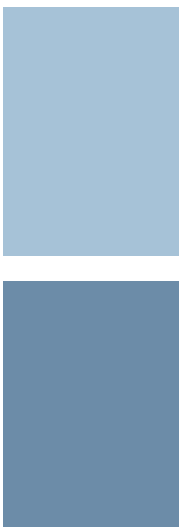




Bredaseweg 204
Etten-Leur





Bredaseweg 204, Etten-Leur

Deze prachtige villa, gelegen op een royaal perceel van 3.875 m², biedt alles wat je je kunt wensen op het gebied van luxe, comfort en privacy. Het huis is een ware oase van rust, met een verwarmd buitenzwembad dat uitnodigt tot ontspanning. Het sfeervolle pool house met veranda vormt de perfecte aanvulling, waar je kunt genieten van het buitenleven in stijl. Dankzij 50 zonnepanelen en het energielabel A is deze woning niet alleen luxueus, maar ook energiezuinig.

De villa beschikt over een royale living met open keuken op de begane grond, die in directe verbinding staat met de tuin. Deze open en lichte ruimte zorgt voor een vloeiende overgang van binnen naar buiten, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van de groene omgeving.

Verder biedt de woning een aangebouwde garage en een grote multifunctionele ruimte. Deze ruimte biedt talloze mogelijkheden: het kan fungeren als opslagruimte, maar is ook ideaal voor een kantoor of praktijk aan huis, zodat je werk en privéleven moeiteloos kunt combineren.

De tuin is vrijwel volledig omheind, wat voor volledige privacy zorgt, en de lange oprijlaan met poort en intercom versterkt het gevoel van exclusiviteit. De ligging is perfect: het gezellige winkelcentrum is vlakbij, en de uitvalswegen naar de A58 zijn snel bereikbaar, waardoor je zowel van de rust als de bereikbaarheid van de regio kunt genieten.

Kortom, deze villa biedt een perfecte balans tussen luxe, comfort, privacy en bereikbaarheid. Een unieke kans om te wonen op een van de mooiste plekken, met alle gemakken van het moderne leven binnen handbereik!

BEGANE GROND

De eerste indruk is alles, en deze villa stelt niet teleur. De royale ontvangsthall met hoge plafonds en een prachtige vide voelt direct groots aan. Het spel van licht en ruimte wordt versterkt door de openslaande deuren die leiden naar de living, terwijl de subtiele afwerking en warme tinten zorgen voor een uitnodigende sfeer. Vanuit de hal is er toegang tot een toiletruimte, de living en een trap naar de eerste verdieping.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.
Meterkast: 28 groepen, aardlekschakelaarbeveiliging en krachtstroom.

De toiletruimte is stijlvol afgewerkt met een zwevend toilet en een fonteintje.

Afwerking: tegelvloer, mozaïek tegels met daarboven stucwerk en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

Zodra je de living betreedt, omarmt de ruimte je met zijn warme uitstraling en riante opzet. De grote ramen en openslaande deuren zorgen voor een schitterende lichtinval en bieden een naadloze verbinding met de tuin. Het middelpunt van de kamer is zonder twijfel de elegante schouw met gashaard, die niet alleen warmte biedt, maar ook een vleugje klassieke grandeur toevoegt. De open verbinding met de keuken maakt het geheel nog ruimtelijker, terwijl schuifdeuren leiden naar een aparte kantoor-/speel-/werkruimte, ideaal voor wie in alle rust wil thuiswerken of een sfeervolle leeshoek of speelhoek voor kinderen wil creëren.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming.

De keuken is het hart van het huis, een plek waar niet alleen gekookt, maar ook geleefd wordt. Hier komen functionaliteit en stijl perfect samen. Het royale werkblad van composiet biedt voldoende ruimte om culinaire creaties tot leven te brengen, terwijl de hoogwaardige inbouwapparatuur – waaronder een vijf-pits gaskookplaat, dubbele oven en Quooker – het koken tot een waar genot maken. De combinatie van natuurlijke materialen en moderne elementen zorgt voor een tijdloze uitstraling. Vanuit de keuken loop je moeiteloos door naar de bijkeuken, die extra opbergruimte biedt en direct toegang geeft tot de garage.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

De kantoor-/speel-/werkruimte, is ideaal voor wie in alle rust wil thuiswerken of een sfeervolle leeshoek of speelhoek voor kinderen wil creëren. De ruimte geeft toegang tot de multifunctionele ruimte.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Met een keuken in U-opstelling, voorzien van een harstenen aanrechtblad, een spoelbak met ingebouwde inSinkErator, een koel-vriescombinatie en veel kastruimte, biedt deze ruimte alles wat je nodig hebt voor extra opberggemak en praktische werkzaamheden. Deze ruimte geeft tevens toegang tot de garage.

Afwerking: tegelvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop met indrukwekkende vide creëert een ruimtelijk gevoel en biedt toegang tot diverse vertrekken, waaronder een toiletruimte, een cv-/bergruimte, een badkamer, master bedroom en drie veelzijdige ruimten. Via een luik bereik je de praktische bergzolder.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje.

Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels stucwerk wanden.

Het plafond is afgewerkt met stucwerk voorzien van inbouwspots.

De functionele cv/bergruimte beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel met voorraadboiler.

Deze luxe badkamer biedt optimaal comfort. Geniet van het ligbad met thermostaatkraan of de ruime inloopdouche met hand- en stortdouche, inclusief een praktisch douchescherm. De dubbele wastafel met meubel biedt voldoende opbergruimte en de designradiator zorgt voor een aangename temperatuur.

Afwerking: tegelvloer met elektrische vloerverwarming, deels mozaïek tegels en deels stucwerk wanden.

Het plafond is afgewerkt met glad stucwerk voorzien van spots.





VERVOLG EERSTE VERDIEPING

De eerste ruimte aan de linkerkant is voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. De ingebouwde wandkasten bieden praktische opbergruimte, terwijl de bergruimte onder de dakschuinte optimaal gebruik maakt van de beschikbare vierkante meters. Bovendien garandeert de geïntegreerde airconditioning, met warmte- en koude luchttoevoer, een aangenaam binnenklimaat.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

De tweede ruimte is een absolute eyecatcher: een royale master bedroom die luxe en comfort ademt. Het Franse balkon zorgt voor een prettige lichtinval en biedt uitzicht over de tuin, terwijl de subtiele inbouwverlichting een warme, ontspannen sfeer creëert. Deze kamer biedt volop ruimte en geeft tevens toegang tot een kleedruimte die eveneens is uitgerust met een dakkapel en wandkast.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

De derde ruimte

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

De vierde ruimte is een comfortabele en functionele ruimte die volop opbergmogelijkheden met zowel een ingebouwde wandkast als bergruimte onder de dakschuinte. De airconditioning zorgt voor een optimaal binnenklimaat, waardoor deze kamer het hele jaar door een heerlijke plek is om te vertoeven.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Aangebouwde en inpandige garage (linkervleugel)

De ruimte is opgetrokken met baksteen (spouw) en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaal deur en een openslaande deur. Verder is de ruimte cv verwarmd en voorzien van elektra, water een stortbak met close-in-boiler én de wasmachine– en drogeraansluiting.

Multifunctionele ruimte (rechtervleugel)

Aan de rechterzijde van de villa bevindt zich een grote multifunctionele ruimte, een plek die zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen en levensstijl. Met een eigen toegangsdeur naar de oprit, openslaande deuren naar de tuin én een directe verbinding met de badkamer op de begane grond, biedt deze ruimte een scala aan mogelijkheden. De ruimte is tevens voorzien van een aangrenzende badkamer met inloopdouche, zwevend toilet en wastafel.

Afwerking: tegelvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

Pool house

Het pool house vormt een prachtig verlengstuk van het zwembad en is ontworpen voor zowel ontspanning als praktisch gemak. Onder de sfeervolle veranda creëer je een luxe lounge- of terrashoek, perfect om in alle rust te genieten van de tuin en het zwembad. En met de houtkachel ben je hier niet alleen in de zomer, maar ook op koelere dagen verzekerd van een warme en gezellige sfeer. Dit stijlvolle bijgebouw is volledig uitgerust met elektra, water en krachtstroom, waardoor het zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen. Op het dak liggen 10 (van de in totaal 50) zonnepanelen, een duurzame toevoeging die bijdraagt aan een energiezuinige leefomgeving. Daarnaast biedt de berging voldoende ruimte voor het opbergen van tuinmeubilair, zwembadaccessoires en andere benodigdheden. Een plek waar comfort, functionaliteit en elegantie samenkomen, midden in jouw eigen groene oase!

Keurig aangelegde tuin rondom de villa

Een lange oprijlaan, afgesloten door een elegante poort met intercom, leidt je naar deze exclusieve villa op een riant perceel van 3.875 m². Grotendeels omheind en omringd door weelderig groen, geniet je hier van ultieme privacy. In het hart van de tuin ligt het verwarmde zwembad (8 m¹ x4 m¹), voorzien van een geavanceerd zandfiltersysteem en een warmtepomp, met daarnaast een stijlvol pool house. De perfecte plek om lange zomerdagen door te brengen en avonden in alle comfort voort te zetten. Verspreid over het perceel nodigen meerdere terrassen je uit om te genieten van de zon of juist verkoeling te zoeken in de schaduw. De tuin is perfect onderhouden dankzij een doordacht beregeningssysteem. Het uitgestrekte (speel) gazon wordt verzorgd door vier secties met sproeiers, terwijl de sierlijke borders voorzien zijn van druppelslangen, zodat het groen altijd in topconditie blijft. Een idyllische plek waar luxe, comfort en natuur moeiteloos samenkomen!





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



Schalk Makelaardij



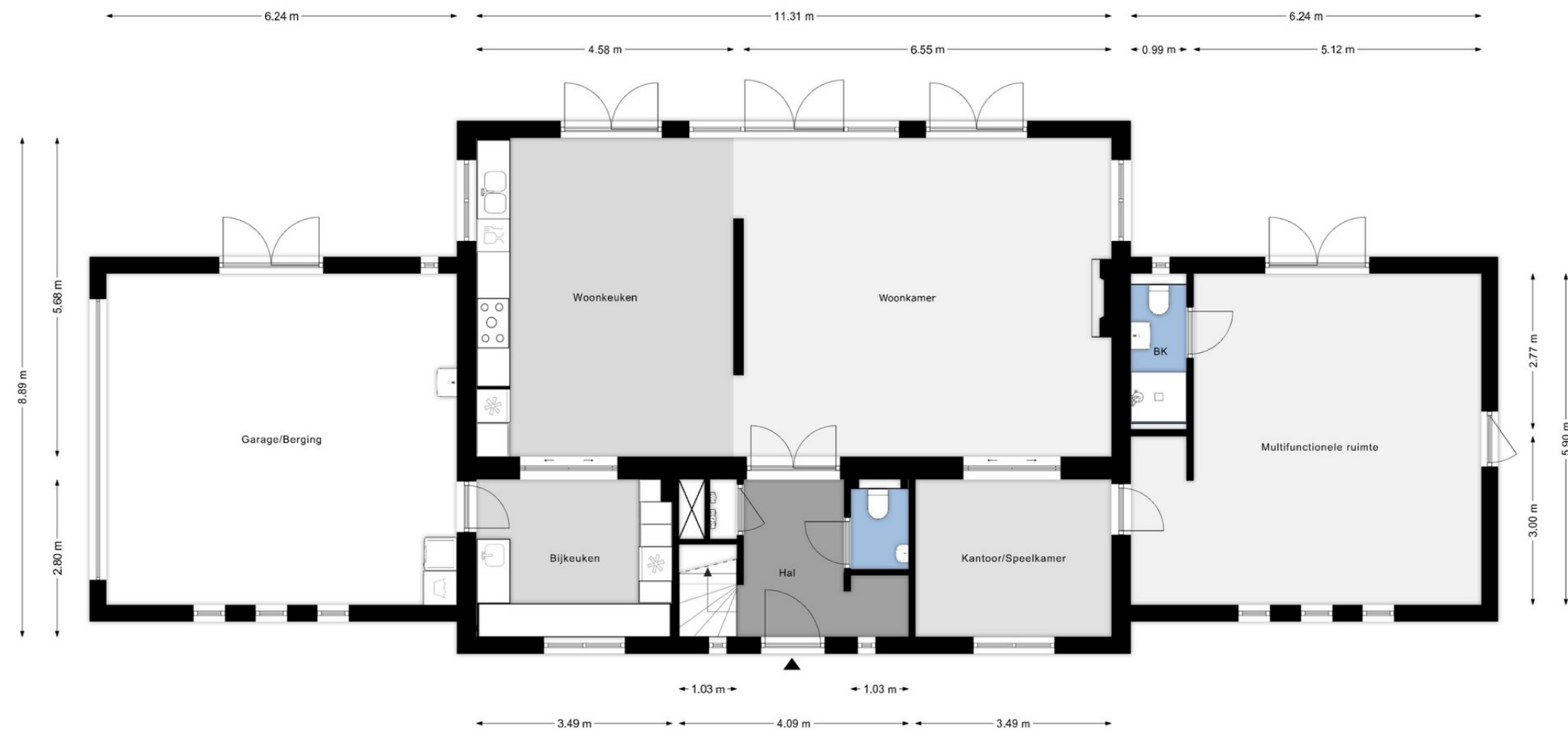
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : Q
Nummer : 62, 2132 + 3411 en 3413
Groot : 3.875 m².



OVERIGE INFORMATIE

Type woning	:	Villa.
Bijgebouwen	:	Garage (linkervleugel) en multifunctionele ruimte (rechtervleugel) en poolhouse.
Bouwjaar	:	2006.
Inhoud	:	1.242 m³.
Woonoppervlakte	:	259 m².
Perceeloppervlakte	:	3.875 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking	:	Schilddak met pannen.
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer	:	Betonnen vloer.
2e verdiepingsvloer	:	Houten vloer.
Isolatie	:	Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen	:	Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Warmte –installaties	:	CV ketel (Merk: Nefit Ecomline HR Excellent, bouwjaar: 2006), een elektrische boiler (in garage) en Daikin airco installatie met warmte– en koude luchttoevoer. Bouwjaar: 2006.
Overig	:	Voorzien van 50 zonnepanelen en een centraal stofzuigsysteem.
Energie label	:	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 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 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 21 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 buitengebied. 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 en te verkopen.



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