie jaren '30 woning, een parel in de dop voor wie van aanpakken weet!

Bouwjaar : ca. 1938

Woonoppervlakte : ca. 146m²

Inhoud : ca. 587m³

Perceeloppervlak : 224m² (met de mogelijkheid deze uit te breiden naar 259m²)

Garage : ca. 17m²

Dakterras : ca. 43m²

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot de statige hal (3.98 x 1.88m) met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot een verdiepte kelderkast en de woonkamer. De ruime woonkamer (ca. 9.00 x 5.41/3.40m) is voorzien van een sfeervolle erker aan de voorzijde met karakteristieke glas-in-lood raampartij, een hardhouten parketvloer en geeft aan de achterzijde toegang tot de woonkeuken. Dankzij de vele raampartijen kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De royale woonkeuken (5.37 x 2.92m) beschikt over een wandopstelling met voldoende onder- en bovenkastuimte, een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een

keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een ronde spoelbak. De keuken is afgewerkt met een nette tegelvloer, voorzien van diverse inbouwspots en geeft aan de achterzijde toegang tot een tussenhal. Vanuit deze tussenhal is er toegang tot de achtertuin en de geheel betegelde badkamer (ca. 2.23 x 2.18m) voorzien van een douche, toilet, wastafel en een designradiator.

Eerste verdieping:

De overloop kent een prachtige lichtinval door het imposante glas-in-lood zijgevelraam en geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.39 x 3.16m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een inbouwkast, glas-in-lood raampartij en een wastafel.

Slaapkamer 2 (ca. 4.03 x 3.16m) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een inbouwkast en glas-in-lood ramen.

Slaapkamer 3 (ca. 3.04 x 2.16m) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot het imposante dakterras (ca. 8.90 x 5.74/3.30m). Het dakterras is heerlijk stil, biedt een mooi uitzicht over het Ginneken en door de ligging op het zuidzuidoosten kan hier de hele dag van de zon worden genoten.

De geheel betegelde badkamer (ca. 2.35 x 2.16m) beschikt over een douchecabine met massagestralen, hangend closet met inbouwreservoir, wastafel in meubel, designradiator, glas-in-lood ramen, diverse plafondspots en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

De royale voorzolder (ca. 6.78 x 2.56/1.70m) biedt veel bergmogelijkheden, is voorzien van een dakraam, geeft toegang tot 2 slaapkamers en tevens vinden we hier de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha).

Slaapkamer 4 (ca. 3.37 x 2.80m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 5 (ca. 3.37 x 1.92m) is voorzien van een wastafel en vinden we aan de achterzijde.

Beide slaapkamers op de tweede verdieping zijn voorzien van een dakkapel.

TUIN

Voortuin (ca. 5.90 x 4.10) voorzien van een hekwerk met poort, borders met beplanting, sierbestrating en een looppad naar de voordeur.

De achtertuin (ca. 8.90 x 9.10/6.65m) is heerlijk stil, biedt volop privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing en dankzij de ligging op het zuidzuidoosten kan hier volop van de zon worden genoten. De tuin is voorzien van sierbestrating, zij-borders met een gevarieerde beplanting en een schutting rondom.

EXTRA GROND

Aan de achterzijde van de tuin grenst een perceel grond van ca. 35m² welke eventueel separaat is bij te kopen. Op deze wijze is de mooie tuin nog behoorlijk te vergroten.

GARAGE - OPRIT

De garage (ca. 5.60 x 2.95m) beschikt over elektra, verwarming, de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur, een elektrische boiler, daglicht, heeft een deur naar de achtertuin en middels dubbele openslaande deuren is er toegang tot de diepe oprit (ca. 12.75 x 3.02m) met



plaats voor meerdere auto's.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een prachtige locatie in de populaire wijk Ginneken met alle denkbare voorzieningen op korte afstand gelegen. Het Valkeniersplein ligt om de hoek, u wandelt zo naar het Ginnekenmarktje, het Markdal of het Mastbos, en ook het stadscentrum is binnen enkele fietsminuten te bereiken;
- Door de vele rampartijen aan drie zijden kent de woonkamer in alle ruimtes een bijzonder fijne lichtinval;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen;
- Deels voorzien van isolerende beglazing (beneden) en deels enkele beglazing (boven);
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- De woning beschikt over tal van authentieke details;
- Naast een ouderdomsclausule zal er in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen;
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontleen;
- 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.



bg

1e

2e

Kenmerken

Vraagprijs	: € 735.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 587 m ³
Perceel oppervlakte	: 224 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 146 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 81 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 17 m ² (560 bij 295 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

van Gaverenlaan 6
4835 CD BREDA



















































