



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



BEETHOVENLAAN BREDA

19



B

Kenmerken

Vraagprijs € 1.745.000,- k.k.



Bouwjaar
1967

Soort woning Villa

Type woning Vrijstaande woning

Perceeloppervlakte 1573 m²



Woonoppervlakte
234 m²

Aantal kamers 10

Aantal slaapkamers 6



Inhoud
892 m³



Energie label
D

Omschrijving

BEETHOVENLAAN 19

BREDA

Een uitzonderlijke villa op een locatie die nauwelijks nog te vinden is.

Sommige woningen koop je vanwege het huis. Andere vanwege de locatie. Bij Beethovenlaan 19 krijg je beiden.

Aan een van de mooiste en meest groene lanen van Breda, op korte afstand van het Mastbos, ligt deze karaktervolle vrijstaande villa op een werkelijk bijzonder perceel van maar liefst 1.573 m². Verscholen tussen volwassen bomen en fraai aangelegde borders geniet je hier van rust, privacy en ruimte, terwijl het bruisende centrum van Breda en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

De villa werd in 1967 onder architectuur gebouwd in de kenmerkende stijl van de Bossche School en heeft een woonoppervlakte van circa 234 m². Grote raampartijen, natuurlijke materialen, bijzondere zichtlijnen en subtiele niveauverschillen geven de woning een geheel eigen karakter. Vanuit vrijwel iedere leefruimte is er contact met de tuin, waardoor binnen en buiten op vanzelfsprekende wijze in elkaar overlopen.

Wat deze woning vooral bijzonder maakt, is de combinatie van architectuur, ruimte en perceel. Een plek als deze laat zich nauwelijks opnieuw creëren.

Een huis met karakter én mogelijkheden.

De villa biedt een solide en uitgesproken architectonische basis voor wie op zoek is naar iets anders dan standaard. De oorspronkelijke details, bakstenen wanden, royale glaspartijen en bijzondere indeling geven het huis een warme en authentieke uitstraling.

Tegelijkertijd biedt Beethovenlaan 19 volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen inzicht te moderniseren en verduurzamen. Daarmee ontstaat de kans om het oorspronkelijke karakter te behouden en te combineren met het comfort, de luxe en de woonwensen van vandaag.

Voor de koper met visie is dit geen woning waarbij alles al is ingevuld, maar juist een huis dat uitnodigt om er een persoonlijk en bijzonder thuis van te maken.

INDELING

Begane grond

Via de overdekte zij-entree bereik je de ruime ontvangsthall met garderobe. De karakteristieke plavuizenvloer, bakstenen wanden en bijzondere niveauverschillen geven hier direct een indruk van de architectuur van de woning.

Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. De grote glazen pui zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De houtkachel vormt een warm middelpunt en vanuit de woonkamer is het terras aan de westzijde bereikbaar.

De royale eetkamer vormt samen met de aangrenzende keuken een fijne leefruimte. Ook hier zorgen grote raampartijen en een schuifpui voor volop licht en uitzicht op het groen. De eetkamer biedt alle ruimte voor lange diners, familie en vrienden.

De huidige keuken heeft een uitgesproken retro-uitstraling en vormt een bijzondere verwijzing naar de bouwperiode van het huis. Voor wie een moderne woonkeuken wenst, biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor een geheel nieuwe indeling.

Aansluitend bevinden zich een praktische bijkeuken en berging.

Daarnaast beschikt de begane grond over een afzonderlijke werkkamer. Deze ruimte was oorspronkelijk in gebruik als donkere kamer en is uitstekend geschikt als kantoor, atelier, speelkamer of rustige werkplek.

Vanuit de hal is tevens de kelder bereikbaar. Deze bevindt zich op stahoogte en biedt extra praktische bergingruimte.

Eerste verdieping

Via de karakteristieke, brede hardstenen trap bereik je de royale overloop. De ronde dakkoepel zorgt hier voor een bijzonder mooie natuurlijke lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale master suite. Deze ruimte was oorspronkelijk ingericht als extra woonkamer en beschikt daardoor over uitzonderlijk veel ruimte. De open haard, kitchenette en directe verbinding met de slaapkamer en badkamer geven deze verdieping een geheel eigen sfeer.

De badkamer beschikt over een ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Op deze verdieping bevinden zich daarnaast meerdere ruime slaapkamers, verdeeld over de voor-, zij- en achterzijde van de woning. Diverse kamers beschikken over vaste kasten en wastafels.

In totaal beschikt de villa over zes slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een groot gezin, gasten, werken aan huis of hobby's.

TUIN

En dan de tuin. Met een perceeloppervlakte van maar liefst 1.573 m² is de buitenruimte een van de absolute kwaliteiten van Beethovenlaan 19.

De tuin is onder architectuur aangelegd en wordt gekenmerkt door volwassen bomen, grote gazons, bijzondere beplanting en een fraaie afwisseling tussen open en beschutte plekken. Door de omvang en het vele groen ervaar je hier een uitzonderlijk gevoel van privacy en vrijheid.

Vanuit de eetkamer is het royale terras bereikbaar. Hier bevindt zich tevens een verhoogde vijverpartij en een overdekt gedeelte waar je vrijwel het gehele jaar beschut buiten kunt zitten.

Op ieder moment van de dag is er in de tuin wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een ruime carport met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande houten berging.

LOCATIE

Beethovenlaan 19 ligt in een bijzonder geliefd en groen deel van Breda.

Het Mastbos, een van de oudste en bekendste bossen van Nederland, ligt op korte afstand. Ook het Ginneken, diverse scholen, sportvoorzieningen, restaurants en winkels zijn snel bereikbaar.

Tegelijkertijd woon je hier heerlijk rustig en beschut, in een groene woonomgeving met veel vrijstaande woningen en ruime percelen.

Het centrum van Breda is binnen enkele minuten bereikbaar en ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Tilburg en Antwerpen zijn uitstekend bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande, onder architectuur gebouwde villa
- Gebouwd in 1967
- Bossche School-architectuur
- Woonoppervlakte circa 234 m²
- Perceel maar liefst 1.573 m²
- Circa 892 m³ inhoud
- 6 slaapkamers
- Royale en karaktervolle leefruimtes
- Grote raampartijen en veel contact met de tuin
- Master suite met eigen badkamer
- Kelder op stahoogte
- Onder architectuur aangelegde tuin
- Veel privacy en volwassen groen
- Carport voor meerdere auto's
- Volop mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming
- Gelegen nabij het Mastbos
- Energielabel D

Tot slot

Beethovenlaan 19 is geen doorsnee villa.

Het is een woning voor iemand die de waarde ziet van ruimte, architectuur en vooral van een uitzonderlijke locatie. Een huis met een uitgesproken karakter, gelegen op een perceel dat in Breda steeds zeldzamer wordt.

De woning biedt alle vrijheid om het bestaande karakter te respecteren en tegelijkertijd een compleet nieuw hoofdstuk toe te voegen. Het huis kun je aanpassen. Deze plek niet.

Wij nodigen je graag uit om de ruimte, de architectuur en vooral de bijzondere sfeer van Beethovenlaan 19 zelf te komen ervaren.

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Toch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

- Meetinstructie NEN2580

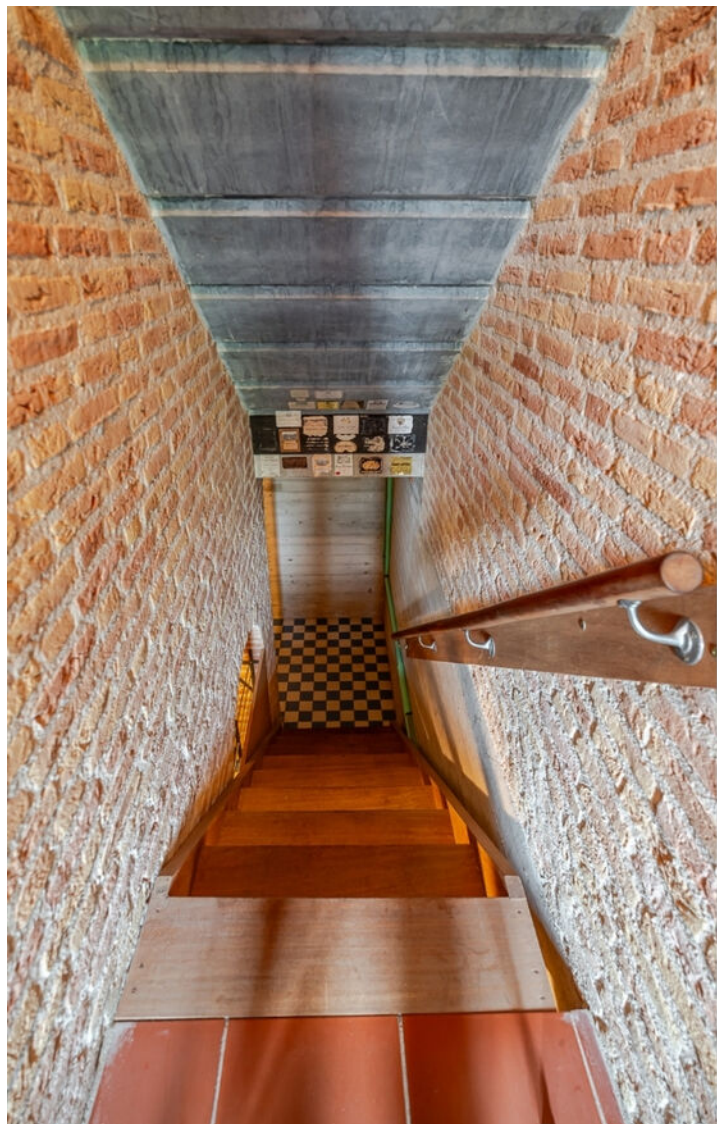
Meetinstructie NEN2580: deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie op basis van de NEN2580. Hoewel deze methode een zo eenduidig mogelijke meetwijze biedt, kunnen verschillen in uitkomsten niet geheel worden uitgesloten door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de meting. Wat je ziet is wat je koopt; de objectinformatie heeft een lagere prioriteit.

