



VANLISSUM

Breda



Rubensstraat 3

 120 m² woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers

 131 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1936



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM

• 5 kamers • 4 slaapkamers • 4 woonlagen •



Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	120 m²
Perceeloppervlakte	131 m²
Inhoud	444 m³
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Tuinligging	oost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Vrijstaand steen

Kennismaken

Royale en sfeervolle jaren '30 erkerwoning op steenworp afstand gelegen van de singel!

De authentieke details van dit object zijn grotendeels behouden gebleven, daarbij is er aan ruimte geen gebrek.

Naast een royale, lichte woonkamer met semi-open keuken beschikt dit woonhuis namelijk over 4 (voorheen 5) slaapkamers, slaapentresol, badkamer, 2 separate toiletruimtes, berging en voor- en achtertuin



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



De woonkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde, een mooi hoog plafond en deze is afgewerkt met strak stucwerk wand- en plafondafwerking.

De woonkamer biedt een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde en kent op elk moment van de dag een prachtige lichtinval door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Vanuit de woonkamer is er middels dubbele openslaande deur toegang tot de achtertuin.





De semi-open keuken is voorzien van inbouwspots en een loopdeur naar de tuin. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, combi-oven/ magnetron, spoelbak en een rvs-afzuigkap.







Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte, een inbouwkast en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.40 x 3.33m) is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inbouwkast
Slaapkamer 2 (ca. 3.40 x 3.68m) is gelegen aan de achterzijde en eveneens voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 3 (ca. 1.94 x 2.70 m) gelegen aan de achterzijde.









De badkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een ligbad, een wastafel met meubel en natuurlijke ventilatie







Royale voorzolder (ca. 5.26 x 2.65m) met Velux dakraam en dakkapel aan de achterzijde, de opstelling van de c.v. combiketel (Atag bij. 2018) en een eenvoudig keukenblok. Vanuit de voorzolder is er toegang tot 1 royale (voorheen 2) slaapkamer en middels trap toegang tot een aparte slaapentresol.



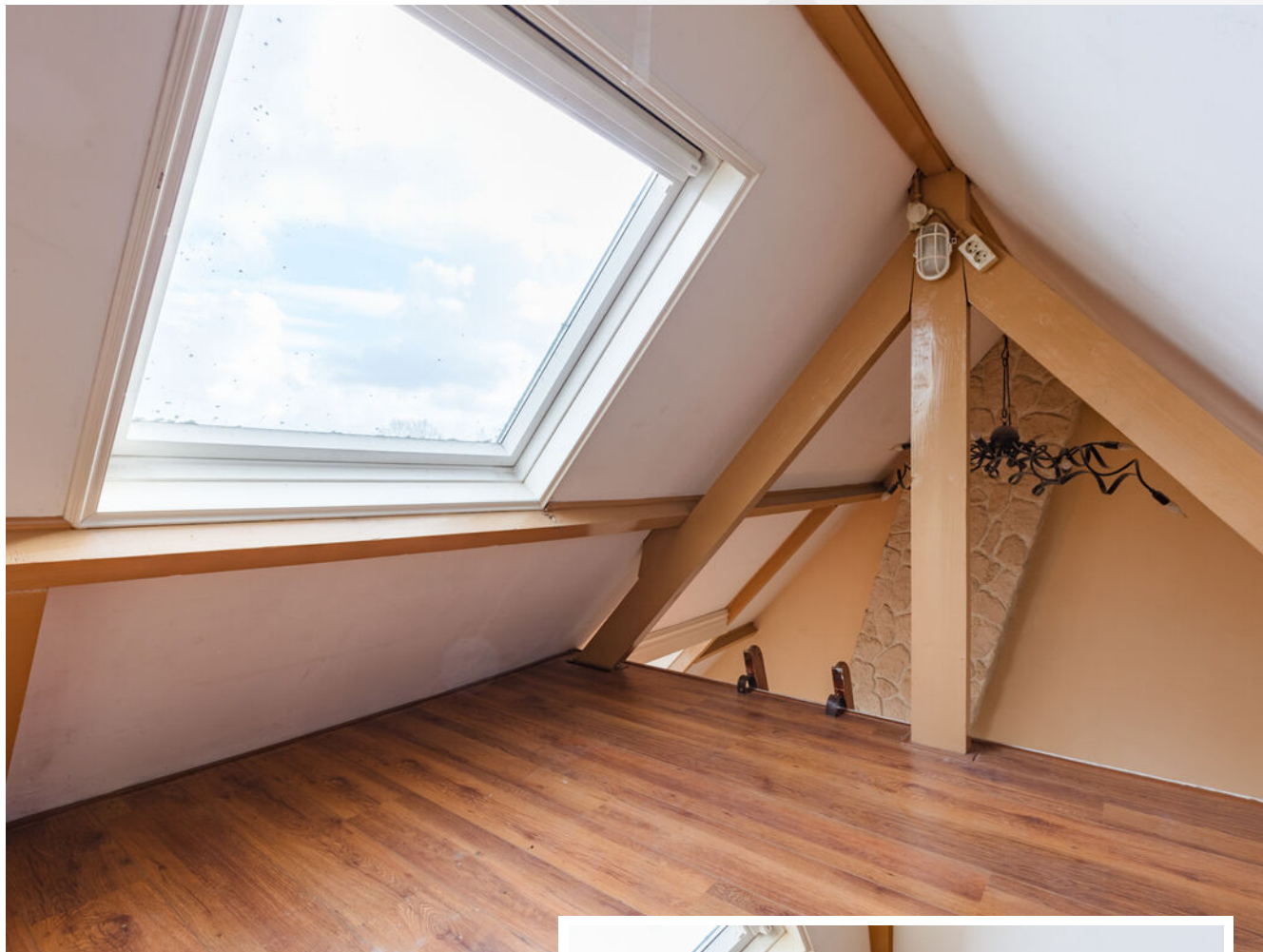


Slaapkamer 4 (ca. 7.13 x 2.69 m) voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en afgewerkt met een nette laminaatvloer. Deze zeer royale kamer kent 2 toegangsdeuren vanuit de voorzolder en hier zijn dan ook heel eenvoudig weer 2 afzonderlijke slaapkamers te creëren.





Speelse slaap-entresol (ca. 2.75 x 3.40m) met prachtig de balken kapconstructie in het zicht en voorzien van een Velux dakraam.





De grotendeels bestrate en onderhoudsvrije achtertuin (ca. 5.19 x 6.02m) is gesitueerd op het oosten.

Deze achtertuin is het op het oosten gelegen en de zon komt hier op wat maakt dat er in de zomer heerlijk in de zon ontbeten kan worden. De voortuin is (ca. 6.02 x 3.83m) voorzien van grindtegels en borders met vaste beplanting.







