



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Dorstseweg 4A
4854 NB Bavel
€ 2.285.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Dorstseweg 4A



Woonoppervlakte: 307 m²



Aantal kamers: 8



Perceeloppervlakte: 1463 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 1181 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1821



Vraagprijs: € 2.285.000 k.k.



Omschrijving Dorstseweg 4A

Welkom bij de Dorstseweg 4A te Bavel, spectaculair wonen met luxe op hoog niveau in een zeer hoge mate van privacy biedende omgeving binnen de dorpskern van Bavel.

In het pittoreske Bavel staat deze indrukwekkende en karakteristieke woonboerderij (Rijksmonument), is levensloopbestendig, volledig in stijl gerenoveerd en tot in detail verzorgd.

Met maar liefst 6 slaapkamers, 3 badkamers, een stijlvolle woonkeuken en een super de luxe poolhouse biedt deze woning alle ruimte voor gezinnen of thuiswerkende ondernemers.

LIGGING

Bavel staat bekend als een kindvriendelijk dorp met diverse winkels, waaronder Bastiaansen Mode/ Wonen, slagerij van Kuijk, groente traiteur Fenkel en een grote Albert Heijn supermarkt. Ook qua horeca zit u hier ook goed met Vin's gastrobar, restaurant Van Nu, Italiaans restaurant La Locanda, snackbar de Woodpecker en café Het Karrewiel. U bent binnen enkele minuten in het Ulvenhoutse Bos of op de fiets richting de gezellige binnenstad van Breda. Dankzij de gunstige ligging zijn ook steden als Tilburg, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht en Antwerpen snel bereikbaar.

BEGANE GROND

De begane grond biedt een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte. Vanuit de entree stapt u de ruime hal binnen met garderoben en toiletruimte.

De lichte en sfeervolle living is voorzien van een openhaard en openslaande deuren naar de zeer fraai aangelegde tuin met zicht op het luxe verwarmde zwembad. Hier komt de oorspronkelijke boerderijsfeer volledig tot leven dankzij de zichtbare balkenconstructie. De woonkamer ziet er authentiek uit en geeft echt de boerderij sfeer weer, vroeger is deze ruimte de stal voorziening geweest voor een melkveebedrijf. Niet alleen een object met karakter, maar ook met een verhaal.



Omschrijving Dorstseweg 4A

Uiterst comfortabel en praktisch is de slaapvleugel op de begane grond, met een ruime slaapkamer, inloopkast, vaste kast en een luxe badkamer met inloopdouche en toilet. Ideaal voor levensloopbestendig wonen logees en/of als sportruimte. Vanuit de slaapkamer stapt u door de dubbele openslaande deur, zo de zonnige tuin in en kijkt u vanuit bed over het zwembad richting het groen. Wie zou zo niet wakker willen worden?

Een echte blikvanger is de professionele maatwerk keuken van BLUM. Een waar kookparadijs voor de enthousiaste kok. Deze keuken is voorzien van o.a. een 6-pits gasfornuis van Atag, warmhoudplaat, zeer exclusieve dubbele Amerikaanse koelkast van LG Signature, Quooker kokend waterkraan, Quooker mengkaan, Quooker zeepdispenser, Siemens Studioline combi oven en magnetron/grill, Siemens vaatwasser en een natuurstenen werkblad. In het werkblad zijn tevens een friteuse en lavastenen grillplaat verwerkt van Gaggenau. De openslaande deuren naar de tuin maken het plaatje compleet: hier kookt en leeft u met uitzicht op de tuin, waar de kinderen heerlijk kunnen spelen, en in het groen. Een heerlijke plek om te genieten van familieavonden of visite te entertainen. Heerlijk is de lichtinval door het grote dakraam boven de eettafel in deze ruimte, een ware blikvanger waarbij het contact met buiten nog intenser aanvoelt.

Vanuit de keuken vindt u de bijkeuken met wellnessruimte; een 4-persoons sauna en een aparte waskamer met wasmachine-/drogeraansluiting met daarin ook een vaste kast om spullen uit het zicht op te bergen. Tevens is in deze ruimte de aansluiting en afvoer reeds aanwezig om een douche te kunnen realiseren. Ideaal voor na het gebruik van de sauna.

EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping is ideaal voor gezinnen of wie graag extra leefruimte wilt. De lichte overloop met houten vloer leidt naar 4 volwaardige slaapkamers.

De grootste slaapkamer (momenteel in gebruik als werk-/sportruimte) is niet alleen royaal, maar ook slim ingedeeld: een dakkapel en dakraam zorgen voor licht en ruimte, en via een vaste trap bereikt u de vide. De nette en praktische familiebadkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Deze ruimte is voorzien van een Velux dakraam.

Direct naast de grote kamer is een extra slaapkamer gerealiseerd met een bureau-/zitgedeelte met het slaapgedeelte apart op de bijbehorende vide, ideaal voor tieners. Uiteraard kan deze ruimte ingericht worden met extra slaapmogelijkheden.

De twee andere slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en functioneel ingericht. Dankzij de dakramen zijn in alle kamers is er sprake van een aangename lichtinval en ventilatie.

De aanwezigheid van veel bergruimte achter de knieschotten biedt slimme opbergmogelijkheden zonder dat er vloeroppervlak verloren gaat.



Omschrijving Dorstseweg 4A

TUIN

Rondom de woning strekt zich een fraai aangelegde en volledig omsloten tuin uit, met meerdere terrassen, groenpartijen en gezellige zitplekken waardoor er altijd plaats is voor ontspanning of activiteiten.

U heeft hier altijd een vakantiegevoel!



Omschrijving Dorstseweg 4A

Een grote eyecatcher is het verwarmde zwembad van 10 x 3.80 meter! Dankzij het op afstand bedienbare, automatische solardeck blijft het bad op temperatuur en beschermd tegen vuil. Het solardeck rolt zich netjes op uit het zicht onder de plage waar je heerlijk in een laagje water kunt zonnen op warme dagen. Met de dubbele jetstream kunt u hier ook (samen) sportief zwemmen/trainen. Het zwembad is perfect geïntegreerd in de tuin, waardoor het één geheel vormt met de rest van de buitenruimte. Middels een warmtepomp is het zwembad het gehele jaar heerlijk op temperatuur te houden. Ook is het zwembad voorzien van prachtige verlichting voor de zwoele zomeravonden waardoor ook de gevel van de woning en de bomen mooi verlicht worden.

Naast het zwembad kunt u heerlijk uitrusten in het recent gebouwde poolhouse voorzien van een ruim zitgedeelte, een luxe keuken en moderne badkamer voorzien van regendouche, wastafel en toilet. Echt sfeervol is de Element 4 haard welke zowel binnen alsook buiten warmte afgeeft onder de prachtig geïntegreerde overkapping voorzien van grote dakramen. Niet alleen gezellig maar ook uiterst knus en comfortabel tijdens de wat frissere weersmomenten. Tijdens alle weersomstandigheden is te spelen met het karakter van het poolhouse middels de volledig te openen vouwdeur. Tevens is het poolhouse, zowel binnen als buiten, voorzien van een professioneel en bijpassend lichtplan. De buitenkeuken is voorzien van een exclusieve, greeploze wijnklimaatkast van Liebherr met 2 temperatuurzones, AEG koelkast met vriesvak, AEG 2 pits inductie kookplaat met powerstand, kokend waterkraan van Aquahot+, Siemens vaatwasser en een barelement om lekker aan te relaxen of ook ideaal om thuis te werken met een professionele achtergrond.

Door de aanwezigheid van een volledige badkamer, airco, haard en complete keuken leent dit poolhouse zich voor vele mogelijkheden. U kunt er naast ontspannen ook prima werken. Een vaste internetconnectie middels netwerkkabels is aanwezig. Ook kan de ruimte ingezet worden als kangoeroewoning, B&B of praktijkruimte.

Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Breda.

De royale dubbele garage is voorzien van 2 op afstand bedienbare automatische sectionaaldeuren, elektra, water, gaskachel en biedt plaats voor 2 auto's.

De oprit beschikt over een op afstand elektrisch bedienbaar hek en biedt ruim plaats aan meerdere auto's.

De garage is ook voorzien van een ruime vliering. De filterinstallatie en automatische kwaliteitsregulering, ten behoeve van het zwembad, is gerealiseerd in de garage, de warmtepomp van het zwembad bevindt zich aan de achterzijde van de garage.



Omschrijving Dorstseweg 4A

BIJZONDERHEDEN

- 2-o-1 kapboerderij (Rijksmonument) met sauna, poolhouse, zwembad en garage.
 - Levensloopbestendig wonen door complete woonprogramma inclusief inloopkast op begane grond.
 - 6 slaapkamers en 3 badkamers.
 - In totaal zijn er 4 airco's aanwezig in de woning en 1 airco in het poolhouse. Met alle units kan zowel gekoeld als verwarmd worden.
 - Luxe keuken met topapparatuur en aanwezigheid van lichtstraat voor mooie lichtinval.
 - Zwembad (automatisch regulerend) voorzien van solardeck, dubbele jetstream en verwarmd middels warmtepomp.
 - Dubbele garage met zeer ruime vliering welke middels vaste trap toegankelijk is.
 - Ruime parkeergelegenheid middels toegangshek, uit het zicht van de straat op eigen terrein.
 - 29 zonnepanelen aanwezig met ca. 10440 WP vermogen. (15 liggen er op het poolhouse, 14 liggen er op de garage) Beiden groepen zijn aangesloten op een aparte omvormer.
 - Hoewel dit pand momenteel een energielabel D heeft, zijn er recentelijk meerdere energieaanpassingen uitgevoerd. Hierdoor is de verwachting dat het energielabel aanzienlijk zal verbeteren.
 - In het gazon is een sproeisysteem aanwezig, in de groenzone aan de zijkant van woning is een druppelsysteem aanwezig t.b.v. irrigatie.
 - De vloer van het poolhouse is voorzien van een monoliet afgewerkte betonvloer welke doorloopt naar buiten, de achterwand in deze ruimte is uitgevoerd in sfeervol betoncire, de zijwanden zijn van zeer hoogwaardig Ayous hout.
 - Zeer royale garage voorzien van krachtstroom t.b.v. de zwembadvoorzieningen. Er is tevens mogelijkheid tot uitbreiden t.b.v. een laadpaal voor de elektrische auto. Deze ruimte is uiteraard ook om te bouwen naar hobby-/werkruimte, atelier, kangoeroewoning of B&B.
 - Zowel de garage als poolhouse zijn te bereiken via een aparte ingang. Zo blijft zakelijk en privé volledig gescheiden.
- We nodigen u van harte uit voor een bezichtiging om zo een goed beeld te verkrijgen van de woning en de heerlijke ligging. Onze makelaar zal u met plezier en enthousiasme rondleiden. U bent van harte welkom, komt u kijken?



Omschrijving Dorstseweg 4A

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem.

Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.



Dorstseweg 4A in beeld











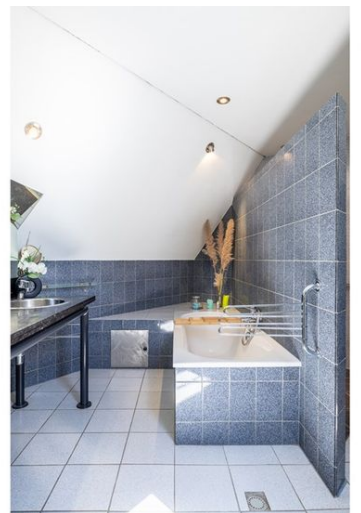






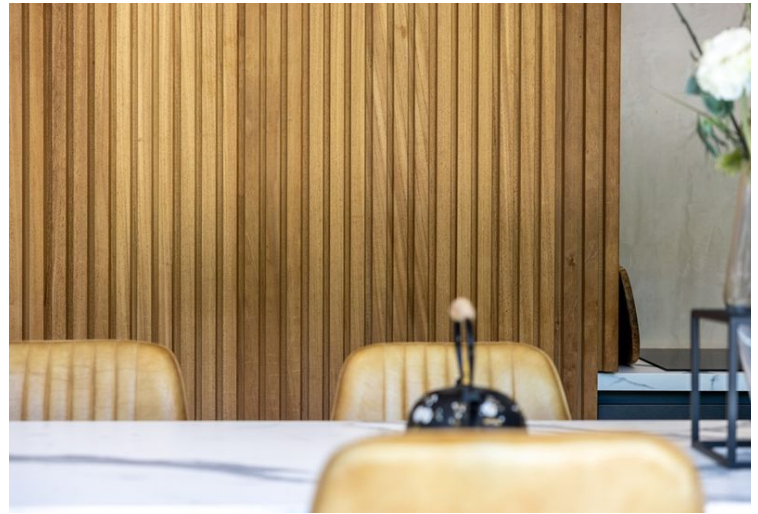






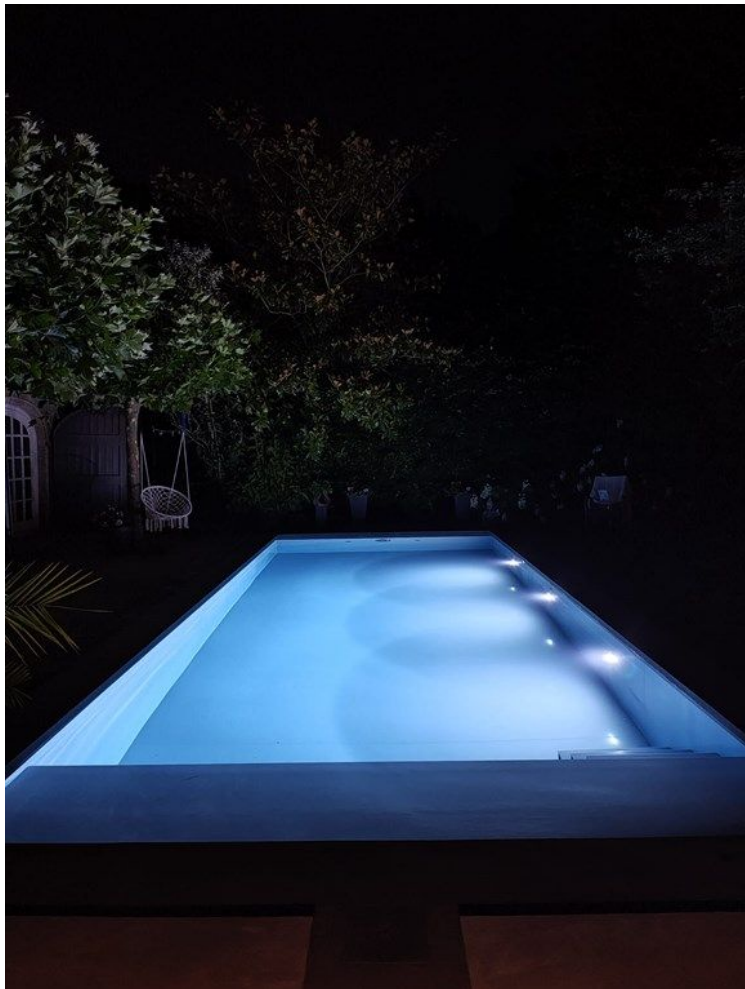
















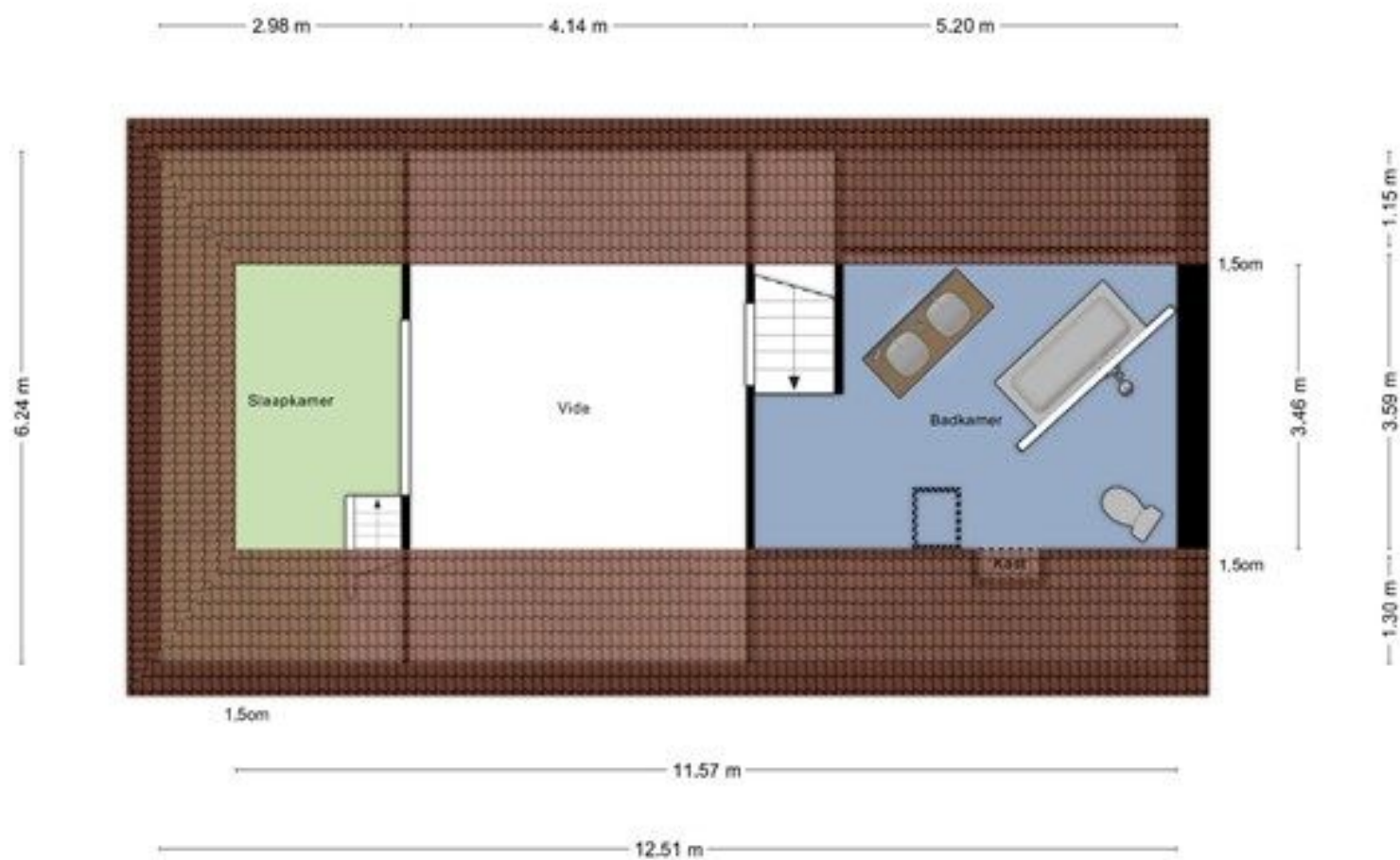




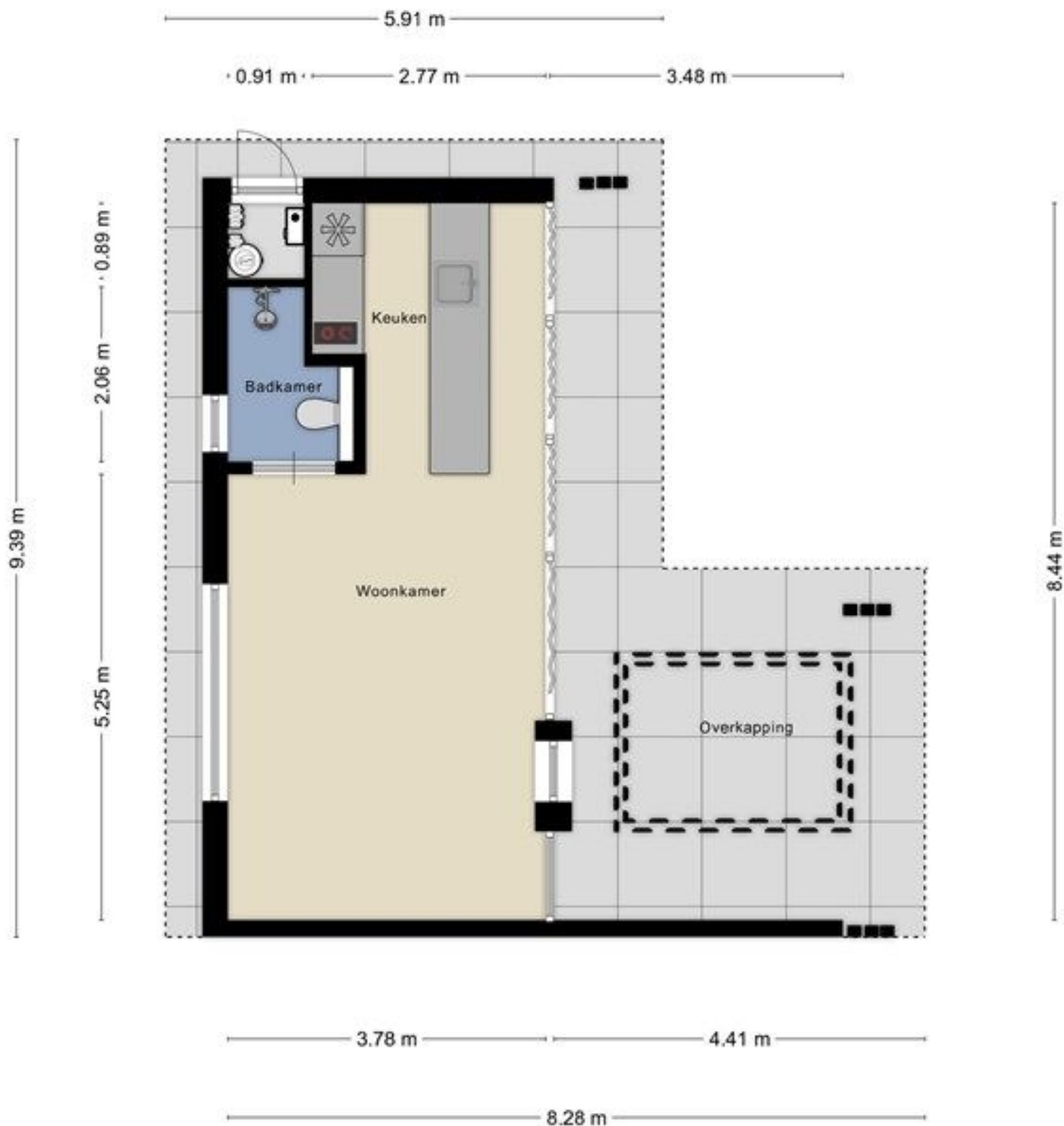




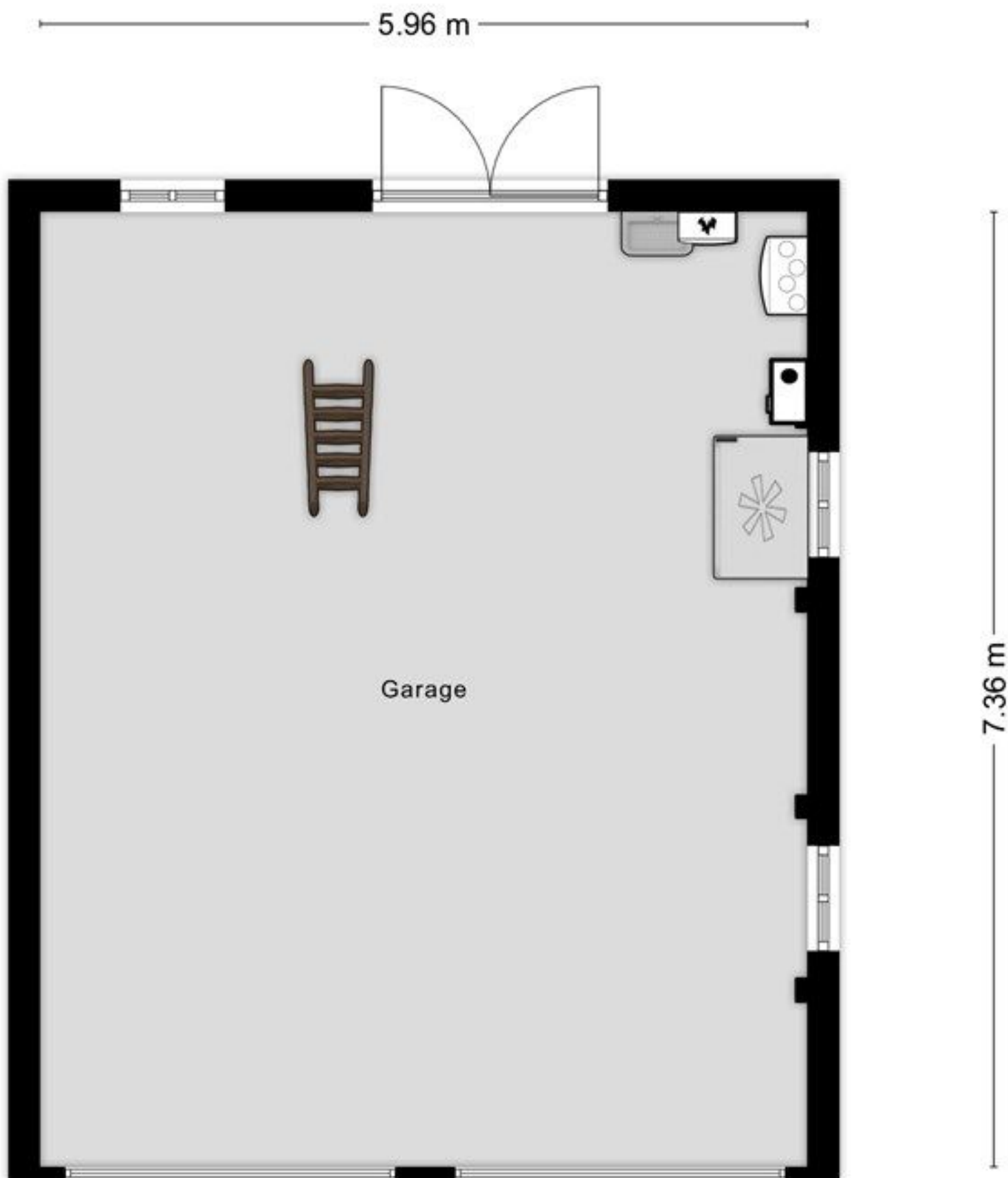
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



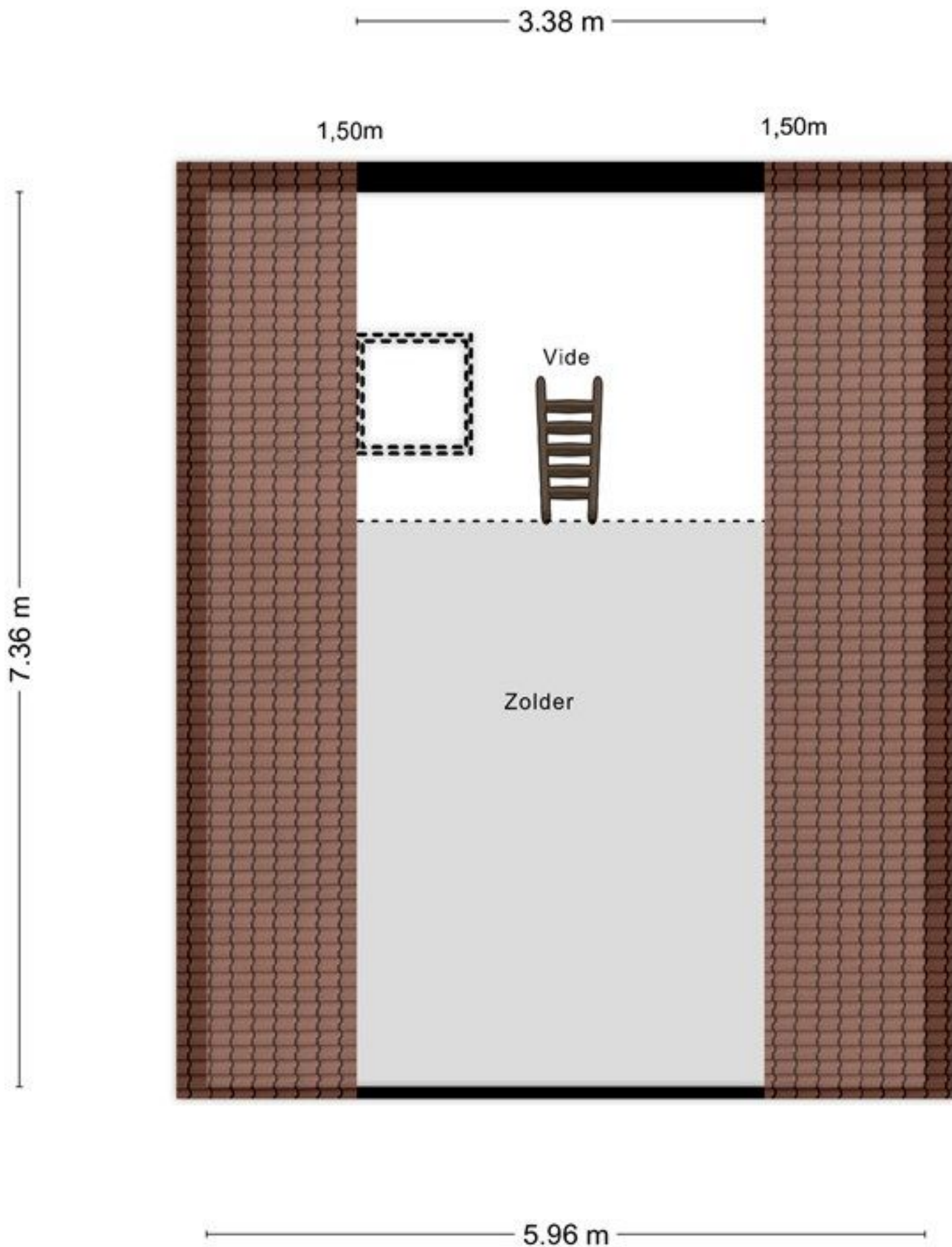
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Dorstseweg 4A
Postcode	4854 NB
Plaats	Bavel
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1821
Woonoppervlakte (m ²)	307
Perceeloppervlakte (m ²)	1463
Inhoud (m ³)	1181
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
C.V. ketel	nefit, daikin, bosch, element 4, combi, eigendom, gas
Energie label	D, vervaldatum: 23 nov 2030

