



Breda



Tilburgseweg 73



238 m² woonoppervlakte



2 fijne slaapkamers



232 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1928



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [i](#) [v](#) [a](#) [n](#) [l](#) [i](#) [e](#) [s](#) [s](#) [u](#) [m](#) [m](#) [a](#) [k](#) [e](#) [l](#) [a](#) [a](#) [r](#) [s](#)

www.vanliessummakelaars.nl

• 5 kamers • Sauna • Volledig geïsoleerd • Verbouwd en gemoderniseerd •



Soort woning
Bouwjaar
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Verwarming

Isolatie

Tuinligging
Parkeergelegenheid

Eengezinswoning
1928
238 m²
232 m²
816 m³
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
Dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas
Noordoost
Openbaar parkeren

Kennismaken

Een karakteristieke en bijzonder ruime helft van een twee-onder-een-kapwoning uit 1928, waarin de sfeer en maatvoering van de jaren twintig worden gecombineerd met een eigentijdse afwerking en een verrassende hoeveelheid leefruimte.

De woning is in 2012 ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd en door de huidige eigenaren in de jaren daarna op tal van onderdelen verder verbeterd.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

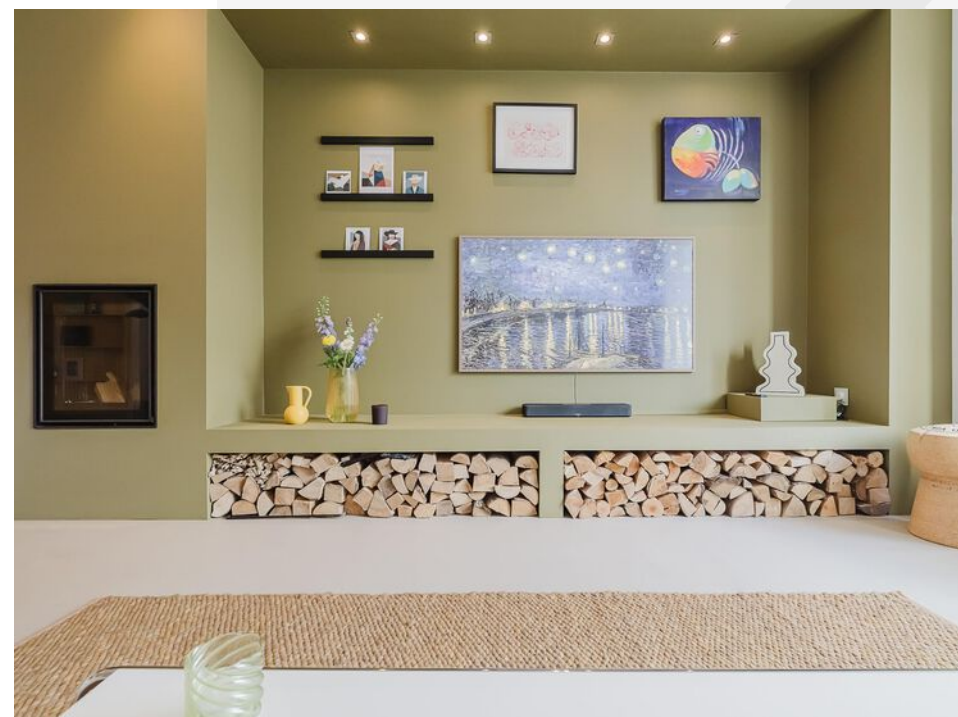
Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



De woonkamer en keuken vormen samen een royale leefruimte van circa 60 m². Aan de voorzijde bevindt zich de karakteristieke erker met glas-in-lood. Het glas-in-lood in de bovenlichten is voorzien van voorzetbeglazing en het glas-in-lood aan de zijkanten van de erker is in isolerende beglazing opgenomen. De erker is voorzien van een elektrisch bedienbaar screen.

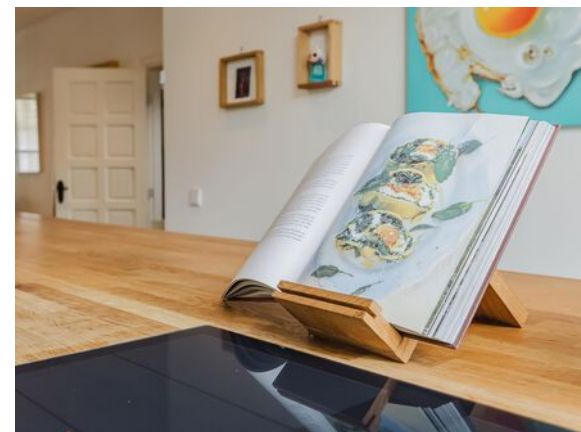






De gehele leefruimte is uitgevoerd met een gietvloer en een achtgroeps vloerverwarmingssysteem, dat als hoofdverwarming fungeert. Hoge plinten en een verlaagd plafond met geïntegreerde Philips Hue-verlichting (welke door de gehele woning aanwezig is) dragen bij aan de verzorgde afwerking en maken het mogelijk de verlichting naar wens en sfeer in te stellen.



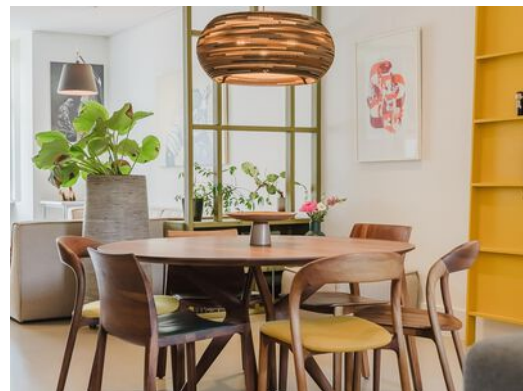


Aan de achterzijde bevindt zich de grote open keuken met openslaande deuren naar de tuin. Tijdens de ingrijpende verbouwing in 2012 is de voormalige afzonderlijke keuken bij de leefruimte betrokken. Door het verwijderen van de tussenwand ontstond de huidige open indeling, waarbij woonkamer en keuken als één doorlopende leefruimte functioneren.





Het kookgedeelte is voorzien van een vijfspots Siemens studioLine inductiekookplaat met intelligente temperatuurregeling. Hierbij kan onder meer het soort product of de gewenste bereidingswijze worden geselecteerd. De kookplaat stemt de temperatuur hier vervolgens op af en bewaakt deze tijdens het bakken, zodat bijvoorbeeld vlees, vis of andere gerechten op een passende en constante temperatuur kunnen worden bereid.





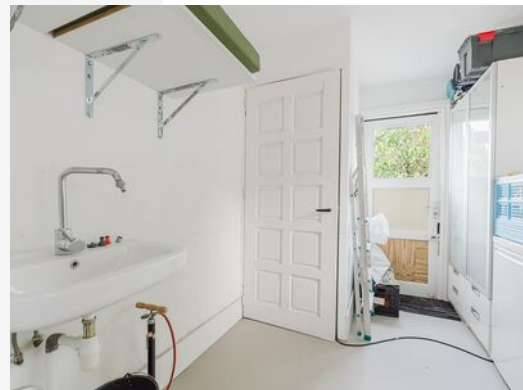
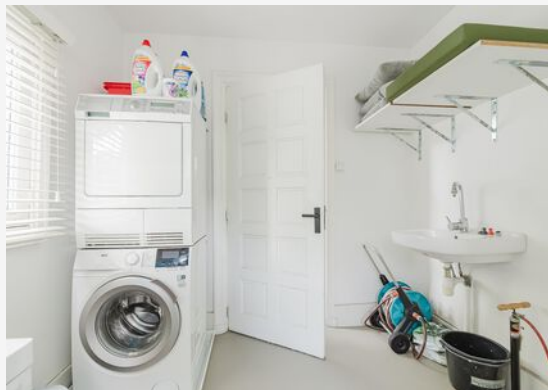


In 2019 is in de woonkamer een gesloten houtkachel met energieklassie A geplaatst. Hiervoor is de oorspronkelijke schoorsteen verwijderd en is een volledig nieuw rookkanaal aangebracht.





Aansluitend aan de gang bevindt zich de kantoor-/werkruimte met toegang tot de bijkeuken. Hier bevinden zich onder meer de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-combiketel uit 2012. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.





De grote slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over toegang tot het platte dak boven de erker. Het kozijn aan de voorzijde is omstreeks 2022 vervangen door een aluminium kozijn met HR++ beglazing en voorzien van een elektrisch bedienbaar screen. Ook het draai-/kiepraam richting het platte dak is uitgevoerd in aluminium met HR++ beglazing.









De zeer ruime badkamer ligt aan de achterzijde en werd tijdens de verbouwing in 2012 volledig vernieuwd. De ruimte is ingericht met een vrijstaand ligbad, een grote inloopdouche en een breed zwevend badkamermeubel met twee wastafels en inbouwkransen. De badkamer beschikt daarnaast over vloerverwarming en een designradiator.





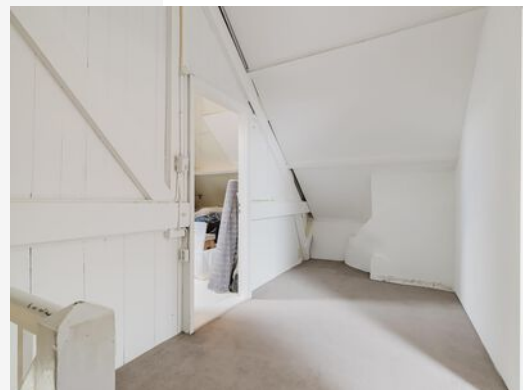
In 2015 is de badkamer verder uitgebreid met een eigen sauna, waardoor hier een complete wellnessruimte is ontstaan.

Naast de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte met vrij hangend toilet.





De open zolderruimte heeft een oppervlakte van circa 50 m² en beschikt over een schuin oplopende kapconstructie die op het hoogste punt een hoogte van circa vijf meter bereikt. Dakvensters zorgen voor daglicht. Daarnaast bevindt zich hier een separate ruime slaapkamer van circa 6,20 x 3,00 meter. Ook deze verdieping leent zich door de maatvoering en hoogte uitstekend voor een andere indeling, bijvoorbeeld met meerdere slaapkamers, een werkruimte of hobbyruimte.





De achtertuin vormt een belangrijk onderdeel van de woning. In 2014 is deze onder architectuur opnieuw aangelegd. Er is gekozen voor een combinatie van Ipé hardhouten vloerdelen, zorgvuldig aangelegde borders met gevarieerde beplanting en onder meer een vijgenboom. Een pergola met klimplant geeft de tuin extra karakter en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen de verschillende gedeelten.





Ook aan de verlichting is veel aandacht besteed. De tuin beschikt over geïntegreerde Hue tuinverlichting en ook de uitbouw is in de avonden sfeervol uitgelicht. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een eigen zijingang.



Begane grond

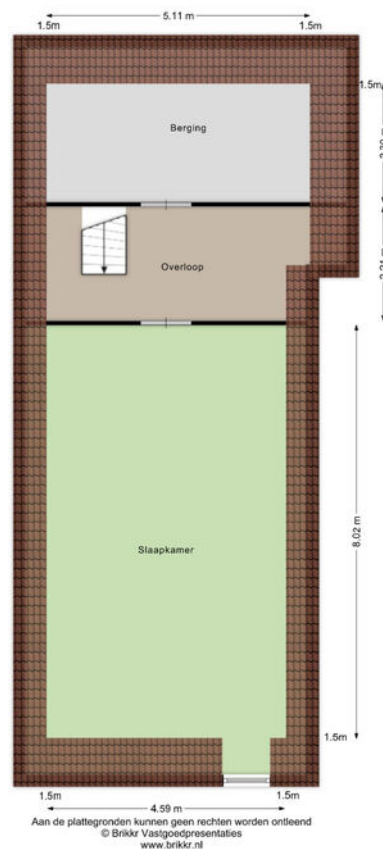


Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond



Tweede verdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
- Tuinverlichting	■		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken berging	■		
- planken/kratten wijnkelder	■		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Wijnkoelkast kelder	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	■		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	■		
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Betonnen stoelen&bank			

Ligging en omgeving

De Tilburgseweg vormt van oudsher de verbinding tussen Breda en Tilburg en wordt gekenmerkt door een gevarieerd straatbeeld met voornamelijk karakteristieke vooroorlogse bebouwing. Hoewel sprake is van een doorgaande weg met verkeer in beide richtingen, wordt op dit gedeelte doorgaans rustig gereden.



Kadastrale kaart





De wijk Brabantpark

Brabantpark ligt in het oosten van ons mooie Breda en is een grote wijk met diverse gedeeltes. Rondom Brabantplein, met een divers winkelaanbod, vindt u bijvoorbeeld met name appartementen, maar wat verderop in de wijk meer eengezinswoningen. Middenin de wijk is een park met wat groen. Aan het begin van de wijk is weer een erg sfeervol gedeelte te vinden qua bouwstijl. Veel mensen waarderen het dat de afstand naar het centrum te overzien is. De verschillende delen in de wijk zorgen voor een zeer divers aanbod qua bewoners.



GROEN



Populaire en groene wijk vlakbij het centrum!

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 dan 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



**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!

9,0!

Een Funda gebruiker, 03 juni 2026

Makelaar Andrew van Liessum heeft kennis van zaken en komt vriendelijk en professioneel over. Luistert goed naar je als klant en probeert alles om je huis te verkopen.

9,0!

Een Funda gebruiker, 29 april 2026

Altijd duidelijk, realistisch, heeft mij geheel ontzorgd! Goed te bereiken, proactieve back-office. Zeer tevreden.

9,0!

Een Funda gebruiker, 17 maart 2026

"Andrew is een deskundige en empathische makelaar. Het hele proces is daardoor snel en goed verlopen. Zeker ook compliment aan Caroline van de back office. Hun samenwerking klopt helemaal. Deze makelaar raden wij zeker aan."

8,0!

Een Funda gebruiker, 11 november 2025!

Heldere afspraken en geen onzinverhalen. De makelaar gaf een duidelijke uitleg wat er te verwachten was. Makkelijk contact te leggen en reageert vrij snel op mail en app.

10,0!

Een funda gebruiker, 12 December 2025!

"Een hele fijne makelaar die ons goed op de hoogte hield van de ontwikkelingen van de verkoop en een fijn persoon om mee te werken.

9,0!

Een Funda gebruiker, 30 december 2025!

Fijn en zeer professioneel contact, snelle reactie op je vragen en of wensen. Goede inzicht van de markt . Alles goed geregeld en makelaar houdt je goed op de hoogte van het proces . Fijn warm contact.Echte aanrader.

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](#) [i](#) [v](#) [a](#) [n](#) [l](#) [i](#) [e](#) [s](#) [s](#) [u](#) [m](#) [m](#) [a](#) [k](#) [e](#) [l](#) [a](#) [a](#) [r](#) [s](#) [.](#) [n](#) [l](#)

www.vanliessummakelaars.nl