



**Moerdijkse Postbaan 111**  
**Breda**







# Moerdijkse Postbaan 111, Breda

Wat een pa-rel! Op zoek naar een fantastische woonbeleving en ultiem woongeluk?  
Dit is jouw kans!

Deze schitterende, met riet bedekte villa met statige oprijlaan, prachtige tuin en royale loods, pronkt op een unieke locatie in Breda op korte afstand van natuurgebieden "De Vloeiweide" en "De Rith". Ook het Liesbos, de gezellige centra van Princenhage, Breda en Etten-Leur bevinden zich vlakbij, wat een perfecte mix biedt tussen rust en levendigheid.

Deze indrukwekkende villa is rustig en landelijk gelegen op het uitgestrekte landgoed "Ganzeweide", op een perceel van circa 4.543 m<sup>2</sup> en biedt een scala aan mogelijkheden. De grote multifunctionele ruimte van de villa is een onmisbare toevoeging en is perfect voor onder andere inwonende kinderen of bijvoorbeeld atelier of kantoor/praktijk aan huis. Laat je fantasie de vrije loop!

Met een woonoppervlak van maar liefst 301 m<sup>2</sup> biedt het alle gezinsleden een eigen, fijne plek om zich terug te trekken of juist om gezellig samen te zijn. Neem plaats bij de haard in de riante, stijlvolle living, geniet van gezellige borrels of diners met vrienden/familie in de heerlijke tuinkamer óf ontketen de chef-kok in jezelf in de luxe keuken, die van álle gemakken is voorzien! De onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning is werkelijk een lust voor het oog en sluit perfect aan bij de stijl van de villa. In de achtertuin kun je volop genieten van lange zomeravonden in het sfeervol ingerichte riet gedekte tuinhuis óf op een van de vele andere uitnodigende terrassen.

Rust, ruimte, een overvloed aan privacy, gecombineerd met een heerlijk wooncomfort, vormen de essentie van deze villa. Maak snel een afspraak!



## BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

Stap binnen in de ruime ontvangsthal, waar openslaande deuren jou uitnodigen om verder te gaan en de rest van deze prachtige villa te bewonderen. Een mooi detail is het glas-in-lood raam dat een bijzondere touche geeft aan deze ruimte. Laat je verrassen door al het moois wat deze villa te bieden heeft!

*Afwerking: marmeren vloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.*

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. Ook hier voegt het glas-in-lood raam een bijzondere touche toe.

*Afwerking: marmeren vloer, betegelde wanden en een stucwerk plafond.*

Betreed de riante en stijlvolle living, waar de perfecte harmonie tussen klassiek en modern tot leven komt. Deze sfeervolle en ontzettend lichte ruimte is ingedeeld in twee ruimten, elk met zijn eigen unieke charme. Het plafond is verfraaid met twee prachtige ornamenten, die een vleugje elegantie toevoegen aan deze living. Neem plaats voor de tv in de moderne zitkamer, die naadloos overgaat in de heerlijke tuinkamer. Of geniet van de knusse sfeer bij de authentieke schouw, compleet met een gezellige gashaard, perfect voor warme en intieme avonden. En voor extra comfort is de living uitgerust met elektrische zonwering, zodat je op elk moment van de dag de perfecte lichtinval kunt creëren.

*Afwerking: marmeren vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## VERVOLG BEGANE GROND

Deze luxe en moderne woonkeuken is dé perfecte ruimte voor de echte kookliefhebber. Met elk detail zorgvuldig overwogen, is deze prachtige keuken ontworpen om jouw culinaire verbeelding tot leven te brengen. Het imposante kookeiland strekt zich uit tot een ruime eettafel, waar jij kunt plaatsnemen met familie of vrienden. Met een mooi granieten aanrechtblad, een inductie kookplaat met afzuigstelsysteem, twee grote besteklades en een overvloed aan opbergruimten, heb je alles binnen handbereik.

Maar dat is nog niet alles! Aan de wand pronkt luxe inbouwapparatuur van het merk Bosch, met maar liefst twee koelkasten, een vrieskast, een stoomoven en combimagnetron voor de heerlijkste gerechten én een geïntegreerd koffiezetapparaat, voor een perfect kopje koffie in de ochtend. Aan de andere lange zijde is een voorraadkast gecreëerd die samen met de ingebouwde kasten volop opbergruimten bieden. Naast het kookeiland vind je nog een keukenblok, ook voorzien van een granieten aanrechtblad met spoelbak en een vaatwasser, voor nog meer kookgemak.

*Afwerking: keramische tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met dimbare inbouwspots.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## VERVOLG BEGANE GROND

Naast de ontvangsthal aan de voorzijde beschikt de woning ook over een entree aan de oprit zijde. Het samenspel van gepotdekseld hout en een keramische tegelvloer, geeft deze entree een fraaie uitstraling. Deze entree biedt toegang tot de heerlijke tuinkamer.

*Afwerking: natuurstenen vloer, gepotdekseld hout op de wanden en een stucwerk plafond met dimbare inbouwspots.*

De schitterende tuinkamer vormt de absolute eye-catcher van deze villa. Deze ruimte is met veel passie en vakmanschap ontworpen, waarbij ook hier geen detail over het hoofd is gezien. De tuinkamer kan elegant worden afgesloten met glazen taatsdeuren vanuit de entree, terwijl het tegelijkertijd in open verbinding staat met de living. Een fraaie lichtstraat met vele glazen raampartijen, voorzien van speciaal zonwerend glas, zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht in deze sfeervolle en uitnodigende ruimte. Een grote eettafel nodigt jou uit voor gezellige borrels of diners met familie en vrienden, waardoor deze ruimte, naast de living een bruisend centrum van samenzijn wordt. Dankzij de openslaande tuindeuren met horren wordt de tuin moeiteloos toegankelijk, waardoor je binnen en buiten in perfecte harmonie samenkomt.

*Afwerking: natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met dimbare inbouwspots.*

De tussenhal is voorzien van een praktische vaste kastenwand met daarin de vloerverdeler t.b.v. de vloerverwarming, de cv ketel en opbergruimte voor spullen.

*Afwerking: natuurstenen vloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## VERVOLG BEGANE GROND

De multifunctionele ruimte is zonder twijfel een zeer waardevolle toevoeging aan deze villa. Deze veelzijdige en grote ruimte biedt talloze mogelijkheden voor verschillende doeleinden, zoals een luxe chill-ruimte voor inwonende kinderen, kantoor/praktijk aan huis, een speelkamer óf hobbykamer. Laat je fantasie de vrije loop!

*Afwerking: pvc laminaatvloer, schoonmetselwerk wanden en een platen plafond met inbouwspots.*

Op de begane grond vind je een keukenblok met een extra grote spoelbak, compleet met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Bovendien is er een handige ingebouwde kast aanwezig voor extra opbergruimte en zijn er diverse uitzetramen aanwezig voor ventilatie. Als je nog meer natuurlijk licht wilt creëren, zijn de originele garagedeuren behouden gebleven, waardoor het ook mogelijk is om bijvoorbeeld een glazen pui te realiseren, ideaal voor een kantoor of praktijk aan huis. Via een vaste trap heb je toegang tot een compleet ingerichte zolder met slaapkamer en doucheruimte.

De slaapkamer is uitgerust met twee dakkappen en een draai-kiep raam.

*Afwerking: pvc laminaat, spuitwerk wanden en een platen plafond met inbouwspots.*

De doucheruimte is eveneens uitgerust met een dakkapel en draai-kiep raam, wat zorgt voor een aangename lichtinval en ventilatie. Daarnaast voorzien van een douche met thermostaatkraan, een toilet, wastafel en een designradiator.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond met inbouwspots.*







Schalk Makelaardij

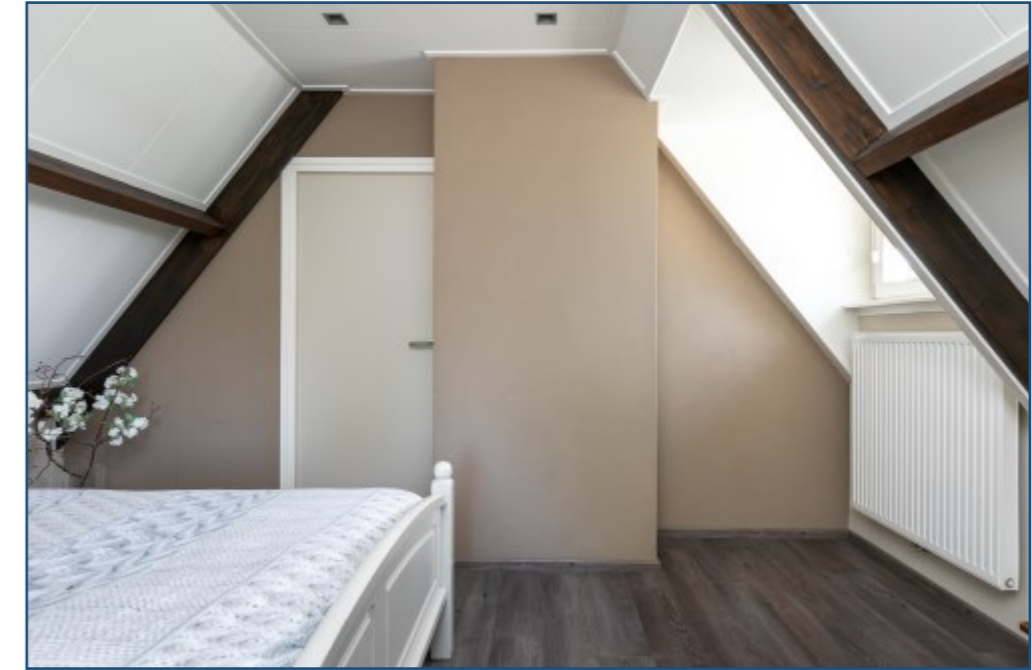


Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping omvat vier slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte, wat bijzonder praktisch is voor het comfort en gemak.

*Afwerking: eiken houten vloer, spachtelputz wanden en een houten delen plafond.*

In de comfortabele ouderslaapkamer bevindt zich een dakkapel die zorgt voor extra ruimte.

Ook is er een draai-kiepraam en vaste kledingkast aanwezig.

*Afwerking: eiken houten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met dimbare inbouwspots.*

De tweede slaapkamer op deze verdieping beschikt over een vaste kastenwand en een Velux dakraam.

*Afwerking: eiken houten vloer, spachtelputz wanden en een houten delen plafond.*

De derde slaapkamer is voorzien van een draai-kiep raam. Via een vlizotrap is de bergzolder op stahoogte bereikbaar, perfect voor extra opbergruimte!

*Afwerking: eiken houten vloer, spachtelputz wanden en een houten delen plafond met dimbare inbouwspots.*

De vierde slaapkamer is eveneens uitgerust met een dakkapel en een op maat gemaakte vaste kastenwand.

*Afwerking: eiken houten vloer, spachtelputz wanden en een houten delen plafond met dimbare inbouwspots.*

De aparte toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een houten delen plafond.*

De moderne en luxe badkamer nodigt uit tot heerlijke ontspanningsmomenten. Je vindt er een ligbad met thermostaatkraan, om volledig tot rust te komen. Naast het bad zijn handige nisjes in de wand geïntegreerd, afgewerkt met hout, waar je je handdoeken kunt opbergen voor een opgeruimde en toch verfijnde uitstraling. Het wastafelmeubel, ook met houten afwerking en een Dekton blad, voegt een vleugje landelijke warmte toe aan de ruimte. De badkamer biedt ook een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche. Een praktische nis in de douche maakt het organiseren van je shampoos en andere benodigdheden heel eenvoudig. En, alsof dat nog niet genoeg is, ervaar je ook het comfort van vloerverwarming en een draai-kiep raam met hor en screen.

*Afwerking: tegelvloer, deels stucwerk en deels betegelde wanden en stucwerk plafond met dimbare inbouwspots.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## **TWEEDE VERDIEPING**

Via een vlizotrap in de derde slaapkamer is de bergzolder op stahoogte bereikbaar waardoor deze ruimte perfect is voor het opslaan van extra spullen.





## EXTERIEUR

### **Stijlvol riet gedekt tuinhuis**

Achterin de tuin staat een stijlvol tuinhuis, dat perfect aansluit bij de stijl van de villa met zijn rieten kap. De vloer is afgewerkt met oud gebakken stenen en een Basalt natuurstenen vloer. Deze ruimte verwelkomt je met grote glazen schuifdeuren, die zowel op zonovergoten zomerdagen als knusse winteravonden de perfecte setting creëren. Een comfortabele zithoek en het aangrenzende buitenterras nodigt uit tot ontspannen momenten of gezellig samenzijn met familie of vrienden. De zithoek is uitgebreid met een eiken houten keukenblok dat een vleugje rustieke elegantie toevoegt, compleet met een authentieke Franse spoelbak met kraan en een koelkast. Hier kun je in alle comfort genieten van deze bijzondere plek!







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



### **Statige en lange oprijlaan**

Via een lange en statige oprijlaan, afgesloten met een elektrisch bedienbare poort met hekwerk en spraakintercom, betreed je het terrein van de villa. Naast de poort staan twee gemetselde penanten, waarvan beiden zijn voorzien van verlichting en één is voorzien van een geïntegreerde brievenbus. Deze oprijlaan biedt volop parkeergelegenheid en wordt geflankeerd door prachtige hoge bomen, die voor een mooi aanzicht zorgen.

### **Prachtige en onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning**

Deze fantastische villa is gesitueerd op een mooi perceel van circa 4.543 m<sup>2</sup>. De tuin, naadloos passend bij de stijl van de villa, biedt een weelderig groene oase met een overvloed aan privacy. Volwassen begroeiing en majestueuze bomen creëren een prachtig decor, terwijl het gazon een uitnodigende speeltuin vormt voor kinderen. Ontspan onder de stralende zon op een van de vele sfeervolle terrassen afgewerkt met natuurstenen vloeren en gebakken stenen, of zoek verkoeling in de schaduw van de bomen. Ook vanaf de voorkant van de villa kun je genieten van een adembenemend vrij en uitgestrekt uitzicht. Met de toevoeging van Inlight tuinverlichting en een geautomatiseerd beregeningssysteem wordt het buitenleven hier werkelijk een paradijs voor tuin- en natuurliefhebbers. Hier ervaar je het échte buitenleven! .







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



### Vrijstaande grote loods

Het behoort tot de mogelijkheden om de aangrenzende vrijstaande loods extra aan te kopen. Onderstaand treft u een korte omschrijving van deze loods. Via een elektrisch bedienbare poort met hekwerk betreed je het verharde buitenterrein waarop de grote loods is gesitueerd. Hier is volop parkeergelegenheid. De grote elektrisch bedienbare kunststof sectionaal deur maakt deze ruimte perfect voor grote voertuigen en machines. De loods is tevens toegankelijk via een loopdeur. Binnenin opent zich een wereld van mogelijkheden: een ruime werkplaats/magazijn, een kantoorruimte en een toiletruimte, geschikt voor allerlei doeleinden. Dankzij de aanwezigheid van krachtstroom en een geavanceerd beveiligingssysteem kun je hier met een gerust hart aan de slag! De loods is gelegen op een perceel van circa 1.543 m<sup>2</sup>. Informeer naar de mogelijkheden bij de makelaar.

*Afmeting: 15,11 m<sup>1</sup> x 18,08 m<sup>1</sup>.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



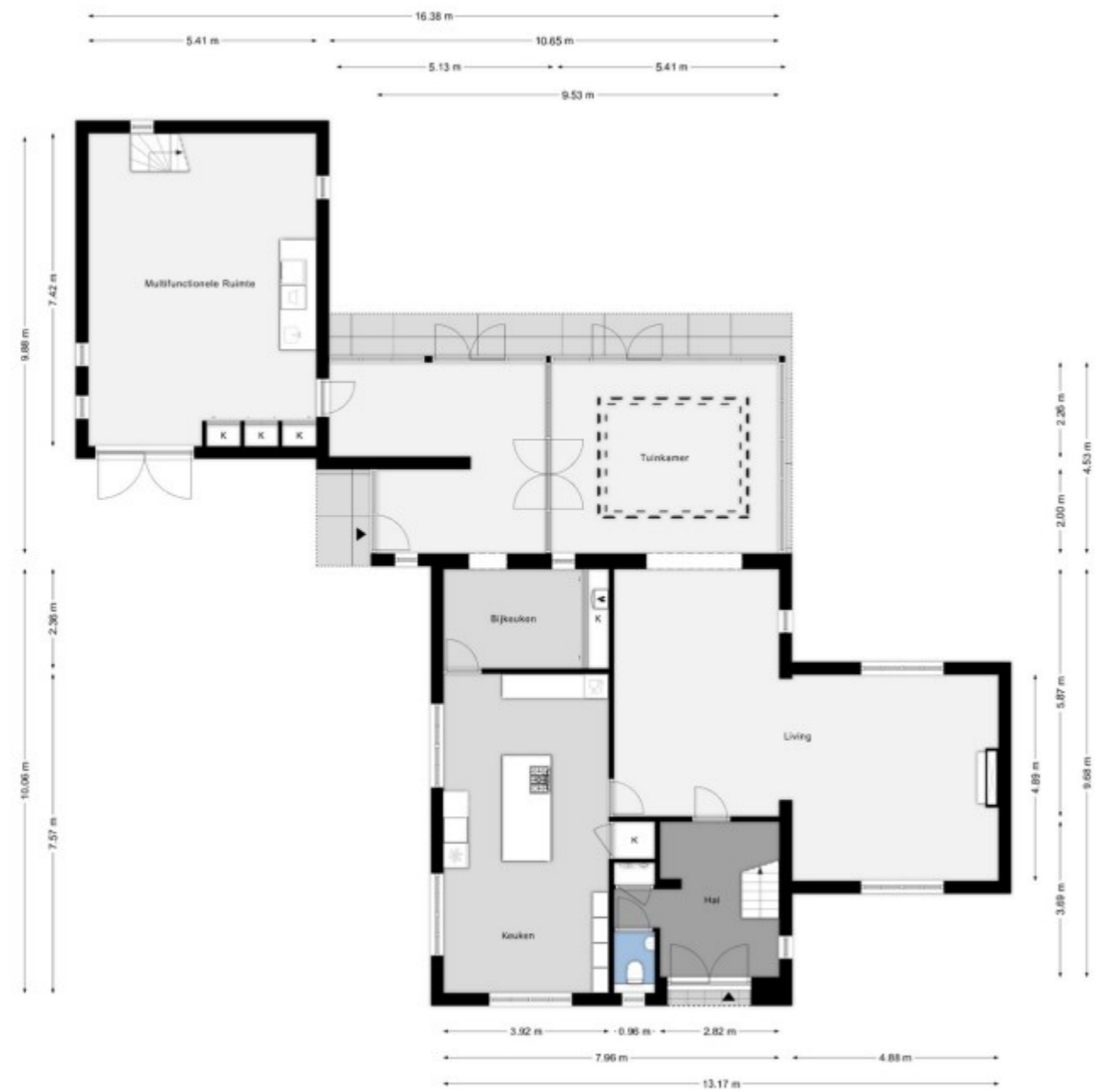


Schalk Makelaardij

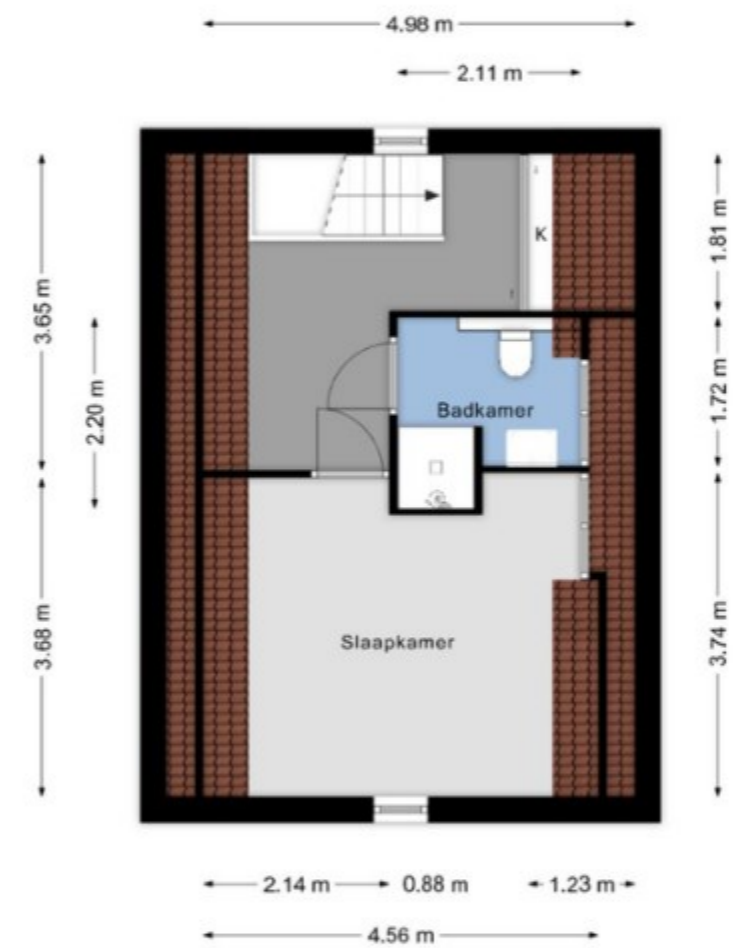
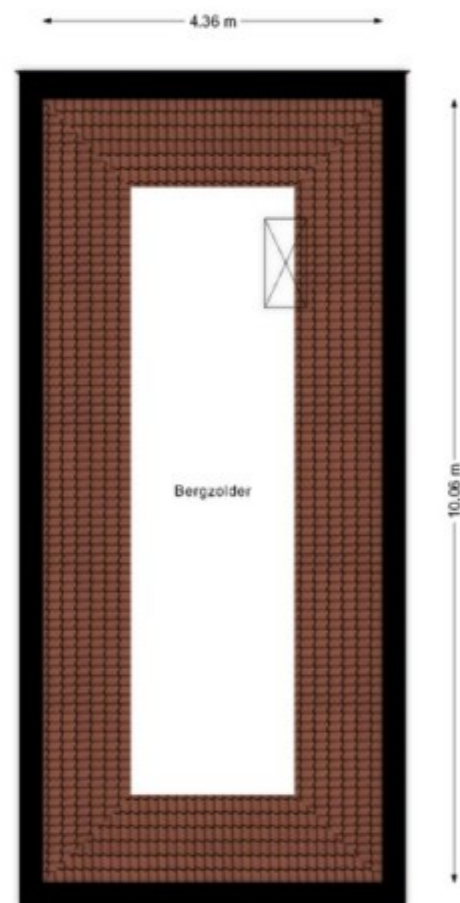


Schalk Makelaardij

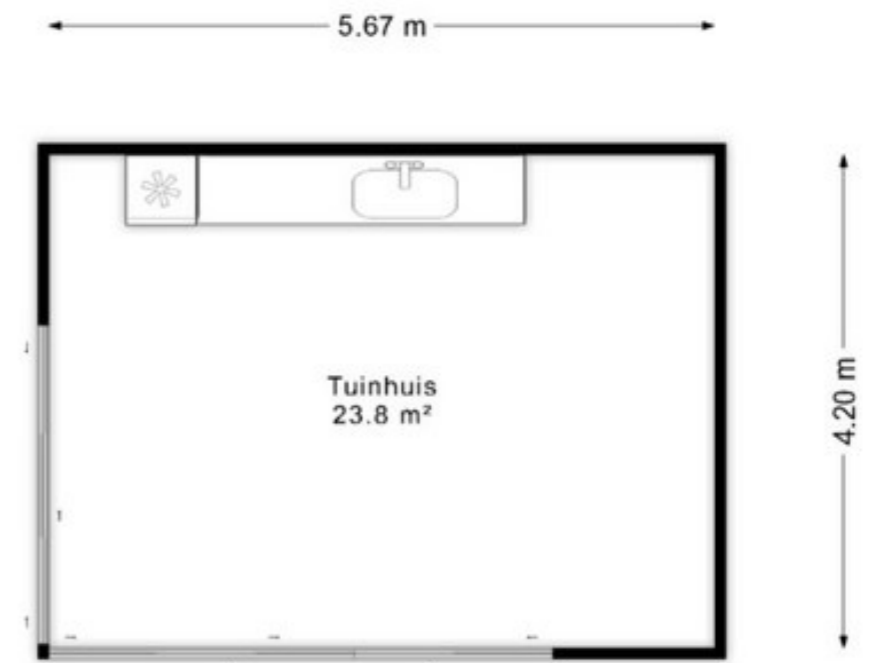














## KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente Princenhage, sectie S, nummer 24,  
Gemeente Princenhage, sectie S, nummer 25  
Gemeente Princenhage, sectie S, nummer 28  
Gemeente Princenhage, sectie S, nummer 52  
Gemeente Princenhage, sectie S, nummer 45  
Gemeente Prinsenhage, sectie Q, nummer 1573  
Gemeente Princenhage, sectuie Q nummer 2401

**Totaal groot: circa 4.543 m<sup>2</sup>**



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Villa.  
Bijgebouwen : Tuinhuis. Optioneel: vrijstaande loods.

Bouwjaar : 1992 (in de loop der jaren verbouwd).  
Inhoud : 1.139 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 301 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : circa 4.543 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak bedekt met riet.  
Begane grond vloer : Betonnen vloer.  
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.  
2e verdiepingvloer : Houten vloer.  
Isolatie : Dak, muur- en vloerisolatie.  
Kozijnen : Houten kozijnen met HR + beglazing (behoudens glas-in-lood ramen).  
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2022.  
Elektrische verwarmingspanelen en een gashaard.  
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2022.  
Overig : - voorzien van een beveiligings- en beregeningssysteem.

Energie label : 



## BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.



### Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

### Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

### Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

### Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

### Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

### Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen