



Moerdijkse Postbaan 111 Breda

Villa met hobbyruimte, statige oprijlaan, prachtige tuin en overige aanhorigheden gelegen op een perceel van ca. 4.543 m².

Situering

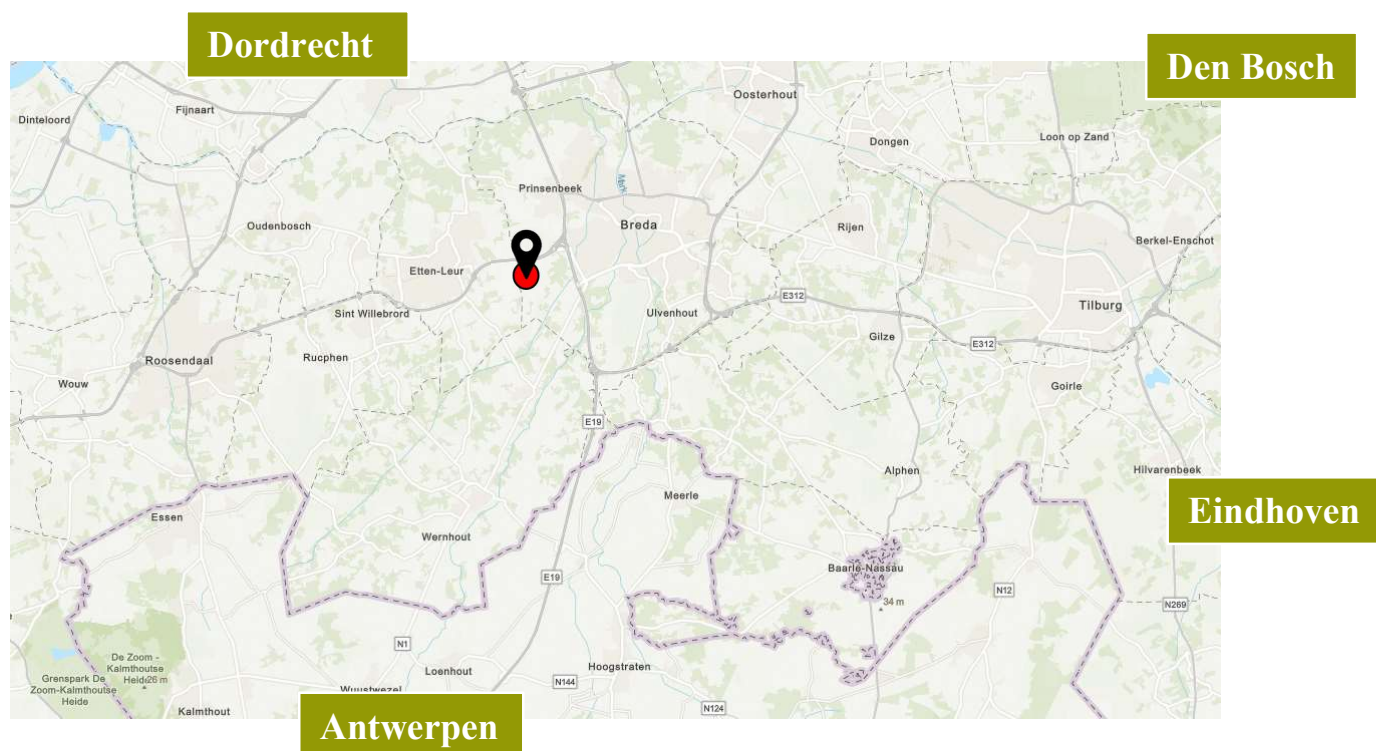
Deze villa ligt in het buitengebied van Breda. Omgeven door groen, biedt deze locatie een serene leefomgeving waar u optimaal kunt genieten van rust, ruimte en het omliggende landschap. De villa geeft het geheel een authentieke en karakteristieke uitstraling.

De villa ligt op korte afstand van Breda, een levendige stad met een breed scala aan voorzieningen, zoals supermarkten, winkels, scholen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Daarnaast is het centrum van Etten-Leur, een dorp met een stadskarakter in de nabije omgeving, op slechts 10 minuten rijafstand te bereiken.

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen A58 en A27, die respectievelijk op 7 en 10 kilometer afstand liggen. Hierdoor zijn steden als Tilburg, Den Bosch en Roosendaal gemakkelijk bereikbaar.

Voor natuurliefhebbers biedt deze locatie het beste van twee werelden. Binnen 5 autominuten bereikt u het Liesbos, een uitgestrekt natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of gewoon kunt genieten van de rust. Daarnaast ligt de woning zelf in een groene omgeving, binnen 1 km van de bosrijke omgevingen “de Kogelvanger” en “de Vloeiweide”, waardoor u dagelijks kunt profiteren van een landelijke ambiance.

Deze unieke locatie combineert landelijke rust met de gemakken van stedelijke voorzieningen en een uitstekende infrastructuur. Perfect voor wie op zoek is naar een fijne woonomgeving met veel ruimte en mogelijkheden.



De woning

Deze prachtige villa is gebouwd omstreeks 1992 en door de jaren heen verbouwd, heeft een inhoud van circa 1.139 m³ en een woonoppervlakte van circa 301 m². De woning is voorzien van dak, muur en vloerisolatie en opgetrokken uit baksteen spouwmuren, een betonnen begane en 1^e verdiepingsvloer, de 2^e verdiepingsvloer betreft hout. Verder is de woning voorzien van houten kozijnen met HR+ beglazing, glas in lood ramen en een wolfeind dak gedekt met riet. De rietenkap is recent opnieuw gekamd.

De woning wordt verwarmd met een cv-combiketel (Vaillant bj. 2022), elektrische verwarmingspanelen en een gashaard, verder is de woning voorzien van een beveiliging- en beregeningssysteem.







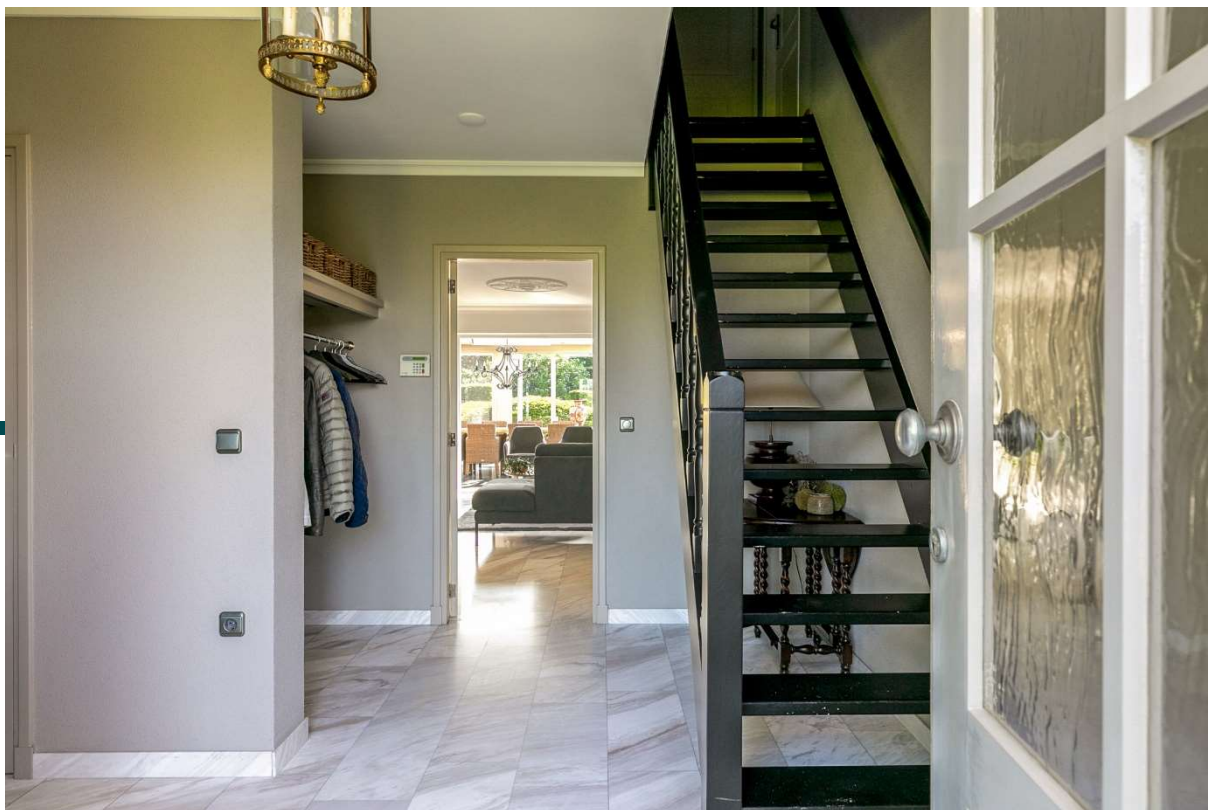
Indeling

Begane grond

De ruime entree is afgewerkt met een marmervloer, deels stucwerk en spachtelputz wanden en plafond.

De entree geeft toegang tot de woonkamer en toilet. Verder bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een mooi detail is de entree is het glas-in-lood raam.

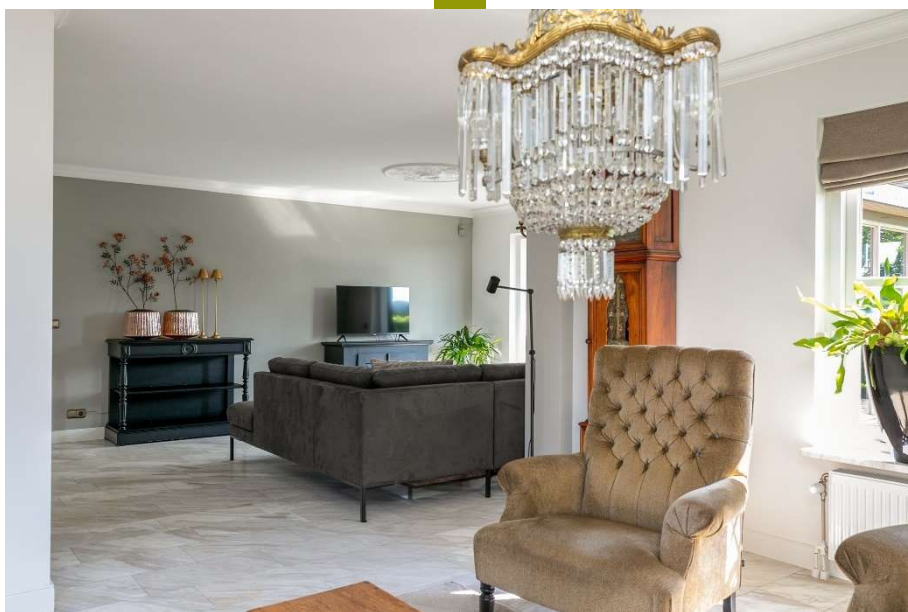
De toiletruimte is afgewerkt met een marmervloer, tegelwanden en een stucwerk plafond. Verder is het toilet voorzien van een hangend toilet en een fontein. Ook hier vindt u het glas-in-lood raam terug.



Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is afgewerkt met een marmeren vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met prachtige ornamenten. De ruimte is ingedeeld in twee ruimten, de zitkamer gaat naadloos over in de fijne tuinkamer. Verder is de woonkamer voorzien van een authentieke schouw met gashaard en elektrische zonwering.

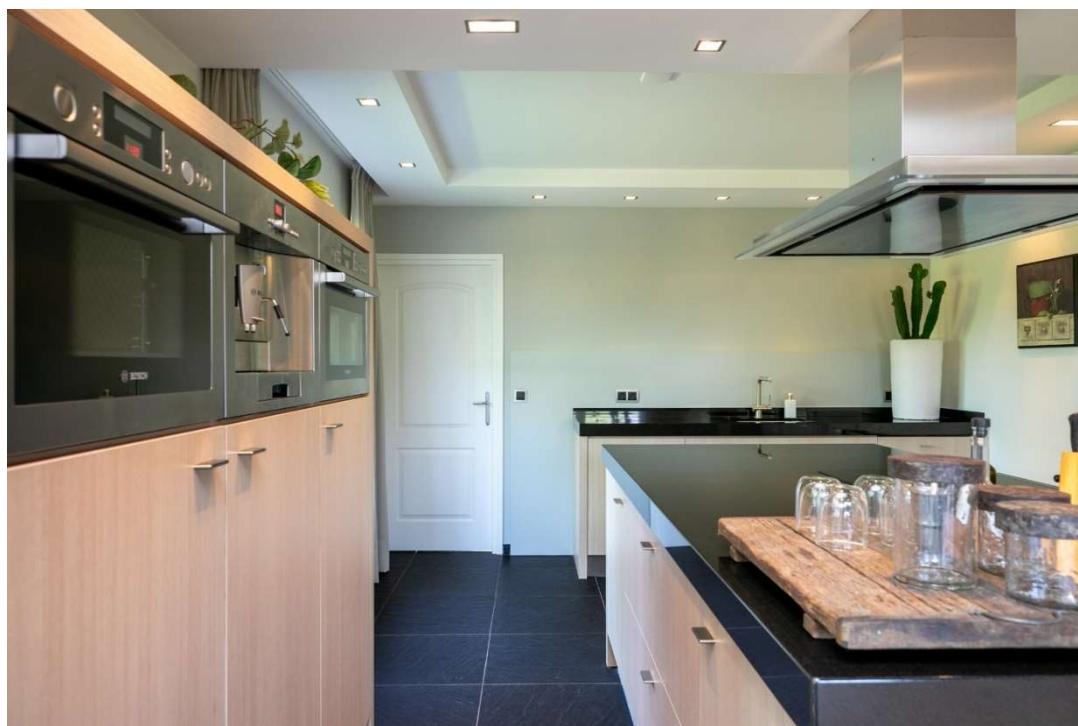




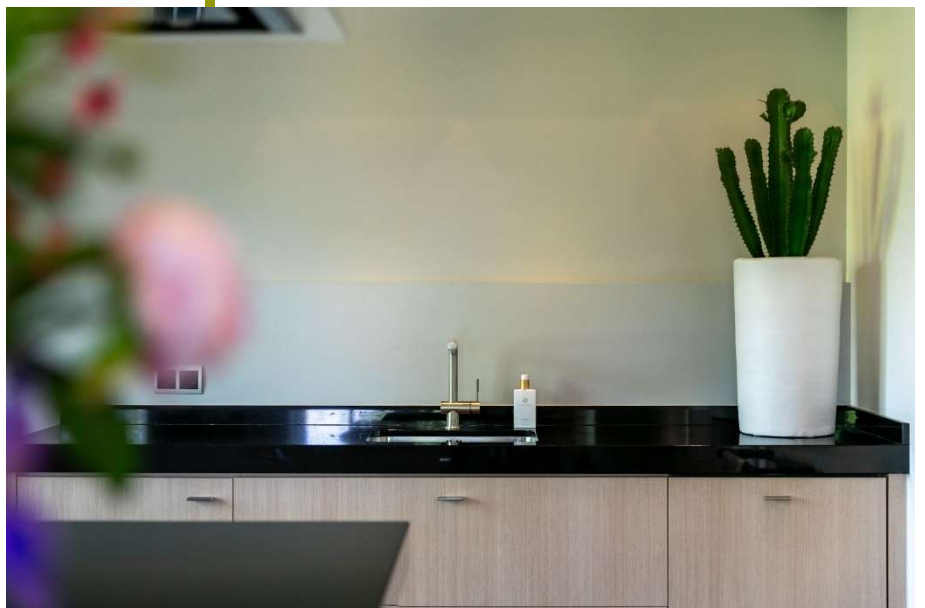


Keuken

De luxe en moderne woonkeuken is afgewerkt met een keramische tegelvloer, stucwerk als wandafwerking en stucwerk plafondafwerking met dimbare inbouwspots. De keuken beschikt over een imposant kookeiland wat zich strekt als ruime eettafel. Verder is de keuken voorzien van een graniet aanrechtblad, inductiekookplaat met afzuigstelsysteem, inbouwapparatuur van Bosch, twee koelkasten met vriesvak, stoomoven, combimagnetron, geïntegreerd koffiezetapparaat, spoelbak, vaatwasser en meer dan voldoende opbergruimte.







Tuinkamer

Middels de entree aan de oprit zijde komt u bij de heerlijke tuinkamer. De entree is afgewerkt middels gepotdekseld hout en een keramische tegelvloer. De tuinkamer is afgewerkt middels een natuurstenen vloer, gepotdekseld hout op de wanden en een stucwerk plafond met dimbare inbouwspots. De tuinkamer kan worden afgesloten met glazen deuren vanuit de entree, terwijl het tegelijkertijd in open verbinding staat met de woonkamer. Een fraaie lichtstraat met vele glazen raampartijen, voorzien van speciaal zonwerend glas, zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht in deze sfeervolle ruimte. Dankzij de openslaande tuindeuren met horren wordt de tuin moeiteloos toegankelijk, waardoor je binnen en buiten in perfecte harmonie samenkomen.

De tussenhal is voorzien van een praktische vaste kastenwand met daarin de vloerverdeler t.b.v. de vloerverwarming, de cv-ketel en opbergruimte voor spullen.







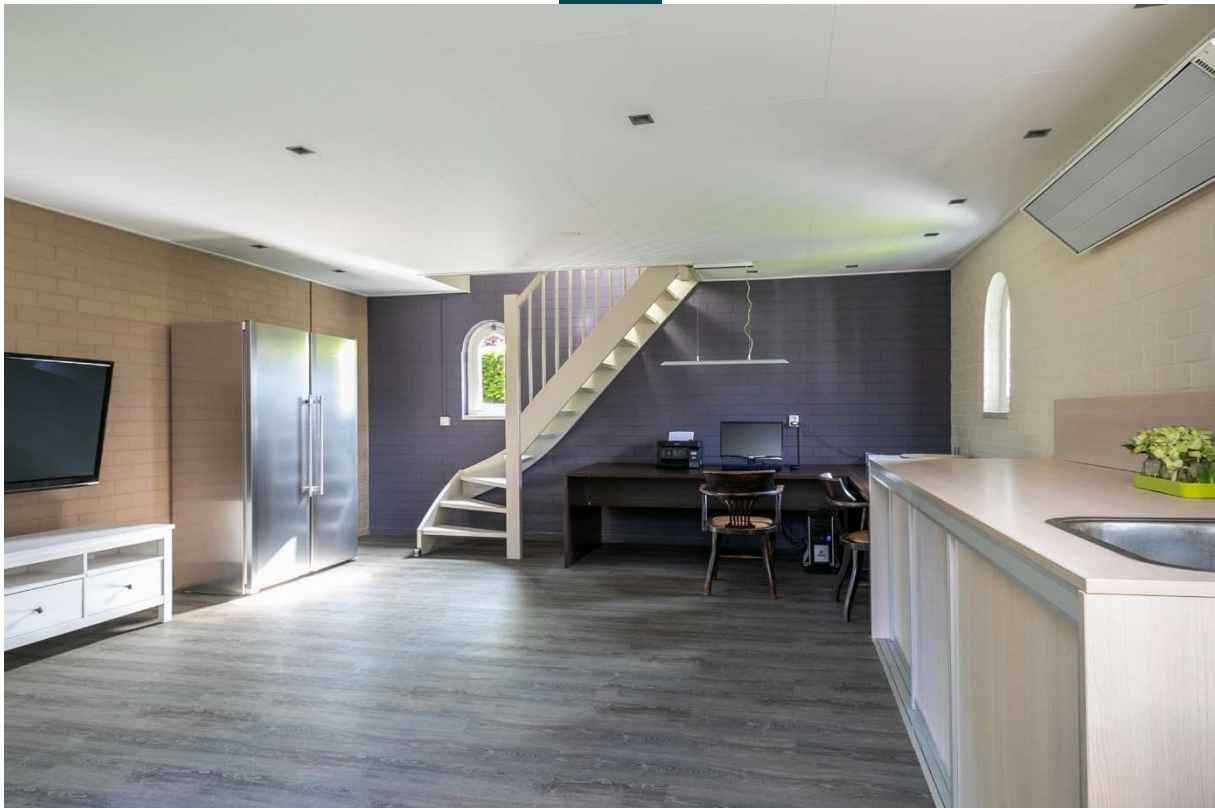
Multifunctionele ruimte

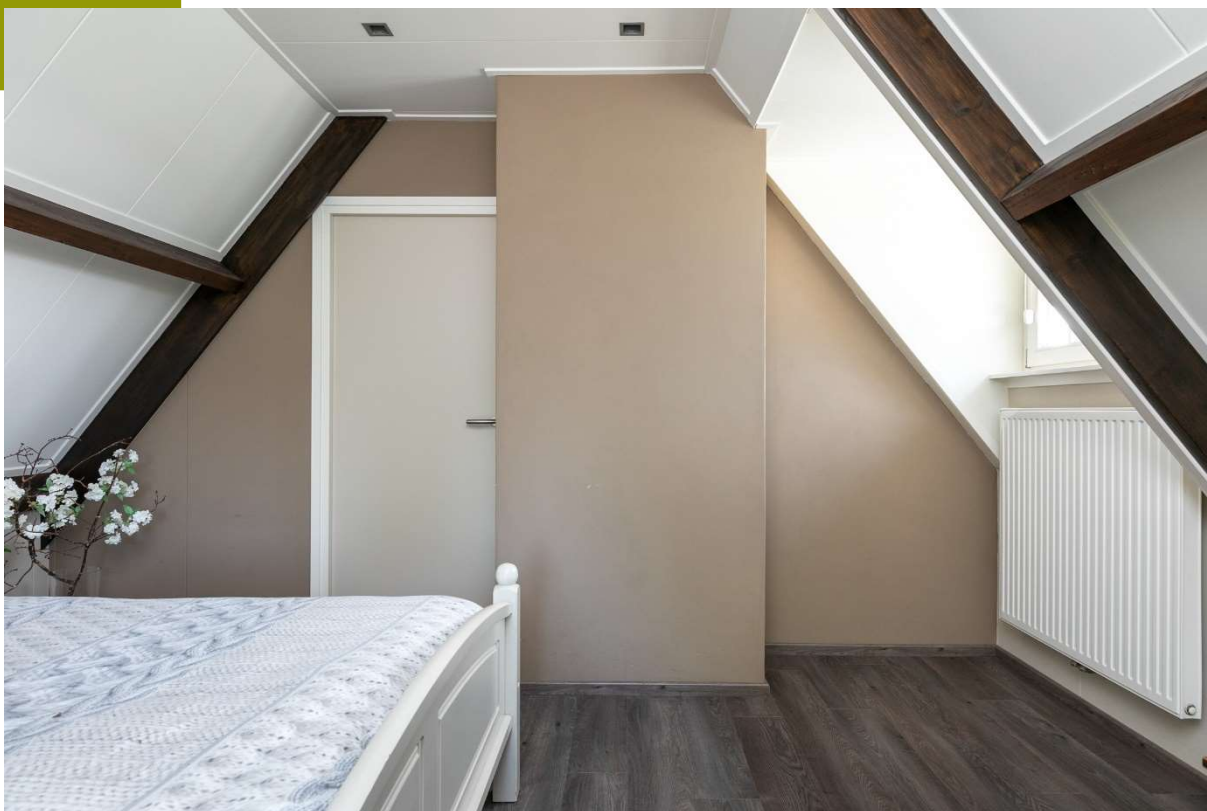
Deze veelzijdige en grote ruimte biedt talloze mogelijkheden voor verschillende doeleinden, zoals een luxe chill-ruimte voor inwonende kinderen, kantoor/praktijk aan huis, een speelkamer óf hobbykamer. De ruimte is afgewerkt met een pvc-laminaatvloer, schoonmetselwerk wanden en een platen plafond met inbouwspots.

Op de begane grond vind je een keukenblok met een extra grote spoelbak, compleet met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Bovendien is er een handige ingebouwde kast aanwezig voor extra opbergruimte en zijn er diverse uitzetramen aanwezig voor ventilatie. Als je nog meer natuurlijk licht wilt creëren, zijn de originele garagedeuren behouden gebleven, waardoor het ook mogelijk is om bijvoorbeeld een glazen pui te realiseren, ideaal voor een kantoor of praktijk aan huis.

Via een vaste trap heb je toegang tot een compleet ingerichte zolder met slaapkamer en doucheruimte. De slaapkamer is uitgerust met twee dakkappen en een draai-kiep raam en afgewerkt met een pvc-laminaat, spuitwerk wanden en een platen plafond met inbouwspots. De doucheruimte is eveneens uitgerust met een dakkapel en draai-kiep raam, wat zorgt voor een aangename lichtinval en ventilatie. Daarnaast voorzien van een douche met thermostaatkraan, een toilet, wastafel en een designradiator. De badkamer is afwerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond met inbouwspots.

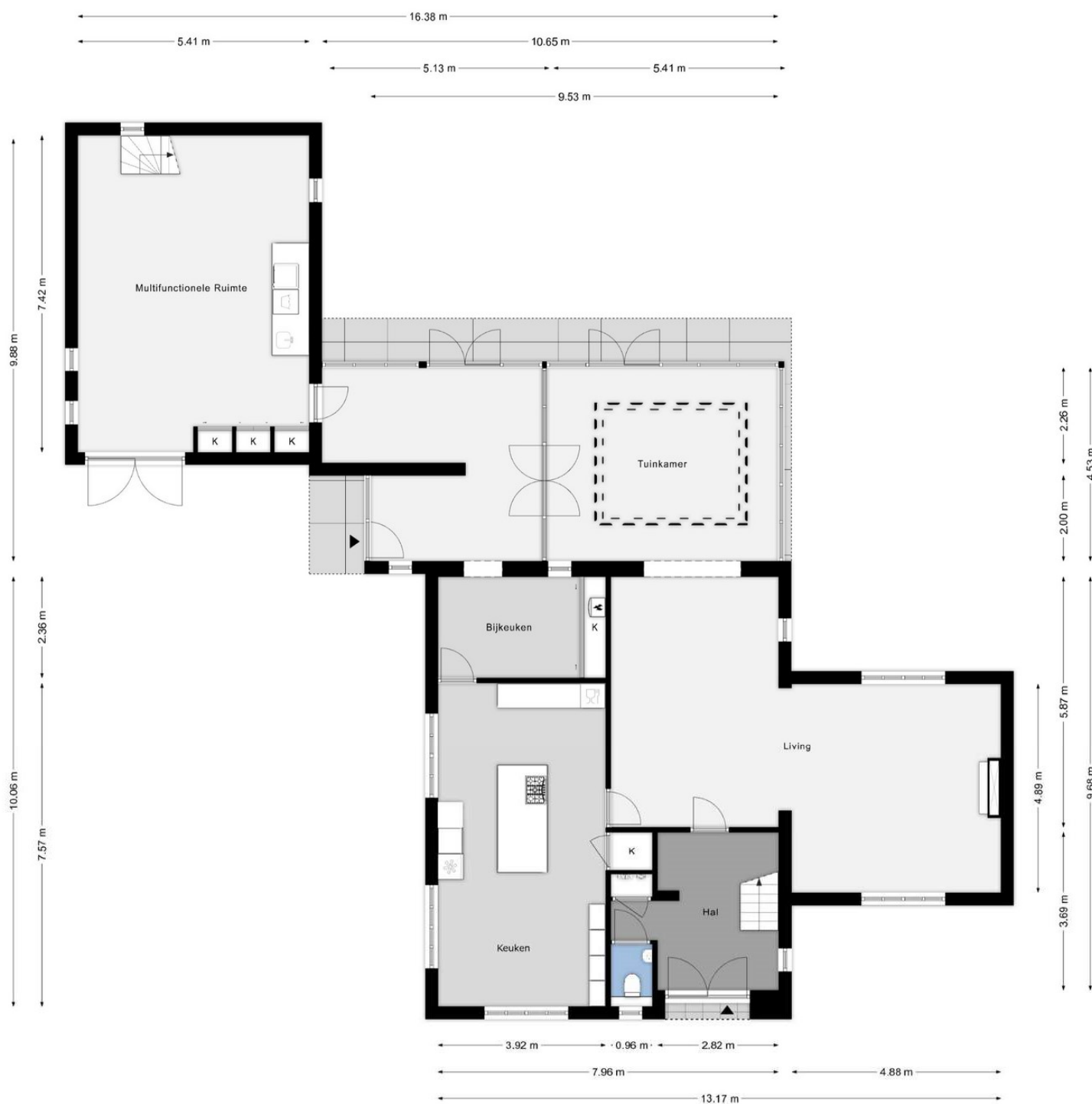








Plattegrond begane grond woning 2D



Plattegrond boven verdieping multifunctionele ruimte 2D



1^e verdieping

De eerste verdieping is te bereiken middels een vaste trap vanuit de entree. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, badkamer en toilet.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt middels een eikenhouten vloer, spachtelputz wanden en een houten delen plafond met dimbare inbouwspots. Enkel beschikt slaapkamer twee niet over de dimbare inbouwspots.

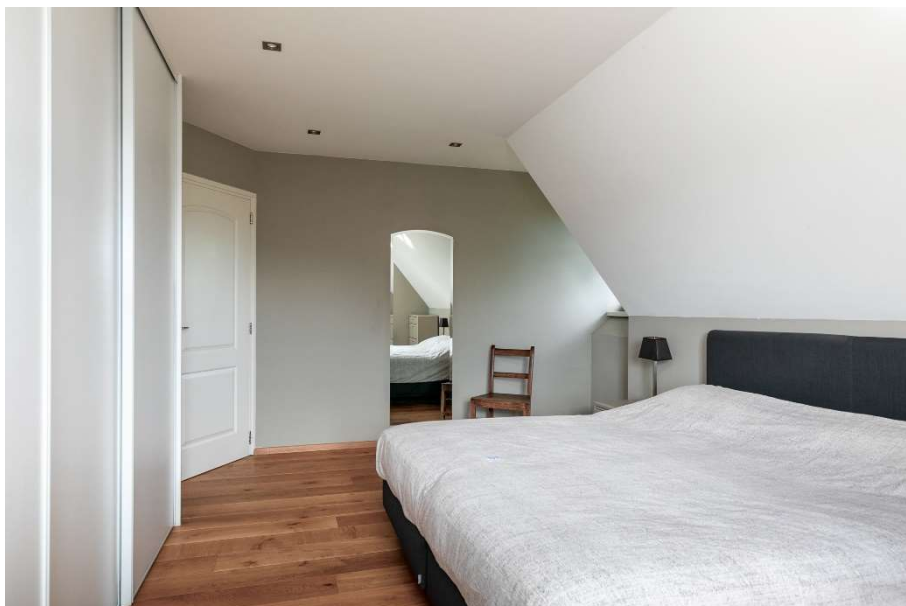
In de **master bedroom** is voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte, een draai-kiepraam en vaste kledingkast.

