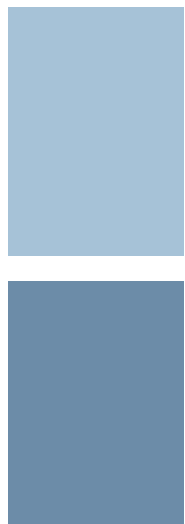
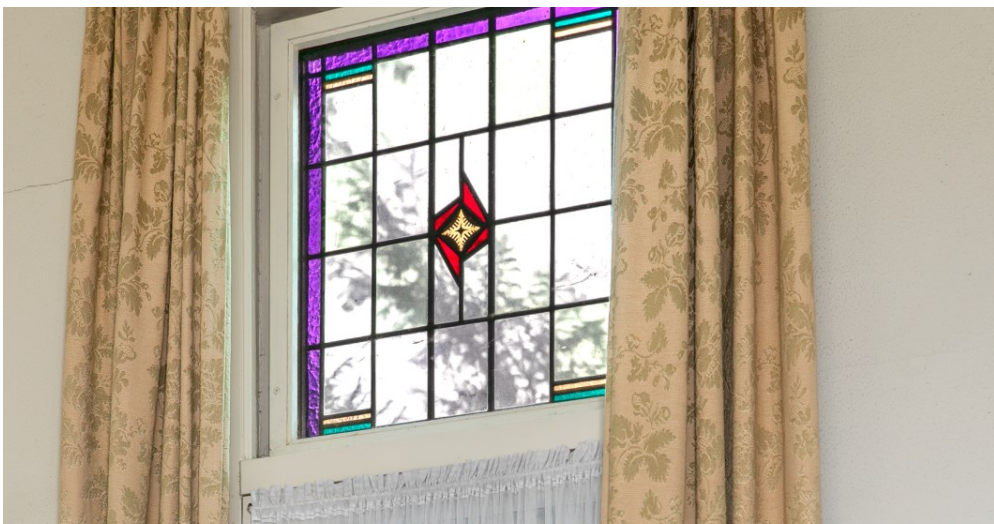




Overaseweg 18
Breda





Overaseweg 18, Breda

Buitenkans! Wonen op één van de meest geliefde locaties van Breda? Lees snel verder!

Op deze sublieme én absolute top locatie ervaar je het beste van twee werelden. Met het Mastbos als jouw voortuin en het rivierdal van de A achter, geniet je van frisse lucht en kun je eindeloos dwalen door de prachtige bossen. Hoewel je je mijlenver van de drukte van de stad waant, bevind je je toch op slechts 20 minuten fietsen van het bruisende stadscentrum van Breda. Verlang je naar de levendigheid van de stad? Verken de historische straatjes, geniet van culinaire hoogstandjes in de vele restaurants of ontdek de levendige culturele scene van deze charmante stad.

Met de nabijheid van de A16 heb je ook moeiteloze toegang tot verschillende grote steden, zoals Rotterdam en Antwerpen, waardoor deze locatie niet alleen idyllisch is, maar ook praktisch voor het dagelijks leven.

Dit unieke en royale pand "Primrose Hill" 'ontleent haar naam aan de idyllische ligging op een heuvel, omringd door sleutelbloemen en indrukwekkende eeuwenoude eiken die dateren uit het begin van de jaren 1800. Dit pand, waarvan de eerste steen werd gelegd in 1902 door familie Klep, ademt boordevol sfeer en romantiek. Dit is niet zomaar een huis. Dit is een erfgoed doordrenkt met geschiedenis en karakter.

Grijp jij de kans om de nieuwe eigenaar te worden van dit stukje woongeluk?
Enkel een bezichtiging geeft de juiste indruk.

BEGANE GROND— achterste woongedeelte

Via de bijkeuken/achter entree is de toilet en woonkeuken toegankelijk.

De woonkeuken uit 2015 in hoekopstelling is uitgerust met een Belgisch hardsteen aanrechtblad, een inductie kookplaat, koelkast, oven, vaatwasser en afzuigkap. Ook heeft deze ruimte vloerverwarming en heb je toegang tot 2 praktische vaste kasten. Daarnaast is er nog een ruime voorraadkast toegankelijk. De hoge ramen met uitzicht op het groen maken dit een vriendelijke lichte ruimte in elk seizoen.

De in 2007 gerealiseerde tuinkamer, met toegang tot de veranda, is een waardevolle toevoeging aan dit huis. Hier vloeien binnen en buiten moeiteloos samen, waardoor een unieke leefruimte ontstaat die het hele jaar door aantrekkelijk is. De tuinkamer biedt uitzicht op de buitenwereld, is goed geïsoleerd en verwarmd, waardoor het een comfortabele en uitnodigende plek is, waar je je één kunt voelen met de natuur, zelfs in de koudere wintermaanden.

