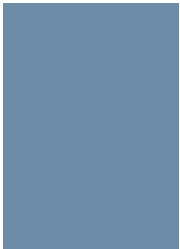
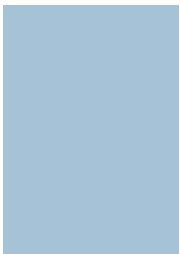




Hilbergsedreef 4
Breda





Hilbergsedreef 4, Breda

Op fietsafstand van het levendige Princenhage én het bruisende stadscentrum van Breda, ligt deze vrijstaande woning op een unieke, verrassend landelijke plek. Hier ervaar je rust, ruimte en vrijheid, terwijl je toch snel in de stad bent. Een buitenkans voor wie het buitenleven zoekt, zonder in te leveren op bereikbaarheid!

Deze locatie heeft een agrarische bestemming. Een wijziging naar een woonbestemming behoort, onder bepaalde voorwaarden, tot de mogelijkheden.

Met een perceel van maar liefst 7.420 m², diverse bijgebouwen zoals een ruime schuur, voormalige varkensstal, een berging met garage én volop mogelijkheden voor hobbymatige en bedrijfsmatige invulling, biedt deze locatie een zee aan ruimte. Of je nu opslagruimte zoekt, plek voor machines of iets anders dat past binnen de bestemming. De mogelijkheden zijn er.

Rondom is het genieten geblazen: een fraai aangelegd erf, volwassen beplanting, sfeervolle hoekjes om buiten te zitten en een uitgestrekte weide waar je de seizoenen echt beleeft. Dit is een plek waar je tot rust komt, werkt met uitzicht over de landerijen en leeft in het ritme van de natuur.

Hilbergsedreef 4 is geen standaard object. Maar misschien wél precies wat jij zoekt.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem contact met ons op en ontdek deze unieke kans in het buitengebied van Breda!

BEGANE GROND

Je stapt binnen in de hal, waar je meteen de trap naar boven ziet en de doorgang naar de keuken hebt. In Brabant gebruik je meestal de achterdeur, maar ook deze entree voelt meteen vertrouwd.

De keuken ademt de sfeer van samen koken en keuvelen aan tafel. Terwijl je aan het fornuis staat, kijk je uit op het erf via het grote raam. De keuken beschikt over een kunststof aanrechtblad, een 1/4e spoelbak, een koelkast en een afzuigkap. Aan de ronde eettafel schuif je makkelijk aan voor een kop koffie of een gezellig avondmaal. Vanuit de keuken loop je zo een ruime kelder in. Ideaal voor voorraad, weckpotten, wijn of gewoon een flinke berg extra opslag. Zo'n kelder zie je niet vaak meer. Een praktische en waardevolle toevoeging aan het huis!

De woonkamer is een fijne, warme ruimte waar je echt thuis komt. Dankzij de ruime afmetingen is er plek voor zowel een zithoek als een ruime eettafel, en met de ramen aan meerdere zijden valt het daglicht hier mooi binnen. De gashaard vormt het hart van de kamer. Letterlijk en figuurlijk. En nodigt uit tot lange avonden bij het vuur, met een boek of goed gezelschap. Het uitzicht op de tuin, de prettige indeling en de directe verbinding met de keuken maken dit tot een plek waar je graag samenkomt. Of je nu een verjaardag viert, met z'n tweeën dineert of gewoon geniet van de rust: deze woonkamer past zich moeiteloos aan elke situatie aan.







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

De praktische bijkeuken/achter entree vormt een praktische schakel tussen binnen buiten. De aanwezigheid van een wastafel, extra kastruimte en de directe toegang tot zowel de keuken als de tuin zorgen voor optimaal gebruiksgemak. Deze ruimte leent zich perfect als extra ruimte voor huishoudelijke taken, het opbergen van proviand of tuinspullen, of simpelweg als praktische buffer tussen het dagelijkse leven binnen en het buitenleven daarbuiten. De achterdeur biedt directe toegang tot de achtertuin, waardoor dit ook een ideale plek is om binnen te komen na een dag in de tuin of een wandeling in het buitengebied. Kortom: een veelzijdige en functionele ruimte.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de toiletruimte die is uitgerust met een fonteintje.

Ook is de badkamer toegankelijk die is voorzien van een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. De ruimte is tevens voorzien van vloerverwarming.

