



Breda



## Valkenierslaan 386

 63 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 1 fijne slaapkamer



 0 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 2012



076 76 31 000

[info@vanliessummakelaars.nl](mailto:info@vanliessummakelaars.nl)

  [vanliessummakelaars](#)

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

VANLISSUM



• 2 kamers • 1 slaapkamer • 4e verdieping • Energielabel A •



Soort woning	<b>Portiekflat</b>
Bouwjaar	<b>2012</b>
Woonoppervlakte	<b>63 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> balkon</b>
Inhoud	<b>215m<sup>2</sup></b>
Verwarming	<b>Vloerverwarming geheel, warmtepomp</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Tuinligging	<b>Oost</b>
Parkeergelegenheid	<b>Parkeergarage</b>
Berging	<b>Inpandig</b>



## Kennismaken

Op de 4e verdieping gelegen een comfortabel en energiezuinig 2-kamer appartement met royaal balkon (ca. 11m<sup>2</sup>), een eigen parkeerplaats en berging.

Het appartement is onder andere voorzien van een royale, lichte woonkamer (ca. 36m<sup>2</sup>) met open keuken, een ruime badkamer, slaapkamer en een groot terras met een panoramisch weids uitzicht. Bijzonder aan dit appartement is dat er gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp. U bent dus niet afhankelijk van gas. Voor de verwarming is vloerverwarming aanwezig. Tevens is het ook mogelijk om de vloer te koelen wat zeer aangenaam kan zijn in de zomer.



**Andrew  
van Liessum**  
Makelaar

**Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!**



**Welkom!**



De lichte woonkamer (circa 7.45 x5.27/3.47m;) biedt toegang tot het balkon via openslaande deuren en staat in open verbinding met de keuken.











Het balkon (circa 4.58x2.12m), gelegen op het oosten en biedt een prachtig uitzicht over de Landschappelijke Driehoek.









De open keuken (circa 5.61x1.70m), in een rechte opstelling, is voorzien van een composiet aanrechtblad, vaatwasser (Whirlpool), keramische kookplaat (Whirlpool), koel/vriescombinatie (Whirlpool) en combi-oven/magnetron (Whirlpool).











De slaapkamer (circa 4.67x/3.46m) beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot de badkamer.







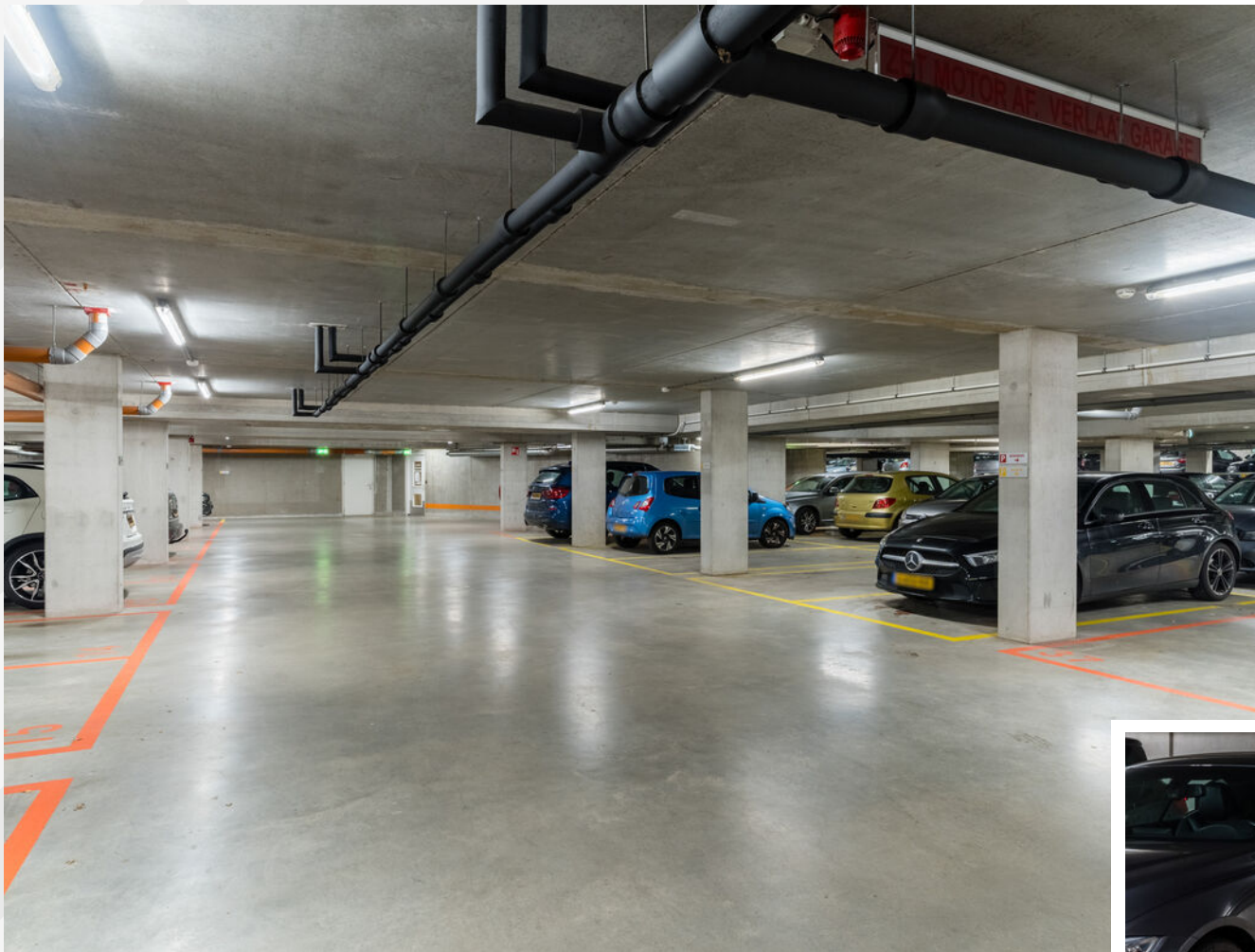




De badkamer (circa 1.78x1.70m) die volledig betegeld is en voorzien van een douche met thermostaatkraan en vaste wastafel.







Inclusief parkeerplaats in de ondergrondse parkeerkelder.





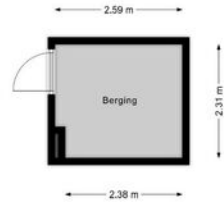
# Plattegrond



Appartement

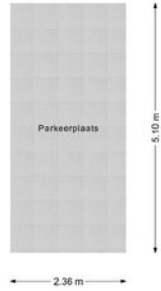


Berging



Plattegrond

Parkeerplaats



Plattegrond



# Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Walk in closet	■		
- Legplanken inbouw kast slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen		■	
- Automatische duette woonkamer (plaatsingen 09-06-2022)			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		■	
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel		■	
- Roomdivider		■	
<b>Woning - Keuken</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		



## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Op maat gemaakte windschermen geplaatst augustus 2023			■
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		

# Ligging en omgeving

Dit complex bevindt zich op een gewilde en geliefde locatie in Breda Zuid, slechts op korte afstand verwijderd van het Ginnekenmarktje en het Valkeniersplein, Het Mastbos, het natuurgebied langs de Mark, het stadscentrum en uitvalswegen zijn ook gemakkelijk bereikbaar!



# 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 IJpelaar

De IJpelaar is een wijk in ons mooie Breda. De wijk grenst aan de wijken Nieuw Wolfslaar, het Ginneken en de plaats Bavel. Het is een ruim opgezette wijk met enkele hoogbouwflats en verder eengezinswoningen. Veel woningen zijn gebouwd tussen 1962 en 1970.







## 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

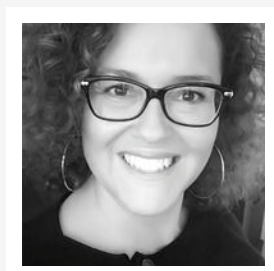
- 06-13 25 18 20
- [andrew@vanliessummakelaars.nl](mailto:andrew@vanliessummakelaars.nl)



**Casper Middelhoff**

Vastgoedadviseur

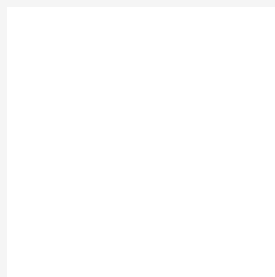
- 06-82 86 79 36
- [casper@vanliessummakelaars.nl](mailto:casper@vanliessummakelaars.nl)



**Caroline Berings**

Commercieel medewerker

- 076 76 31 000
- [caroline@vanliessummakelaars.nl](mailto: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](mailto:info@vanliessummakelaars.nl)

[www.vanliessummakelaars.nl](http://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](mailto:info@vanliessummakelaars.nl)

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

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