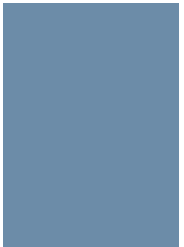
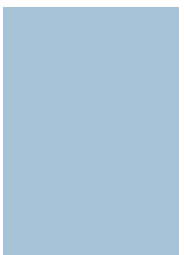




Weerdstraat 31D
Breda





Weerdstraat 31d, Breda

Deze prachtige vrijstaande woning uit 2023, met een energielabel van A+++, bevindt zich in het buitengebied van Breda-Zuid, nabij het mooie Mastbos, waar je terecht kunt voor heerlijke wandelingen. Zoek je meer de levendigheid op? Het bruisende stadscentrum van Breda is ook op korte afstand bereikbaar. Verder is de woning gelegen tegen westen van de snelwegen A16/A58 en wordt de rust van de woning behouden door een geluidswal. Hierdoor geniet jij optimaal van het buitenleven!

Daarnaast biedt deze royale woning, met een woonoppervlak van 231 m², het ultieme in modern comfort met o.a. een luchtwarmtepomp, een warmteterugwinningssysteem en maar liefst 16 zonnepanelen. Een andere absolute plus is dat deze woning ontzettend veel lichtinval geniet en je daardoor in directe verbinding wordt gebracht met de tuin.

Rondom de woning ligt een uitgestrekt gazon met een wadi voor de natuurlijke afvoer van regenwater en is het grondwerk tevens al voorbereid voor eventuele bestrating. Onder de overkapping kun je heerlijk genieten van de zonsondergang!

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak!

BEGANE GROND

De entree aan de voorzijde leidt naar de woonkamer via een elegante stalen deur die tot aan het plafond reikt. Daarnaast beschikt de entree over een garderobe nis.

Afwerking: pvc vloer met vloerverwarming, renovliesbehang op de wanden en een spuitwerk plafond.
Meterkast: 14 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en fonteintje.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een spuitwerk plafond.

De L-vormige woonkamer, omringd door talrijke raampartijen, baadt in natuurlijk licht, wat een schitterende verbinding met het buitenleven creëert. Hier vind je een uitnodigende zithoek en een eetgedeelte, perfect voor gezellige avonden met familie en vrienden.