En, via een loopdeur is de inpandige berging/stal bereikbaar. Deze praktische ruimte is voorzien van aansluitingen voor witgoedapparatuur en biedt daarnaast plek voor bijvoorbeeld een extra vriezer, fietsen of opslag. Dankzij de directe buitendeur is de ruimte ook van buitenaf goed toegankelijk, wat het gebruiksgemak vergroot.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met hun eigen sfeer en mogelijkheden. De kamers bieden ruimte voor diverse invullingen, van kinderkamer tot hobbyruimte of thuishkantoor.

De hoofdslaapkamer is ruim bemeten en voorzien van ingebouwde kastruimte en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en uitzicht op het groen. De andere twee kamers zijn eveneens licht en functioneel.

Daarnaast is er ook nog een aparte toiletruimte aanwezig op deze verdieping.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Voormalig varkensstal

De voormalige varkensstal is momenteel in gebruik als opslagruimte en biedt een royaal vloeroppervlak met meerdere toegangen. De stal is gebouwd met gemetselde gevels, een betonnen vloer en diverse ramen voor natuurlijke lichtinval. Geschikt voor opslag van materiaal, voertuigen of hobbymatig gebruik.

Afmeting: 25,33 m¹ x 8,99 m¹

Vrijstaande schuur / caravanstalling

Deze ruime, vrijstaande schuur is momenteel in gebruik als caravanstalling en biedt volop ruimte voor het stallen van campers, caravans, aanhangers of machines. De constructie bestaat uit een houten spantwerk met damwandprofielen en een praktische grote schuifdeur voor gemakkelijke toegang. De verharde vloer en royale vrije hoogte maken de schuur zeer functioneel in gebruik. Een ideale ruimte voor opslag of hobbymatige doeleinden, passend binnen de agrarische bestemming van het perceel.

Afmeting: 10,75 m¹ x 12,00 m¹

Aangebouwde garage met berging

Deze ruimte biedt eveneens plaats voor het stallen van je auto of gebruik als opslag/werkplaats.

Verzorgd aangelegde tuin rondom de woning

Wat een weelde aan buitenruimte! Deze prachtig aangelegde tuin is een waar paradijs voor liefhebbers van rust, ruimte en buitenleven. Het erf biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein, ideaal voor bezoek, werkverkeer of eigen gebruik. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde siertuin met volwassen beplanting, kleurige borders en een verzorgde uitstraling. Meerdere sfeervolle zithoekjes, zowel in de zon als in de schaduw, nodigen uit tot ontspannen en genieten van het buitenleven op elk moment van de dag. En wat te denken van je eigen moestuin? Alles is mogelijk! Naast de siertuin is er een royaal terras, perfect gepositioneerd voor gezellige momenten met familie of vrienden. De tuin loopt vervolgens over in een uitgestrekte weide, ideaal voor de paardenliefhebbers! Dankzij de vrije ligging en het weidse uitzicht over de omliggende landerijen ervaar je hier een ongekennde vrijheid en landelijke sfeer.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



