



Zwaantjesweg 1 A
Breda





Zwaantjesweg 1 A, Breda

Landelijk wonen op een bijzondere locatie, met het Mastbos op loopafstand én het bruisende stadscentrum van Breda binnen circa tien autominuten!

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning ligt direct ten zuiden van het Mastbos en biedt een vrij uitzicht over de omliggende weilanden. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte & privacy, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen naar de A58/A16 verrassend dichtbij zijn.

Binnen beschik je over een royale en sfeervolle leefruimte, een moderne open keuken, een heerlijke tuinkamer en vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. In combinatie met de aanwezige doucheruimte is de woning bovendien uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

Ook buiten ontbreekt het aan niets. Rondom de woning ligt een royale tuin met volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschik je over een aangebouwde houten schuur met overkapping, een ruime garage met carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dankzij de volledige isolatie, HR++ beglazing en 13 zonnepanelen biedt deze woning niet alleen veel wooncomfort, maar is zij ook klaar voor de toekomst!

BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

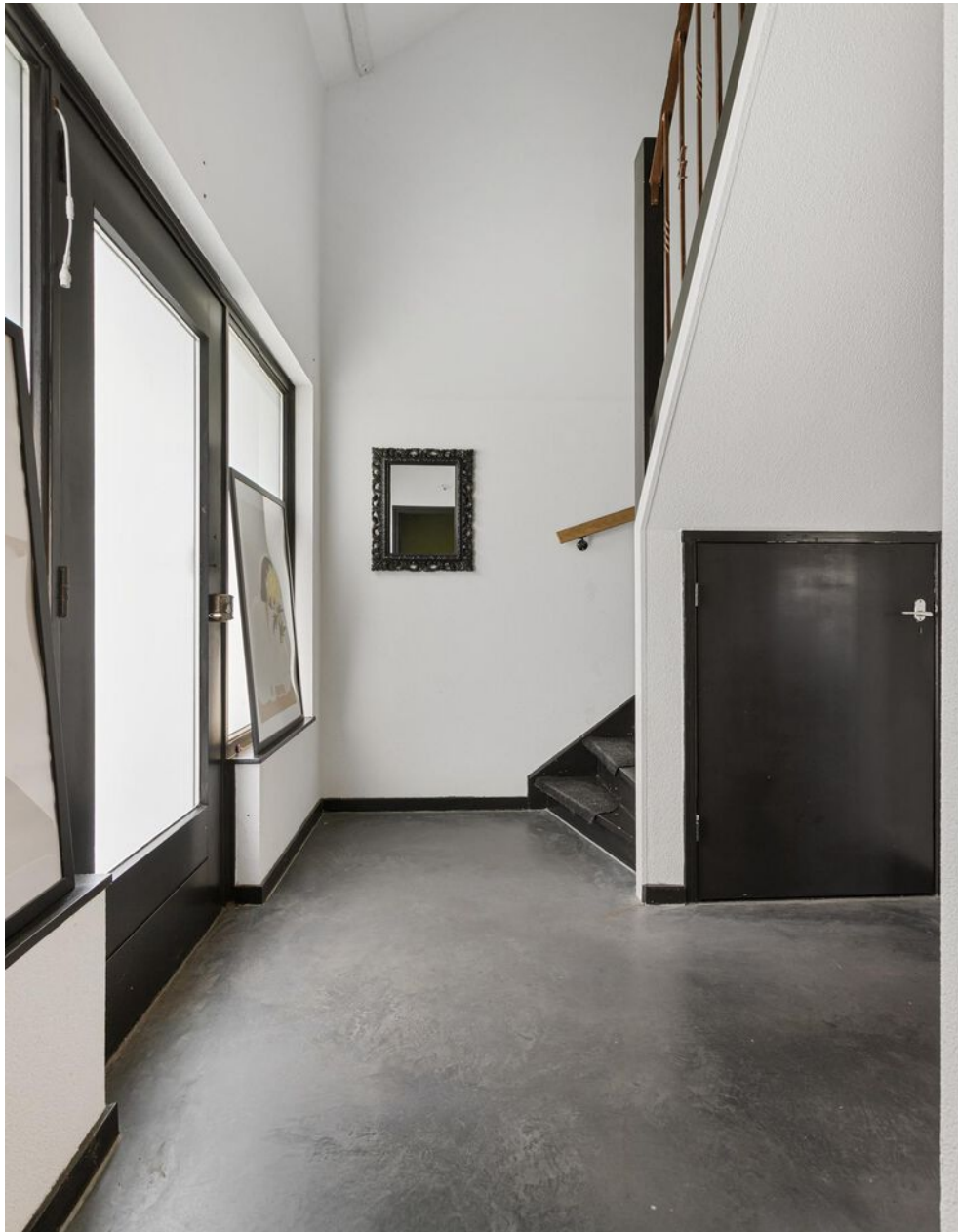
De entree geeft toegang tot de meterkast, een praktische voorraadkast, de kelderkast, de kantoorruimte en de living. De gehele begane grond is afgewerkt met een gietvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en de keuken, waardoor een royale en sfeervolle leefruimte is ontstaan. De zichtbare houten gebinten geven de ruimte karakter, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin.

Centraal in de leefruimte is de eetkamer gesitueerd, met volop plaats voor een grote eettafel. Dankzij de verbinding met de woonkamer, keuken en tuinkamer is dit de ideale plek om samen te komen en uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

De open keuken in Italiaanse stijl (Linea Quattro) is ingericht met een kookeiland en een gezellige bar, waardoor koken en samenzijn naadloos in elkaar overgaan. De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, oven, vaatwasser en een spoelbak. Tijdens het koken geniet je bovendien van een prachtig uitzicht over de tuin en de omliggende landerijen.

De kantoorruimte aan de voorzijde profiteert van een grote raampartij, waardoor de ruimte aangenaam licht aanvoelt. Ideaal als thuiswerkplek of hobbyruimte, maar desgewenst ook uitstekend te gebruiken als slaapkamer. In combinatie met de doucheruimte op de begane grond biedt de woning bovendien de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.















VERVOLG BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

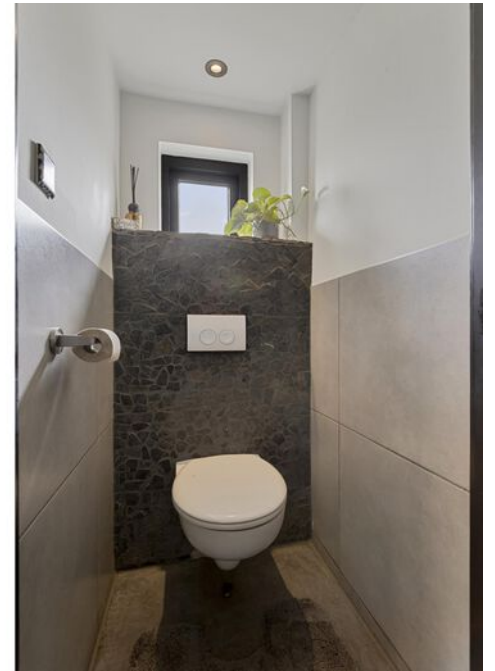
Aansluitend ligt de tuinkamer, een heerlijke plek waar je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten. De houtkachel zorgt voor extra sfeer, terwijl de lichtstraat en glazen schuifwanden zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Door de schuifwanden open te zetten loopt de tuinkamer naadloos over in de tuin.

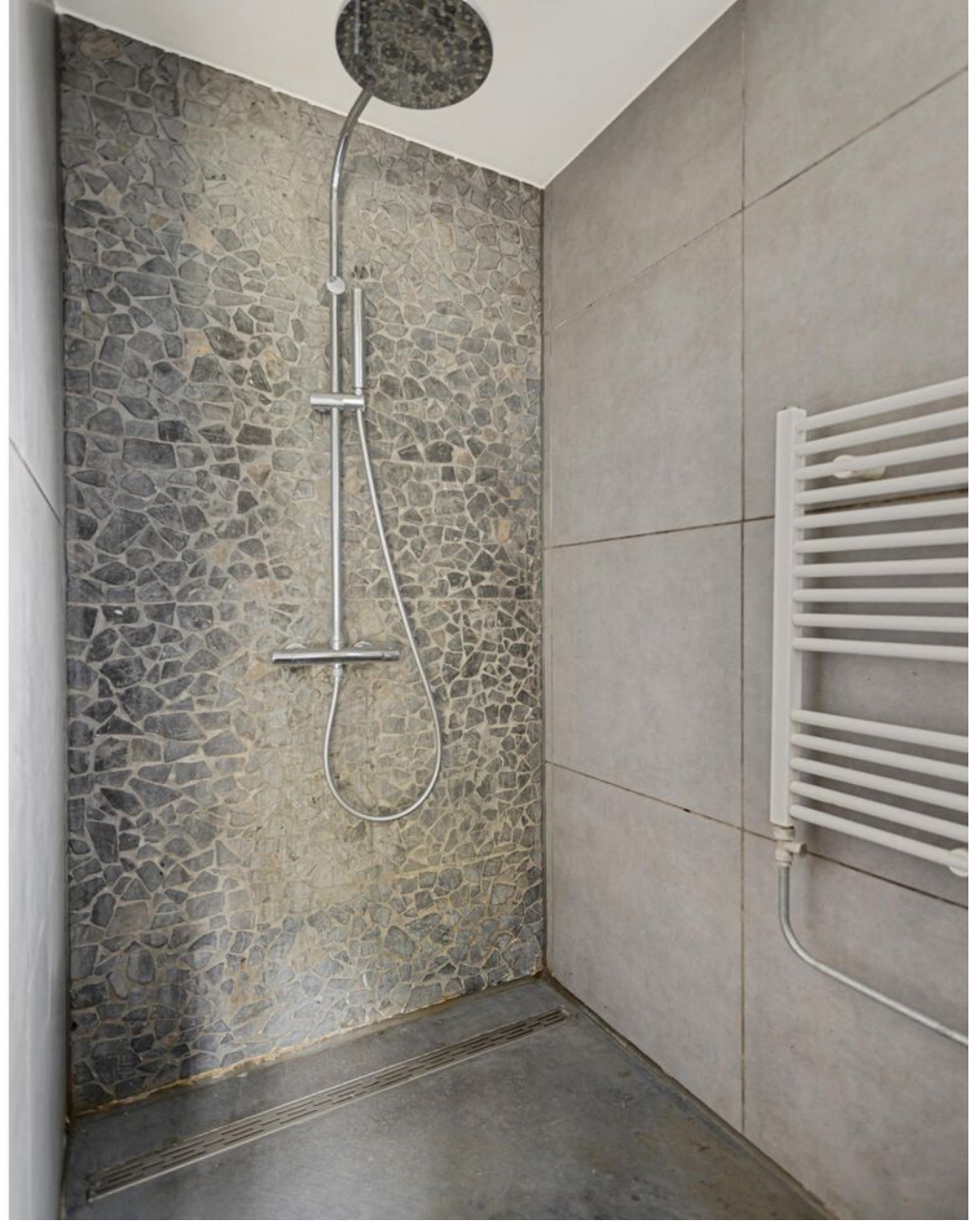
De praktische bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger en geeft toegang tot de toiletruimte en de doucheruimte. Daarnaast is deze ruimte zowel vanuit de woonkeuken als rechtstreeks vanaf buiten bereikbaar.

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie.

De doucheruimte is ingericht met een inloopdouche voorzien van een stortdouche en thermostaatkraan. Daarnaast zorgen een designradiator en mechanische ventilatie voor extra comfort.







EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De vide vormt een fraai architectonisch element en versterkt het open en ruimtelijke karakter van deze verdieping.

De eerste slaapkamer is momenteel ingericht als kleedkamer, maar is ook uitstekend geschikt als kinderkamer, babykamer of logeerkamer. Dankzij het grote raam valt er aangenaam daglicht naar binnen en geniet je van een vrij uitzicht over de omliggende landerijen.

De tweede slaapkamer is een royale kamer met een vaste kast waarin een wastafel is geplaatst. Een praktische voorziening waarmee je je 's ochtends direct kunt opfrissen.

Ook de derde slaapkamer is royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden voor een invulling naar eigen wens. Of je nu kiest voor een extra slaapkamer, een hobbyruimte of een rustige thuiswerkplek, de ruimte leent zich hier uitstekend voor. Het vrije uitzicht over de landerijen draagt bij aan de rustige sfeer. Vanuit deze kamer is bovendien de aangrenzende berging bereikbaar.

De berging is praktisch ingericht met legplanken en verlichting. Hier bevinden zich tevens de hybride luchtwarmteboiler en de SolarEdge-installatie, terwijl er daarnaast volop ruimte overblijft voor extra opslag.











EXTERIEUR

Aangebouwde houten schuur met overkapping

De aangebouwde houten schuur met overkapping vormt een praktische aanvulling op de woning. De schuur is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Onder de overkapping zit je bovendien heerlijk beschut en geniet je op elk moment van de dag van het buitenleven.

Ruime garage en carport waardoor parkeren nooit een probleem is

Ook de aangebouwde garage en carport dragen bij aan het wooncomfort. De ruime garage biedt plaats aan een auto en beschikt daarnaast over voldoende bergruimte. Hier bevinden zich tevens de pallet cv-ketel en extra opslagmogelijkheden. De aangrenzende carport zorgt voor een beschutte parkeerplaats, terwijl de royale oprit ruimte biedt aan meerdere auto's op eigen terrein.

Grote tuin rondom de woning en volop landelijk uitzicht

Rondom de woning ligt een royale tuin waar rust, ruimte en privacy samenkomen. Vanaf verschillende plekken geniet je van een vrij uitzicht over de omliggende weilanden, terwijl de diverse terrassen uitnodigen om op ieder moment van de dag buiten te zitten. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het landelijk leven.























KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage
Sectie : R
Nummer : 54 + 56
Groot : 1.040 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Vrijstaande woning
Bijgebouwen :	Aangebouwd tuinhuisje, schuur en garage
Bouwjaar :	1968
Inhoud :	512 m ³
Woonoppervlakte :	131 m ²
Perceeloppervlakte :	1.040 m ²
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingsvloer :	Houten vloer
Isolatie :	Volledig geïsoleerd
Kozijnen :	Houten kozijnen
Beglazing :	HR++ glas
Installaties :	Pellet-CV kachel Biodom 2019, Hybride elektrische boiler
Overig :	Voorzien van 13 zonnepanelen



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 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 buitengevoel 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 23 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 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