



Breda



Heusdenhoutsestraat 22 A2

 132 m² woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers

 102 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1999



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](https://www.vanliessummakelaars.nl)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM

• 5 kamers • 4 slaapkamers • 3 woonlagen • Energielabel A •

Soort woning

Eengezinswoning

Bouwjaar

1999

Woonoppervlakte

132 m²

Perceeloppervlakte

102 m²

Inhoud

427 m³

Verwarming

Stadsverwarming

Isolatie

Volledig geïsoleerd

Tuinligging

Zuid

Parkeergelegenheid

**Openbaar + privé
parkeerplaats**

Berging

Inpandig



Kennismaken

Welkom bij deze instapklare, energiezuinige woning waar je meteen een gevoel van thuis ervaart!

Ontdek de charme van deze moderne en ruime tussenwoning, gelegen op een leuke, centrale en kindvriendelijke locatie tussen de wijken 'Brabantplein' en 'Heusdenhout'. Met energielabel A en een instapklare status, biedt deze woning een perfecte mix van duurzaamheid en wooncomfort. Als onderdeel van het complex 'De Drie Hoven', geniet je hier van een eigen parkeerplaats en via je eigen tuin toegang tot de gezamenlijke binnentuin.



**Andrew
van Liessum**
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



Bij het betreden van de woonkamer word je direct verwelkomd door de lichte ruimte en openslaande tuindeuren, die samen zorgen voor een open en uitnodigende sfeer.

Handige bergkast onder de trap gelegen waaraan TV is bevestigd middels flexibele beugel.

Hele benedenverdieping uitgerust met een warme hardhouten vloer (toilet en keuken hebben tegelvloer).

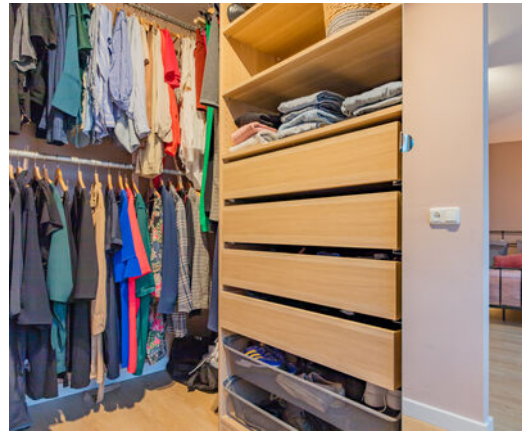




Moderne open keuken (2020) aan de voorzijde met 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel- vriescombinatie, vaatwasser en verschillende kasten voor opslag.







**Overloop biedt toegang tot Master bedroom,
wasruimte en met deur afsluitbare trapopgang
naar tweede verdieping.
Ruime Master bedroom met eigen badkamer/
toilet en gemeubileerde inloopkast.**

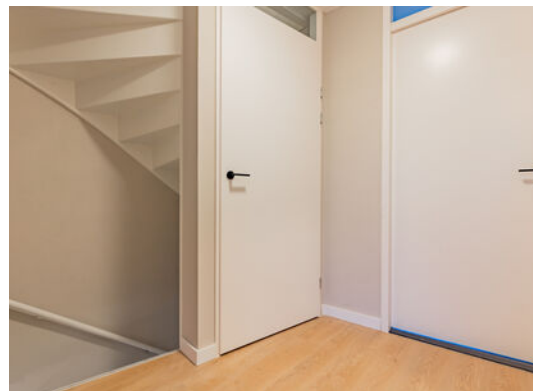








**Praktische wasruimte met luxe meubel voor
wasmachine en droogtrommel, voorzien van
warm en koud water en opbergruimte.**





Via wasruimte toegang tot rustige afgezonderde kamer die gebruikt kan worden als thuiswerkplek, kantoor of slaapkamer. UTP-bekabeling vanuit meterkast aanwezig.



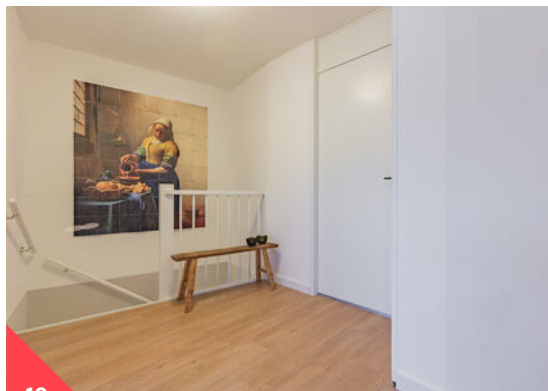


Middels vaste trap bereikbaar en afsluitbaar door deur op eerste verdieping.

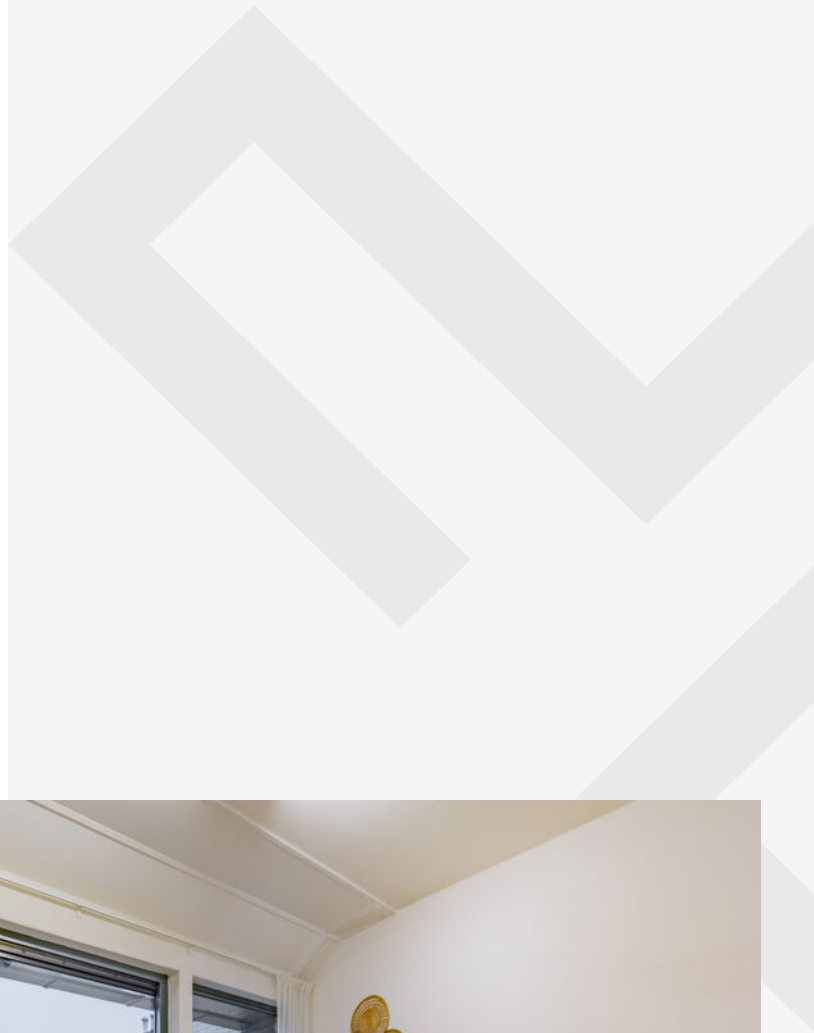
Ruime overloop biedt toegang tot 2 royale slaapkamers, tweede badkamer met toilet (2015) en kast waarin ventilatiesysteem en verwarmingsverdeler bereikbaar zijn.

Grootste slaapkamer is voorzien van twee deuren en scheidingswand met boog, waardoor hij makkelijk is op te delen in twee kamers.

Gehele verdieping voorzien van nieuwe laminaat vloer (2023).









Fijne 2e badkamer met eigen toilet!







Via openslaande tuindeuren kom je in de ruime tuin op het zuiden.

Schaduwdoek met bevestiging aan muren geeft comfort in de zomer.

De hederahaag, druivenstruik en vijgenboom geven een groen karakter aan de praktische tuin.

De tuin biedt toegang tot de ruime in pandige en droge berging die is voorzien van elektra.

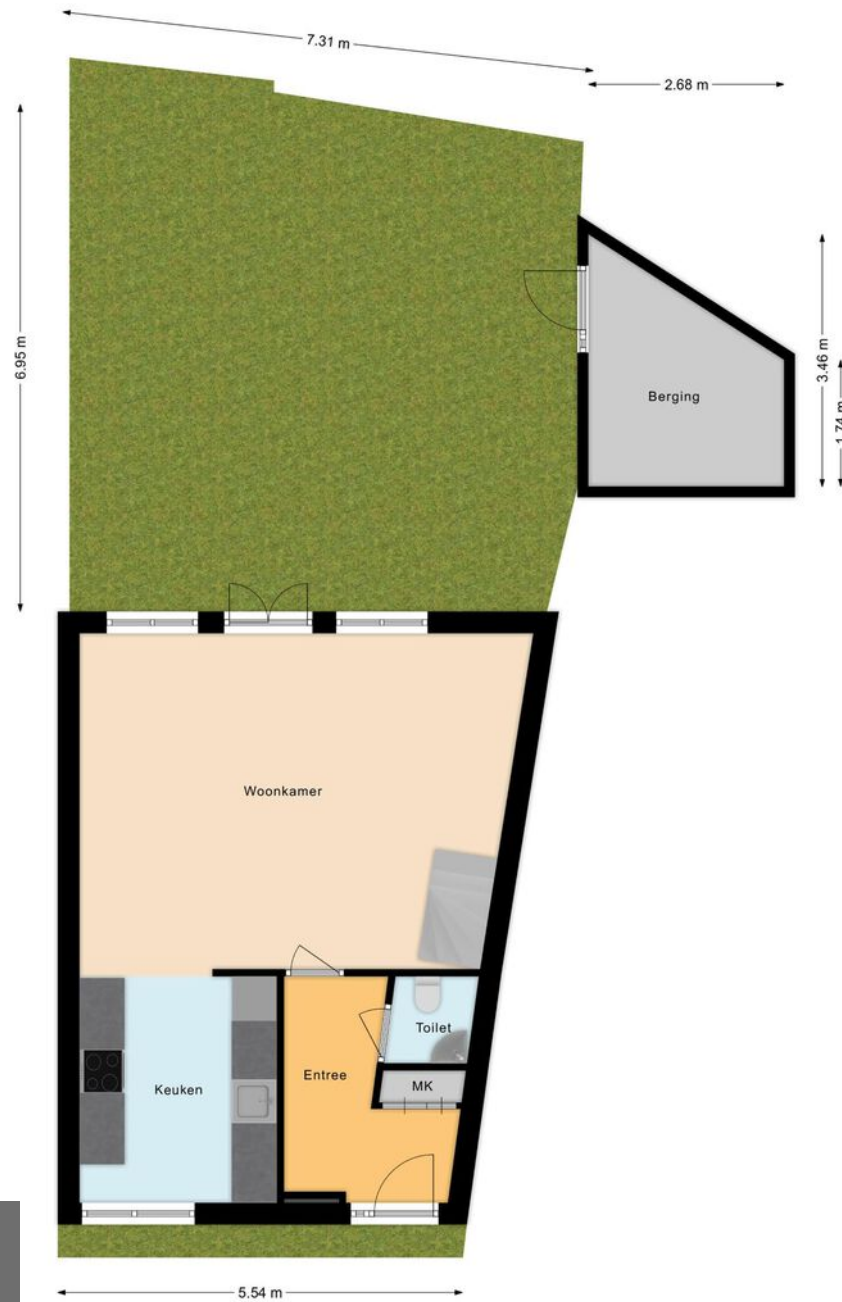




Via achteruitgang kom je in de gezamenlijke binnentuin die ook met de fiets bereikbaar is.



Situatie



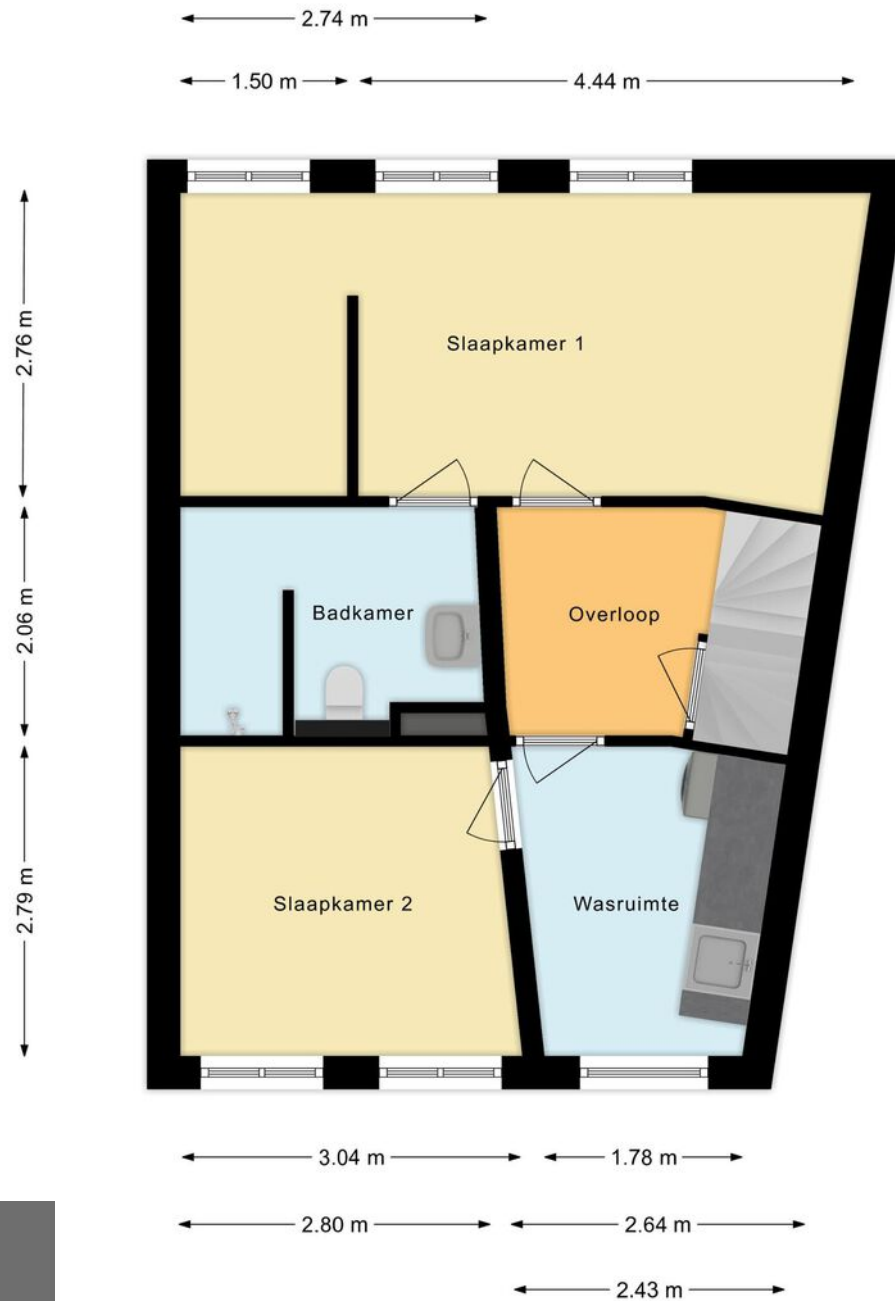
Plattegrond

Plattegrond



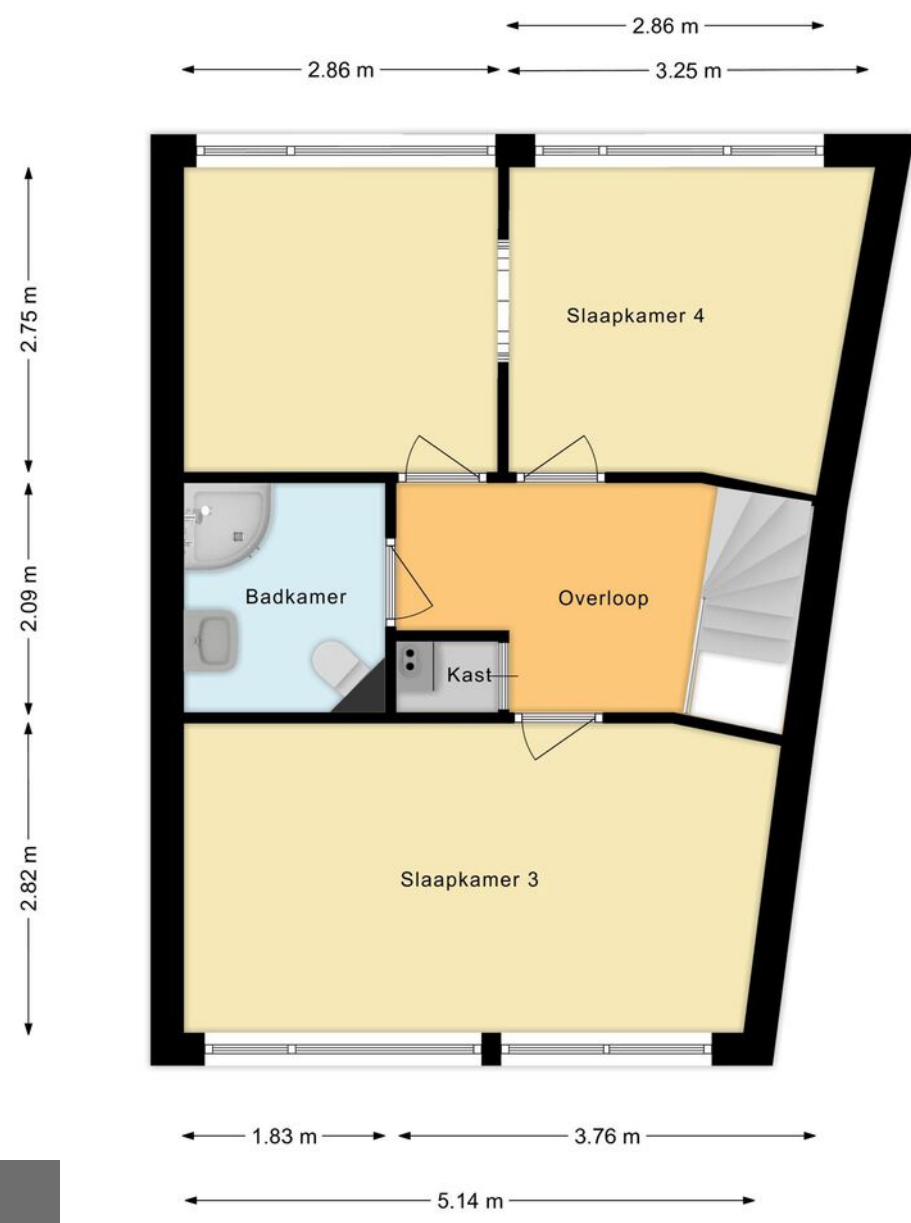
Begane grond

Eerste verdieping



Plattegrond

Plattegrond



Tweede verdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer (delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
Overig - Contracten			
Warmte-unit stadsverwarming (is onderdeel van energiecontract)	■		

Ligging en omgeving

Dichtbij winkelcentra 'Brabantplein' en 'Heusdenhout',

Nabij scholen, speeltuintjes, sportfaciliteiten en Brabantpark.

Heusdenhoutsestraat is een veilige 'Fietsstraat' waar de fietsers voorrang hebben op de auto's.

Goede bereikbaarheid van centrum en station.,

Snelwegen makkelijk en vlot bereikbaar.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: verkoop



<p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ginneken Sectie A Perceel 5916</p>	
---	---	---	--

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2023. De Diensten voor het kadastrale en de openbare registers behouden zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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

Heusdenhout is een wijk in het oosten van Breda, gelegen tussen de Tilburgseweg en de Franklin Rooseveltlaan. De wijk werd in de jaren zeventig gebouwd. Ze grenst aan de wijk Brabantpark. De wijk is vernoemd naar de gelijknamige buurtschap. De Sint-Annakapel werd in 1518 gesticht en diende als kerkje.



Heusdenhout

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

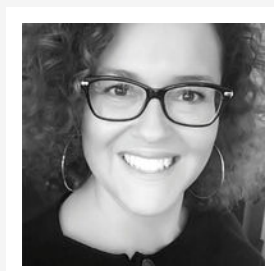
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



Casper Middelhoff

Vastgoedadviseur

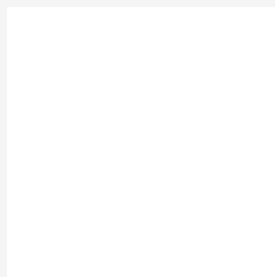
- 06-82 86 79 36
- casper@vanliessummakelaars.nl



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