TE KOOP.

De Roy van Zuidewijnlaan 43 Breda
€1.825.000,-- k.k.





SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ

Inhoud

Inleiding	7
Specificaties	8
Entree, living & leefkeuken	11 - 35
Eerste verdieping	37
Tweede verdieping	55
Tuin	68
Garage & parkeren	73
Kelder	75
Bijzonderheden	76
Plattegronden	78
Locatie	84
Informatie & verkoop	88
Extra Informatie	90
Is dit uw droomhuis	93
Onze expertise	94
Schonck, Schul & Compagnie online	96


45



Inleiding

Welkom in Villa Cathavera, de Roy van Zuidewijnlaan 43 Breda. wonen op een van de meest vooraanstaande locaties van Breda-Zuid.

Aan de statige Roy van Zuidewijnlaan, in de geliefde villawijk De Zandberg, staat 'Cathavera'. Een karakteristiek halfvrijstaand herenhuis op een prominente hoeklocatie met de Tweede Muntstraat, waar architectuur, ruimte en historie op natuurlijke wijze samenkomen.

Met een woonoppervlakte van circa 311 m^2, een royal living en-suite, een leefkeuken, 6 slaapkamers, 2 badkamers, een garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een tuin aan 3 zijden, biedt dit herenhuis een combinatie van ruimte, privacy en karakter. Authentieke elementen zoals hoge plafonds, glas-in-loodramen, paneeldeuren, parketvloeren en het imposante trappenhuis zijn behouden gebleven en vormen samen de tijdloze basis van het geheel.

De woning biedt een uitzonderlijke kans om een karaktervol herenhuis te moderniseren en te verduurzamen, geheel naar eigen inzicht en woonwensen.

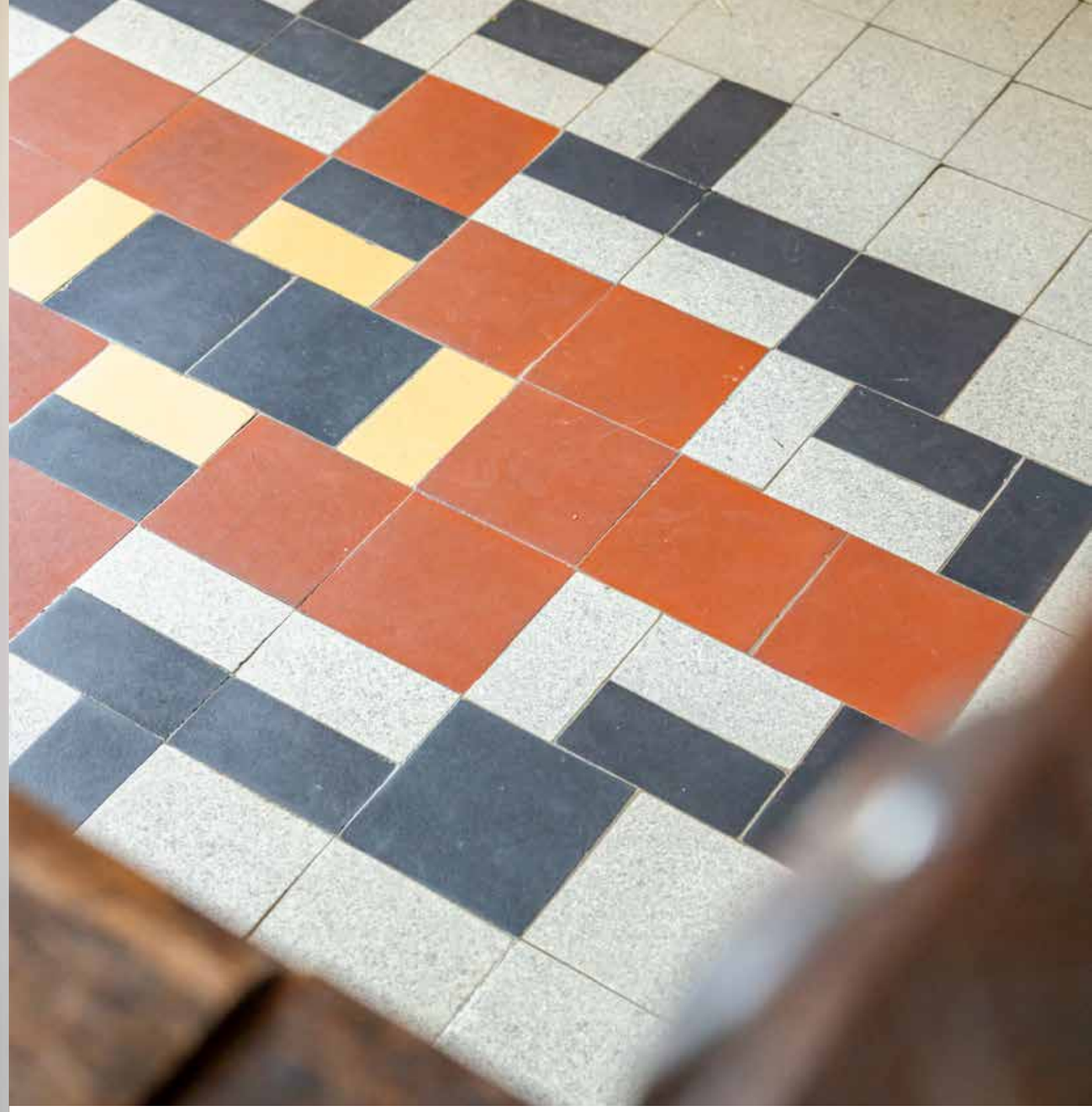
De woning werd oorspronkelijk ontworpen en bewoond door de architect zelf. Boven de entree is de naam Cathavera nog altijd zichtbaar, een subtiele verwijzing naar de namen van zijn drie dochters. Dit detail onderstreept het unieke en persoonlijke karakter van de woning.

Specificaties

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Antal badkamers	2
Energielabel	E (geldig t/m 2036)
Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	ca. 311 m^2
Onderhoud	Goed
Ligging	Een fijne locatie in Zandberg. Op korte afstand van het Ginnekenmarktje en Markdal.
Parkeerfaciliteiten	Parkeren op eigen terrein
Oplevering	In overleg







Entree

De overdekte entree geeft toegang tot de vestibule en vervolgens de royale ontvangsthal, waar direct de statige verhoudingen van de woning voelbaar zijn. Hoge plafonds, het karakteristieke trappenhuis en de glas-in-loodramen zorgen voor een indrukwekkende eerste indruk. In de hal bevinden zich de garderobe, toiletruimte en toegang tot de kelder.



