

# Heerlijk wonen



Ruitenheerhof 22 | Sprundel

vraagprijs € 995.000 k.k.



**Zuyderleven**

(Onderdeel van **Fidus**)

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

[Www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2023
Soort:	Villa
Kamers:	0
Inhoud:	800 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	224 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	-
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	50 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	15 m <sup>2</sup>
Verwarming:	-
Isolatie:	-
Energie label:	-

# Omschrijving

Unieke kans! Overklassende vrijstaande nieuwbouvilla in Sprundel

Wat een prachtige onder architectuur gebouwde vrijstaande woning! Modern, maar met sfeer en een hotel chique uitstraling. Gebouwd in 2023 en afgewerkt met hoogwaardige, onderhoudsvrije materialen, straalt deze woning luxe en comfort uit. De stijlvolle architectuur en het strakke design maken het een huis om verliefd op te worden.

De woning beschikt over een royale living met tuingerichte leef keuken, een kantoor-/praktijkruimte, drie ruime slaapkamers, een zonnige achtertuin met veranda, een bijkeuken en een eigen oprit. Gelegen aan een rustig en autoluw woonhofje in Sprundel, biedt dit huis de perfecte combinatie van rust, luxe en nabijheid van diverse voorzieningen.

Een prachtige woning die luxe, comfort en functionaliteit combineert. Maak snel een afspraak om dit droomhuis te bezichtigen. Wij laten het u graag zien!

## Ruime en sfeervolle living

Bij binnenkomst in de hal wordt u verwelkomd door een zee van licht en ruimte. Deze lichte en open sfeer vindt u terug in elke ruimte van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), de meterkast) en middels openslaande deuren betreed je de spectaculaire leef keuken.

De royale living met leef keuken is voorzien kamer hoge raampartijen, hoogwaardige PVC vloer, strakke wandafwerking en diverse plafond-en wandspots. Aan de voorzijde van de woning ligt de gezellige zitkamer om optimaal te loungen. Aan de achterzijde ligt de tuingerichte leef keuken, voorzien van alle gemakken en directe toegang tot de fraai aangelegde achtertuin. Alles ademt luxe en comfort.

## Moderne droomkeuken

De keuken is een echte eyecatcher! Met een kastenwand, een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur is deze keuken ideaal voor hobbykoks en liefhebbers van culinaire gezelligheid. De keuken beschikt o.a. over een 4-pits inductiekookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging, twee multi-ovens, een vaatwasser, koelkast en vriezer, wijnklimaatkast en een fraai aanrechtblad.

## In stijl werken vanuit huis

De kantoorruimte op de begane grond is bereikbaar vanuit de keuken/tussenhal. Ideaal voor een aan-huis gebonden beroep of een rustige werkplek. Vanuit deze ruimte heeft u tevens toegang tot de achtertuin. Deze ruimte leent zich vanzelfsprekend ook uitstekend als slaapkamer.

Naastgelegen de moderne toiletruimte, met wandcloset en fonteintje.

## Bijkeuken en technische ruimte

Minstens zo belangrijk zijn de bijkeuken en technische ruimte, zowel praktisch gebruik als gemak staan hierbij voorop. De bijkeuken is voorzien van een modern keukenblok en biedt plaats aan diverse opbergmogelijkheden en de aansluitpunten t.b.v. de wasapparatuur.

De technische ruimte huisvest diverse moderne installaties, die het binnenklimaat en wooncomfort optimaliseren, maar ook de energiezuinigheid ten goede komt. Waaronder de WTW-unit, warmtepomp, buffervat en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen (24 stuks!).

## Eerste verdieping: nog meer luxe en ruimte

De eerste verdieping is vanuit de living bereikbaar via een vaste massief eikenhouten trap en biedt drie ruime slaapkamers en een riante badkamer. Het hoge afwerkingsniveau en de luxe sfeer wordt ook hier naadloos doorgetrokken, wat de eenheid en woonbeleving

- Slaapkamer 1, ook wel Master Bedroom gelegen aan de voorzijde van de woning is voorzien van een ruime inloopkast.
- Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde van de woning is tevens voorzien van een ruime inloopkast.
- Slaapkamer 3, ook gelegen aan de achterzijde doet momenteel dienst als gym;



design, deels betegeld en deels voorzien van strakke stucwerk wanden. Compleet met ruime inloopdouche, toilet, badkamermeubel met waskommen en volledig in stijl een geweldig vrijstaand ligbad.

**Goed onderhouden en fraai aangelegde tuin**

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is een oase van rust en comfort. De ruime veranda is perfect voor lange zomeravonden met vrienden of een ontspannen moment met een glas wijn en een goed boek. De tuin is ingericht met gazon, diverse beplanting, bestrating en meerdere terrassen. Aan beide zijden van de woning is er toegang tot de voortuin/oprit middels een poort. Door het ontbreken van directe bebouwing aan de achterzijde heb je 0,0 inkijk en dus optimale privacy.

**Eigen oprit**

Op de eigen oprit is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Er is tevens voldoende parkeergelegenheid in de straat.

**Duurzaam en energiezuinig**

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van een warmtepomp, WTW-unit, HR++ beglazing en beschikt over maar liefst 24 zonnepanelen. Met vloerverwarming (en koeling!) op de begane grond en eerste verdieping biedt deze woning niet alleen een fijn binnenklimaat, maar ook energiezuinig wonen. De verwarming (of koeling) is overigens per ruimte regelbaar.

**Centraal wonen in Sprundel**

Sprundel biedt de perfecte balans tussen een landelijke omgeving en praktische voorzieningen. Met natuurgebied De Pannenhoef om de hoek en steden als Breda en Roosendaal op zeer korte afstand, geniet u hier van een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

**Levensloopbestendig wonen**

De kantoorruimte op de begane grond is uitermate geschikt als slaapkamer en in de bijkeuken kan evt een badkamer gerealiseerd worden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid (met kleine aanpassingen) tot gelijkvloers wonen en is de woning derhalve in potentie zelfs levensloopbestendig.

**Bijzonderheden:**

- De woning is volledig geïsoleerd, heeft een warmtepomp en is voorzien van HR++ beglazing;
- De woning heeft in totaal 24 zonnepanelen;
- De gehele woning is voorzien van strakke wand- en plafondbewerking;
- Door de vele raampartijen rondom is er gedurende de dag altijd een prettige lichtinval;
- De leef keuken is voorzien van hoogwaardige materialen en luxe inbouwapparatuur;
- De begane grond beschikt over een strakke doorlopende PVC vloer;
- Levensloopbestendig wonen behoort tot de mogelijkheden;
- De woning is volledig voorzien van vloerverwarming (en koeling);
- De oprit biedt ruimte voor parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- De woning is voorzien van hoogwaardige materialen en is met perfectie afgewerkt. Wekelijks waar een droomhuis!































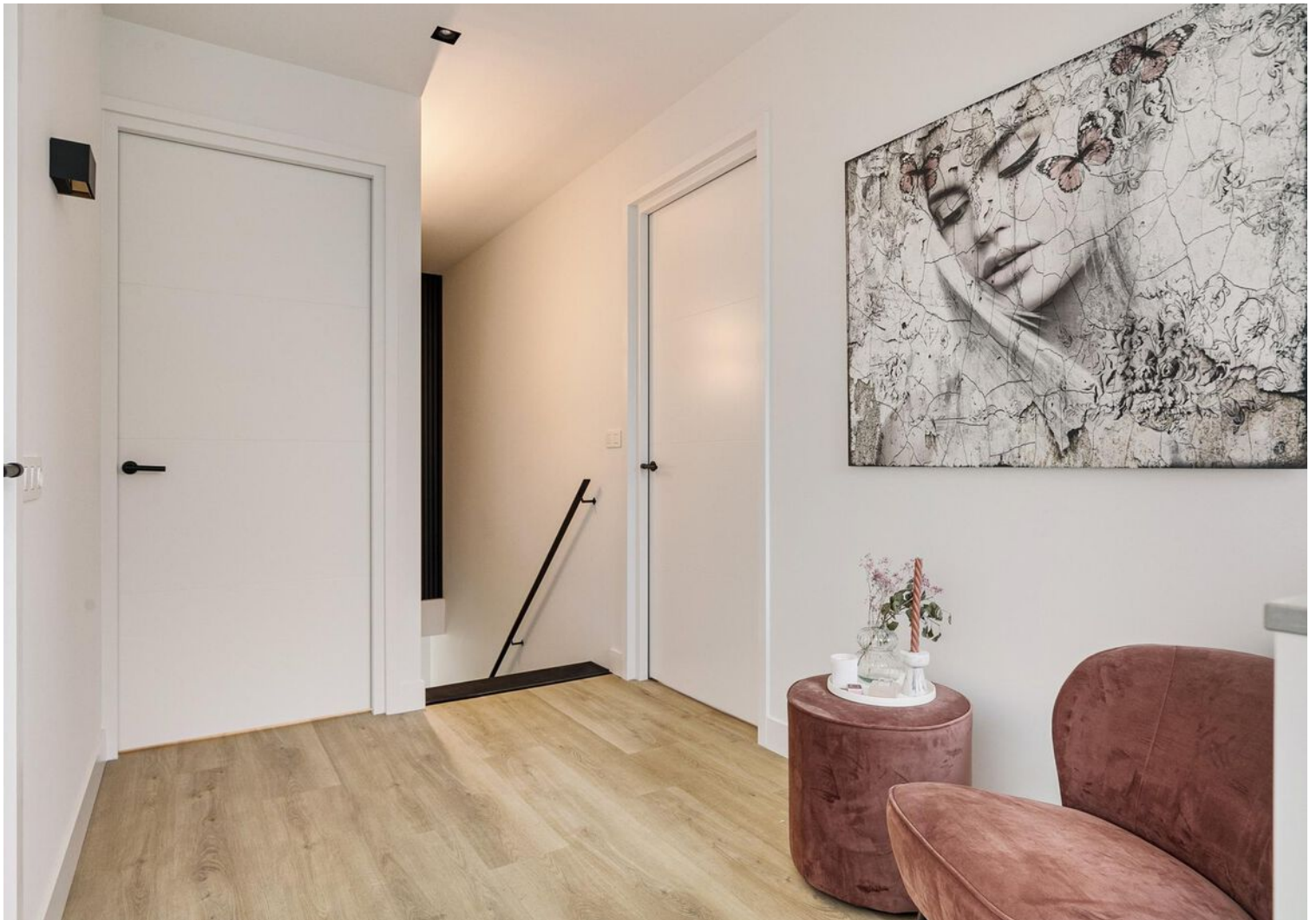




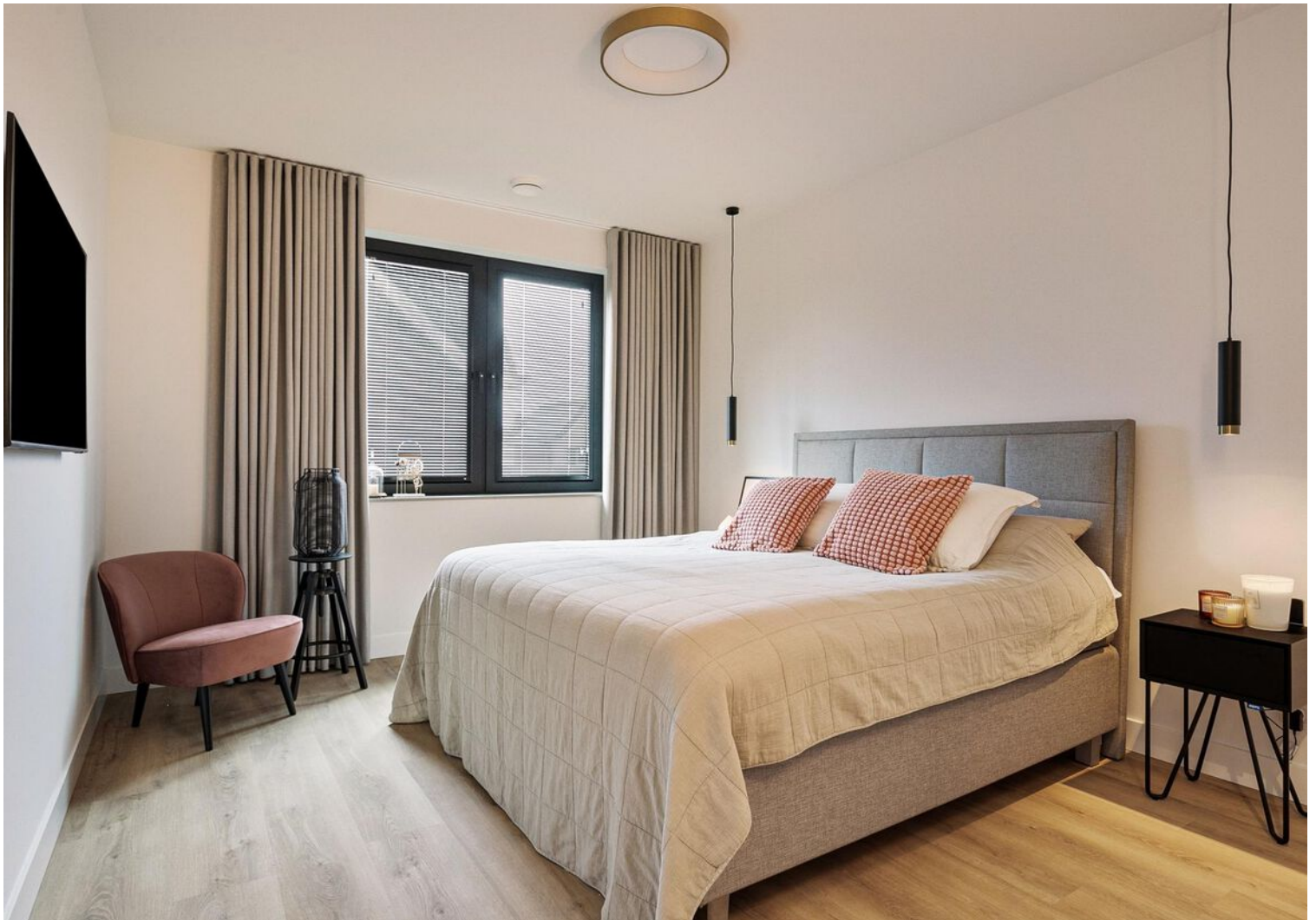








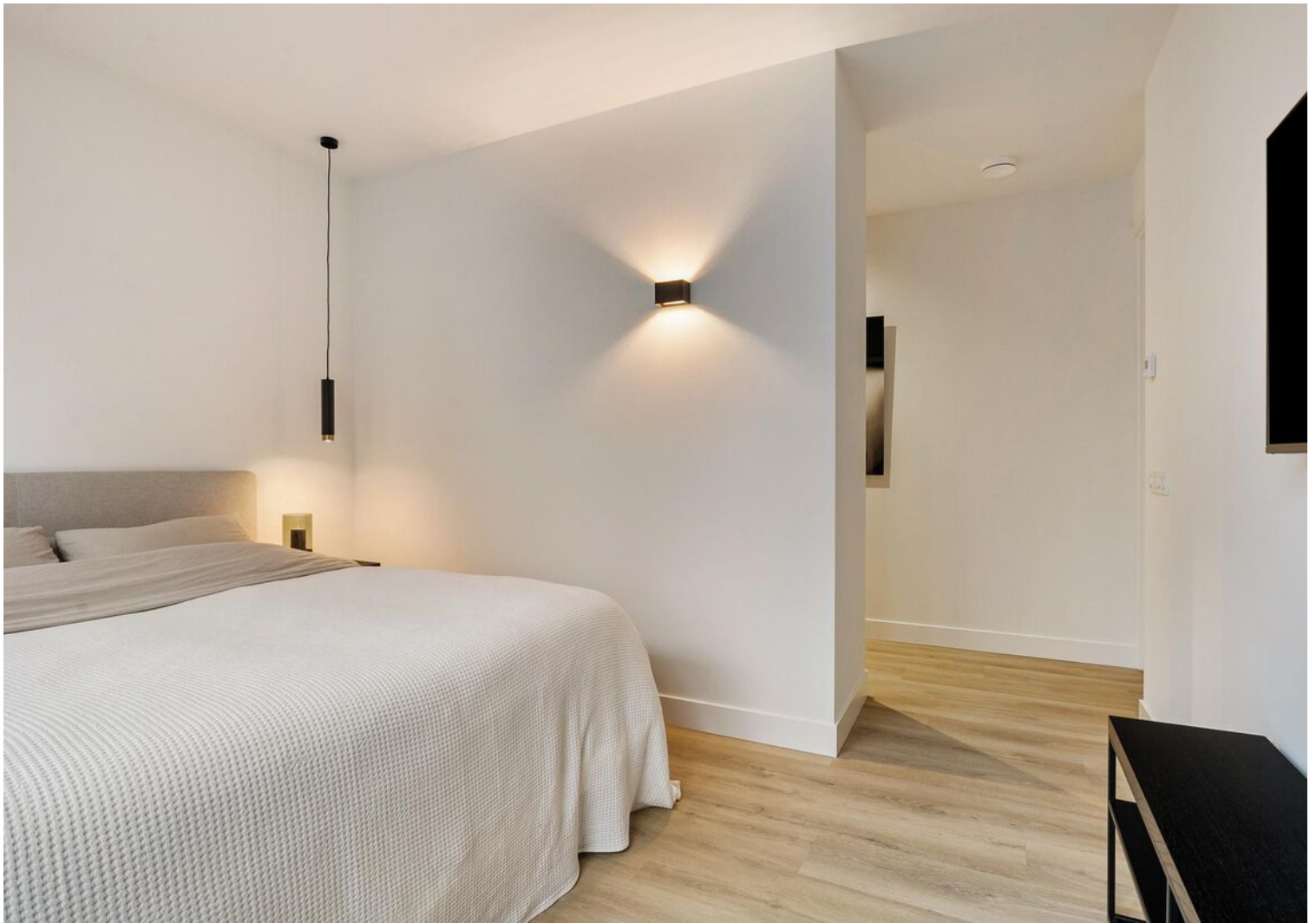




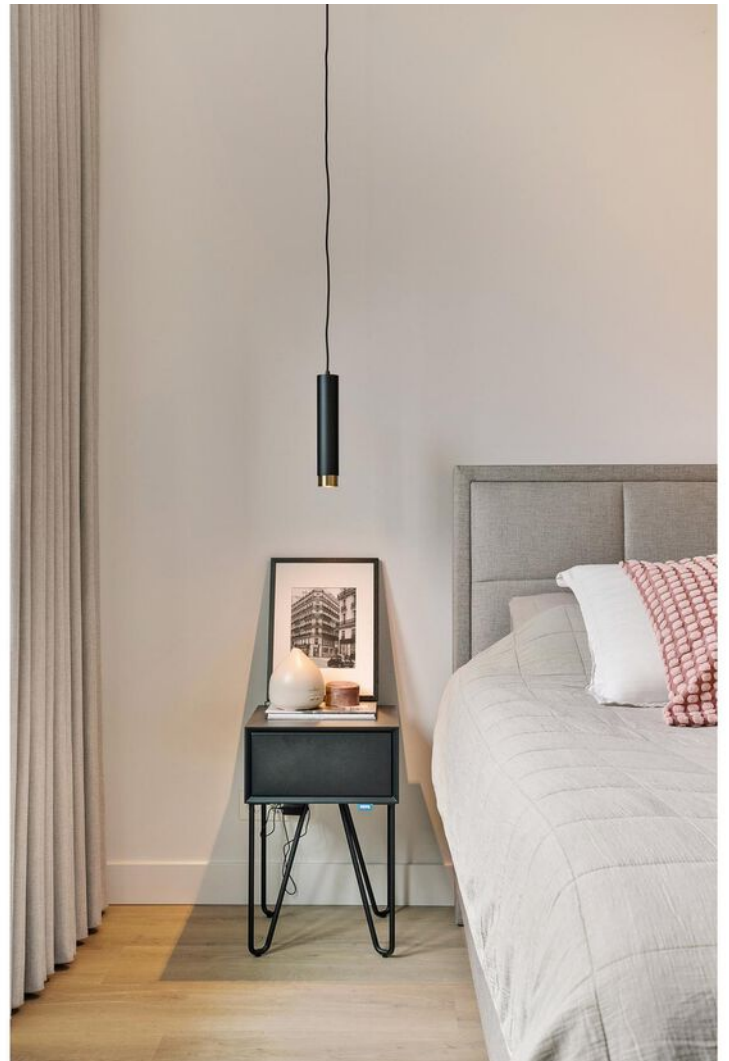


































# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



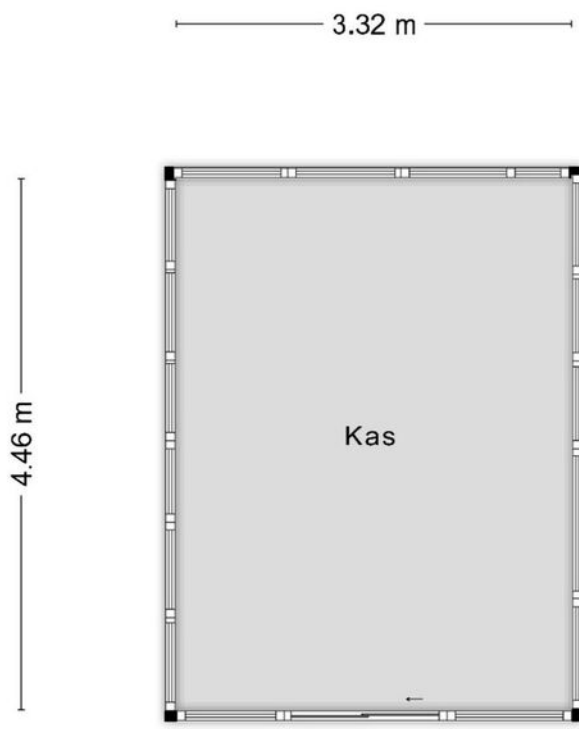
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

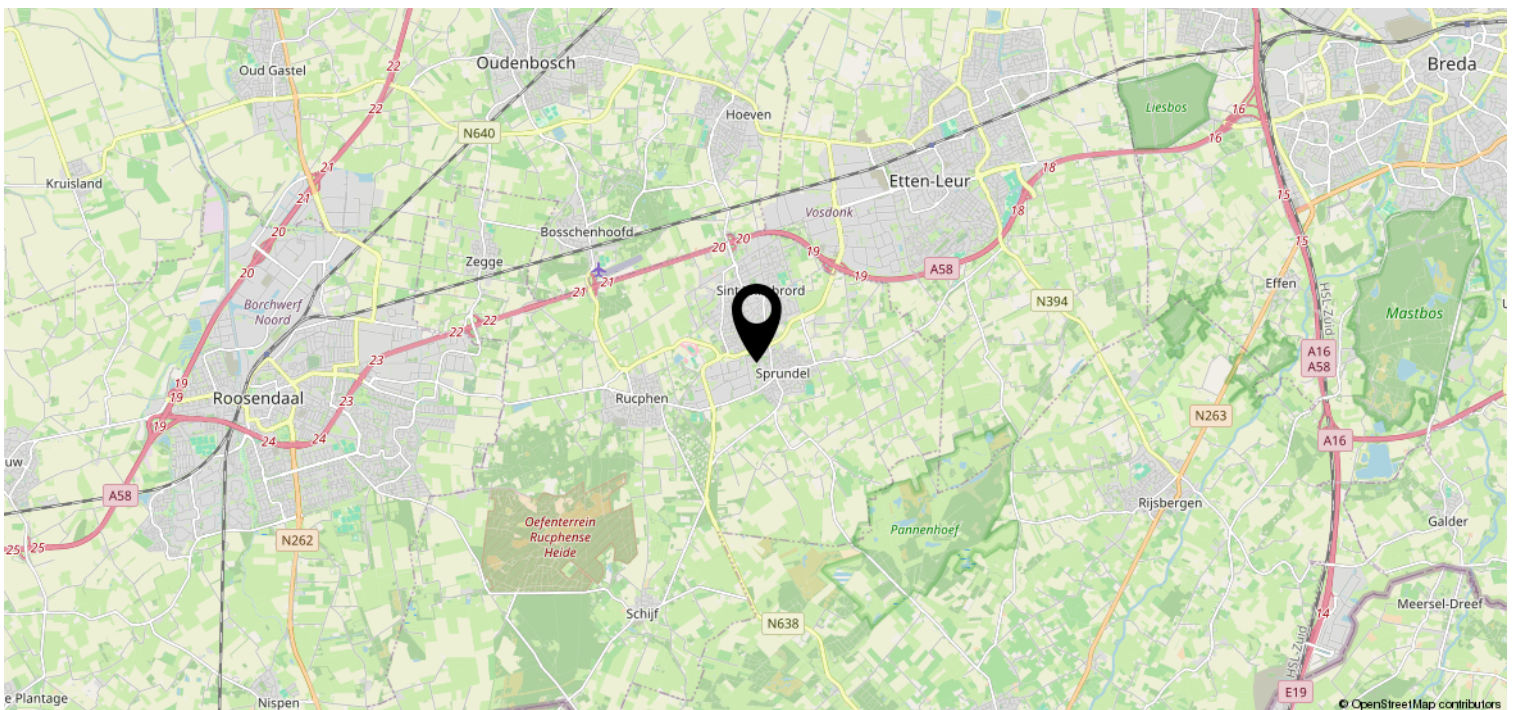
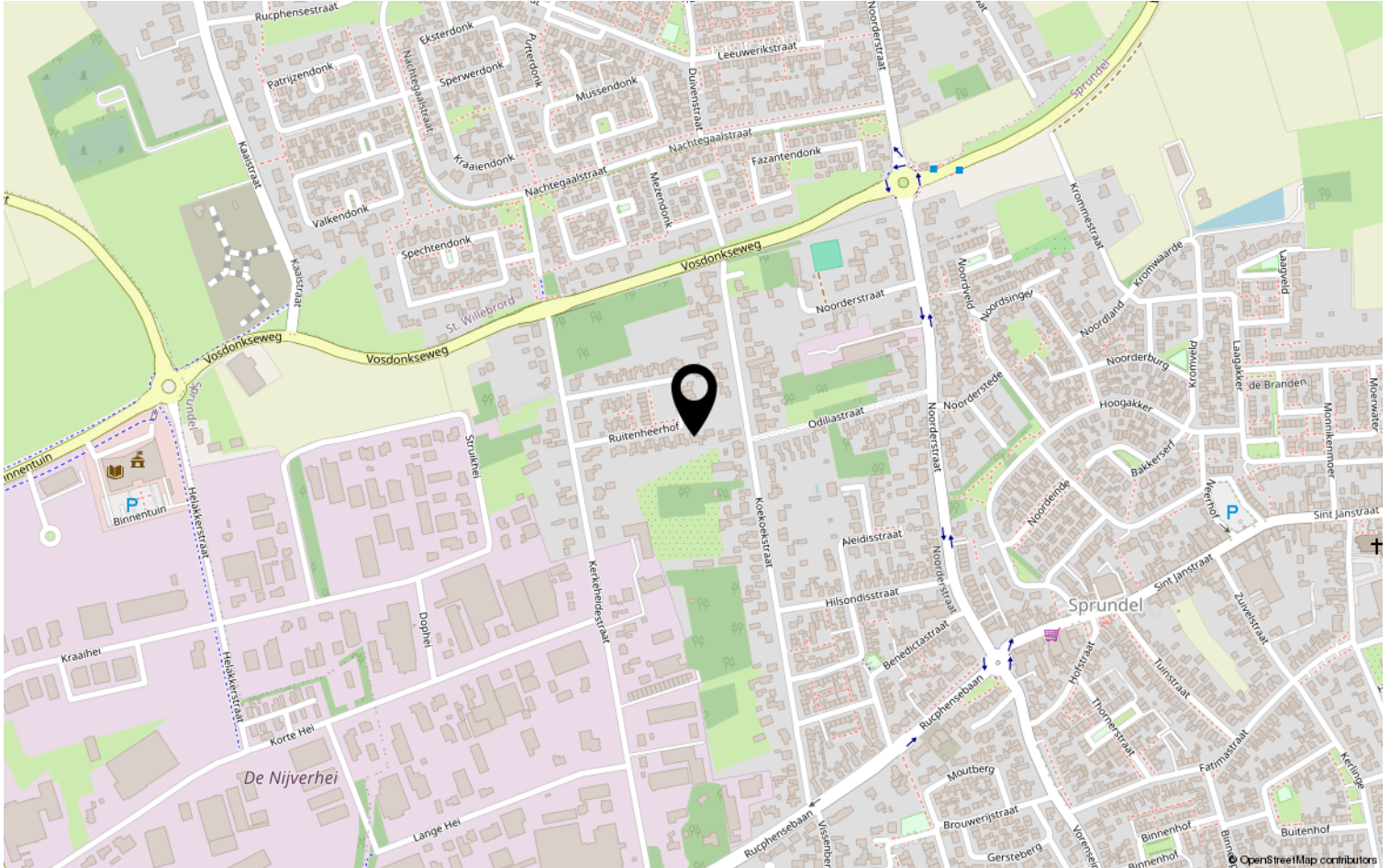


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Locatie op de kaart





# Heeft u interesse?



**Zuyderleven**

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48

4838 GZ Breda

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

[Www.zuyderleven.nl](http://Www.zuyderleven.nl)