In de NVM-koopakte wordt de Algemene Ouderdomsclausule



B

















B



Impressie













B







83





13



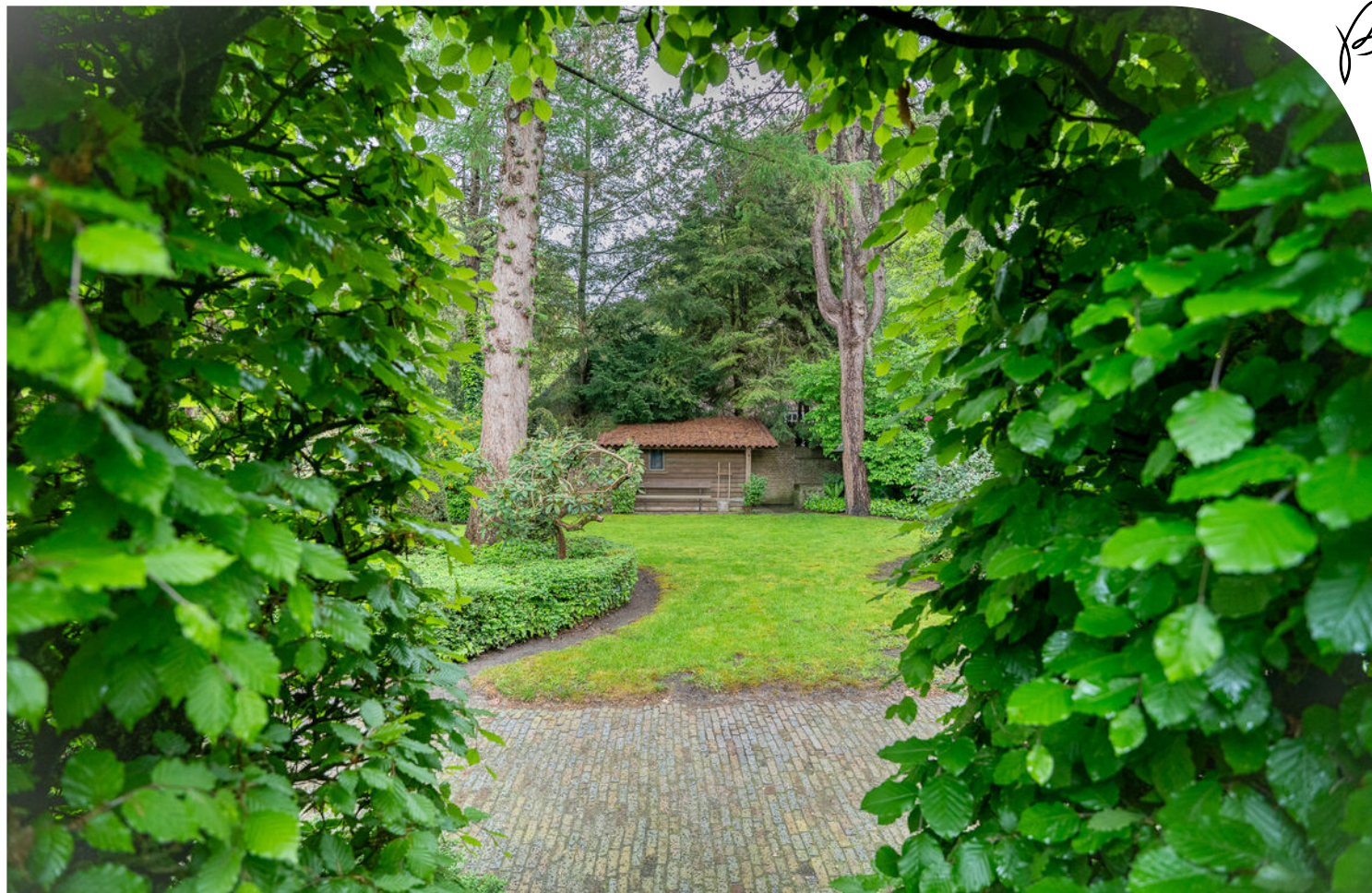
Impressie



B

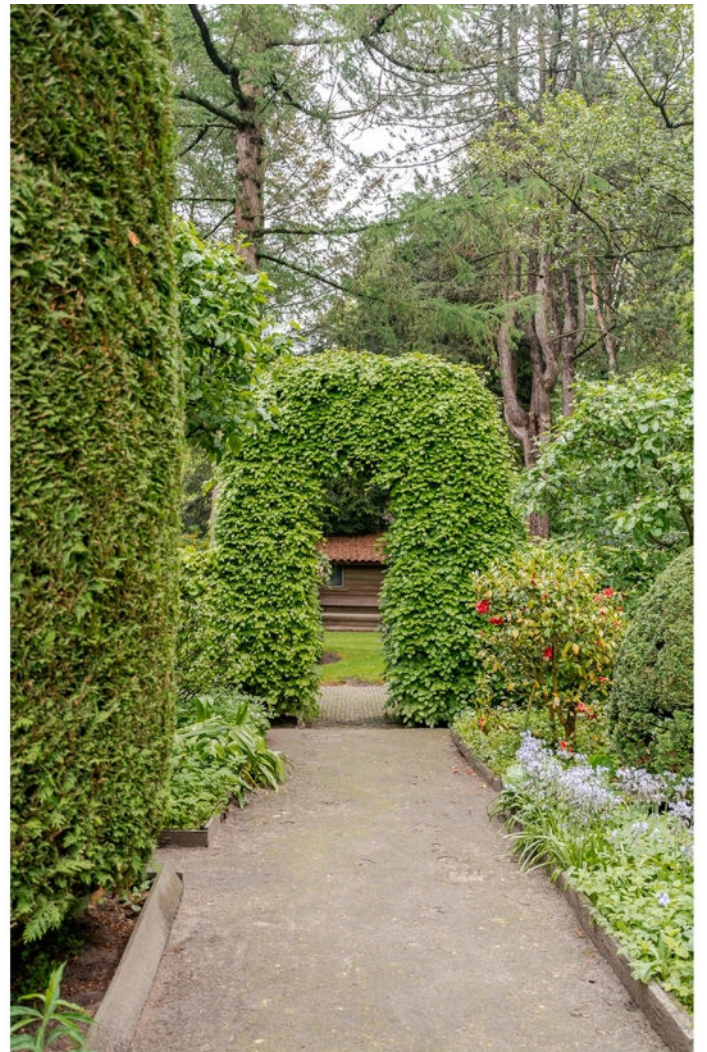
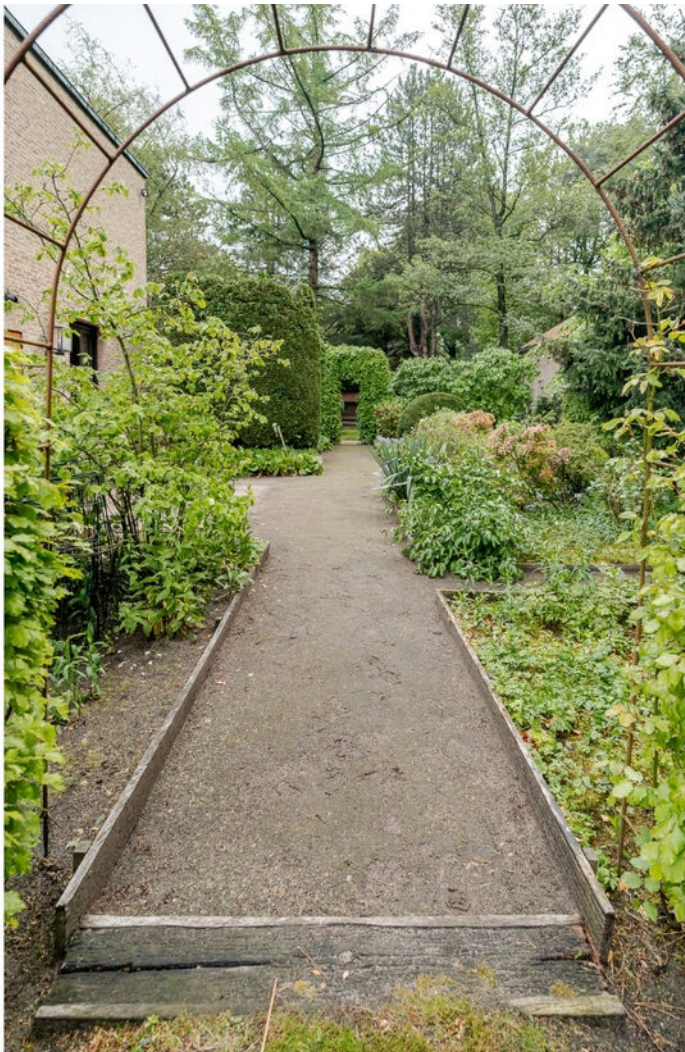


Impressie





B



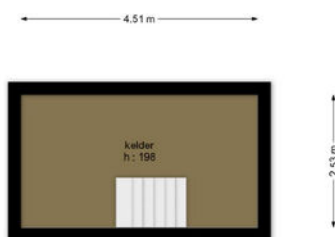
Plattegrond Begane Grond



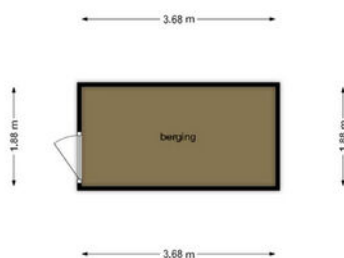
Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Kelder



Plattegrond Berging

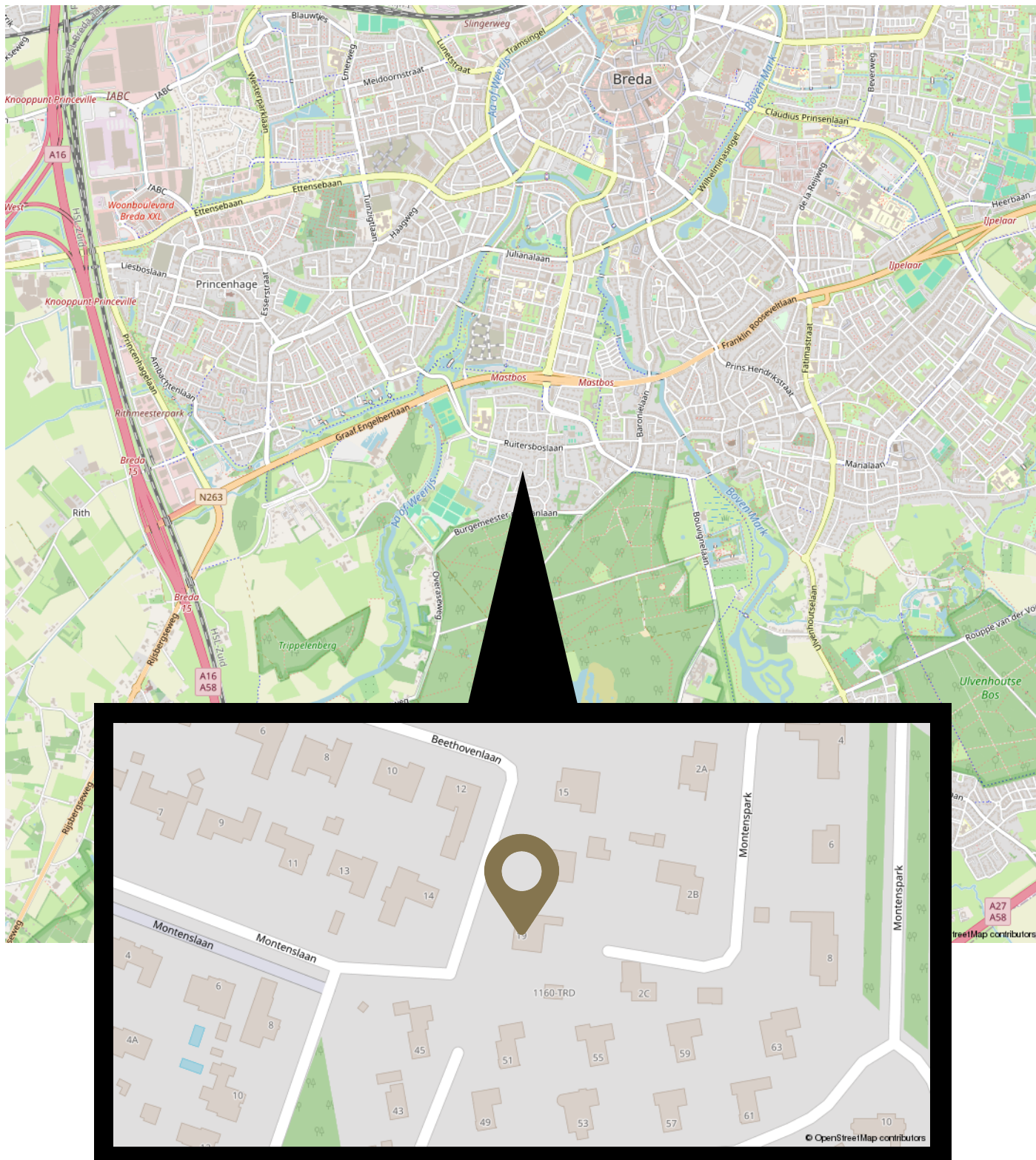


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

BEETHOVENLAAN 19



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 struint. 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.

[illegible]

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