**Vrijstaande stenen berging
met achteruitgang en elektra.**

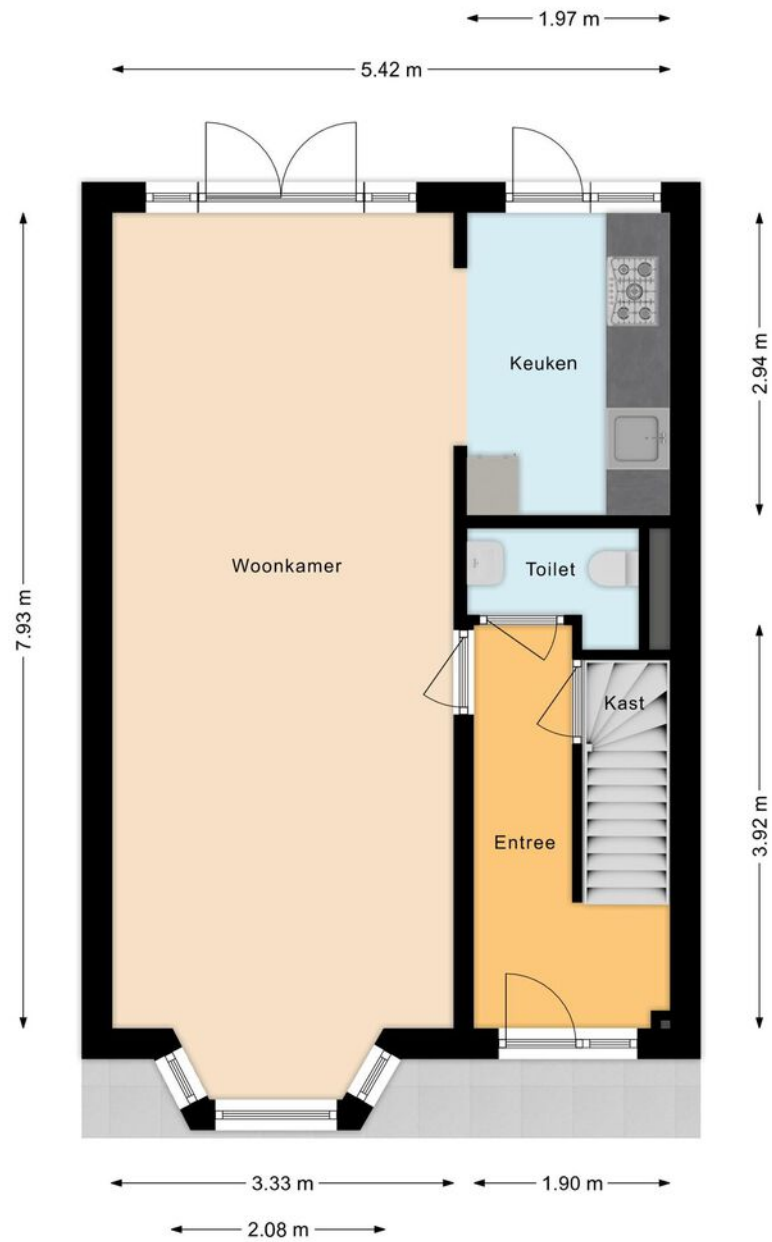


Situatie



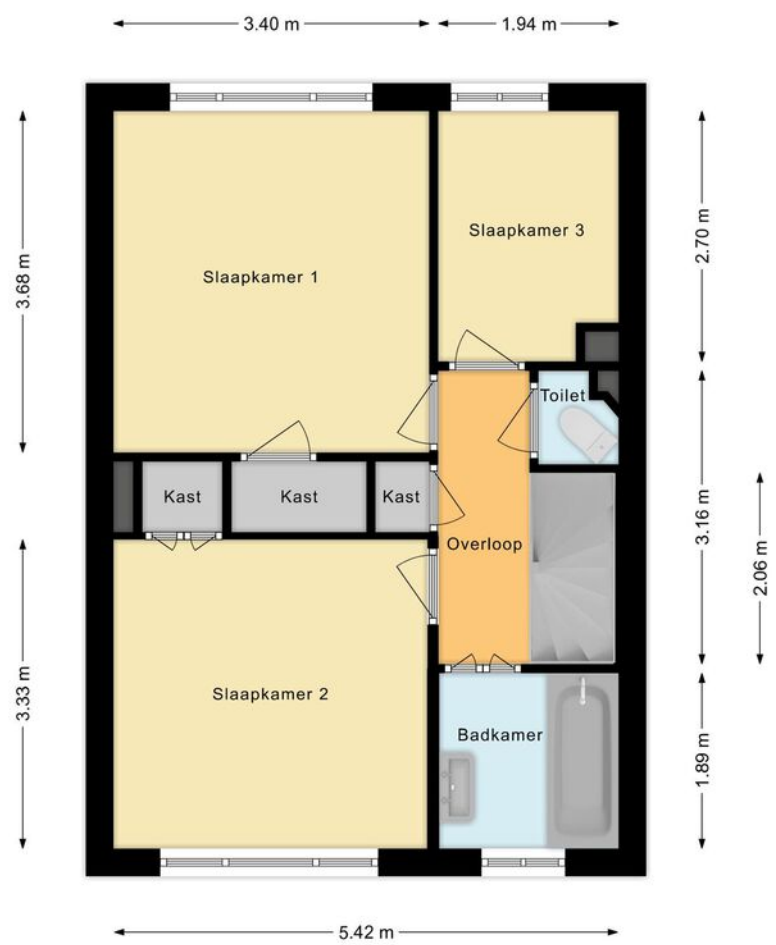
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Plattegrond



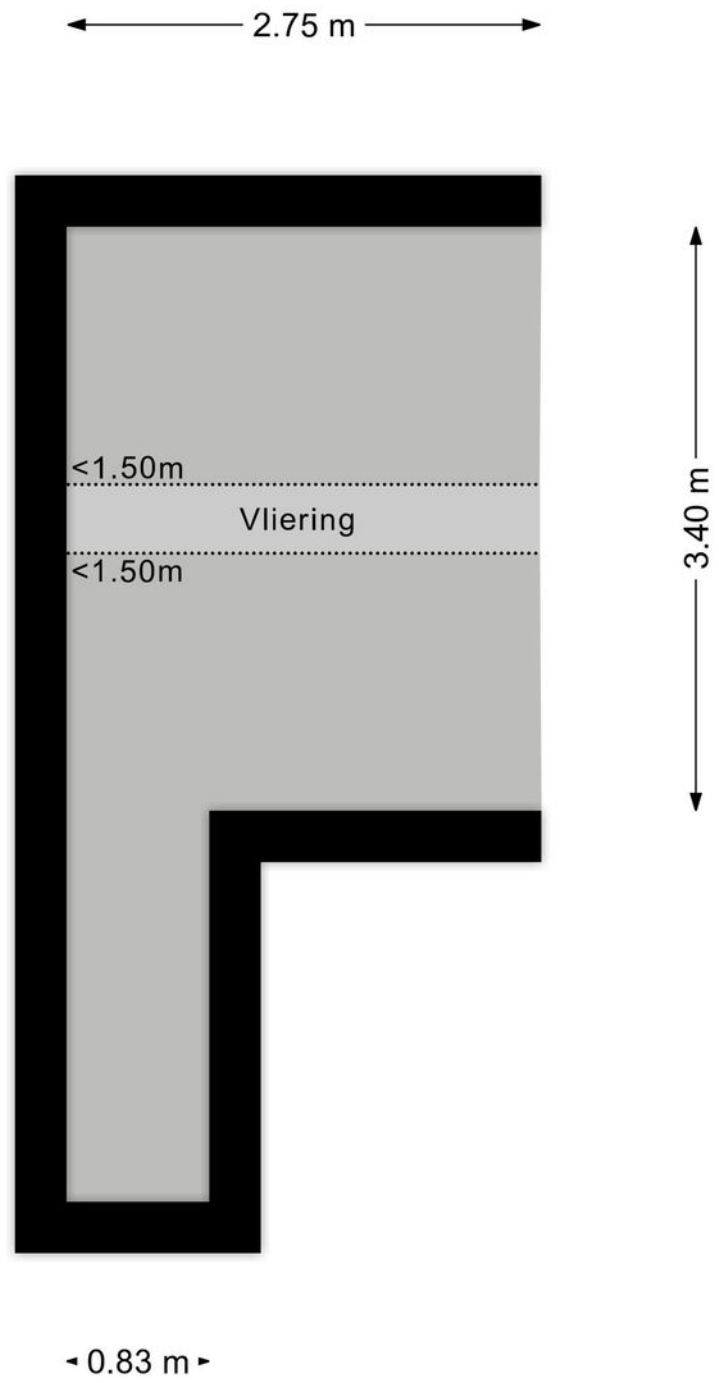
Eerste verdieping

Tweede verdieping



Plattegrond

Plattegrond



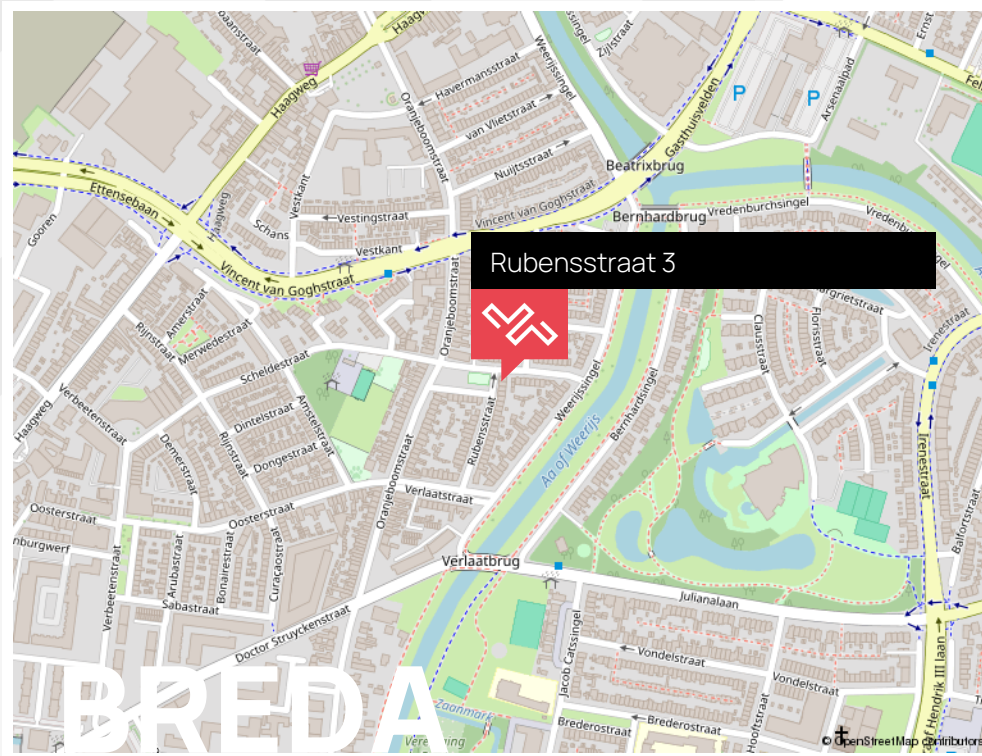
Zolderverdieping

Ligging en omgeving

Deze woning is gelegen in de wijk Haagpoort/ Boeimeer aan een rustig pleintje.

Vanaf deze rustige en kindvriendelijke locatie bent u met de fiets binnen enkele minuten in het bruisende stadscentrum of bij het NS-station.

Ook overige voorzieningen als winkels, scholen en diverse sport- en recreatievoorzieningen zijn op korte afstand gelegen.



Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie E Perceel 1892</p>	<p>kadaster</p>
--	---	------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 Boeimeer

De wijk is geliefd door zijn ruimte en omdat hij veel gemeentelijk groen heeft. Voor kinderen zijn er speeltuinen en het zwembad Sonsbeeck. In het Boeimeerpark meandert de Mark door de wijk. Nog steeds wonen er mensen van het eerste uur. Via de chique Wilhelminastraat loopt u naar het Van Coothplein en de rest van de historische binnenstad van Breda. U loopt of fietst dus snel naar de stad, maar – ook op loop- of fietsafstand – vindt u aan de andere kant van Boeimeer het bruisende Ginneken met zijn horeca en het bekende Mastbos met uitspanningen als de Heeren van Oranje en de Boswachter. Hier komt de Baronie van Breda tot leven!



Geliefde wijk op een goede locatie voor zowel jong als oud

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

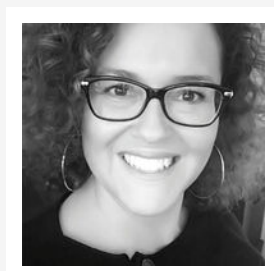
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



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



VANLISSUM

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