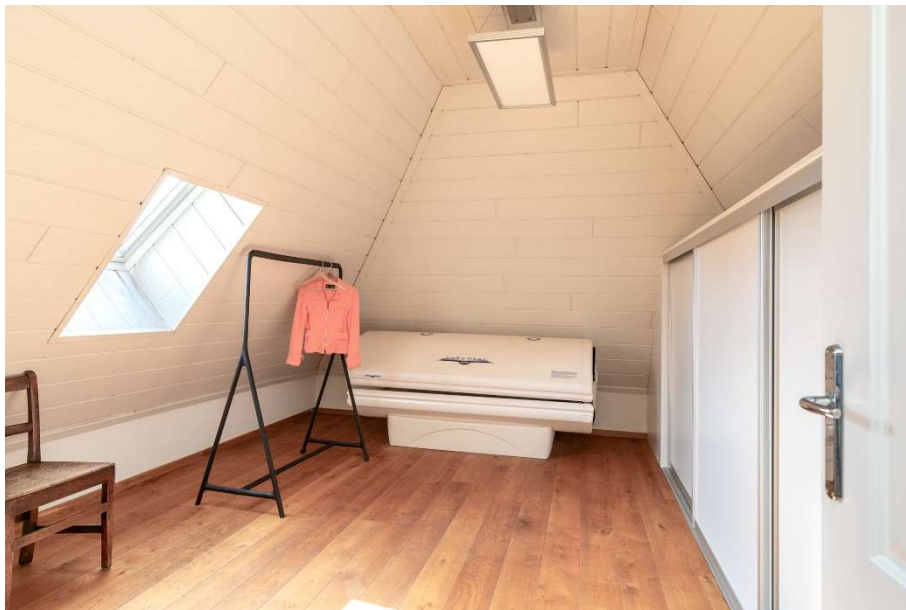
De **tweede slaapkamer** is voorzien van een vaste kastenwand en een Velux dakraam.

De **derde slaapkamer** is voorzien van een draai-kiep raam en via een vlizotrap is de bergzolder op stahoogte bereikbaar.

De **vierde slaapkamer** is uitgerust met een dakkapel en een op maat gemaakte vaste kastenwand.







De aparte **toiletruimte** is uitgerust met een hangend toilet en afgewerkt met een tegelvloer, tegelwanden en een houten delen plafond

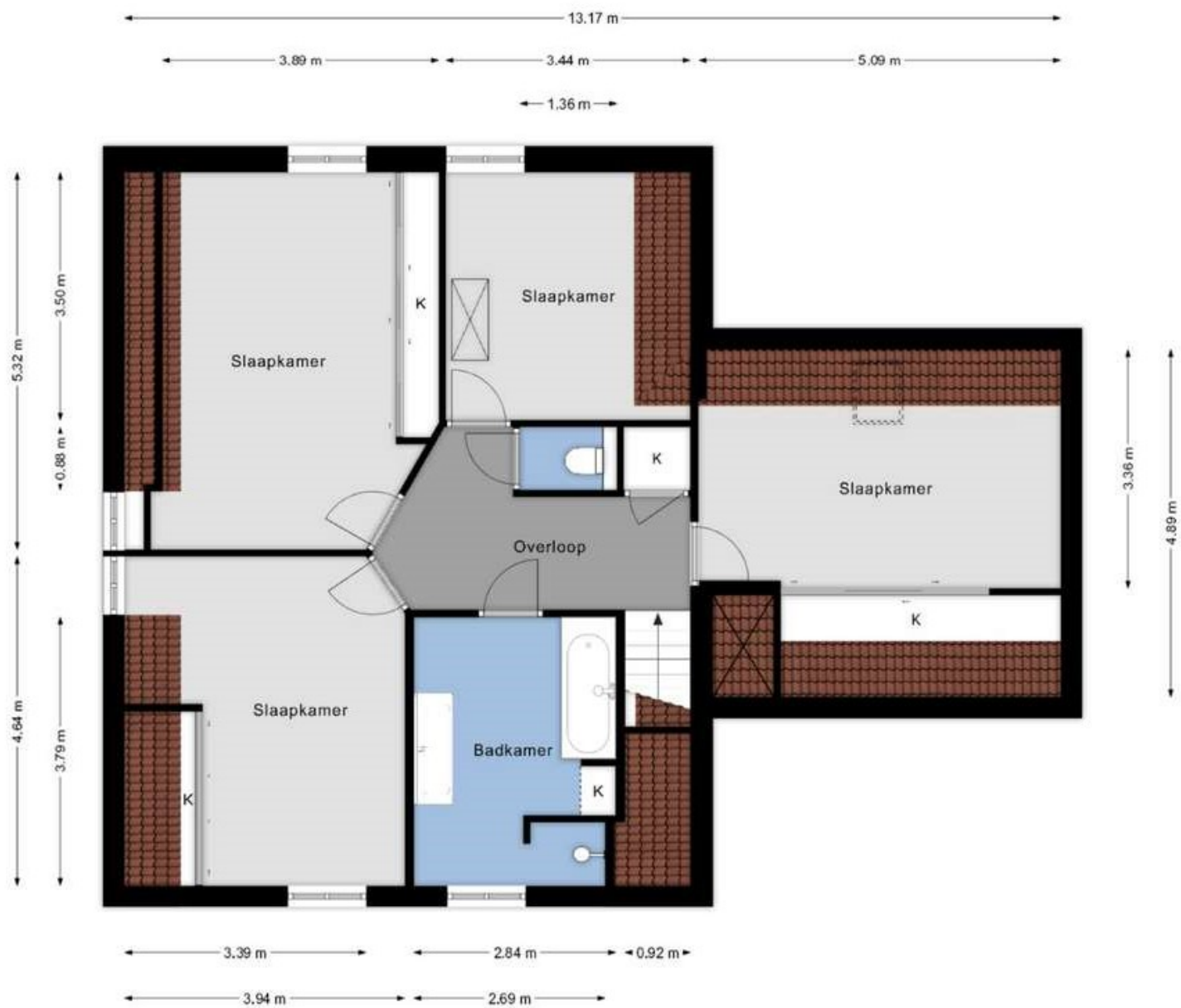
De moderne **badkamer** is afgewerkt tegelvloer, deels stucwerk en deels betegelde wanden en stucwerk plafond met dimbare inbouwspots en voorzien van een ligbad, inloofdouche met regendouche en handdouche. Het wastafelmeubel is met houten afwerking en een Dekton blad. Verder is de badkamer voorzien van vloerverwarming en een draai-kiep raam met hor en screen.







Plattegrond 1^e verdieping 2D

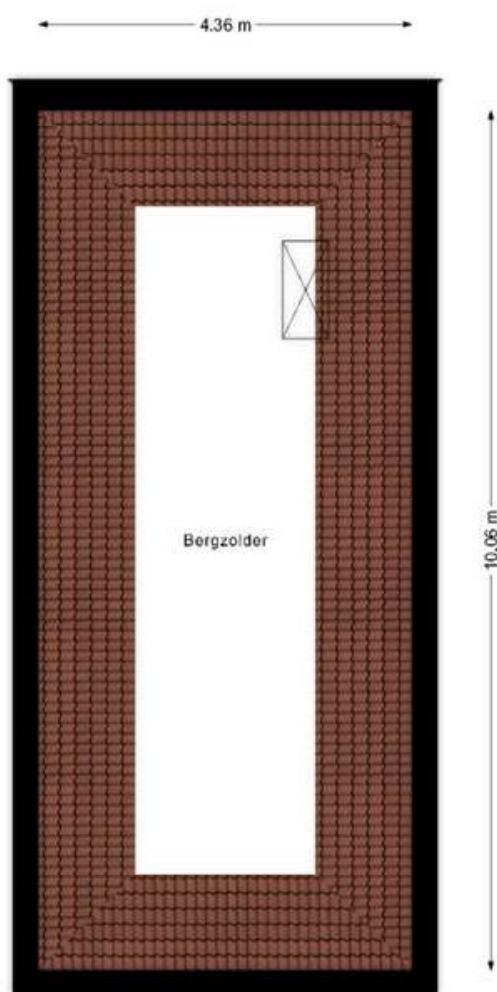


2^e verdieping

Via een vlizotrap in de derde slaapkamer is de bergzolder op stahoogte bereikbaar waardoor deze ruimte perfect is voor het opslaan van huisraad.



Plattegrond 2^e verdieping 2D



Tuinhuis

Achterin de tuin staat een stijlvol tuinhuis, dat perfect aansluit bij de stijl van de villa met zijn rieten kap. De vloer is afgewerkt met oud gebakken stenen en een Basalt natuurstenen vloer. Deze ruimte verwelkomt je met grote glazen schuifdeuren, die zowel op zonovergoten zomerdagen als knusse winteravonden de perfecte setting creëren met een comfortabele zithoek. De zithoek is uitgebreid met een eiken houten keukenblok, een authentieke Franse spoelbak met kraan en een koelkast.

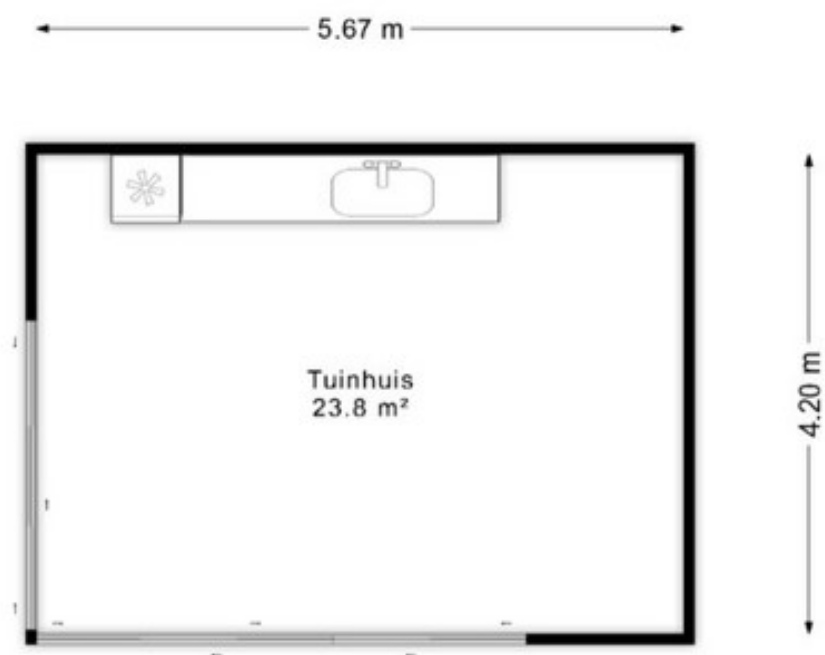








Plattegrond tuinhuis 2D

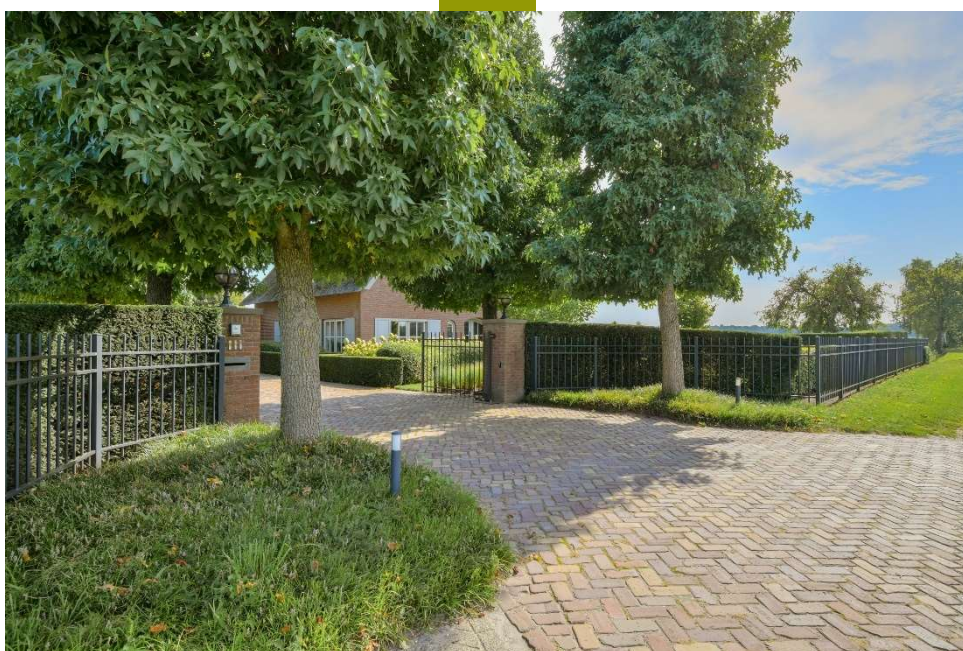


Tuin

Via een lange en statige oprijlaan, afgesloten met een elektrisch bedienbare poort met hekwerk en spraakintercom, betreed je het terrein van de villa. Naast de poort staan twee gemetselde penanten, waarvan beiden zijn voorzien van verlichting en één is voorzien van een geïntegreerde brievenbus. Deze oprijlaan biedt volop parkeergelegenheid en wordt geflankeerd door prachtige hoge bomen, die voor een mooi aanzicht zorgen.

De onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning is passend bij de stijl van de villa en biedt een weelderig groene oase met een overvloed aan privacy. Meerjarige beplanting en majestueuze bomen creëren een prachtig decor, terwijl het gazon een uitnodigende speeltuin vormt voor kinderen. Ontspan onder de stralende zon op een van de vele sfeervolle terrassen afgewerkt met natuurstenen vloeren en gebakken stenen. Ook vanaf de voorkant van de villa kun je genieten van een adembenemend vrij en uitgestrekt uitzicht. Met de toevoeging van Inlight tuinverlichting en een geautomatiseerd beregeningssysteem wordt het buitenleven hier werkelijk een paradijs voor tuin- en natuurliefhebbers.











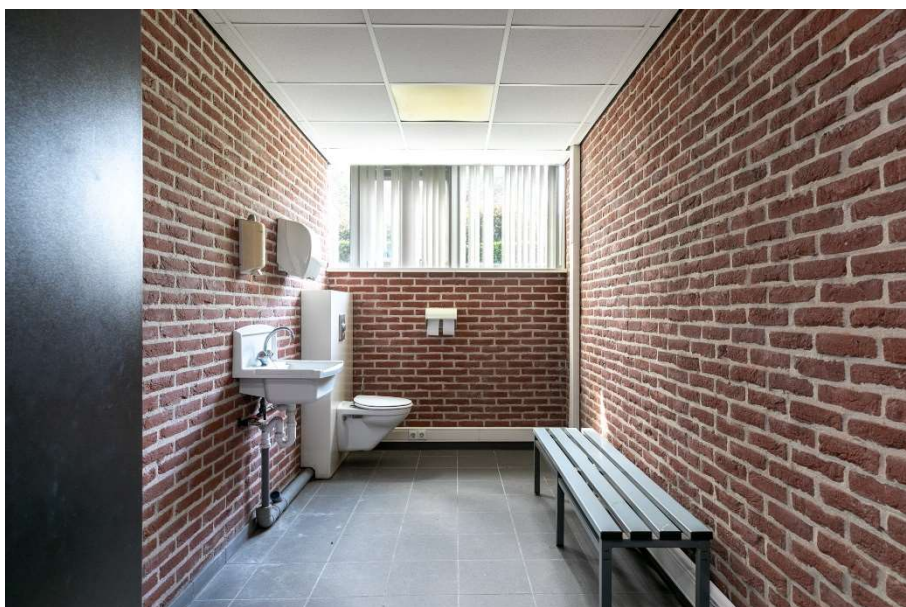
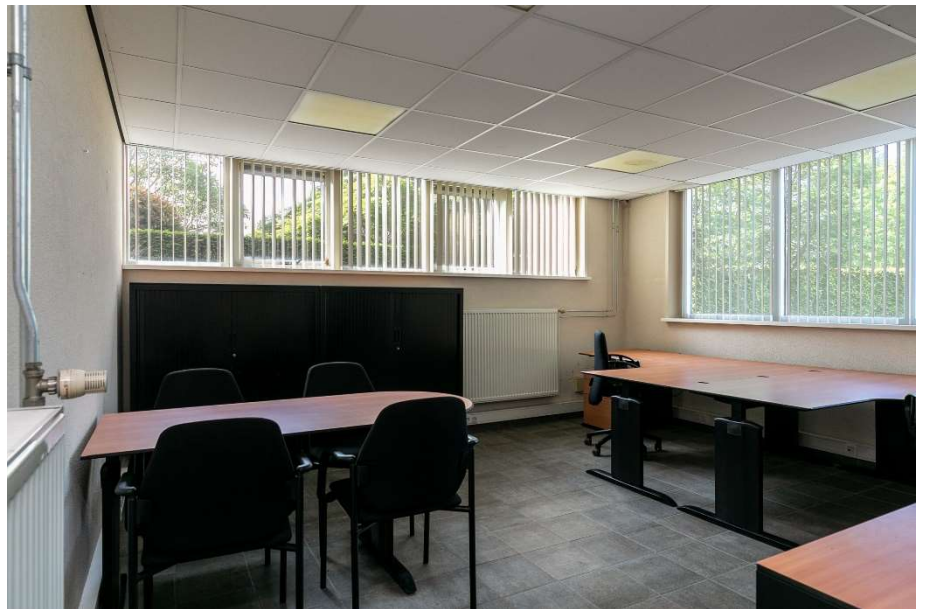
Vrijstaande grote hobbyruimte

Via een elektrisch bedienbare poort met hekwerk betreed je het verharde buitenterrein waarop de grote hobbyruimte is gesitueerd. Hier is volop parkeergelegenheid. De grote elektrisch bedienbare kunststof sectionaal deur maakt deze ruimte perfect voor grote voertuigen en machines. De hobbyruimte is tevens toegankelijk via een loopdeur. Binnenin opent zich een wereld van mogelijkheden: een ruime werkplaats/magazijn, een kantoorruimte en een toiletruimte, geschikt voor diverse doeleinden. Dankzij de aanwezigheid van krachtstroom en een geavanceerd beveiligingssysteem kun je hier met een gerust hart aan de slag!

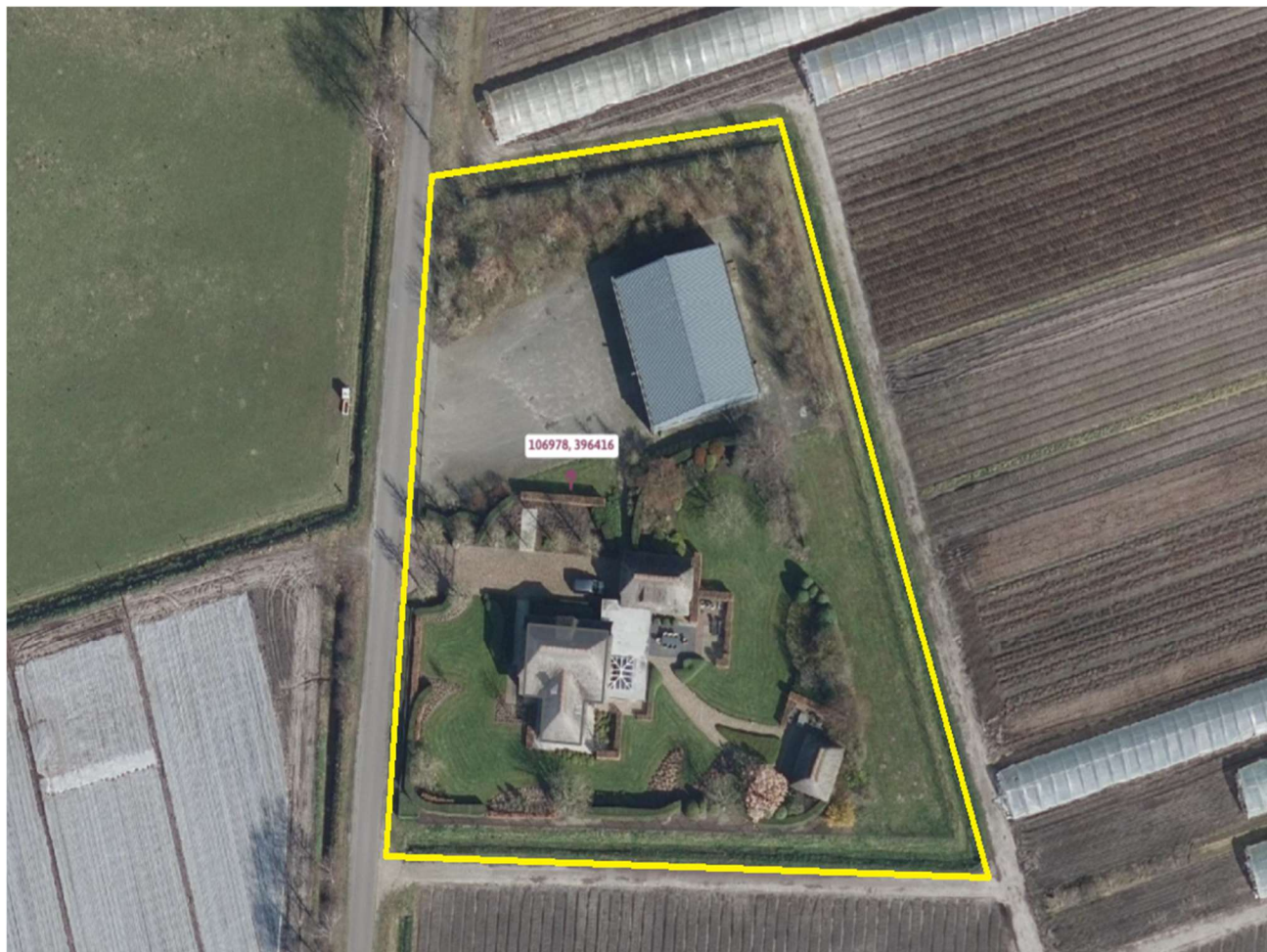


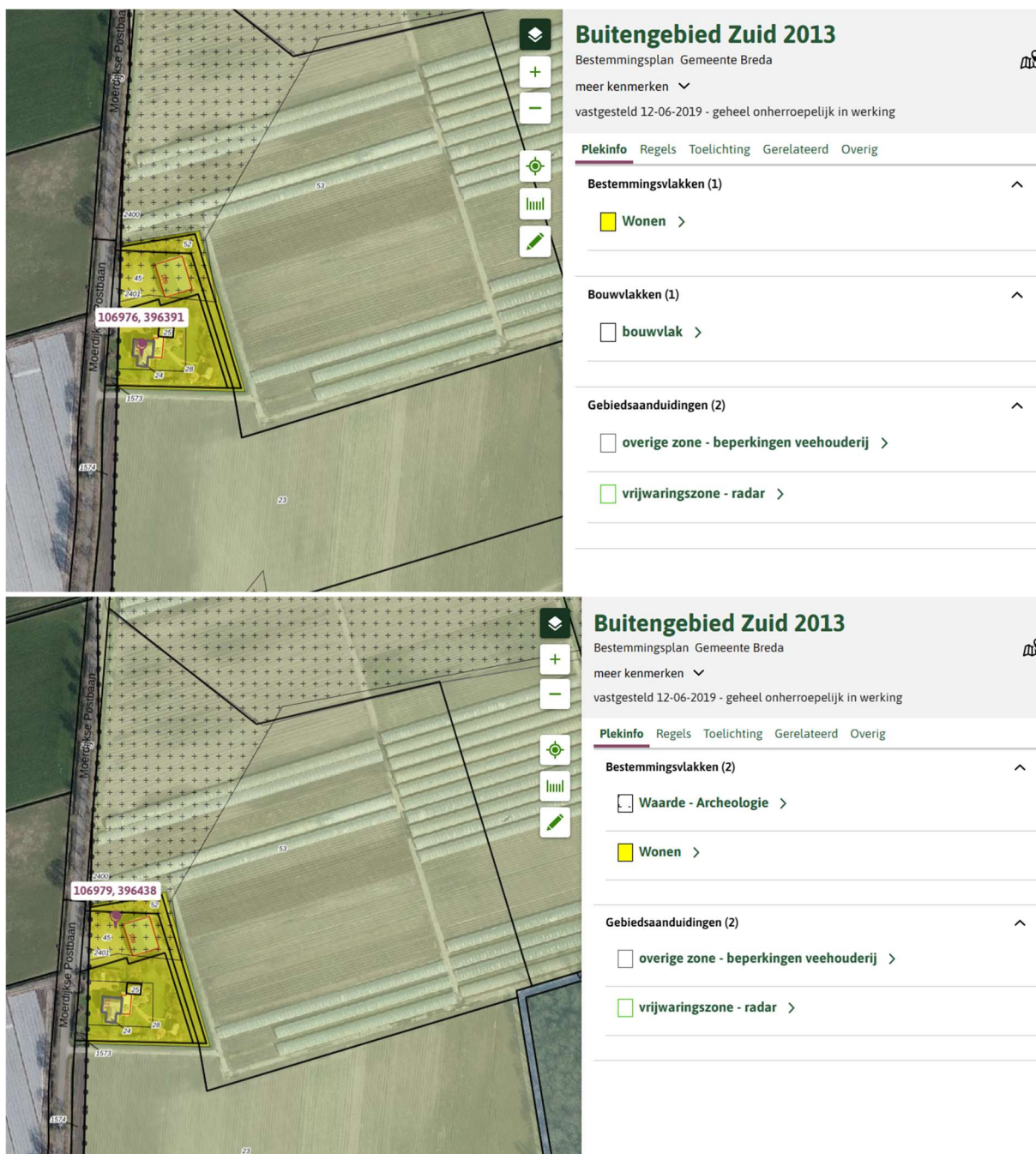






De loods is gelegen op een perceel van circa 2.007 m². Afmetingen: 15,11 m¹ x 18,08 m¹.





Bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft het perceel van de loods de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie'.

Verder rusten de volgende gebiedsaanduidingen op het geheel: overige zone – beperking veehouderij, vrijwaringszone – radar

Voor het bouwen gelden de volgende regels (bron: Bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Gemeente Breda):

- ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' per vlak maximaal één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden gebouwd;
- de woning mag worden gebouwd, verbouwd, uitgebreid en vervangen met dien verstande dat de inhoud van de woning, de bebouwing onder peil niet meegerekend, nooit meer zal mogen bedragen dan 750 m³;

- de goothoogte niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
- bijgebouwen zowel vrijstaand als aangebouwd, mogen worden opgericht met dien verstande dat het gezamenlijke grondoppervlak maximaal 100 m² bedraagt en de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen, tenzij reeds een gebouw met minimaal deze maatvoering aanwezig is;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 6 meter mogen bedragen;

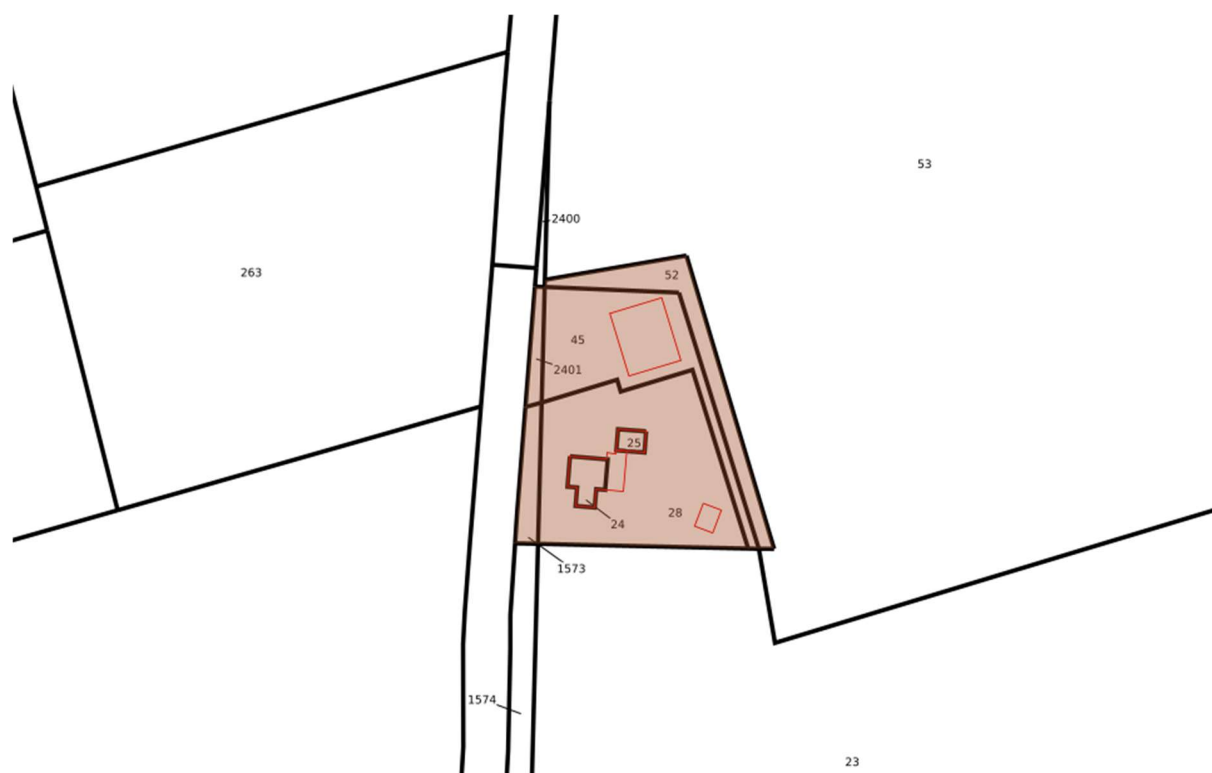
De exacte regels incl. uitzonderingen, voor het huidige bestemmingsplan zijn terug te vinden in de regels van het bestemmingsplan (www.omgevingsloket.nl).

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





Kadastrale kaart





Vraagprijs: € 1.500.000,- k.k.
Oplevering: In overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspoolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.