klijsen. landelijk wonen

BUITEN STATE Makelaars

0162-426348
klijsen.nl

NVM

Leursebaan 265

BREDA

klijsen. landelijk wonen

BUITEN STATE Makelaars

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 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen 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	Inhoud	Woonopp.	Slaapkamers	Bouwjaar
ca.5.000 m²	1.166 m³	267 m²	5	1998

Vraagprijs: € 1.295.000,- k.k.

Energielabel

B

Omschrijving

Uniek, veelzijdig en vrij wonen: Karakteristieke vrijstaande gezinswoning met multifunctioneel bijgebouw en vrij uitzicht!

Ben je op zoek naar de ultieme combinatie van rust, ruimte en comfort, maar wil je de stad binnen handbereik houden? Dan heten wij jou graag van harte welkom aan de Leursebaan 265 in Breda.

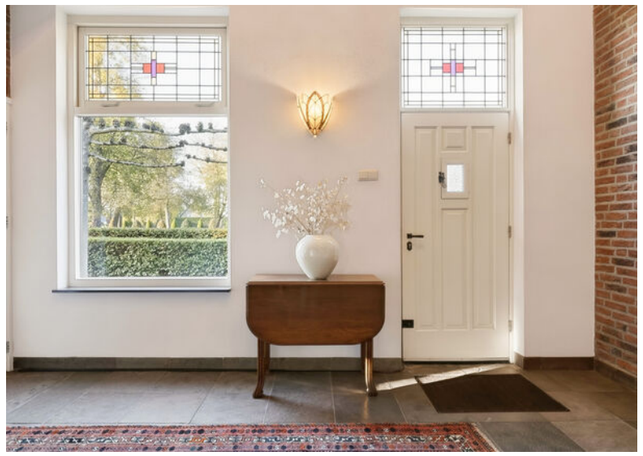
Deze prachtige, totaal gerenoveerde vrijstaande woning ademt sfeer en karakter. Met een riant woonoppervlak, een multifunctionele ruimte op de begane grond (ideaal voor mantelzorg, kantoor/praktijk aan huis of levensloopbestendig wonen), 5 royale slaapkamers, 24 zonnepanelen en een fantastisch perceel met een multifunctioneel bijgebouw, biedt dit object ongekende mogelijkheden voor het hele gezin.

De ligging is werkelijk ideaal: prachtig teruggelegen van de weg voor optimale privacy, met aan zowel de voor- als achterzijde een vrij uitzicht over de landerijen en natuur. Toch woon je hier gunstig ten opzichte van de uitvalswegen, op korte afstand van Prinsenbeek, Breda en het historische Liesbos.

Indeling van de woning

Bij binnenkomst in de karakteristieke hal proef je direct de sfeer van de woning dankzij de metselwerk wanden, het smeedijzeren sierhekwerk bij de trapopgang en de prachtige glas-in-lood bovenlichten.

De hal is voorzien van een onderhoudsvriendelijke tegelvloer met vloerverwarming (die doorloopt over bijna de gehele begane grond) en biedt toegang tot de uitgebreide meterkast (voldoende geaarde groepen, omvormer zonnepanelen, glasvezel voorbereid tot aan de gevel), een ruime, neutraal betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, en de woonkamer.



Sfeer, comfort en flexibiliteit

De royale en uitzonderlijk lichte **woonkamer** maakt indruk met twee grote toogramen aan de voorzijde (voormalige staldeuren) die zorgen voor een schitterende lichtinval. De ruimte is hoogwaardig afgewerkt met spachtelputz wanden, een stucwerk plafond en authentiek vormgegeven designradiatoren. Middels openslaande tuindeuren loop je zo het terras op.

Royale, lichte
woonkamer met karakter

Royale leefkeuken

Een sfeervolle roomdivider scheidt de woonkamer op subtiele wijze van de royale **leefkeuken.** Het interieur in de keuken is opgesteld in een L-vorm, beschikt over een separate kastenwand en is afgewerkt met een luxe composiet werkblad. Je bent hier voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur: een gaskookplaat (4-pits), afzuigkap geïntegreerd in het plafond, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron.

Het grote raam biedt een heerlijk vrij uitzicht over het achtererf en de velden; een fantastische plek voor een grote eettafel waar het hele gezin samenkomt.

Multifunctioneel

Vanuit de keuken bereik je de praktische, geheel betegelde **bijkeuken.** Deze beschikt over de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2021) en een loopdeur naar het achterterrein (in de praktijk de dagelijkse entree). Aansluitend bevindt zich de eerste, functionele **badkamer** met een douche, wastafelmeubel en wandcloset.

Via de badkamer bereik je de riante **multifunctionele ruimte**. Deze kamer heeft een eigen buitendeur, veel raampartijen met glas-in-looddetails en een keukenblok over de gehele breedte (voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en aansluitingen voor wasapparatuur). Of je nu denkt aan mantelzorg, een kantoor aan huis of gelijkvloers wonen: de indeling is er al volledig op berekend!

Ruime verdieping

Eerste verdieping: Ruimte voor het hele gezin

De overloop met een fraaie pvc-vloer en smeedijzeren balustrade geeft toegang tot maar liefst 5 kamers en de tweede badkamer.

- **Slaapkamer 1 (Hoofdslaapkamer)**: Een sfeervolle kamer met een balkenplafond, een vaste doorloopkast met schuifdeuren en een prachtig uitzicht over het omringende groen. Deze kamer heeft bovendien directe toegang tot de badkamer.

- **Eigentijdse badkamer**: Volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, douche, wandcloset, wastafelmeubel en een kunststof Velux dakraam.

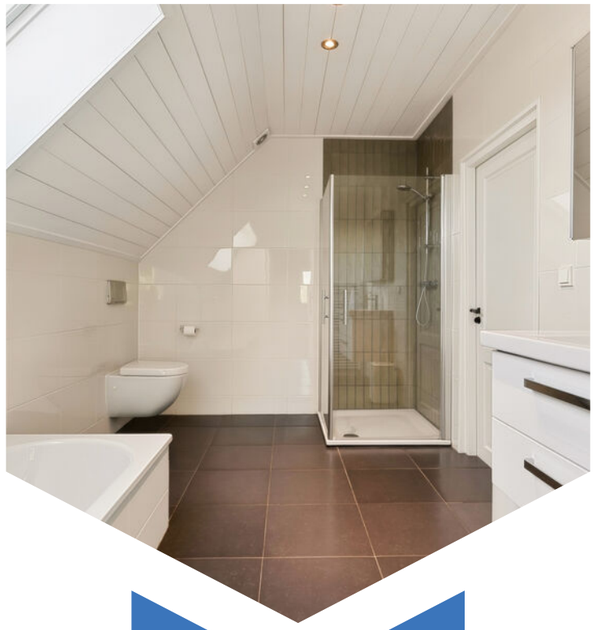
- **Slaapkamer 2**: Thans ingericht als praktische waskamer met de benodigde aansluitingen en een dakvenster, maar eenvoudig te gebruiken als volwaardige slaapkamer.

- **Slaapkamer 3**: Voorzien van een laminaatvloer en een Velux dakvenster.

- **Slaapkamer 4 & 5**: Twee identieke, zeer ruime kamers aan de zijgevel. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden, een charmant balkenplafond en bieden een prachtig, weids uitzicht over de natuur.

Tweede verdieping: Praktische bergruimte

Middels een vlizotrap is de **bergzolder** bereikbaar. Deze strekt zich uit over de gehele breedte van de woning en biedt de ideale opbergruimte voor koffers, kerstspullen en andere seizoensgebonden zaken.



Heerlijk ruime slaapkamers en een complete, eigentijdse badkamer.

Ruimte voor
het hele gezin!

Buitenleven

Het perceel rondom de woning is met veel liefde en zorg sfeervol aangelegd. De voorzijde wordt afgesloten met een fraai hekwerk en een sierpoort. Hier vind je een heerlijke fruitboomgaard in combinatie met een gazon (perfect voor het houden van bijvoorbeeld schapen) en een fraai aangelegd gedeelte met beukenhagen en leibomen. De oprit en paden zijn volledig voorzien van sierbestrating.

Aan de achterzijde geniet je van 100% privacy. De tuin is ingericht met gazon, oude knotwilgen, volwassen eiken- en notenbomen, diverse elektrapunten en buitenverlichting. Mocht je paardenliefhebber zijn, dan leent het terrein zich uitstekend voor het realiseren van een weide en/ of een rijbak.

Bijgebouwen

- **Grote gepotdekselde schuur**: Een droom voor de zelfstandig ondernemer of hobbyist! Uitgerust met een eigen stoppenkast en krachtstroom. De dubbele openslaande staldeuren maken de werkruimte toegankelijk voor auto's (bijv. oldtimers). Daarnaast is er een gezellige kantine aanwezig met een eigen geïsoleerde toiletruimte met voorportaal voorzien van een fonteintje.

- **Carport**: Ruim van opzet, geschikt voor 2 auto's en voorzien van elektra.

- **Kippenhok / Houthok**: Praktische extra berging op het terrein.

Omgeving & ligging

Aan de Leursebaan woon je heerlijk vrij met de rust van het buitenleven, terwijl de gezelligheid en voorzieningen van Prinsenbeek en Breda-West (zoals Princenhage) binnen enkele minuten bereikbaar zijn. Het nabijgelegen Liesbos nodigt uit tot prachtige wandelingen, fietstochten of paardrijden, met als perfecte afsluiting een hapje of drankje bij het lokale bosrestaurant. De aansluiting op de snelwegen (A58 en A16) is uitstekend, waardoor je snel onderweg bent richting Rotterdam, Antwerpen of Tilburg.

Een paradijs voor
hobby en ontspanning

Highlights

De highlights van deze woning:

- **Volledig gerenoveerd** met oog voor detail (muizentandjes in het metselwerk, zinken regenpijpen, sfeervolle luiken en glas-in-loodramen).

- **Multifunctionele ruimte** op de begane grond met eigen entree en keukenblok; perfect voor een kantoor/ praktijk aan huis, mantelzorg, een tienerhonk of gelijkvloers wonen in combinatie met de aangrenzende badkamer.

- **Duurzaam en energiebewust**: Voorzien van 24 zonnepanelen (2022) en comfortabele vloerverwarming op de gehele begane grond. Overwegend hardhouten kozijnen, HR++ beglazing, muur- en vloerisolatie en een uitzonderlijk goed geïsoleerd dak. Energielabel B. Schilderwerken buiten dateren van 2024.

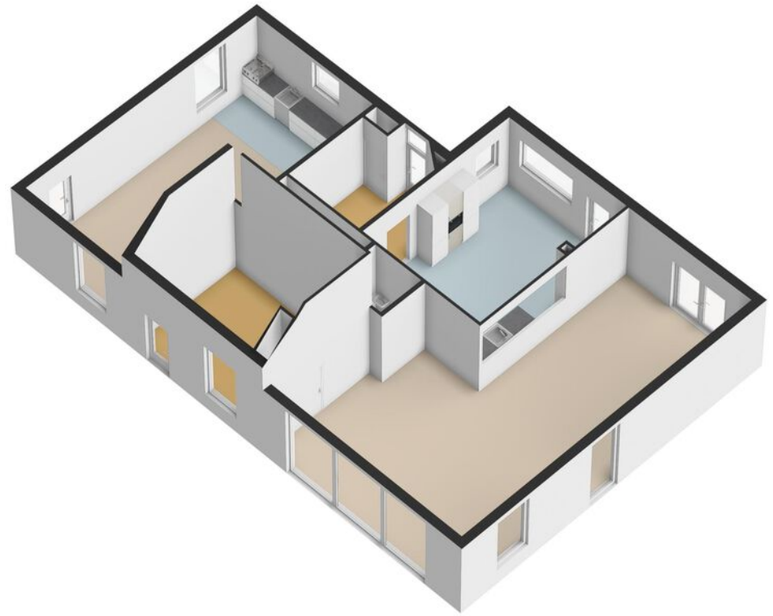
- **Groot gepotdekseld bijgebouw** met een royale werk-/ hobbyruimte inclusief krachtstroom, een eigen stoppenkast en een kantine met toilet.
  Ideaal voor het restaureren van oldtimers, opslag, werk of een uitgebreide hobby.

- **Prachtig perceel rondom**: Ingericht met een eigen fruitboomgaard, volwassen knotwilgen, noten- en eikenbomen, een carport voor 2 auto's en de mogelijkheid voor het realiseren van een paardenweide of rijbak.

Kortom: Een uniek object met een zee aan ruimte, sfeer en flexibiliteit dat je beslist van binnen moet zien om de mogelijkheden te ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

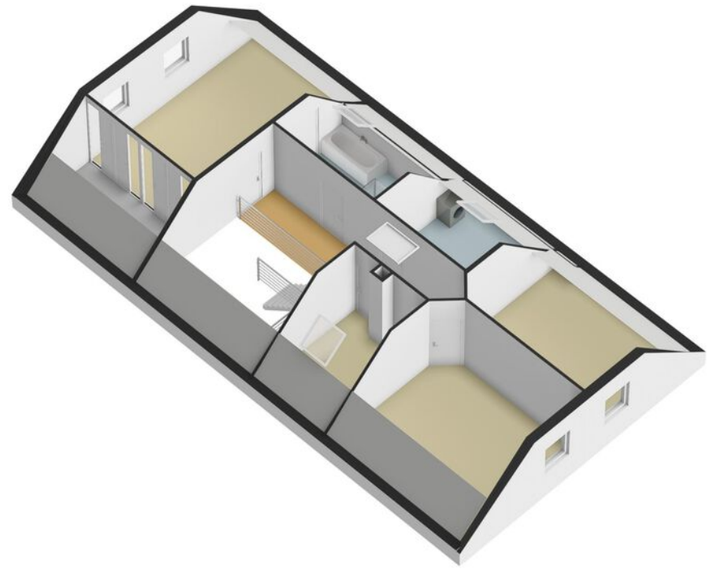
Begane grond

Begane grond

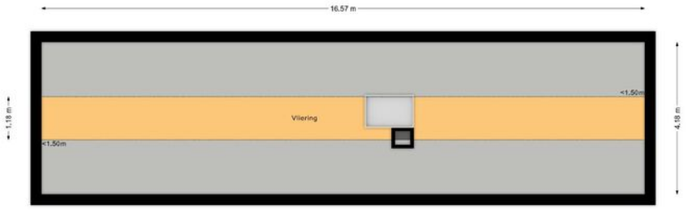


1e verdieping

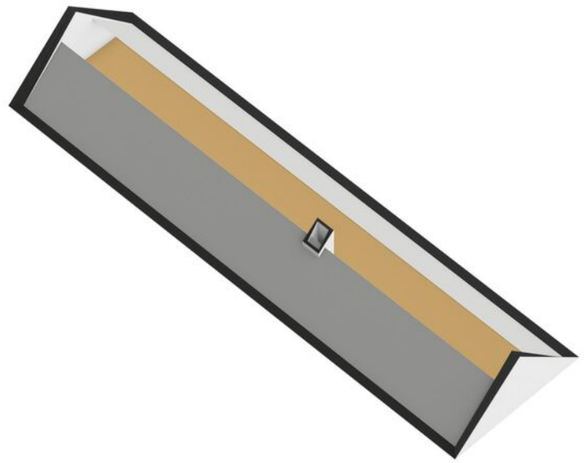
1e verdieping



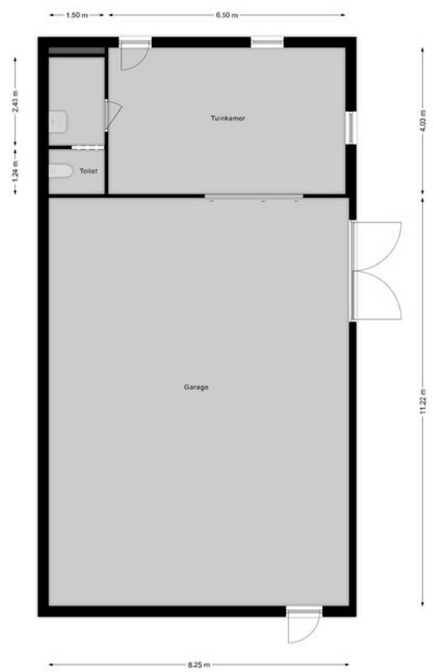
2e verdieping



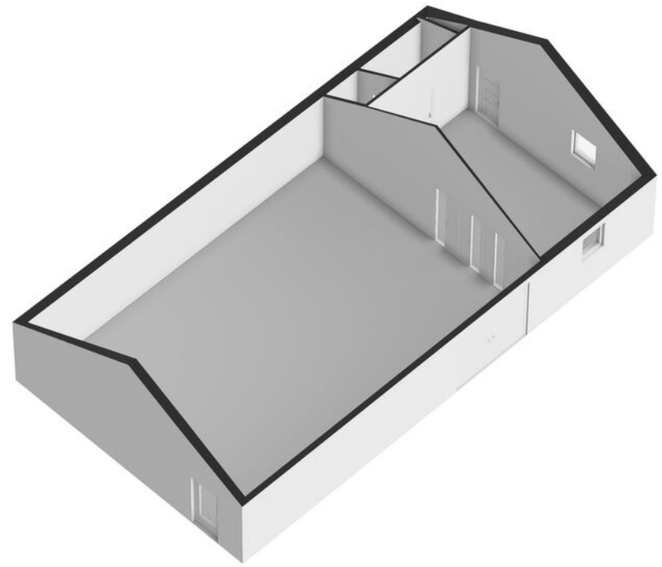
2e verdieping



Bijgebouw

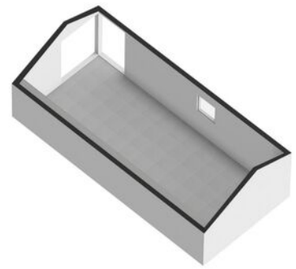


Bijgebouw

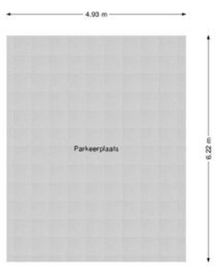


Bergruimte

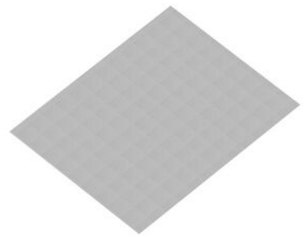
Bergruimte



Carport



Carport

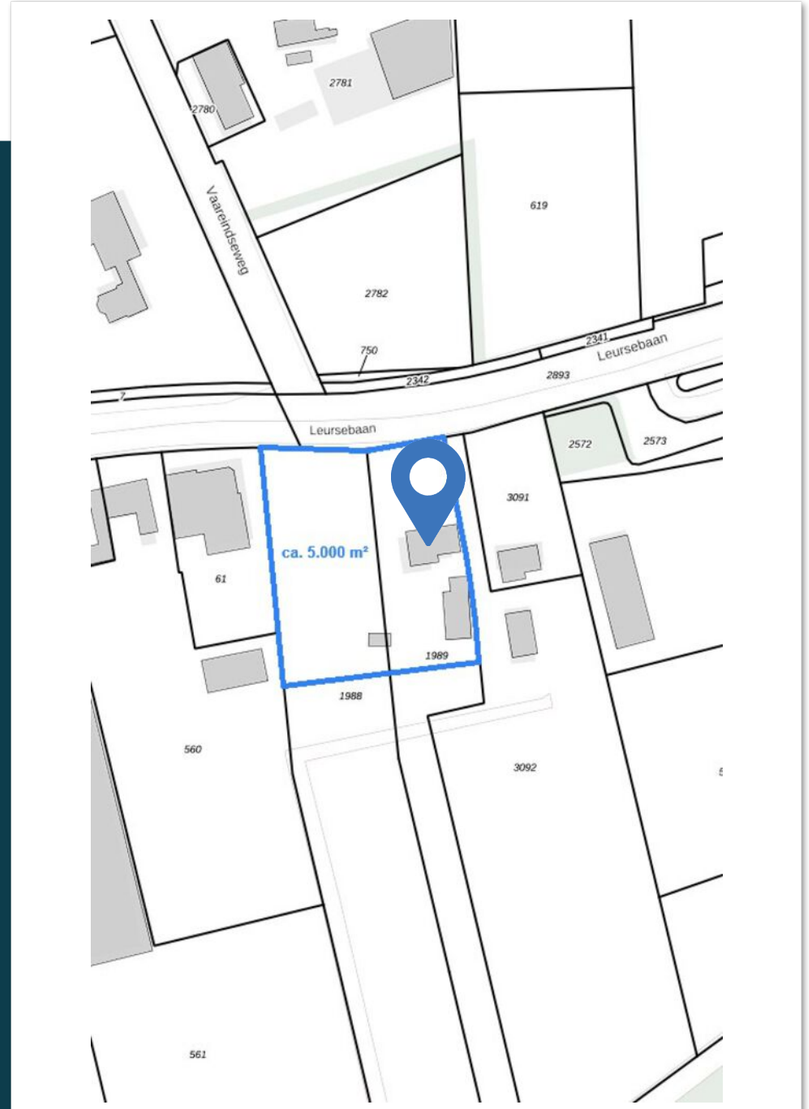


Kadastrale kaart

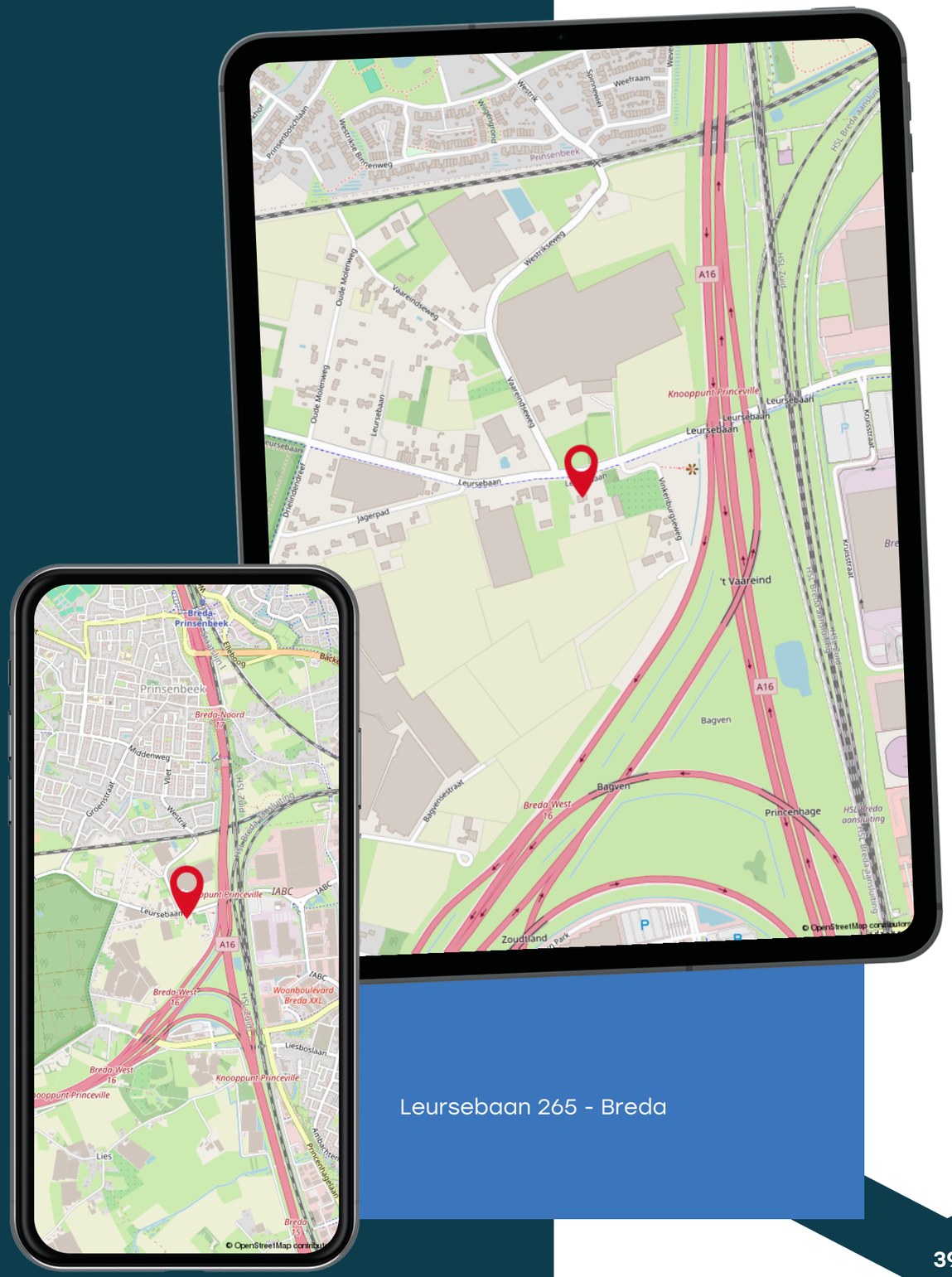
Kadastrale nummers
P 1988 ged.
P 1989 ged.

