



Haagweg 272
BRED A

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1900
Soort:	Herenhuis / vrijstaand
Kamers:	7
Inhoud:	863 m ³
Woonoppervlakte:	223 m ²
Perceeloppervlakte:	399 m ²
Overige inpandige ruimte:	10 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m ²
Energielabel:	C
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Vrijstaand herenhuis met ziel, ruimte én toekomstbestendig comfort, wonen op stand in Prinsenhage

Achter de charmante gevel van dit vrijstaande herenhuis uit circa 1900 schuilt een uitzonderlijk compleet familiehuis waar historie, luxe en moderne techniek naadloos samenkomen. De woning is vanaf 2010 met grote zorg gerenoveerd, waarbij het authentieke karakter altijd leidend is gebleven. Hoge plafonds, originele deuren, schouwen en lambrisering vormen een prachtig contrast met hedendaags wooncomfort zoals deels vloerverwarming, airconditioning, zonnepanelen en een vernieuwde luxe badkamer.

Met circa 195 m² woonoppervlakte, een perceel van 399 m², een diepe tuin én een multifunctioneel bijgebouw met eigen keuken en badkamer, is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan elke levensfase: gezin, werken aan huis, gasten, mantelzorg of ontspanning.

Sfeervol wonen met allure

De begane grond maakt direct indruk. Via de vestibule en lange gang met authentieke tegelvloer en lambrisering betreedt u de royale woonkamer en suite. De voorkamer en achterkamer – beide met schouw – worden gescheiden door stijlvolle en-suite deuren. De hardstenen vloer is recent gepolijst en gecoat en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Strak stucwerk, fijne lichtinval en royale maatvoering zorgen voor een tijdloze, luxe uitstraling.

De tuinkamer vormt een prachtig verlengstuk van de leefruimte en biedt zicht en toegang tot de tuin. Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een royale werk- of voorkamer met schouw, ideaal als thuishkantoor of speelkamer, met aansluitend de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met natuurstenen werkbladen, hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt toegang tot zowel de tuin als de kelder.

Rust, ruimte en comfort op de verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allen voorzien van airconditioning (2025) voor optimaal comfort in elk seizoen. De massief houten vloeren zijn recent geschuurd en geolied, wat de verdieping een warme, rustige uitstraling geeft.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Een luxe ruimte met ligbad, douche, toilet en wastafel, waar comfort en stijl perfect samenkomen. Via de overloop is met de nieuwe vlizotrap (2025) de royale bergzolder bereikbaar.

Buitenleven en multifunctioneel bijgebouw

De verrassend ruime achtertuin is fraai aangelegd met borders, vaste beplanting en meerdere terrassen. Het in 2018 gerealiseerde, volledig geïsoleerde bijgebouw vormt een absolute meerwaarde. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een woonkamer met openslaande tuindeuren, een keukenblok en een eigen badkamer. Ideaal als gastenverblijf, kantoor, atelier of hobbyruimte.

Duurzaam en toekomstgericht

De woning is voorzien van 16 zonnepanelen (728 Wp) en meerdere energie- en comfortverbeteringen, wat zorgt voor lagere energielasten en een aangenaam binnenklimaat. De installatie is verzorgd door Koppens Energie te Roosendaal.

Wonen in Princenhage

Gelegen op loopafstand van de historische dorpskern van Princenhage en op korte fietsafstand van het bruisende centrum van Breda. Scholen, winkels, horeca, cultuur en natuurgebieden zoals het Mastbos en Liesbos liggen allemaal binnen handbereik. Tevens gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen en Utrecht.

BIJZONDERHEDEN

- Badkamer volledig vernieuwd in 2025;
- 16 zonnepanelen (728 Wp);
- 4 airco-units (2025) op slaapkamers, voorbereid voor uitbreiding naar begane grond;
- Binnenzijde geschilderd in 2025;
- Massief houten vloeren verdieping in 2025 geschuurd en geolied;
- Hardstenen vloer begane grond in 2025 gepolijst en gecoat;
- Nieuwe vlizotrap (2025) naar ruime bergzolder;
- Volledig gerenoveerd in 2011/2012;
- Multifunctioneel bijgebouw (2018) met keuken en badkamer;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.







































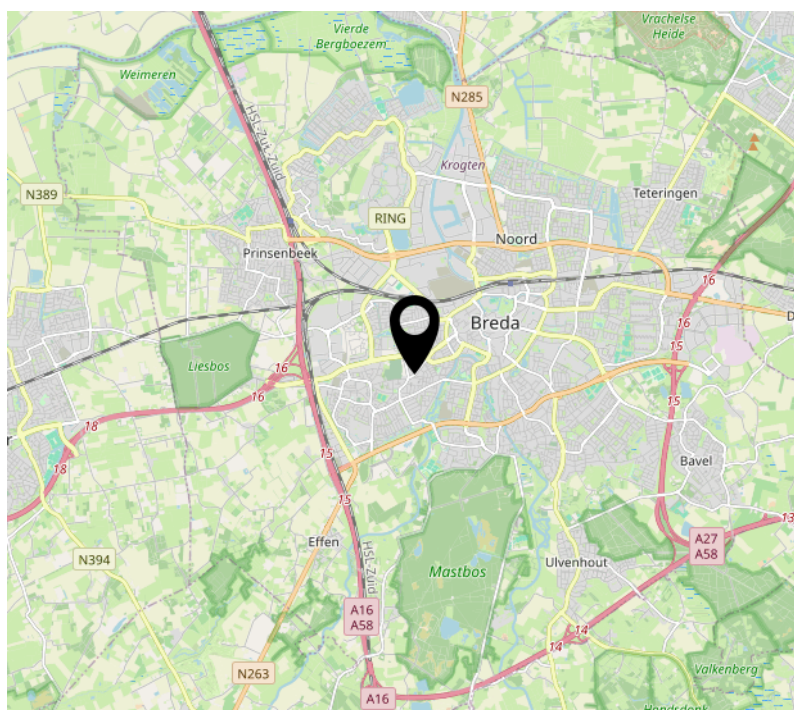
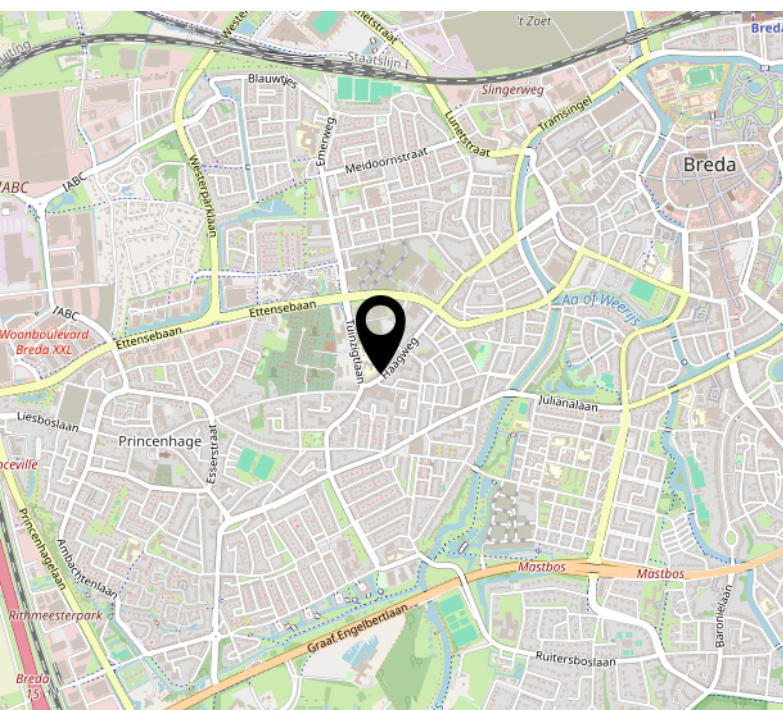
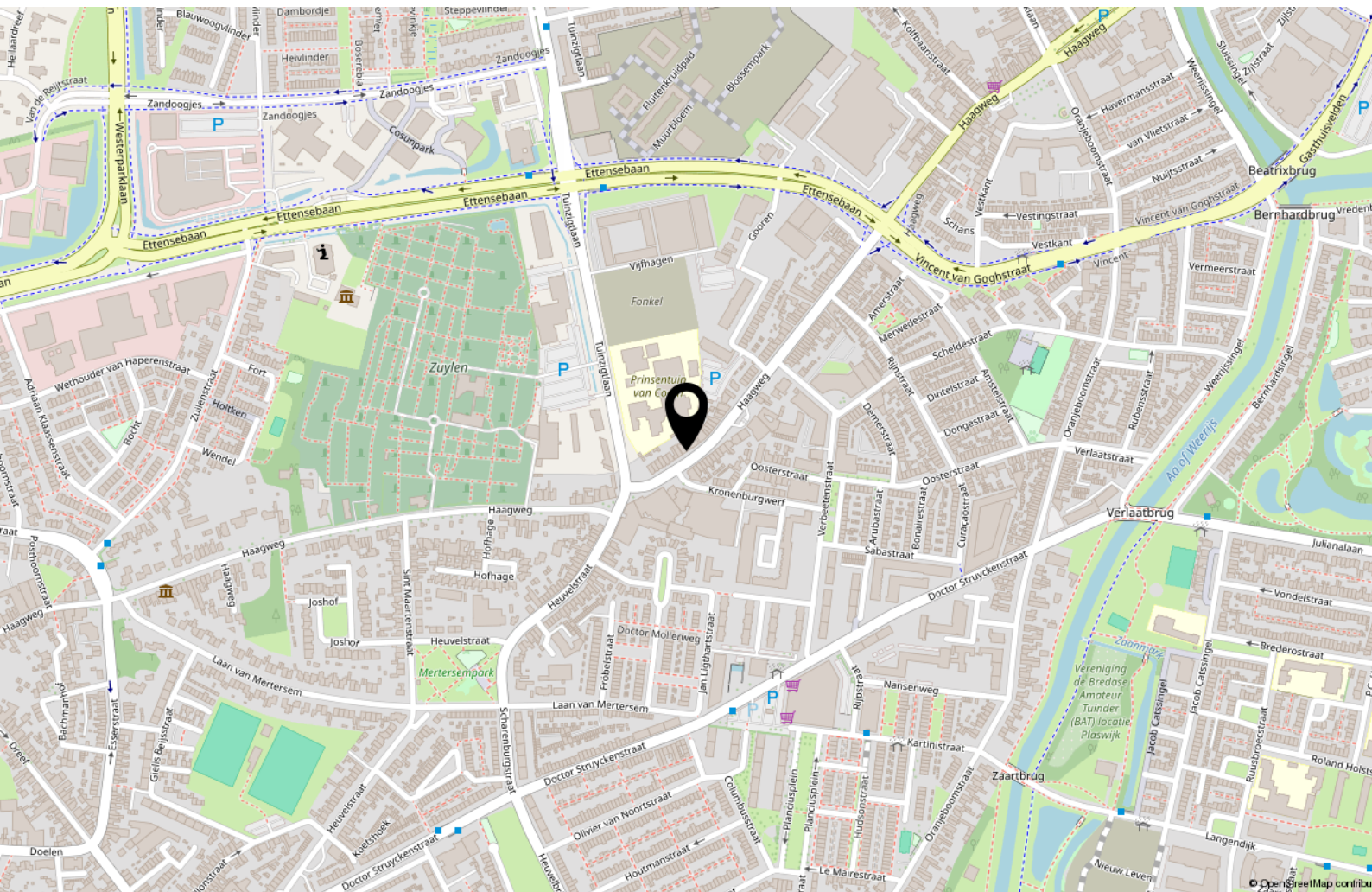
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Interesse?



Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

076-5310410
Makelaardij@zuyderleven.nl
www.zuyderleven.nl