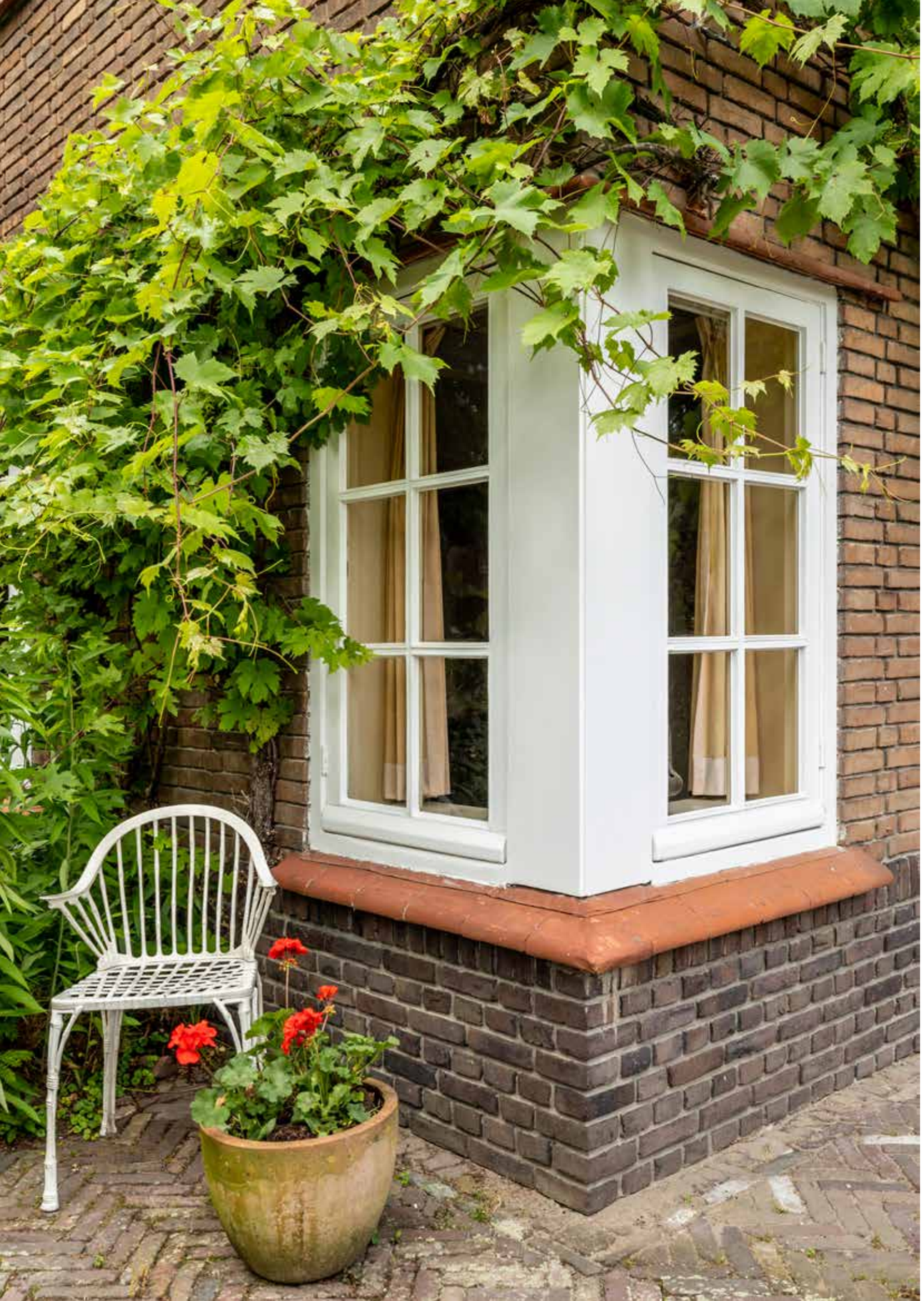
Living

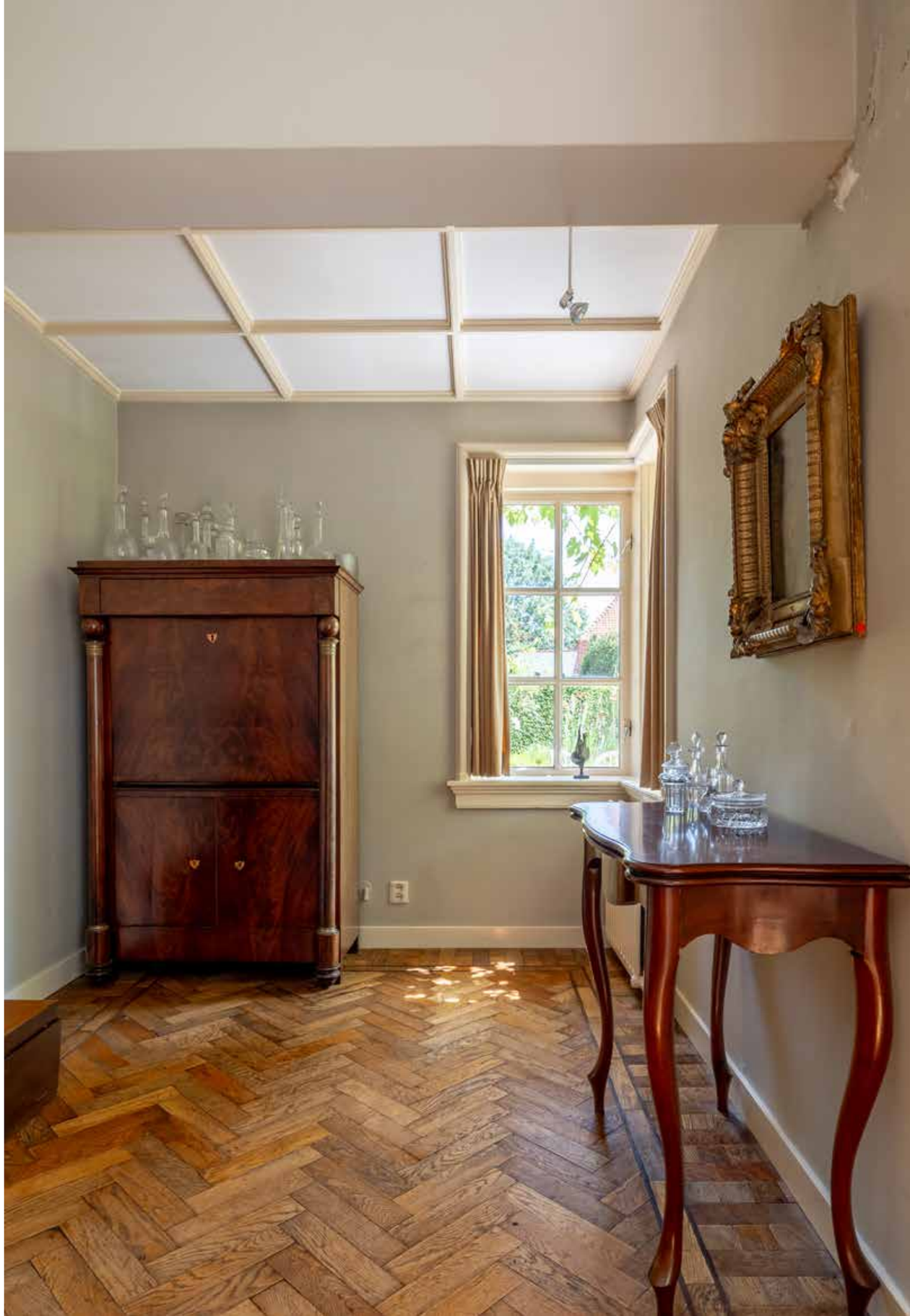
De en-suite woonkamer vormt het hart van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer met een karakteristieke ronde erker en openslaande deuren naar de loggia. De originele en-suite met geslepen glas en vaste kasten verbindt deze ruimte met de eetkamer aan de tuinzijde, die eveneens beschikt over openslaande deuren naar de tuin. De gehele living is voorzien van een parketvloer.



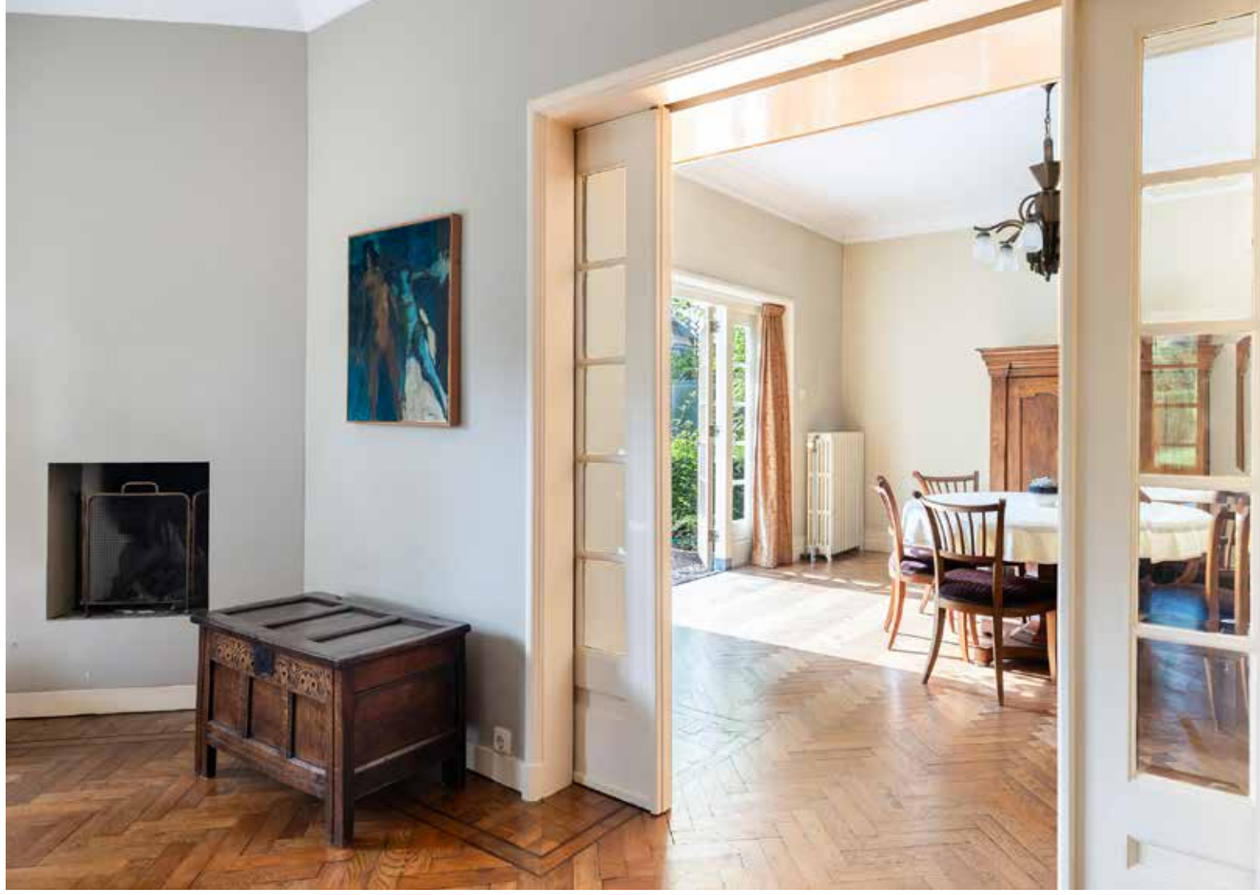
















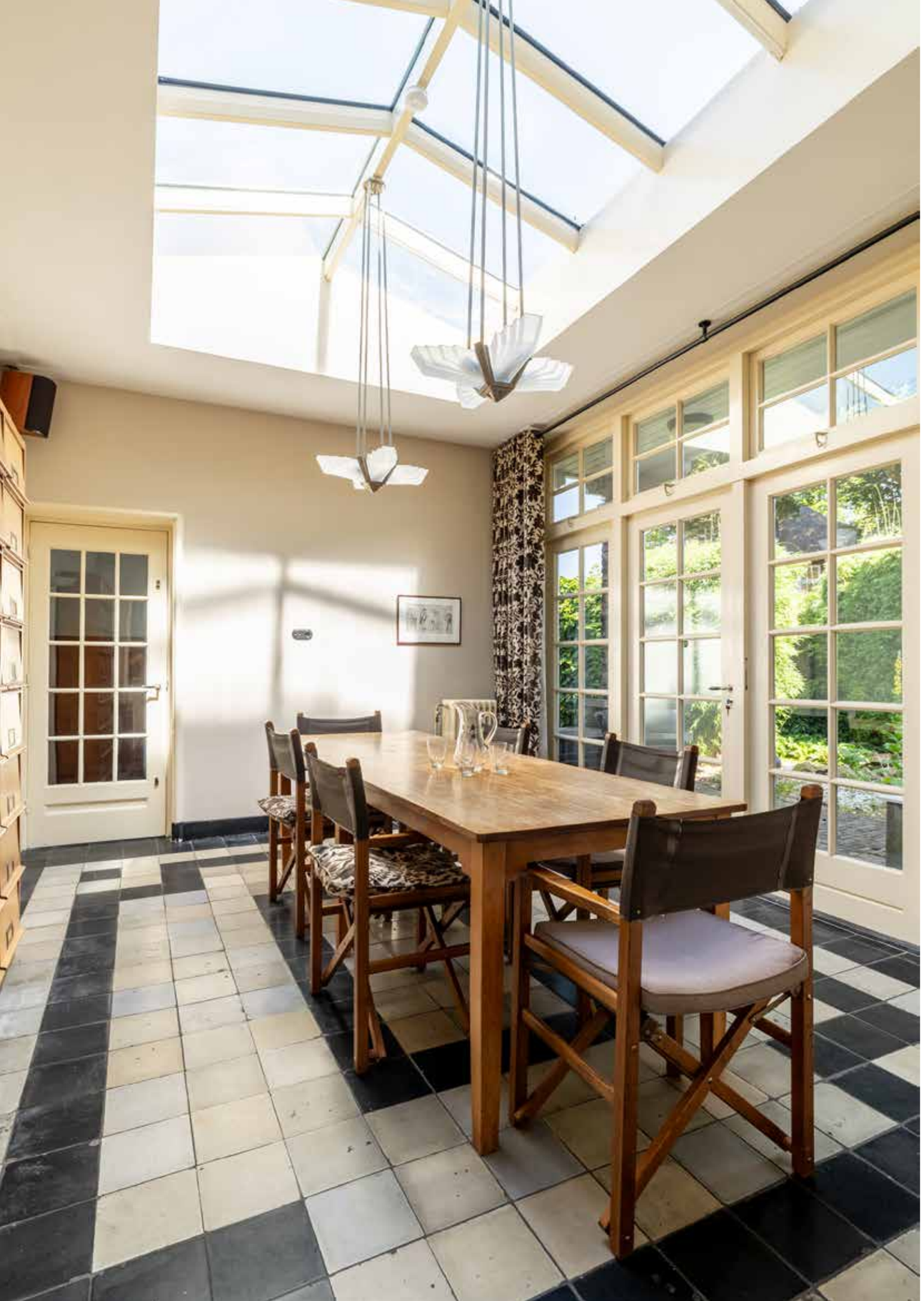




Leefkeuken

De leefkeuken staat in open verbinding met de serre, waardoor een sfeervolle en lichte woonkeuken is ontstaan. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfpits gasfornuis met oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Vanuit de serre leiden openslaande deuren naar een overdekt terras, gelegen in een groene en beschutte setting.

Aansluitend bevindt zich een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en praktische bergruimte. Vanuit hier is tevens de garage bereikbaar, die is voorzien van openslaande deuren naar de oprit.

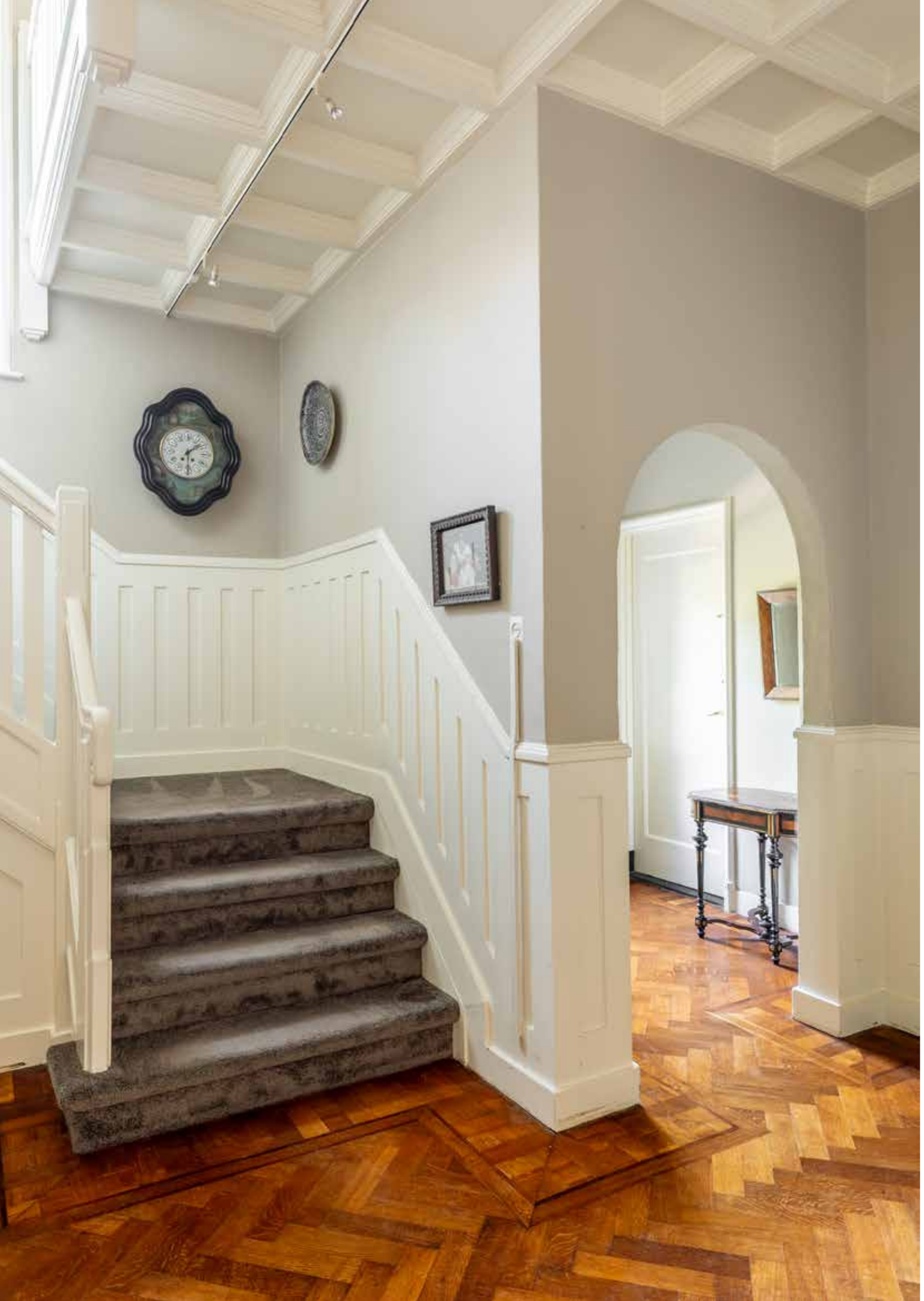














Eerste verdieping

Via het trappenhuis wordt de eerste verdieping bereikt. De royale overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte. Vanuit deze kamer is er fraai uitzicht over zowel de Roy van Zuidewijnlaan als de Tweede Muntstraat. De ruimte beschikt over vaste kasten, openslaande deuren naar het balkon en directe toegang tot de badkamer.

Aan de zijde van de Tweede Muntstraat bevindt zich een tweede slaapkamer, voorzien van een parketvloer en een rustige lichtinval. Aan de voorzijde ligt een derde slaapkamer met uitzicht op de laan, terwijl de vierde slaapkamer zich aan de zijkant van de woning bevindt en eveneens prettig daglicht ontvangt.

De badkamer is zowel vanuit de overloop als vanuit de hoofdslaapkamer bereikbaar en is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

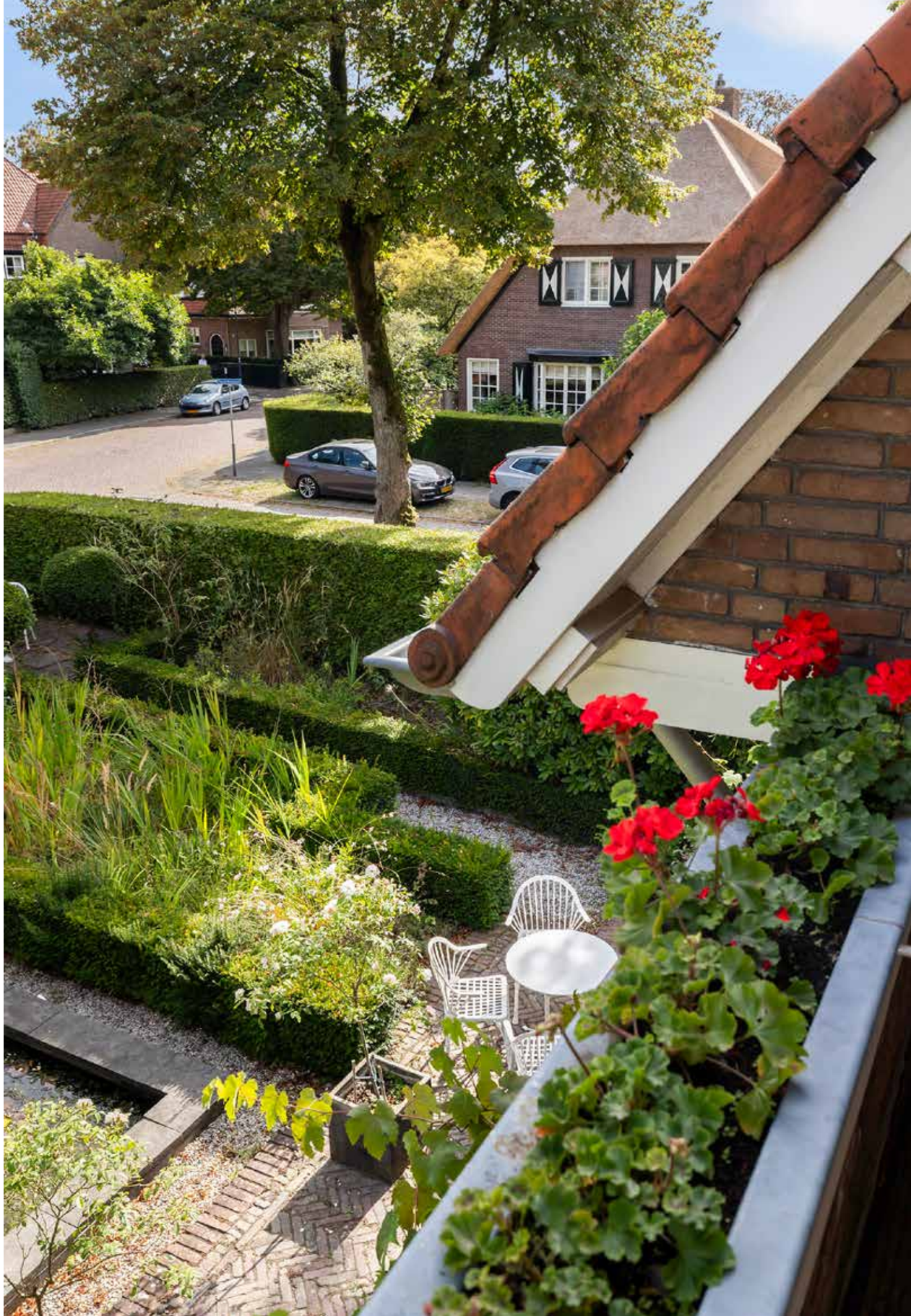




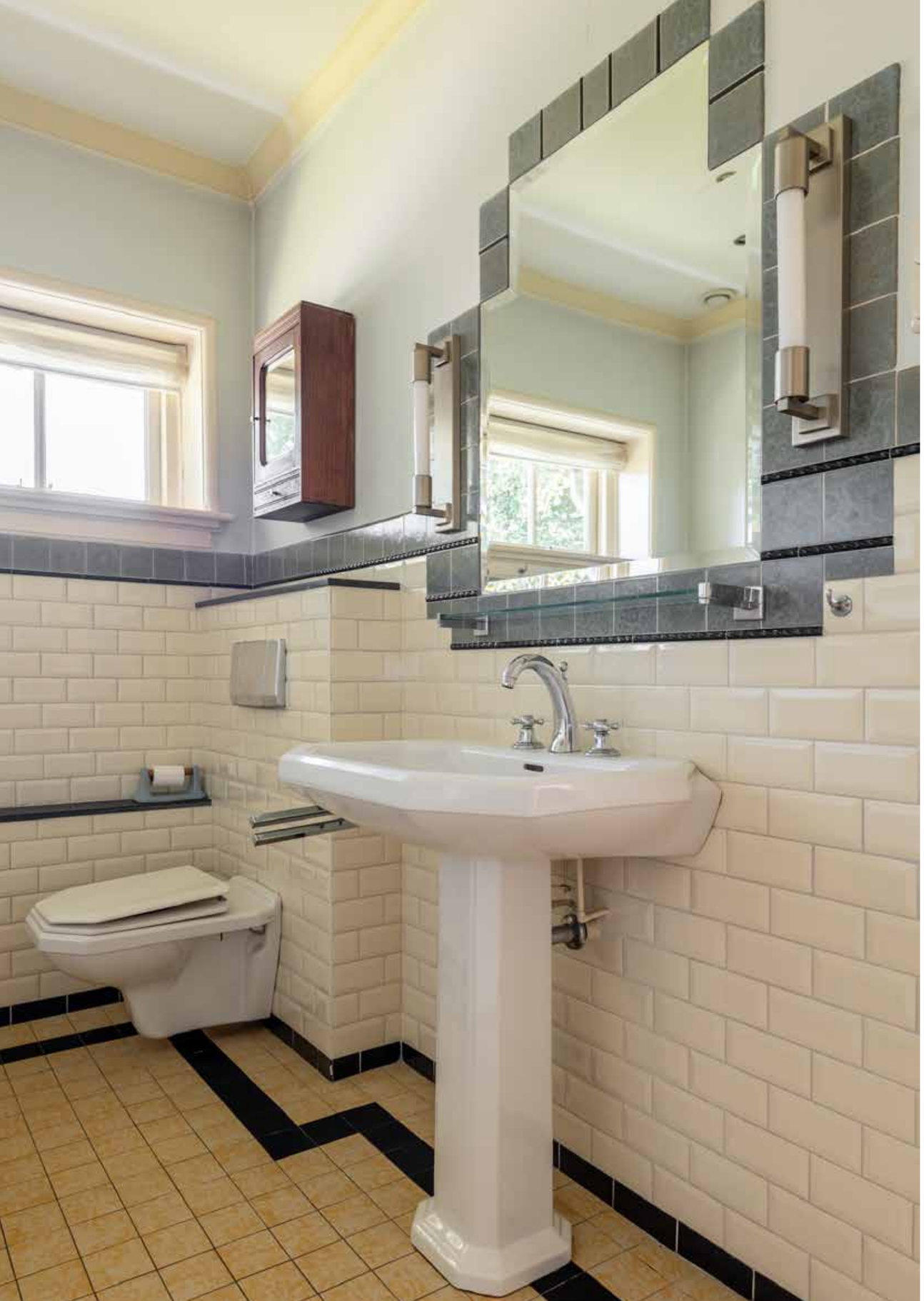










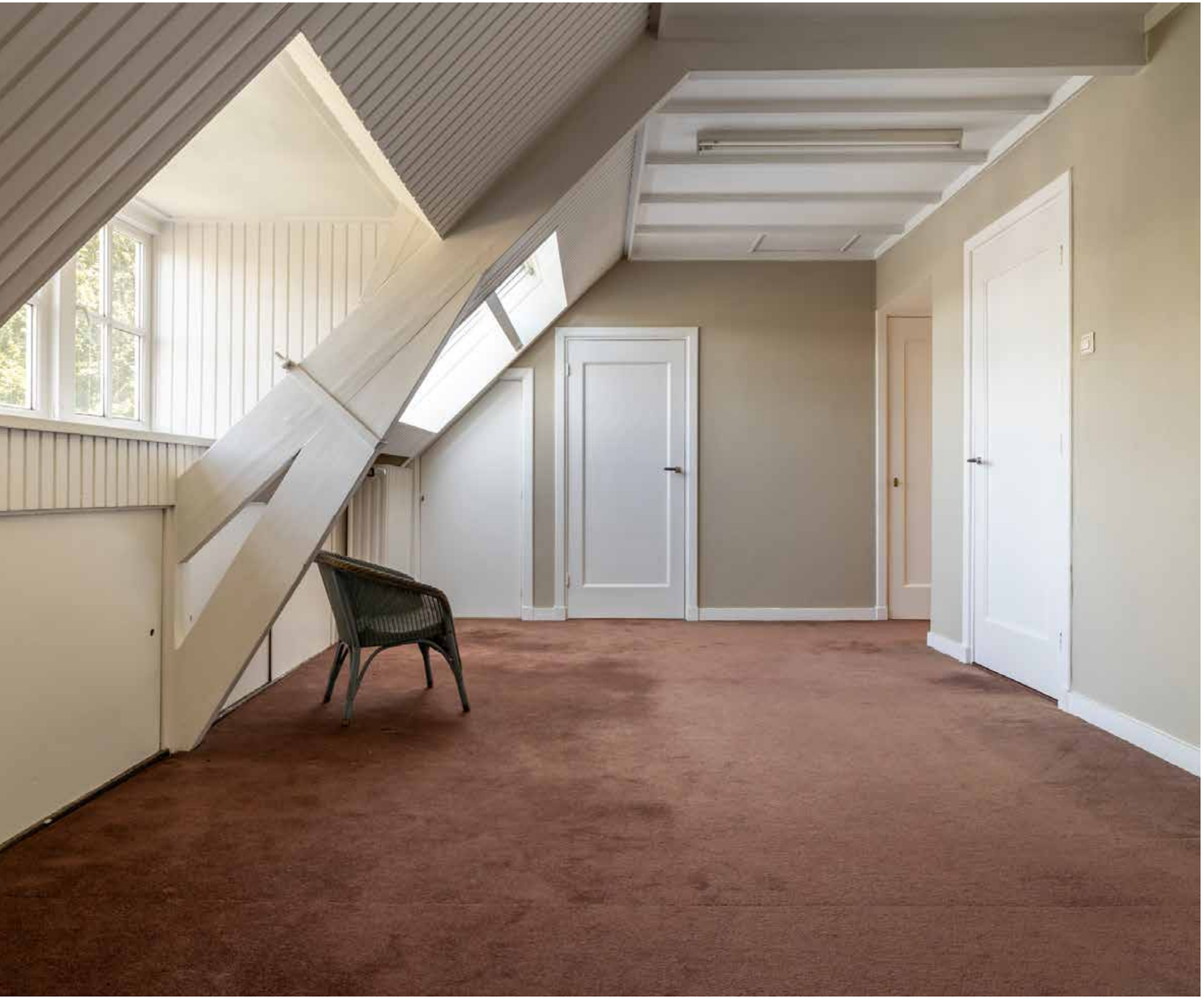












Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping vormt een volwaardige woonlaag met verrassend veel ruimte en licht. De overloop is voorzien van twee dakkapellen en een groot dakraam en biedt toegang tot twee slaapkamers, een tweede badkamer, een berging en een voormalige doka met wateraansluiting.

Beide slaapkamers op deze verdieping liggen aan de zijde van de Tweede Muntstraat. Beide slaapkamers beschikken over twee vaste kasten, een van de twee heeft een dakkapel.

De tweede badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet.













Tuin

De tuin omsluit de villa aan drie zijden en biedt een uitzonderlijke mate van privacy en rust. Door de variatie aan terrassen en zitplekken is er op elk moment van de dag een aangename plek in zon of schaduw te vinden. Het volwassen groen versterkt het besloten karakter en vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning.



















Garage & parkeren

De woning beschikt over een garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. De huidige oprit biedt plaats aan één auto, met mogelijkheid tot uitbreiding. In de wijk geldt een vergunningensysteem voor parkeren.

Kelder

De provisiekelder is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over stahoogte en een separaat wijn-gedeelte.

Bijzonderheden

- Karakteristiek halfvrijstaand herenhuis op een prominente hoeklocatie
- Gelegen in de villawijk De Zandberg, Breda-Zuid
- Woonoppervlakte circa 311 m^2
- Zes slaapkamers en twee badkamers
- Royale en-suite living met serre en leefkeuken
- Authentieke details zoals glas-in-lood, hoge plafonds en parketvloeren
- Tuin aan 3 zijden met meerdere terrassen en veel privacy
- Garage en parkeren op eigen terrein
- Uitstekende mogelijkheid tot modernisering en verduurzaming met behoud van karakter











BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING



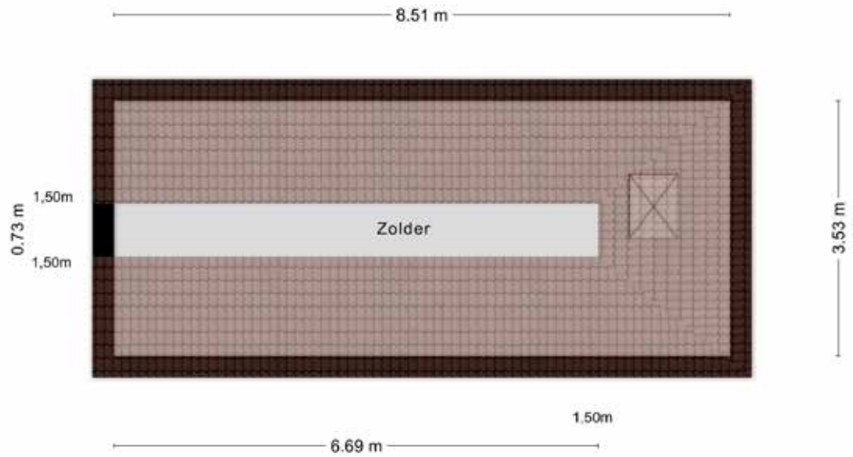
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



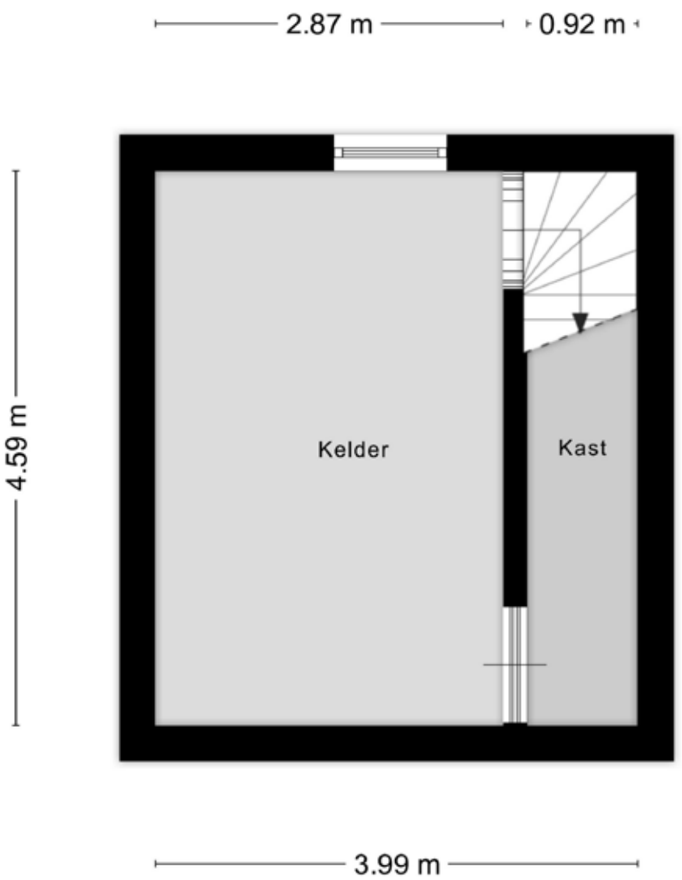
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



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

KELDER



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

SITUATIETEKENING



Toplocatie met uitstekende verbindingen

Op de fiets naar...

Een basisschool in de buurt (7 min), boodschappen doen aan de Ginnekenweg (2 min), lunchen of borrelen in het Ginneken (4 min), een hapje eten op de Grote Markt (8 min), terrasje pakken in het centrum (8 min).

Snel weg!

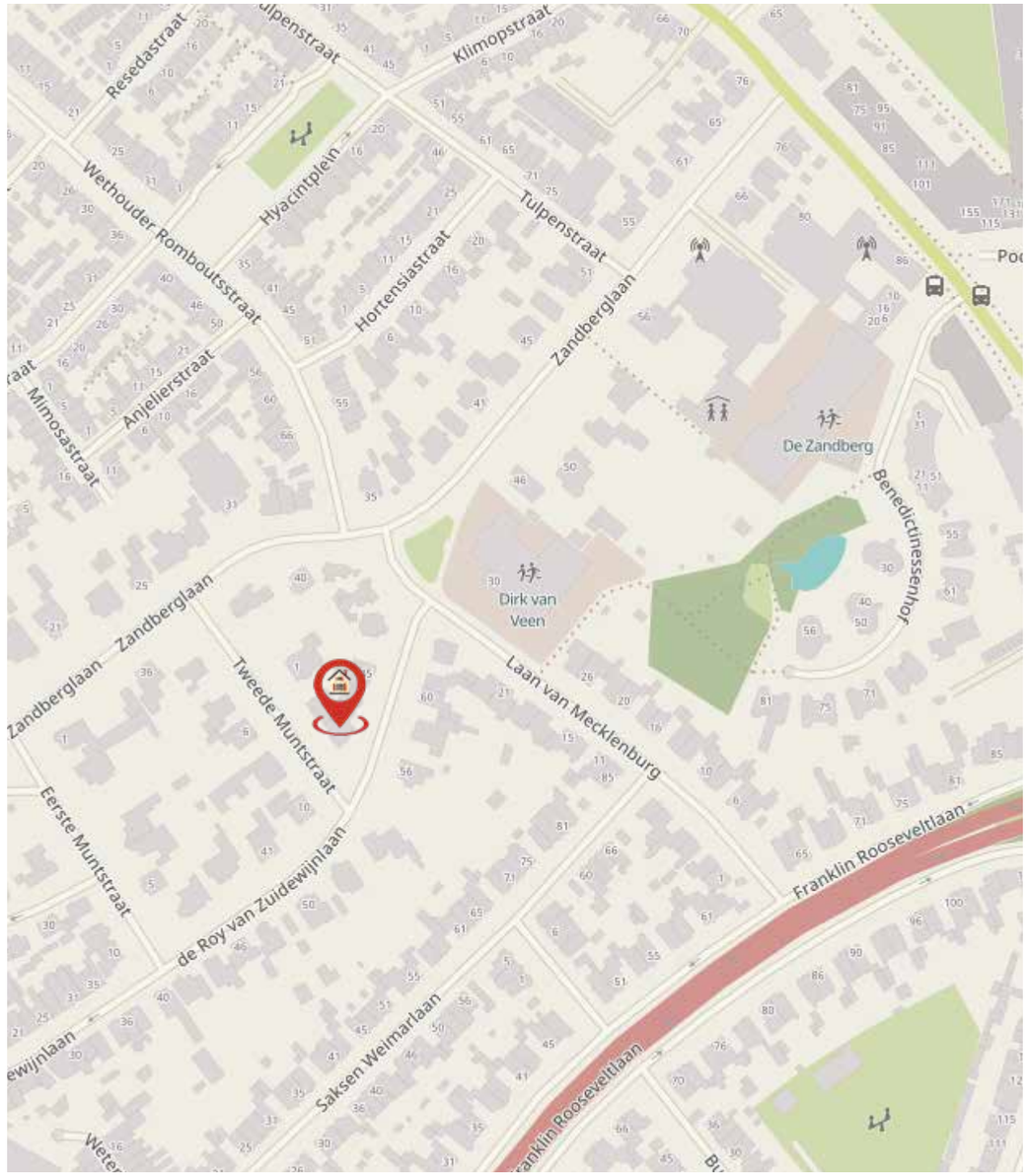
Met de gunstige ligging nabij de A16 en A27 zijn steden in de regio uitstekend bereikbaar. Zo bereikt u via de A16 eenvoudig Rotterdam (ca. 55 km) en bent u via de A27 en A2 in Utrecht (ca. 70 km). Ook Antwerpen ligt op korte rijafstand via de A16 (ca. 60 km).

Geen weer voor de fiets?

Op korte afstand bevinden zich meerdere bushaltes met directe verbindingen.

Van Breda CS naar everywhere

Station Breda bevindt zich op korte fietsafstand van de woning en is ook goed bereikbaar per bus. Vanaf hier zijn er uitstekende treinverbindingen richting onder andere Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Antwerpen.





Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarsteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddoelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Commercieel Medewerker
Binnendienst Nieuwbouw
l.vandentempel@schonckschul.com
076 56 56 056



Yolanda Hop

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toelichting NEN2580
Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Onderzoekplicht koper
Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Biedverloop
Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper
Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld , is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

Hypotheek
Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/ of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag , zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze
Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.De koper is inprincipe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Is dit uw droomhuis?

“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek; we nemen de zorgen voor u uit handen.”

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Nieuwe Boschstraat 40
076 - 56 58 551
van-loon.com
Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code

FINANCIEEL ADVIES VOOR IEDEREEN!



Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebepaling?
Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebepaling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebepaling

SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHEIDEND DOOR AANPAK

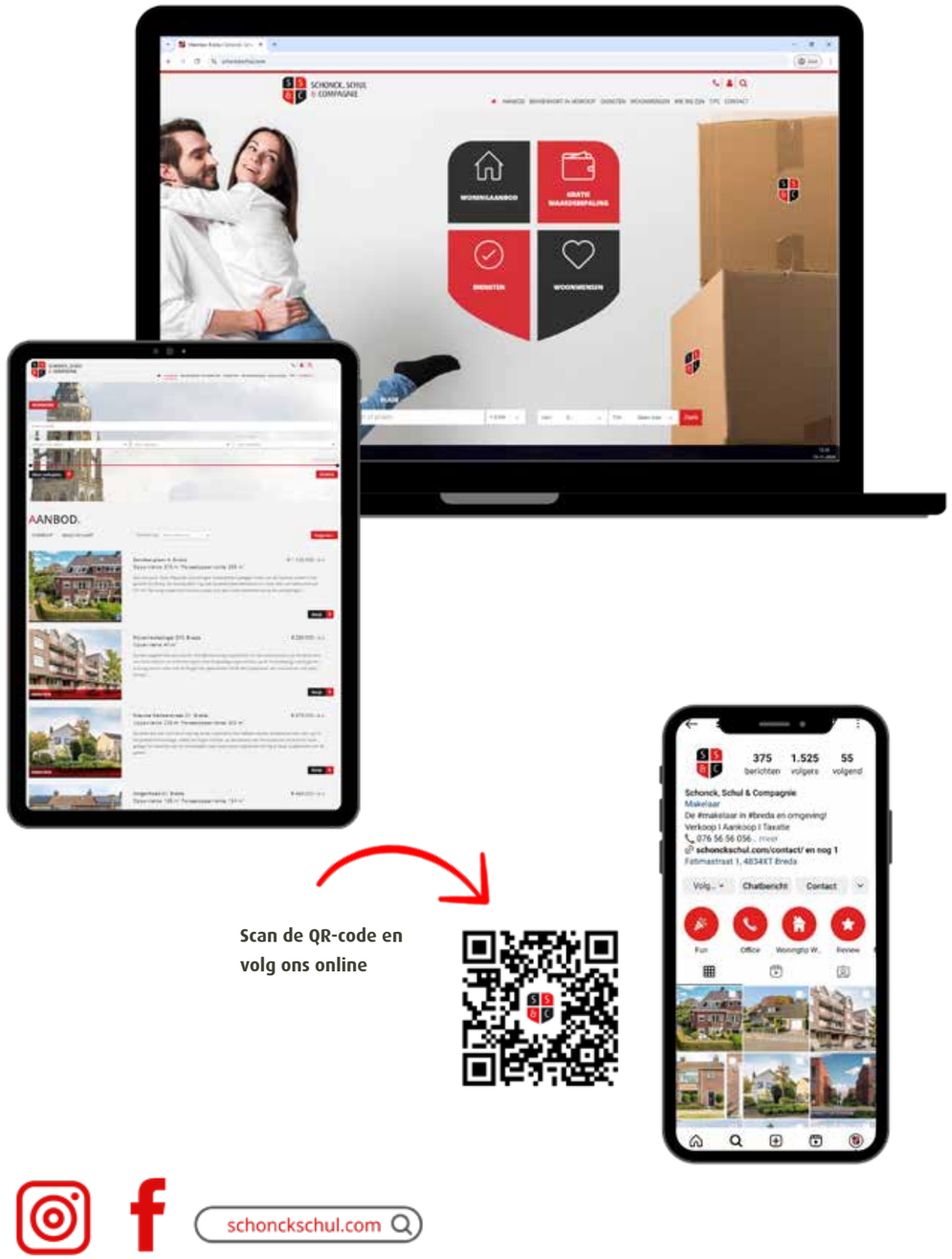
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.




SCHONCK SCHOOL & COMPAGNIE

Schonck, Schul & Compagnie
Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com