



Sprundelsebaan 95
BREDA

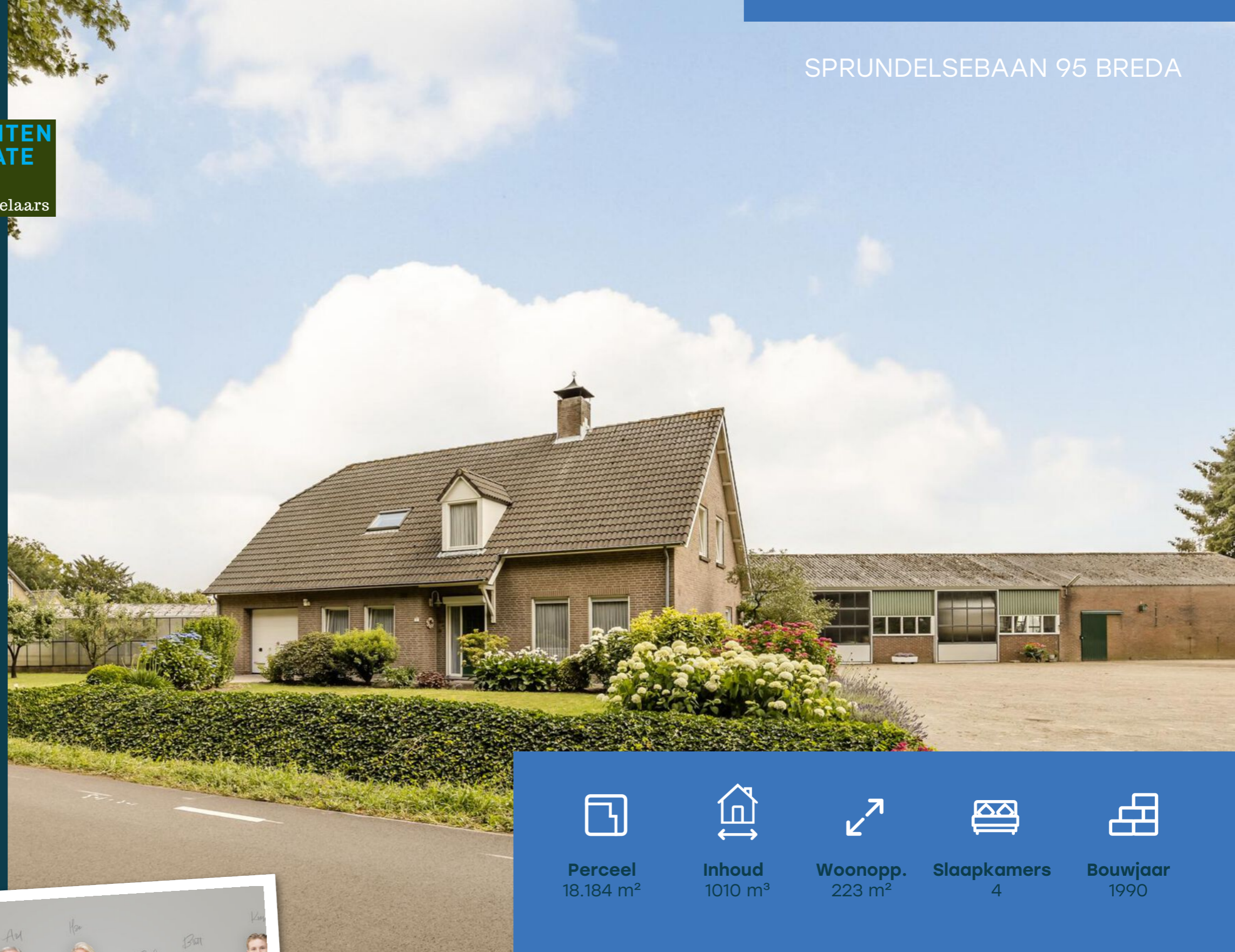
Welkom.

