

Catharinastraat 21 F | Breda

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



Catharinastraat 21 F | Breda



Kenmerken

Bouwjaar	1896	Ligging	aan park, in centrum,
Soort woning	villa		vrij uitzicht
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	zonneterras
Energie label	A+	Inhoud	1150 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	270 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	283 m ²

Het alternatief voor een appartement, aan het mooiste park van Breda

Wie in Breda een appartement zoekt op een A-locatie, vindt hier iets beters. Dit voormalige koetshuis biedt alles wat een luxe appartement belooft: onderhoudsarm, centraal gelegen, instapklaar en volledig vernieuwd. Maar dan zonder VvE, zonder maandelijkse bijdragen en zonder beperkingen op verhuur of verbouwing. Met 275 m² woonoppervlak, een eigen entree, een privé dakterras en de vrijheid van een eigen woning.

In 2024 werd het pand tot op de buitenmuren gestript en volledig opnieuw opgebouwd. Alleen de karakteristieke buitenmuren bleven behouden; alles daarachter is nieuw en nog nooit bewoond. Direct voor de deur ligt het Valkenbergpark, ooit de privé-kasteeltuin van de Heren van Breda. Geen tuin om te onderhouden, wel iedere dag uitzicht op monumentale bomen. Station Breda bereikt u in slechts een paar minuten wandelen door het park.

Omschrijving

Voor wie een ruim appartement op een toplocatie overweegt, is dit een uniek alternatief. U geniet van alle voordelen van appartementbewoning, maar zonder VvE, servicekosten of gedeelde voorzieningen. Daarvoor krijgt u een eigen woning met 275 m² woonoppervlak, een privé dakterras, een multifunctionele werkruimte op de begane grond en het karakter van een historisch pand op een van de mooiste locaties van Breda.

Wonen met het park als achtertuin

De symmetrische entree leidt naar een royale leefkeuken onder een sfeervolle lichtkoepel, met een groot kookeiland en hoogwaardige apparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, twee Miele combi-ovens, een wijnklimaatkast en een Quooker.

Aan de parkzijde ligt de royale woonkamer met twee zitgedeeltes en openslaande deuren naar het groen. De extra kamer op de begane grond is ideaal als slaapkamer, kantoor of praktijkruimte. Daarnaast is er een praktische bijkeuken.

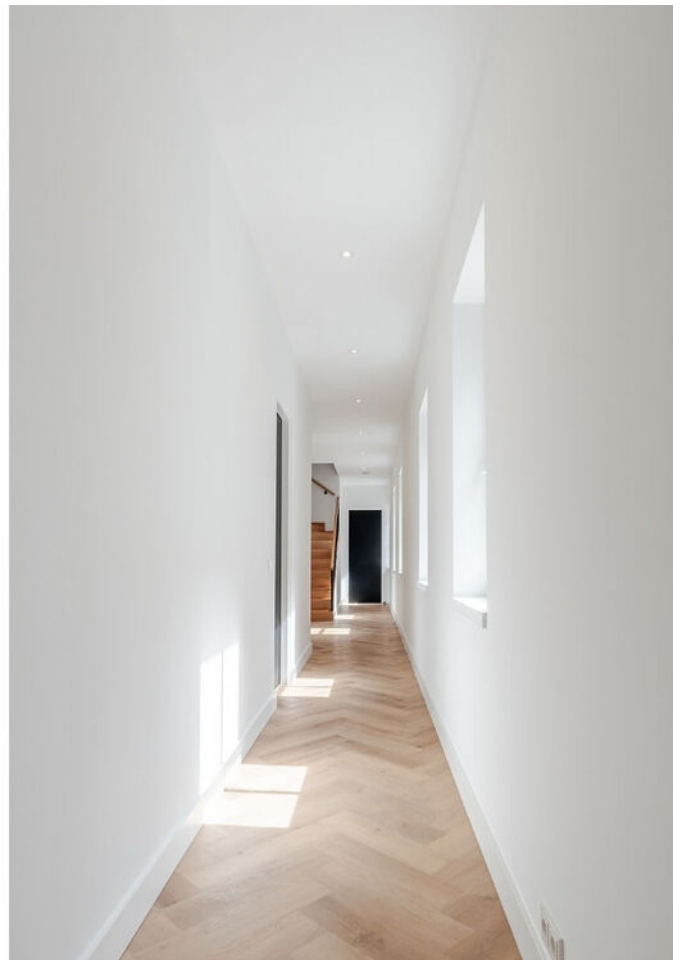
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met zichtbare balken en slimme bergruimte. Vanuit de masterbedroom bereikt u het privé dakterras met uitzicht over het Valkenbergpark. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloofdouche, dubbele wastafel, zwevend toilet en voorbereid op de plaatsing van een ligbad.

Techniek en comfort

Achter de historische gevel schuilt een volledig nieuwe woning. Alle installaties zijn in 2024 vernieuwd. De woning is gasloos, voorzien van een Daikin warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling, uitstekende isolatie en energielabel A+. Camerabewaking rondom completeert het comfort.

Bereikbaarheid

Station Breda ligt op een paar minuten lopen. Van daaruit reist u rechtstreeks naar onder meer Rotterdam, Antwerpen, Den Haag, Schiphol en Brussels Airport. Ook de A16 en A27 zijn snel bereikbaar.











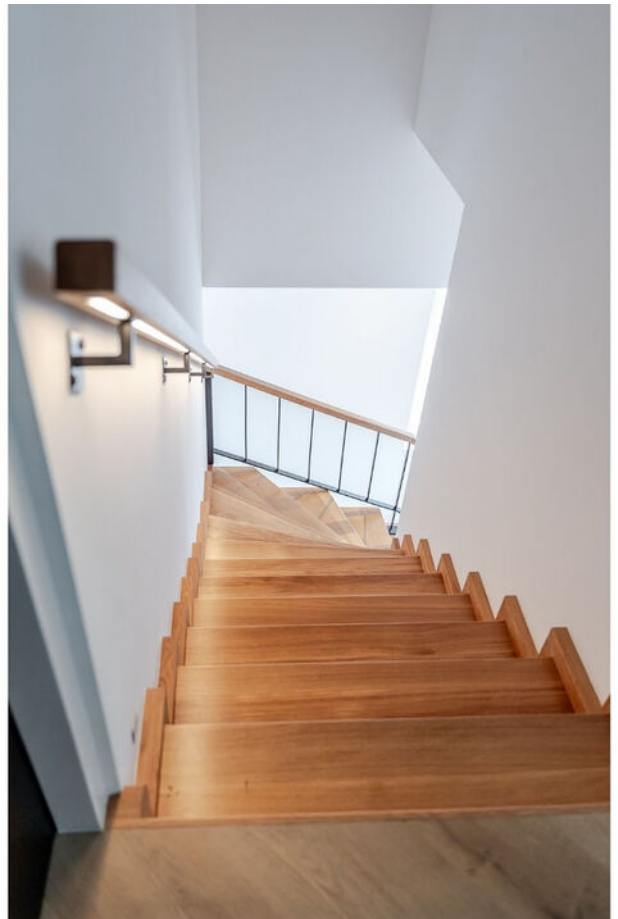


















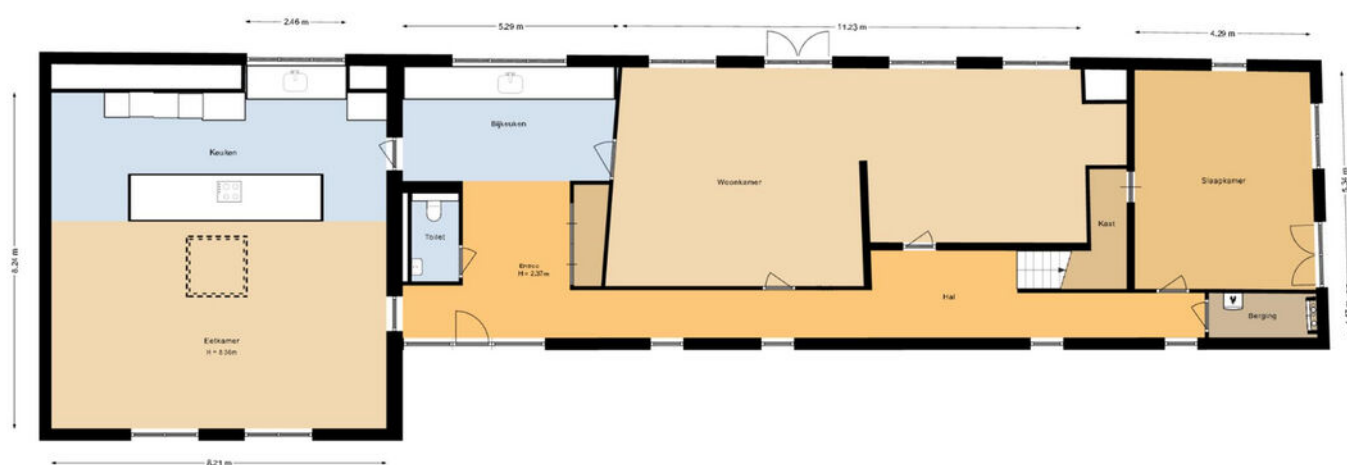




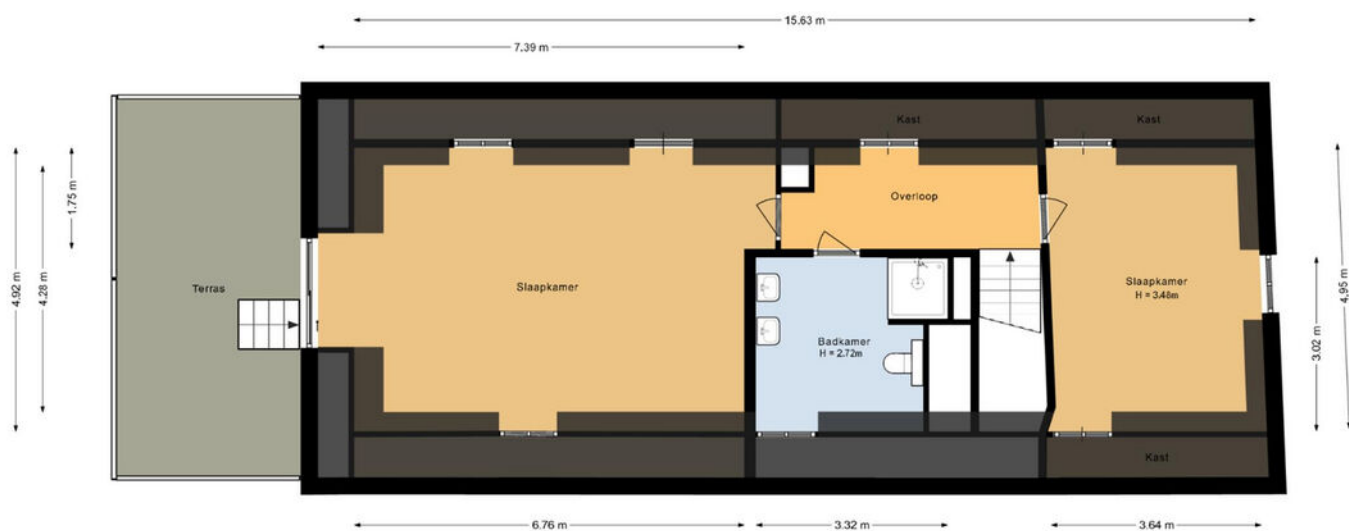




Plattegronden



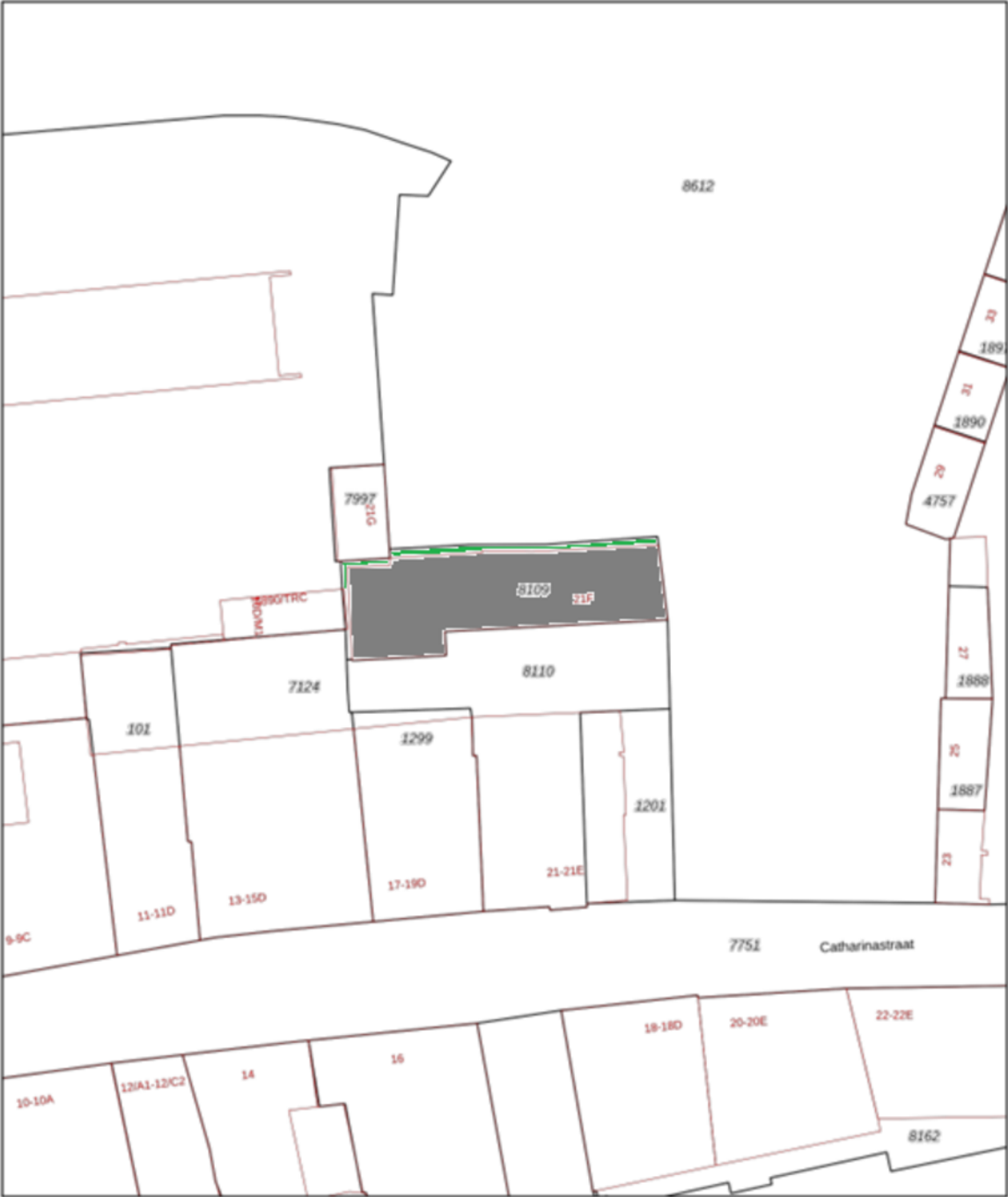
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie B

Perceel 8109

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 databankrecht.

kadaster

Wonen in Breda

In een stad als Breda mag u er vanuit gaan dat voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, alles voor de dagelijkse boodschappen en sportfaciliteiten binnen handbereik zijn. In welke karaktervolle wijk u ook besluit te wonen. Wonen in Breda staat voor genieten van het bourgondische leven. De sfeervolle historische binnenstad is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. En met het zeer gevarieerde en aantrekkelijke winkelaanbod hoeft u voor een dagje shoppen de stad niet uit. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. De stad heeft interessante musea, zoals het Stedelijk Museum Breda, het historische Begijnhof en leuke festivals.





Op de kaart

Algemeen

- Voormalig koetshuis op een unieke locatie aan het Valkenbergpark.
- In 2024 volledig opnieuw opgebouwd; uitsluitend de buitenmuren zijn behouden.
- Circa 275 m² woonoppervlak.
- Energielabel A+.
- Daikin warmtepomp met vloerverwarming en vloerkoeling.
- Eigen entree en privé dakterras.
- Drie royale slaapkamers, waarvan één ideaal als kantoor of praktijkruimte.
- Geen VvE en geen servicekosten.
- Gelegen binnen beschermd stadsgezicht.
- Parkeergelegenheid is in de omgeving van deze villa beschikbaar voor te huren en/of aan te kopen.

Verkoopvoorwaarden

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 55 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.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie NEN2580

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. 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 u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is 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 tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur