



VANLISSUM

Bavel



Patrijzenlaar 10



499 m² woonoppervlakte



6 fijne slaapkamers



1174 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 2004



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [i](#) [@](#) vanliessummakelaars

www.vanliessummakelaars.nl

• 12 kamers • 6 slaapkamers • Dubbele garage • Energielabel A •



Soort woning	Villa
Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	499 m²
Perceeloppervlakte	1174 m²
Inhoud	1654 m³
Verwarming	-
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Tuinligging	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Eigen terrein, dubbele garage
Berging	

Kennismaken

Sommige woningen laten zich moeilijk vangen in foto's of vierkante meters. Dit is zo'n woning.

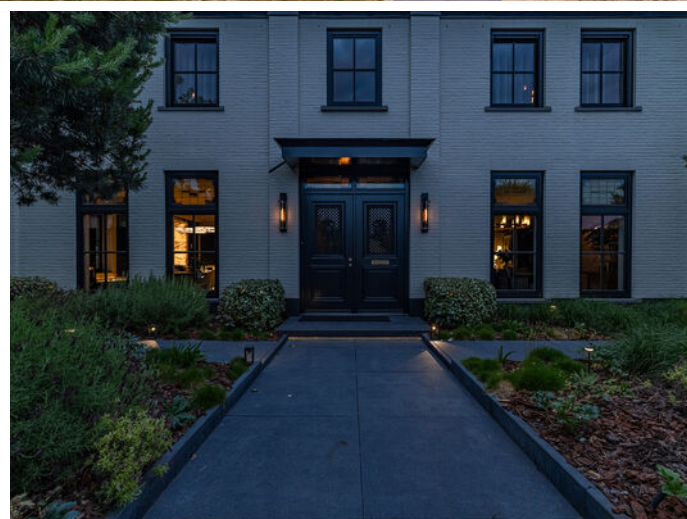
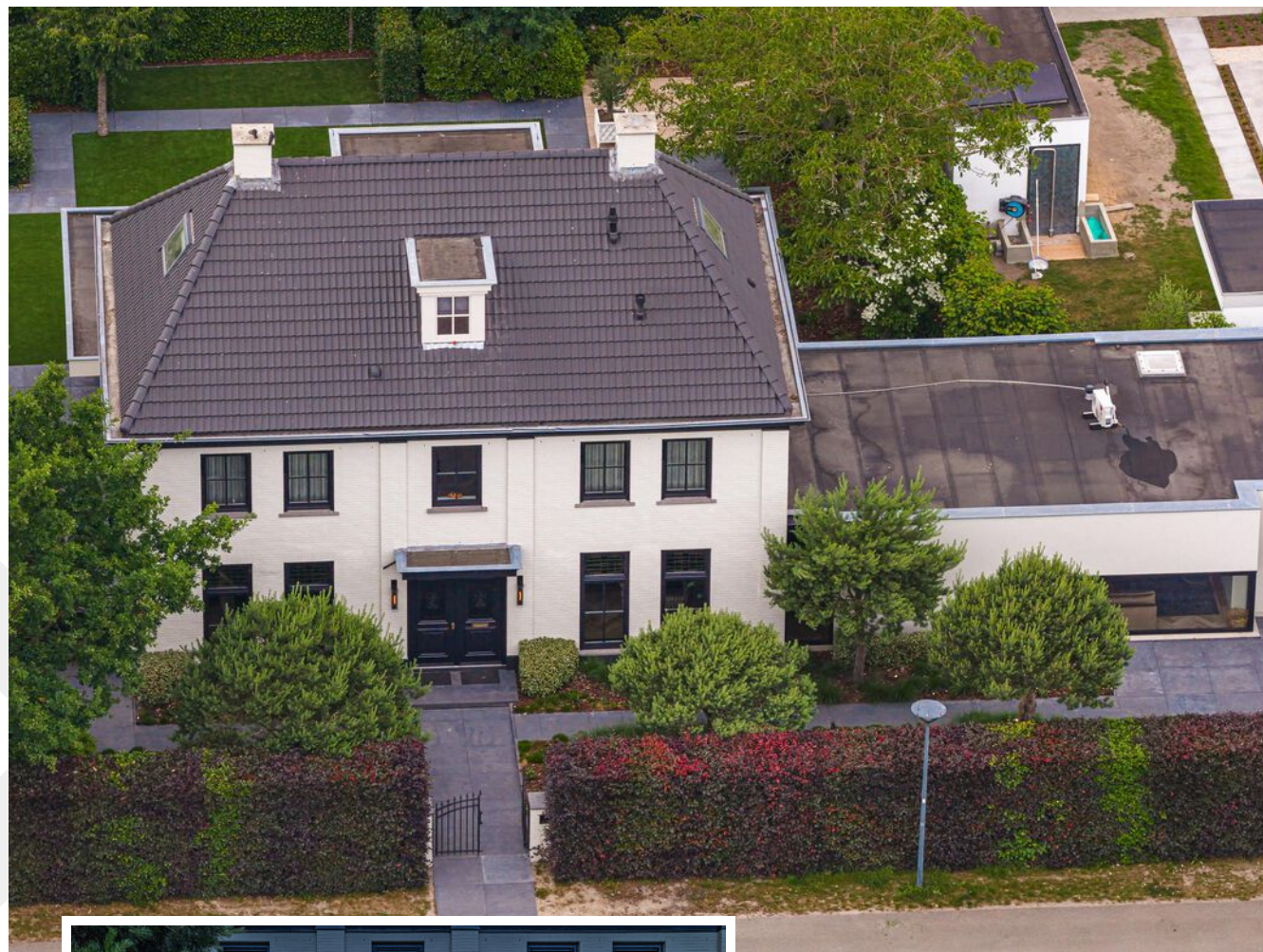
Aan een rustige laan in de exclusieve villawijk Nieuw Wolfslaar, op de grens van Breda en Bavel, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa met bijna 500 m² woonoppervlakte. Een woning die de afgelopen twee jaar vrijwel volledig opnieuw is vormgegeven en waarbij kosten noch moeite zijn gespaard om een woonomgeving te creëren die zich kan meten met het hoogste segment van de particuliere woningmarkt.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



Via de royale oprit bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthall vormt direct een passende introductie van de schaal en uitstraling van de villa. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, toiletruimte, de trapopgangen naar de verdiepingen en het souterrain en de toegang tot de verschillende leefruimten.





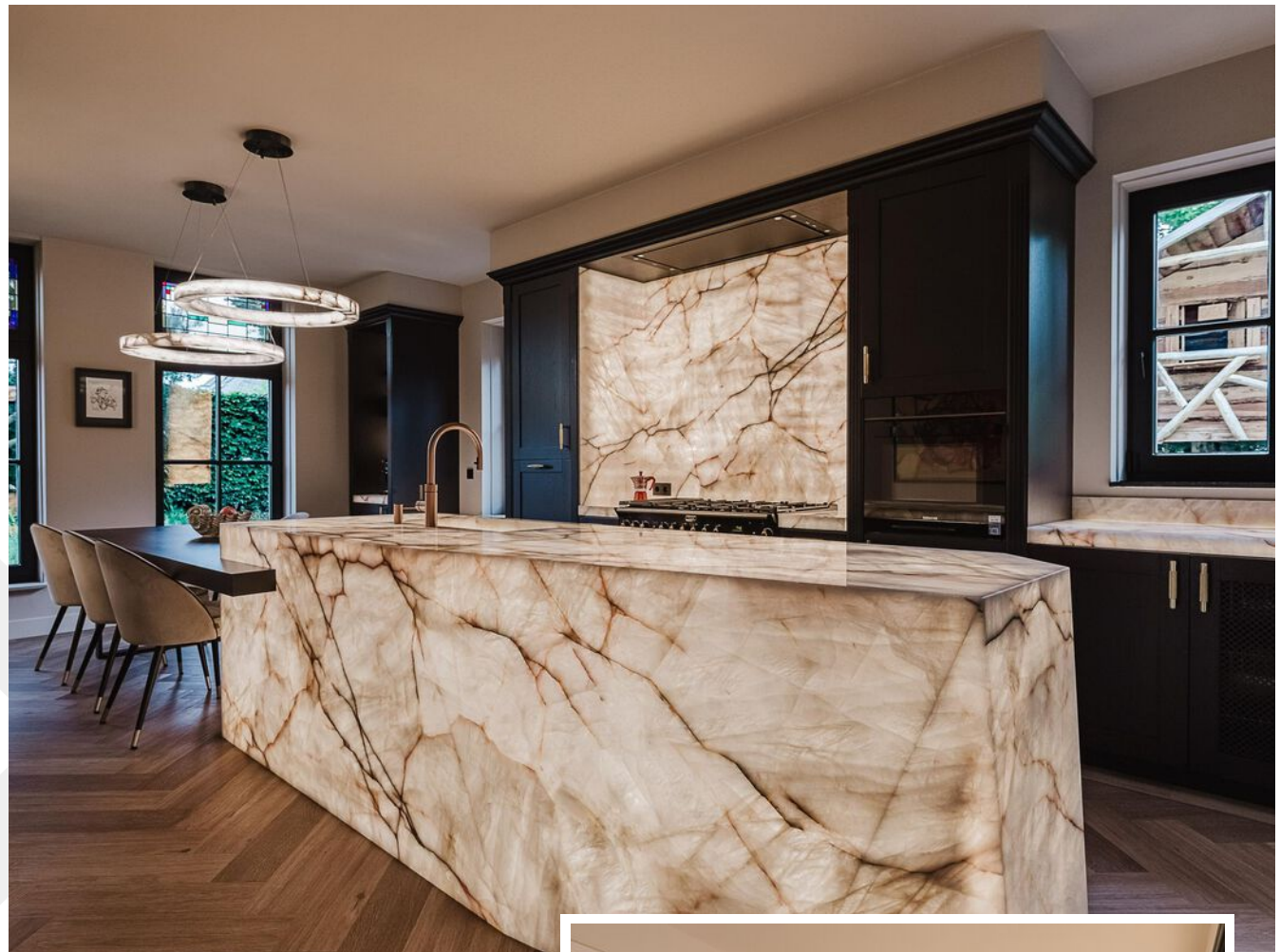
De woonkamer is verdeeld in meerdere leef zones waardoor iedere ruimte een eigen functie heeft gekregen. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin.







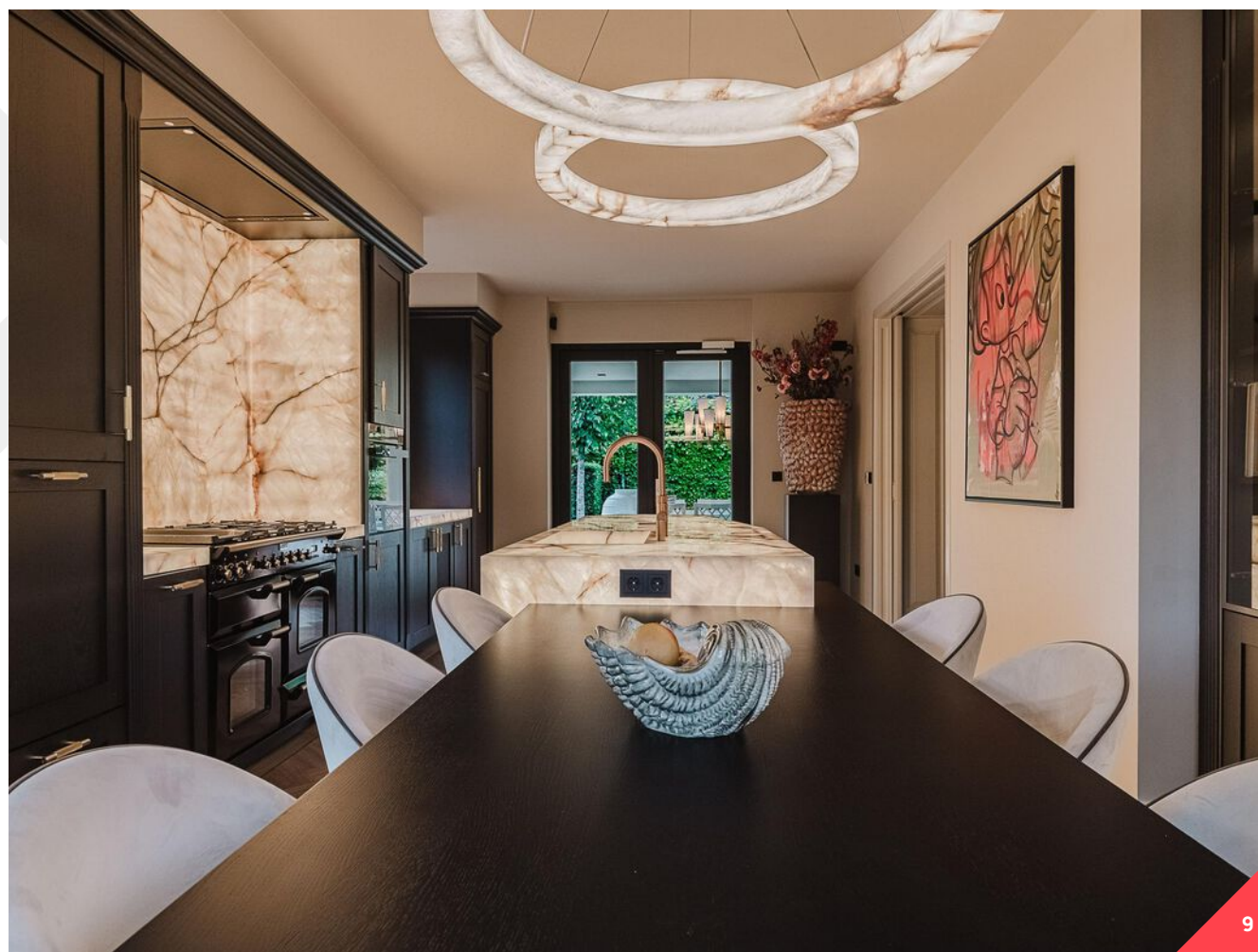
In 2024 is de leef keuken vergroot en volledig opnieuw ingericht. Het maatwerkinterieur wordt gecombineerd met verlichte Onyx werkbladen en wandafwerking. Het royale spoeleiland loopt over in een vaste eettafel met zes zitplaatsen. Hierdoor vormen koken en tafelen één geheel.





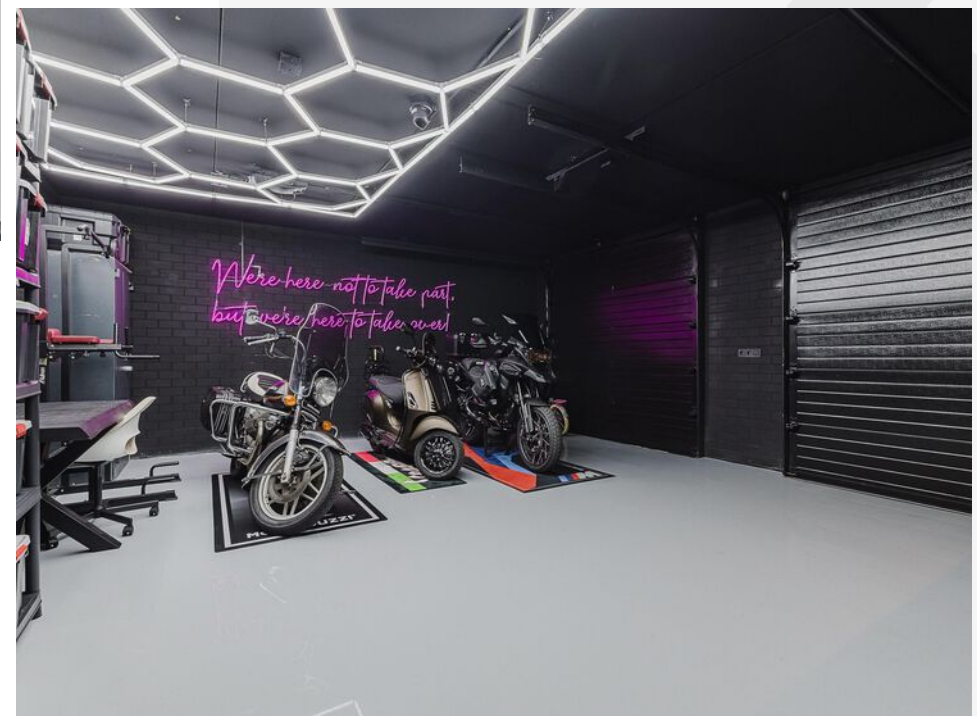


De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een Falcon Classic Deluxe fornuis met meerdere ovens en een geïntegreerde teppanyaki-/grillplaat, een combioven, een XXL-koelkast, een vriezer, een vaatwasser, een Quooker, een wijnklimaatkast en een stijlvolle buffetkast.





Via de bijkeuken betreedt je de garage.



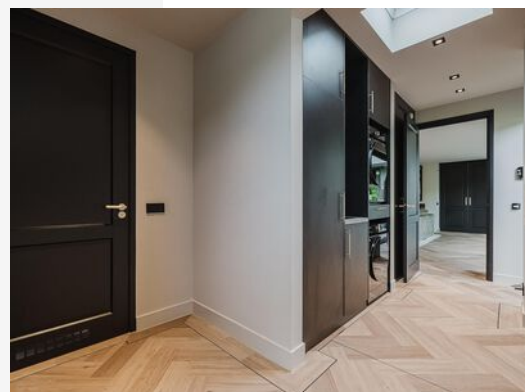
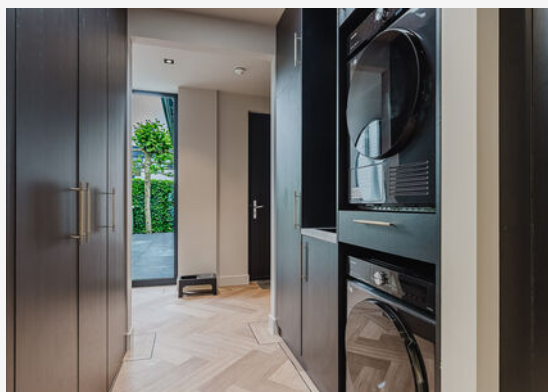






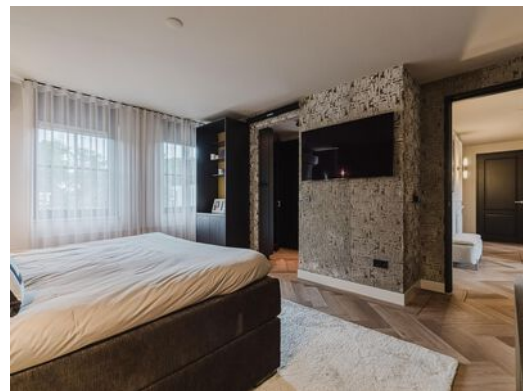
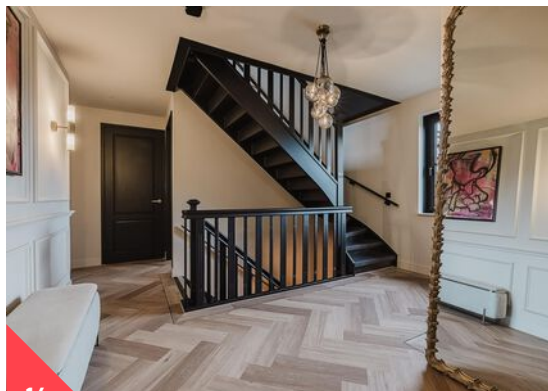
Grenzend aan één van de woonkamers bevindt zich een extra kamer die momenteel multifunctioneel bruikbaar is. Deze ruimte kan dienstdoen als slaapkamer, werkkamer, speelkamer of hobbyruimte.

Via de bijkeuken zijn de garage en een badkamer met douche en toilet bereikbaar. Hierdoor beschikt de begane grond over een volwaardige slaap- en badkamervoorziening.





De masterbedroom vormt samen met twee inloopkamers en een eigen badkamer een afzonderlijk ingericht privédeel van de verdieping. Zowel de slaapkamer als beide inloopkamers zijn voorzien van hoogwaardig maatwerkinterieur. Vanuit de slaapkamer is toegang tot een eerste inloopkamer.







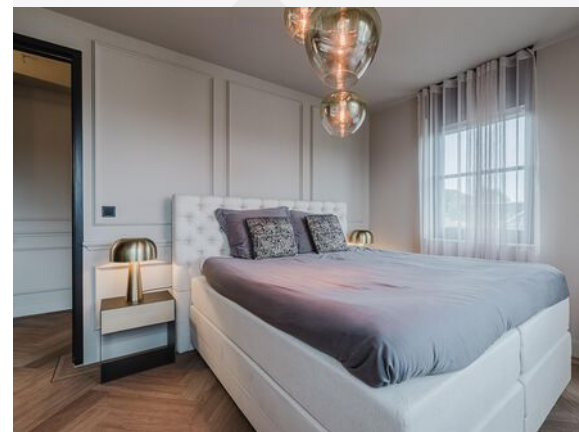
Luxe uitgevoerde inloopkamer!







Tweede slaapkamer







3e (slaap)kamer



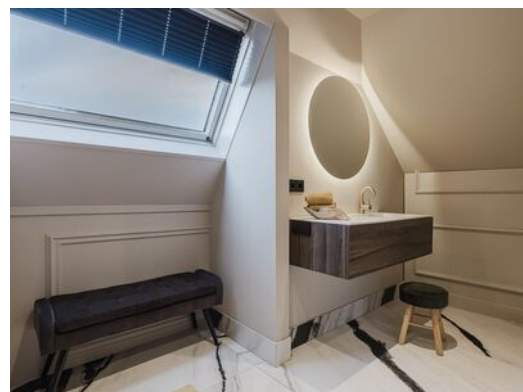
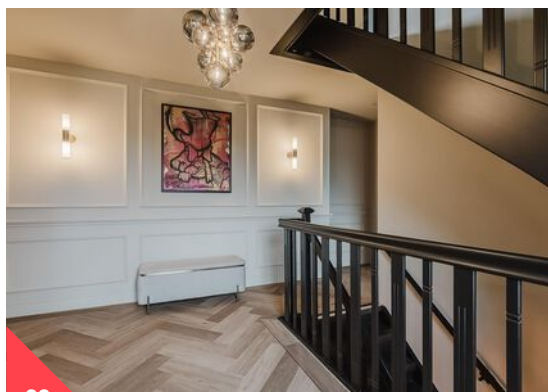


De tweede verdieping vormt een vrijwel zelfstandig woonniveau binnen de woning. Hier bevinden zich twee kamers en een royale badkamer.





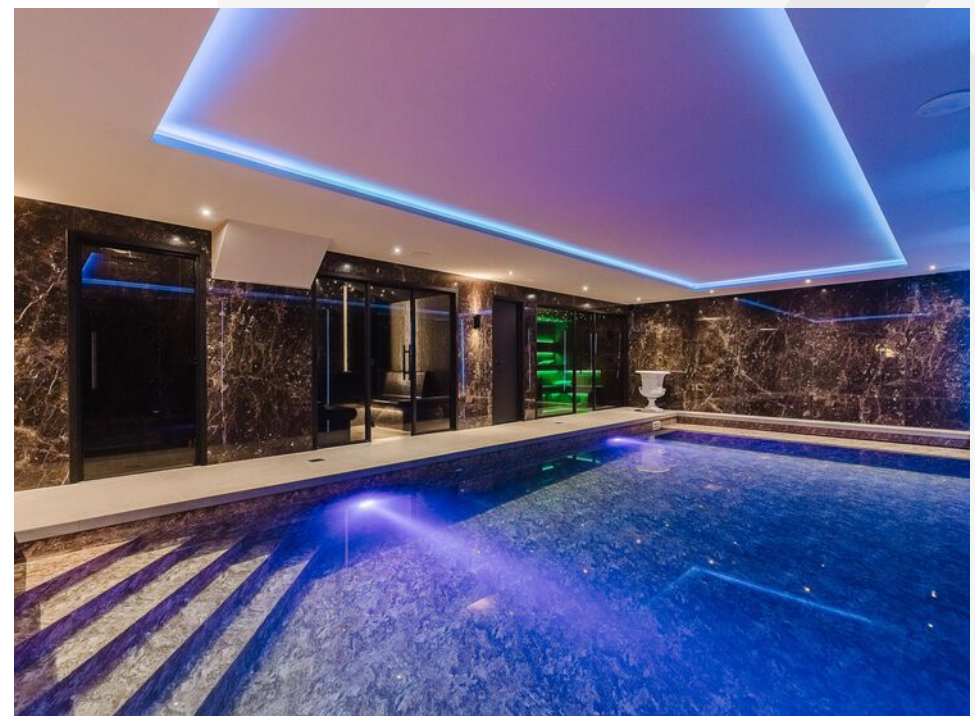
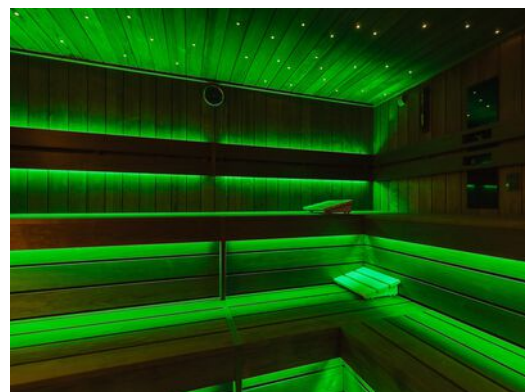
De oorspronkelijke badkamer is vergroot en voorzien van een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche en een luxe wastafelmeubel, waardoor een comfortabele en eigentijds afgewerkte badkamer is ontstaan.







