



## Valkenstraat 9 C

 44 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 1 fijne slaapkamer



 0 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1975



076 76 31 000

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

  [vanliessummakelaars](#)

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

• 2 kamers • 1 slaapkamer • Energielabel C •



Soort woning  
Bouwjaar  
Woonoppervlakte  
Inhoud  
Verwarming  
Isolatie  
Berging

**Galerijflat**  
**1975**  
**44 m<sup>2</sup>, excl. zolderruimte**  
**194 m<sup>3</sup>**  
**Blokverwarming**  
**Dakisolatie , dubbel glas.**  
**In het souterrain**

## Kennismaken

Op een steenworp afstand van het historische stadscentrum gelegen dit verrassende en charmante, instapklare 2-kamer appartement met entresol gelegen op de bovenste verdieping van het complex.

Het appartement is gelegen op het zuiden, de grote ramen in zowel de huiskamer, keuken, als de slaapkamer zorgen voor een lichte en zonnige sfeer in de woning.

Afsluitbare parkeergelegenheid voor bewoners op eigen afgesloten terrein aan achterzijde van het gebouw.

Uitgebreide renovatie en verduurzaming heeft in 2017 plaatsgevonden.



**Andrew  
van Liessum**  
Makelaar

**Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!**



**Welkom!**



De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een grote raampartij op het zuiden, daarnaast is de woonkamer voorzien van een open keuken.





De keuken is uitgerust met diverse onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een koel-vries combinatie.





**Vanuit de woonkamer wordt er toegang geboden tot de ruime slaapkamer met vide. Vanuit hier is toegang tot de entresol via een vaste trap met trapkast.**

**Zowel de woonkamer als de slaapkamer zijn voorzien van zonnenschermen.**







Het balkon is toegankelijk vanuit de slaapkamer en biedt een zonnig uitzicht op straatzijde die loodrecht staat op het park 'Valkenberg'.







De speelse slaap/werk-entresol is prachtig afgewerkt en heeft een Velux dakraam, evenals een ruime, afgesloten bergruimte waar de boiler zich bevindt. De mogelijkheid bestaat om de entresol te gebruiken als slaappleaats en de slaapkamer te benutten als werk-/studeerkamer







De badkamer is voorzien van een douche, wastafel met meubel, closet, dakraam en aansluiting voor wasmachine.





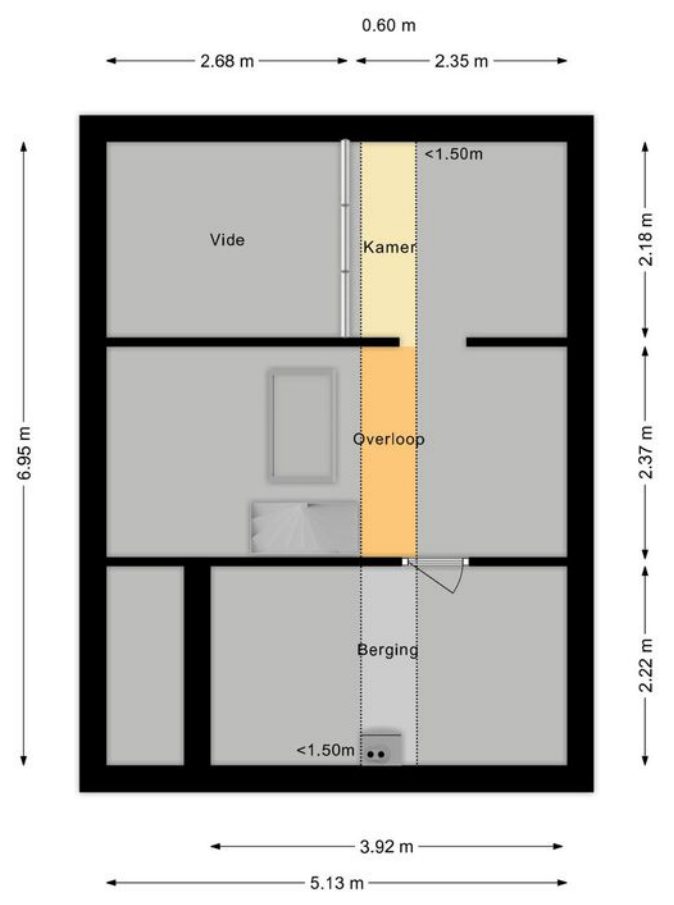
Afsluitbare parkeergelegenheid voor  
bewoners op eigen terrein aan achterzijde van  
het gebouw.



Appartement

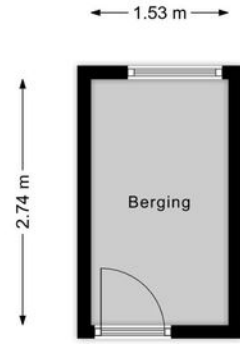


# Plattegrond



## Entresol

Berging



Plattegrond

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- koel-vriescombinatie	■		



## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- wasmachine	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- stoomdouche (cabine)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	■		

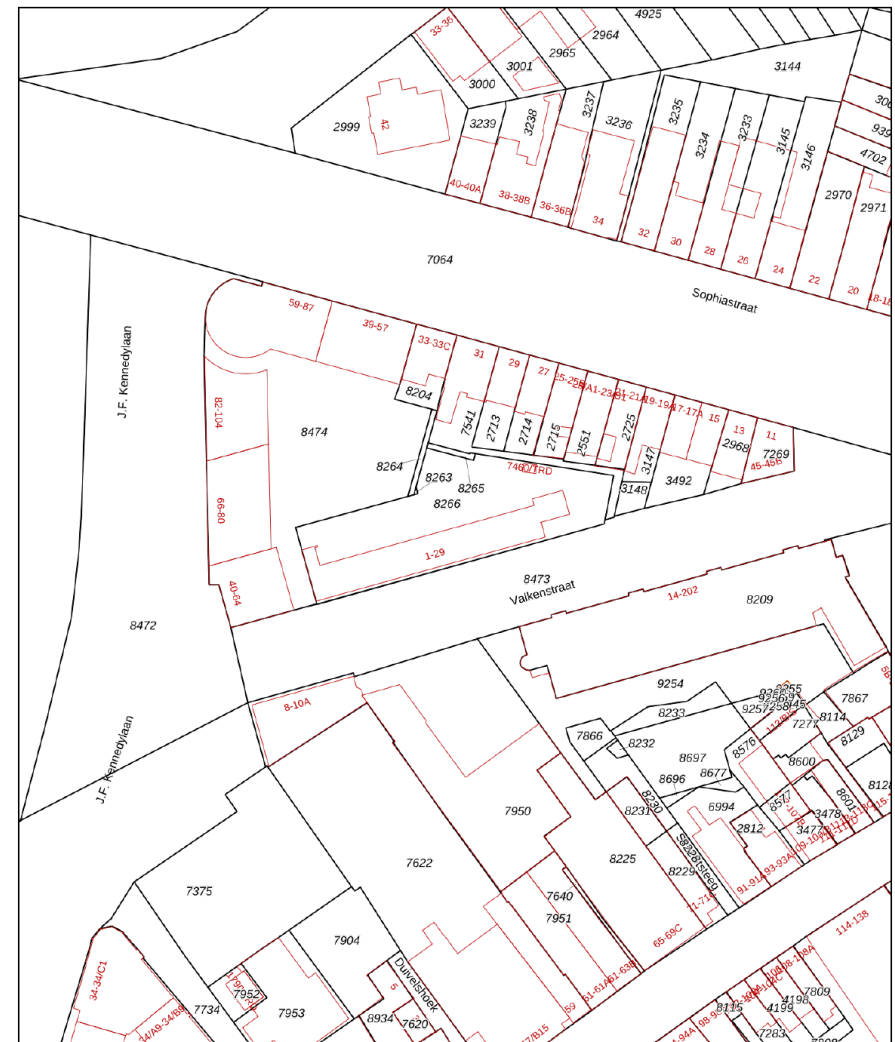
# Ligging en omgeving

Het appartement is gelegen op steenworp afstand van het prachtige park 'Valkenberg' dat een fraaie doorgang biedt langs het kasteel van Breda naar het oude stadscentrum met zijn vele winkels en uitgaansgelegenheden. Het NS-station met bussen en treinen is eveneens op korte loopafstand gelegen (ca. 5 minuten)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: verkoop



<p>12345 25 — 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: 1000  Kadastrale gemeente Breda Sectie B Perceel 8266</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024  
 De Diens voor het kadastrale en de openbare registers behoudt 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!



## 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

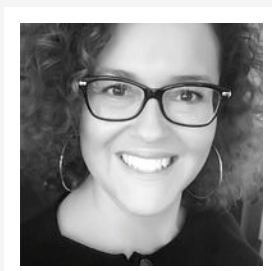
- 06-13 25 18 20
- [andrew@vanliessummakelaars.nl](mailto:andrew@vanliessummakelaars.nl)



**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)