



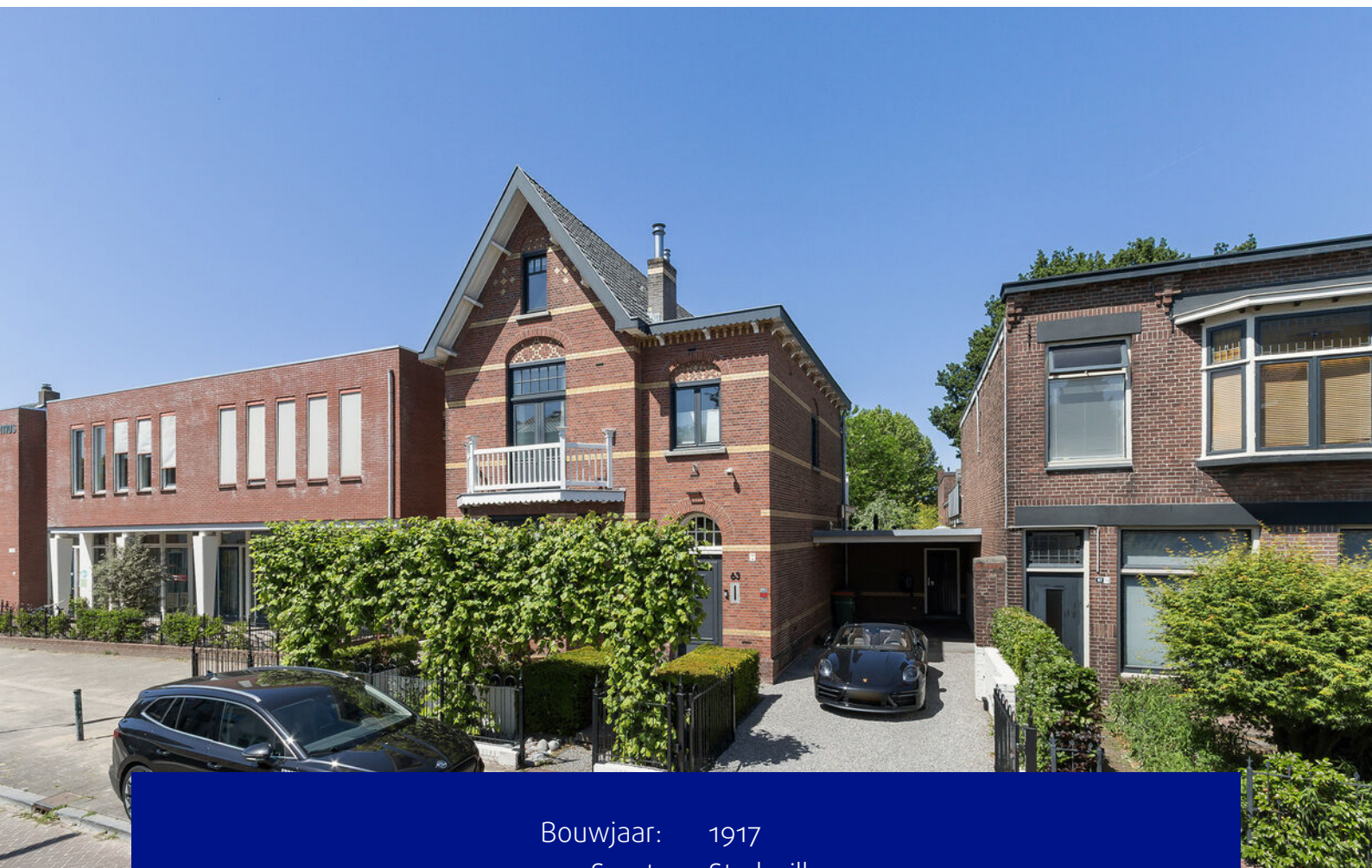
Zuyderleven

(Onderdeel van **Fidus**)



Dillenburgerstraat 63 te Breda

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1917
Soort:	Stadsvilla
Kamers:	7
Inhoud:	855 m ³
Woonoppervlakte:	196 m ²
Perceeloppervlakte:	393 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	38 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	Cv ketel

Omschrijving

Aan een van de meest geliefde locaties van het Ginneken staat deze karaktervolle, vrijstaande stadsvilla waar sfeer, ruimte en comfort op uitzonderlijke wijze samenkomen. Op loopafstand van de gezellige Ginnekenmarkt, het Valkeniersplein, het Markdal en het Mastbos geniet u hier van het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad én de rust van het groen.

Achter de stijlvolle gevel uit 1917 gaat een verrassend ruime en uiterst sfeervolle woning schuil, waar authentieke details naadloos samengaan met hedendaagse luxe. Hoge plafonds met sierlijsten, glas-in-loodramen, maatwerkinterieur en een prachtige lichtinval zorgen voor een unieke woonbeleving. De royale tuin met zwembad maakt het gevoel compleet: hier ervaart u het hele jaar door het comfort van een eigen privéresort. Het ultieme vakantiegevoel, elke dag opnieuw!

Begane grond

Via het indrukwekkende voorportaal en de statige ontvangsthal wordt direct duidelijk dat dit een woning met allure betreft. De authentieke sfeer is zorgvuldig behouden, terwijl de woning volledig aansluit bij de wensen van modern wonen.

De royale leefruimte vormt het hart van de woning. De donkere visgraatvloer, hoge plafonds met sierlijsten en inbouwspots creëren een warme en luxe uitstraling. Dankzij de vele raampartijen rondom en de indrukwekkende erker aan de voorzijde wordt iedere ruimte overspoeld met natuurlijk licht.

De sfeervolle gashaard fungeert als elegante roomdivider tussen de zit- en eetkamer en versterkt de intieme sfeer zonder afbreuk te doen aan het open karakter van de woning. Diverse op maat gemaakte kasten zorgen voor een stijlvolle en praktische inrichting.

Aan de achterzijde staat het wonen volledig in verbinding met de tuin. Grote glaspartijen en dubbele openslaande deuren laten binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De royale leefkeuken is een droom voor kookliefhebbers en levensgenieters. Het centraal geplaatste kookeiland met bargedeelte vormt een natuurlijke ontmoetingsplek voor familie en gasten. De keuken beschikt onder meer over:

- Kookeiland met 5-pits gaskookplaat, wijnklimaatkast, ingebouwde koffiemachine, oven, vaatwasser, spoelbak en diverse maatwerkkasten en bergruimte.

Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, de ATAG cv-installatie en een directe doorgang naar zowel de oprit als de achtertuin.

Verder bevinden zich op de begane grond een toiletruimte, meterkast en diverse berg ruimten.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een fraaie combinatie van luxe, rust en ruimte. Via de overloop met karakteristiek glas-in-loodraam zijn de twee slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping toegankelijk.

De royale master suite strekt zich uit van de voor- tot achterzijde van de woning en beschikt over een ruim slaapgedeelte, een comfortabele inloopkast en toegang tot zowel het balkon aan de voorzijde als het royale dakterras aan de achterzijde. Hierdoor ontstaat een bijzonder gevoel van vrijheid en privacy.

Uiteraard kan deze riante ruimte naar wens opgesplitst worden in 2 afzonderlijke slaapkamers.

De tweede slaapkamer die momenteel in gebruik als werkkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De luxe badkamer vormt een ware wellnessruimte en is uitgerust met: Dubbele wastafel in meubel, ruime inloopdouche, ligbad en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Hier zorgen de fraaie houten kapconstructie en zichtbare balken voor een warme en karaktervolle uitstraling. Op deze verdieping bevinden zich twee sfeervolle slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

Beide kamers zijn voorzien van airconditioning en praktische ingebouwde berg ruimten.

Buitenleven

Ook buiten maakt deze woning indruk.

De fraai aangelegde achtertuin biedt optimale privacy en voelt als een luxe vakantiebestemming. Het zwembad vormt het absolute middelpunt van de tuin en wordt omringd door verschillende terrassen waar u op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw.

Onder de sfeervolle overkapping bevindt zich een comfortabele loungehoek, ideaal voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

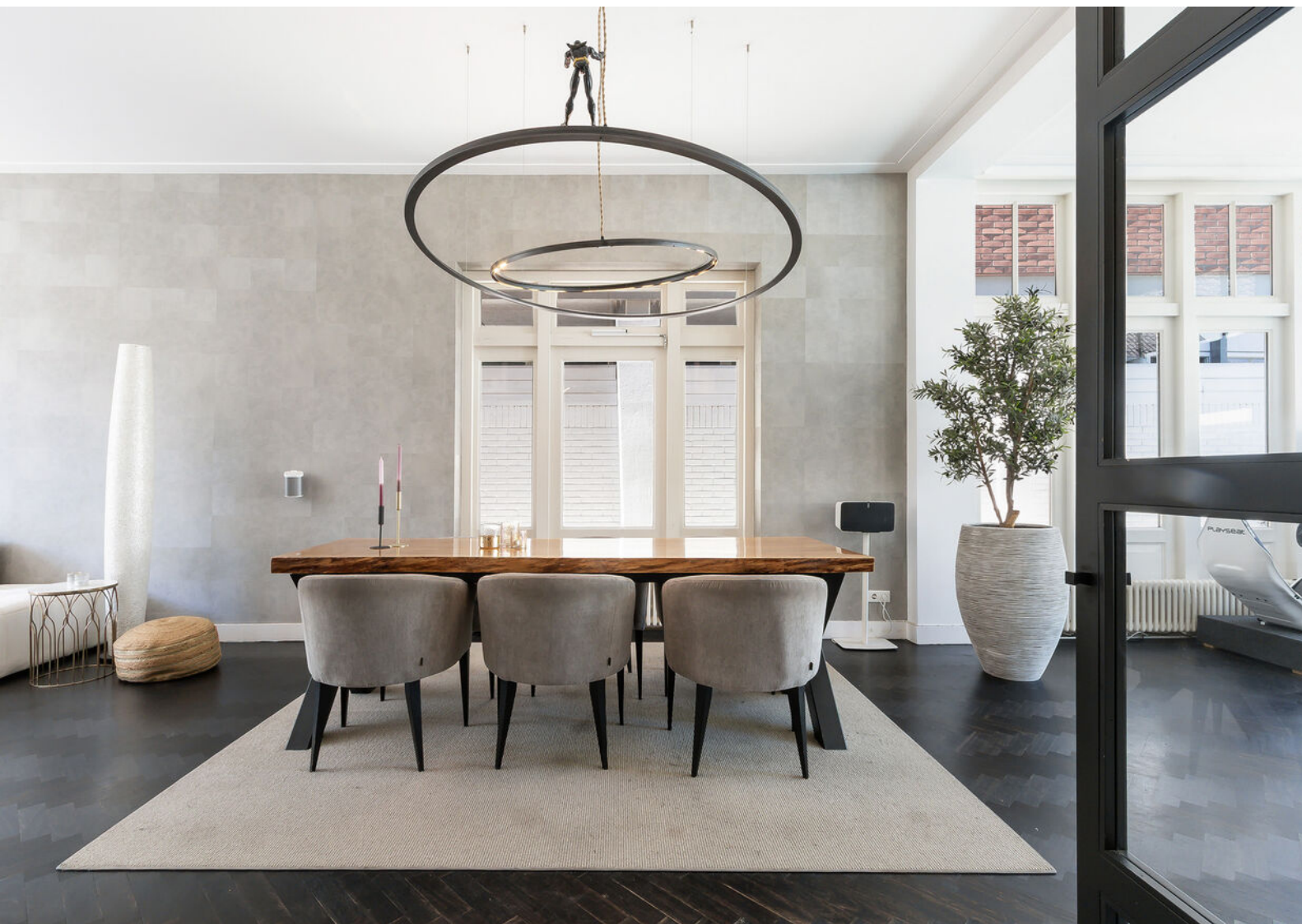
Daarnaast beschikt de tuin over:

Vrijstaande berging, een achterom, fraai aangelegde voortuin en veel privacy en groen.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime eigen oprit (deels met carport) met plaats voor minimaal twee auto's

Een zeldzame combinatie van karakter, luxe, privacy en een permanent vakantiegevoel op één van de meest gewilde woonlocaties van Breda.



















































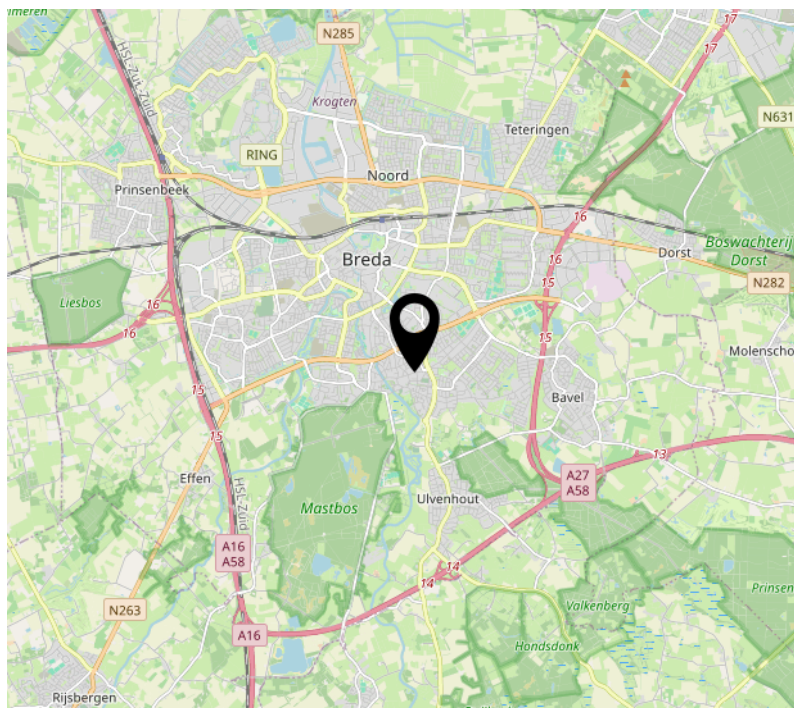
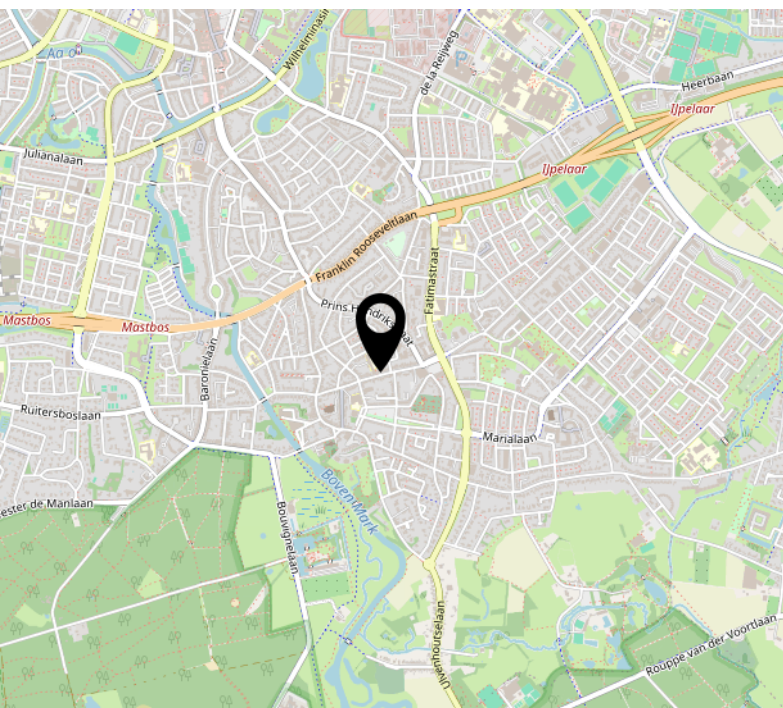
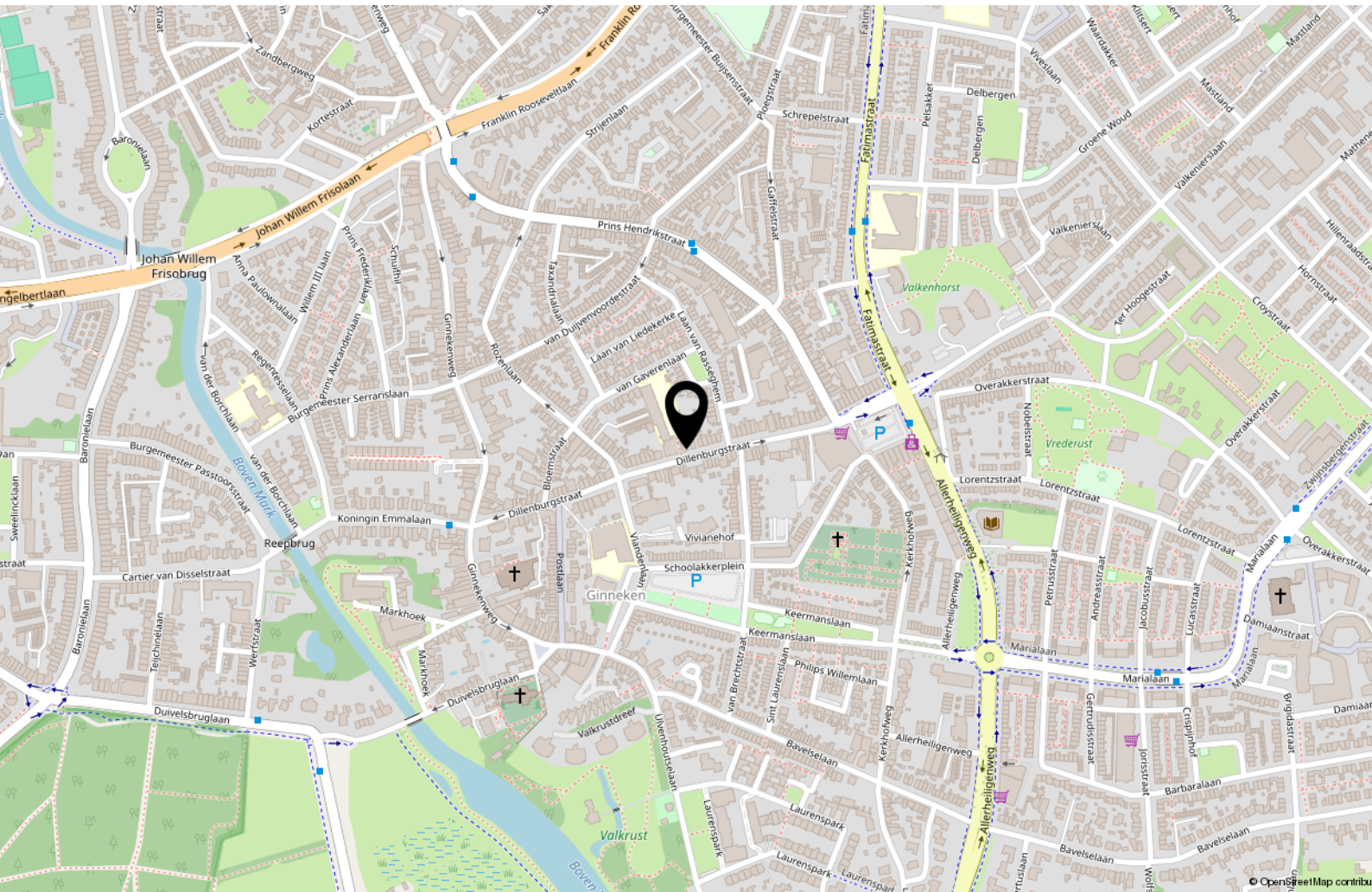
Plattegronden



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Locatie op de kaart



Interesse?



Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

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