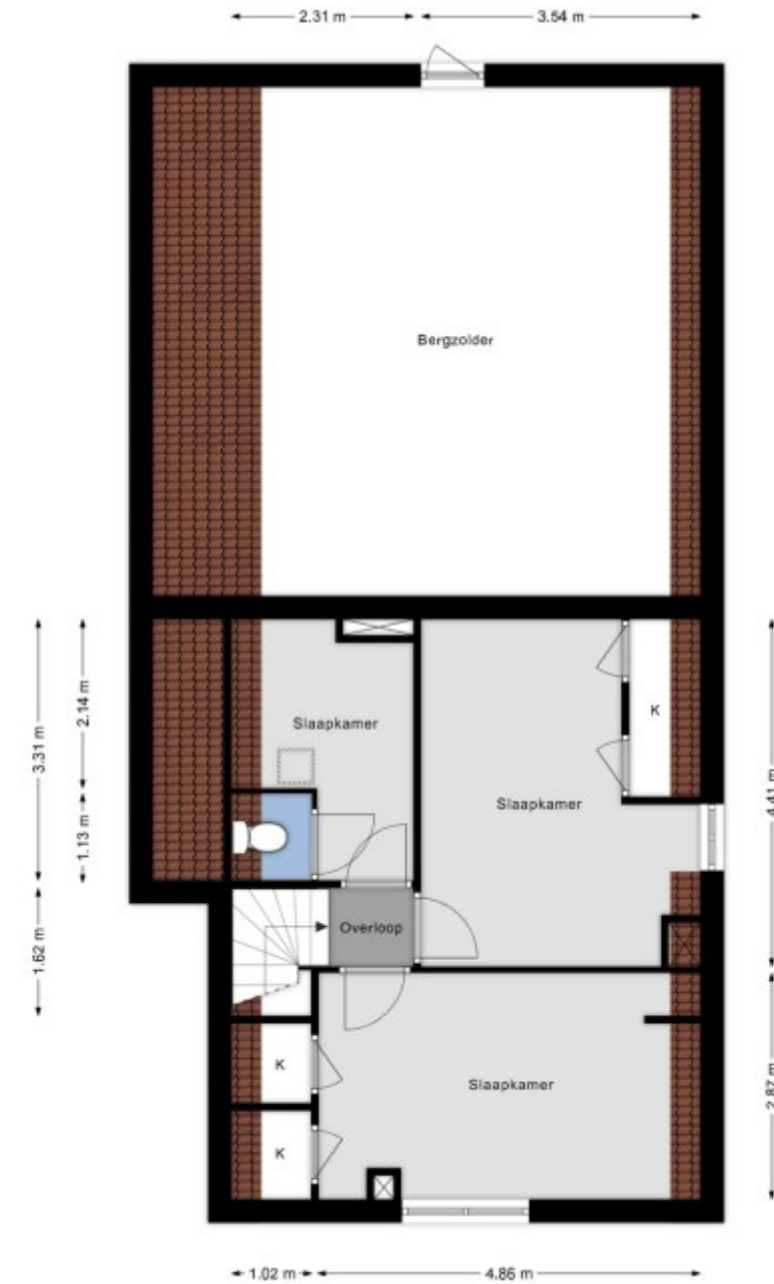
Schalk Makelaardij

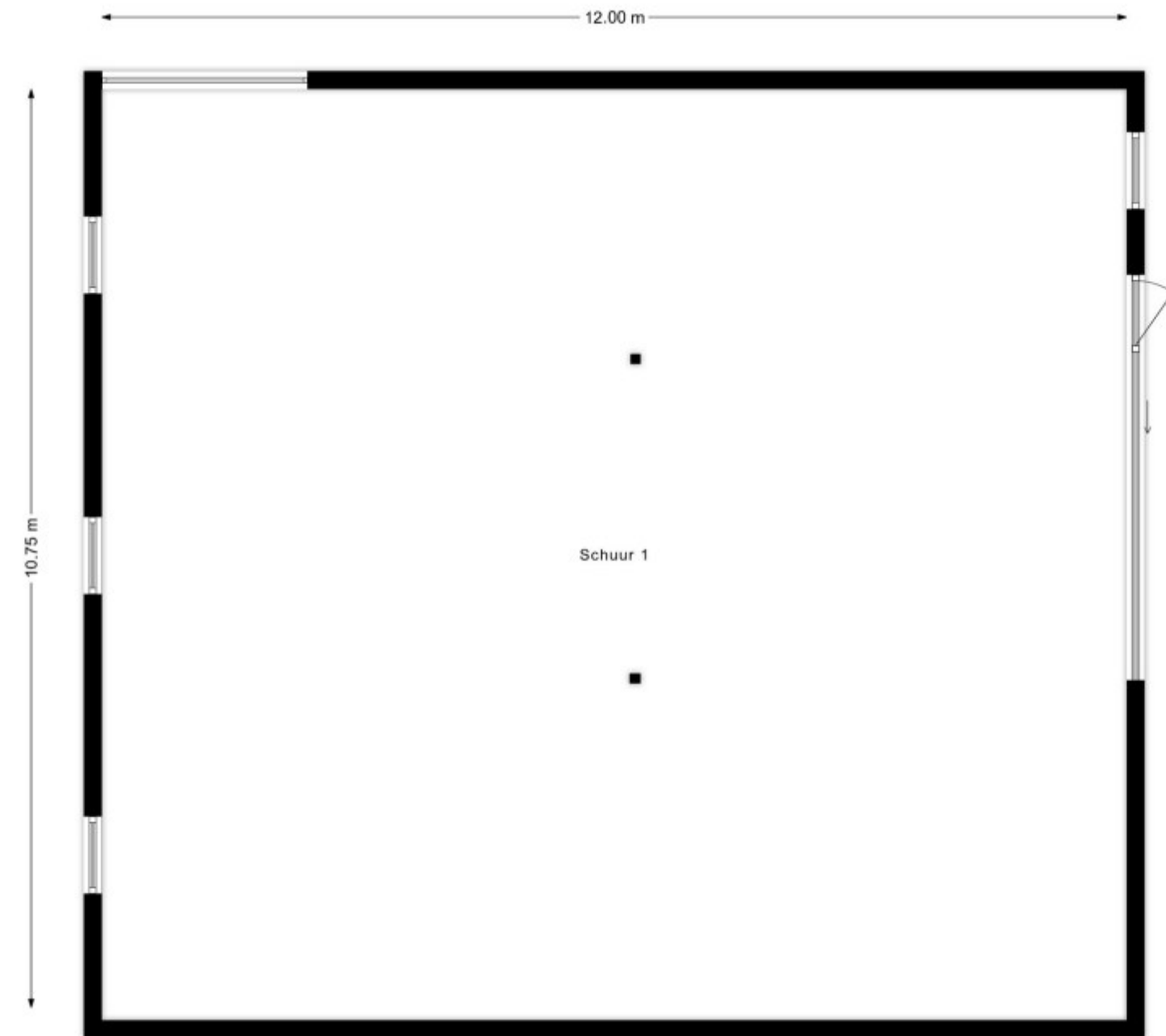
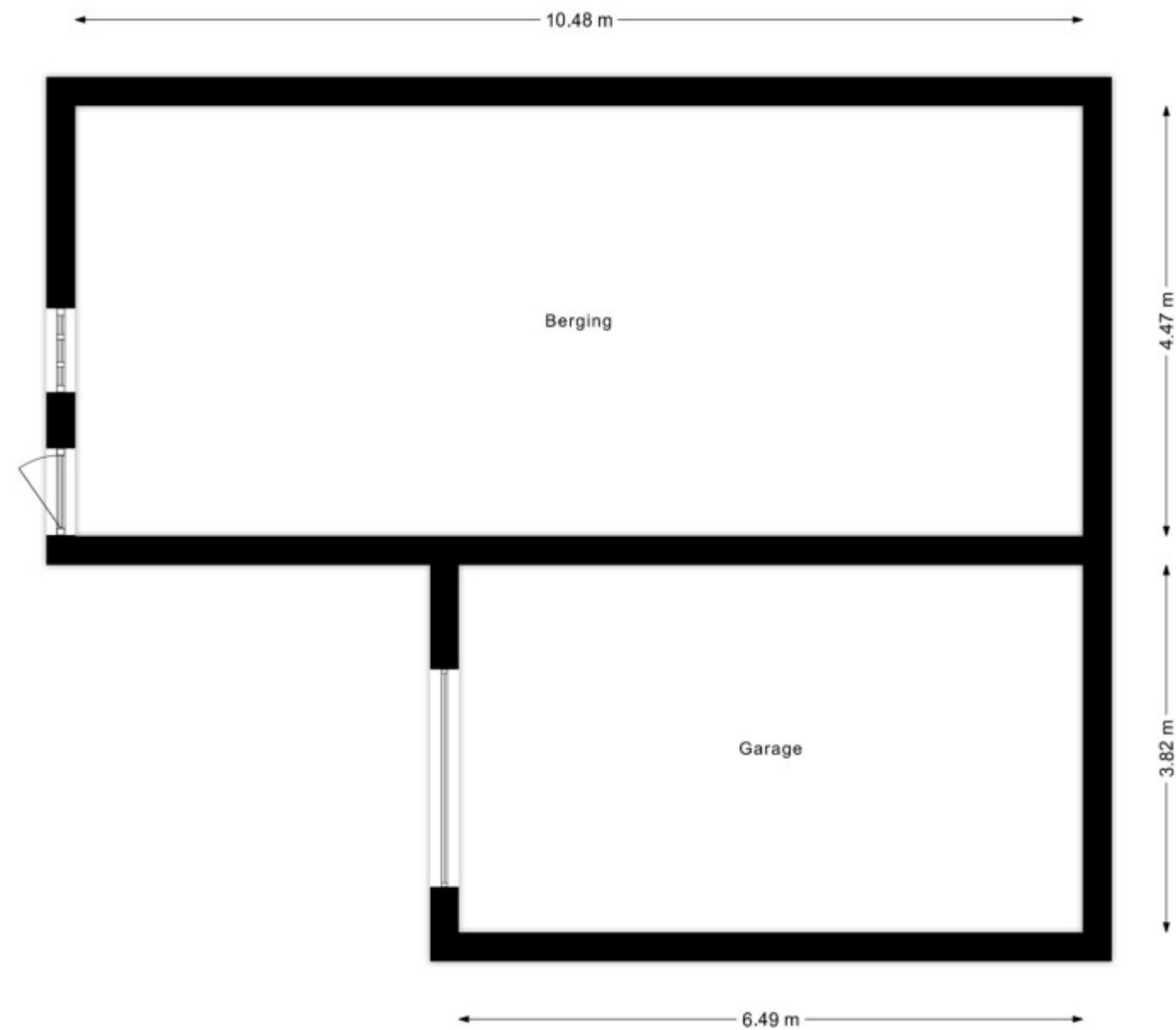


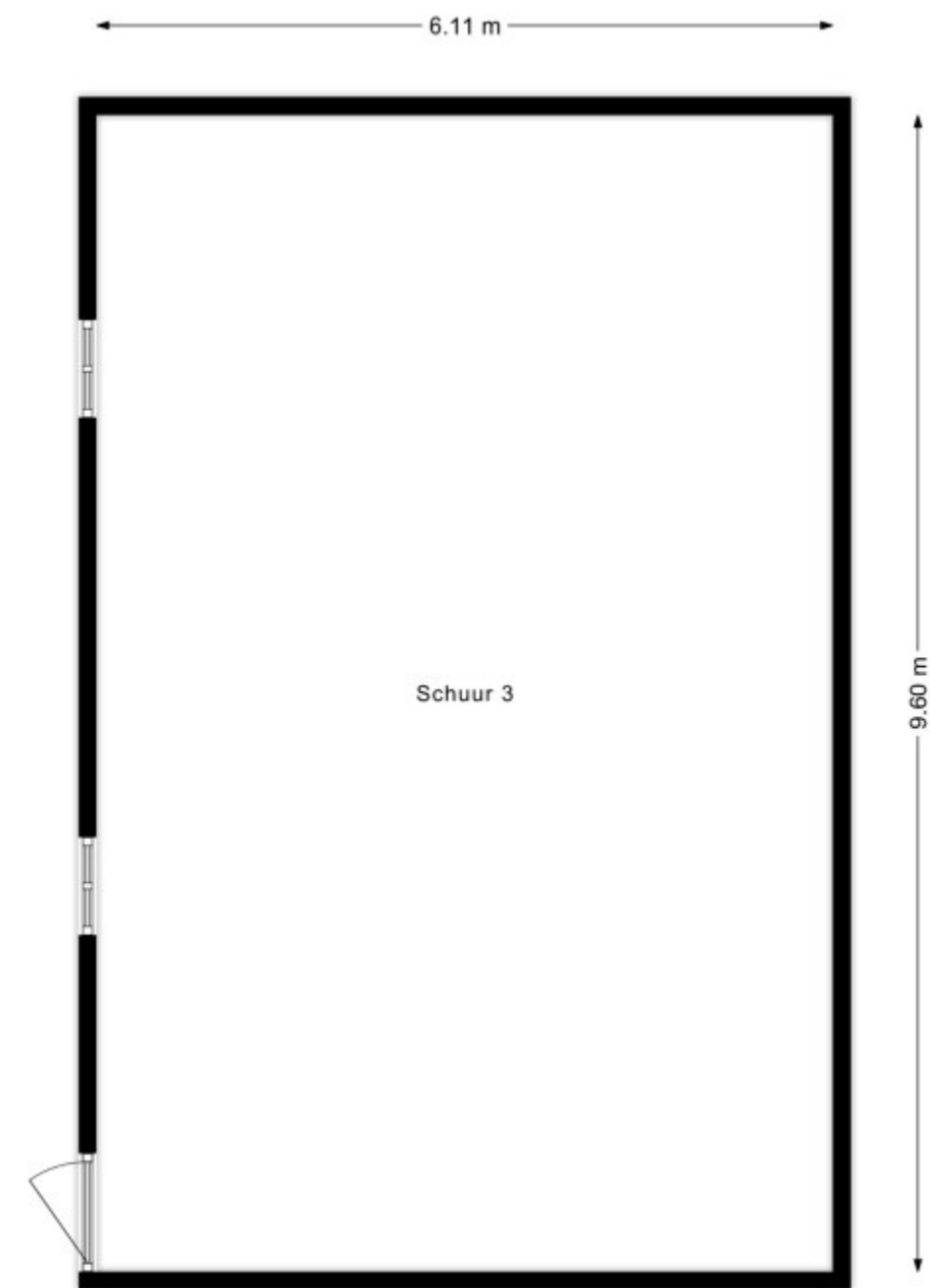
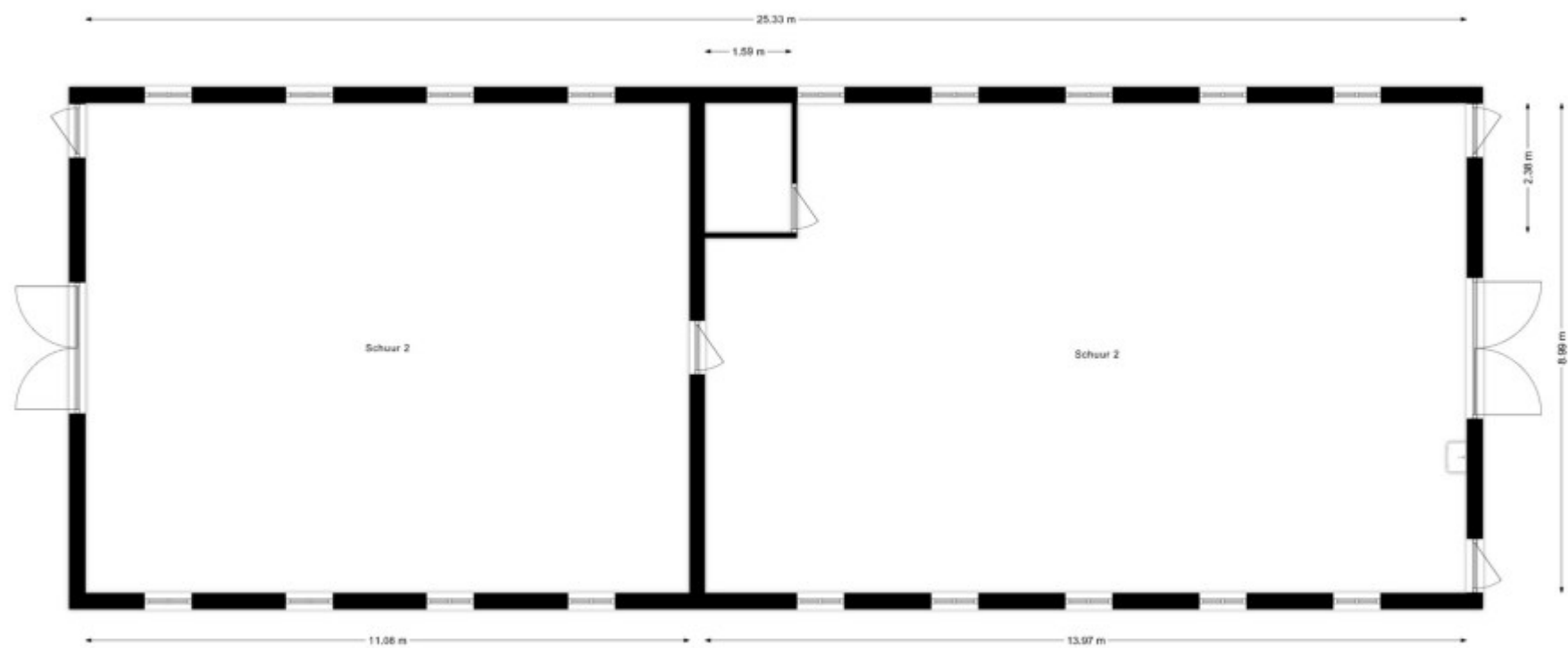
Schalk Makelaardij





