



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Bredaseweg 271
4872 LA Etten-Leur
€ 1.185.000 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 Bredaseweg 271



Woonoppervlakte: 187 m²



Perceeloppervlakte: 8060 m²



Inhoud: 891 m³



Bouwjaar: 1966



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 1.185.000 k.k.



Omschrijving Bredaseweg 271

Een droomplek aan de rand van het Liesbos voor liefhebbers van paarden en buitenleven! Een exclusieve woning, op een ruim perceel van ca. 8060 m², in het buitengebied van Etten-Leur. Een woning waar luxe, comfort en het buitenleven samenkomen.

Deze prachtige woning biedt luxe, ruimte en privacy in een groene omgeving. Met een royale woonkeuken, sfeervolle woonkamer, luxe badkamers en vier slaapkamers is wooncomfort gegarandeerd. Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin met zwembad, en een stijlvol poolhouse.

Op het perceel bevindt zich een professioneel ingerichte paardenstal, een grote rijbak en paardenweide.

Daarnaast beschikt het perceel over een ruime garage, een multifunctioneel bijgebouw en een uniek café in een volledig geïsoleerde container.

Heeft dit unieke object uw interesse gewekt? Aarzel niet en maak een afspraak voor een bezichtiging. Onze makelaar laat u dit alles met enthousiasme zien tijdens een persoonlijke rondleiding.

LIGGING

De woning is gelegen in het landelijke gebied van Etten-Leur en biedt een oase van rust en groen. Hier geniet u van een serene woonomgeving, omringd door natuur en ruimte. Ondanks de landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en het bruisende centrum van Etten-Leur, gemakkelijk per fiets bereikbaar. Het bourgondische stadscentrum van Breda ligt op enkele autominuten.

Voor liefhebbers van buitenleven en recreatie liggen de prachtige bossen, uitgestrekte weilanden en diverse fiets- en ruitersporen op korte afstand, ideaal voor een ontspannen wandeling, fietstocht of paard rijrit.

De robuuste houten toegangspoort biedt privacy en exclusiviteit. Via het fraai aangelegde grindpad, omringd door groen, rijdt u comfortabel naar de woning, waar rust en ruimte direct voelbaar zijn. De grote heuvels langs de weg fungeren als een effectieve geluidswal, afgewerkt met worteldoek en beplanting, wat zorgt voor extra privacy en een natuurlijke uitstraling.

INDELING

BEGANE GROND

Het terras aan de voorzijde van de woning is een heerlijke plek om te ontspannen, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een overkapping voor schaduw op zonnige dagen.





Omschrijving Bredaseweg 271

Via het terras aan de achterzijde stapt u binnen in deze prachtige woning. De ontvangsthall geeft toegang tot de riante woonkeuken, het separate toilet en de trap naar de onderste woonlaag. De vloer is stijlvol afgewerkt met prachtige vloertegels die naadloos door de hele woning doorlopen. Zowel de begane grond als de onderste woonlaag zijn volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een luxe en aangenaam wooncomfort.

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en een fontein.

Via een elegante schuifdeur, die naadloos aansluit op het design van de woning, betreedt u de woonkeuken. De keuken is luxe uitgevoerd, met perfect geïntegreerde onderkasten, een stijlvolle kastenwand en een modern kookeiland dat uitnodigt tot culinaire creaties met zicht op de paardenweide. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een combi-oven, een RVS afzuigkap, een koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker-kraan. De wanden zijn strak gestuct en deels verfraaid met behang. Subtiel geïntegreerde inbouwspots in het plafond zorgen voor een warme, sfeervolle verlichting.

Kortom, deze woonkeuken is een perfecte combinatie van moderne technologie en luxe.

Vanuit de keuken loopt u direct de woonkamer in, een luxe en sfeervolle ruimte met grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een naadloze verbinding met buiten. De eetkamer sluit hier perfect op aan, waardoor een open en ruimtelijk geheel ontstaat. Industriële deuren met glas geven een moderne touch en zorgen voor een subtiele scheiding tussen de verschillende leefruimtes, zonder in te leveren op licht en ruimte.

Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen. De inbouwspots in het strakke plafond versterken de moderne uitstraling en bieden sfeervolle verlichting. In de zithoek is een zwevend plafond met geïntegreerde LED-strip aangebracht, wat een extra luxe en warme ambiance creëert.

Vanuit de eetkamer loopt u door naar de hal, waar u toegang heeft tot de slaapkamer, extra kamer en badkamer.



Omschrijving Bredaseweg 271

Deze ruime slaapkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een adembenemend uitzicht. De wanden zijn deels strak gestuct en afgewerkt met sfeervol behang, wat de kamer een warme uitstraling geeft. Een extra pluspunt is de badkamer en-suite, waar stijl en comfort samenkomen. De royale inloopdouche, het elegante wastafelmeubel en het moderne wandtoilet geven de ruimte een strakke en tijdloze uitstraling, perfect passend bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning.

De extra kamer is een veelzijdige ruimte, ideaal als werkkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval, terwijl de ingebouwde spots een sfeervolle verlichting bieden.

ONDERSTE WOONLAAG/SOUTERRAIN

Via de trap vanuit de hal bereikt u de royale onderste woonlaag.

Deze volwaardige woonlaag heeft een hoogwaardige afwerking.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal, voorzien van een praktische inbouwkast.

De luxe badkamer in deze woonlaag is een echte blikvanger. Voorzien van een riante inloopdouche met dubbele regendouche, een vrijstaand ligbad, een wandcloset, een designradiator en twee stijlvolle wastafelmeubels met waskommen. De hoogwaardige afwerking en sfeervolle verlichting zorgen voor een wellness gevoel in eigen huis.

De royale master bedroom is een lichte en sfeervolle ruimte met een luxe uitstraling. Dankzij de brede glazen pui is er een directe verbinding met buiten, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een open sfeer. De kamer biedt volop ruimte voor een comfortabel bed en een grote kledingkast. De neutrale afwerking en hoogwaardige materialen maken het eenvoudig om hier een stijlvolle en persoonlijke slaapruijnte te creëren.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een extra kamer die flexibel in te richten is. Of u nu op zoek bent naar een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een comfortabele logeerkamer, deze ruimte biedt talloze mogelijkheden. Aansluitend op deze ruimte bevindt zich een praktische berging, ideaal voor opslag of als wasruimte. Met aansluitingen voor wasmachine en droger is dit een functionele en georganiseerde plek.



Omschrijving Bredaseweg 271

GARAGE

De garage is een praktische en ruime opslag- en werkruimte, perfect voor diverse doeleinden. Achterin is een extra ruimte gecreëerd die gebruikt kan worden als werkplaats of opslag.

TUIN

De tuin van deze prachtige woning is een oase van rust. Het terrein is fraai aangelegd met een combinatie van groen gazon, beplanting en sfeervolle elementen die bijdragen aan de exclusieve uitstraling. Daarnaast biedt de tuin diverse speeltoestellen, waardoor het ook een ideale plek is voor kinderen om zich uit te leven.

Centraal in de tuin ligt een schitterend verwarmd zwembad, perfect voor verkoeling op warme dagen. Het zwembad is omringd door een ruim terras waar u in alle privacy kunt genieten van de zon en het prachtige uitzicht over de omliggende landerijen.

Voor extra ontspanning is er een stijlvol poolhouse met donkere, getinte glazen wanden, waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Het dak van dit poolhouse is voorzien van een Sedum dak.

STAL, WEILAND & RIJBAC

De multifunctionele bijgebouwen op het perceel bieden talloze mogelijkheden. De schuur is volledig ingericht als paardenstal, voorzien van twee ruime boxen en een poetsplaats. Dankzij de degelijke afwerking en de ligging direct aan het weiland is dit een ideale plek voor paardenliefhebbers.

Direct grenzend aan de woning bevindt zich een ruime rijbak. Deze is in 2019 afgegraven en voorzien van 3 strengen drainagebuis, zuivere zwarte grond en afgevuld met M3 zand.

CAFÉ/BAR

Deze unieke bar is gevestigd in een volledig geïsoleerde container en biedt een sfeervolle plek voor ontspanning en gezelligheid. De ruimte is uitgerust met elektra en stijlvol afgewerkt, met een knusse zithoek, een strakke bar en voldoende ruimte voor gasten. Dankzij de grote glazen deuren is er een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Voor deze gezellige ruimte is een fruitgaard aangelegd met 3 kersenbomen, één appel- en één perenboom.



Omschrijving Bredaseweg 271

Een perfecte plek voor borrels, feestjes of gewoon een ontspannen avond in eigen tuin.

BIJZONDERHEDEN

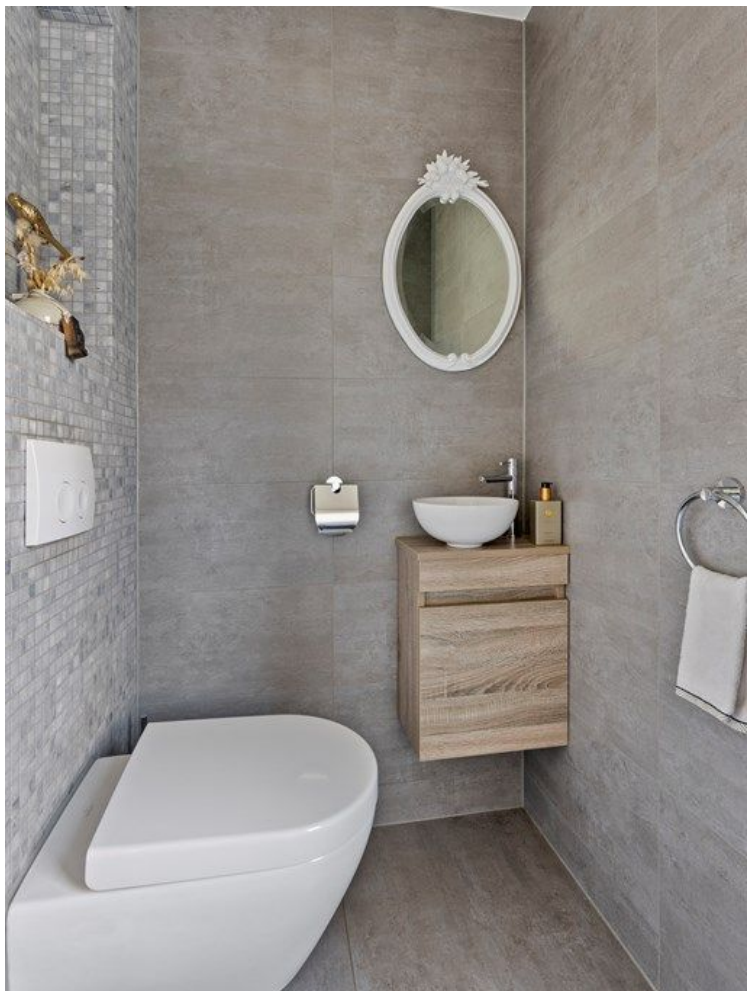
- Gelegen op een perceel van circa 8.060 m²
- De woning is in 2019 geheel gerenoveerd
- Energielabel B
- De woning beschikt over houten kozijnen met isolerende en deels geluidwerende beglazing
- Een royale woonkamer met airconditioning die zowel koelt als verwarmt
- Woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Twee luxe badkamers
- De begane grond en kelder zijn voorzien van vloerverwarming
- Zwembad met warmtepomp (2023)
- Poolhouse (2022)
- Grote rijbak, geschikt voor recreatief en professioneel gebruik
- Stallen en weide (afzetting weide 2019 aangelegd) ideaal voor paardenliefhebbers
- Café-bar 2024
- Geluidswal (2019)
- Kindvriendelijke tuin met speeltoestellen (2020)
- De woning is zowel voorzien van een camerasysteem en een alarmsysteem

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



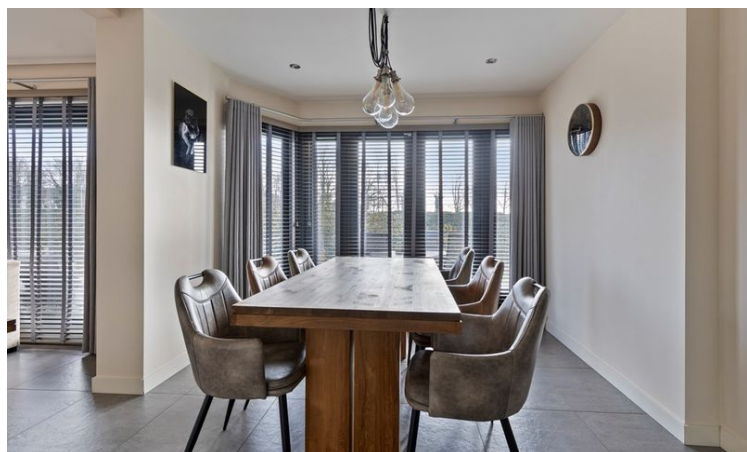
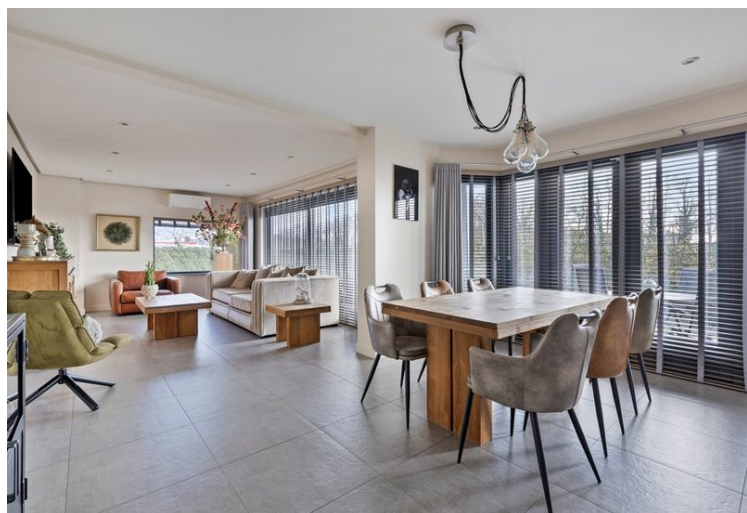
Bredaseweg 271 in beeld



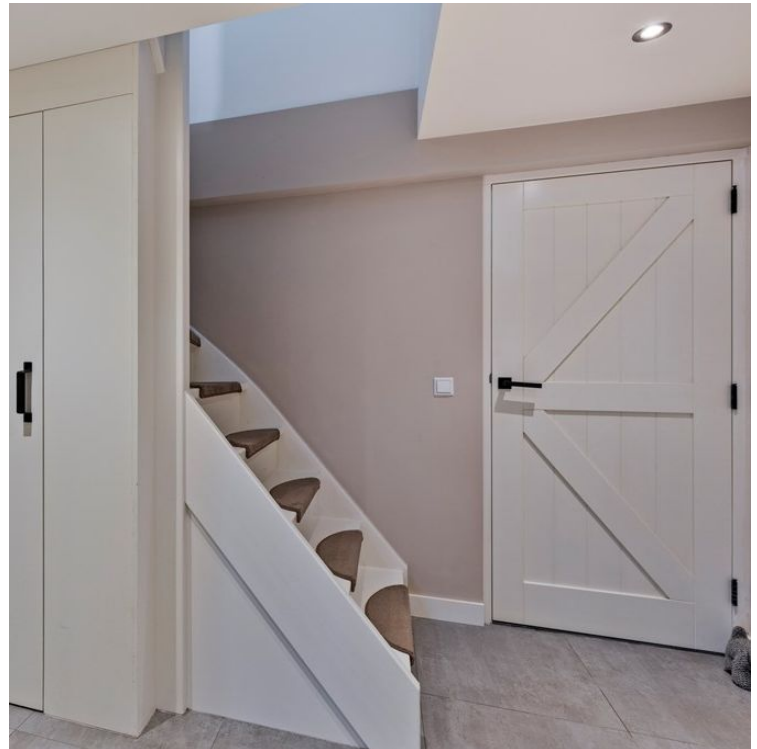


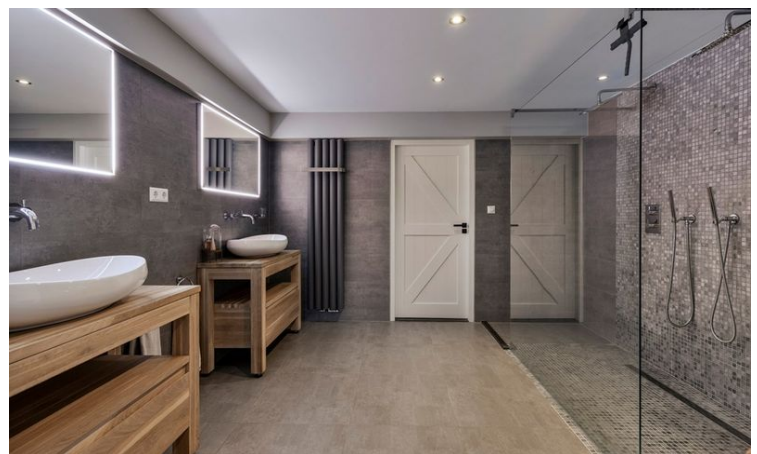
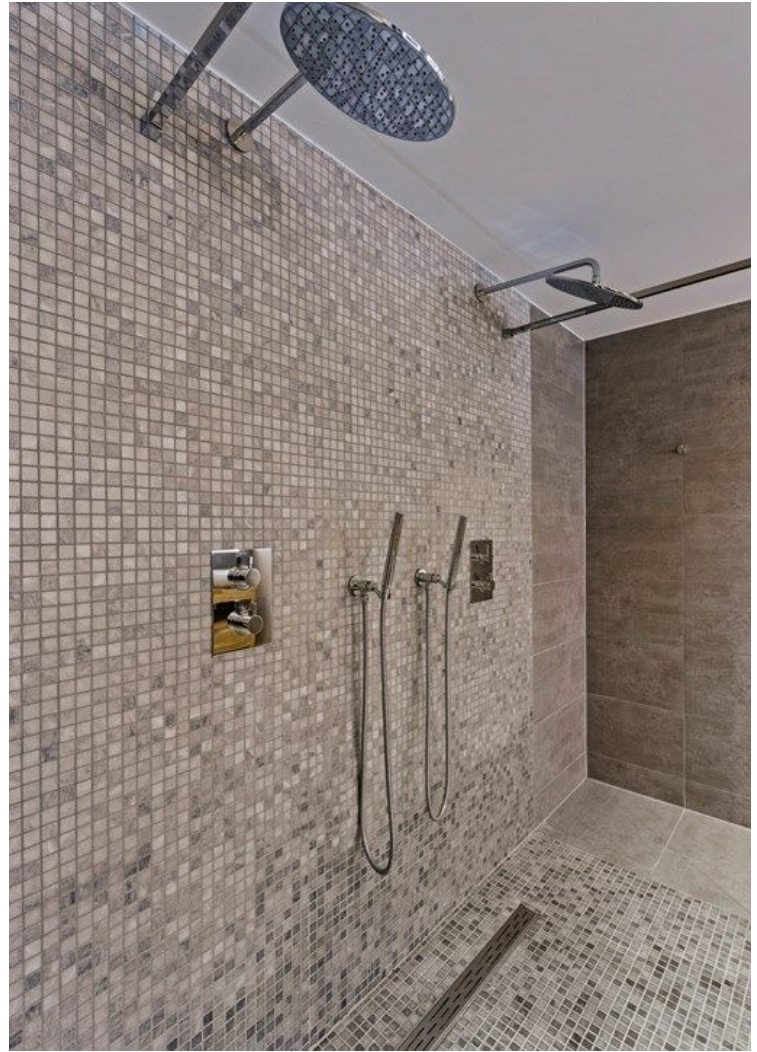


























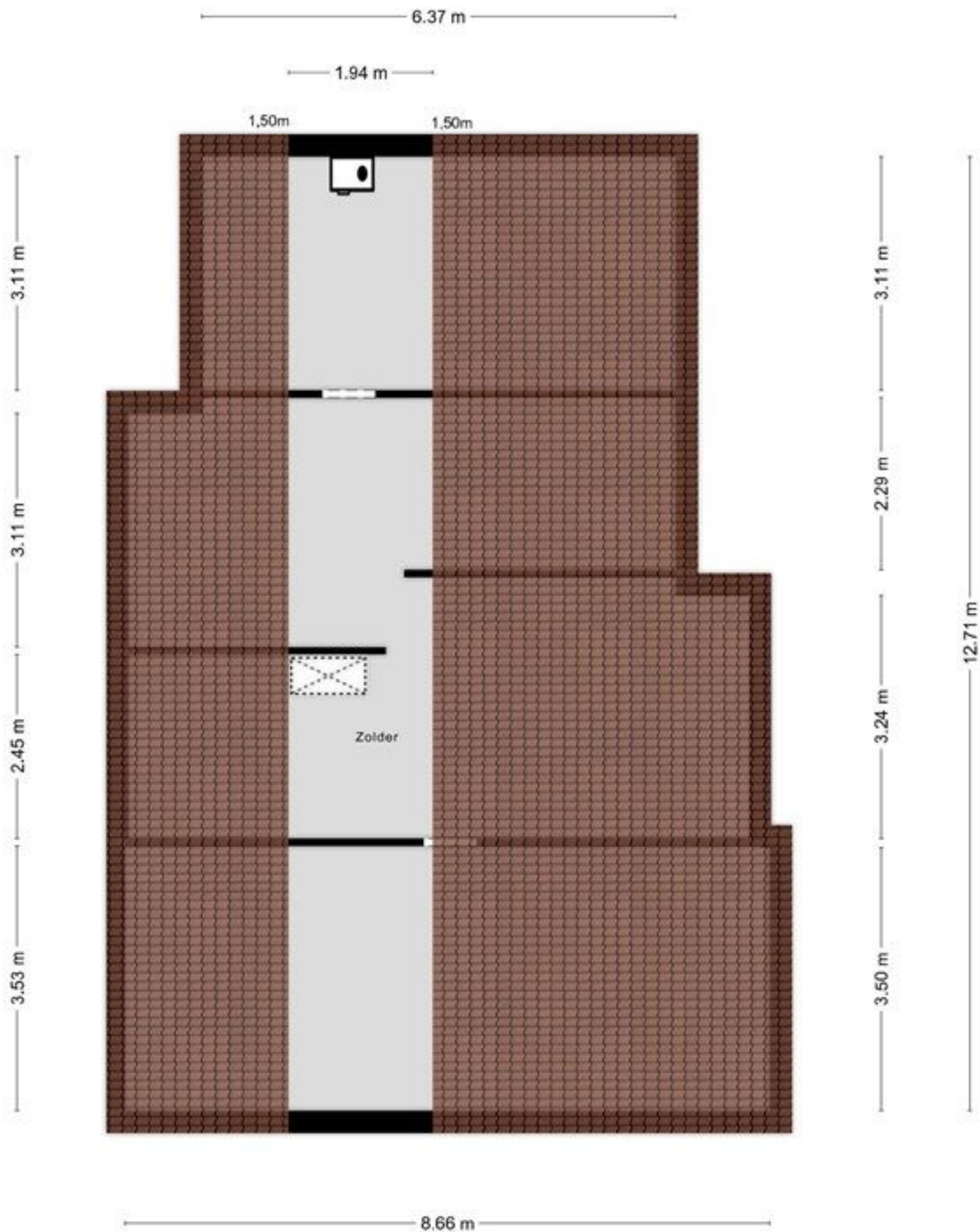




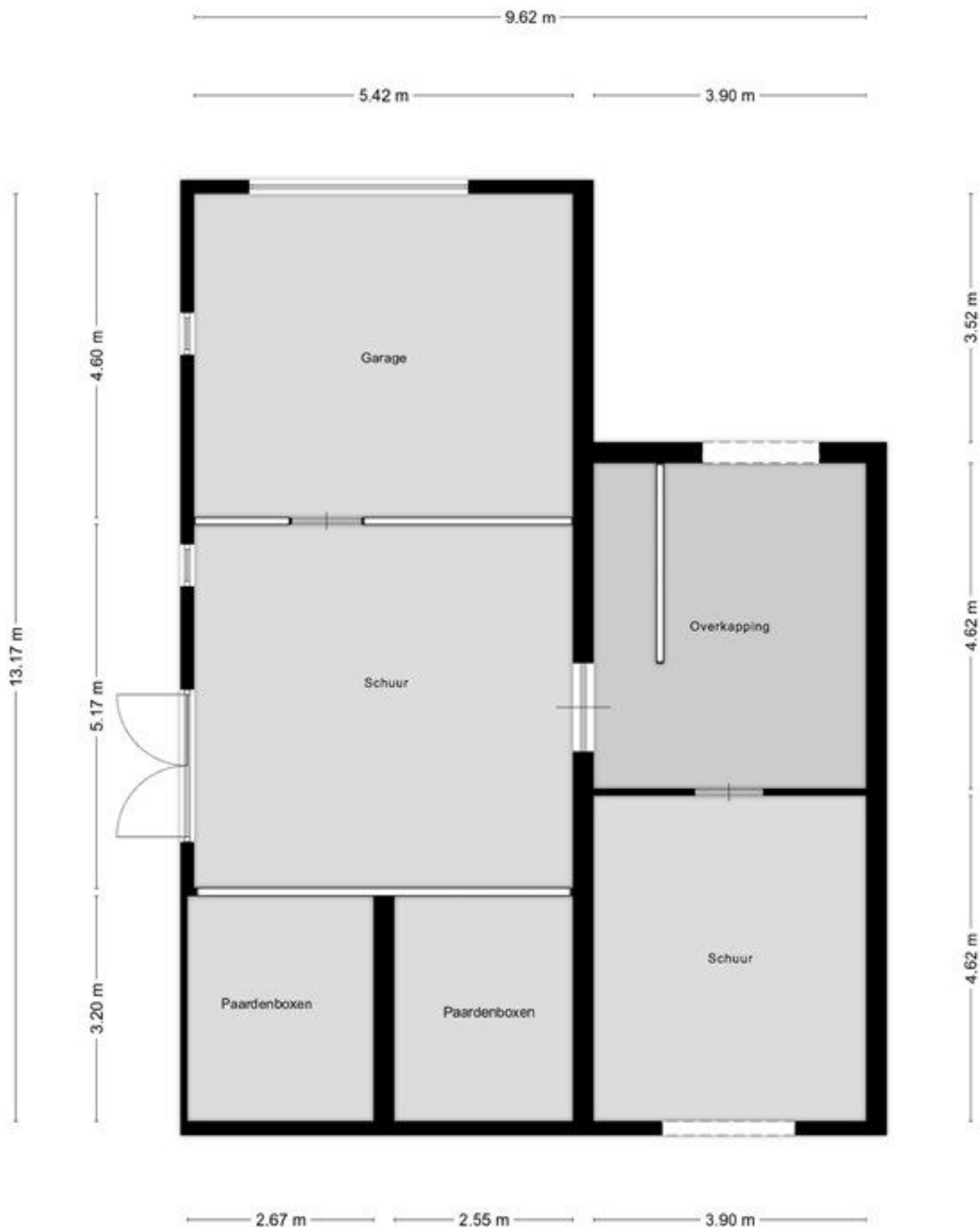
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



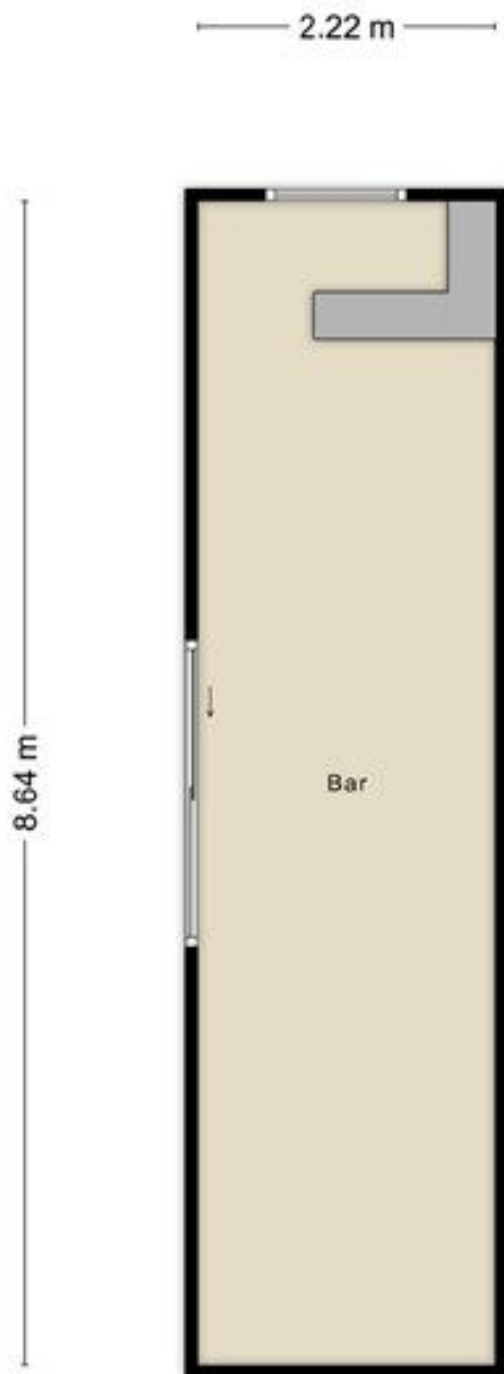
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



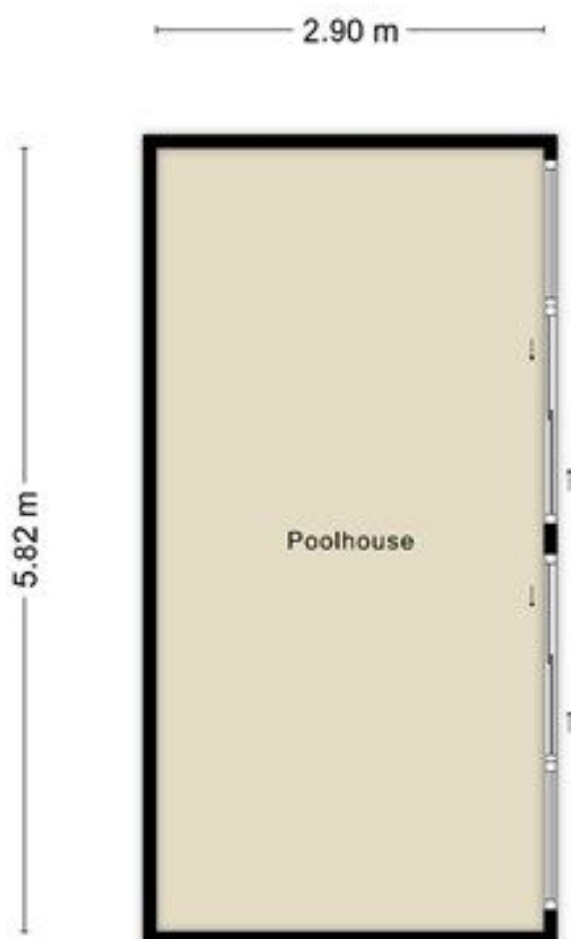
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Bredaseweg 271
Postcode	4872 LA
Plaats	Etten-Leur
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1966
Woonoppervlakte (m ²)	187
Perceeloppervlakte (m ²)	8060
Inhoud (m ³)	891
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	remeha calenta ace 40c ccs, 2019, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 21 jan 2035

