



Breda



# Edisonstraat 40 A

 52 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 1 fijne slaapkamer

 0 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1955



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  vanliessummakelaars

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

VANLISSUM



• 2 kamers • 1 slaapkamer • Balkon op het westen • Energielabel D •



Soort woning	<b>Portiekflat</b>
Bouwjaar	<b>1955</b>
Woonoppervlakte	<b>52 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>172 m<sup>3</sup></b>
Verwarming	<b>C.v.-ketel</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b>
Parkeergelegenheid	<b>Openbaar parkeren</b>
Berging	<b>Vrijstaand steen</b>



## Kennismaken

Heerlijk en goed ingedeeld 2-kamerappartement van circa 52 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping van het appartementencomplex.

Dit appartement is gelegen op een korte afstand van het stadscentrum met een balkon op het westen!

Dit appartement is prachtig afgewerkt en volledig gerenoveerd, waardoor het direct klaar is om betrokken te worden.

De ruime woonkamer met open keuken, de praktische bijkeuken, de royale slaapkamer en de moderne badkamer dragen allemaal bij aan het comfortabele woongenot.

Bovendien is er op de begane grond een eigen berging beschikbaar voor extra opslagruimte.



**Andrew  
van Liessum**

**Makelaar**

**Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!**

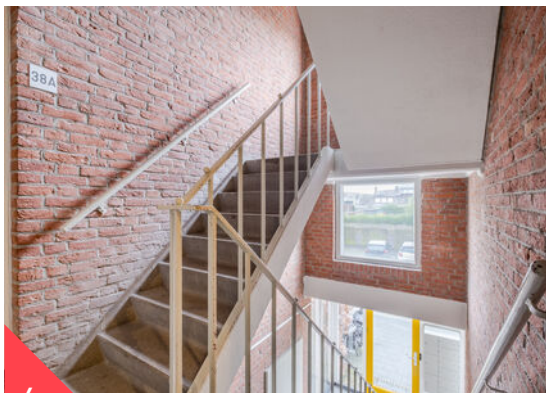


**Welkom!**





De woonkamer (ca. 8.00 x 3.40 m, inclusief keuken) is voorzien van prachtig laminaat, inbouwspots en openslaande deuren naar het Frans balkon met ochtendzon.









De openkeuken is uitgerust met een houtenblad, rvs-spoelbak, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en diverse onderkasten.

Bijkeuken: Vanuit de eerder beschreven hal heeft u toegang tot een praktische bijkeuken (ca. 2.15 x 2.00 m), voorzien van een tegelvloer, wasmachine-aansluiting, mechanische ventilatie uit en gootsteen met onderkast en bovenkasten.















Daarnaast is er via de keuken toegang tot het zonnige balkon (ca. 2.95 x 0.95 m), gelegen op het westen (middag/avond zon)





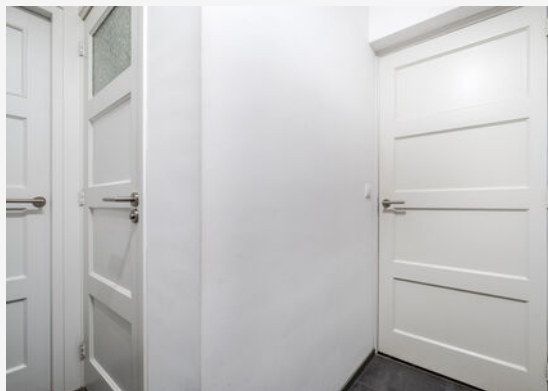






De slaapkamer (ca. 4.00 x 3.20 m) beschikt over een laminaatvloer, inbouwspots en een extra nis voor kleding.

Via de slaapkamer is de moderne badkamer te bereiken (ca. 2.00 x 1.50 m), uitgerust met een inloofdouche, wastafel in meubel met laden, mechanische ventilatie en een designradiator.













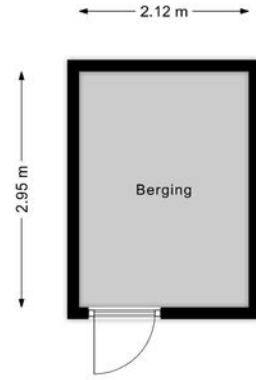
# Plattegrond



Appartement



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	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouw kledingkast	■		
- werkplank	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	



## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser		■	
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		



## Lijst van zaken

Blijft achter  
voor koper

Gaat mee  
met verkoper

Kan worden  
overgenomen



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting





# Kadastrale kaart



BREDA

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Breda
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	11008
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 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.



## De wijk Doornbos

Doornbos-Linie is een wijk in het noorden van Breda. Zij ligt vlak over het spoor van het Station Breda, ten noordoosten van het stadscentrum van Breda, met de buurten Doornbos en Linie. Het is een zeer multicultureel deel met veel huurhuizen, slechts een enkele straat heeft koophuizen.

Er zijn winkelcentra rond de Baliëndijk en het Edisonplein. Verder zijn er buurthuis Doornbos en Gezondheidscentrum Doornbos. Ook is er de basisschool de Liniedoorn.

In het plan Via Breda speelt Doornbos-Linie ook een rol in de omgeving van de Spoorbuurt.





## 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

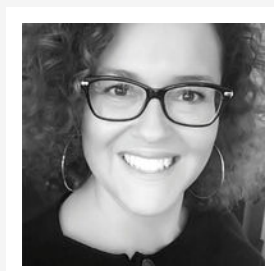
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



**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](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)