



Oude Rijsbergsebaan 77
BRED A

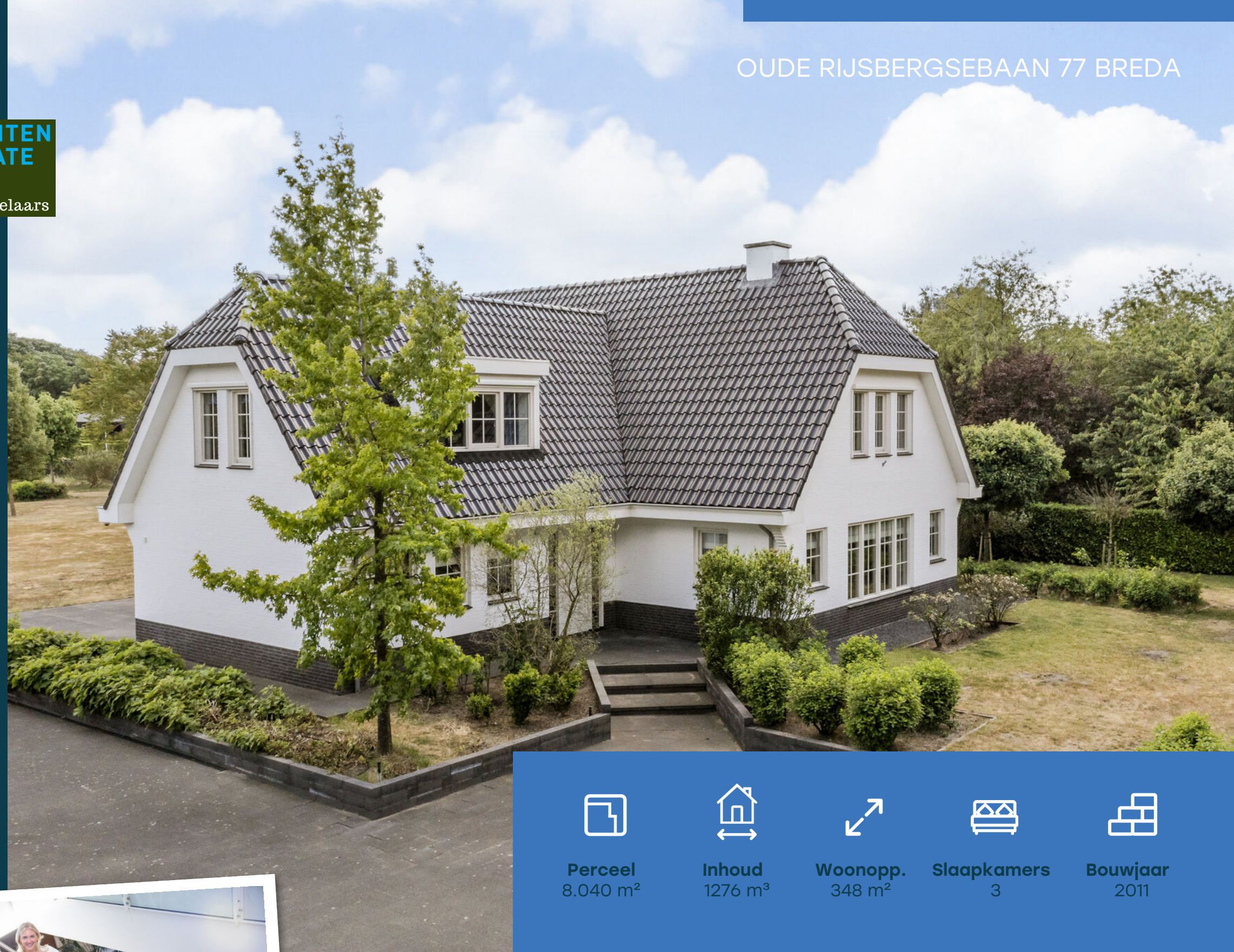
Welkom.

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijsen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijsen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
8.040 m²



Inhoud
1276 m³



Woonopp.
348 m²



Slaapkamers
3



Bouwjaar
2011

Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.

Energie label



Unieke, ruime villa

Luxe, ruimte en rust: vrijstaande villa met 8.040 m² eigen grond in buitengebied van Breda

Uniek in zijn soort! Deze royale vrijstaande villa met energielabel A+++ ligt op een prachtig perceel van ruim 8.000 m² in het landelijke buitengebied ten zuidwesten van Breda.

