



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Klokkenberg 87
4836 AZ Breda
€ 1.735.000 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 Klokkenberg 87



Woonoppervlakte: 337 m²



Perceeloppervlakte: 478 m²



Inhoud: 1194 m³



Bouwjaar: 2018



Aantal kamers: 8



Soort woning: herenhuis



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 1.735.000 k.k.



Omschrijving Klokkenberg 87

Welkom bij de Klokkenberg 87 te Breda, exclusief wonen midden in het groen met hotel allure.

Op een unieke locatie binnen het historische landgoed “De Klokkenberg” treft u deze indrukwekkende, volledig vernieuwde tussenwoning (2018) met een woonoppervlakte van maar liefst 337 m², gelegen op een perceel van 478 m². Hier woont u in volledige rust, aan de rand van het Mastbos, met reeën in uw achtertuin en het Ginneken en Ulvenhout op fietsafstand.

LIGGING

Wonen op landgoed “De Klokkenberg” betekent uitkijken op natuurgebied Markdal met rivier de Mark. U kunt hier heerlijk wandelen en fietsen. Het Mastbos ligt letterlijk aan uw achtertuin. De gezellige horeca en winkels van het Ginneken en Ulvenhout bereikt u per fiets. Tegelijkertijd bent u in een paar autominuten op de snelweg naar Amsterdam, Schiphol, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Antwerpen.

BEGANE GROND

De statige entree – met hoge stalen deuren en een indrukwekkend trappenhuis – geeft meteen de grandeur van het huis prijs. De gehele woning is tot in perfectie en high-end afgewerkt, met een bio-cementvloer op de begane grond (slijtvast, onderhoudsarm en stijlvol), luxe pvc vloeren in visgraat motief op de verdiepingen, design behang, hotelwaardige badkamers en een high-end woonkeuken.

De woonkeuken vormt het warme hart van het huis: stoere eiken accenten, een kookeiland met extra brede inductieplaat (Opera), hoogwaardige apparatuur van Gaggenau, een Quooker met bruis- en koelfunctie en een elegante bio-ethanol haard. Hier kookt en leeft u in stijl. Aansluitend de gezellige woonkamer met zicht op de tuin en voorbereiding voor een gashaard.

Bij binnenkomst stap je in de immens grote hal, die door zijn ruimte makkelijk op te splitsen is voor kantoor aan huis.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich o.a. twee royale slaapkamers, een aparte wasruimte en een grote multifunctionele ruimte – thans in gebruik als lounge voor de kinderen, maar ook perfect als werkruimte, ruime slaapkamer of tweede living.

Zowel op de begane grond als de 1e verdieping is een intercomsysteem geïnstalleerd.





Omschrijving Klokkenberg 87

TWEEDE VERDIEPING

De ouderverdieping is werkelijk een hotelsuite op zichzelf: een slaapkamer met hotel allure, walk-in closet, ensuite badkamer voorzien van Hotbath kranen en apart toilet. Daarnaast is er een tweede badkamer en een ruime kamer die momenteel dienst doet als gym of thuiswerkplek.



DERDE VERDIEPING

De derde verdieping is ideaal voor gasten, oudere kinderen of een nanny: een grote slaapkamer met karakteristieke houten balken met een eigen badkamer en een technische ruimte met extra opslag.

Kort gezegd: iedere slaapkamer heeft de luxe van een eigen badkamer!

TUIN

De voortuin is stijlvol aangelegd en zorgt voor een warme eerste indruk. De woning is iets terug gelegen, wat zorgt voor een natuurlijke buffer van rust en privacy. De twee privéparkeerplaatsen, garage en de nette bestrating maken het plaatje volledig compleet. De oprit is voorzien van een laadvoorziening t.b.v. elektrische of hybride auto.

Aan de achterzijde wacht een ware verrassing: een zonnige tuin grenzend aan het beschermd natuurgebied, waar de natuur letterlijk uw verlengstuk is. Reeën, vogels en ganzen zijn hier dagelijkse bezoekers. De tuin is functioneel ingericht, maar oogt tegelijkertijd groen en sfeervol. Dankzij het volautomatische druppelsysteem blijft het onderhoud beperkt, zodat u maximaal kunt genieten.

De tuin kent een speelse indeling en is onderhoud vriendelijk.

Een berging biedt extra opslagruimte voor tuingereedschap of fietsen. Hier zit u niet alleen buiten, u bent buiten – met het Mastbos als uw achterbuur.



Omschrijving Klokenberg 87

BIJZONDERHEDEN

- Riante ouderverdieping in luxe hotelsfeer met eigen badkamer, walk-in closet en apart toilet
- Maar liefst 3 luxe badkamers verdeeld over 2 woonlagen
- Grote multifunctionele ruimte geschikt als gym, kantoor of chillruimte voor de kinderen
- Adembenemend uitzicht op het aangrenzende natuurgebied
- Hoogwaardige afwerking met visgraatvloeren, stalen deuren en Frans eiken accenten
- Volledig uitgeruste designkeuken van The Living Kitchen met topapparatuur van Gaggenau en Opera, tevens voorzien van een combi-oven, aparte stoomoven en een warmhoudlade
- Hotelwifi door de gehele woning voor optimaal bereik
- Voorzien van domotica, intercomsysteem en laadpaal
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Nieuwe vloeren, jaloezieën, keuken en wandafwerking door het hele huis
- 16 zonnepanelen voor eigen gebruik en daarnaast beheert de VvE nog 9 reservepanelen waarin verkopers een aandeel in hebben dat dient te worden overgenomen
- Bijkomende kosten zijn: circa € 60,- per maand voor het onderhoud van het landgoed (onder andere voor de schoonmaak van de goten en het terrein) en € 120,- per maand voor het monument.

Bent u klaar om elke dag te ontwaken met uitzicht op reeën en te genieten van rust, ruimte en luxe? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

De makelaar zorgt dat de koffie klaarstaat – u hoeft enkel nog binnen te lopen en het te ervaren.

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. “Wat je ziet is wat je koopt” blijft het uitgangspunt.



Omschrijving Klokkenberg 87

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat De Huizenbemiddelaar lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

VERKOOPDOCUMENTATIE

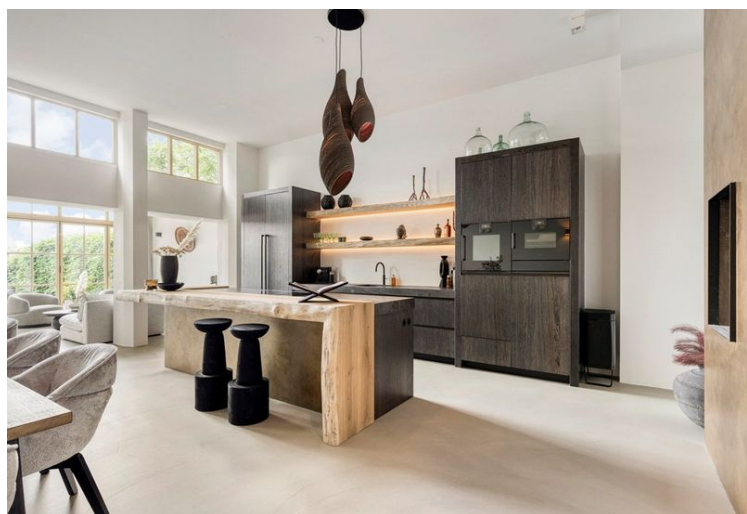
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor uw ideeën en bespreken graag hoe u de ruimtes naar uw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar uw hand te zetten.

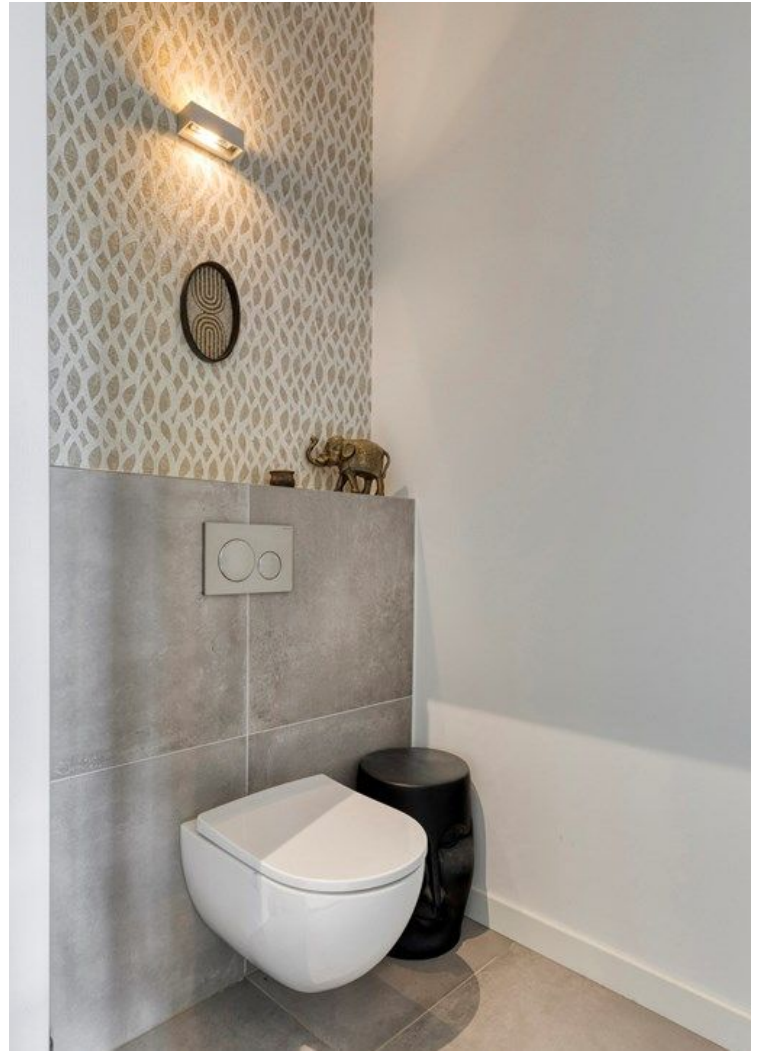
Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.



Klokkenberg 87 in beeld





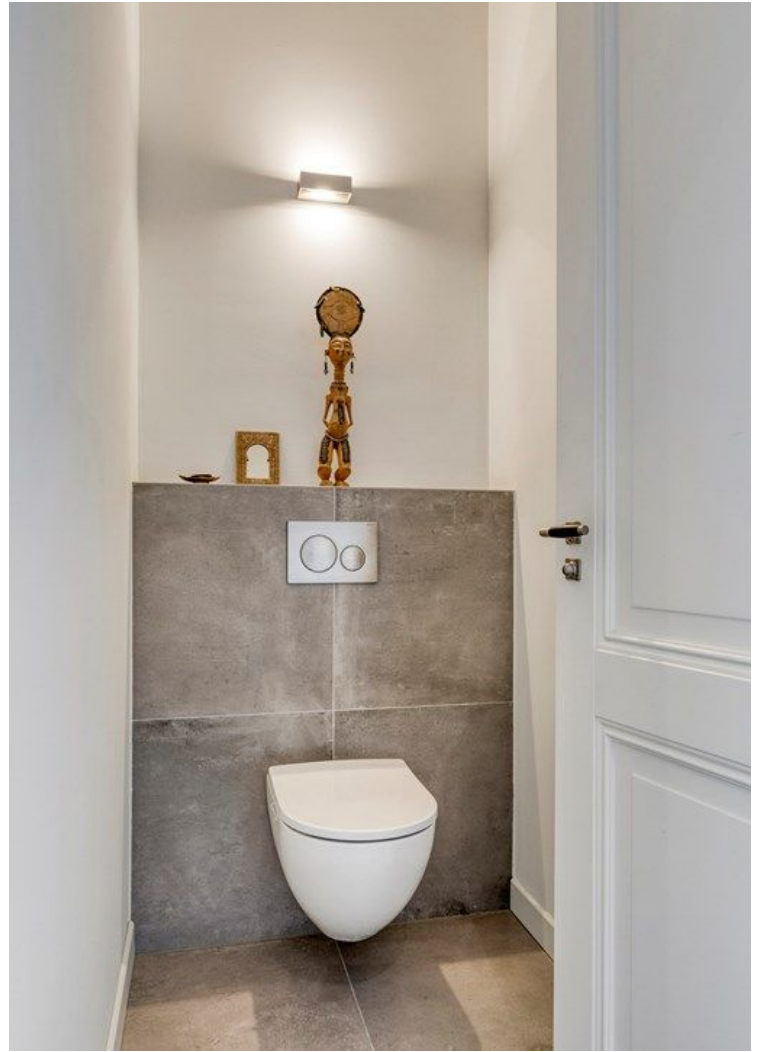






















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



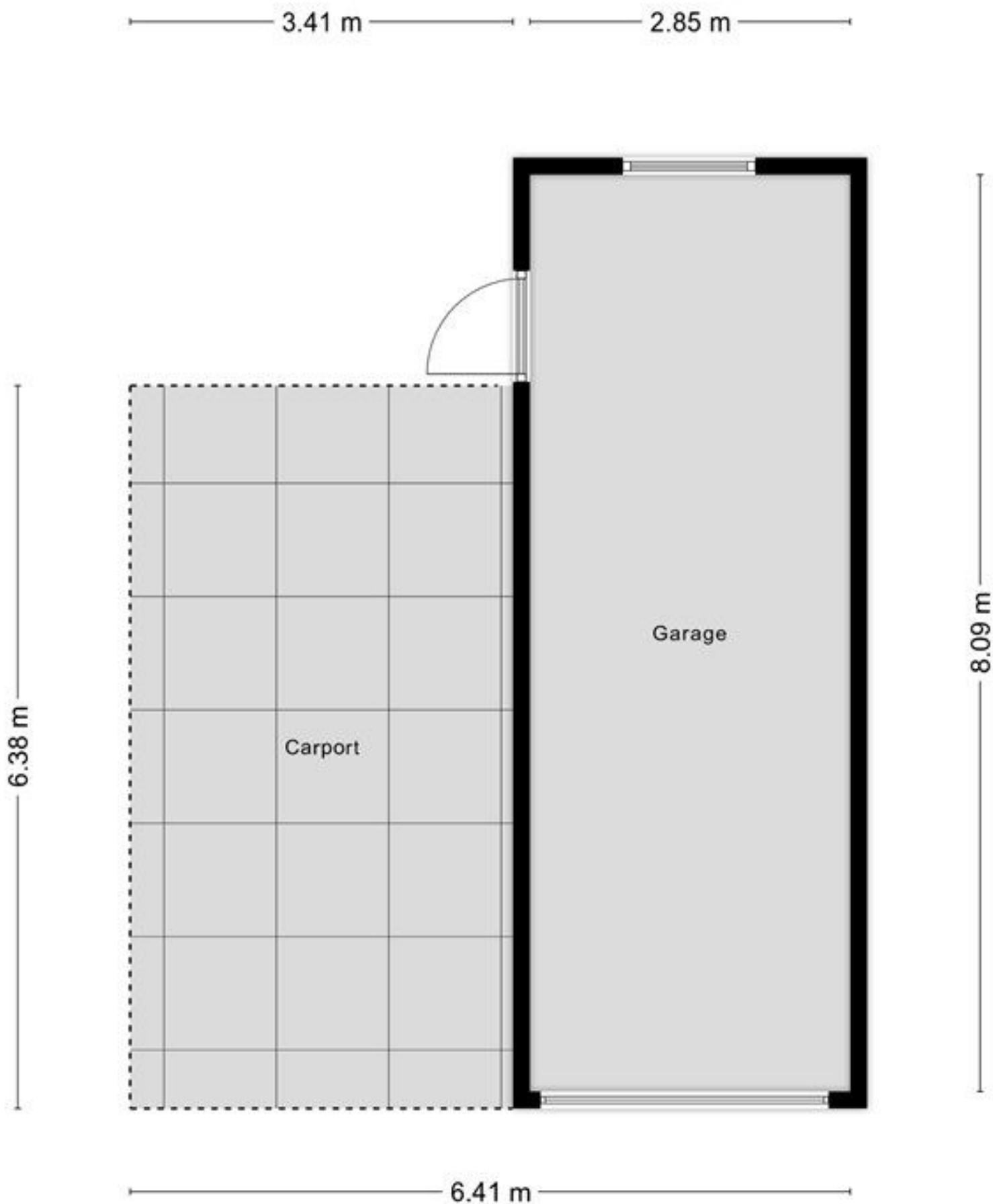
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	Klokkenberg 87
Postcode	4836 AZ
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	herenhuis
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte (m ²)	337
Perceeloppervlakte (m ²)	478
Inhoud (m ³)	1194
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	nefit, 2018, eigendom, gas