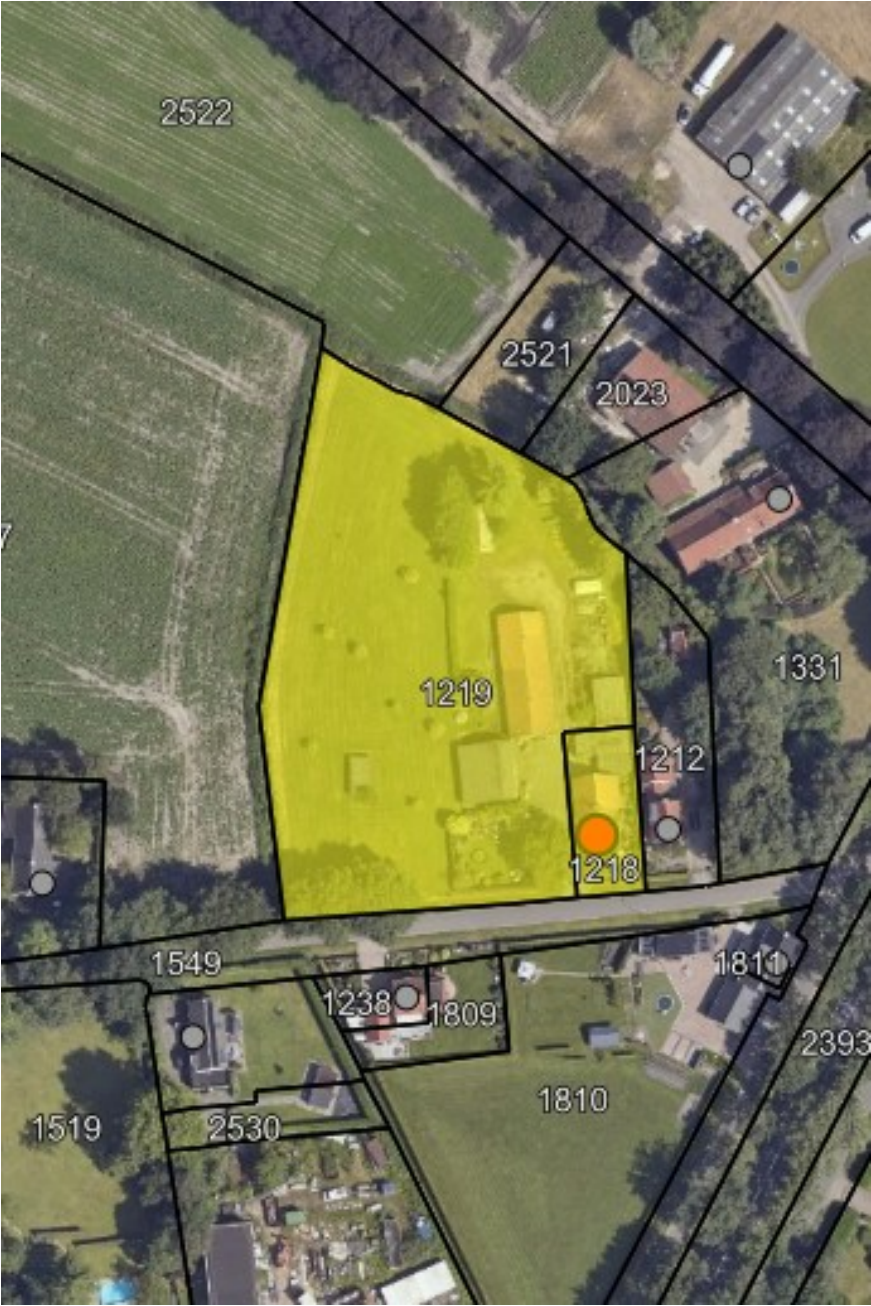






KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage
Sectie : L
Nummer : 1218 + 1219
Groot : 7.420 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Voormalig varkensstal, vrijstaande schuur en garage met berging.

Bouwjaar : 1950.
Inhoud : 666 m³.
Woonoppervlakte : 121 m².
Perceeloppervlakte : 7.420 m².

Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Deels betonnen en deels houten vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Isolatie : Niet geïsoleerd.
Kozijnen : Houten kozijnen met HR+ beglazing (behoudens buitendeur woonkamer).
Installaties : Middels CV ketel (Nefit) en gashaard.
Overig : - asbest aanwezig op de daken van schuren.

Energielabel :

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 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