



Klokkenberg 131, 4836 AZ Breda

Vraagprijs € 970.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Klokkenberg 131, 4836 AZ Breda

Instapklare en energiezuinige woning op unieke locatie in Breda – Landgoed De Klokkenberg

Gelegen op één van de mooiste woonlocaties van Breda, biedt deze sfeervolle woning in het voormalige Zusterhuis op Landgoed De Klokkenberg een unieke combinatie van historie, comfort en natuur. Het monumentale Zusterhuis werd in 2018/2019 met oog voor detail en respect voor authentieke elementen getransformeerd tot 14 exclusieve woningen, waarbij uitsluitend hoogwaardige materialen zijn toegepast.

Deze karaktervolle woning beschikt over een royale woonkamer met hoge plafonds welke in direct contact staat met de moderne, luxe open keuken met kookeiland, drie ruime slaapkamers & twee moderne badkamers, een prachtige en lichte open zolderverdieping (mogelijkheid tot 4e slaapkamers) en een fraai aangelegde achtertuin v.v. beschutte loungekuil met eigen achterom. Dankzij de ligging op het landgoed geniet je dagelijks van rust, privacy en het omliggende groen.

Wonen op De Klokkenberg betekent wonen te midden van monumentale architectuur en ongerepte natuur. Op slechts een steenworp afstand wandel je zo het Mastbos in en ook een supermarkt en andere winkels zijn op loopafstand te bereiken (in Ulvenhout). De levendige wijk 't Ginneken én het historische stadscentrum van Breda, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur en uitgaansgelegenheden, bevinden zich op korte fietsafstand. Bovendien zijn de uitvalswegen richting de A16, A27 en A58 uitstekend bereikbaar.

Bouwjaar: 1953 (transformatie 2018)

Woonoppervlakte: 188m²

Perceeloppervlakte: 245m²

Inhoud: 667m³

Energielabel A+

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Middels een fraai groen hofje is er toegang tot de statige entree van de woning.

Bij binnenkomst valt direct de royale hal op, voorzien van een vaste garderobekast, moderne meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en kookgroep) en toegang tot het toilet, de trap naar boven en de sfeervolle woonkamer. De toiletruimte is modern uitgevoerd met een zwevend toilet en fonteintje.

De tuingerichte woonkamer ademt ruimte en rust dankzij het hoge plafond, strak gestucte wanden en een stijlvolle gietvloer met vloerverwarming. Dubbele openslaande deuren bieden directe toegang tot de riante achtertuin. Extra praktisch is de ruime trapkast voor voorraad of opbergruimte.

Aan de voorzijde van de woning vind je de luxe open keuken van New Look – een echte eyecatcher. Het grote kookeiland met massief eiken afwerking en keramiek werkblad is uitgerust met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een 6-tal grote opberglades en een gezellige bar. Daarnaast is er volop kastruimte, een Quooker, en topkwaliteit Siemens inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser op hoogte, grote koelkast, 4-ladenvriezer, stoomoven, combi-oven/magnetron en ingebouwde koffiemachine. Een vaste kastenwand maakt het geheel compleet.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale overloop met toegang tot drie slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje).

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn netjes afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds. De stijlvolle badkamer is voorzien van een inloofdouche met regendouche, handdouche, thermostaatkraan en een wastafel.

Aan de achterzijde ligt de royale master bedroom, voorzien van een walk-in-closet en een luxe en-suite badkamer.

Moderne grotendeels betegelde badkamer met ruime 2-persoons inloofdouche met dubbele regendouche en ingebouwde thermostaatkraan. Tevens is de badkamer voorzien van een praktisch dubbel wastafelmeubel.

Op deze verdieping ligt een warme eiken parketvloer met comfortabele vloerverwarming. De badkamers en toiletruimte zijn voorzien van plavuizen, eveneens met vloerverwarming.

2E VERDIEPING

Praktisch in te delen ruimte

De bovenste verdieping verrast met een royale zolderkamer, bereikbaar via een glazen pui met schuifdeuren – ideaal als werkruimte, studio of extra slaapkamer. De ruimte is licht dankzij vier grote dakramen en twee knusse dakkapellen, en biedt extra bergruimte achter knieschotten. Ook vind je hier een klein keukenblok / pantry met RVS spoelbak.

Verder beschikt deze verdieping over een aparte technische ruimte met cv-installatie en WTW-unit, en een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur.

TUIN

De circa 17,5 meter diepe achtertuin op het noordwesten is een oase van rust en groen. Geniet van de zon op het ruime terras of in de sfeervolle, verdiept gelegen zitkuil met op maat gemaakte houten bankjes. De groene hagen en doorkijk naar achteren zorgen voor een natuurlijke, serene sfeer. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

De woning is zeer goed onderhouden en instapklaar;

De woning beschikt over zeer gunstig energielabel A+;

De begane grond en eerste verdieping beschikken over een gietvloer met vloerverwarming;

De woning beschikt over een eigen berging (ca. 11m²) en een gezamenlijk eigen parkeerterrein waar twee parkeerplaatsen tot de woning behoren. Goed om te weten is dat er 2 elektrische laadpalen aanwezig zijn;

Landgoed De Klokkenberg en daarmee ook deze woning vallen onder de Rijksmonumentenwet;

Als eigenaar van deze woning betaal je maandelijks een bedrag van circa € 60,- aan de stichting Natuurmonument Landgoed de Klokkenberg en circa € 61,- aan de stichting Rijksmonument Sanatoriumgebouw de Klokkenberg. Alle eigenaren zijn lid van beide stichtingen en dus mede-eigenaar van het monument en van het landgoed. Daarnaast is er per bouwdeel een eigen vereniging van eigenaren. Vanuit deze vereniging wordt vertegenwoordiging afgevaardigd naar beide genoemde stichtingen;

Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN LOCATIE

Landgoed De Klokkenberg is uitstekend bereikbaar: komend van Rotterdam of Utrecht (A16 of A27) neem je de zuidelijke rondweg. Zo kom je snel bij de afslag Mastbos en volg je de Willem van Oranjelaan langs kasteel Bouvigne naar Landgoed De Klokkenberg. Dit is de Baronie van Breda! Het landgoed grenst aan het Markdal waar je ongedwongen kunt wandelen en fietsen. Als je tijd hebt, volg je de Mark en begroet je onze Belgische burenen. Ga je naar het noorden dan sta je al snel in het Bredase Ginneken met z'n fraaie winkels, restaurants en terrassen die je verleiden. Je vindt er ook scholen en moderne medische voorzieningen. Bovendien is er een fietsbrug over rivier de Mark gebouwd waardoor je snel bij Ulvenhoutse basisscholen, supermarkt(en) en winkels komt. De oprijlaan van het landgoed tenslotte, grenst aan het rustige deel van het Mastbos. Maar ook de stad is vlot bereikbaar! Via de chique Wilhelminastraat loop je naar het Van Coothplein en de rest van de historische binnenstad van Breda. In het hart vind je de Grote Kerk en alle bekende winkels, De Nieuwe Veste als culturele ontmoetingsplek en – iets verderop – het Park Valkenberg met het nieuwe treinstation. Omdat Landgoed de Klokkenberg is voorzien van een bushalte voor reizigers onder andere richting Breda Centraal station, sta je zo in het gezellige centrum. Breda heeft goede openbaar vervoer voorzieningen en ligt juist boven de A58, tussen de A16 en A27 in. Steden als Rotterdam, Tilburg en Antwerpen zijn met een half uur te bereiken.

GESCHIEDENIG

Begin jaren '50 ontwierpen de architecten De Bever en Van Moorsel het oorspronkelijke pand naar de Delftse school. De monumentale vorm onderstreepte de functie van hersteloord voor de gegoede stand met onder meer een hoofdgebouw, kapel en een zusterhuis. Uit die Rooms katholieke tijd stamt ook de scheiding in een mannen- en een vrouwenvleugel (want stel je voor). Later werd De Klokkenberg een hartkliniek en zo'n 20 jaar geleden ging de medische afdeling over naar het Amphia Ziekenhuis. Er kwamen plannen voor de toekomst. In 2019 gaf Rienks Architecten er definitief vorm aan. Het oude sanatorium transformeert van lieverlee tot een prachtig landgoed ten zuiden van Breda.

KOOPOVEREENKOMST

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

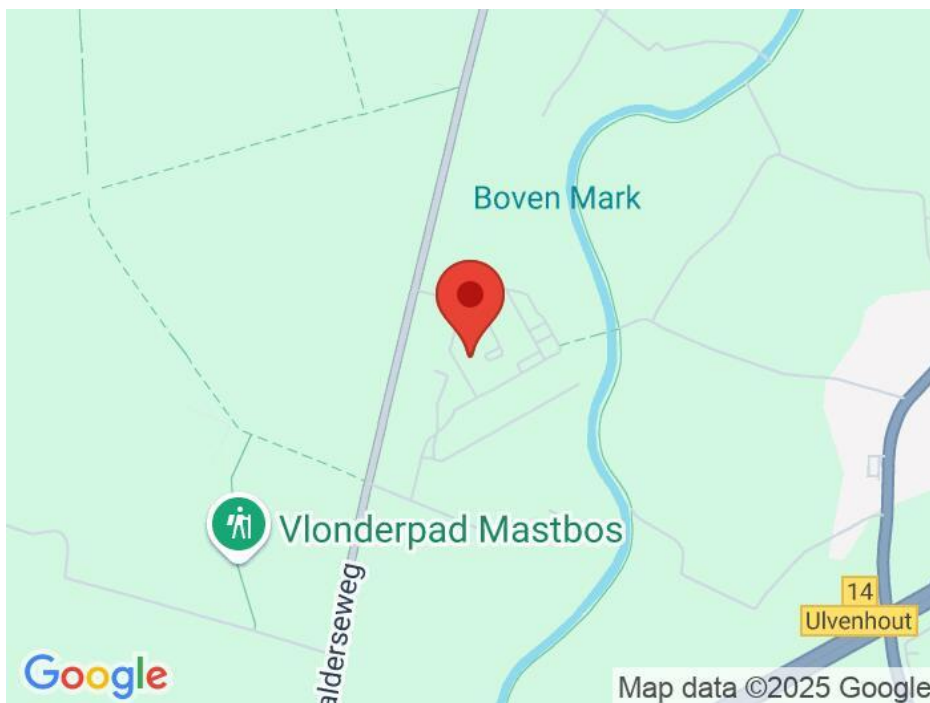
Vraagprijs € 970.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 970.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning (herenhuis)
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 667 m ³
Perceel oppervlakte	: 245 m ²
Woonoppervlakte	: 188 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1953
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 123 m2
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Klokkenberg 131
4836 AZ BREDA



















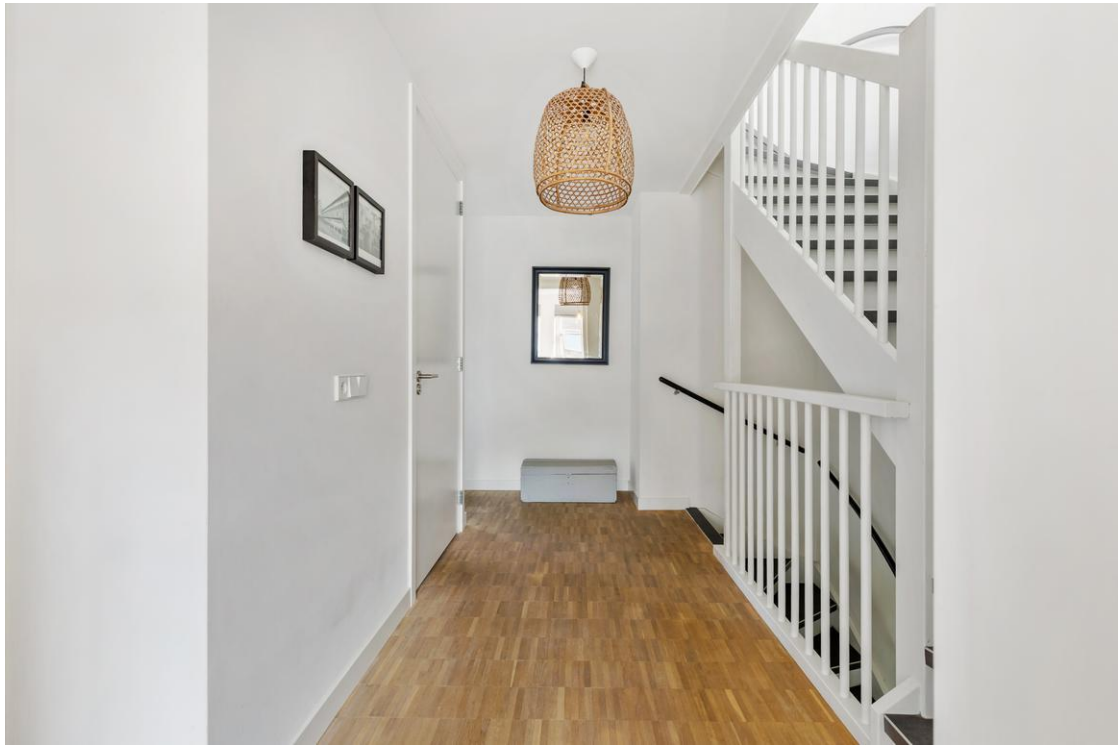


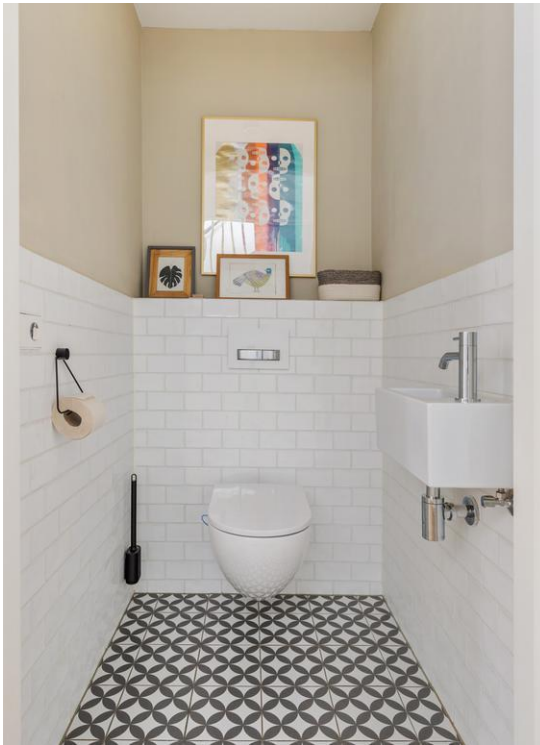






















































Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

