



Rijsbergen Oekelsbos 57

Vraagprijs: € 1.350.000,-- k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF





Introductie

In een prachtig landelijke leefomgeving, net onder de rook van Breda in een bosrijke setting presenteren wij u met trots deze vrijstaande, geheel aan het zicht onttrokken, oogverblindende, state of the art villa.

Deze turn key parel is gebouwd in 2017, staat op een perceel van 1580m², kent een fabuleus afwerkingsniveau, met schitterende zichtlijnen, een zeer overwogen en goed doordachte indeling en een uitstekend isolatiepakket en voorzien van warmtepomp en zonnepanelen.

U ervaart hier een enorme mate van privacy achter het geheel omheinde perceel en het ultieme gevoel van modern wooncomfort.

Door de vele raampartijen, patio's en schuifpuien is binnen is buiten en vice versa en is dit juweel 1 met de natuur en haar aangelegde tuin.





Kenmerken

Woonoppervlakte	184m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	34m ²
Inhoud	707 m ³
Perceeloppervlakte	1580 m ²
Bouwjaar	2017
Energie label	A
Isolatie	Optimaal
Verwarming	Warmtepomp
Zonnepanelen	17



Overdekte entree

Ruime ontvangsthal met inbouwkasten op maat, inpandige berging en technische ruimte.



Corridor en luxe toiletruimte

Met lichtstraat in plafond

Master bedroom

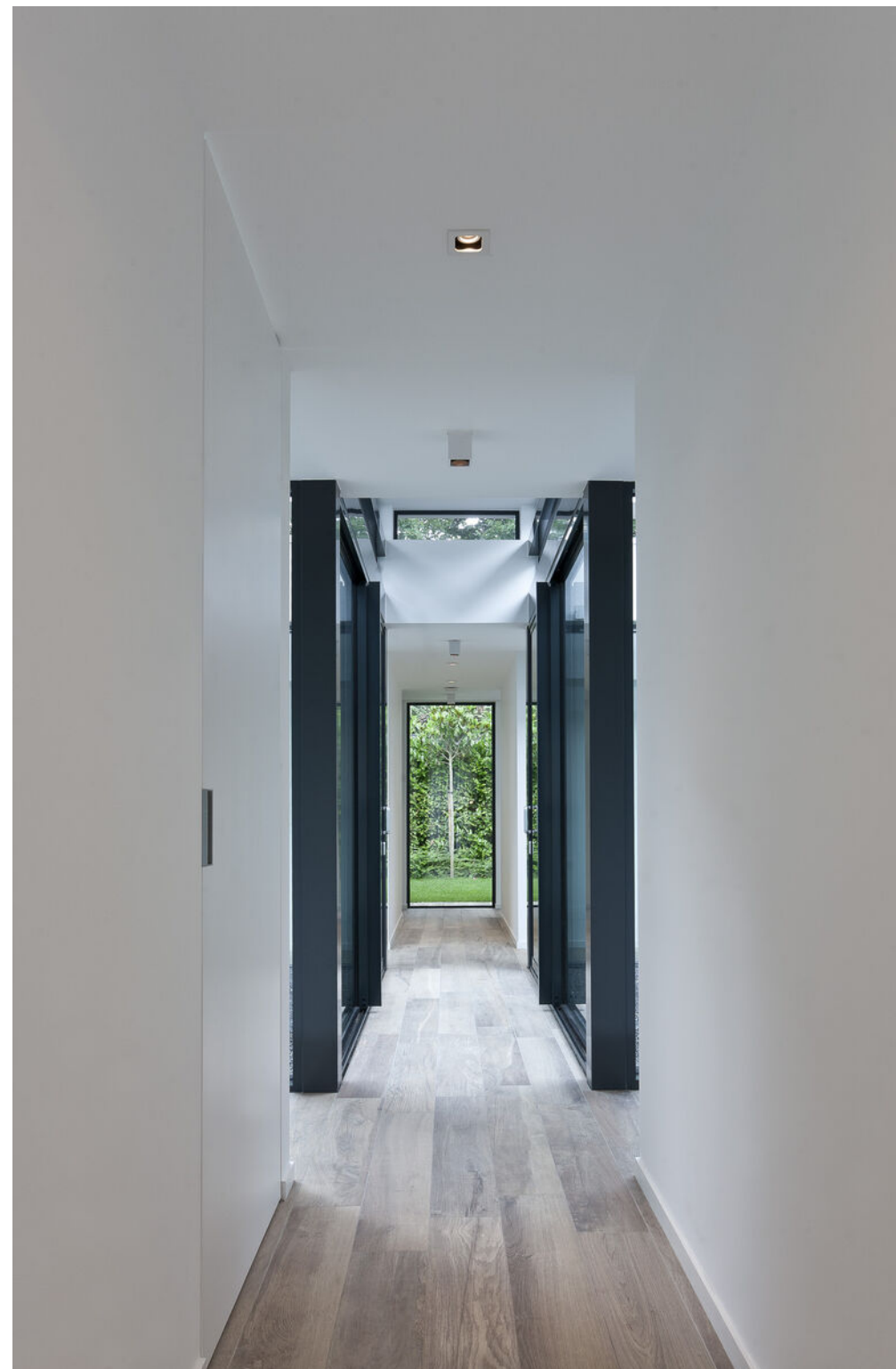
Voorzien van luxueuze eigen badkamer (verwarmde muren) en openslaande tuindeuren.





Horizontale corridor

Met prachtige zichtlijnen



Slaapkamer/ garderobekamer

Voorzien van lichtstraat in plafond en inbouwkasten op maat aan beide zijden.





Bijkeuken

Met keukeninrichting voorzien van aansluitpunten
wasapparatuur.



Horizontale & verticale corridor

Van waaruit telke male een fabuleus uitzicht op onder andere de prachtige patio's.



Slaapkamer/ werkkamer

Welke view biedt over de voorzijde en voorzien van inbouwkasten op maat.



Tuingerichte leefvleugel

Woonkeuken met glaspuien van 5 meter vrije doorgang naar het overdekte terras en achtertuin.



Keuken

Volledig geoutilleerde, zeer luxueuze keukeninrichting.





Overdekte terrassen

Het ontwerp van de tuin en terras sluit volledig aan op het bos. Het bos heeft grove dennen, eiken, beuk, kurkeik, berk, walnoot, amandel, fruitbomen en laurierstruiken. Er groeien vaarns en rhododendrons. In de kruinen en tuin zitten vogels van diverse pluimage en springen de eekhoortjes van tak tot tak tot op het gazon. Je geniet hier optimaal van het échte buitenleven onder de via domotica instelbare lamellendaken van de patio's en dimbare verlichting. 'S avonds hoor je de bosuil voor het ultieme buitenleven en vakantiegevoel. Patio's zijn voorzien van ca 40 jaar oude olijfbomen welke sfeervol zijn uitgelicht.





Kenmerken

- Instapklaar
- Zonnepanelen 17 stuks met omvormer en app
- Duurzaam gebouwd en uitstekend geïsoleerd, waardoor zeer lage energiekosten
- Parkeren voor meerdere voertuigen, elektrische toeganspoort van 5 meter met afstandsbediening (3)
- Voorbereiding opladen elektrische voertuigen,
- Voorzien van 380V krachtstroom
- Volop privacy biedende prachtig aangelegde tuin
- Zeer hoogwaardige afwerkingsniveau
- Volledig voorzien van vloerverwarming, welke in de zomer met de warmtepomp fungeert als koeling
- Binnendeuren zijn taatsdeuren
- Tuin is voorzien van een 9 groeps bewatering met sproeijs vanuit eigen grondwaterbron en pompset met volledig geautomatiseerde bewateringscomputer voorzien van app. Tevens voorzien van verlichting met mogelijkheid tot uitbreiding
- Lamellendaken met sfeervolle dimbare verlichting
- Buiten regendouche met warm/ koudwater mengkraan
- Robotmaaier met app
- Domotica
- Nest Buitencamera (2 stuks), nest rook en koolmonoxide melders (5 stuks) met app.
- Glasvezelaansluiting
- Aquacell waterontharder
- Vrij van gas
- Lucht/ Water warmtepomp
- 2de & 3de slaapkamer en badkamer vrij eenvoudig te realiseren, graag verwijzen wij naar de optionele plattegrond

Overview

Middels deze brochure hebben wij getracht u een beeld te schetsen van deze unieke villa, om dit beeld levendig te maken en de ware beleving van ultiem woongenot te ervaren nodigen wij u graag uit voor een sightseeing.

Graag wijzen wij u ook op het scala aan woon- en gebruiksmogelijkheden.







Verkoopvoorwaarden

Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

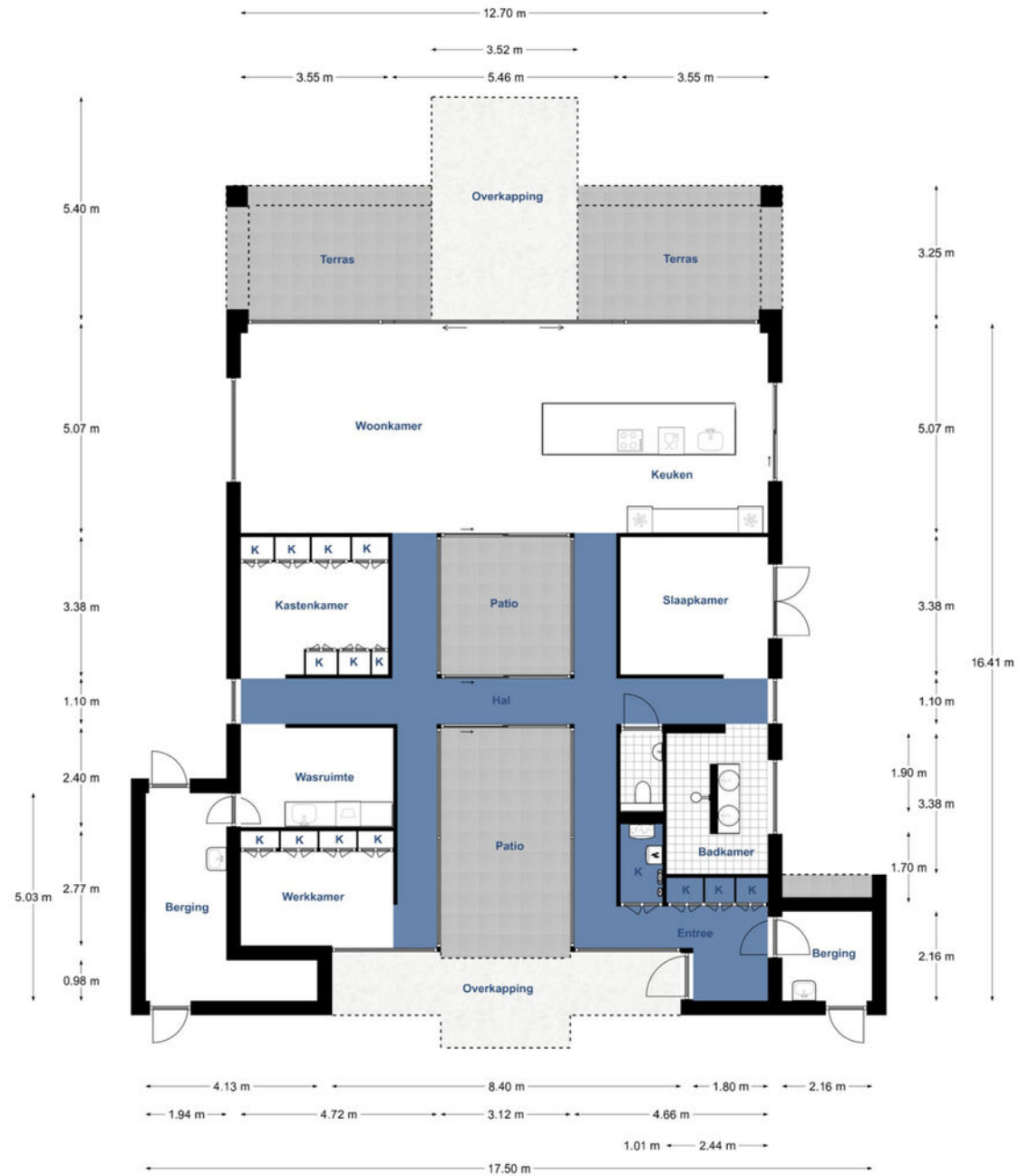
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

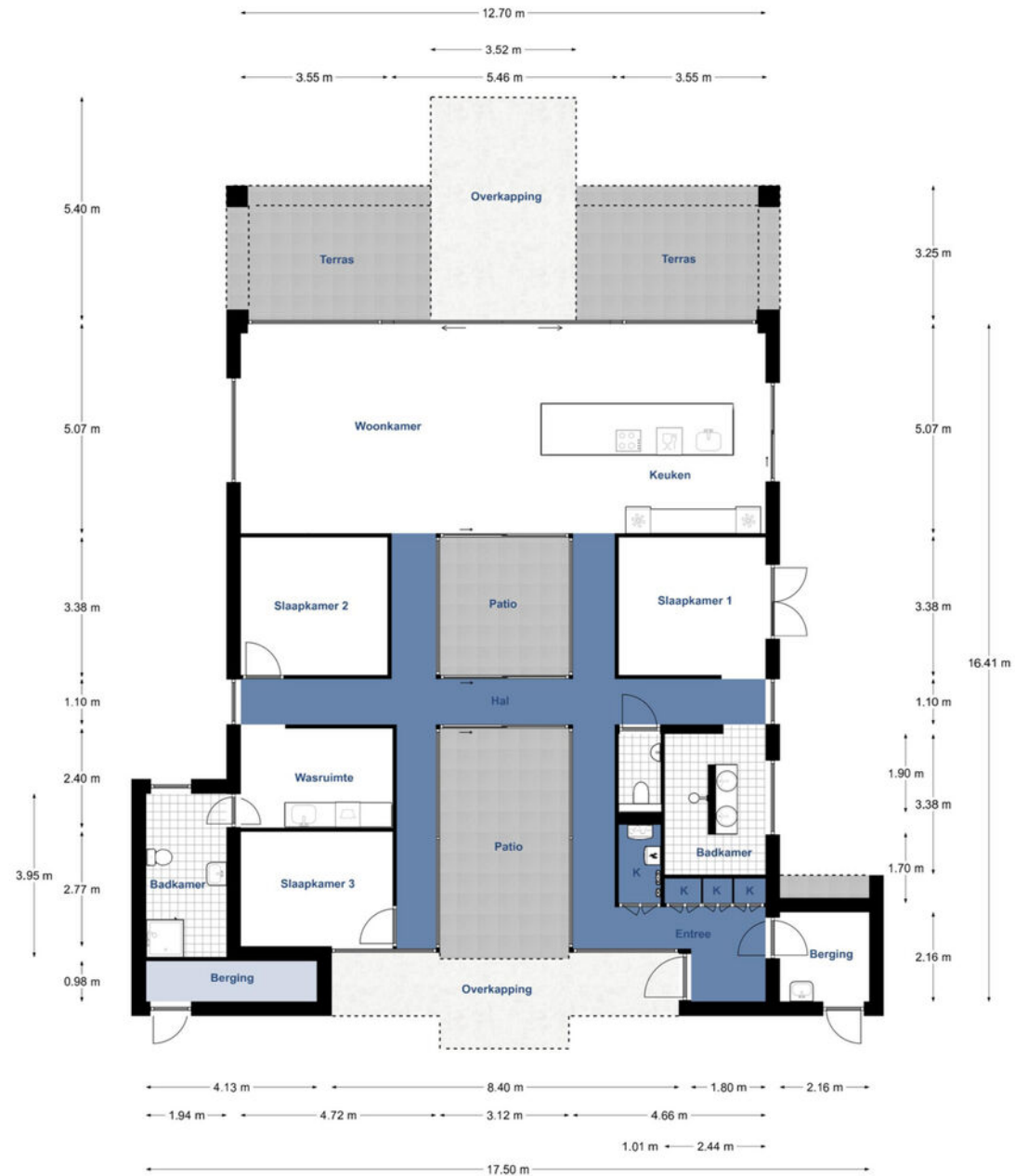
Disclaimer verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

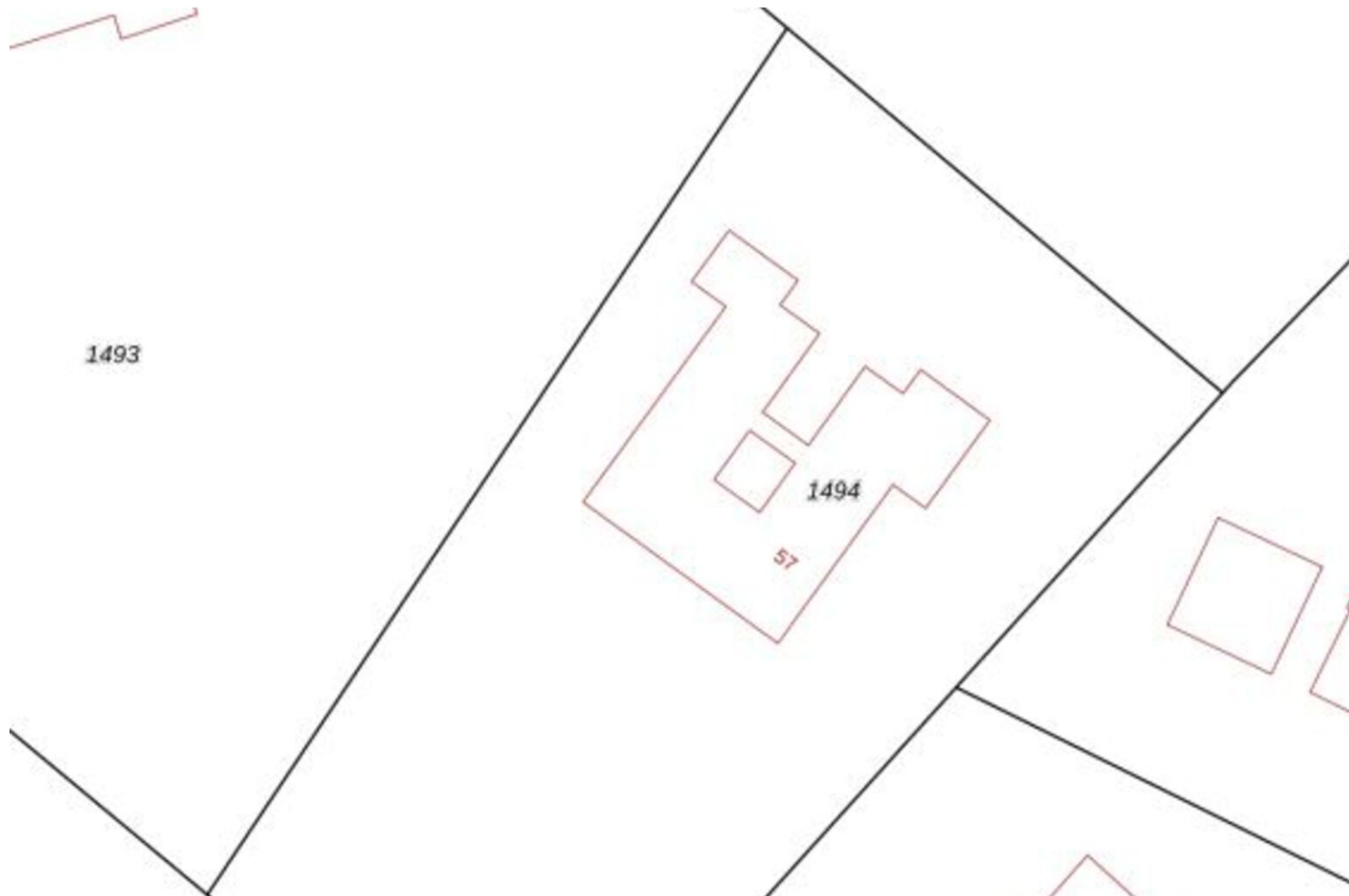
Plattegrond



Optionele plattegrond



Kadaster





Kijkt net iets verder

Exclusief betekent veel voor GB makelaars.

Niet alleen voor wat betreft ons woningen-aanbod. Maar exclusief betekent meer.

GB Makelaars wil zijn cliënten leren kennen. Wat beweegt hen, wie zijn ze echt, wat is hun smaak, waar hebben ze behoefte aan, wat is voor hen de moeite van het levenwaard etc.

Discreet en betrouwbaar

Bij het kopen of verkopen van exclusieve woningen is vaak sprake van enige discretie. GB Makelaars biedt u deze discretie, bijvoorbeeld met de mogelijkheid om uw woning via discrete verkoop aan te bieden. Uw woning wordt dan niet getoond op publieke gedeelte van de website, maar slechts aangeboden aan mensen die aan hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in woningen zoals de uwe. Met dit persoonlijke maatwerk onderscheidt GB Makelaars zich van andere partijen in de markt en bent u verzekerd van betrouwbare en discrete aan- of verkoop.

Experts exclusieve woningen Breda en omgeving

Door de focus op exclusieve woningen in- en om Breda hebben we in de loop der jaren een ongekennde expertise opgebouwd. We kennen de woningen, de omgeving en de mogelijke wijzigingen die gepland staan. Onze expertise op het gebied van exclusieve

woningen komt goed pas om betrouwbare taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld voor de vermogensbelasting of het aanvragen van een financiering. Dat is mooi meegenomen toch?

Hoe koop- en verkoop je exclusieve woningen?

Het voordeel van focus is dat je in een bepaald marktsegment al gauw hét aanspreekpunt bent. Je bouwt een sterk netwerk op van mensen en organisaties die zich richten op de exclusieve woningmarkt. Deze inner circle zorgt ervoor dat je de juiste middelen hebt om partijen bij elkaar te brengen. Naast de vertrouwde kanalen beschikken we over extra communicatiemiddelen om net dat onderscheid te maken

Neem contact op

Ons team van ervaren medewerkers staat klaar om uw vragen te beantwoorden en samen met u op zoek te gaan naar uw nieuwe luxe appartement, stadsvilla, woonboerderij of andere exclusieve woning in Breda of directe omgeving – of om u te ondersteunen bij het volledige verkoopproces daarvan.

Kom eens langs of neem gerust contact met ons op. Bellen kan op 076-5300501 of mail naar: info@gbmakelaars.nl.



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**



Raadhuisstraat 21, 4835 JA Breda
T 076-5300501, **E** info@gbmakelaars.nl