

KANTOOR MET BOVENWONING

GINNEKENWEG 236-236A

BREDA



236

FRANK

P
alleen voor
opladen
elektrische
voertuigen

234

238

DE HU
VERKOP

GINNEKENWEG 236-236A

BREDA

WOON-WERK HERENHUIS TE KOOP.

Zoekt u in het sfeervolle Ginneken op een toplocatie een uniek, compleet herbouwd half vrijstaand kantoor op de begane grond, met een gebruiksoppervlak van ca. 87 m² & frontbreedte ca. 8.70 m (binnenmaats gemeten), een trap- annex bergkast en een parkeerplaats op eigen terrein. Met eventueel daarbij een unieke, compleet herbouwde riante/smaakvol afgewerkte bovenwoning (van een liefhebber - voor een liefhebber - 1e verdieping - geen lift - gestoffeerd), met een woonoppervlak van ca. 146 m², een zonnig dakterras (ZW), een berging, (optioneel) een vaste parkeerplaats op een aangrenzend afsluitbaar binnenterrein en op een fraaie locatie in het sfeervolle Ginneken gelegen? Dan bent u hier aan het juiste adres!

LOCATIE

Het charmante kantoor met een parkeerplaats op eigen terrein, ligt op een zeer aantrekkelijke locatie in het gewilde Ginneken. Diverse uitgaansgelegenheden, restaurantjes en winkeltjes geven een gezellige ambiance aan dit gedeelte van de Ginnekenweg (eenrichtingsverkeer).

De gezellige Ginnekense markt, het Mastbos/de Mark, winkelcentra, de Wilheminastraat, het bruisende centrum en het openbaar vervoer zijn op loopafstand bereikbaar. Middels de snelfietspaden heeft u alles onder handbereik en de verbindingen naar het centrale wegennet en het HSL station zijn eveneens uitstekend.

KENMERKEN

Vraagprijs : € 1.200.000 k.k.
Aanvaarding : In overleg
Waarborgsom/bankgarantie : 10% van de koopsom

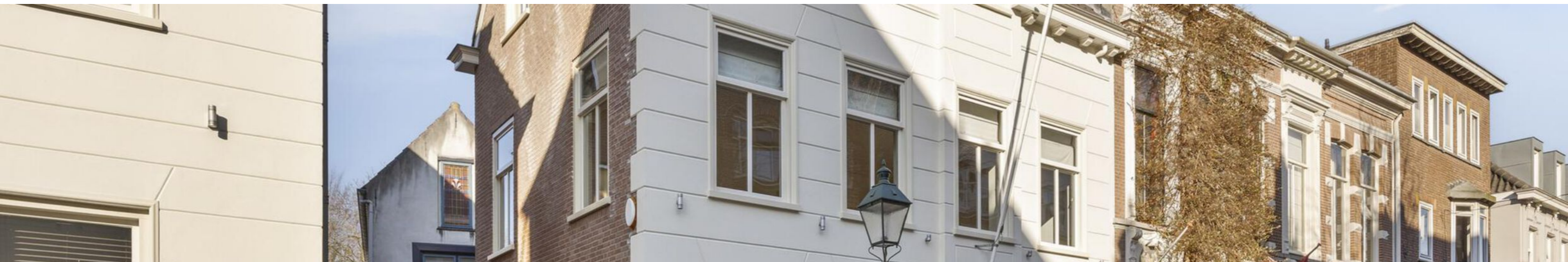
Gebruiksoppervlakten

Totaal : Ca. 233 m²
Kantoorruimte : Ca. 87 m²
Woonruimte : Ca. 146 m²

Gebouw informatie

Bouwjaar : 1997
Onderhoud binnen: Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten: Goed tot uitstekend
Parkeren : 1 parkeerplaats op eigen terrein

Kadastrale gemeente : Ginneken
Sectie : I
Nummer : 10291 A1 + 10291 A2
Groot : 210 m²



KANTOOR

Middels een fraaie hardhouten/klassieke voordeur komt u in de entree/hal, ca. 2.69x3.81 m, met 1 voorgevelraam, 2 speelse "doorkijk" ramen (met glas-in-lood in dubbelglas) naar de spreekkamer en de kantoorruimte toe.

De kantoorruimte, ca. 4.75/6.13x6.60 m, heeft fraaie raampartijen, een verbindingsdeur naar de spreekkamer en naar de achter-entree. De spreekkamer, ca. 2.44x3.77 m, heeft ook 2 speelse glazen "doorkijk" ramen met (met glas-in-lood in dubbelglas - geluidsarm) en mechanische ventilatie.

De achter-entree geeft toegang tot de pantry, het vrijhangend toilet met een fonteintje, de garderobenis met kast- ruimte en de riante werkkamer. De pantry is uitgerust met o.a. een spoelbak, een ingebouwde vaatwasmachine, een ingebouwde koelkast en extra kasten.

De werkkamer ligt aan de achterzijde. Deze multifunctionele kamer, ca. 3.99x5.16 m, incl. de royale/praktische 4-deurskastenwand, heeft 2 fraaie zijgevelramen en een airco (kan ook verwarmen).

"Kantoorruimte met karakter"

BOVENWONING 1e VD

Middels een zelfstandige, overkapte trapopgang komt u bij de klassieke voordeur en aansluitend in een fraaie, ruime hal/entree met een intercominstallatie & alarmsysteem, een vrijhangend toilet met een fonteintje & mechanische ventilatie, een trapopgang naar de 2e verdieping en een praktische trap- annex bergkast.

Via de hal zijn middels 2 dubbele glas-in-lood deuren de verrassende tuinkamer en de sfeervolle living te bereiken. De tuin-/werk-/slaapkamer, ca. 4.00x5.60 m, heeft een plafondhoogte van ca. 4.85 m, een "open" entresol en een schitterende glazen achtergevel met een schuifpui naar het zonnige dakterras op het zuidwesten.

De verrassend ruime living ca. 3.98/4.60x8.70 m, heeft speelse raampartijen en een strakke ingebouwde gashaard. Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele bovenwoning.

Vanuit de hal en de living is de dichte, luxe en complete inbouwkeuken toegankelijk. De Siematic inbouwkeuken met mechanische ventilatie met een duurzaam granieten aanrechtblad heeft o.a. een rvs afzuigkap, een keramische kookplaat, een rvs combimagnetron, een vaatwasmachine, een koelkast en een diepvriezer.

Deze verdieping heeft overwegend een Bruynzeel visgraat parketvloer met een band en een bies, de wanden & de plafonds met een strakke/platte band zijn fijn gestuct. Alle plinten, vensterbanken, paneel binnendeuren etc. zijn handmatig op maat gemaakt! Klassiek, fijn timmerwerk.

"Sfeervolle ruime living met verassende tuinkamer"

BOVENWONING 2E VD

Een L-vormige overloop (ook een betonvloer) met in een hoek o.a. een wasmachine- & drogeraansluiting. Aan de overloop grenzen het separate toilet (vrijhangend) met een fonteintje & mechanische ventilatie, de nette badkamer en de 3 slaapkamers. De eigentijdse badkamer, ca. 2.51x2.60 m, is o.a. voorzien van mechanische ventilatie, een douchecabine met een thermostatische kraan, een ligbad met een thermostatische kraan en twee design wastafels.

De afmetingen van de 3 slaapkamers zijn: slaapkamer 1, ca. 2.56x2.75 m, heeft een groot Velux dakraam, slaapkamer 2, ca. 2.60/2.70x2.75 m, heeft een fraaie dakkapel en slaapkamer 3, ca. 3.15x6.60 m, heeft een complete, forse schuifkastenwand (4-deurs) en 2 zijgevelramen. Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde, slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en slaapkamer 3 ligt aan de zijgevel.

Op deze verdieping ligt een "warme", onderhoudsvriendelijke laminaatvloer en de wanden & de plafonds zijn fijn gestuct. Ook op deze woonlaag zijn alle plinten, vensterbanken, paneel binnendeuren op maat gemaakt!

BOVENWONING 3E VD

Via de overloop van de 2e verdieping is middels een vlizotrap de beloopbare bergzolder, ca. 1.05x8.75 m, toegankelijk met een nokhoogte van ca. 1.80 m.

TUIN/DAKTERRAS

De riante bovenwoning (ca. 146 m² aan woonoppervlak), is uiterst smaakvol/luxe afgewerkt en beschikt over een fraai dakterras. Dit dakterras, ca. 3.25x3.37 m, met een schitterend, opmaat gemaakt sier smeedijzeren balustrade ligt perfect op het zuidwesten en biedt vele zonnige momenten. Onder dit terras ligt de aangebouwde berging, ca. 3.25x3.37 m, met elektra en een praktisch "zoldertje".

Het dakterras is toegankelijk middels de schuifpui van de verrassende tuinkamer (aan de achterzijde gesitueerd).

NADERE INFORMATIE

De voormalige vrijstaande bovenwoning met een winkel en een werkplaats was gebouwd in ca. 1852. In 1994 is het gehele pand gesloopt tot en met de fundering. Annemer Frans Balemans heeft het pand gebouwd en opgeleverd in 1997. Frans Balemans is een echte ambachtelijke aannemer en heeft de Ginnekenweg 236 - kantoor en de ruime bovenwoning aan de Ginnekenweg 236A gebouwd. Kosten noch moeite zijn gespaard!

Het eindresultaat ziet u terug in het onderliggend kantoor, maar ook in de bijzondere bovenwoning. Het gebruiksoppervlak ca. 87 m², is met oog voor detail afgewerkt, heeft stijlvolle raampartijen, een strakke pleisterwerk wandafwerking, fraai gestucte plafonds met een platte band, handgemaakte paneeldeuren met glas-in-lood en is absoluut instapklaar. De gevels aan de voorzijde zijn schitterend gestuct in vakken.

Via de afsluitbare sier smeedijzeren poort (met een intercom & brievenbussen) is o.a. ook het zelfstandige kantoor te bereiken. Dit kantoor beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein, heeft een eigen meterkast, een praktische trap- annex bergkast met een elektrische verwarming, een uitstortgootsteen en een close-boiler.

De bovenliggende riante bovenwoning (ca. 146 m² - een dakterras - een berging) is indien gewenst ook te koop. Ideaal voor bijv. een makelaarskantoor, een accountant etc. aan huis! Zowel het zelfstandige kantoor alsmede de bovenwoning zijn kadastraal gesplitst en hebben ieder een eigen afsluitbare meterkast.

Optioneel is er een kantoorunit (BG) in het buurpand (Ginnekenweg 240) te koop of te huur.

Contactgeluiden met burens zijn er niet, want het kantoor alsmede de bovenwoning staan los van de burens.

NADERE INFORMATIE

Aangezien de woning ouder is dan 10 jaar zal in de koopovereenkomst de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.

In deze koopovereenkomst wordt door ons standaard een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. U kunt hiervoor eventueel met uw financieel adviseur contact opnemen.

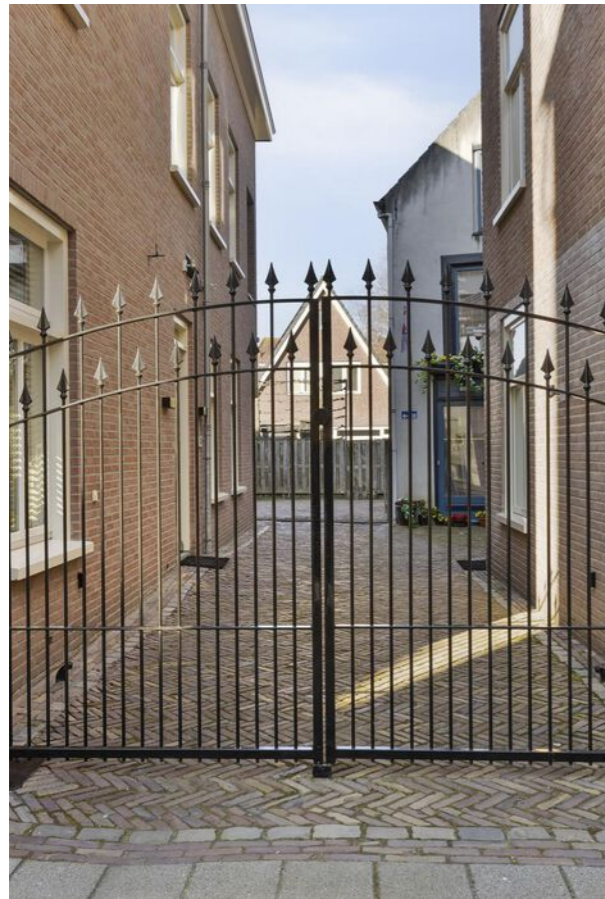
Afhankelijk van uw woonwens is de woning mogelijk gedateerd, dit is reeds verrekend in de prijsstelling.
Een bouwkeuring is indien gewenst, altijd mogelijk.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN

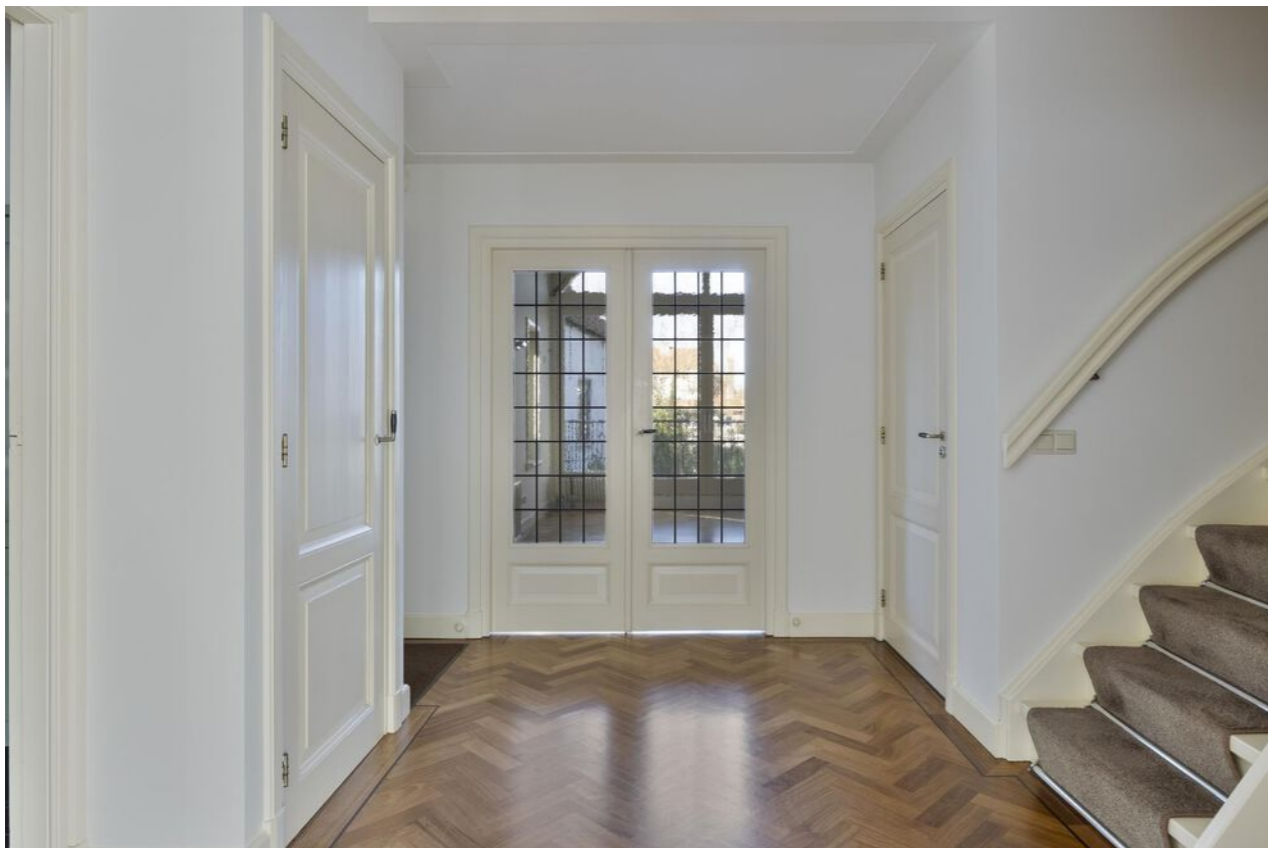
REGIO

De regio West Brabant met Breda als middelpunt ligt strategisch uitermate gunstig ten opzichte van de wereldhavens Rotterdam en Antwerpen en de luchthavens Zaventem (Brussel) en Schiphol. Breda beschikt over uitstekende infrastructuur met aansluitingen op de snelwegen A16, A27 en A58. Door de ligging aan de HSL-Zuid, een innovatief en hoogwaardig openbaar vervoersysteem, is een extra dimensie aan de strategische positie van Breda toegevoegd.

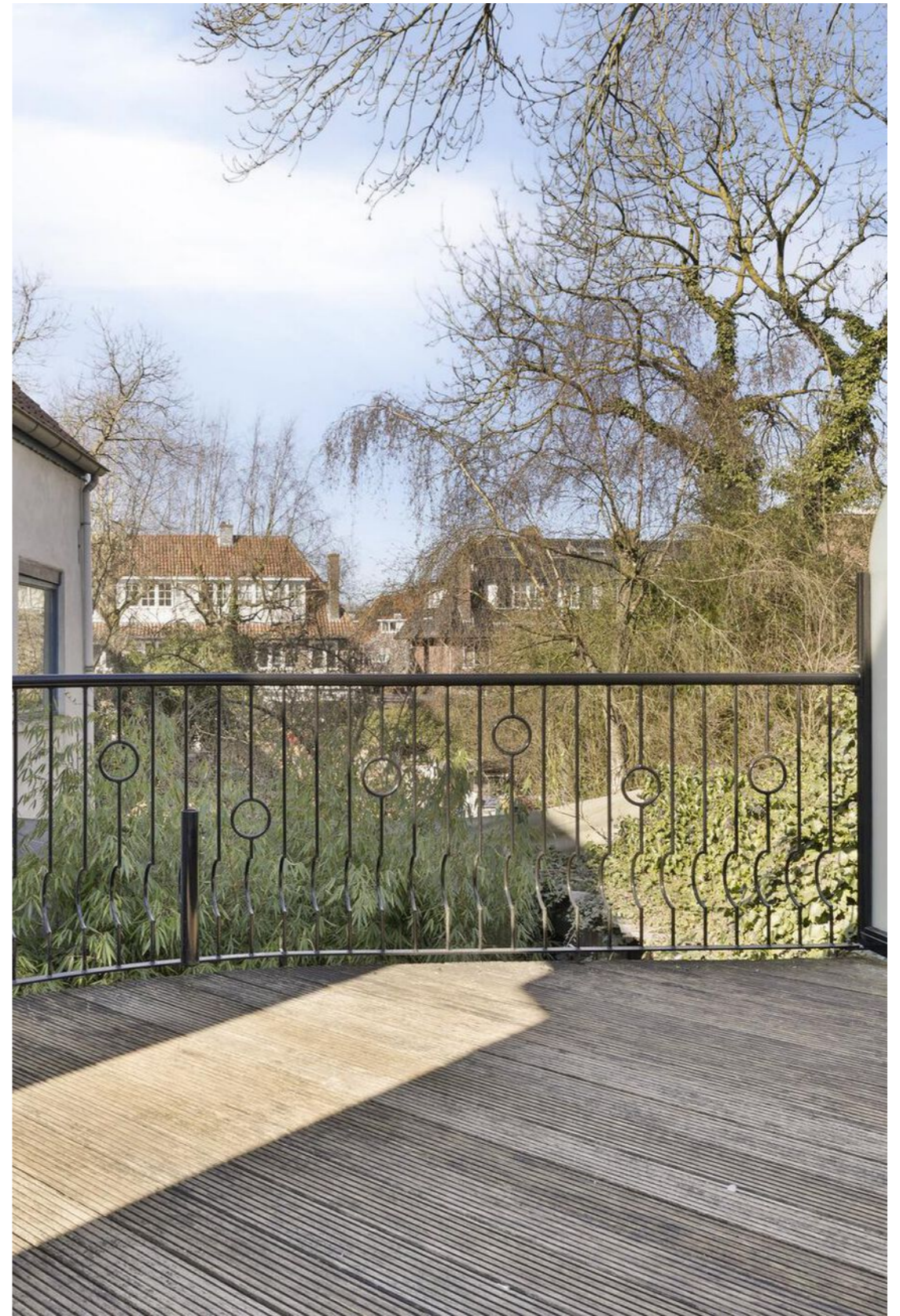
Met ruim 180.000 inwoners en een verzorgingsgebied van circa 350.000 inwoners vervult Breda een centrumfunctie in de regio. Breda beschikt over een breed aanbod van middelbaar en hoger onderwijs, een vanuit de historie levendig centrum met uitgebreid winkelaanbod en een prettig woon- en leefklimaat. De zakelijke dienstverlening, groothandel, industrie en logistiek voelen zich thuis in de dynamiek van de stad Breda met een zeer interessant en aantrekkelijk ondernemersklimaat. Almere en Breda hebben de beste binnensteden van Nederland. Dat heeft een vakjury bepaald bij de verkiezing voor de Beste Binnenstad 2017-2019. Breda kreeg de prijs in de categorie grote binnensteden.

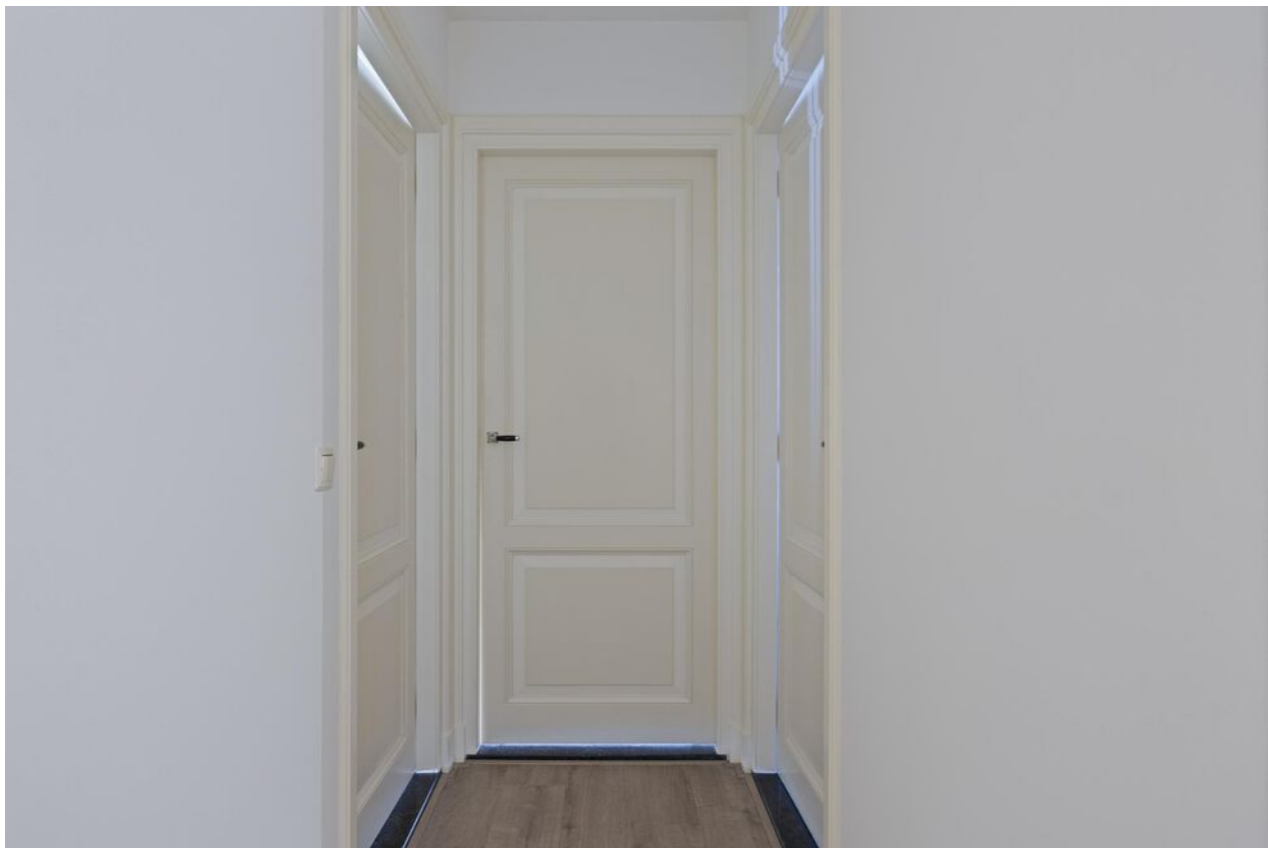




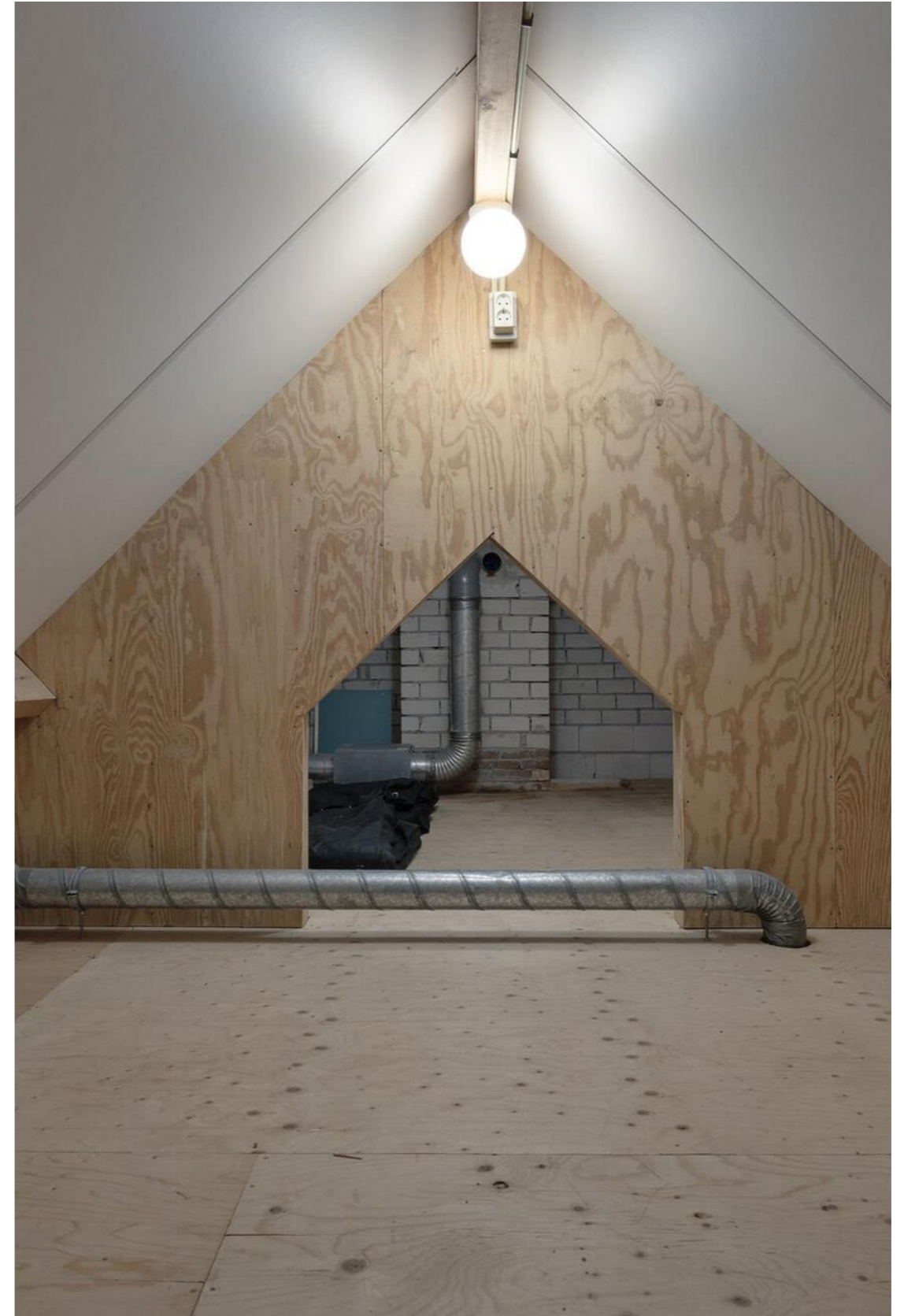














PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

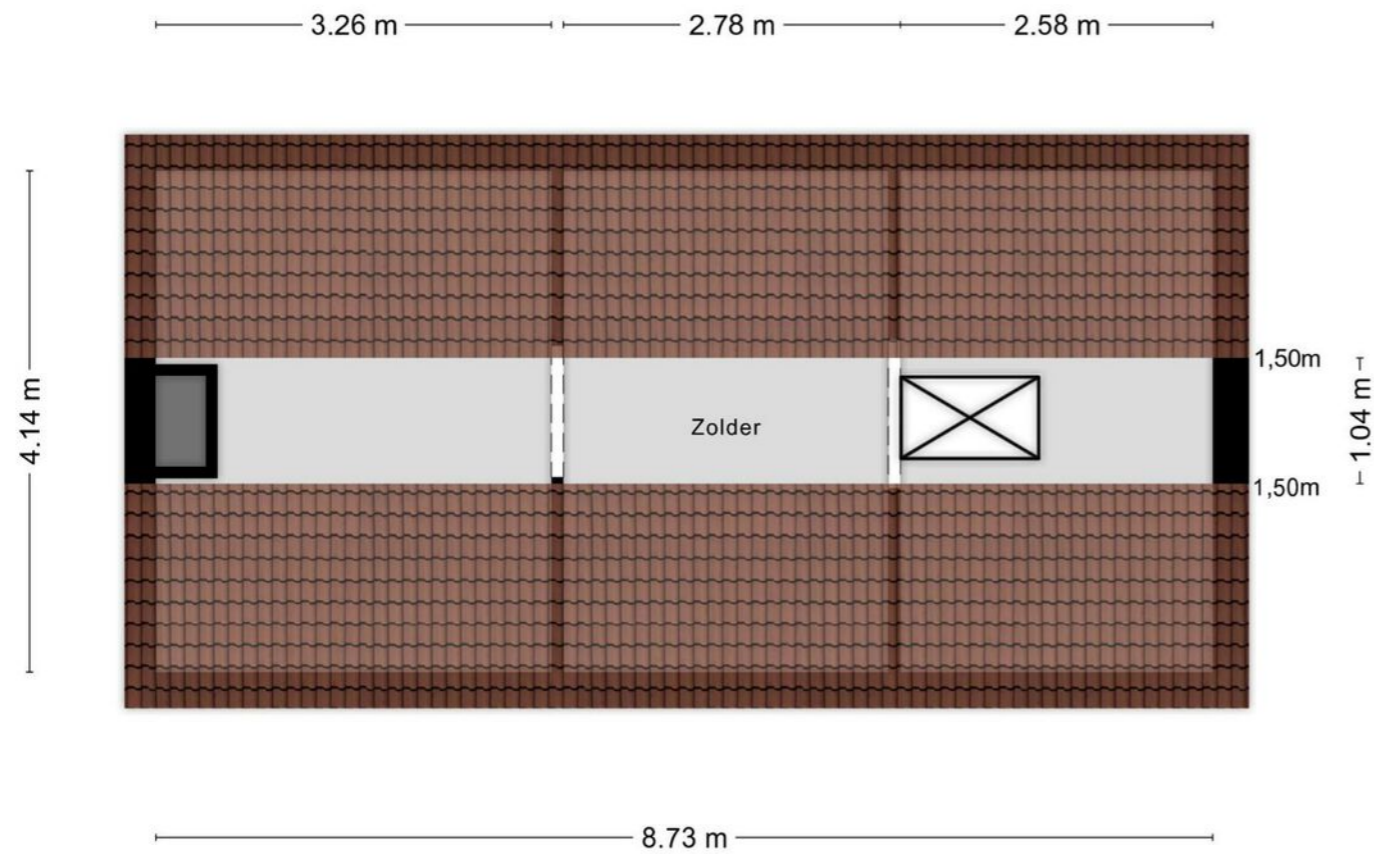


PLATTEGRONDEN



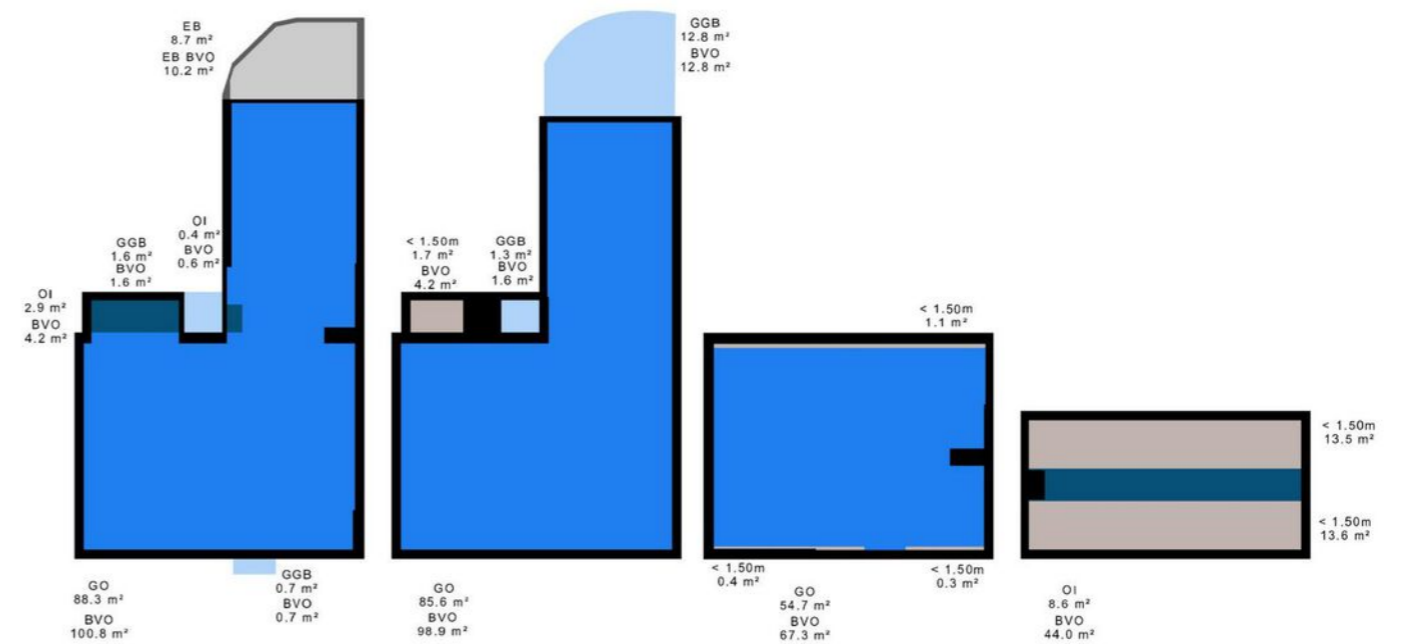
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



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

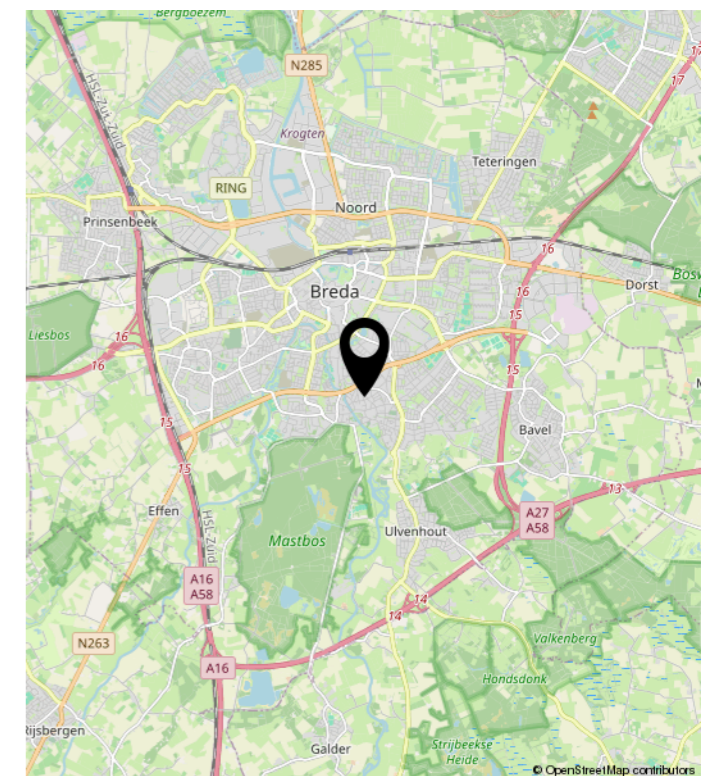
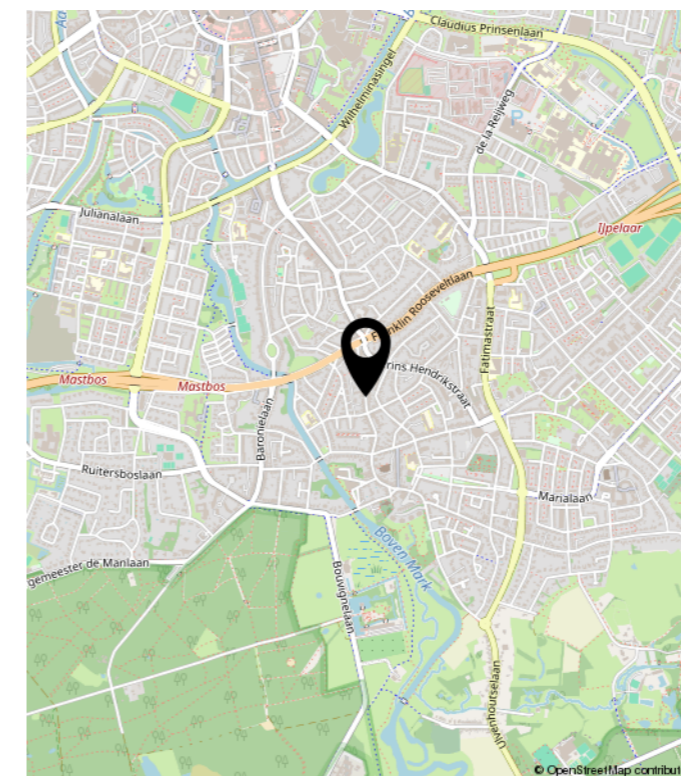
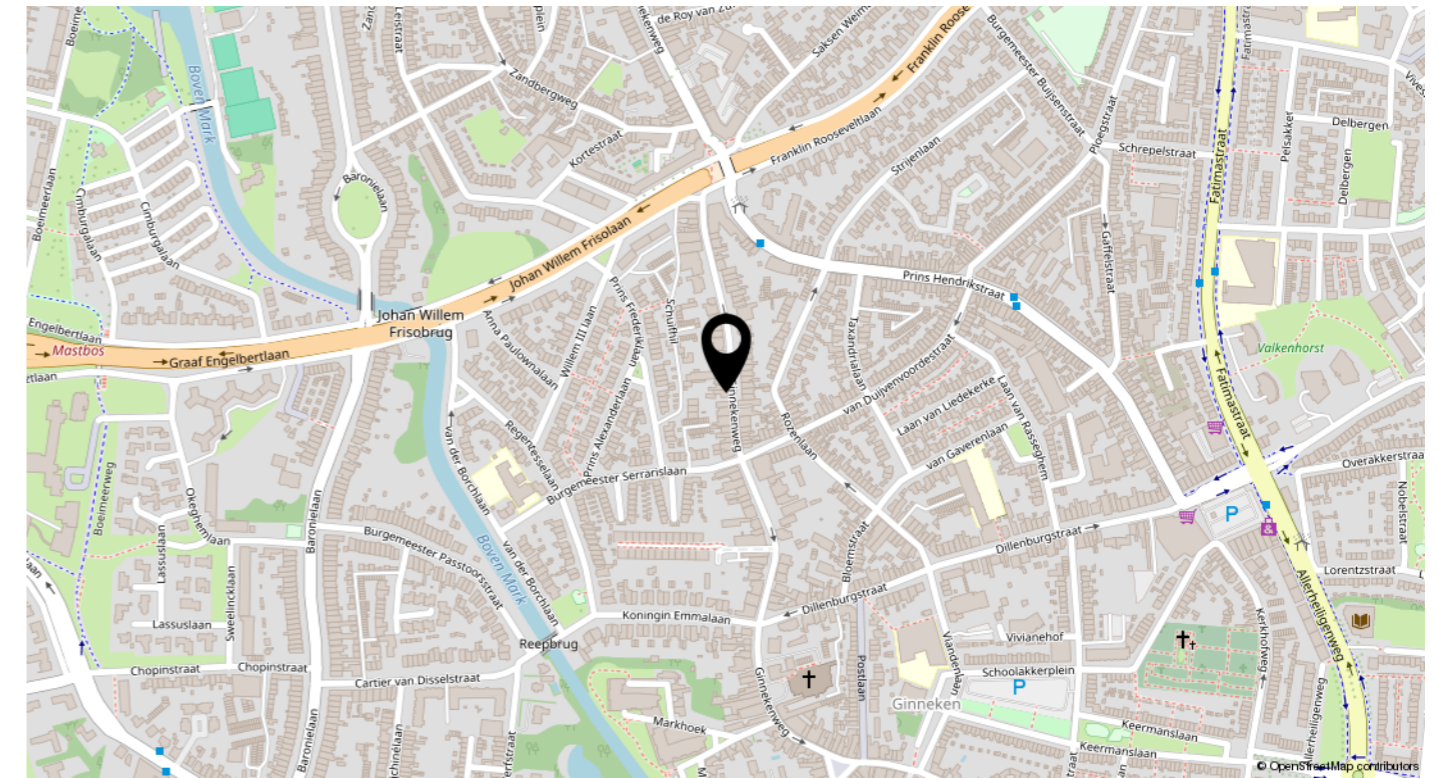
PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART



LOCATIE



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS BEDRIJFSHUISVESTING

Uw bedrijfspand moet passen bij uw bedrijf, bij uw mensen én bij uw klanten. De juiste uitstraling, sluitende faciliteiten, goede bereikbaarheid en andere voor uw bedrijf relevante criteria maken van uw bedrijfspand een ideaal visitekaartje voor uw bedrijf. Wilt u een bedrijf of een nieuwe vestiging beginnen in de regio Breda? Of past uw huidige bedrijfspand in deze regio juist niet meer zo goed bij u en bent u op zoek naar iets nieuws? In beide gevallen is Storimans en Partners u graag van dienst.

Als zeer ervaren speler in de lokale en regionale markt kennen we alle ins en outs. We zijn op de hoogte van de vraag en het aanbod en we kennen alle marktpartijen. We houden de prijzen en alle andere relevante ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. We weten precies hoe we voor u moeten onderhandelen en leggen de lat hoog om voor u het maximale resultaat te behalen.

Het vinden van een nieuw bedrijfspand of een koper of huurder voor uw huidige bedrijfspand begint voor Storimans en Partners met luisteren. We houden graag maximaal rekening met wat er voor u speelt, om vervolgens de best mogelijke match te maken met wat er in de markt speelt. We houden van korte communicatielijnen en kennen de huidige markt en de regio West-Brabant als geen ander. We zijn altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen, we weten wat de mogelijkheden zijn én waar de nieuwe kansen liggen.

Wanneer u op zoek bent naar een nieuwe bedrijfslocatie, komt er veel op u af. Maar intussen gaat uw bedrijfsvoering gewoon door en gedurende uw zoektocht constateert u wellicht dat u toch tegen zaken aanloopt waarvoor u niet meteen een passende oplossing bij de hand heeft. Bijvoorbeeld met betrekking tot de bestemming van de locatie; is er sprake van uitbreidingsmogelijkheden? Hoe is de gesteldheid van het pand en de bodem waarop het staat? Is de aankoop- of aanhuurprijs realistisch? En is er onderhandelingsruimte?

Ook in het geval van verkoop of verhuur van uw huidige bedrijfsobject is het natuurlijk van belang om de optimale prijs te realiseren. Daarbij kan het voor u belangrijk zijn om dit resultaat binnen een bepaald (kort) tijdspad te behalen. Andere zaken die essentieel zijn voor een ideale overeenkomst zijn bijvoorbeeld de overeengekomen looptijd, de afgestemde basisvoorwaarden (indexering, stellen van een (bank)garantie, opleverniveau), de bestemmingsmogelijkheden en de geïnventariseerde staat van het object en bijvoorbeeld milieuaspecten.

Kortom: Weten wat er speelt op het gebied van bedrijfspand is een vak apart. Storimans en Partners is u graag van dienst.

De volledig gecertificeerde NVM makelaars van Storimans en Partners begeleiden u graag tijdens het hele verkoop- of verhuurproces, met maximale aandacht voor uw belangen.



VOOR EEN WE-GROEIEN- INMIDDELS-WEL- UIT-ONS-JASJE- BEDRIJFSPAND.

ALGEMEEN

Voorbehoud:

Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de koper desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

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 om in onderhandeling te treden.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

Voorwaarden NVM:

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.
Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.
Wij maken graag nader kennis met u!



Ginnekenweg 161

4818 JD Breda

T 076 522 60 80

bhv@storimansenpartners.nl

www.storimansenpartners.nl