Dr. Batenburglaan 157

4837 BP Breda

~~€ 2.975.000~~ ~~k.k.~~ | Afmelddatum: 28-10-2013

Omschrijving

Een in 2001 geheel gerenoveerde villa, met vrijstaande portierswoning, uit 1921 op een terrein van ruim één hectare. De villa biedt een exclusieve combinatie van ruimte, luxe en privacy. Midden in de natuur, maar met een perfecte bereikbaarheid nabij de A16 en op korte afstand van de historische en Bourgondische binnenstad van Breda.

Vraag een willekeurige Bredanaar de weg naar de Dr. Batenburglaan 157 en negen van de tien mensen kunnen u niet vertellen hoe u hier moet komen. Vraag de weg naar de 'Schatjes-villa' en men weet u feilloos te dirigeren naar dit prachtige landgoed, waarvan de villa de hoofdrol speelde in de film 'Schatjes'.

De ruime villa is in 2001 verbouwd en geheel gerenoveerd. De huidige eigenaar heeft het perceel vergroot en de tuin, met behoud van de aanwezige natuur, geheel opnieuw laten aanleggen. Het perceel is volledig omheind met hekwerk en is voorzien van een geavanceerde beveiligingsinstallatie.

Stap de voordeur binnen en onderga de indrukken van ruimte, comfort en hoogstaande afwerking. Wandel door het huis en ontdek de ontelbare mogelijkheden van indeling en inrichting. Vanuit de woonkamer met serre heeft u een prachtig uitzicht over de voortuin en vanuit de enorme woonkeuken, vanzelfsprekend voorzien van alle apparatuur, kijkt u uit over het terras met zwembad alsmede de aangelegde 'natuurlijke' vijver.

OMSCHRIJVING

Het object betreft een perceel grond van ruim 10.300 m² waarop zich een hoofdgebouw (de villa), een separate woning (de 'portierswoning') en een dubbele garage met werkruimte bevinden. De tuin is voorzien van een zwembad, twee vijvers, diverse terrassen en voldoende parkeerruimte, waarvan een deel onzichtbaar vanaf de straat.

KENMERKEN VILLA
Bouwjaar: 1921, verbouwd en volledig gerenoveerd in 2001
Bouwwijze: Traditioneel, opgetrokken in baksteen, onderlaten kap, met pannen gedekt
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Inhoud: Woonoppervlakte circa 500 m². Inhoud circa 1.850 m³

Begane grond:
Entree met trap naar verdieping, toilet, studeerkamer, garderobe, bijkeuken, keuken, tussenkamer en woonkamer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de kleine kelder. De hal, keuken, bijkeuken en het toilet zijn voorzien van een stenen vloer met vloerverwarming, de overige ruimten hebben houten vloeren.

Verdieping:
Ouderslaapkamer met eigen en-suite badkamer met afgesloten toilet en ruim balkon.

Verkoopmakelaars

GB Makelaardij
Raadhuisstraat 21
4835 JA Breda

Contact

Tel	076-5300501
Fax	076-5200351
E-mail	info@gbmakelaardij.nl

Openingstijden

Maandag	9:00 - 12:30 en 13:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 12:30 en 13:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 12:30 en 13:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 12:30 en 13:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 12:30 en 13:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Mede-aanbieders

Van de Water Groep

Tevens bevinden zich hier nog vier slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning.

KENMERKEN PORTIERSWONING
Bouwjaar: Niet bekend, volledig gerenoveerd in 2004
Bouwwijze: Traditioneel, opgetrokken in baksteen, onderlaten kap, met pannen gedekt
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Inhoud: Woonoppervlakte circa 150 m^2. Inhoud circa 330 m^3

Begane grond:
Entree met trap naar verdieping, toilet, woonkamer met open keuken, voorzien van airconditioning.
Verdieping:
Twee slaapkamers en een badkamer met toilet.

BESCHRIJVING

LOCATIE
De Dr. Batenburglaan in Breda ligt aan de zuidwest zijde van de stad aan de grens van het Mastbos, een aantrekkelijk en populair natuurgebied in de regio. Vanaf het perceel loop je direct het natuurgebied in, met de auto rijd je binnen 5 minuten op de A16 en ben je in 5 minuten in het centrum van de stad.

DE VILLA
De buitenzijde van de villa heeft een klassieke uitstraling met stijlvolle wit-rode luiken. Bij binnenkomst wordt je dan ook verrast door de moderne stijl, waarin hout en staal met lichte kleuren voor een bijzonder ruimtelijke beleving zorgen. De basis biedt vele mogelijkheden ten aanzien van stijl van inrichting, waarbij de huidige bewoners gekozen hebben voor een bijzonder kleurrijke invulling.

Op de begane grond wordt het hart van de woning bepaald door de grote keuken, voorzien van alle apparatuur, met ruimte voor een enorme familietafel en een fantastisch uitzicht over de achtertuin. Open de grote schuifdeuren en vanaf de veranda integreer je interieur en exterieur. In volledige privacy geniet je hier van de terrassen die door de vele bomen diverse natuurlijke schaduwplekken bieden en van het verwarmde zwembad.

De grote zitkamer met serre biedt met de lichte houten vloer en de vakwerkramen ondanks de grote ruimte een intieme sfeer met uitzicht op de voortuin van het huis. Geniet van de open haard of neem een moment voor u zelf in de serre.

Tussen de keuken en de zitkamer bevindt zich de tussenkamer, die door de ruimte en ligging op diverse manieren gebruikt kan worden.

Aan de voorzijde van de villa bevindt zich de bibliotheek c.q. werkkamer. Ook deze gezellige ruimte, voorzien van een donkere houten vloer en een open haard, is multifunctioneel inzetbaar.

Ten slotte bevinden zich nog op de begane grond een garderobekast, een bijkeuken en een voorraad- en bedieningsruimte tussen de keuken en de zitkamer die op dit moment dienst doet als ruime voorraadruimte.

Op de verdieping bevinden zich de verschillende slaap- en badkamers. De ouderslaapkamer is met vide heerlijk licht en ruim en voorzien van airconditioning. Vanuit de dubbele openstaande deuren stap je op het ruime terras met prachtig uitzicht over de voortuin. De ouderslaapkamer is verbonden aan een ruime badkamer met bad, douche, dubbele wastafel en afgesloten toilet.

Naast de ouderslaapkamer zijn er nog vier slaapkamers, waarvan een met terras, is er een badkamer en een separaat toilet. De bovenverdieping is via twee binnentrappen te bereiken, een aan de voorzijde en een aan de achterzijde.

DE PORTIERSWONING
Deze woning is voorzien van alle faciliteiten en heeft in het verleden onder andere dienst gedaan als gastenverblijf en kantoor. Vanuit de hal biedt een glazen deur toegang tot de woonkamer met open keuken op de begane grond. Deze ruimte is voorzien van airconditioning.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer.

TERREIN
Het perceel is toegankelijk via een elektrische poort. De dubbele garage met elektrische deuren biedt plaats aan twee auto's. Daarnaast zijn er op dit moment zes parkeerplaatsen gecreëerd, waarvan er drie niet vanaf de weg zichtbaar zijn.

Het verwarmde zwembad meet 10 x 5 meter en heeft een elektrisch en isolerend afsluitdek.

De parkachtige tuin, met zowel praktische als sfeerverlichting, is aangelegd met behoud van de natuurlijke elementen en kenmerkt zich door verschillende in elkaar overlopende stijlen. Achter op het terrein bevindt zich een professionele druivenkas. De tuin is voorzien van een automatische sproei-installatie met eigen waterbron.

OVERIG
De woning is aangesloten op gas, water, elektra en riolering. Dit bijzondere pand verkeert in bijzonder goede staat van onderhoud en kan zo worden betrokken. De woning is voorzien van centrale verwarming, vloerverwarming en alarminstallatie.

Deze informatie is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld; wij kunnen echter geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of ontbrekende gegevens. Nadere informatie te verkrijgen via ons kantoor 076 - 5300 501 of Van de Water Groep te Breda 076 - 524 24 00.

Kenmerken

Overdracht

Laatste vraagprijs	€ 2.975.000 k.k.
Aangeboden sinds	6-4-2013
Looptijd	6½ maand
Verkoopdatum	26-10-2013
Status	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm	Bestaande bouw

Bouwjaar	1921
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Zadeldak bedekt met dakpannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten	
Wonen (= woonoppervlakte)	500 m²
Overige inpandige ruimte	12 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	36 m²
Externe bergruimte	80 m²
Perceeloppervlakte	10.330 m²
Inhoud	1.850 m³

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 douches en toilet
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, rolluiken, airconditioning, zwembad, rookkanaal en TV kabel

Energie

Energielabel	Niet beschikbaar
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-ketel, open haard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel, Eigendom

Kadastrale gegevens

Princenhage I 5188	
Oppervlakte	4.675 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Princenhage I 5299	
Oppervlakte	5.655 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging en buiten bebouwde kom
Tuin	Tuin rondom
Balkon / dakterras	Dakterras aanwezig en balkon aanwezig

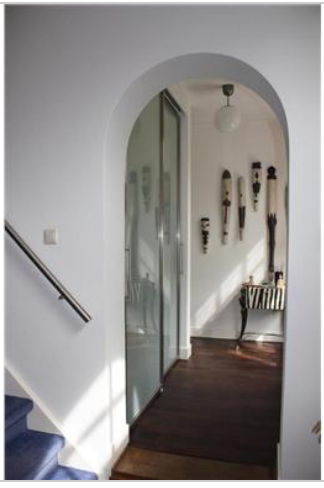
Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig

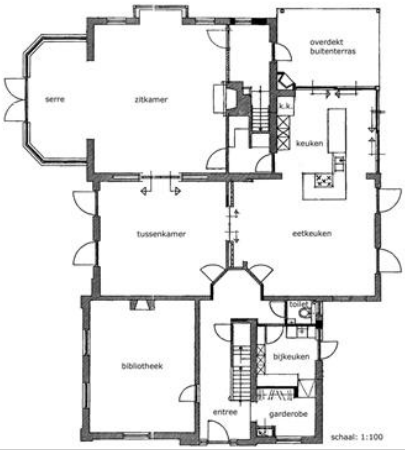
Garage

Garage	Vrijstaande stenen garage
Voorzieningen	Elektra en elektrische deur

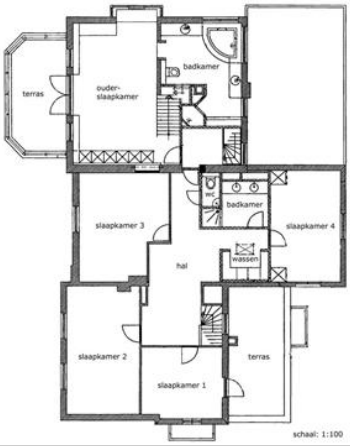
Foto's

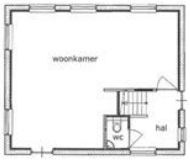


Villa, begane grond



Villa, verdieping





Dr. Batenburglaan 157, 4837 BP Breda

© 2000-2014 Funda Real Estate B.V.