Met een sterk team van zes 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
18.184 m²



Inhoud
1010 m³



Woonopp.
223 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1990

Vraagprijs € 1.195.000,-, k.k.

EnergieLabel



Landelijk wonen

Authentiek en landelijk wonen nabij Breda

Bent u op zoek naar rust, ruimte en de charme van het buitenleven?

Dan is deze karakteristieke vrijstaande woning in het groene buitengebied van Breda, grenzend aan landgoed Zoudtland, precies wat u zoekt.

Gelegen op een royaal perceel van ca. 18.000 m² met agrarische grond, een grote multifunctionele loods (1969) én een naastgelegen kas/serre, biedt dit unieke object een schat aan mogelijkheden – ideaal voor paardenliefhebbers, hobbyisten of ondernemers aan huis.

De huidige woning is in 1990 gebouwd na de sloop van een oude boerderij. De afwerking is netjes: strak gestucte wanden en plafonds, houten balken en paneeldeuren. En plavuizen vloeren met vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. de slaapkamer).

Bijzonderheden op een rij:

- Vrijstaande woning op royaal perceel van ca. 18.000 m²
- Inclusief weiland, ideaal voor paardenliefhebbers
- Grote loods met kas en multifunctionele binnenruimten
- Rustige, landelijke ligging vlak bij Breda
- Energiezuinig (energielabel A)
- Levensloopbestendig wonen (slaap- en badkamer op de begane grond)

Entree

U betreedt de woning via de verzorgde voortuin en komt binnen in de ruime hal met meterkast en garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkeuken, de slaapkamer op de begane grond en de vaste, houten trap naar de eerste verdieping.





Comfortabele leefruimtes

De zonnige **woonkamer** is voorzien van een sfeervolle houtkachel met stenen ombouw. Dankzij drie ramen én een grote glazen schuifpui (met elektrisch rolluik) is er veel lichtinval en directe toegang tot het terras.

De ruime, lichte **woonkeuken** met uitzicht op het terras is te bereiken via de hal, woonkamer of bijkeuken. De keuken in L-opstelling beschikt over moderne basisapparatuur zoals oven, kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Twee kiep-kantelramen met elektrische rolluiken zorgen voor aangenaam daglicht.



Eten we in de keuken of
de woonkamer?



Levensloopbestendig

De praktische **bijkeuken** is bereikbaar via de garage, keuken, badkamer en het kantoor, en heeft een eigen deur naar het terras. Hier vindt u het **toilet**, de was- en droogopstelling en de CV-ketel (2015). Ook dit vertrek is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. De royale **slaapkamer** is voorzien van vloerbedekking, CV en 2 grote draai-kiepramen met handmatig bedienbare rolluiken. Direct ernaast ligt de **badkamer** met douche, ligbad, toilet, wastafel en wandmeubel – ideaal voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast is er een kantoor-ruimte met een vast raam en CV, perfect voor werken aan huis. De inpandige garage (betegeld, met vast raam en elektrisch bedienbare roldeur) heeft een aparte buitendeur én toegang tot een ruime zolderkamer via een luik. De garage heeft een eigen oprit aan de voorzijde.



Veel ruimte op de eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot **3 slaapkamers**, een **2e badkamer**, **berging** en een grote **multifunctionele zolderruimte**.

- Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, draai-kiepramen met rolluiken en drempelloze overgangen (m.u.v. badkamer).
- De plafonds zijn afgewerkt met witte kunststof schroten en de muren zijn strak gestuct.
- Slaapkamers 2 & 4 beschikken over een ingebouwde kastenwand.
- Slaapkamer 3, later bijgebouwd, heeft een groot Velux dakraam.
- De 2e badkamer is volledig betegeld en voorzien van douchebak, toilet, wastafel en Velux dakraam.
- De berging bevat tevens het expansievat.

De ruime zolderruimte (nu in gebruik als recreatieruimte) met 2 grote ramen, biedt toegang tot een vliering met stahoogte via een vlizotrap.





Bijgebouwen en buitenruimte

De **kas** is omgetoverd tot een sfeervolle binnentuin met volwassen druif (Frankenthaler) en binnenvijver. Deze multifunctionele ruimte heeft een betonnen vloer, toilet, fontein met warm water en is verbonden met de loods.

De naastgelegen **oude loods/opslagruimte** beschikt over een kantine, centrale watermeter en twee grote roldeuren + schuifpui.

Let op: in het oude gedeelte is nog asbest aanwezig (zie asbestinventarisatie).

Tussen de woning en de kas bevindt zich een stenen fietsenhok/schuur.

Het buitenleven

Het **voormalige ketelhuis** is in gebruik als paardenbox met ruimte voor twee paarden en directe toegang tot het weiland – ideaal voor ruiters met talloze uitrijmogelijkheden in de buurt o.a. Het mastbos.

Op de plek van de vroegere boerderij ligt nu een grote **visvijver** met goudvissen, filter en **terras** met stroomvoorziening.

En voor wie groene vingers heeft, is er tot slot een grote **moestuin** aanwezig tussen de kas en het weiland.



Landelijk wonen

De **voortuin** is fraai aangelegd met volwassen beplanting en twee met klinkers betegelde opritten, geschikt voor meerdere auto's. Hier staan ook twee mooie pruimenbomen.

Achter de woning vindt u een royaal betegeld en beschermt **terras** met hekwerk, waterkraan en camerabeveiliging.

Samengevat:

Deze woning biedt een unieke mix van comfort, ruimte en vrijheid. Perfect voor wie wil genieten van het buitenleven, maar toch alle voorzieningen van de stad dichtbij wil hebben.

Of u nu droomt van het houden van dieren, werken aan huis of gewoon royaal wonen in een groene omgeving – hier kan het allemaal.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de mogelijkheden die dit prachtige object te bieden heeft!



Begane grond



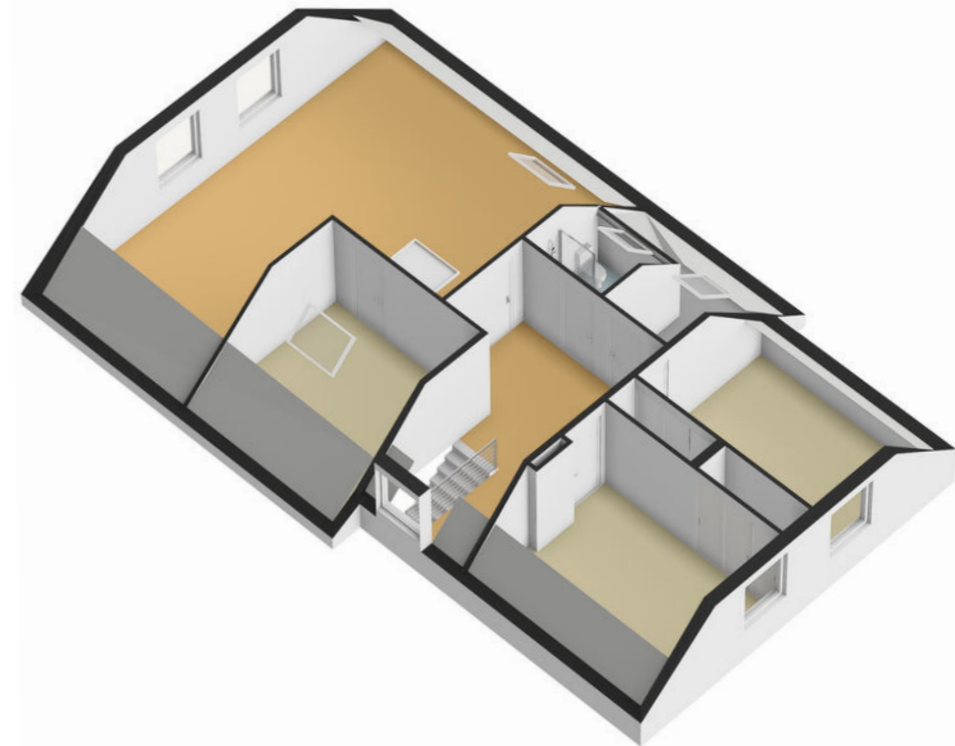
Begane grond



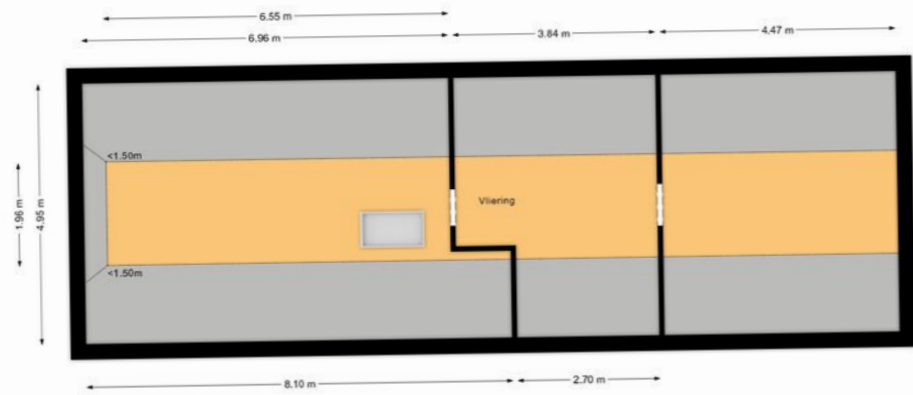
Eerste verdieping



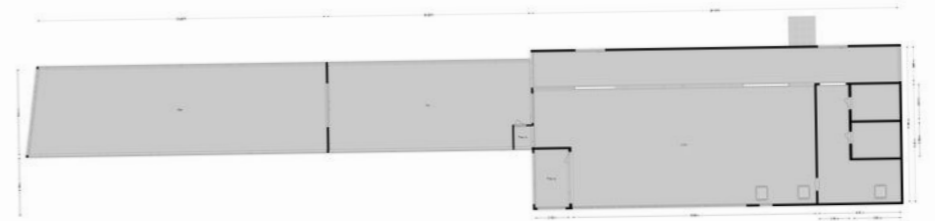
Eerste verdieping



Vliering



Loods



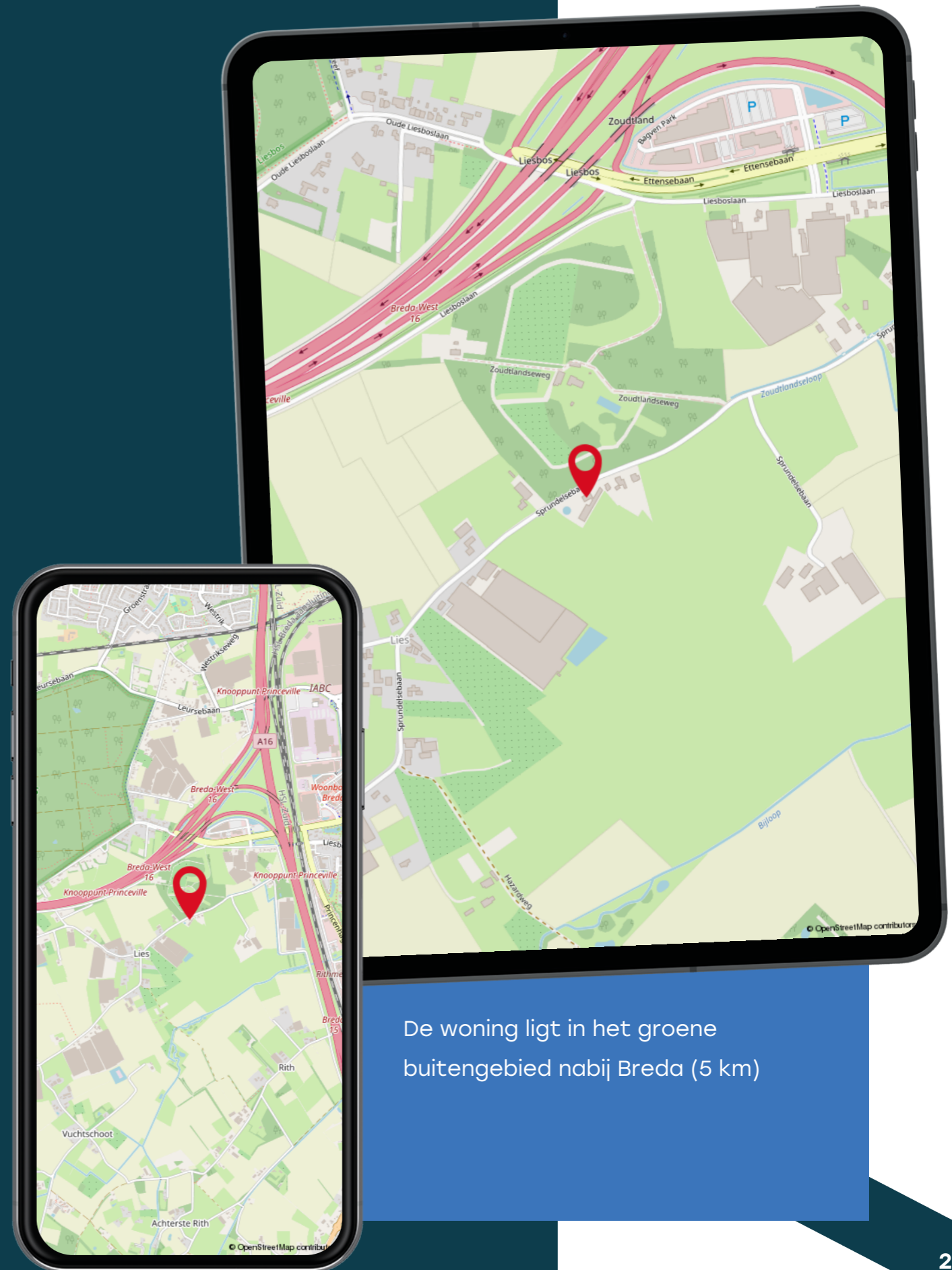
GIS kaart

Kadastraal
nummer
N 2173
N 679

Eigendom
Volledig



Locatie op de kaart



De woning ligt in het groene
buitengebied nabij Breda (5 km)

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.



Ard Klijsen.

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



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster

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 matches 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.



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing

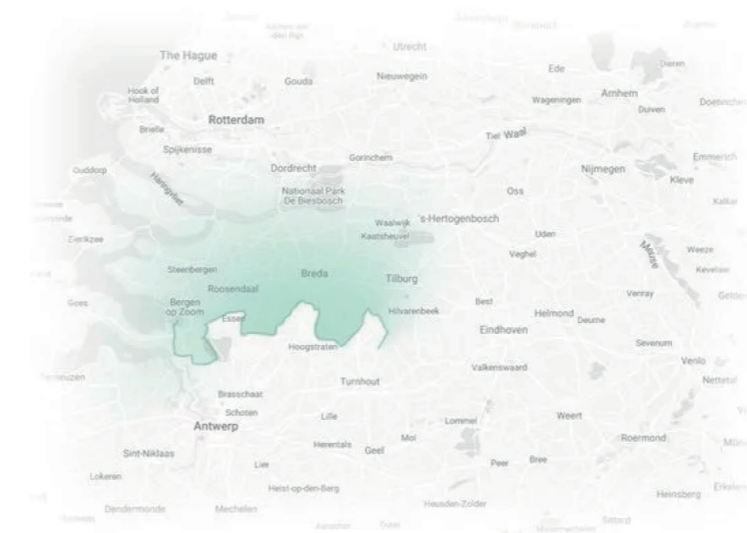


Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster

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.



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur

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.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

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!