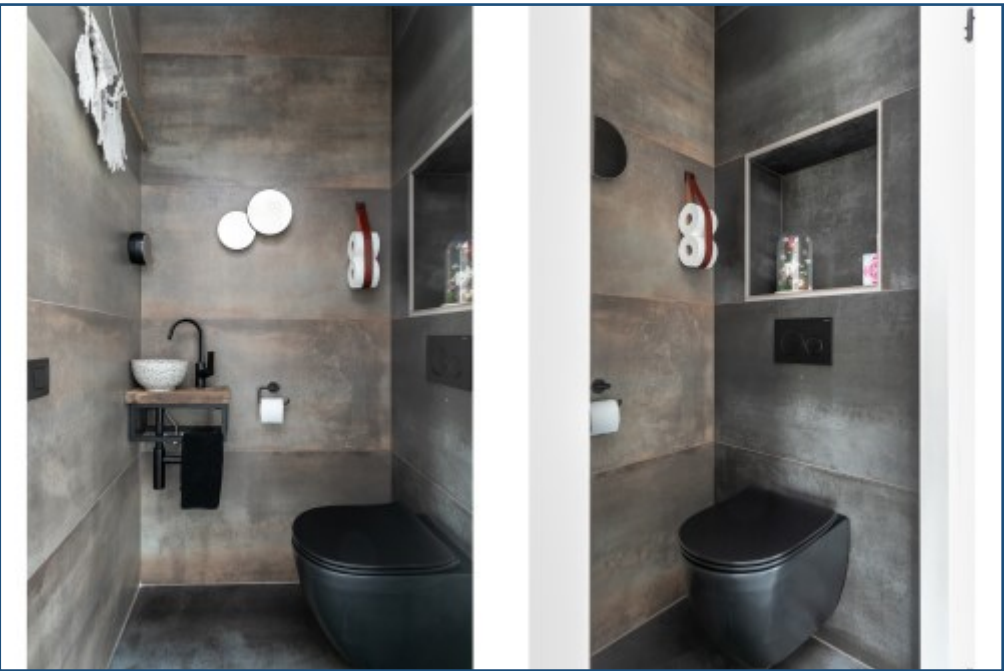
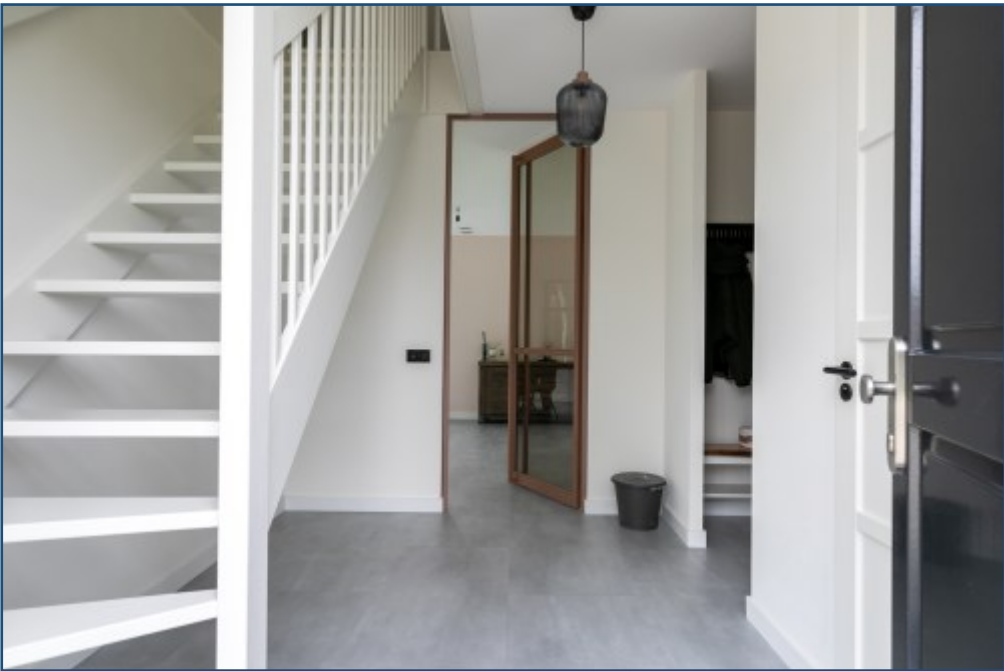
Afwerking: pvc vloer met vloerverwarming, renovliesbehang op de wanden en een spuitwerk plafond.

De stijlvolle open keuken beschikt over een centraal kook-/spoeleiland voorzien van een betonnen aanrechtblad. Dit eiland biedt alles wat je nodig hebt voor culinair genot: een keramische kookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een quooker, een vaatwasser, een spoelbak en volop kastuimten. Daarnaast beschikt de keuken over een kastenwand met een koelkast, een vrieskast met zeven lades, een magnetron en een elektrische oven. De houten afwerking, gecombineerd met de zwarte en grijze accenten, zorgt voor een luxueuze en warme sfeer. Dankzij de aanwezige schuifpui is het buitenterras bereikbaar.

Afwerking: pvc vloer met vloerverwarming, renovliesbehang op de wanden en een spuitwerk plafond.

De achter entree/bijkeuken biedt directe toegang tot de keuken en is uitgerust met moderne voorzieningen zoals een waterontharder, een luchtwarmtepomp en een wasmachine.

Afwerking: pvc vloer, renovliesbehang op de wanden en een spuitwerk plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een bergruimte en een badkamer.

Afwerking: laminaatvloer, renovliesbehang op de wanden en een glad stucwerk plafond.

De eerste slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische walk-in closet, wat zorgt voor extra opbergruimte en gemak. Daarnaast zijn er nog een tweede en derde slaapkamer aanwezig.

Afwerking: laminaatvloer, renovliesbehang op de wanden en een glad stucwerk plafond.

De moderne en luxe badkamer verwent je met een royale inloopdouche compleet met douchescherm, thermostaatkraan én een hand- als stortdouche. Ook vind je er een zwevend toilet en een dubbele wastafel met meubel, twee losse opzetkommen én een verwarmde spiegel. In de douche zijn slimme nisjes ingebouwd, wat niet alleen handig is maar ook bijdraagt aan de stijlvolle uitstraling.

Afwerking: tegelvloer, renovliesbehang op de wanden en een glad stucwerk plafond.

In de technische ruimte bevindt zich het warmte terugwin systeem en is er volop ruimte voor het opbergen van spullen.

Afwerking: laminaatvloer, renovliesbehang op de wanden en een glad stucwerk plafond.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is één grote zolderruimte en kan nog geheel naar eigen wens worden ingedeeld.

Denk bijvoorbeeld aan een extra slaap of kantoorkamer. De ruimte is te bereiken via een vaste trap.

Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en geïsoleerde dakplaten.





Schalk Makelaardij



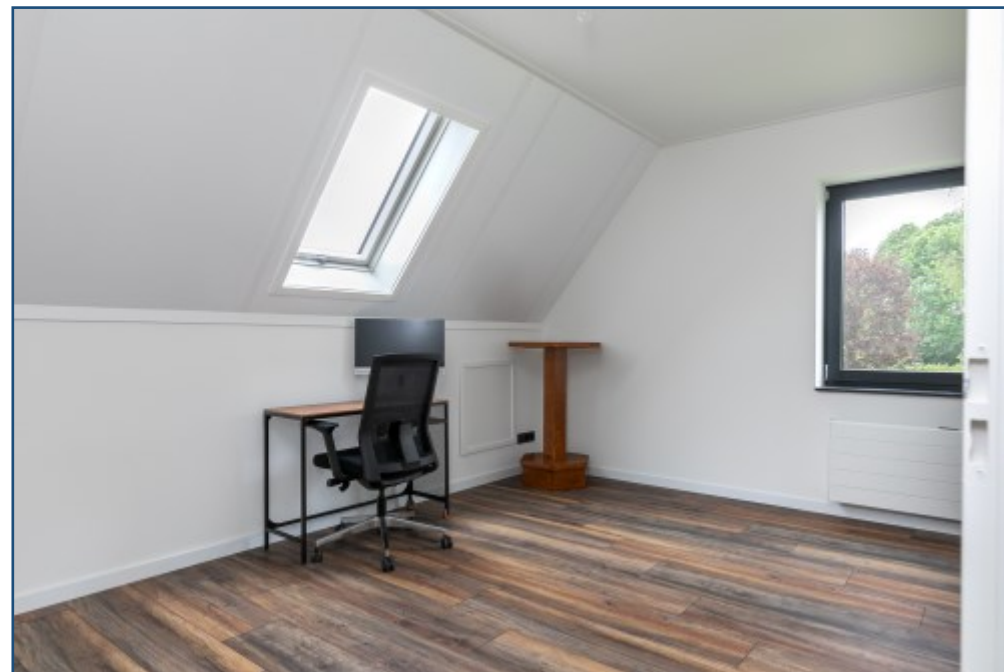
Schalk Makelaardij

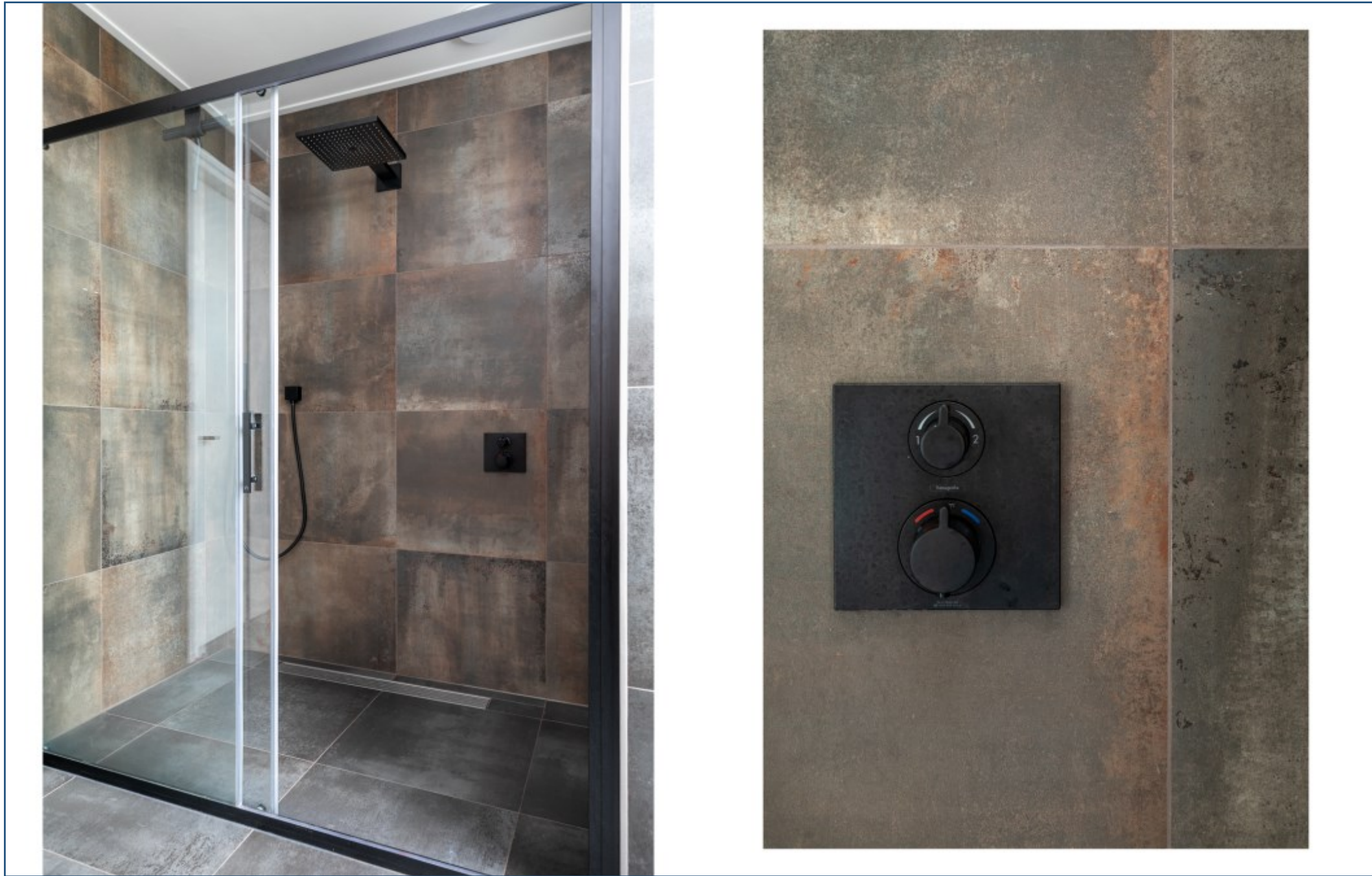


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

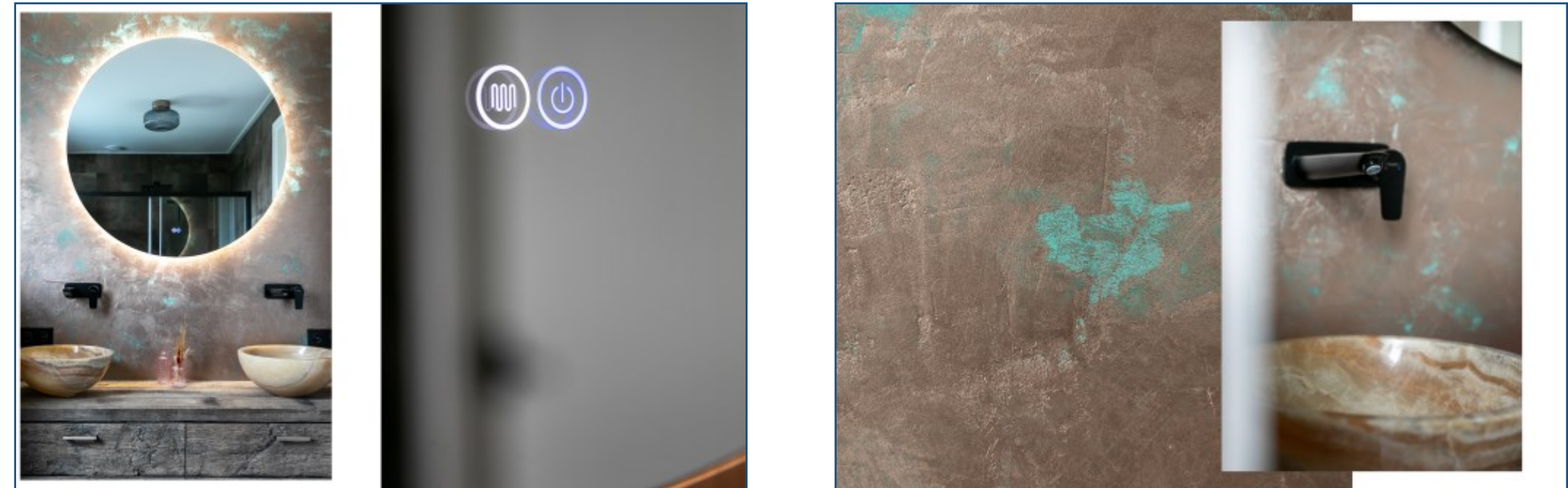




Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vrijstaande overkapping met berging

Achter in de tuin staat een Douglas houten overkapping met een plat dak, bekleed met bitumen. Op dit dak liggen maar liefst 16 zonnepanelen, klaar om groene energie op te wekken. Neem plaats onder de overkapping, waar een comfortabele loungeset staat te wachten. De ruimte is slim voorzien van elektra, zodat je hier optimaal kunt genieten, zelfs als de zon ondergaat. Via een handige loopdeur bereik je de berging, de perfecte opslagplaats voor al je tuingereedschap.

Eigen oprit

De oprit aan de voorzijde biedt voldoende parkeergelegenheid aan meerdere auto's.

Keurig aangelegde tuin rondom de woning

Rondom de woning strekt zich een prachtig, uitgestrekt gazon uit, waar de voorbereidingen voor eventuele bestrating al zijn getroffen. In plaats van aangesloten te zijn op het riool, wordt het regenwater hier op een milieuvriendelijke manier opgevangen in een wadi. Bij overvloed stroomt het water rustig over in de sloot, waardoor een natuurlijke afvoer ontstaat die wateroverlast voorkomt en de grondwatervoorraad aanvult. Deze tuin biedt nog een wereld aan mogelijkheden en kan volledig naar eigen smaak worden ingericht. Wat te denken van een speelparadijs voor kinderen? Of een moestuin vol verse groenten, of misschien een gezellige kippenren? Hier kun je je creativiteit de vrije loop laten. Alles is mogelijk!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



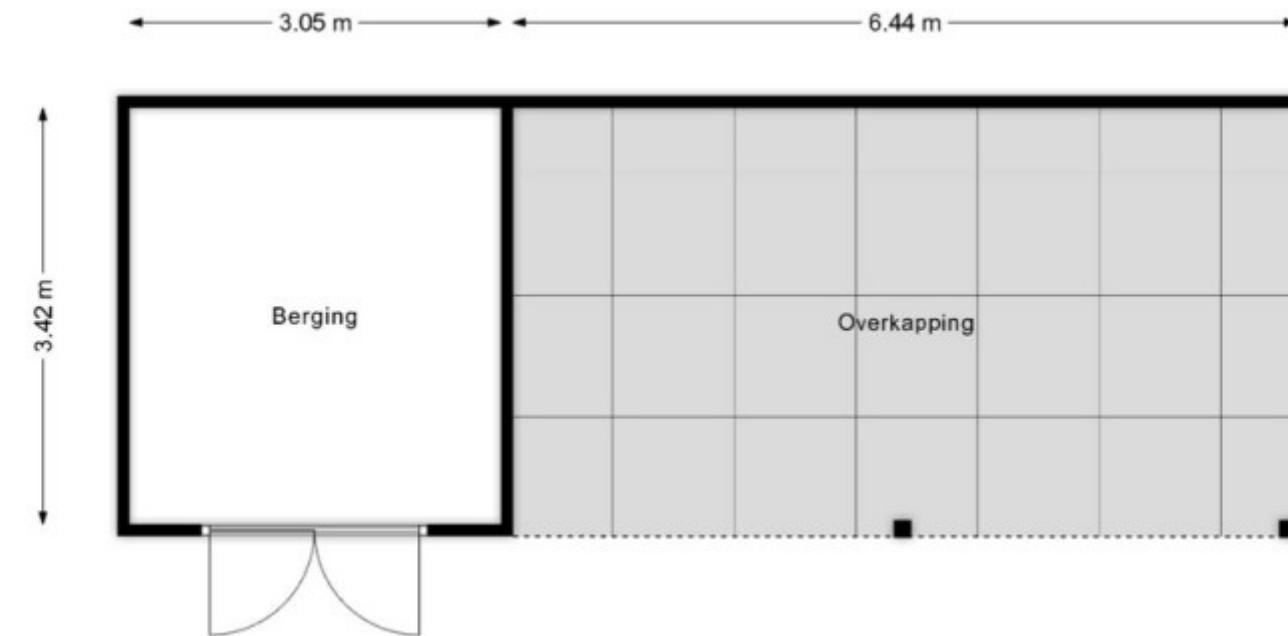
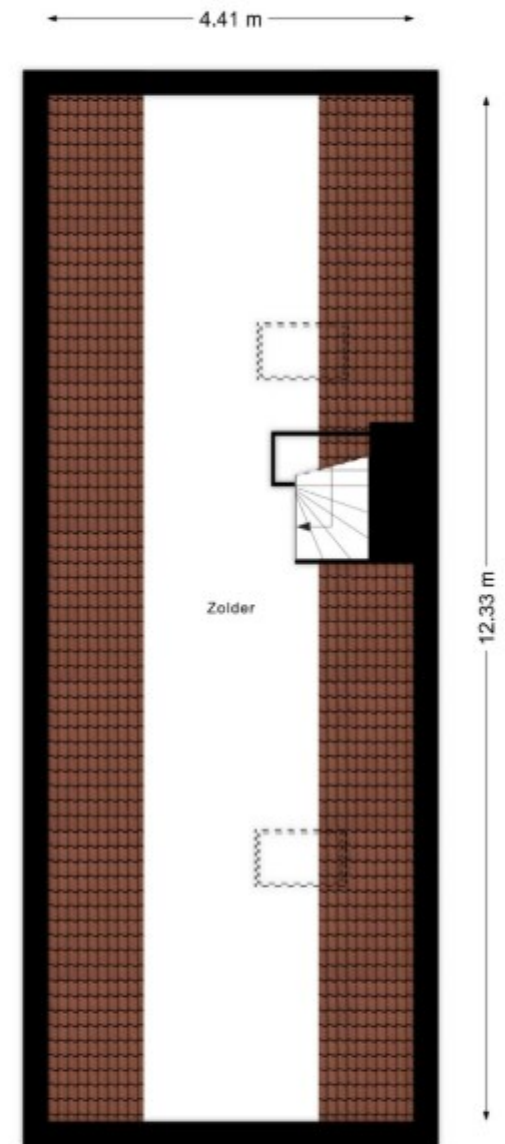
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

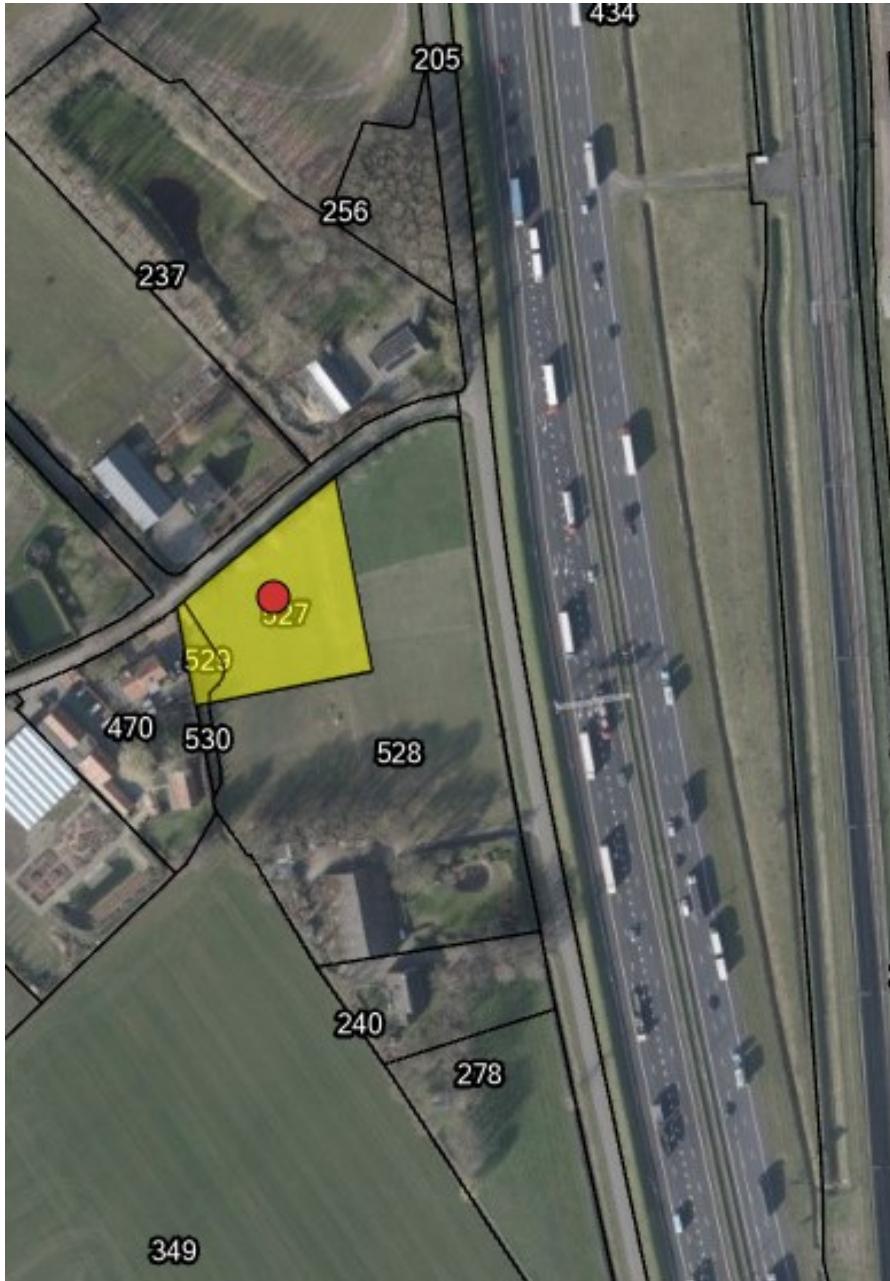


Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage
Sectie : T
Nummer : 527 + 529
Groot : 3.200 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning	:	Vrijstaande woning.
Bijgebouwen	:	Overkapping/berging.
Bouwjaar	:	2023.
Inhoud	:	756 m³.
Woonoppervlakte	:	215 m².
Perceeloppervlakte	:	3.200 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking	:	Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer	:	Betonnen vloer.
2e verdiepingsvloer	:	Houten vloer.
Isolatie	:	Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen	:	Kunststof kozijnen met HR+++ beglazing. De voordeur betreft hout.
Verwarming	:	Middels een lucht warmtepomp met 300 liter voorraad. Bouwjaar: 2023. Middels een warmte terugwin systeem.
Warm water	:	Middels een lucht warmtepomp met 300 liter voorraad. Bouwjaar: 2023. Er is een waterontharder aanwezig.
Overig	:	Voorzien van 16 zonnepanelen.
Energielabel	:	A+++

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.



Buitenwonen

Het gevoel van het èchte 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 woon-beleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een ge-wone 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 plat-teland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten èn te verkopen.



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