



VANLISSUM

Breda



Zilvervlek 10

 239 m² woonoppervlakte

 3 fijne slaapkamers


 600 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1998



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

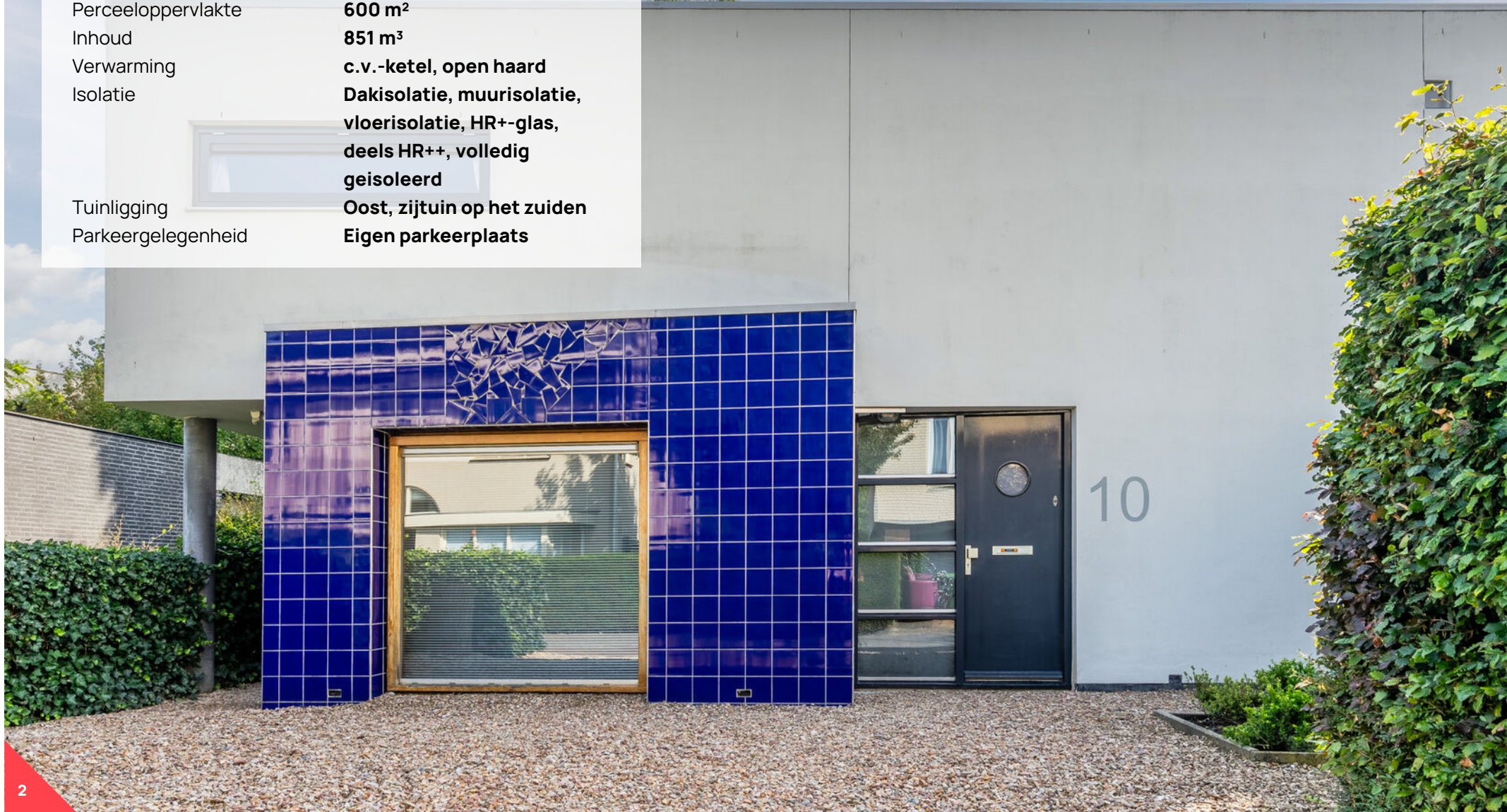
  [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM

• 6 kamers • 3 slaapkamers • 2 woonlagen • Energielabel A •

Soort woning	Villa
Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	239 m²
Perceeloppervlakte	600 m²
Inhoud	851 m³
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR+-glas, deels HR++, volledig geïsoleerd
Tuinligging	Oost, zijtuin op het zuiden
Parkeer gelegenheid	Eigen parkeerplaats



Kennismaken

Een moderne ruime onder architectuur gebouwde vrijstaande woning met riante tuin aan de Zilvervlek in het Westerpark. De woning is met hoogwaardige materialen gebouwd en verkeert in goede staat van onderhoud. Het energielabel A is het resultaat van isolatie van het dak, de vloer en de muren, evenals het gebruik van HR+ (en deels HR++) beglazing. De aanwezigheid van een Hr-ketel uit 2012 en een tiental zonnepanelen heeft eveneens bijgedragen aan dit label. De Zilvervlek is een rustige straat zonder doorgaand verkeer.



**Andrew
van Liessum**
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



Op de benedenverdieping liggen de centrale woonkamer (circa 46 m²), een keuken met aangrenzende bijkeuken, een eetkamer (circa 41 m²) en een momenteel als werkkamer benutte ruimte (circa 19 m²).

Vanuit de woonkamer biedt een kamerbrede vide zicht op de bovenverdieping, waar de bibliotheek/muziekruimte zich bevindt.

Uiteraard is er een toiletruimte in de hal aanwezig.







Werkkamer!









De begane grond biedt naast een royale logeerkamer met eigen douche, vier ruime vertrekken die onderling een open verbinding hebben, maar ook afgescheiden kunnen worden met behulp van grote schuifdeuren.







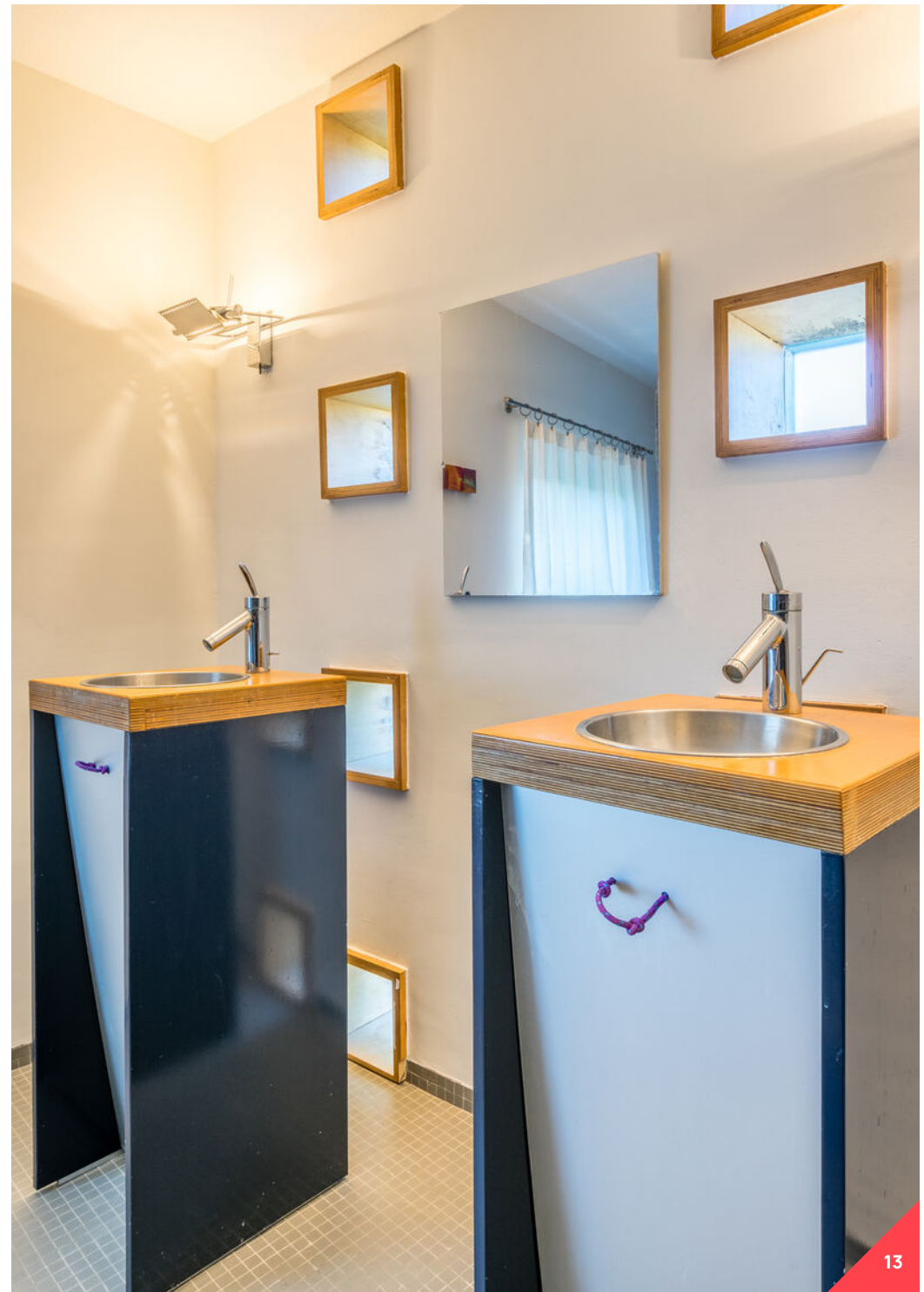
De bovenverdieping biedt een doordachte indeling met verschillende functionele ruimtes. Op deze etage vindt u twee ruime slaapkamers van respectievelijk 22 m² en 14 m².





De badkamer is royaal van formaat en van alle gemakken voorzien!









Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een open ruimte van circa 18 m², momenteel in gebruik als bibliotheek/muziekruimte, met uitzicht op de tuin. Vanuit deze ruimte is er tevens een visuele connectie met de woonkamer beneden via de vide. Deze indeling combineert functionaliteit met esthetiek op een doeltreffende manier.





De achtertuin en zijtuin zijn samengevoegd in een 'L'-vorm. Langs de zuidelijke zijde van 30 meter diep strekt de tuin zich uit over een breedte van 7 meter. Aan de oostelijke zijde van 20 meter breed is de tuin meer dan 11 meter diep.

Dankzij de strategisch geplaatste terrassen - twee vlonderterrassen en twee bestrate terrassen - is er altijd een plek met zon en een plek met schaduw beschikbaar.



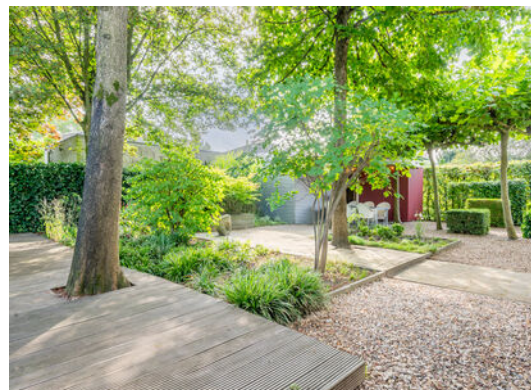




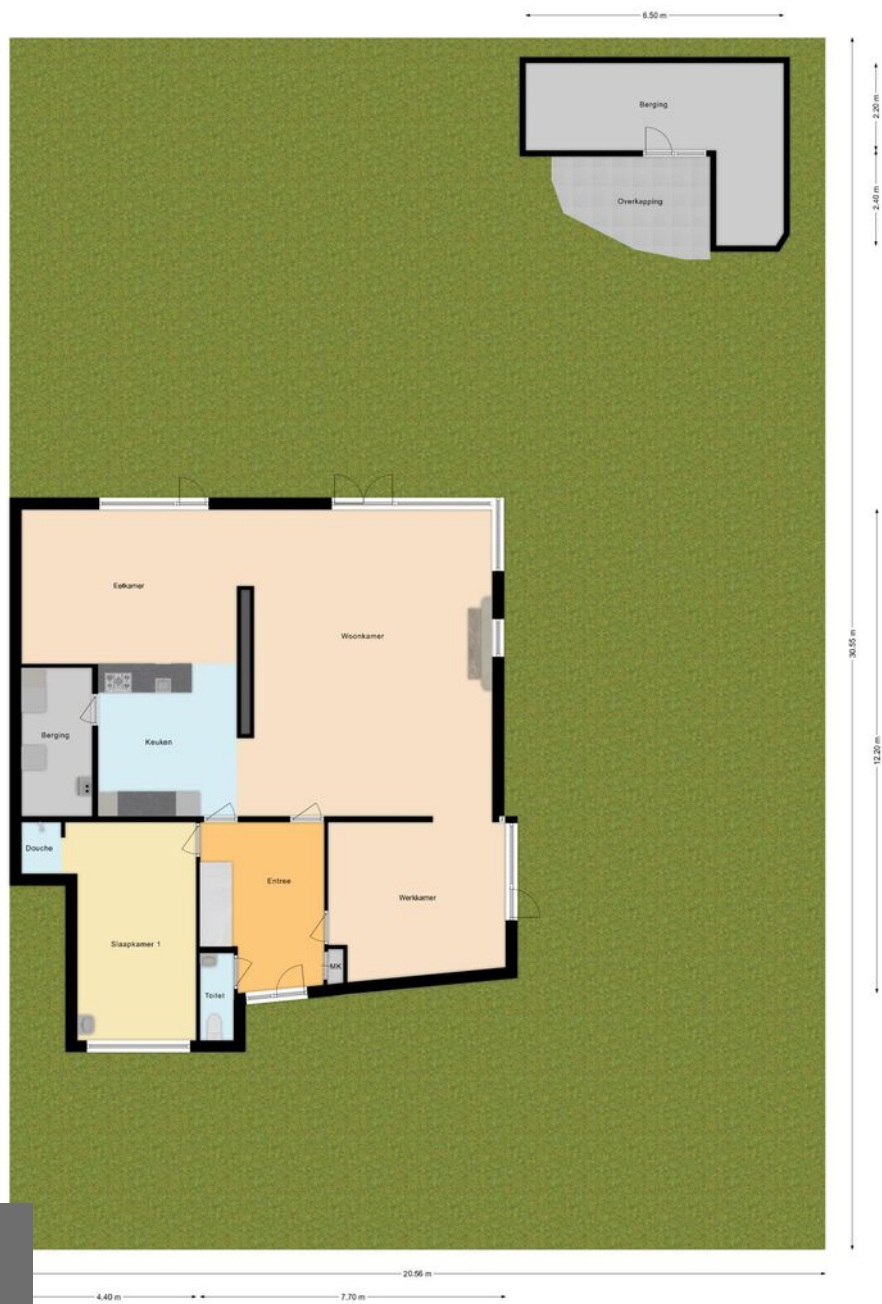
De tuin is smaakvol ingedeeld tussen strakke elementen (zoals de zijtuin) en weelderige begroeiing (de achtertuin), die wordt verlevendigd door de aanwezigheid van een vijver in de zijtuin.

Bovendien is er een berging in de tuin van circa 18 m² aanwezig.

De gekozen beplanting zorgt voor een hoog niveau van privacy in de tuin, wat bijdraagt aan de aangename sfeer.



Situatie



Plattegronden

Plattegrond



Eerste verdieping

Tweede verdieping



Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast logeerkamer boven	■		
- Kast hoofd-slaapkamer boven, logeerkamer beneden, werkkamer beneden, kasten/legplanken in berging boven			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			■

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- Piano	■		
- Boekenkast in bibliotheek, met trapje	■		
- Spiegel logeerkamer beneden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- Hierboven gaat het over (hoofd)keuken. Wat betreft bijkeuken graag eerst overleg over wat koper al dan niet wenst.			■
- Het (wankele) kastje in bijkeuken onder de CV blijft (want is op maat gemaakt)	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Meubel in eetkamer waarop deel keukenblad rust	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- Hierboven gaat het om hoofd-badkamer en toilet bovenverdieping. Wat betreft logeerkamer beneden blijven douche, wastafel + meubel + spiegel. Lamp spiegel gaat in principe mee (overname kan ook)	■		
- Hierboven is aparte toilet bovenverdieping bedoeld. Het urinoir in badkamer moet vervangen worden doch blijft vooralsnog achter.	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Zonnepanelen	■		
Omvormer zonnepanelen (Sunnyboy en Sunny Beam opbrengstmeter)	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuinmeubels en tuingereedschap			■
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Buitenlampen zijn aan vervanging toe (of tenminste vervanging PL-lampen)	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			■
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		

Lijst van zaken

Blijft achter
voor koper



Gaat mee
met verkoper



Kan worden
overgenomen

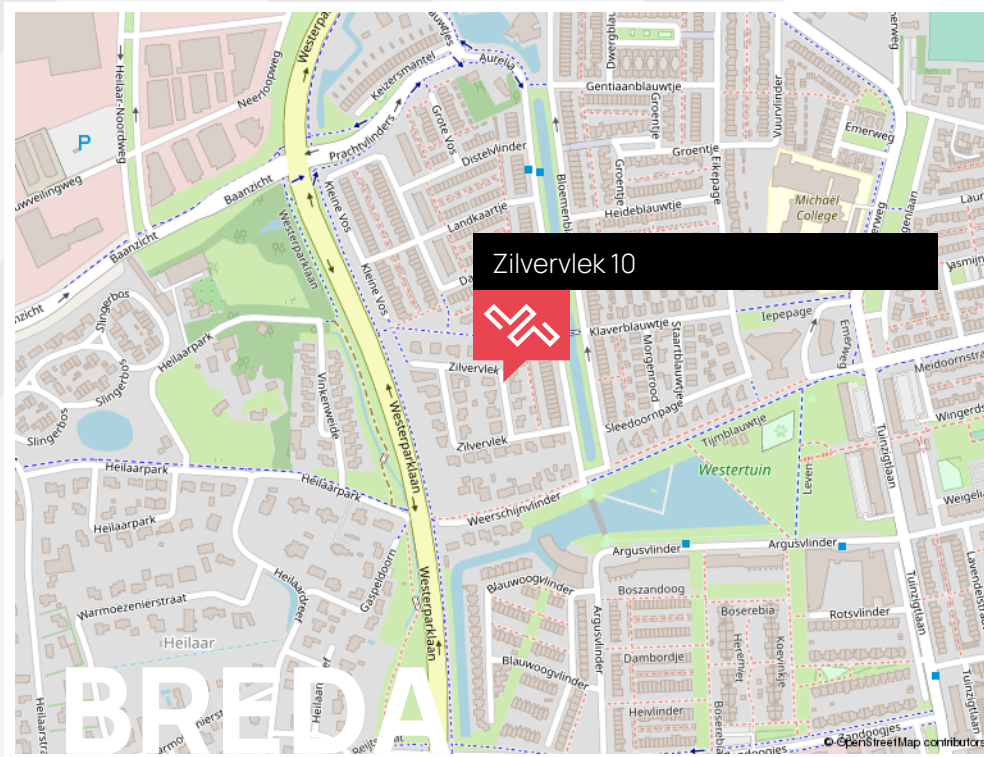


- Kunstwerken



Ligging en omgeving

De Zilvervlek bevindt zich in de nabijheid van het centrale park van de wijk 'Westerpark'. Dit deel van de buurt is ontworpen in overeenstemming met de parkomgeving: ruime indeling, overvloedig groen en water, en een aanzienlijk aantal vrijstaande woningen.



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.



HEERLIJK
WONEN!



De wijk Westerpark

Westerpark is een wijk en nieuwbouwuurt in het westen van Breda met bijna 1.400 woningen. In het voorjaar van 1996 werd gestart met de bouw van Westerpark. Het was de eerste aanzet tot duurzame stadsontwikkeling in de gemeente. Het heeft circa 3.500 inwoners. De wijk bestaat vooral uit laagbouwoningen en enkele lage flats. Er is een watergebied en groengebied Westertuin met een speelgelegenheid voor kinderen.



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 dán kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



Andrew van Liessum

Makelaar

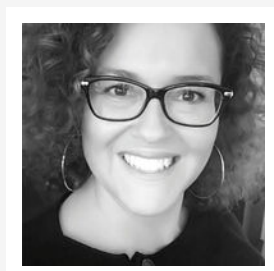
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



Casper Middelhoff

Vastgoedadviseur

- 06-82 86 79 36
- casper@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](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM