

Riante vrijstaande villa met
inpandig zwembad en garage



**TE KOOP:
Steenhof 4**

4854 ER Bavel

€ 1.895.000,-

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.895.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	pannen
Voorzieningen	mechanische ventilatie, alarminstallatie, TV kabel, zwembad, stoomcabine, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1220 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	440 m ²
Inhoud	2285 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	30 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6

Locatie

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Type tuinen	tuin rondom, zonneterras
Heeft een achterom	ja
Staat	Uitstekend

Energieverbruik

Energielabel	B, 2 warmtepompen en 20 zonnepanelen aanwezig
Verwarmingssysteem	hete lucht verwarming
Warm water	warmtepomp boiler

Garage

Voorzieningen	inpandig, parkeerplaats elektra, elektrische deur
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Parkeerfaciliteiten	op eigen terrein



Beschrijving

Bent u op zoek naar een zeer riante vrijstaande villa (ca. 440 m² - excl. garage & zwembad) met een multifunctionele dubbele inpandige garage en een binnenzwembad, in de gewilde woonwijk 'Nieuw Wolfslaar', aan de rand van Breda Zuid/Bavel op kindvriendelijke locatie gelegen? Plan dan een bezichtiging in.

Bouwjaar: ca. 2004.

Perceel: ca. 1.220 m².

Energie label: B, 2 warmtepompen en 20 zonnepanelen aanwezig.

Ind.: een indrukwekkende hal met unieke vide - max ca. 8.87 m hoog, een werk-/chillkamer, een sfeervolle living, een portaal, een bijkeuken, een dubbele inpandige garage en een inpandig zwembad met een entresol t.b.v. een speel-/zithoek.

1e verd.: een T-vormige overloop met een schitterende vide, een badkamer (#1), 3 forse slaapkamers en een gang naar de entresol/speel-/zithoek. De "Masterbedroom" heeft een eigen royale/complete badkamer (#2).

2e verd.: een overloop met ingebouwde kasten en 3 riante slaapkamers.





Begane grond

Middels een overdekte entree met prachtige dubbele "kasteeldeuren" komt u in de indrukwekkende ontvangsthal met een unieke vide - max ca. 8.87 m hoog! Het geweldige trappenhuis (3 woonlagen - met een prachtige siersmeedijzeren balustrade & wit/grijze marmeren treden) maakt absoluut indruk bij binnenkomst. De hal is voorzien van een zwart/witte natuurstenen vloer en biedt toegang tot het vrijhangend toilet met een fonteintje, de zeer uitgebreide meterkast, de werk-/chillkamer en de sfeervolle L-vormige living.

De werkkamer, ca. 3.80x4.62 m, ligt aan de voorzijde van de villa, heeft hetzelfde mooie parket als de living en beschikt tevens over een fraaie marmeren schouw met gashaard.

De royale, L- vormige living ca. 6.06x8.49 m + ca. 4.66x5.68 m, heeft goed geplaatste raampartijen, een speelse erker (a/d achterzijde), een unieke Franse/luxe parketvloer, een semi-open eetgedeelte en een ruime zithoek met een marmeren schouw en een gashaard. Middels openslaande tuindeuren is de achtertuin te bereiken.

Door de goed doordachte raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor het hele pand.



Vanuit de L-vormige living is de aangrenzende royale woon- c.q. leefkeuken, ca. 3.16/4.55x7.53 m toegankelijk. Deze stoere, cassette inbouwkeuken met volop kastruimte en een loopdeur naar de achtertuin, is voorzien van een groot spoel-/ werkeiland met een duurzaam natuurstenen aanrechtblad, een robuust Boretti gasfornuis met 4 gaspitten, 2 wokbranders, 1 visbrander en 2 ovens.

Vanuit de leefkeuken komt u in een portaal. Via dit L-vormige portaal komt u in de praktische bijkeuken, ca. 1.90/4.05x3.82 m, en het inpandige zwembad. Deze bijkeuken heeft een eigen entree, is voorzien van 2 forse, opmaat gemaakte kastenwanden, een uitstortgootsteen en heeft een verbindingsdeur naar de dubbele inpandige garage.

Het binnenzwembad, ca. 5.72x10.13 m, heeft een 5-tal openslaande deuren naar de achtertuin en een vaste trap naar de bovengelegen entreesol/speel-/ chillkamer. Vanuit de entresol is direct de gang van de 1e verdieping te bereiken. Je kan dus zo vanuit je slaapkamer een ochtendduik nemen!

De inpandige, multifunctionele dubbele garage, ca. 5.74x6.45 m, met spouwmuren gebouwd, is voorzien van 2 elektrische bedienbare sectionaal garagedeuren met een "handige liftboy", heeft een loopdeur naar de zijtuin en 2 zijgevelramen.





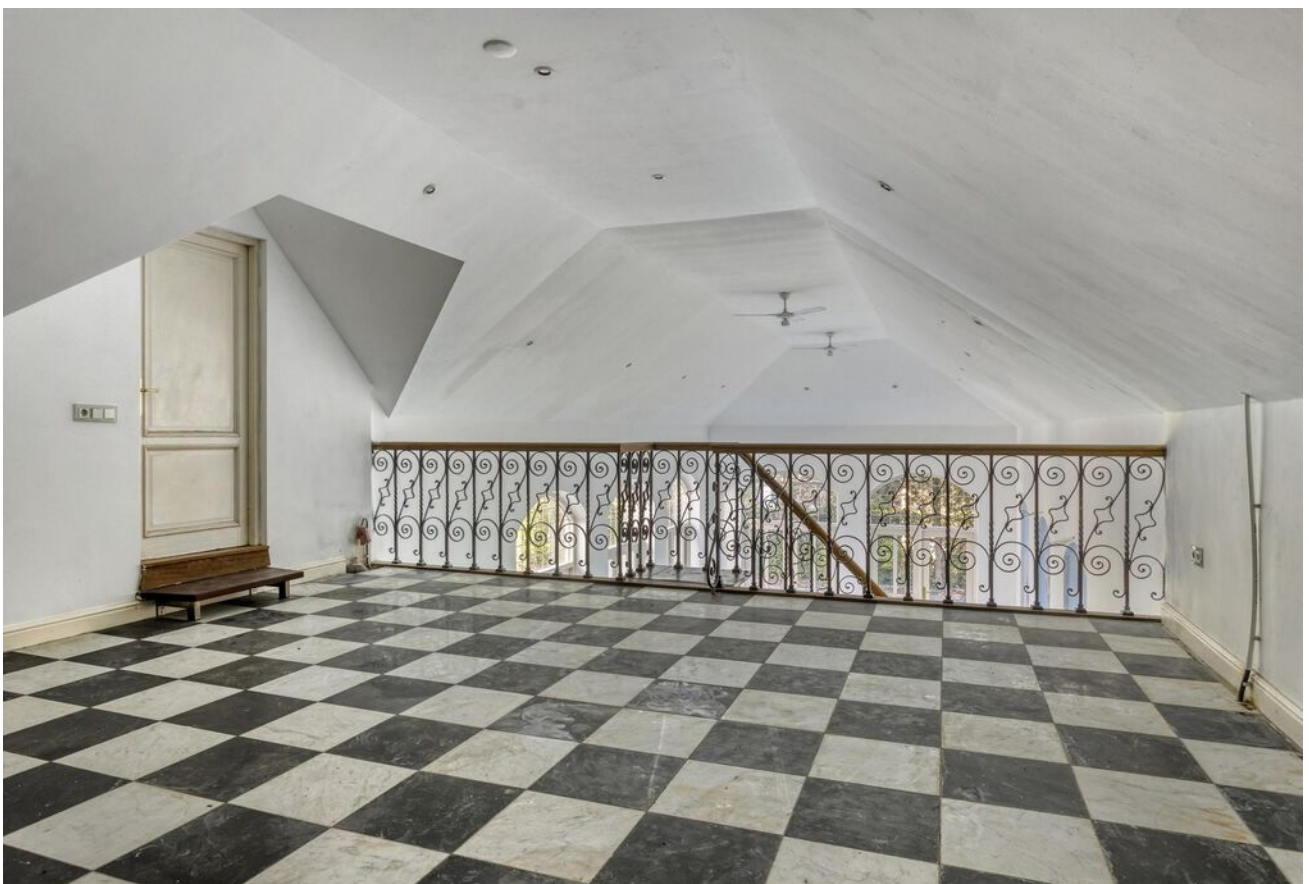


















Eerste verdieping

Vanuit de U/T-vormige overloop met de unieke vide, 2 dubbele openslaande balkondeuren zijn de vaste trap naar de tweede verdieping, de 3 volwaardige slaapkamers, badkamer #2, een gang met royale inbouwkasten en de entresol annex speelkamer toegankelijk.

De "Master bedroom", ca. 4.26x6.00 m, ligt aan de achterzijde van de villa, is voorzien van eenzelfde Franse parketvloer, heeft 2x openslaande balkondeuren naar het balkon en een verbindingsdeur naar de ruime, degelijke badkamer #1.

De indrukwekkende badkamer, ca. 4.26x5.00 m, heeft een marmeren vloer, 2 achtergevelramen, is uitgerust met een vrijstaand ligbad (4-persoons) en ligt in het middelpunt van de badkamer. De badkamer is verder voorzien van een groot wastafelmeubel, een afsluitbaar vrijhangend toilet en een separate inlopdouche met stoomfunctie.



Slaapkamer 2, ca. 4.27x5.00 m, en slaapkamer 3, ca. 2.60/4.09x5.33 m, liggen aan de zijgevel van de villa. Door de diverse raampartijen zijn het "lichte" slaapkamers. De kamers zijn voorzien van een eikenhouten vloer.

De badkamer #2, ca. 2.85x4.60 m, heeft 2 voorgevelramen, grenst aan de overloop, is uitgerust met een vrijstaand duo Whirlpool ligbad, een design inloofdouche, een vrijhangend toilet en een dubbel wastafelmeubel.

De overloop biedt nog toegang tot een 3-tal vaste inbouwkasten en de speelkamer, ca. 5.05x6.15 m, met een zwart/witte marmeren plavuizenvloer. Via een opmaat gemaakte trap (schitterend siersmeedijzeren balustrade) is het bijzondere inpandige zwembad snel te bereiken.



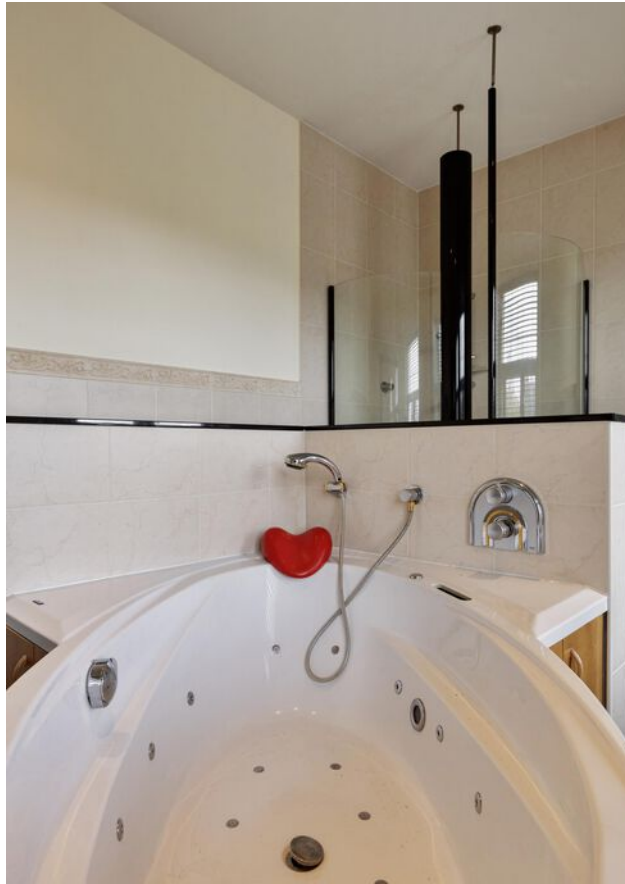
















Tweede verdieping

Tweede verdieping

Middels de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Het schitterende trappenhuis is hier tot beneden toe te zien. Vanuit de overloop zijn de resterende 3 slaapkamers en de praktische bergruimte te bereiken.

Slaapkamer 4, ca. 3.82x5.90 m, heeft 2 forse Velux dakvensters.

Slaapkamer 5, ca. 3.02x5.25 m, & slaapkamer 6, ca. 3.00x3.94 m, zijn elk voorzien een eikenhouten vloer en een groot Velux dakraam. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte, ca. 3.05x3.70 m.











Tuin & locatie

De tuin is rondom de villa gelegen. Diverse borders en de riante terrassen zorgen voor gezellige plekken in de tuin. Door de volwassen begroeiing heeft u voldoende privacy. Rechts achter in de tuin staat een tuinhuisje. Het hoofdterras aan de woning is ca. 9 m diep & 25 m breed!

De aantrekkelijke voortuin van de villa zorgt voor een fraai aanzicht en extra privacy. Voor de dubbele inpandige garage beschikt de villa over een forse oprit, ca. 7.60 m diep & ca. 8 m breed. Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

De populaire wijk 'Nieuw Wolfslaar' is gesitueerd in het zuiden van Breda tussen de wijk IJpelaar en het dorp Bavel.

Een ecologische groenrijke omgeving welke wordt gekenmerkt door de Ulvenhoutse bossen, het landgoed Wolfslaar, een manege, het buitenzwembad Wolfslaar, de gezellige Ginnekenmarkt, scholen, sportfaciliteiten en belangrijke in-/uitvalswegen zijn binnen handbereik.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je naar diverse winkelcentra in het zuidoosten van Breda of de dorpskern van Bavel en Ulvenhout.

De wijk 'Nieuw Wolfslaar' kenmerkt zich eveneens door haar ruime opzet en het grote aantal vrije sector koopwoningen en de diverse royale kavels met vrijstaande villabebouwing.

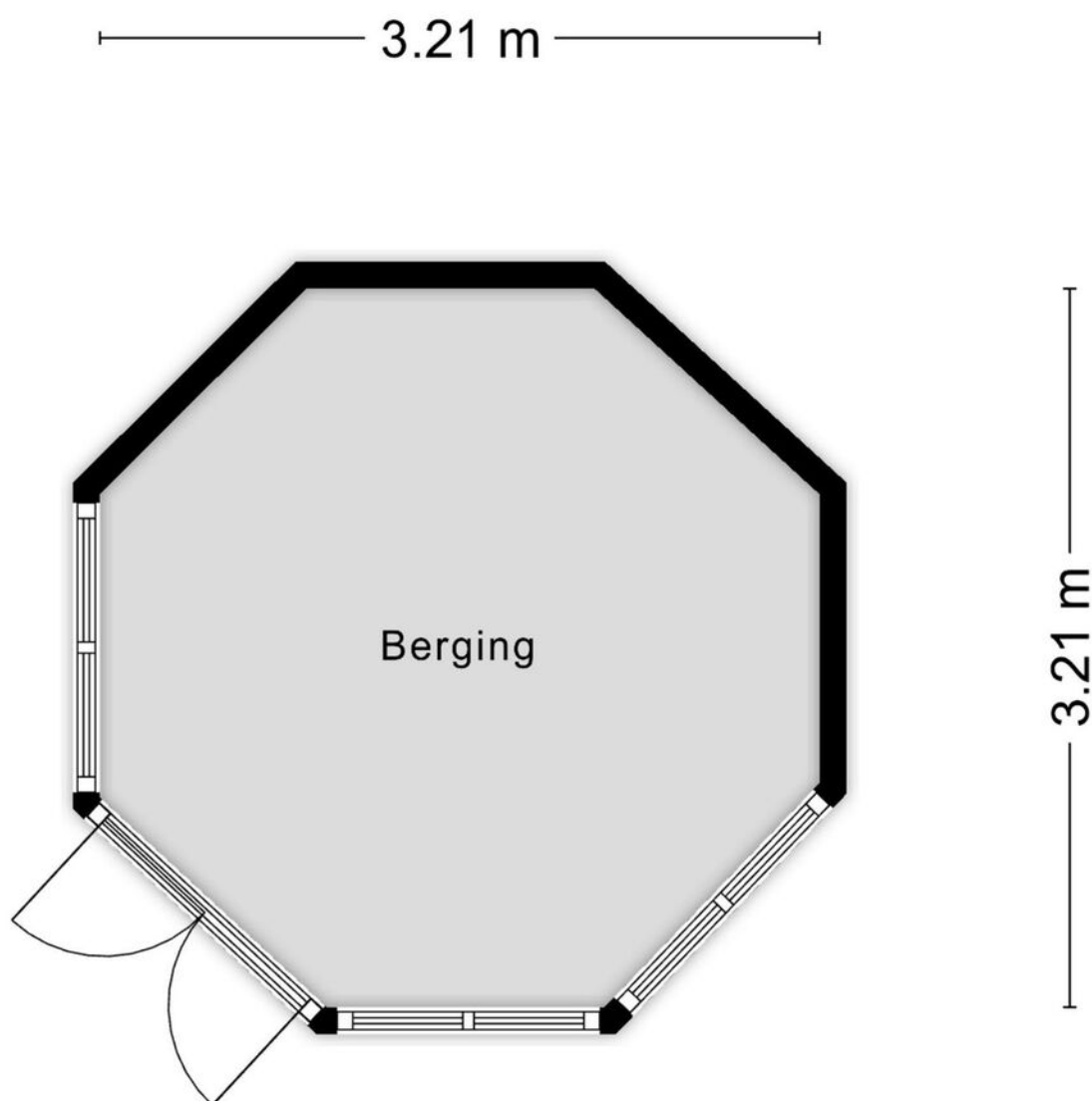












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Attentie

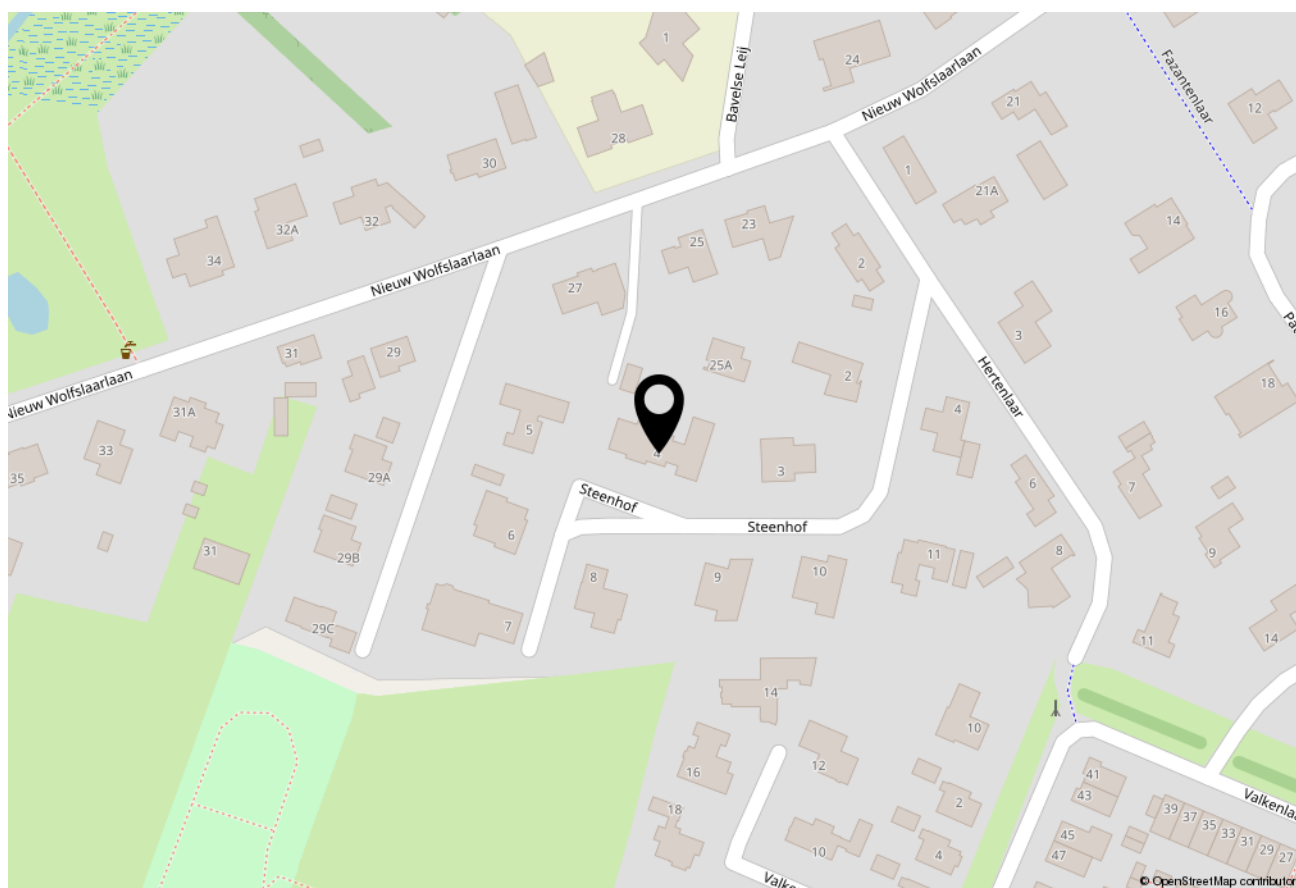
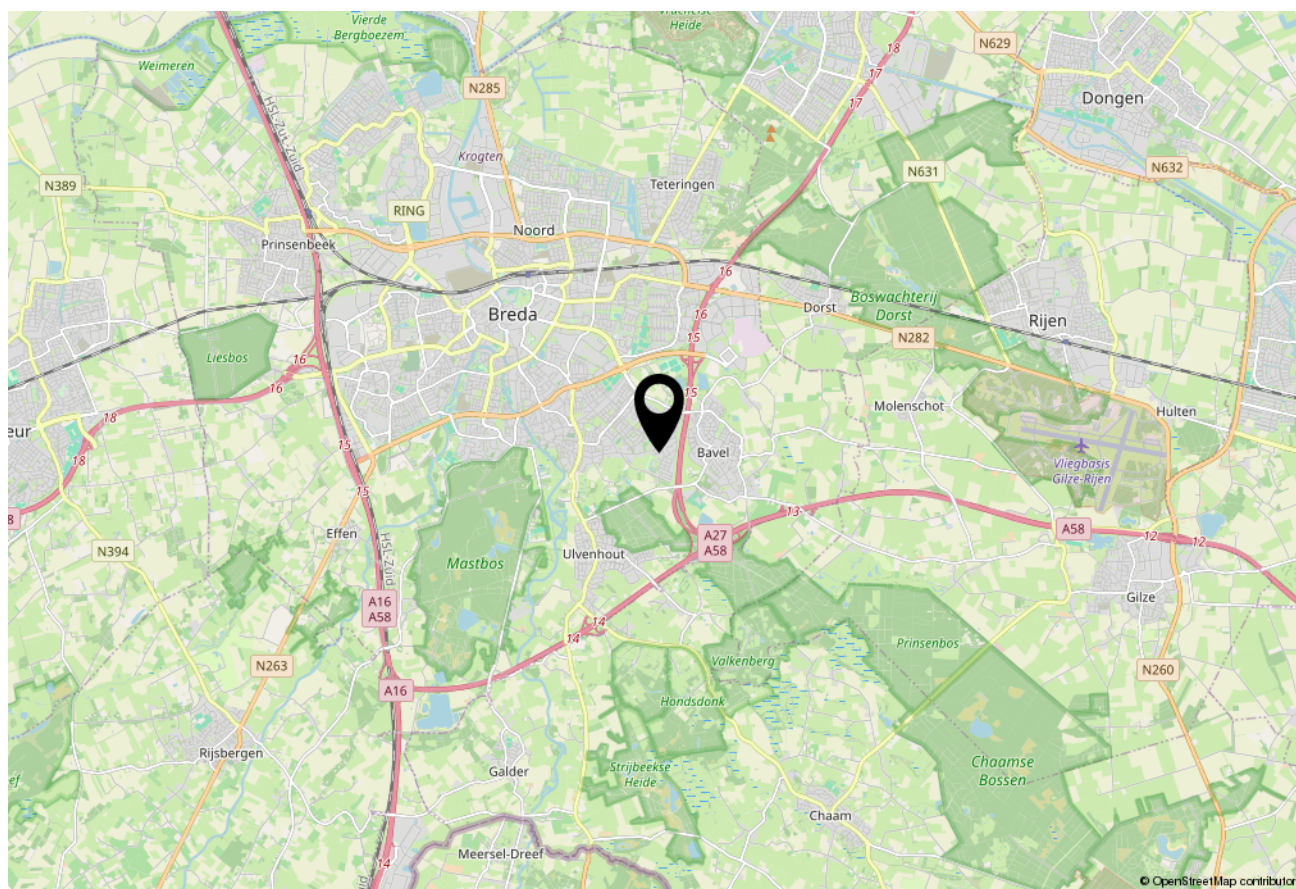
De vrijstaande villa is traditioneel gebouwd waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatief hoogwaardig bouwmaterialen en een uitstekend isolatieniveau - heeft heteluchtverwarming en een energielabel B. Na dit label zijn er volgens opgave 2 warmte pompen geïnstalleerd (2025) & 20 zonnepanelen (2025). 1 warmtepomp is voor het zwembad. Wat heel bijzonder is, dat op de hete luchtverwarming een airco is geplaatst!

De villa heeft een meterkast met uitgebreide groepenverdeelkast, dag-/nachtstroom, plafondhoogte van de begane grond is maar liefst 3.00 m, en heeft een uniek trappenhuis waardoor zowel vanuit de ontvangsthall als vanuit het zwembad (verwarmd middels 1 warmtepomp 2025) de eerste verdieping bereikbaar is.

Verder is nagenoeg de gehele villa voorzien van opmaat gemaakte paneel binnendeuren & architraven, gestucte plafonds met sierlijsten en het unieke trappenhuis heeft een wit/grijze marmeren trap en schitterend siersmeedwerk balustrade.

De muren hebben een dikte van 150 mm i.p.v. 100 mm, de deuren 5 cm i.p.v. 4 cm en de verzwaarde kozijnen hebben een dikte van 120 mm.

Ideaal woonobject voor bijv. kantoor/praktijk aan huis. Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u door naar het Stadskantoor Breda.





Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Frank Sweegers Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Dat geldt ook ter zake van alle vermelde metingen.



Frank Sweegers Makelaardij

Ginnekenweg 236
4835 NJ Breda

T. 076 560 04 04

E. info@franksweegersmakelaardij.nl