De in 2011 nieuwgebouwde woning biedt niet alleen comfort en luxe, maar ook uitzonderlijke privacy, duurzaamheid én directe toegang tot natuurgebied de Krabbenbosschen.

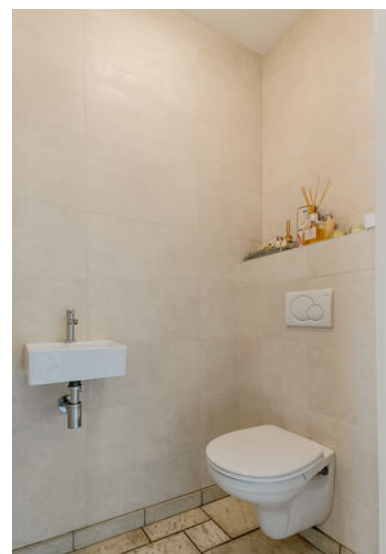
Met een woonoppervlakte van ca. 348 m², 3 royale slaapkamers, 2 badkamers, een multifunctionele kelder met bar, een ruime woonkeuken, veranda en een indrukwekkend aangelegde tuin met vijver en meerdere terrassen, is dit een droomhuis voor wie het beste van binnen én buiten wil combineren.

Highlights

- Vrijstaande villa op 8.040 m² eigen grond met directe toegang tot bosgebied
- Zeer energiezuinig (label A+++): 39 zonnepanelen, warmtepomp, HR++ glas, uitstekende isolatie en op de begane grond & de 1e verdieping vloerverwarming en zomers tevens doet koelen (behalve in de kelder en zolder)
- Luxe afwerking: Siematic woonkeuken met Miele-apparatuur, 2 badkamers, inloopkasten, ruime kelder met professionele bar
- Veranda met warmtelampen en screens, 2 ruime terrassen en grote koi-vijver
- Mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen of kantoor aan huis
- Vrijstaande schuur, carport voor 2 auto's, hondenren, sproei-installatie en automatische buitenverlichting
- Rustig en landelijk gelegen, maar in buitengebied van Breda, Princenhage en uitvalswegen
- Screens dienen als zonwering & hor

Indeling en afwerking

Je betreedt de woning via een ruime hal met plavuizen vloer, met toegang tot het toilet, meterkast, garderobe, berging (met wasruimte en verdeler voor de vloerverwarming) en een extra kamer die ideaal is als kantoor of levensloopbestendige slaap- en badkamer (aansluitingen voor een badkamer zijn aanwezig). Hier is ook de intercom en alarminstallatie aanwezig.





Woonkamer met ensuite deuren

Via een glazen deur bereik je de sfeervolle woonkamer met houten vloer, strak gestucte wanden en plafond, dimbare inbouwspots en grote raampartijen.

De ensuite deuren leiden naar de luxe en royale Siematic woonkeuken (2011) met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur (o.a. Miele stoomoven, oven, combimagnetron, koffiemachine, grote koel-/vrieskasten) en een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap.

De ensuite deuren leiden
naar de luxe woonkeuken



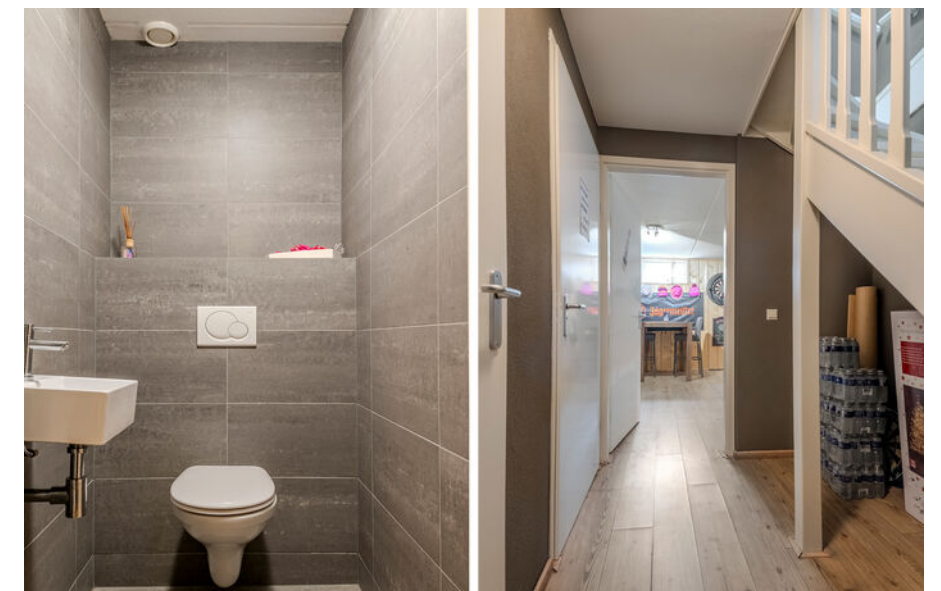
De woonkeuken, met
zicht op de tuin en
toegang tot de veranda



De kelderverdieping

Via een vaste houten trap kom je in de kelderverdieping ofwel 'het soutterain' een verrassend grote, multifunctionele ruimte met laminaatvloer, drie koekoeksramen, aparte berging met warmtepomp, drukvat en elektra, én een tweede toilet met wasfontein.

De ruime kelder ingericht met een professionele bar van 5,5 meter, maar kan ook dienstdoen als fitnessruimte of hobbyruimte. Verwarming met elektrische radiatoren.



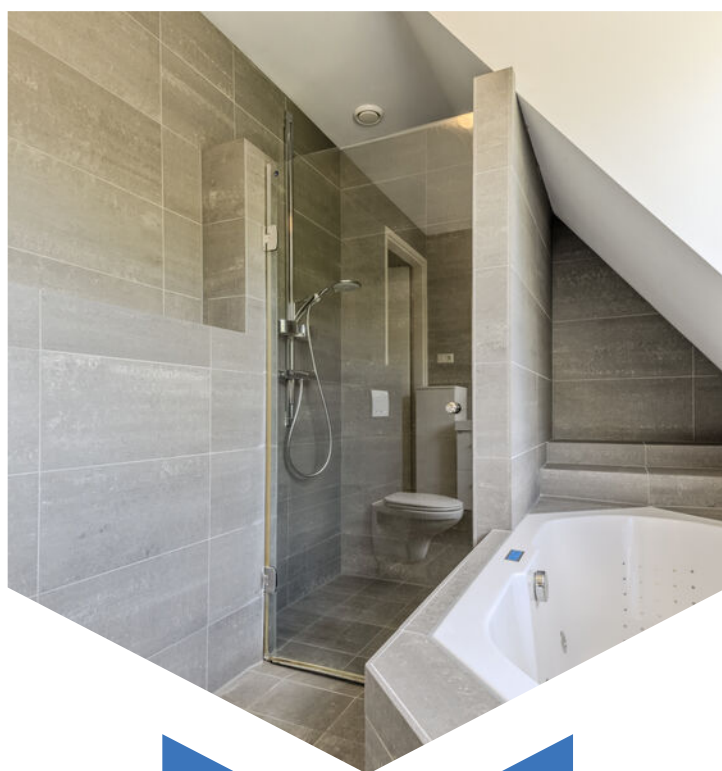
Eerste verdieping

De ruime vide met houten balustrade biedt toegang tot drie royale slaapkamers. Slaapkamer 1 (master) met grote afsluitbare inloopkast met ingebouwde kasten. Slaapkamer 2 met dakkapel, zicht op de tuin, inloopkast en verdeler voor vloerverwarming. Slaapkamer 3 met dakkapel en inloopkast.

Er zijn twee moderne badkamers, beide met vloerverwarming. Badkamer 1: volledig betegeld, dubbele wastafel met verlichte spiegelkast, extra opbergkasten, hangtoilet, inloopdouche met glazen deur, ligbad en dakkapel. Badkamer 2: vrijwel identiek aan badkamer 1, maar zonder bad en dakkapel.

De royale bergzolder is bereikbaar via een vaste houten trap, heeft volledige stahoogte en biedt ruimte aan de omvormers van de zonnepanelen (twee groepen) en de WTW-installatie voor de gehele woning.





Er zijn twee moderne,
bijna identieke
badkamers



Buitenruimte

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin die veel te bieden heeft voor liefhebbers van rust, groen en buitenleven.

Aan de voorzijde is het perceel fraai afgezet met een sierlijk ijzeren elektrisch bedienbaar hekwerk en een verzorgde voortuin met gazon en groene beplanting. De ruime oprit biedt volop parkeergelegenheid en leidt naar een automatisch verlichte **carport** met plek voor twee auto's.

Aangrenzend aan de woning bevindt zich een **vrijstaand houten bijgebouw** met plat dak dat dienstdoet als schuur, met daarnaast een doorlopende hondenren aan twee zijden van het gebouw.

Langs de zijkant van de woning is het terrein netjes bestraat met tegels, die doorlopen tot aan het terras aan de achterzijde. Hier vind je een royaal, strak betegeld, verhoogd terras bij de **sfeervolle veranda**, waar je uitkijkt op de **vijver** met koi-karpers.

De rest van de tuin is rijk beplant met een groot gazon, volwassen bomen, vlinderstruiken en een kippenren.

Verscholen achter een strak gesnoeide coniferenhaag ligt **een tweede, zeer ruim betegeld terras** van maar liefst 88 m², waar je in volledige privacy kunt ontspannen.

De tuin beschikt bovendien over een eigen sproei-installatie aangesloten op kraanwater, drie buitenkranen en meerdere elektriciteitspunten.

Het meest unieke aspect van het perceel is wellicht de uitgestrekte achterzijde, die direct grenst aan het **natuurgebied de Krabbenbosschen**. Via een eigen pad en afsluitbare toegangspoort wandel je zo het bos in.

Deze achterste strook bestaat uit een groot stuk agrarische grond dat zich diep uitstrekt richting het natuurgebied en bereikbaar is via een trekker pad.

Het volledige perceel is omheind met hekwerk, wat zorgt voor optimale veiligheid en privacy.





Naast een veranda met
een terras is er een 2e,
zeer royaal terras (88 m²)



Samengevat:

Dit object biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte, luxe en duurzaamheid – perfect voor wie een comfortabele en stijlvolle woonomgeving zoekt met veel leefruimte, volop mogelijkheden, midden in de natuur en toch vlak bij de stad.

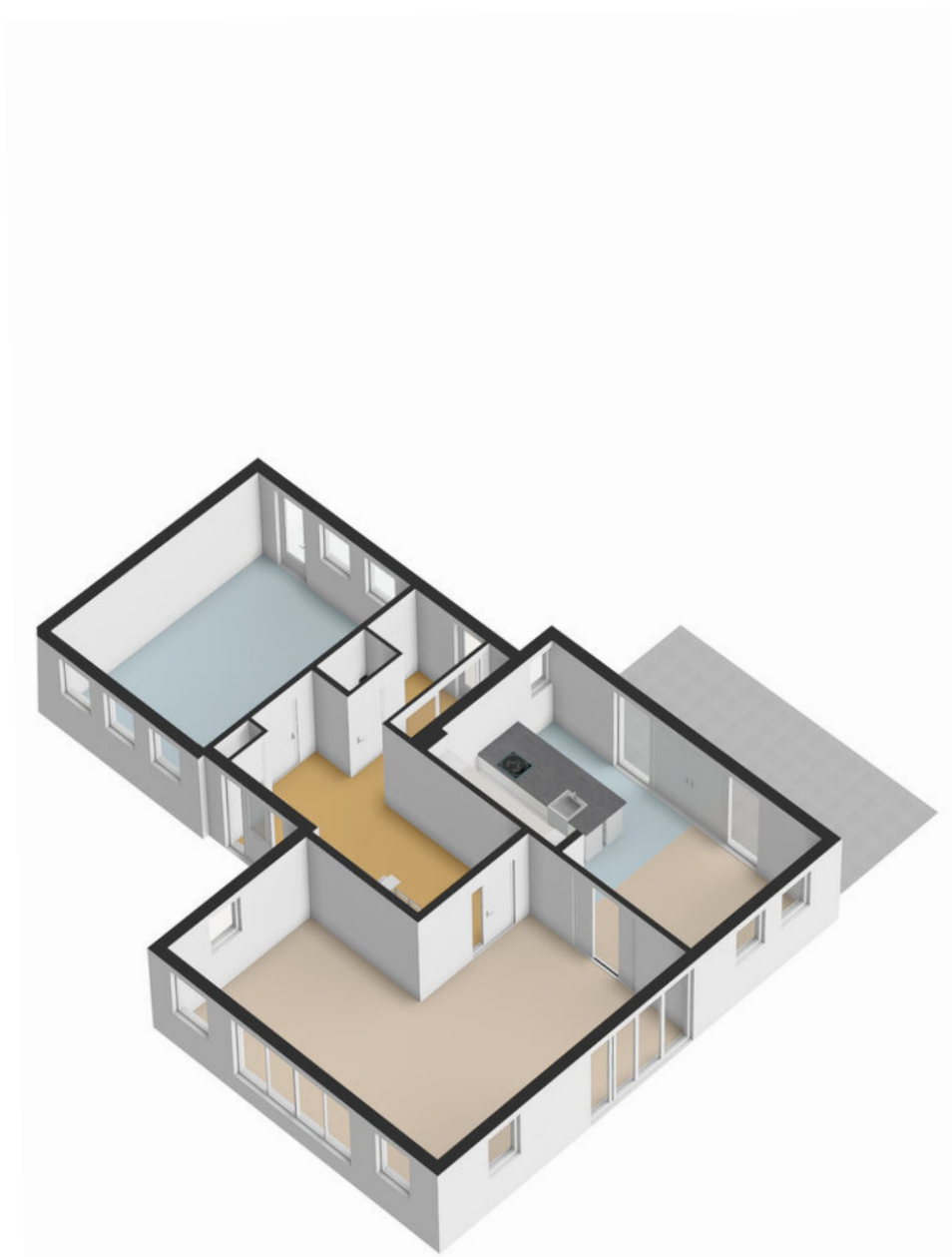
Bent u op zoek naar een mooie afgewerkte en ruime woning met veel grond? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!



Begane grond



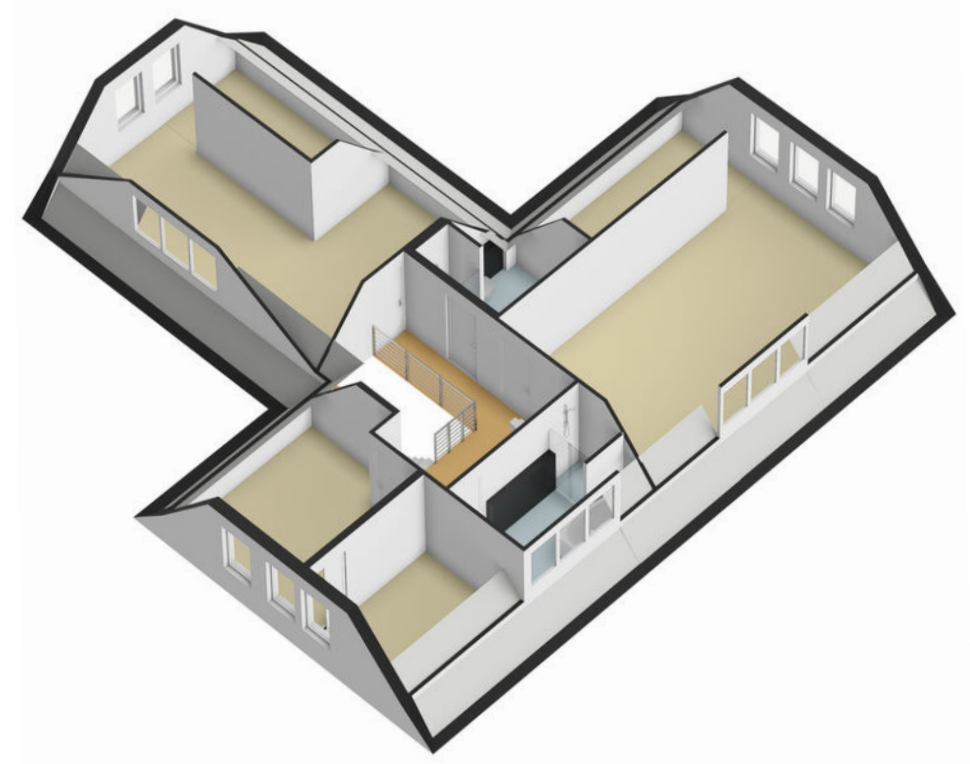
Begane grond



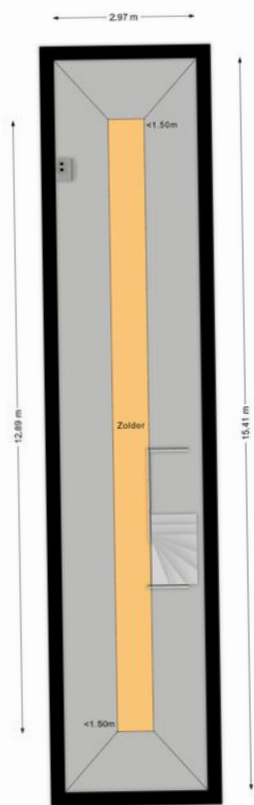
1e verdieping



1e verdieping



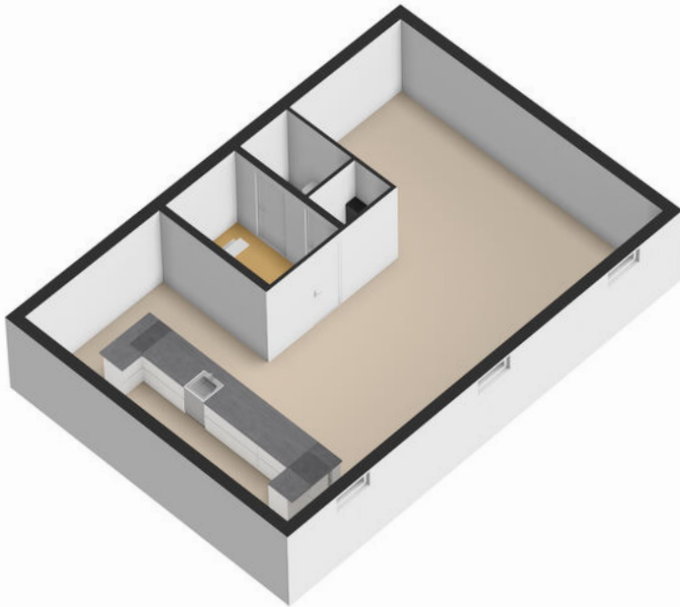
2e verdieping



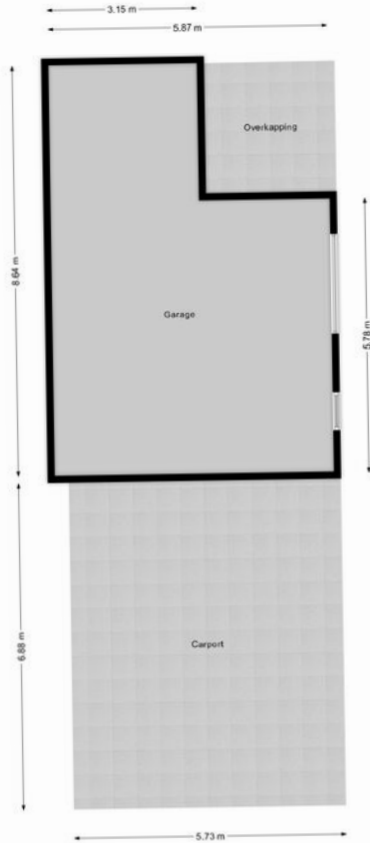
Souterrain/kelder



Souterrain/kelder



Garage



Kadastrale kaart

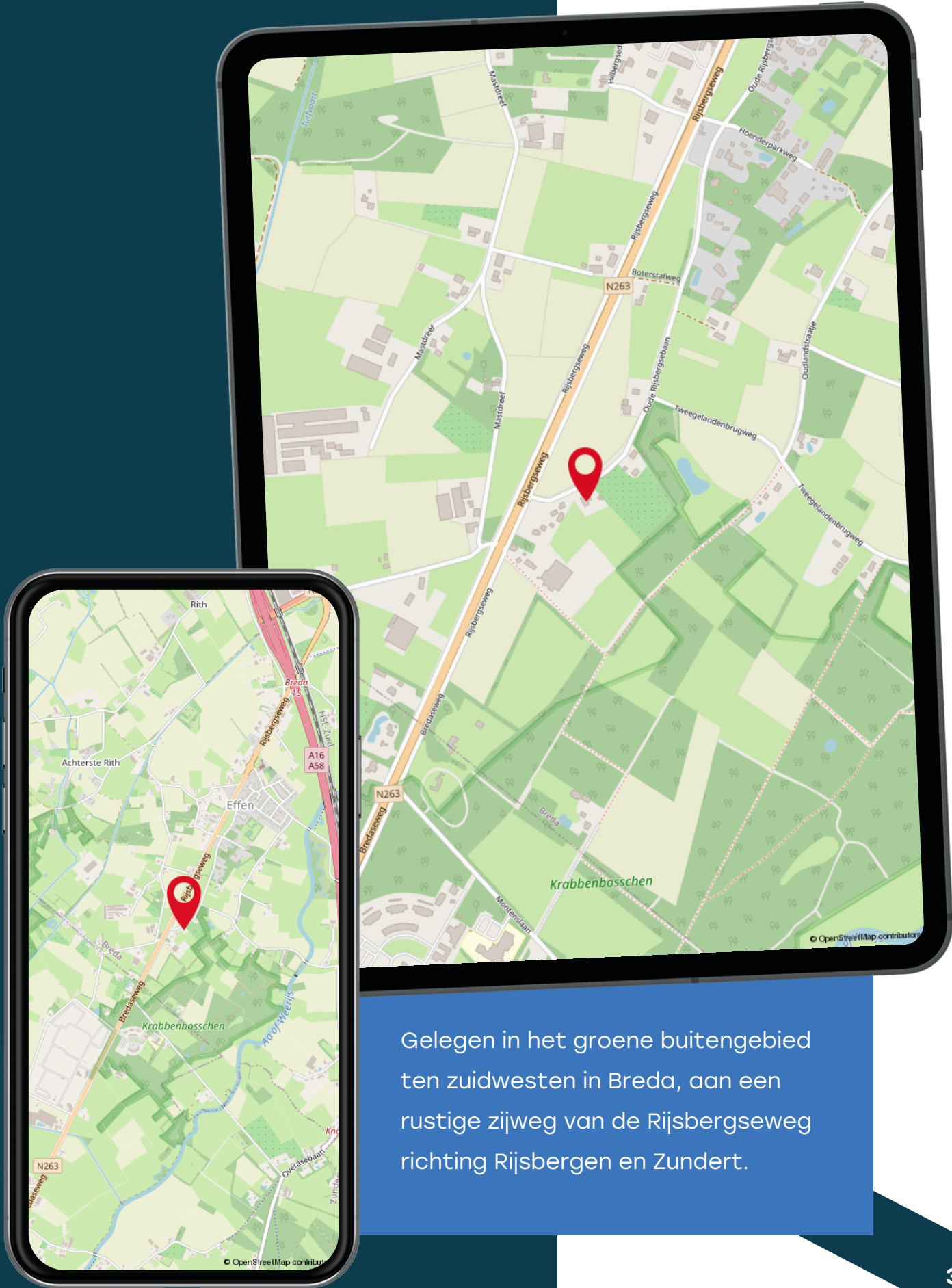
Kadastraal
nummer
365 T

Tuinligging
Zuiden

Eigendom
volle eigendom



Locatie op de kaart



Bestemmingsplan

Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. / Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



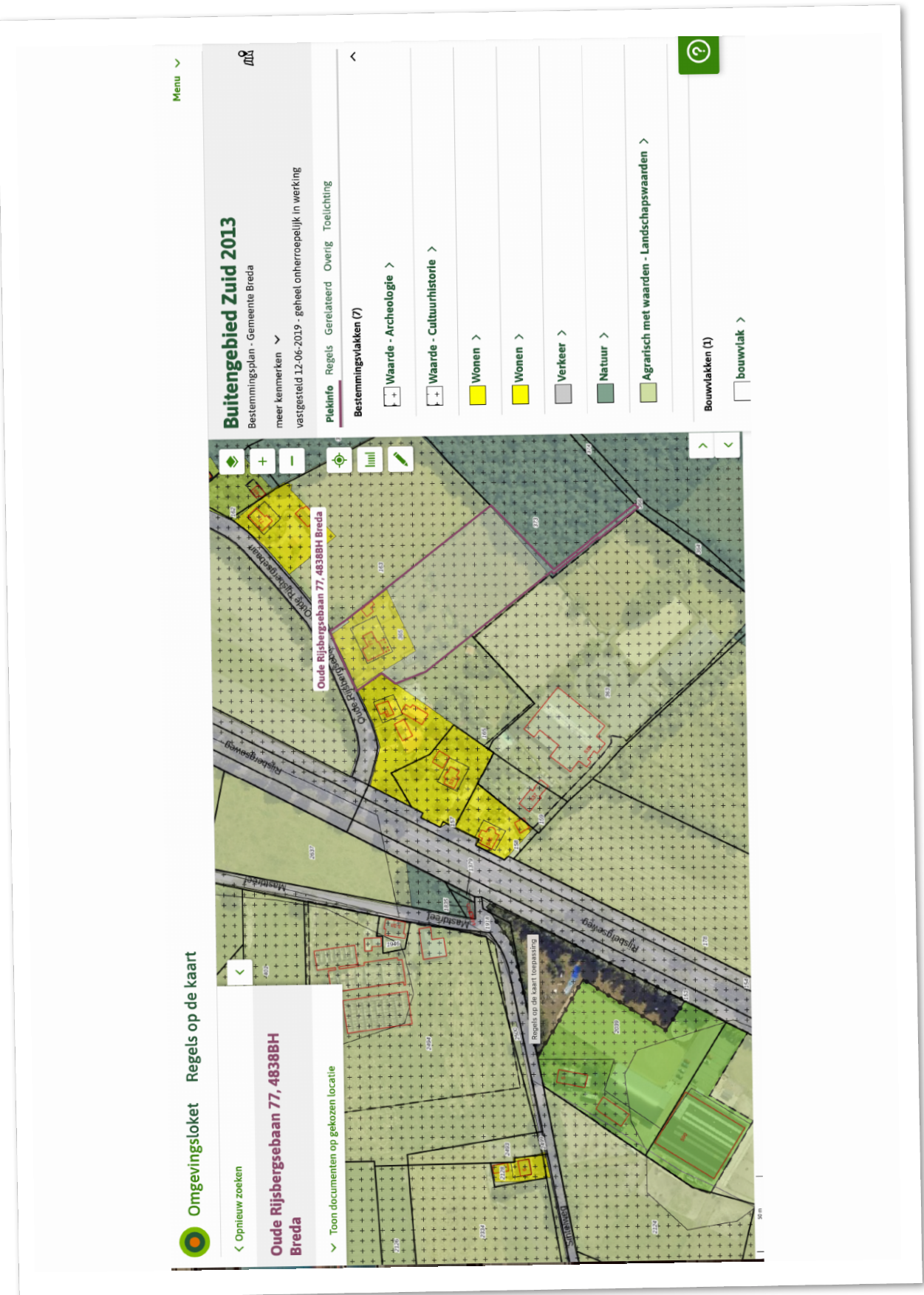
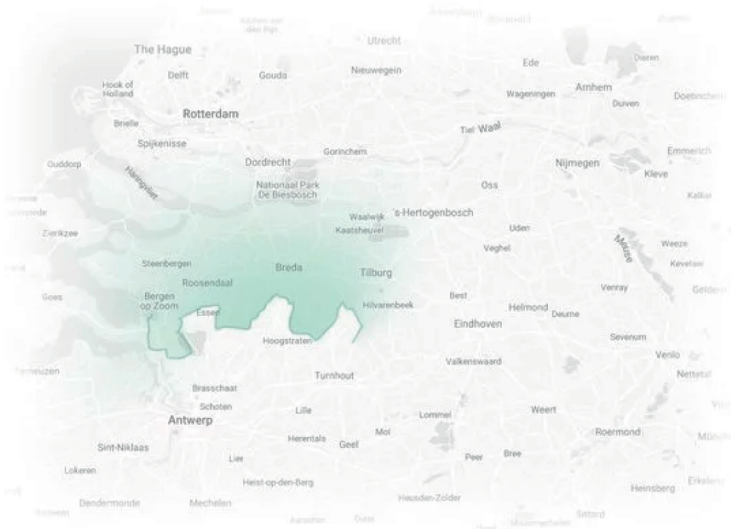
Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Floris Bloemscheer.

NVM-makelaar in opleiding





Makelaars

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

‘Buitenstate’ staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden. Een potentiële ‘Buitenstate’ herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als ‘Buitenstate’ worden aangemerkt:

- Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen.

Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

[illegible]

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!



Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