Via een doorgang vanuit de woonkeuken is de grote kelder bereikbaar maar ook het voorste woongedeelte met een woonkamer, slaapkamer en sanitair. Het voorste woongedeelte heeft een buitenserre waar het heerlijk toeven is bij mooi weer.

BEGANE GROND— voorste woongedeelte

Er zijn van deze ruimte geen foto's gemaakt maar wij laten deze bijzondere en grote ruimte graag zien tijdens een bezichtiging.

Het tweede woongedeelte aan de voorkant is bereikbaar via de karakteristieke voordeur. Dit is het originele, statige deel van de woning, ooit het buitenhuis van de eigenaren van de Etna fabrieken in Breda. Het is eveneens toegankelijk via twee paar openslaande tuindeuren naar de romantische buitenserre. De ruimte is ingericht met een grote woonkamer waar je oog meteen valt op het hoge plafond en de vele glas-in-lood details. Via een dubbele deur is de binnen serre toegankelijk die is uitgerust met een eenvoudig keukenblok en een schouw met haard. Aan de voorzijde geeft een schuifdeur toegang tot de buitenserre. Op relatief simpele wijze kunnen de twee woongedeeltes weer tot één geheel gemaakt worden.





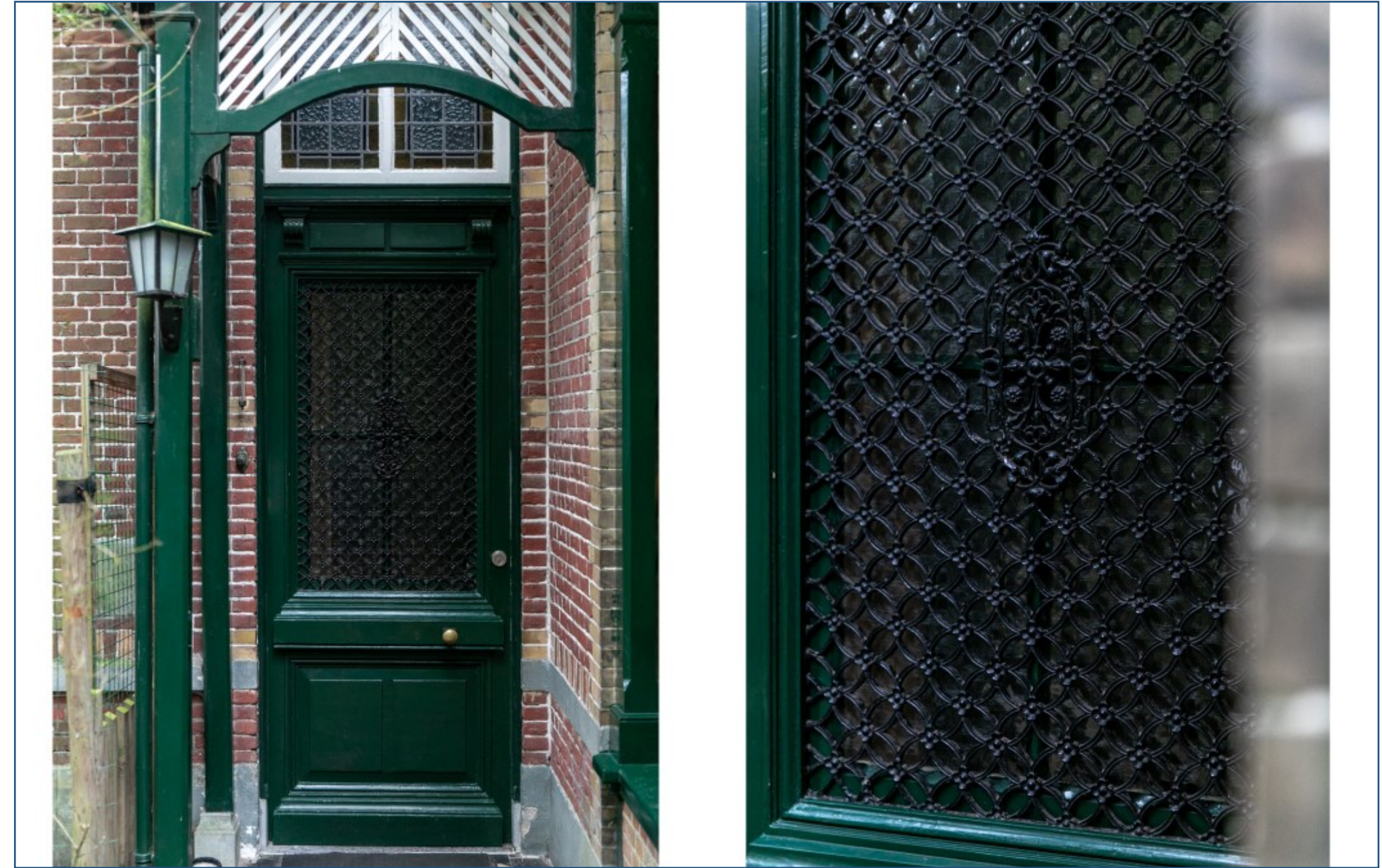
Schalk Makelaardij



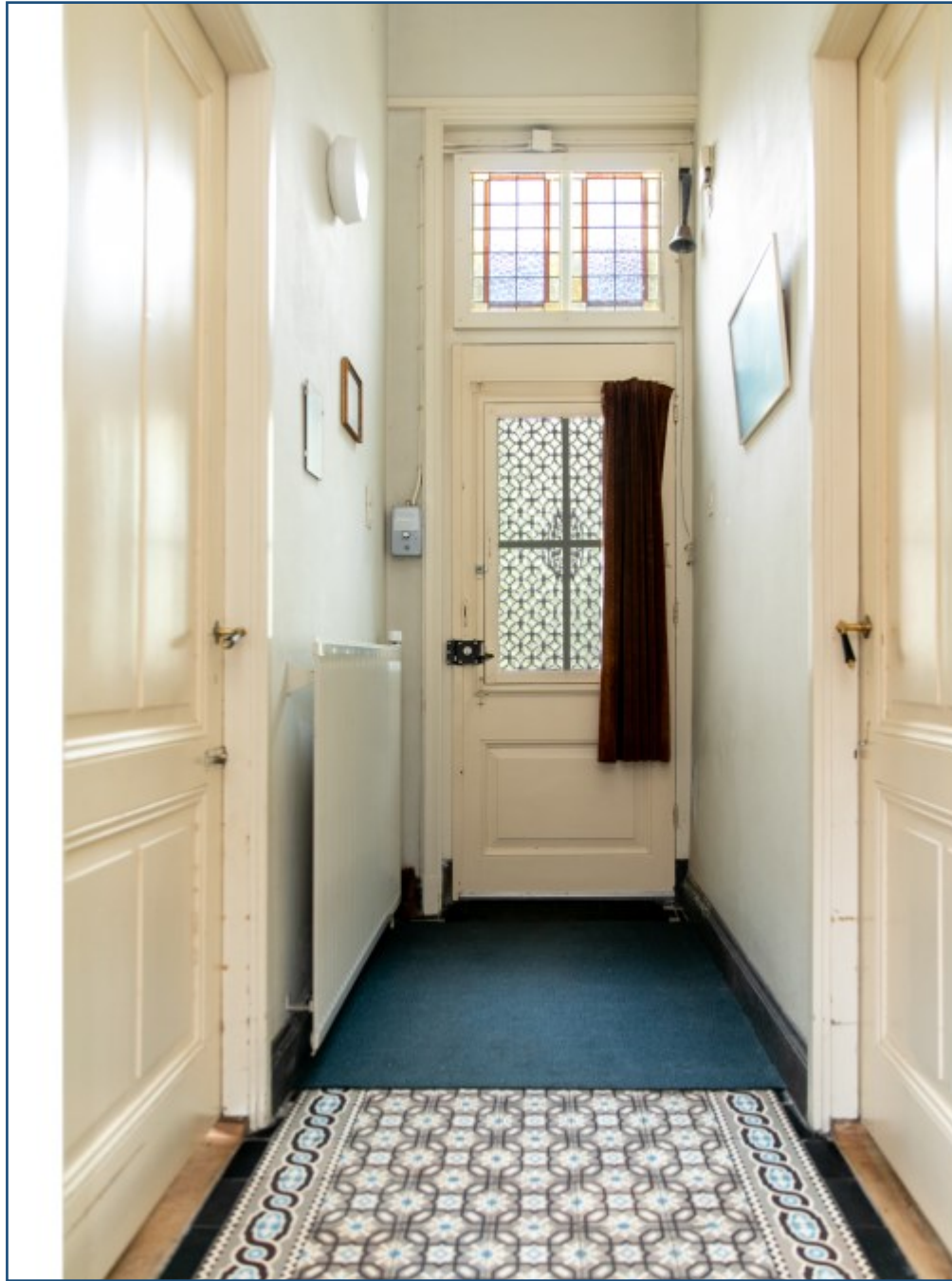
Schalk Makelaardij



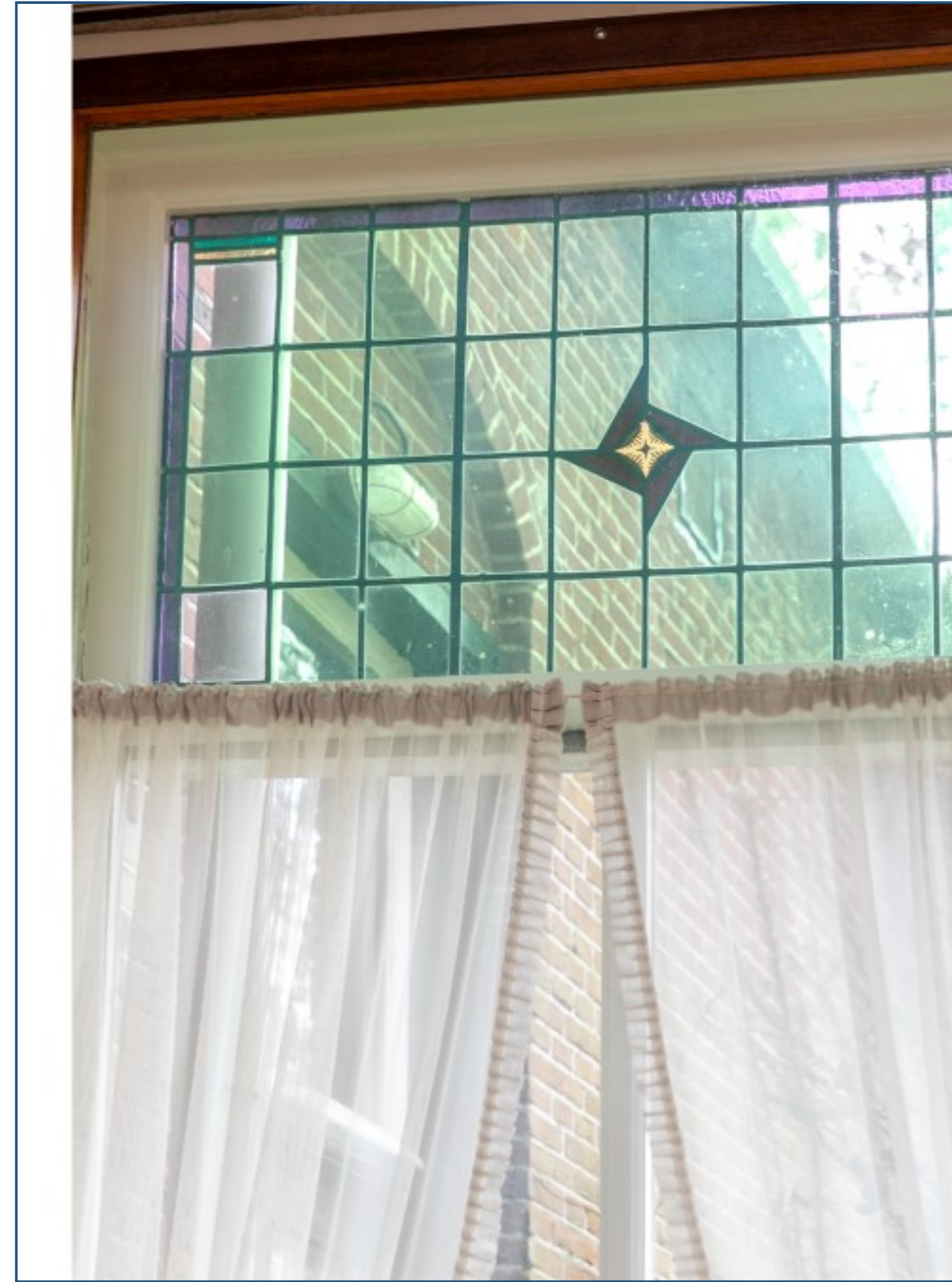
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

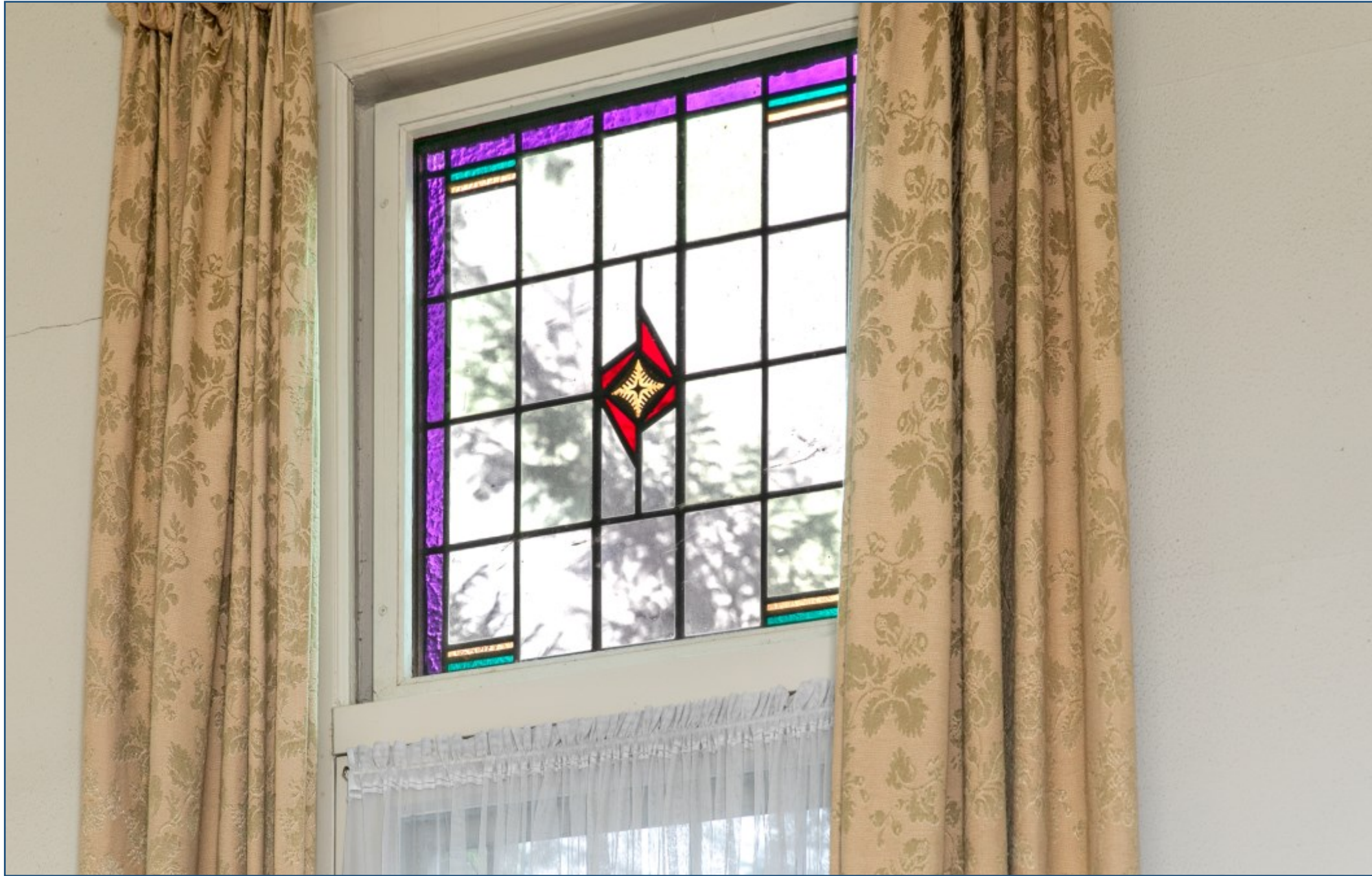




Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

ENTRESOL—TUSSENVERDIEPING

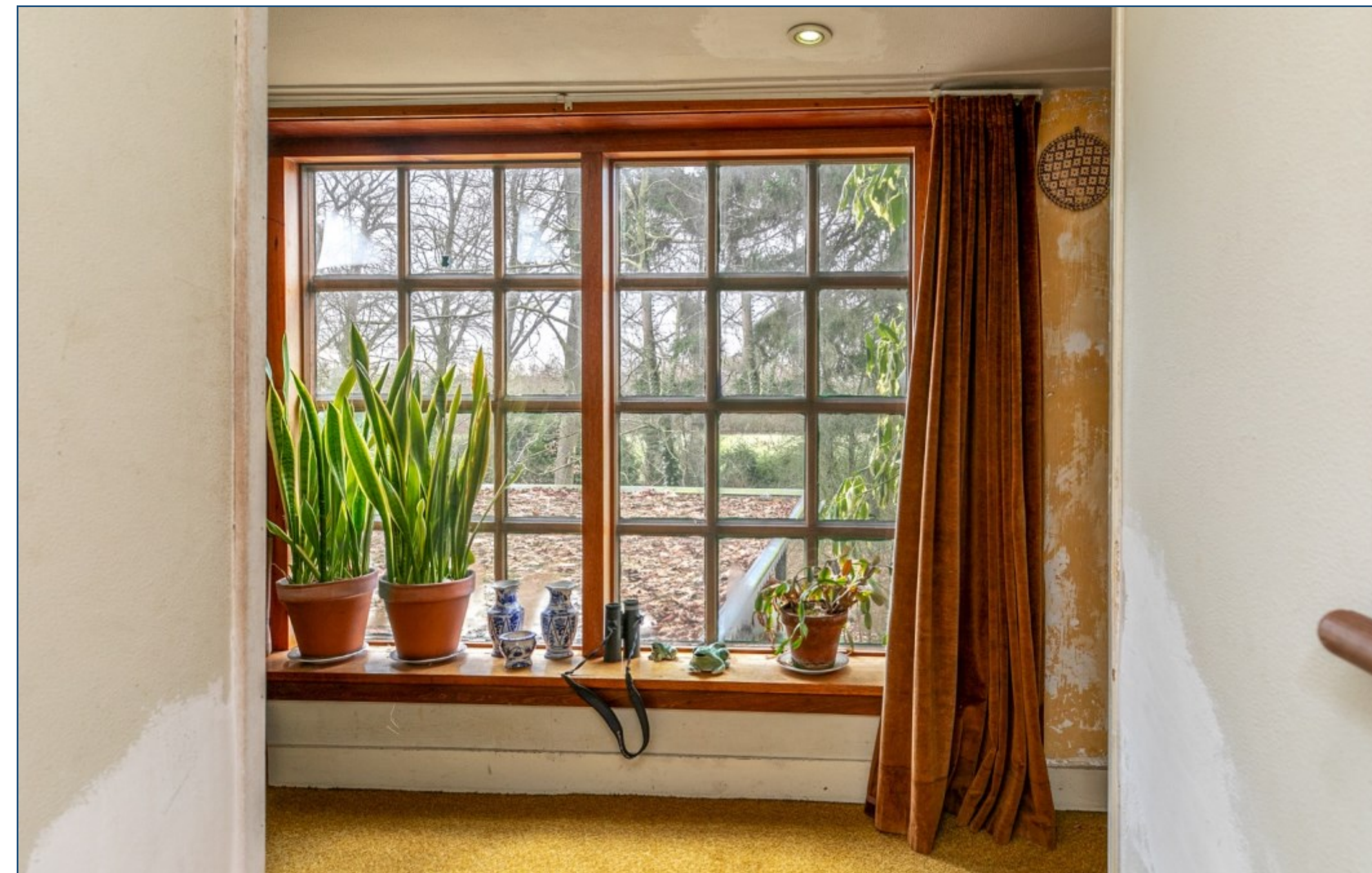
De tussenverdieping betreft een overloop met toegang tot een toiletruimte. Via een vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping herbergt maar liefst 5 slaapkamers, een garderobekamer, een badkamer uit 2015 en een aparte extra doucheruimte. Alle kamers zijn voorzien van vaste kast(en). Kortom, genoeg ruimte voor een groot gezin!

SOUTERRAIN

Het souterrain is een verrassend grote ruimte die is onderverdeeld in vier ruimtes, inclusief de originele wijnkelder. Het souterrain is uitermate geschikt voor gebruik als voorraadkelder, opslag voor andere doeleinden en klusruimte.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vrijstaande berging/garage

Via een tweetal oprijlanen bereik je de vrijstaande berging/garage. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen en/of één auto. De ruimte is tevens voorzien van elektra.

Engelse landschapstuin

“Primrose Hill” is gelegen op een bosperceel en is met name in de lente en zomer een lust voor het oog: heerlijke terrassen, prachtige bomen die zachtjes het zonlicht filteren en een groot (speel) gazon. Kinderen kunnen op deze fantastische plek heerlijk ravotten en/of hutten bouwen. Dankzij de aanwezigheid van noten en diverse soorten fruitbomen, frambozen en bessen struiken, pluk jij ook nog eens heerlijk fruit eigen tuin!

Als extra bonus strekt het betoverende natuurgebied rond het rivierdal van de A zich uit als een uitnodigend verlengstuk van je eigen achtertuin. De voortuin grenst aan het Mastbos. Een schilderachtige omgeving om te verkennen, te wandelen en te genieten van de rustgevende geluiden van de natuur. Rust. Ruimte & 100% privacy zijn dé sleutelwoorden!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



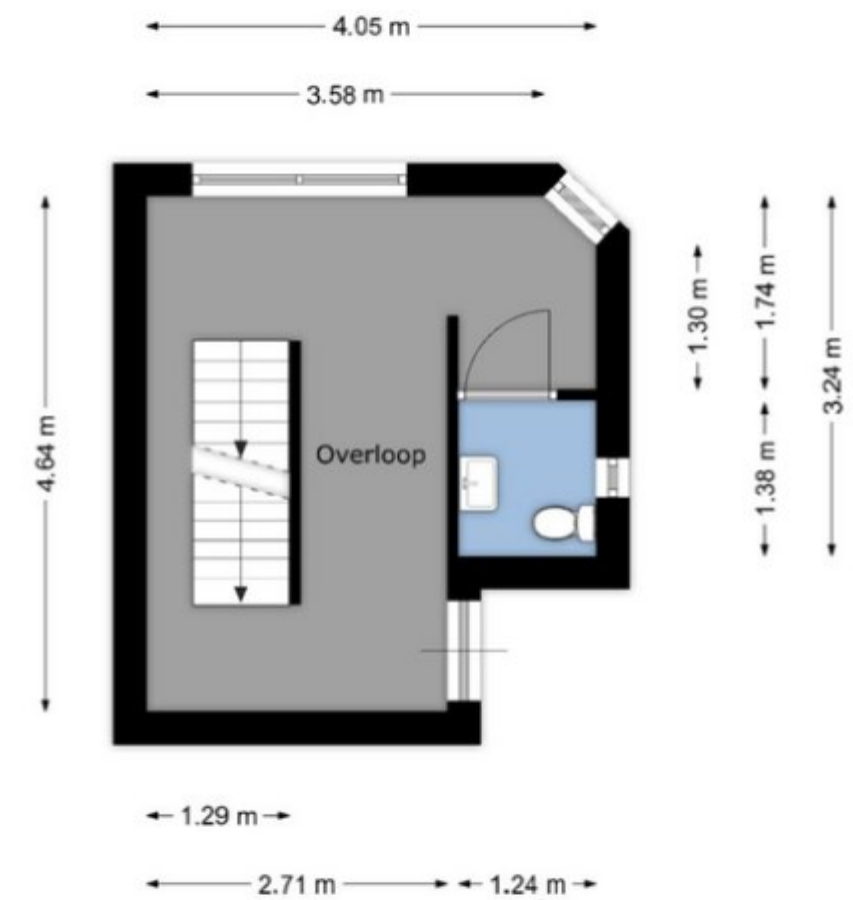
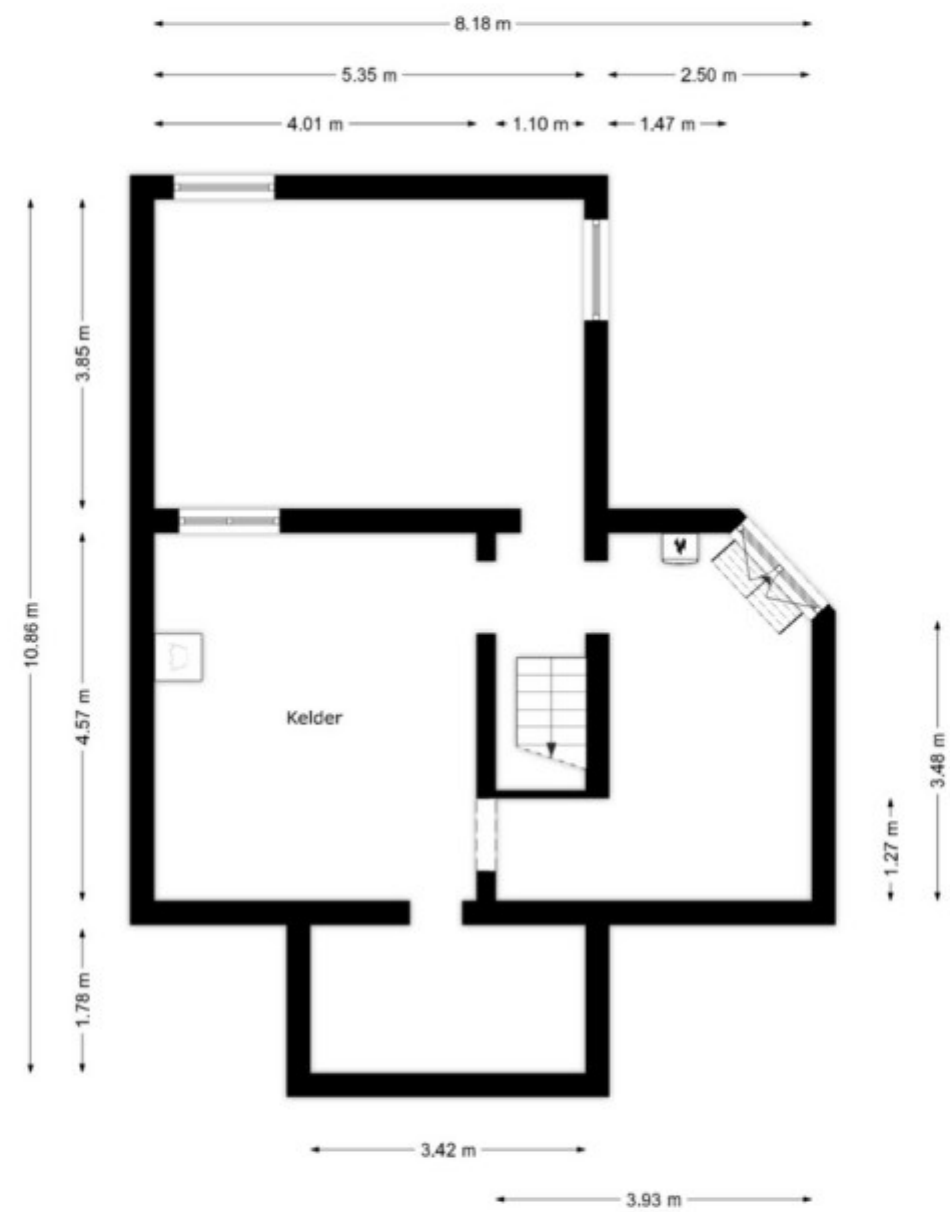
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





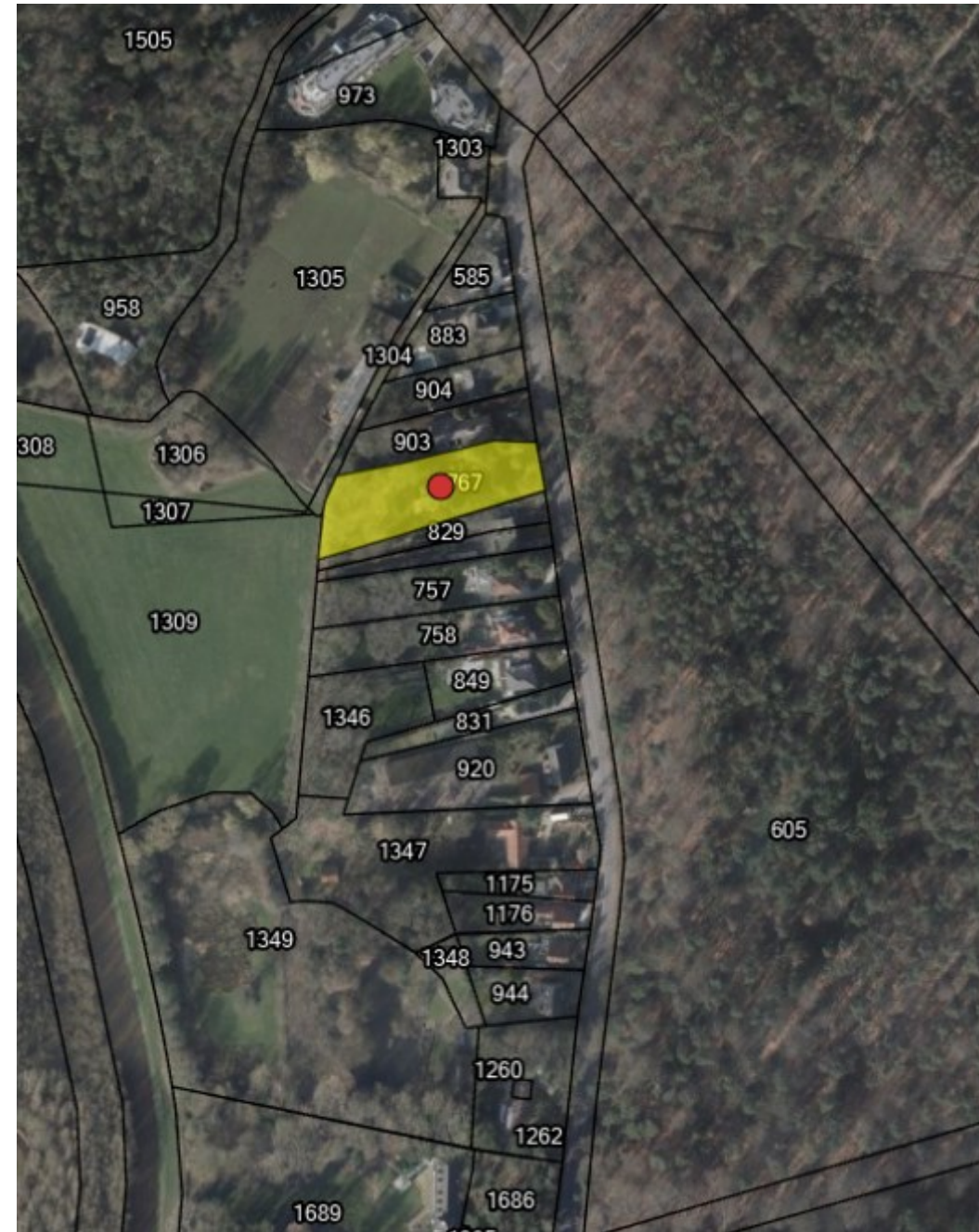
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage
Sectie : K
Nummer : 767
Groot : 2.770 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Vrijstaande garage/berging.

Bouwjaar : 1902 (in de loop der jaren verbouwd).
Inhoud : 1.205 m³.
Woonoppervlakte : 240 m².
Perceeloppervlakte : 2.770 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw en steens).
Begane grond vloer : Deels betonnen en deels houten vloer met vloerisolatie.
Vloerverwarming in keuken.

1e verdiepingvloer : Houten vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.

Isolatie : Deels dakisolatie.

Kozijnen : Houten kozijnen met deels dubbele en deels enkele beglazing.

Verwarming : Middels cv combiketel. Merk: Remeha, bouwjaar: 2016.
Warm water : Middels cv combiketel. Merk: Remeha, bouwjaar: 2016.

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 bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging 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.

**BUITEN
STATE**

BUITENKANSEN
IN WONEN



Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 20 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buiten-gebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



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