Tuinligging
zuid

Eigendom
Volle eigendom

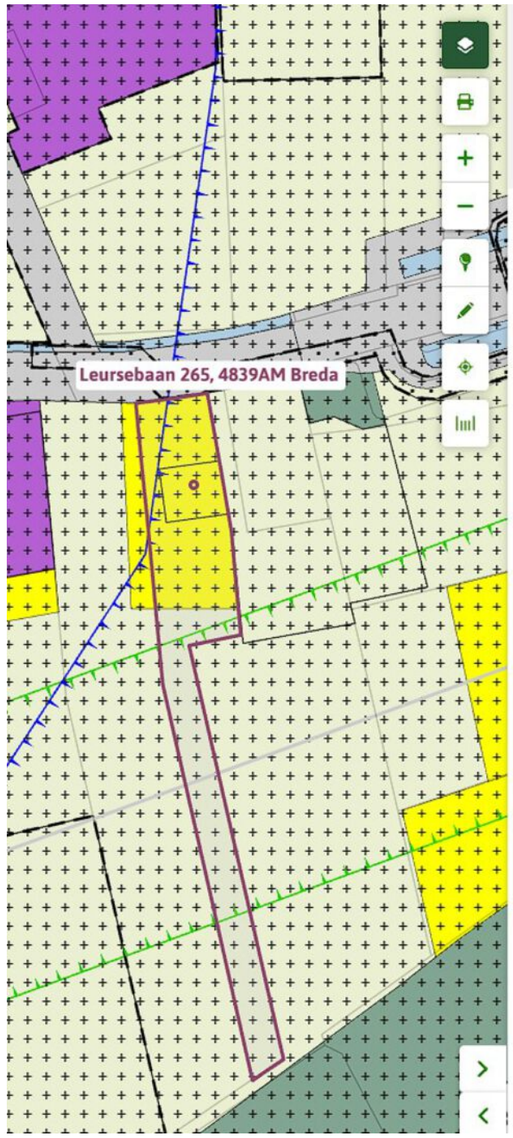


Locatie op de kaart



Leursebaan 265 - Breda

Bestemmingsplan



Buitengebied Zuid 2013

bestemmingsplan - Gemeente Breda

meer documentkenmerken

vastgesteld 12-06-2019 - geheel onherroepelijk in v

Plekinfo | Overzicht | Regels | Gerelateerd | Overi

Toelichting

Bestemmingen (4)

- Agrarisch >
- Leiding >
- Waarde - Archeologie >
- Wonen >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Figuren (1)

- hartlijn leiding - straalpad - 1

Functieaanduidingen (1)

- specifieke vorm van leiding - water

Aantekeningen

Het bezichtigingen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

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 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

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 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.

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.

Ard Klijsen.

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

Barbara van Beijnum.

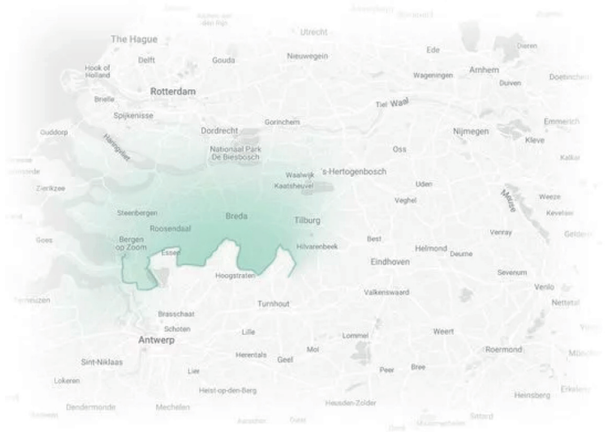
Commercieel binnendienst-medewerkster

Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-dienstmedewerkster / marketing / vastgoed fotograaf

Britt Galle.

Vastgoed adviseur



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur

Buitenstate

Het label ‘Buitenstate’ staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samen-werkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij ‘Buitenstate’ betrokken.

Vier kenmerken
‘Buitenstate’ staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden. Een potentiële ‘Buitenstate’ herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als ‘Buitenstate’ worden aangemerkt:
1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een ‘Buitenstate’ gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever
Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de ‘Buitenstate’- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken. Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening
Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert ‘Buitenstate’ geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de ‘Buitenstate’-website en het ‘Buitenstate’- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een ‘Buitenstate’ als bij de verkoop daarvan.

klijsen.
landelijk wonen

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 5, 4904 SX Oosterhout NB
0162-426348 | info@klijsen.nl | klijsen.nl

Volg ons op social media!

NVM