



**Sprundelsebaan 140**  
**Breda**





# Sprundelsebaan 140, Breda

Op een absolute toplocatie, op een perceel van 4.295 m<sup>2</sup> aan de rand van het Princenhaagse buitengebied 'Het Lies' en 'de Rith', staat deze royale vrijstaande woonboerderij. Dit is de ultieme plek waar je geniet van veel groen, rust, ruimte en vrijheid terwijl de dynamiek van het dorps- en stadscentrum binnen handbereik zijn op het moment dat jij dat wenst!

Het gezellige winkel- en dorpscentrum van Etten-Leur ligt op 5 kilometer maar ook de bruisende stad Breda is op fietsafstand bereikbaar. Daarnaast is de woning uitstekend gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar de A16 en A58. Liever de rust op zoeken? Maak een heerlijke wandeling of fietstocht in de nabijgelegen natuurgebieden 'Liesbos', 'Vloeiweide', 'Kogelvanger' of 'Pannenhoef'.

Op het perceel bevindt zich een grote schuur met daarop maar liefst 19 zonnepanelen, een dubbele carport en een keurig aangelegde tuin met een fantastisch vrij én blijvend uitzicht over de uitgestrekte weides en landerijen. Fruit uit eigen tuin, een mooi groot gazon, grote walnotenbomen en diverse terrassen zorgen voor een sublieme buitenruimte. Een heerlijke plek is het tuinhuis dat achter in de tuin is gesitueerd. Wordt dit ook jouw geliefde plekje in de zomermaanden?

Met een woonoppervlakte van 239 m<sup>2</sup> is dit een ideaal gezinshuis. En dankzij de aanwezigheid van diverse slaapkamers en een badkamer op de begane grond kan deze woning ook nog eens levensloopbestendig worden gemaakt.

Tevens is de woning voorzien van een alarminstallatie. Kortom, een woning met mogelijkheden!

Net zo enthousiast als wij? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## BEGANE GROND

De ruime voentree/hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, vier slaapkamers, provisieruimte en de badkamer.

*Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een Spachtelputz plafond.*

*Meterkast: 8 groepen, 3x 25A en een slimme meter.*

Praktische bijkeuken/achter entree met toegang tot de toiletruimte en woonkeuken. Deze ruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine- en droger.

*Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels Spachtelputz wanden. Het plafond is afgewerkt met Spachtelputz.*

Toiletruimte uitgerust met een fonteintje en zwevend toilet.

*Afwerking: tegelvloer, .....*

In de doorzonwoonkamer treedt er een prettige lichtinval binnen dankzij diverse raampartijen welke voorzien zijn van luiken. In de zomer blijft het in deze ruimte daarom heerlijk koel. Er is ruimte voor een gezellige zithoek maar ook voor een eettafel. In de wintermaanden is het prima vertoeven bij de houthaard en geniet je daarnaast van lage stookkosten.

*Afwerking: houten vloer, Spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.*

De moderne woonkeuken (2014) in hoekopstelling is uitgerust met een kunststof aanrechtblad, een spoelbak, quooker, een 4 pits gaskookplaat en een RVS afzuigkap. De keuken is tevens voorzien van een kastenwand met daarin de koelkast met vriesvak en een combimagnetron. De ruimte geeft toegang tot de bijkeuken/achter entree.

*Afwerking: tegelvloer, Spachtelputz wanden en een Spachtelputz plafond.*

Op de begane grond bevinden zich **vier slaapkamers** welke multifunctioneel inzetbaar zijn. Denk bijv. aan een speel, kantoor of hobbykamer.

*Afwerking: laminaatvloer, behangen wanden en een Spachtelputz plafond.*

Nette badkamer uitgerust met een ligbad, douche met douchescherm, toilet en wastafel met meubel.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een Spachtelputz plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



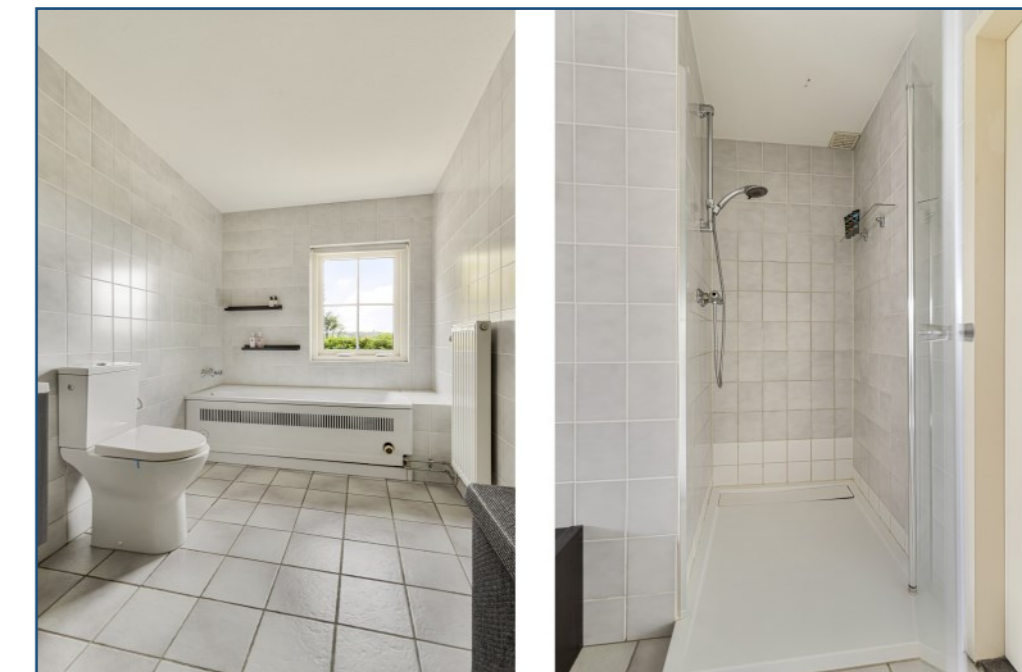
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## **EERSTE VERDIEPING**

De eerste verdieping, bereikbaar via een vaste trap, is ingedeeld met twee slaapkamers en een lager gelegen gedeelte met mooie houten balken in het zicht. De eerste verdieping kan nog geheel naar eigen wens worden ingedeeld en is daarmee multifunctioneel.

Een leuk detail is het oorspronkelijke hooiluik.

Tussenruimte

*Afwerking: vloerbedekking, schoonmetselwerk wanden en een isolatie platen plafond.*

Slaapkamer (5): voorzien van een draai-kiepraam.

*Afwerking: vloerbedekking, schoonmetselwerk wanden en een kunststof delen plafond met inbouwspots.*

Slaapkamer (6): voorzien van een draai-kiepraam.

*Afwerking: vloerbedekking, kunststof delen op de wanden en een isolatie platen plafond.*

Het lager gelegen gedeelte is multifunctioneel inzetbaar. In deze ruimte bevindt zich de opstelling van de cv combiketel en is een zogenaamd hooiluik nog aanwezig.

*Afwerking: vloerbedekking, schoonmetselwerk wanden en een isolatie platen plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## **EXTERIEUR**

### **Vrijstaande schuur met dubbele carport**

Opgetrokken met baksteen (spouw) en toegankelijk middels een loopdeur vanuit de carport en openslaande hoge deuren waardoor deze schuur uitermate geschikt is voor het stallen van een camper of caravan. De schuur is verder voorzien van een alarm, elektra- en wateraansluiting en beschikt daarnaast over een bergzolder. Een uitstekende ruimte die voor verschillende functies is te gebruiken. Zo is er ruimte voor opslag, voor tuin- en gereedschap maar ook om bijvoorbeeld te hobbyen/klussen. Op het dak van de schuur zijn 19 zonnepanelen aanwezig waardoor in aanzienlijke mate in de elektriciteitsbehoeften wordt voorzien.

*Afmeting: 17.91 m<sup>1</sup> x 9.21 m<sup>1</sup>.*

### **Vrijstaand houten tuinhuis**

Het vrijstaande tuinhuis achter in de tuin is een echte eyecatcher. Het overdekte terras nodigt je bij mooi weer uit om van deze bijzondere plek te genieten. Een ideale ruimte om gezellig samen te zijn met familie of vrienden óf gewoon alleen met een boek of een goed glas wijn. De ruimte beschikt over diverse elektrapunten. Wordt dit ook jouw geliefde plekje in de zomermaanden?

### **Keurig aangelegde tuin rondom de woning**

Dit fijne gezinshuis staat op een mooi perceel van 4.295 m<sup>2</sup>. Via een poort bereik je de grote oprit die volop parkeergelegenheid biedt aan diverse auto's. De keurig aangelegde tuin vormt een oase van rust en ruimte. Haal het hout voor de haard uit de houtopslag, pak een bijl om aanmaakhout te maken en geniet van de vele vogels én steenuiltjes die op deze prachtige plek verblijven! Aan de achterzijde heb je een fantastisch vrij én blijvend uitzicht over de uitgestrekte weides en landerijen. Je plukt hier ook fruit uit eigen tuin waaronder bessen, frambozen, druiven, bramen, appels, peren en kersen. Het grote gazon met meerdere walnotenbomen en diverse zon- en schaduw terrassen zorgen voor een sublieme buitenruimte. Verder is de tuin voorzien van een grondwaterput met diverse beregeningspunten waardoor je de tuin in de zomermaanden mooi groen kunt houden. Naast de woning ligt een wandelpad dat helemaal doorloopt tot aan waterpoelen richting de kerk van het Liesbos.







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



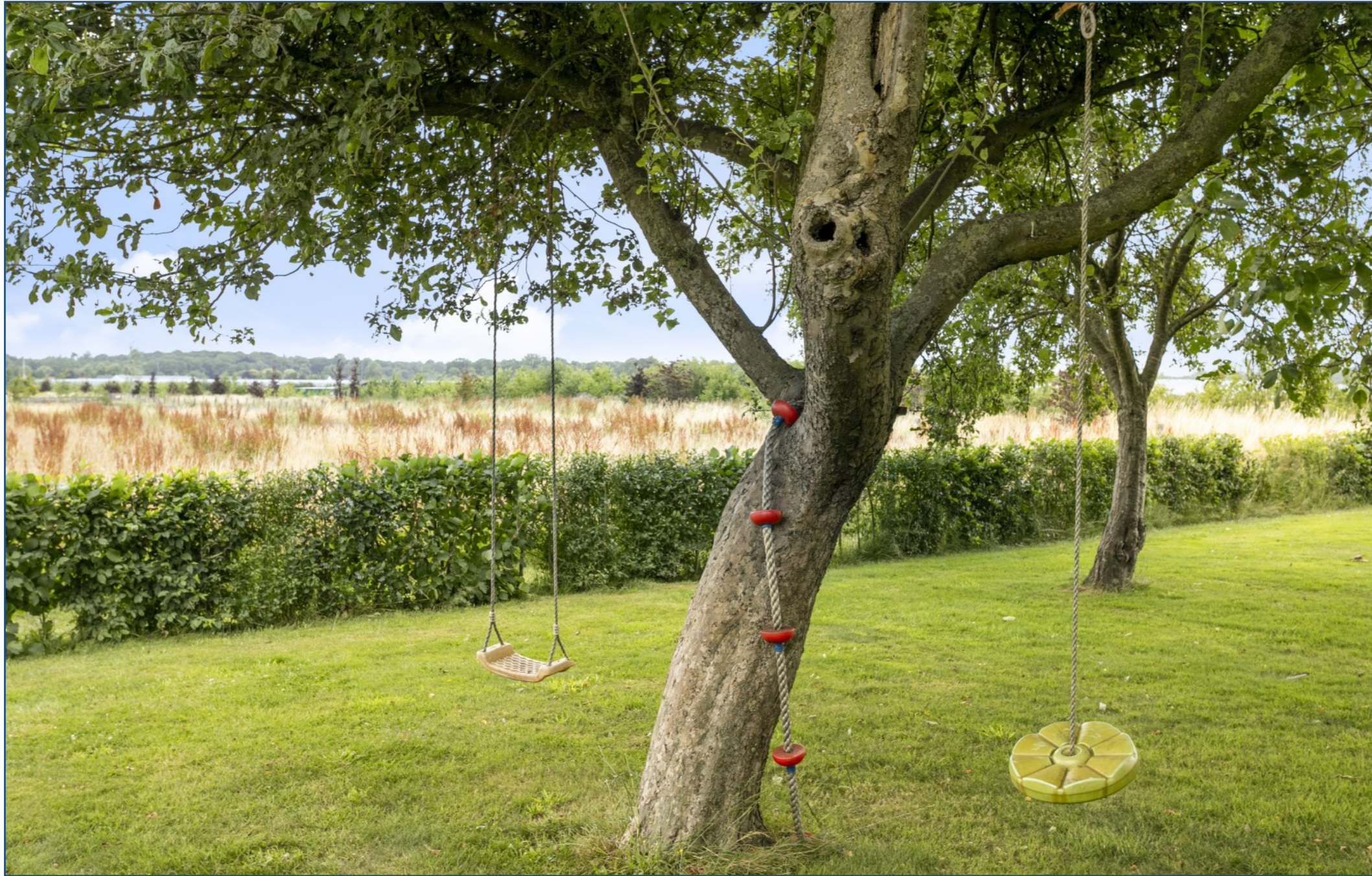
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



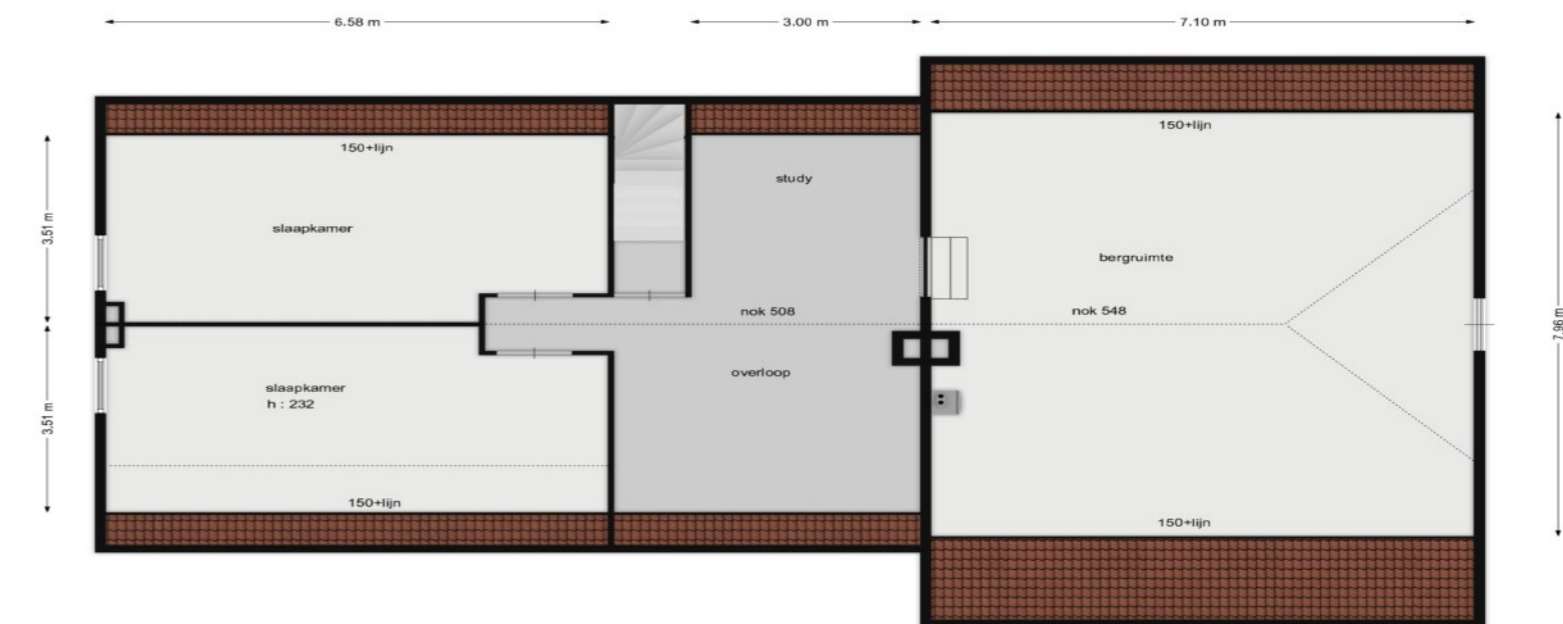
Schalk Makelaardij



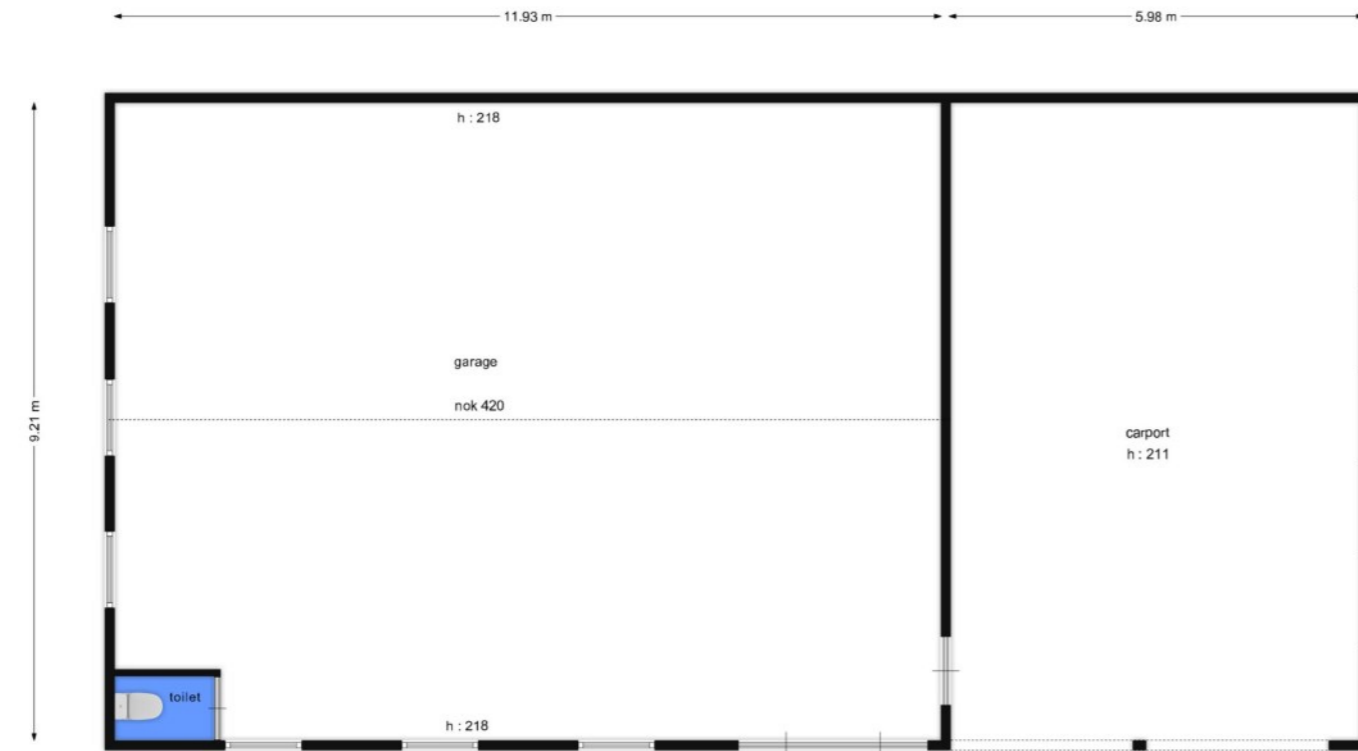
Schalk Makelaardij



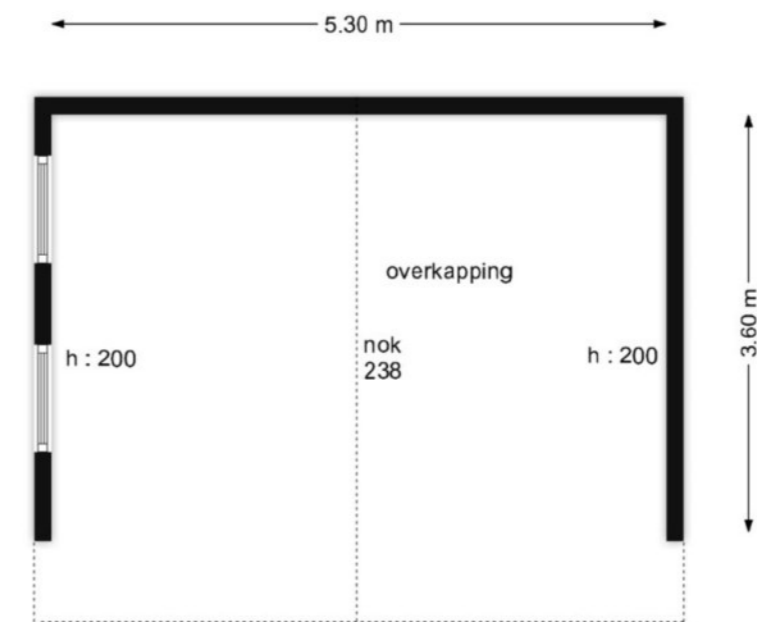
Begane grond



Eerste verdieping



Vrijstaande schuur met dubbele carport



Overkapping



## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage  
Sectie : M  
Nummer : 1686  
Groot : 4.295 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.  
Bijgebouwen : Vrijstaande schuur en tuinhuis.

Bouwjaar : 1991.  
Inhoud : 1121 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 239 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 4.295 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw) met siermetselwerk.  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met gebakken pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen geïsoleerde vloer.  
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.  
Isolatie : Geïsoleerd volgens de NEN 1068 norm.  
Kozijnen : Deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.  
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha Quinta 35C, bouwjaar: 2006  
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha Quinta 35C, bouwjaar: 2006  
Overig : 19 zonnepanelen

Energie label :



## BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij  
Sint Bavostraat 39a  
4891 CG Rijsbergen  
Tel: 076-5937000  
info@schalkmakelaardij.nl  
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)