In 2024 het complete wellnessgedeelte vernieuwd en hoogwaardig afgewerkt. Daarbij zijn diverse wellnessvoorzieningen, waaronder de sauna, het Turks stoombad en de douchevoorzieningen, gerealiseerd dan wel vernieuwd.











Aangrenzend aan het zwembad bevindt zich een royale entertainmentruimte met bar en loungegedeelte. De ruimte is momenteel ingericht met onder meer een bar, cinewall, comfortabele zithoek en een speeltafel, waardoor een sfeervolle omgeving is gecreëerd



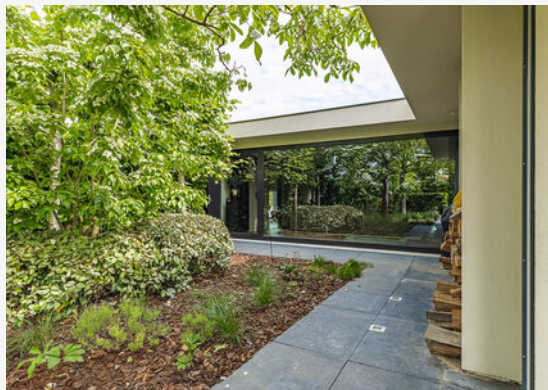




Het souterrain vormt een van de meest bijzondere onderdelen van deze villa.



De onder architectuur aangelegde tuin sluit naadloos aan bij het niveau van de woning. Door het gebruik van volwassen bomen, vaste beplanting en verschillende terrassen heeft de tuin direct een volwassen uitstraling gekregen.







De royale veranda vormt een verlengstuk van de leefruimte en biedt uitzicht op het groen rondom de woning. Dankzij de doordachte indeling zijn er verschillende plekken gecreëerd om te ontspannen, te spelen of juist in alle rust van privacy te genieten.





De aanwezigheid van een tuinkas, speelvoorzieningen en sfeervolle verlichting maakt de tuin geschikt voor zowel gezinnen als liefhebbers van buitenleven.

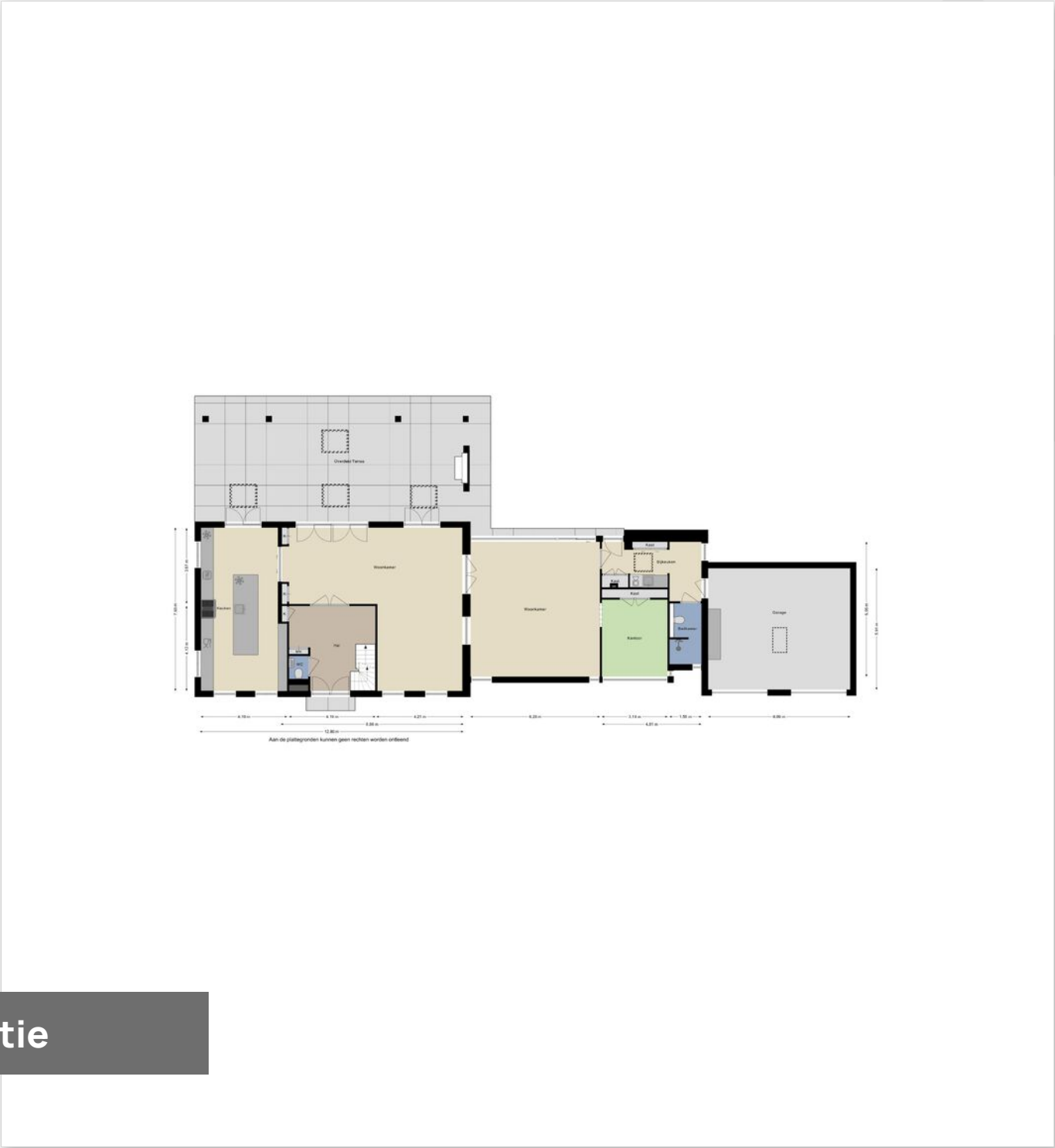


Eerste verdieping



Plattegrond

Situatie

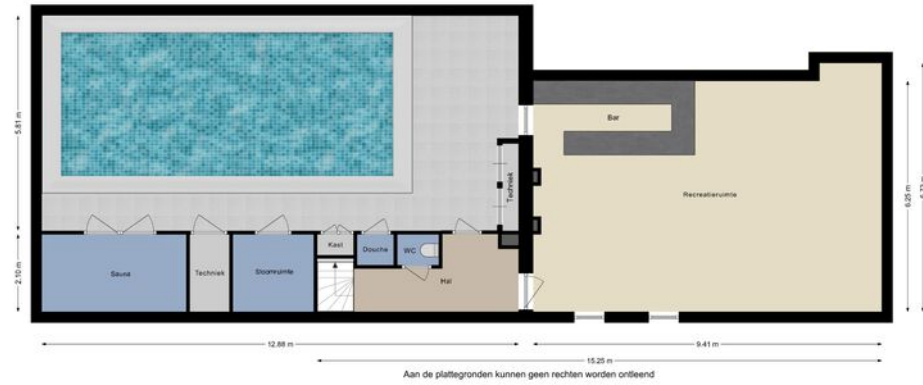


tegrond

Tweede verdieping

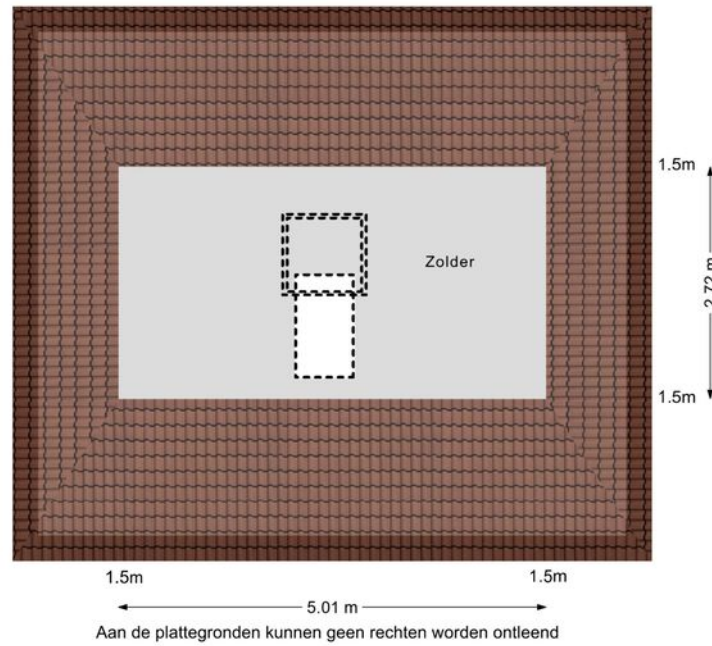


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Zolder



Plattegrond

Ligging en omgeving

Nieuw Wolfslaar behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonlocaties van Breda. De wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, hoogwaardige bebouwing en groene woonomgeving. Hier woont u in alle rust, terwijl zowel de binnenstad van Breda als de dorpskern van Bavel binnen enkele minuten bereikbaar zijn.



Kadastrale kaart



Over de stad Breda

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum en staat bekend om haar prachtige binnenstad en bourgondische levensstijl. Wonen in de historische Nassaustad betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide. De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. Elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter.





Bavel

Bavel is een gemoedelijk dorp aan de zuidoost kant van ons mooie Breda. In de kern van het dorp zijn verschillende faciliteiten te vinden (supermarkt, slager, bakker, groentewinkel etc.). Daarnaast heeft Bavel ook verschillende (sport)verenigingen. Er wonen veel jonge gezinnen, maar ook mensen waarvan de kinderen al uit huis zijn. Hoogbouw vind u er nauwelijks. Mensen wonen er over het algemeen vrij lang, wat betekent dat Bavel geliefd is. Daarnaast ziet u veel 'interne' verhuizingen, wat ook een signaal is van een fijne wooncultuur. De sfeer is direct en rustig te noemen.



SFEERVOL



Gemoedelijk en sfeervol dorp voor jong en oud.

Aantekeningen

Maak kennis met team Van Liessum!

Met ons enthousiaste team helpen wij bij het aan- en verkopen van uw woning! Doordat wij weten wat er in ons werkgebied leeft en speelt kunnen wij een persoonlijk en objectief advies

geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dan kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



**Caroline
Berings**

**Commercieel
medewerker**

- 076 76 31 000
- caroline@vanliessummakelaars.nl

Volgt u ons al op Facebook en Instagram?

Scan de codes hieronder met uw mobiel (of klik) om direct naar ons profiel te gaan.



/Vanliessummakelaars



/Vanliessummakelaars

076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

www.vanliessummakelaars.nl

Beoordelingen



Onze klanten beoordelen ons met een gemiddelde van een:

9,1



En dit is wat ze zeggen!

"Goed en prettig contact, traject vanaf kennismaking tot aan verkoop verliep soepel. Klantvriendelijk!"

8,0!

Een Funda gebruiker, 30 december 2022

"Bij het vinden van een woning kwamen we Van Liessum makelaars regelmatig tegen als makelaar. Dus hadden geen twijfel bij het kiezen van een makelaar toen we onze woning gingen verkopen. Moeten we ooit nog gaan verhuizen, dan zouden we weer geijk voor Van Liessum gaan!"

10,0!

Een Funda gebruiker, 12 december 2022

"Prima verlopen, plezierige ontmoeting c.q. introductiegesprek en daarna snelle en adequate services. Bij vragen direct antwoord gekregen en alle afspraken zijn keurig nagekomen. Bezichtigingen waren goed geregeld, top! Zeker aan te bevelen voor de verkoop van een woning en juiste contacten voor een prima fotosessie."

8,5!

Een funda gebruiker, 8 juni 2021

"Van Liessum makelaar Andrew heeft ons huis heel goed verkocht en boven onze verwachting de uiterste prijs er weten uit te halen. We zijn zeer tevreden over het verkooptraject van A tot Z. Hij is deskundig en geduldig waarbij je als klant centraal staat. Hij weet heel veel van de huizenmarkt, is altijd bereikbaar en voor hulp en vragen staat hij altijd voor je klaar. Ik beveel hem dan ook van harte aan iedereen en zou zo weer kiezen voor hem."

10,0!

Een funda gebruiker, 17 mei 2021

"Heel erg tevreden over Van Liessum makelaars voor zowel de verkoop van onze huidige woning, als de aankoop van onze toekomstige woning! Zeer fijne samenwerking met korte lijntjes gedurende beide trajecten!"

10,0!

Een funda gebruiker, 5 mei 2021

"Professionele verkoop met plan van aanpak waardoor we snel onze woning hebben verkocht voor een hele goede prijs."

9,0!

Een funda gebruiker, 7 juni 2021

U bent nog slechts
één stap verwijderd
van de beste prijs
voor uw woning!

Puur nieuwsgierig?

Doe de zelfscan! (waarde kan afwijken)



Scan deze code met de camera van uw telefoon (of klik), klik op "hier" en start de zelfscan!

Écht verkopen?

Verkoop per opbod, traditioneel onderhandelen of een stille verkoop? Samen met u bepalen wij de beste strategie om het maximale uit uw bezit te halen! Wenst u een gratis en persoonlijk advies, met of zonder concrete verkoopplannen? **Bel of stuur ons een e-mail!**



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [i](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl