



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



SCHRAUWENHOF BREDA

9



Kenmerken

Vraagprijs € 2.800.000 k.k.



Bouwjaar
2022

Soort woning Villa

Type woning Vrijstaande woning

Perceeloppervlakte 982 m²



Woonoppervlakte
407 m²

Aantal kamers 8

Aantal slaapkamers 5



Inhoud
1800 m³



Energie label
A++

"Exclusieve rietgedekte villa op absolute toplocatie in het geliefde Ruitersbos"

Aan een bijzonder rustig en autoluw hofje, midden in het groene en prestigieuze Ruitersbos, bevindt zich deze indrukwekkende rietgedekte villa waar architectuur, luxe en wooncomfort op uitzonderlijk niveau samenkomen. Een villa die niet alleen uitblinkt in uitstraling, maar vooral in sfeer, leefkwaliteit en afwerking.

De woning is in 2022 volledig herbouwd en verduurzaamd op de bestaande locatie en onder architectuur nieuw vormgegeven, zowel intern als extern. Hierbij is gekozen voor een hoogwaardige en tijdloze afwerking met uitsluitend luxe materialen, verfijnde detaillering en een uitgebalanceerd interieur waarin rust en warmte centraal staan.

Vanaf het eerste moment ervaart u hier een gevoel van ruimte, privacy en oase van rust. De villa kenmerkt zich door prachtige zichtlijnen, royale leefvertrekken, hoge plafonds en grote raampartijen die zorgen voor een spectaculaire lichtinval.

De ligging van de achtertuin is werkelijk uniek: volledig beschermt, omgeven door volwassen groen en grenzend aan een natuurgebied waarin een ven zichtbaar is met in de verte de volwassen bomen van het Mastbos. Hier woont u in volledige rust en privacy, terwijl het bruisende stadscentrum van Breda, uitstekende scholen, sportvoorzieningen en de belangrijkste uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Een zeldzame combinatie van locatie, luxe, comfort en duurzaamheid.

BEGANE GROND

Via de overdekte entree bereikt u de indrukwekkende ontvangsthall; royaal van opzet en direct een visitekaartje van de woning. De op maat vervaardigde stalen trap vormt een ware eyecatcher en onderstreept de moderne architectonische signatuur van het huis. Vanuit deze centrale ruimte zijn vrijwel alle vertrekken op de begane grond toegankelijk.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle haardkamer met fraai vide-plafond met zichtbare houten gordingen en een prachtige doorkijk richting het terras aan de zijkant en de achtertuin. De hoge schouw met houtkachel vormt het middelpunt van deze leefruimte waar de hele familie kan samenkomen. De grote raampartijen, verfijnde materiaalkeuzes en zorgvuldig geïntegreerde akoestische plafonds maken dit een van de fijnste ruimtes van het huis.

De woonkeuken vormt het hart van het huis. Een exclusieve leefkeuken waar design en functionaliteit samenkomen. De keuken is voorzien van een in het oog springend keukeneiland met massief walnoothouten blad, complete wandinrichting, aparte koffiecorner en hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het overdekte terras waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Op dit terras kun je het hele jaar door genieten van de tuin.

De keuken staat in semi-open verbinding met de royale eetkamer; een gezellige ruimte voor het gezin of grote diners. Vanuit hier loopt de zichtlijn subtiel door richting de aparte tv-kamer, die af te sluiten is met schuifdeuren.

Aan de andere zijde van de hal bevinden zich de geïntegreerde garderobe, stijlvolle werkkamer met maatwerk boekenkast, een zeer royale toiletruimte, technische ruimte voorzien van (grondgebonden) warmtepomp en waterontharder, de praktische berging en de separate waskamer die voorzien is van een keukeninrichting en een 3-tal aansluitpunten voor wasapparatuur.

In de aanbouw is de exclusieve mastersuite gerealiseerd; volledig gericht op rust, comfort en privacy. Vanuit de slaapkamer, waar de ochtendzon binnenkomt, geniet u van prachtig zicht op de tuin. De suite beschikt over een inloopkastenkamer en een luxe wellness-badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet, bidet en een stijlvol dubbel wastafelmeubel.

EERSTE VERDIEPING

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie even grote en volwaardige slaapkamers en een zeer ruime badkamer met inloopdouche, toilet en grote wastafel. Alle kamers maken deel uit van de fraai geïntegreerde dakopbouw, waardoor zij ook zicht hebben op het natuurgebied met rietomgeven vennetje.

Aan de linkerzijde van de ruime overloop bevindt zich een indrukwekkende zeer grote vierde slaapkamer, eerder te omschrijven als een studio of loftsuite. Dankzij de royale afmeting en fraaie lichtinval biedt deze ruimte talloze mogelijkheden. Deze studio is voorzien van een luxe eigen badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en bidet.

BUITENLEVEN OP NIVEAU

De tuin vormt een verlengstuk van de villa en is met dezelfde zorg en kwaliteit ontworpen als het interieur. Onder architectuur van Pieter-Jan van Hasselt aangelegd, met meerdere terrassen, volwassen groenvoorziening (met regeninstallatie) en optimale bezonning dankzij de ligging op het zuidwesten.

Door de uitgekiende positionering van de woning, de volwassen beplanting en de prachtige zichtlijnen ervaart u hier volledige privacy. De tuin grenst aan een waterpartij en groengebied zonder directe inkijk in de woning of tuin.

Een plek waar rust, natuur en luxe harmonieus samenkomen.

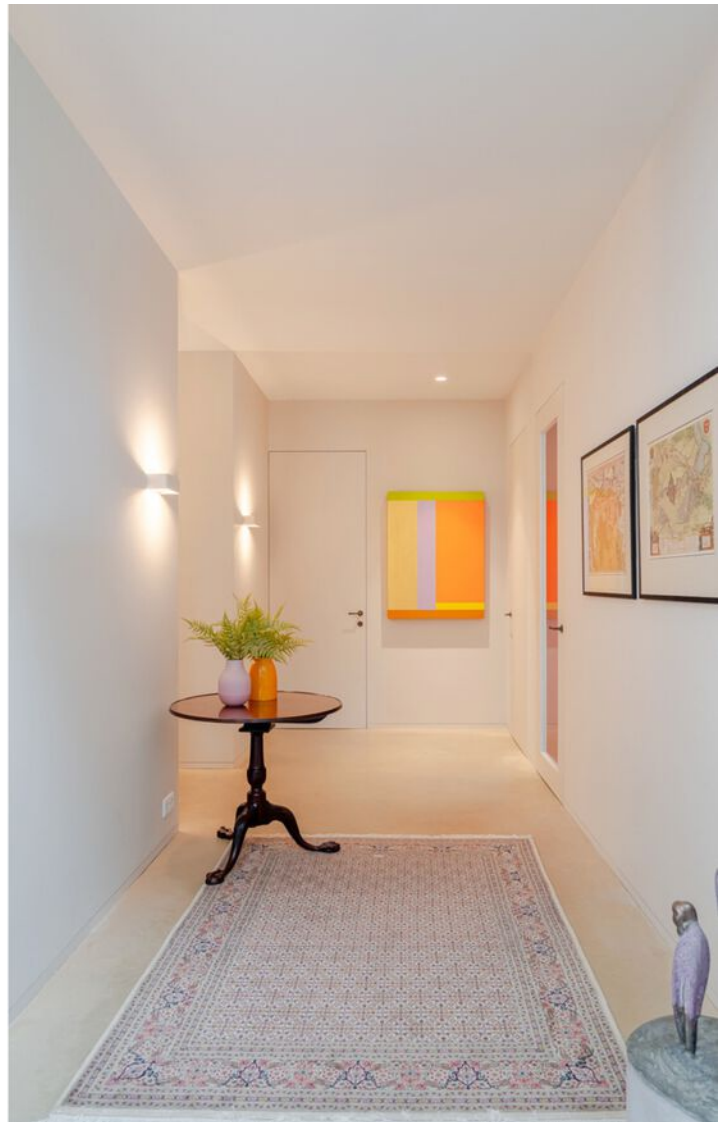
BIJZONDERHEDEN

- Exclusieve rietgedekte villa op toplocatie in Ruitersbos;
- Gelegen aan een autoluw en zeer rustig hofje;
- Volledig herbouwd en verduurzaamd;
- Onder architectuur ontworpen interieur en exterieur;
- Hoogwaardig afwerkingsniveau en luxe materiaalgebruik;
- In alle kamers op maat gemaakte vaste kasten;
- Meer dan instapklaar;
- Voorzien van 25 zonnepanelen en grondgebonden warmtepompinstallatie, ook voor koeling in de zomer;
- Energielabel A++
- Vijf royale slaapkamers waarvan een exclusieve master bedroom op de begane grond;
- 3 luxe badkamers;
- Multifunctionele werkkamer/kantoorruimte op de begane grond;
- Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten en een deel op de ochtendzon;
- Volledige privacy en prachtige zichtlijnen;
- Nabij het centrum van Breda, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen.

Een villa als deze laat zich moeilijk vangen in woorden. De combinatie van architectuur, rust, luxe afwerking en privacy maakt dit een woning die u vooral zelf moet ervaren. Van de indrukwekkende leefruimtes en spectaculaire zichtlijnen tot de serene tuin en exclusieve master suite; ieder detail ademt kwaliteit en comfort op het hoogste niveau.

Bent u op zoek naar een instapklaare, rietgedekte villa, met zeer lage energielasten, op één van de meest geliefde locaties van Breda waar wonen, werken en ontspannen perfect samenkomen? Dan nodigen wij u graag uit voor een persoonlijke bezichtiging.



























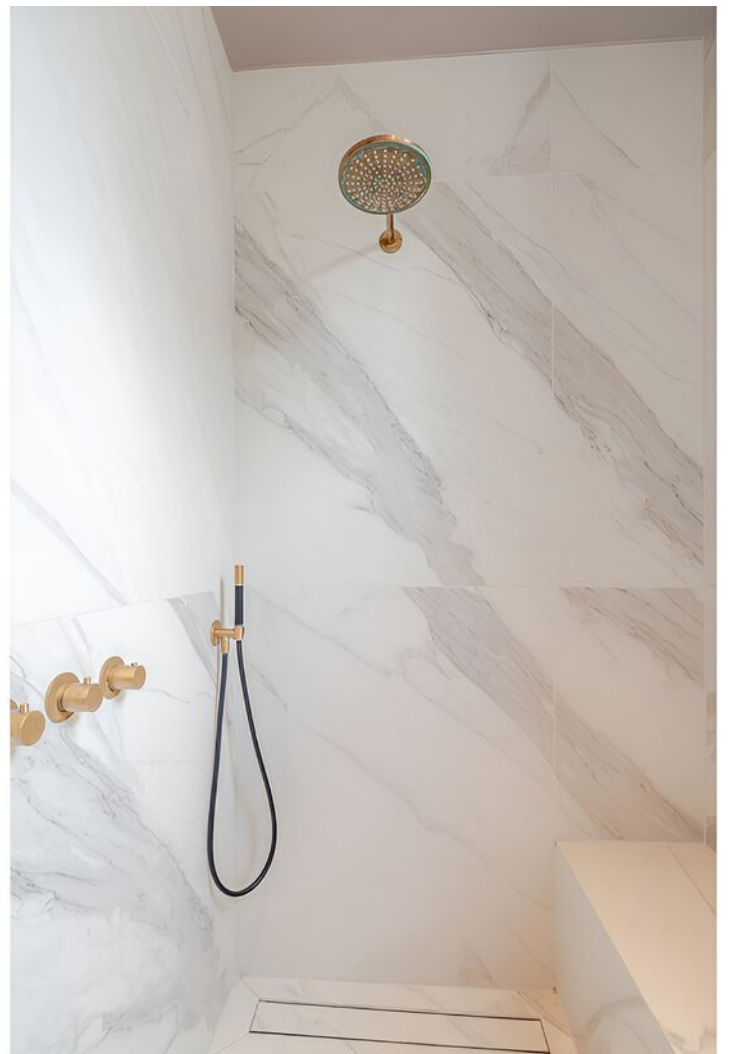






B











B





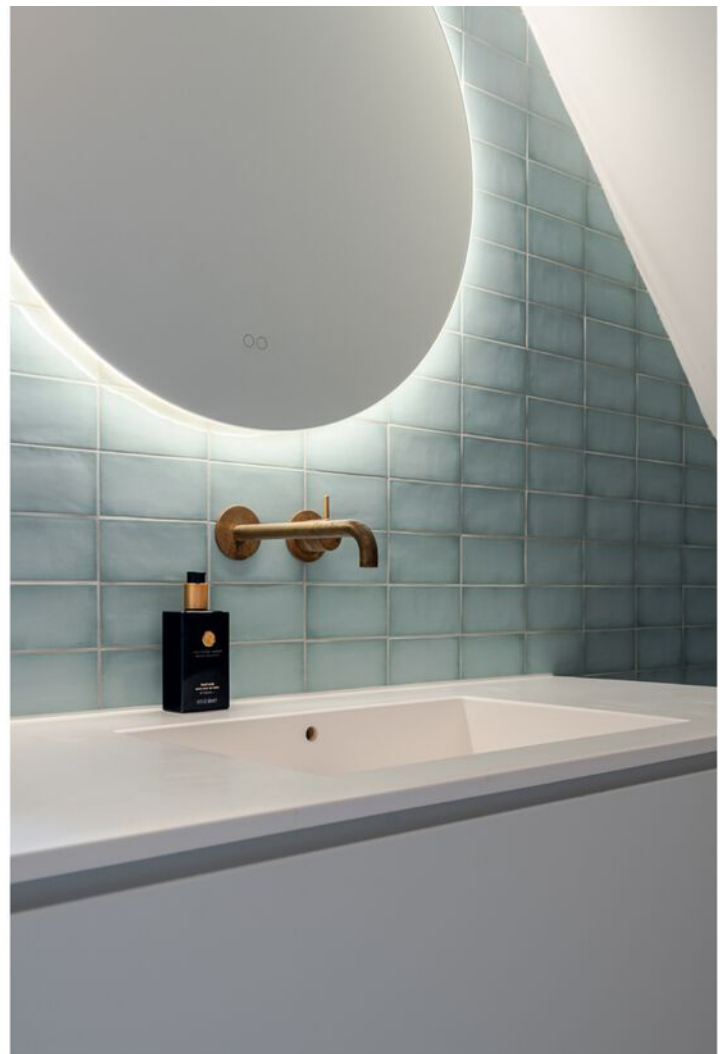
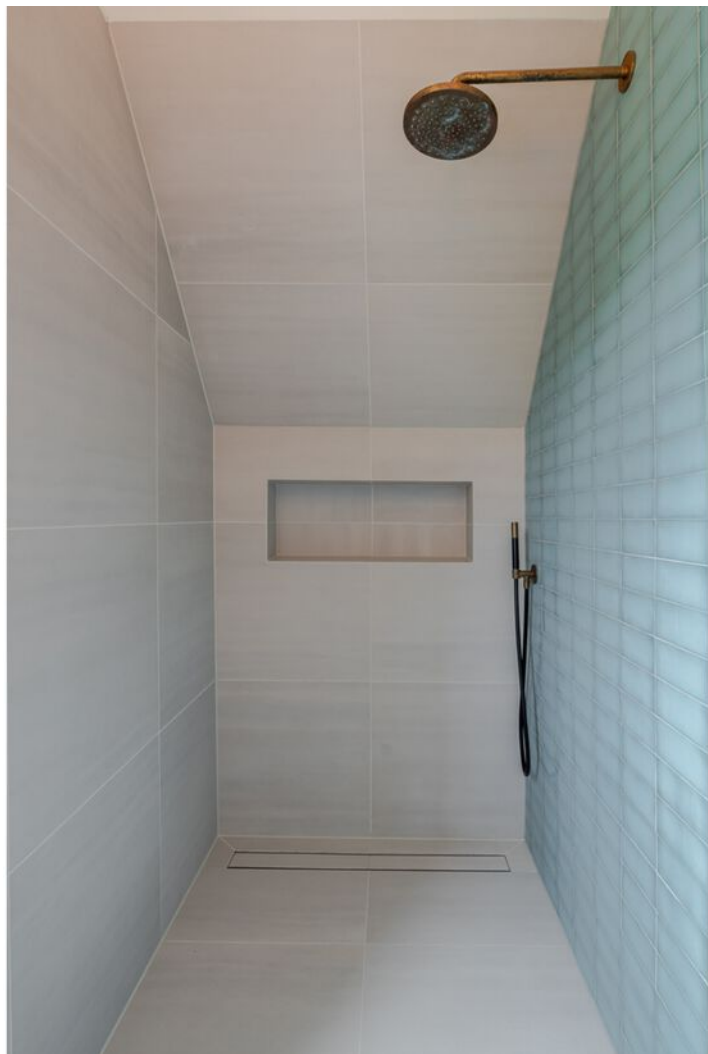


B























Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Eerste Verdieping



Kadastrale

KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schrauwenhof



| | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 Huisnummer | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Breda | |
| — Vastgestelde kadastrale grens | Voorlopige kadastrale grens | Sectie E | |
| — Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | Perceel 6532 | |
| — Administratieve kadastrale grens | Bebouwing | | |
| — Bebouwing | | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op kaart

SCHRAUWENHOF 9



Wonen in BREDA

Welkom in Breda. Een prachtige stad met haar mooie omliggende dorpen Prinsenbeek, Princenhage, Ulvenhout, Bavel, Galder, Rijsbergen, Teteringen en 't Ginneken. Het bourgondische Brabantse leven is goed merkbaar door de vele gezelligheid en volle terrassen. De gemoedelijkheid voel je wanneer je door de mooie pittoreske straten van Breda struimt. Naast het stadsleven heeft Breda een prachtige natuur. De vele natuurgebieden en bossen maken van Breda een stad in het groen

- Breda heeft een gunstige ligging met goede verbindingen naar Tilburg, Rotterdam en Antwerpen.
- Breda heeft historische plekken zoals het Begijnhof en biedt moderne cultuur in het Chassé Theater.
- De stad staat bekend om haar gezellige cafés, restaurants en wekelijkse markten die de Bourgondische levensstijl weerspiegelen.
- De stad biedt een levendige mix van kunst, muziek en evenementen zoals het Breda Jazz Festival.



Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



Ons team



Kim Bastiaansen

06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl



Thomas van den Bemd

06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl



Fotograaf Milou

076 220 94 00
info@b-vdb.nl



Binnendienst Fieke

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

Volg ons:



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**
MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl