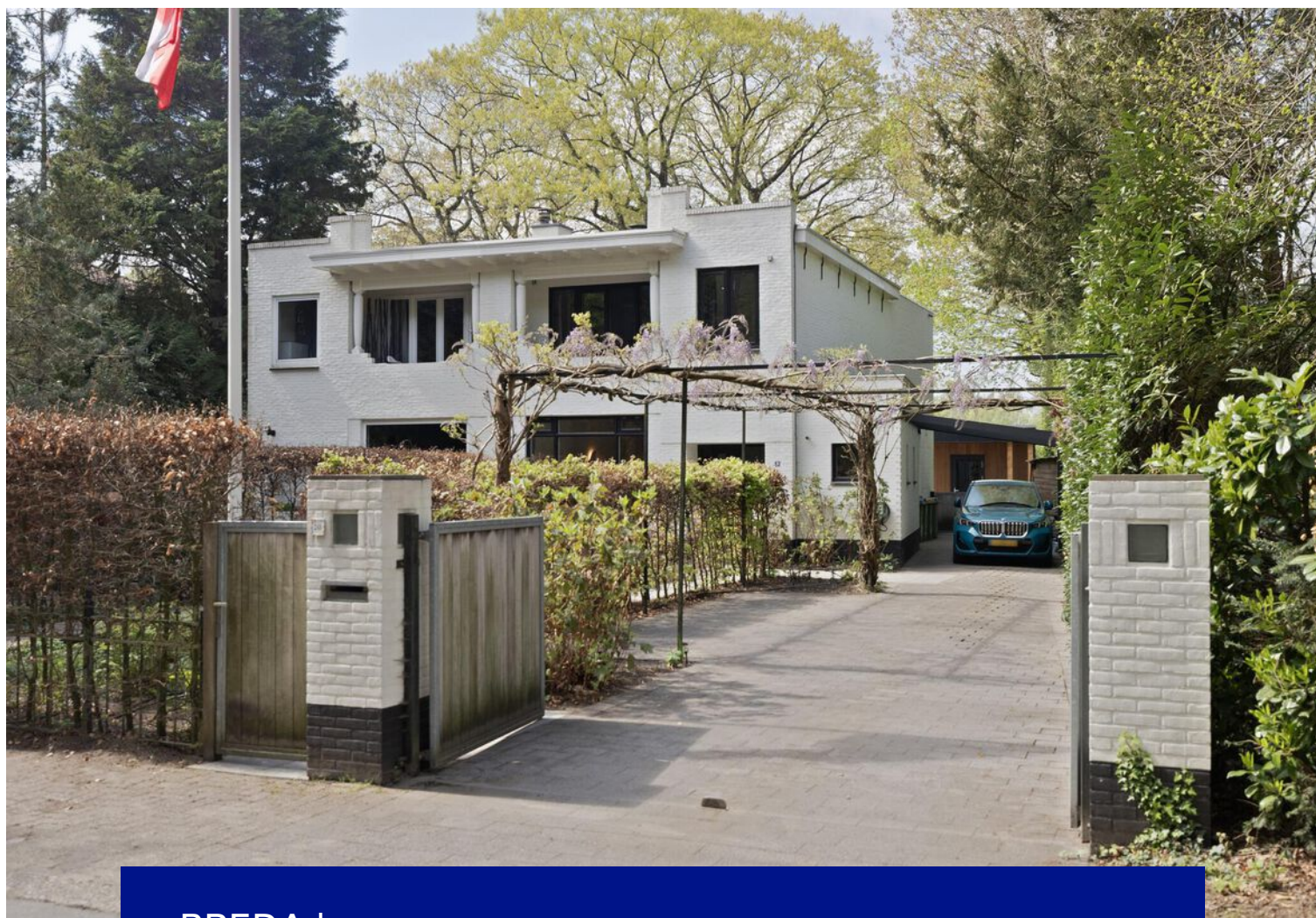


Stijlvol wonen



BREDA | Overaseweg 20

Vraagprijs € 1.350.000 k.k.



Zuyderleven
(Onderdeel van fidus)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

[Www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1926
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Inhoud:	693 m ³
Woonoppervlakte:	184 m ²
Perceeloppervlakte:	865 m ²
Overige inpandige ruimte:	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	35 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²
Energielabel:	B

Omschrijving

In een van de meest gewilde woonomgevingen van Breda – aangrenzend aan het Mastbos en nabij het bruisende Ginneken – ligt deze uitzonderlijk royale twee-onder-een-kapwoning. Een unieke combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Alles ademt hier luxe, comfort en verfijning, van de stijlvolle inrichting tot de indrukwekkende voor- en achtertuin. Een woning waar architectuur, natuur en modern woongenot samenkomen.

De woning beschikt o.a. over een sfeervolle living, moderne semi-open keuken, twee toiletten, luxe badkamer, drie slaapkamers, walk-in closet en multifunctionele ruimte geschikt voor twee extra slaapkamers en een badkamer.

De multifunctionele ruimte biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee extra slaapkamers en een extra badkamer. Een perfecte kans om het wooncomfort verder uit te breiden – of u nu extra ruimte wenst voor gasten, een thuishkantoor, praktijkruimte of een exclusieve logeeraccommodatie. Alles is aanwezig om hier een volwaardig, luxueus buitenverblijf van te maken, met oog voor detail en een verfijnde afwerking.

Het bruisende Ginnekenmarktje is binnen 10 minuten fietsafstand te bereiken en het centrum van Breda binnen 15 fietsminuten.

In de directe nabijheid bevinden zich tevens diverse onderwijsinstellingen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en winkelcentra.

De directe in- en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een stijlvolle ontvangsthal, waar zich een gemoderniseerde meterkast (met 3-fase), een elegant gastentoilet met fonteintje en een verdiepte trapkast bevinden.

Vanaf hier ontvouwt zich een riante leefruimte waar comfort en elegantie samenkomen.

De imposante woonkamer straalt luxe uit met een houten visgraat parketvloer, sfeervolle Barbas houthaard en grote raampartijen. Aangrenzend bevindt zich een veelzijdige muziekkamer: een inspirerende plek voor creativiteit, ontspanning of thuishkantoor.

De sfeervolle eetkamer met tegelvloer en openslaande deuren naar de tuin vormt het perfecte decor voor diners met vrienden of familie. De verbinding met de tuin en het vele daglicht zorgen voor een aangename sfeer.

De semi-open keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige Siemens-apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, combi oven, combi stoomoven 1 ½ spoelbak, Quooker, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Eerste verdieping

De overloop is voorzien van een houten vloer en biedt toegang tot de stookruimte met een Remeha Elba Ace ketel (2024), een hybride warmtepomp (2024) en de omvormer van de 16 zonnepanelen, een aparte wasruimte met aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur, een separate toilet, luxe badkamer, slaapkamer I, slaapkamer II, slaapkamer III en walk-in closet.

Slaapkamer I, de ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt een oase van rust en is voorzien van een schuifpui naar het inpanidige balkon met uitzicht op het Mastbos, twee vaste kasten, stijlvolle wandverlichting en een houten vloer.

Slaapkamer II voorzijde is eveneens voorzien van een houten vloer en uitzicht op het Mastbos.

Slaapkamer III aan de achterzijde is voorzien van een schitterend vrij uitzicht over de diepe achtertuin.

De ruime walk-in closet met opbouwspots biedt extra luxe en gebruiksgemak.

De luxe badkamer (2022) is een ware spa-beleving: voorzien van vloerverwarming, een half vrijstaand ligbad, designradiator, dubbele wastafelmeubel, mechanische afzuiging, shutters en een douche met zowel stortdouche als handdouche. De plafondspots en indirecte verlichting creëren een serene sfeer.

Tuin

De onder architectuur aangelegde voortuin is een echte blikvanger voorzien van bestrating, een vijverpartij, een stijlvolle pergola begroeid met blauwe regen, loungehoek, vlaggenmast, elektrische poort en een aparte loopdeur.

De ruime oprit biedt plaats voor meerdere auto's en is voorzien van een carport, laadpunt, berging met Lubron waterontharder en elektra.

De werkelijk indrukwekkende, onder architectuur aangelegde achtertuin van circa 70 meter diep biedt zon en schaduw op ieder moment van de dag. Voorzien van een zonnescherm, automatische beregening, gazon, zwembijver, waterpunten, elektra, fruitbomen en multifunctionele ruimte.

De multifunctionele ruimte op fundering beschikt over optimale isolatie, aluminium schuifdeuren, toilet, voorbereidingen voor badkamer, dubbele schuifpui, stroomvoorziening én een spectaculair uitzicht. Vanuit de multifunctionele ruimte kijk je uit over de natuur en waan je je in het hart van het bos, een ware oase van rust." Deze ruimte leent zich perfect voor kantoor, atelier of gastenverblijf.

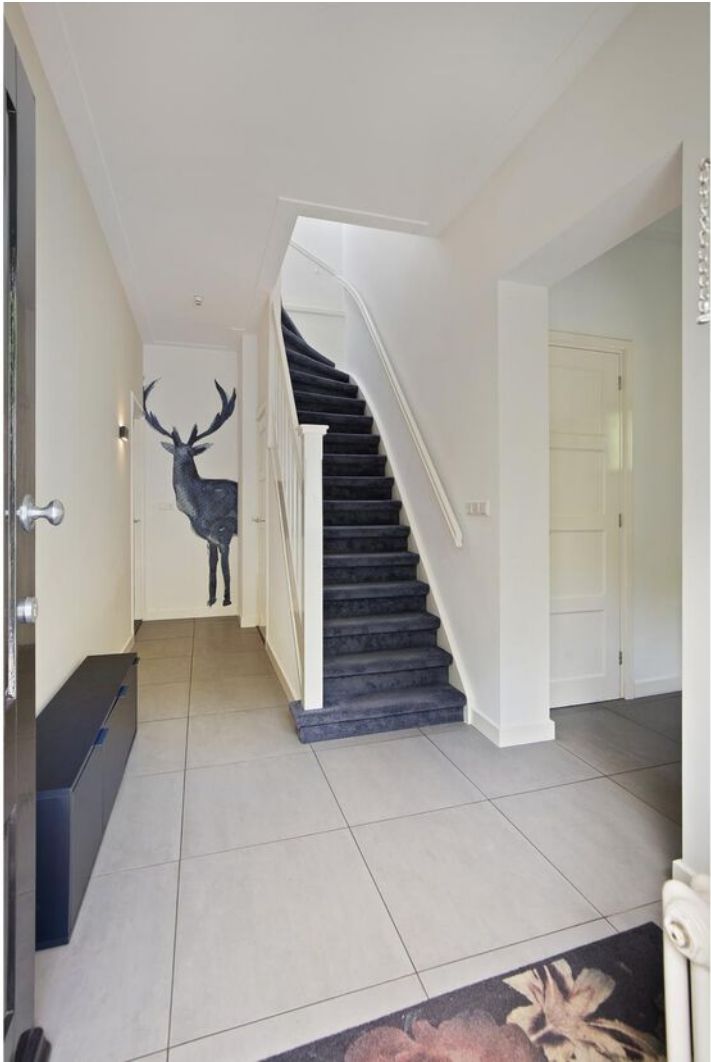
Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van strakke wand-/plafondafwerking;
- De begane grond beschikt over een nette houten visgraat parketvloer (m.u.v. de hal, eetkamer en keuken);
- De woning beschikt over een elektrisch zonnescherm;
- De luxe badkamer is in 2022 volledig vernieuwd;
- De badkamer is voorzien van vloerverwarming;
- De woning is uitgerust met een alarminstallatie en camerasysteem;
- De achtertuin is voorzien van een natuurzwembad;
- De multifunctionele ruimte is optimaal geïsoleerd;
- De multifunctionele ruimte wordt in mei 2025 gebruiksklaar gemaakt (inclusief afwerking muren, afwerking buitenkant, aangesloten op water en elektriciteit);
- Royale oprit voor meerdere auto's voorzien van carport;
- De oprit beschikt over een elektrische toegangspoort en oplaadpunt;
- De woning beschikt over een waterontharder;
- De woning beschikt over 16 zonnepanelen welke in 2024 gelegd zijn;
- De woning is in 2024 voorzien van een hybride warmtepomp;
- De woning is in 2024 voorzien van een nieuwe CV ketel;
- De woning beschikt over een zeer royale, privacy biedende en zonnige tuin;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel B;
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Het betreft hier ons inziens een instapklare woning.

Kortom:

Deze exclusieve woning biedt een zeldzame combinatie in het midden van de natuur en ondertussen dicht bij het bruisende Ginneken en stadscentrum. Klaar voor een nieuwe eigenaar die niets minder dan het beste verlangt.









































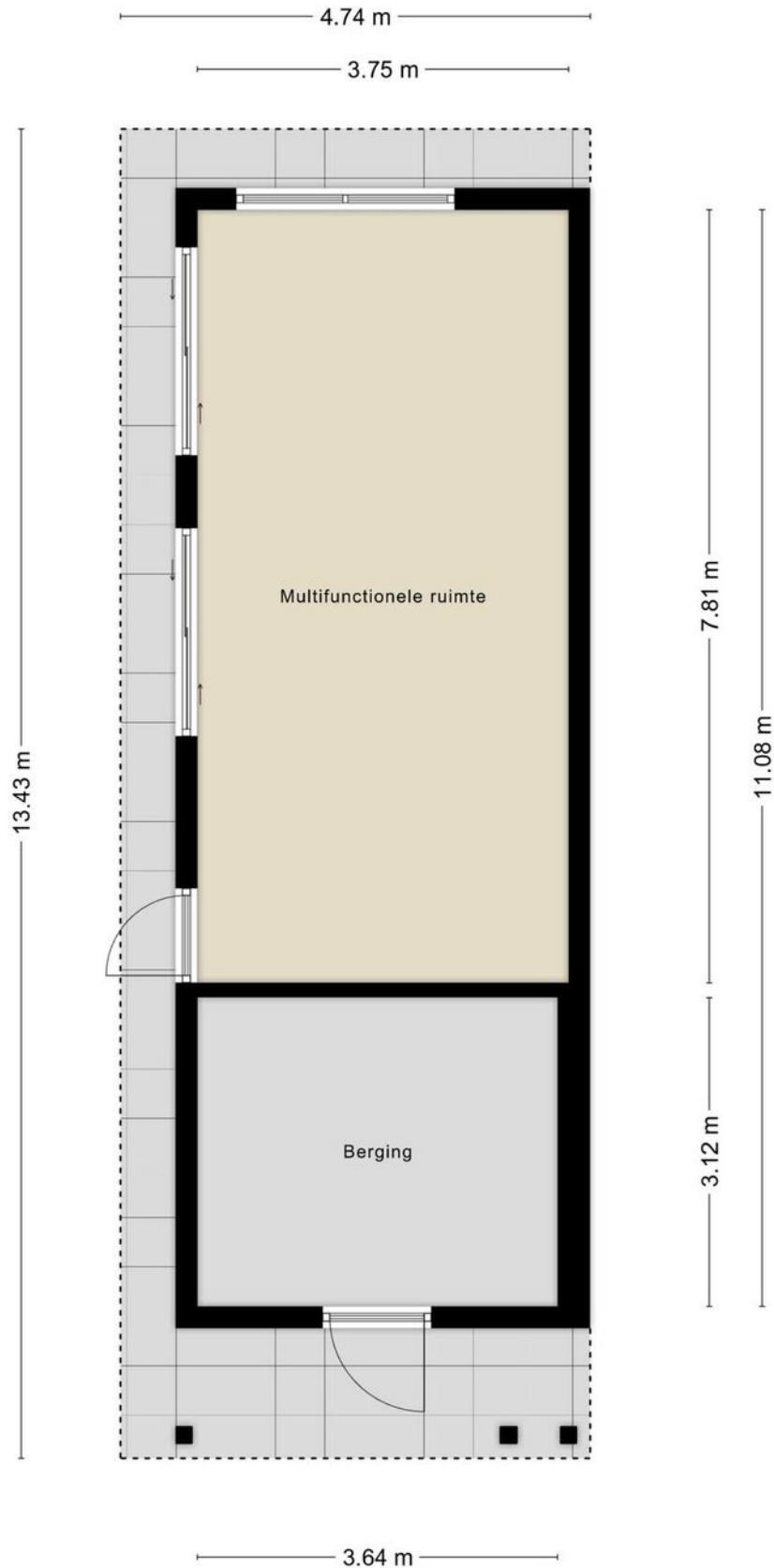
Plattegrond



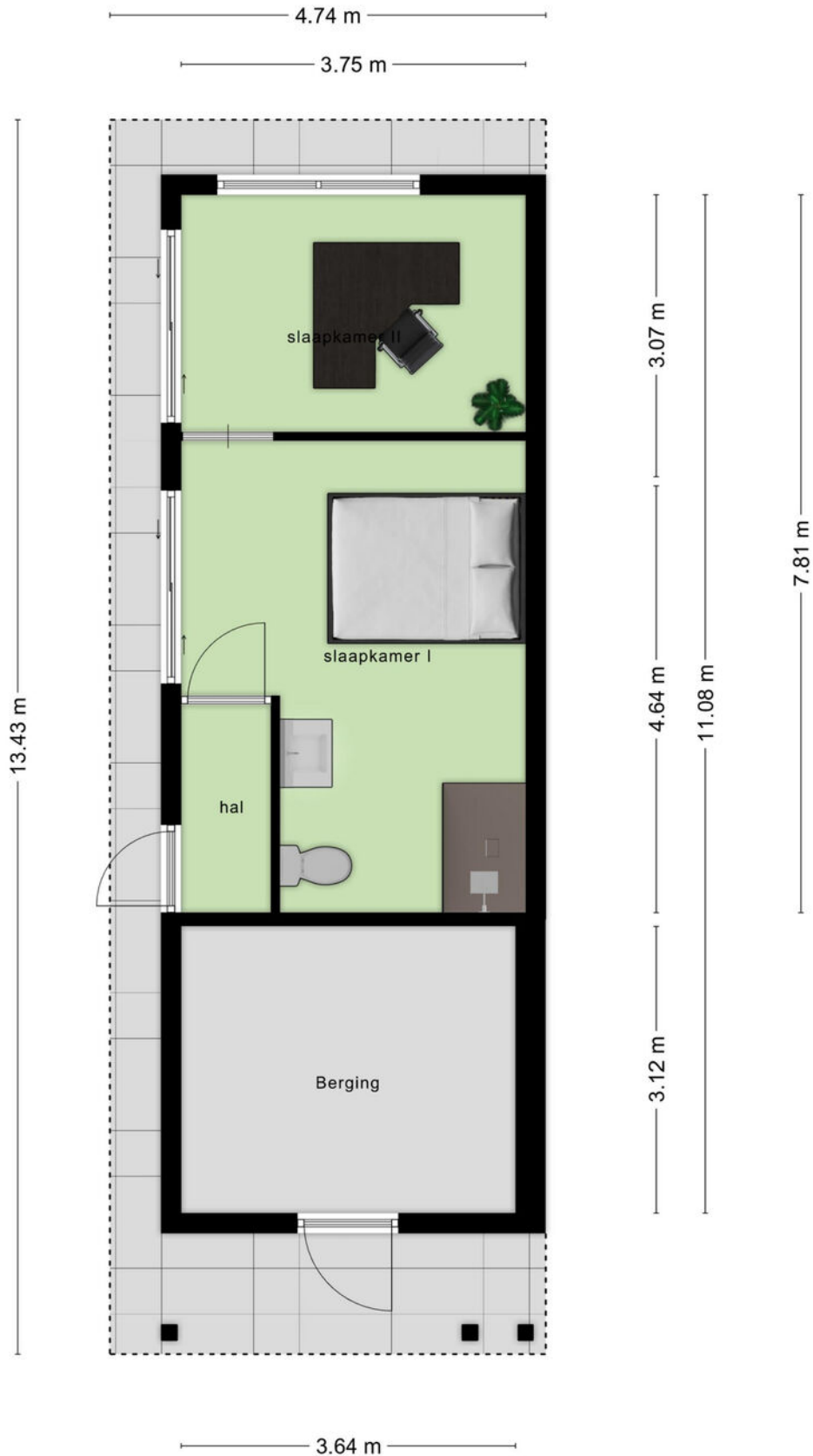
Plattegrond



Plattegrond



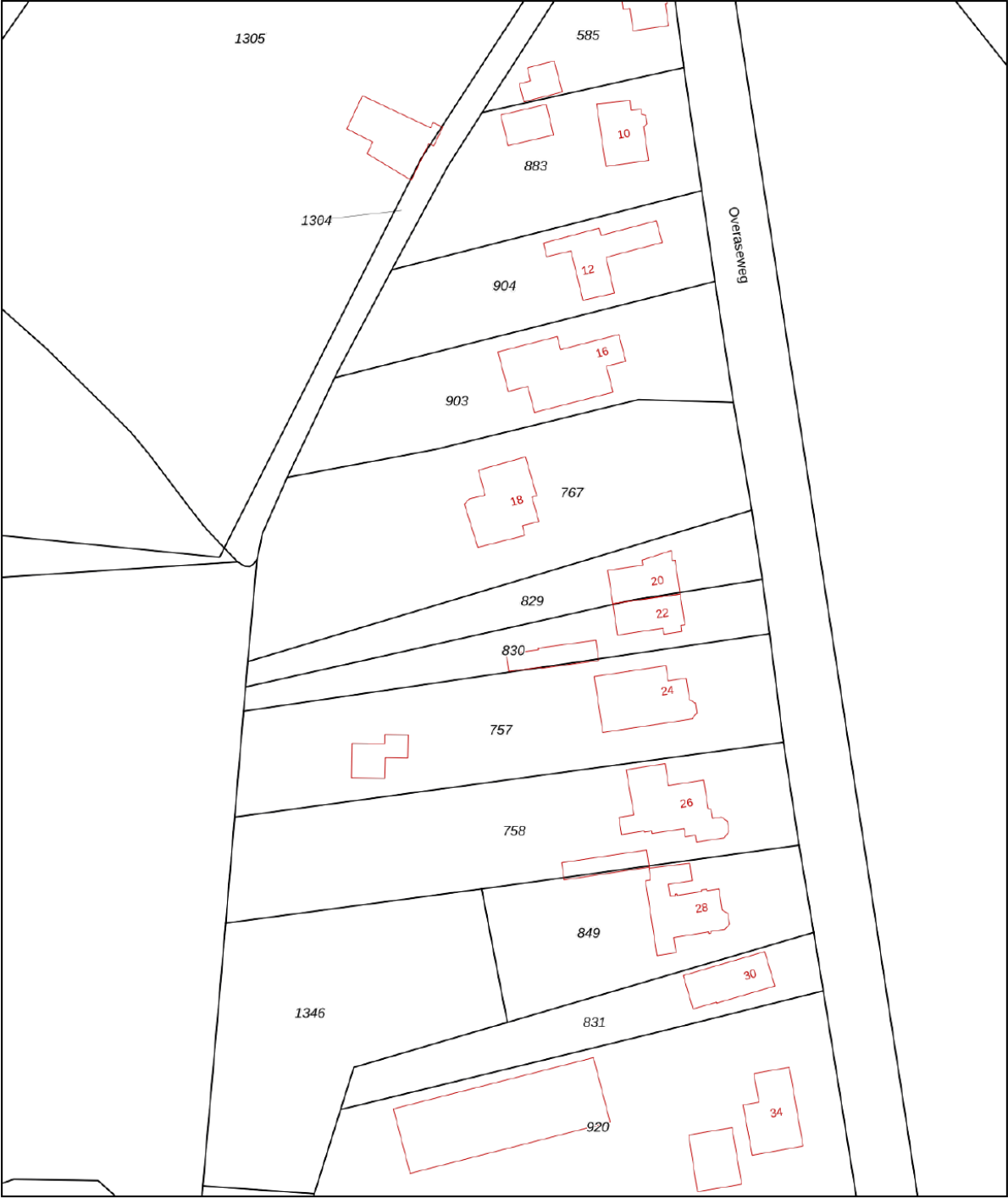
Plattegrond ter illustratie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mak



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Princenhage

Sectie K

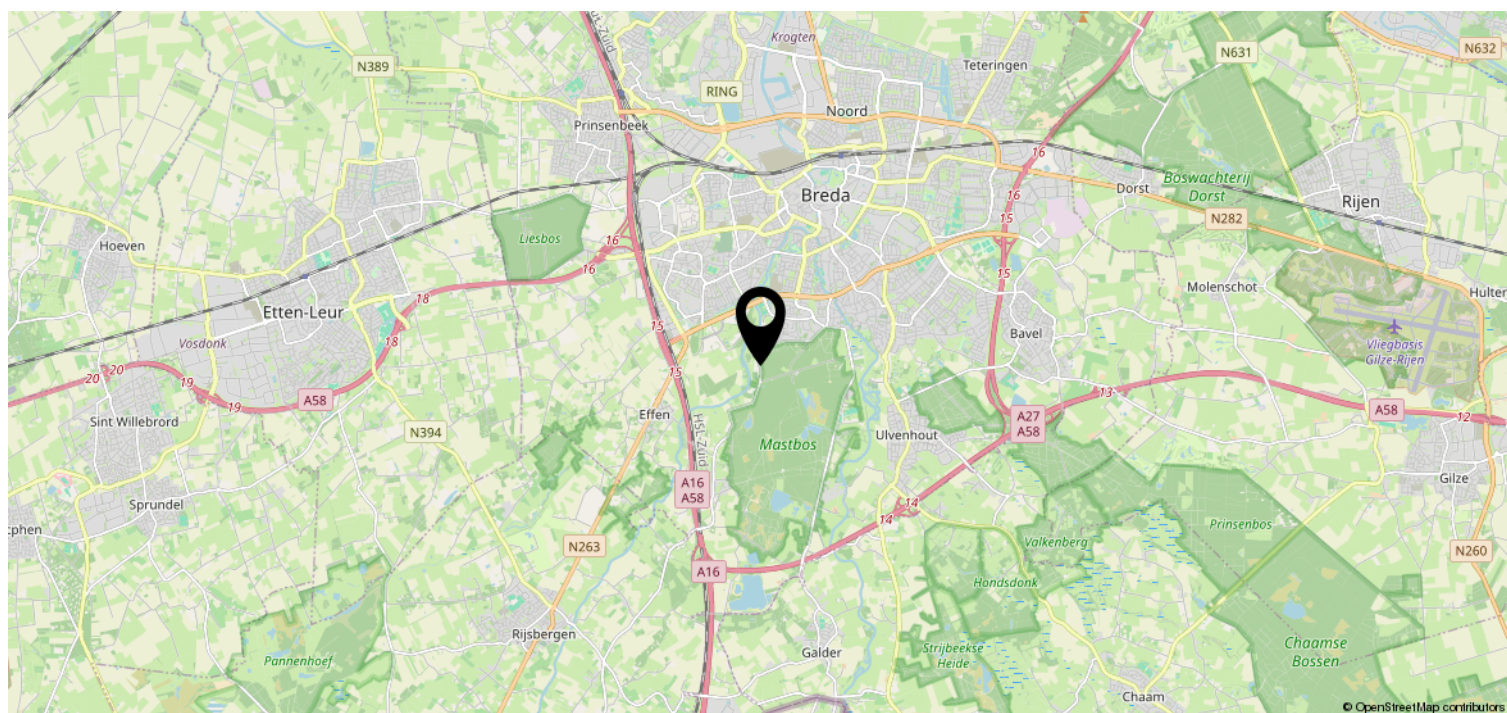
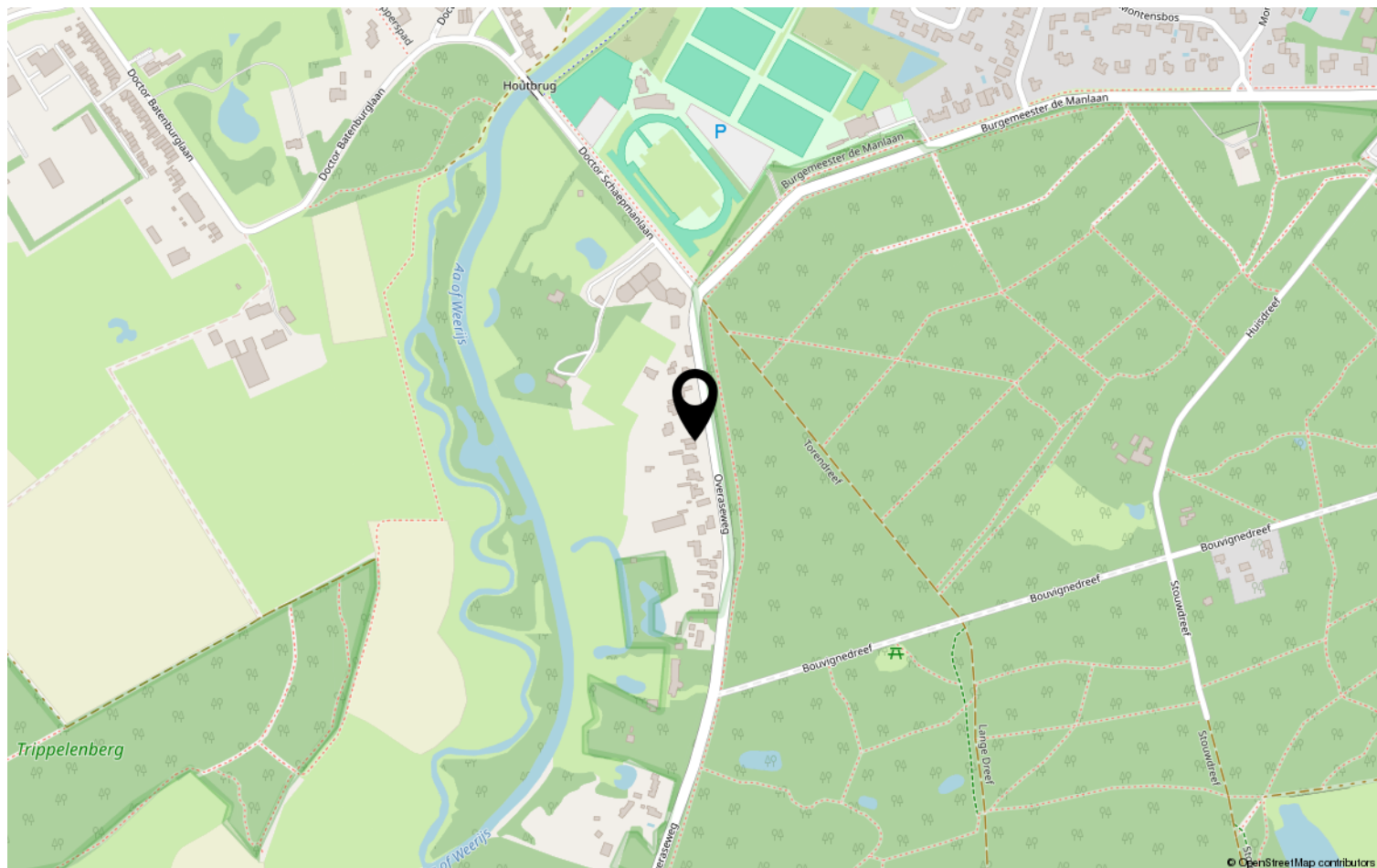
Perceel 829

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Zuyderleven

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48
4838 GZ Breda

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl
www.zuyderleven.nl