



Breda



Averbodestraat 11

 113 m² woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers

 163 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1965



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM

• 5 kamers • 4 slaapkamers • Volledig gerenoveerd • Energielabel B •

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	113 m²
Perceeloppervlakte	163 m²
Inhoud	393 m³
Verwarming	Stadsverwarming
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk HR+ ++ glas
Tuinligging	West
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Vrijstaand steen



Kennismaken

Volledig gemoderniseerde en verduurzaamde eindwoning en een tuin die je blijft.

Bent u op zoek naar een instapklare eindwoning waar comfort, duurzaamheid en sfeer vanzelfsprekend samenkomen?

Aan de Averbodestraat 11 ligt deze smaakvol gerenoveerde woning, de afgelopen jaren stap voor stap gemoderniseerd en toekomstbestendig gemaakt. Met een energielabel B, 12 zonnepanelen, triple beglazing en een doordacht aangelegde achtertuin op het westen is dit een woning waar u zonder directe investeringen kunt wonen.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!





De moderne hal/entree beschikt over een garderobe, een vergrote trapkast, trapopgang en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Via een stijlvolle glazen Japandi-deur betreedt u de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is de woonkamer (ca. 3.49 x 7.87 m.) opvallend licht en ruim van opzet. De vloer is afgewerkt met een hoogwaardige Quick-Step laminaatvloer en gecombineerd met strakke plinten. De wanden zijn glad gestuct.





Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken (ca. 2.16 x 3.45 m.), uitgevoerd in een lichte grijs tint met greep loze fronten. De keuken is voorzien van een Smeg 5-pits inductiefornuis met 90 cm brede oven, afzuigkap, koelkast met vriesgedeelte, vaatwasser, halve panne carroussel en veel praktische bergruimte. Een Quooker zorgt voor direct kokend water en extra gebruiksgemak.





Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van veel lichtinval.

Rolluiken en zonwering zorgen op warme dagen voor extra comfort.







De badkamer (ca. 2.12 x 2.20 m.) ligt aan de voorzijde en is uitgerust met een inloofdouche met regendouche en handdouche, een tweede toilet, een dubbel wastafelmeubel, mechanische afzuiging en een raam voor natuurlijke ventilatie.







Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich een overloop met extra bergruimte achter de knieschotten, een aparte wasruimte en een ruime zolderslaapkamer met zicht tot aan de nok. Zowel de wasruimte als de zolderkamer zijn voorzien van Velux dakramen met zonnescreens, verduistering en horren. Ook hier is de afwerking strak en verzorgd.





De achtertuin is zonder overdrijven het visitekaartje van de woning. Gelegen op het westen en met nauwelijks inkijk geniet u hier vanaf het einde van de ochtend tot circa 19.30 uur van de zon.







Er zijn meerdere elektrapunten in de tuin en in de berging aanwezig, evenals sfeervolle verlichting. De waterton vangt regenwater op, praktisch en een kleine maar mooie bijdrage aan duurzaam tuinieren.

De berging is gecementeerd en voorzien van elektra. De schutting is vernieuwd en voorzien van verlichting. Uiteraard is er een achterom.

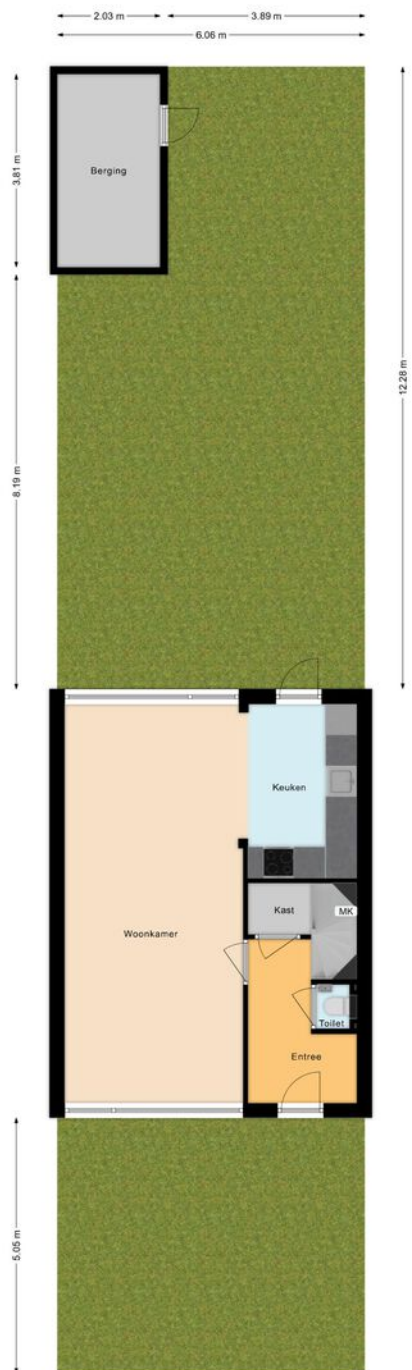




Een prettige woonomgeving met veel groen en een centrale ligging.

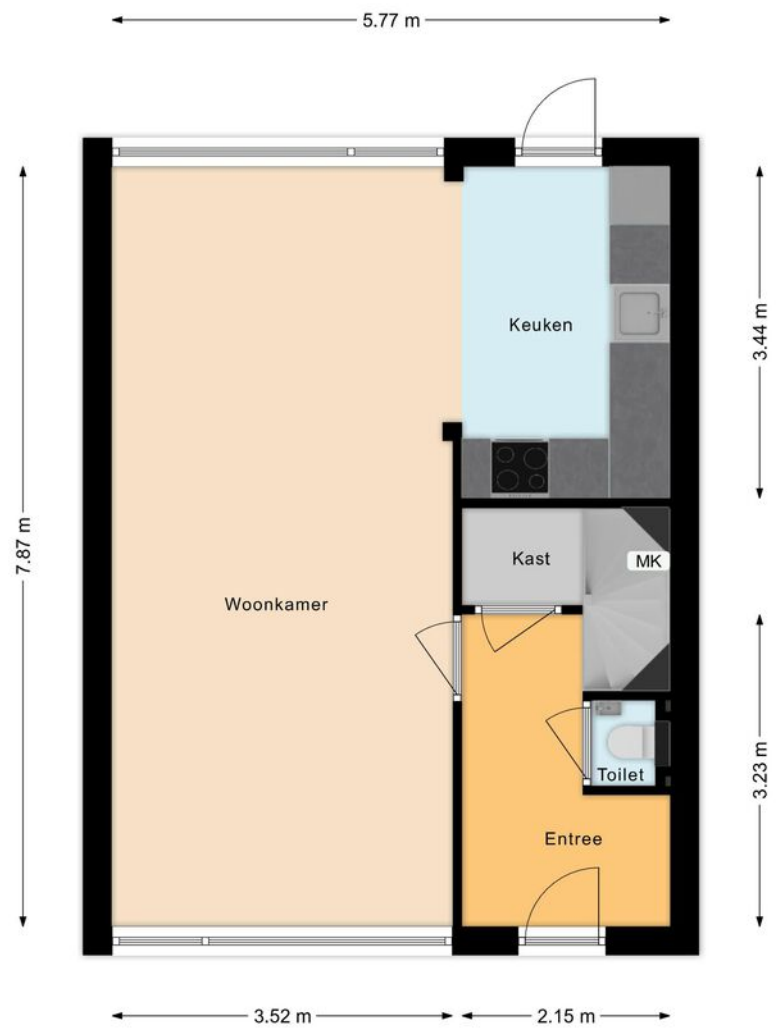


Situatie



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Plattegrond



Eerste verdieping

Tweede verdieping



Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Lamp zolder (merk = DUTCHBONE), lamp slaapkamer (voorkant), lamp hal, lamp wc beneden, twee spots woonkamer/keuken (merk = ZUIVER), eetkamerlamp (merk = DUTCHBONE)			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea pax kasten (grote slaapkamer achterkant)			■
- Legplanken trapkast, schoenenkast hal	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		■	
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Overgordijnen en glasgordijnen slaapkamers (incl. gordijnrails)			■
- Veneta Plisségordijnen Top Down Bottom Up (sand beige 7056) t.w.v. 1051 euro (nov 2025 aangeschaft) in woonkamer + kleinste slaapkamer			■
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- laminaat	■		
- Laminaat beneden = QuickStep Impressive 1856	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Smeg C9CTIXI9 inductiefornuis (5 pits) met ovenaccessoires (draaispit, 2 ovenplaten, 2 ovenrekken)	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Alle ramen zijn voorzien van zonwering. Screens: woonkamer voorzijde, slaapkamer voorzijde, slaapkamer achterzijde, dakramen; rolluik: badkamer, kleine slaapkamer; uitdraaibaar zonnescerm: woonkamer achterzijde.	■		
Alle ramen zijn voorzien van (inzet)horren. Ook de keukendeur heeft een hor.	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Regenton	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Losse tuinverlichting		■	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Stellingkasten (2x)	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vogelhuisjes, losse bloempotten		■	
- Tuinmeubilair		■	
Overig - Contracten			

Lijst van zaken

Blijft achter
voor koper

Gaat mee
met verkoper

Kan worden
overgenomen

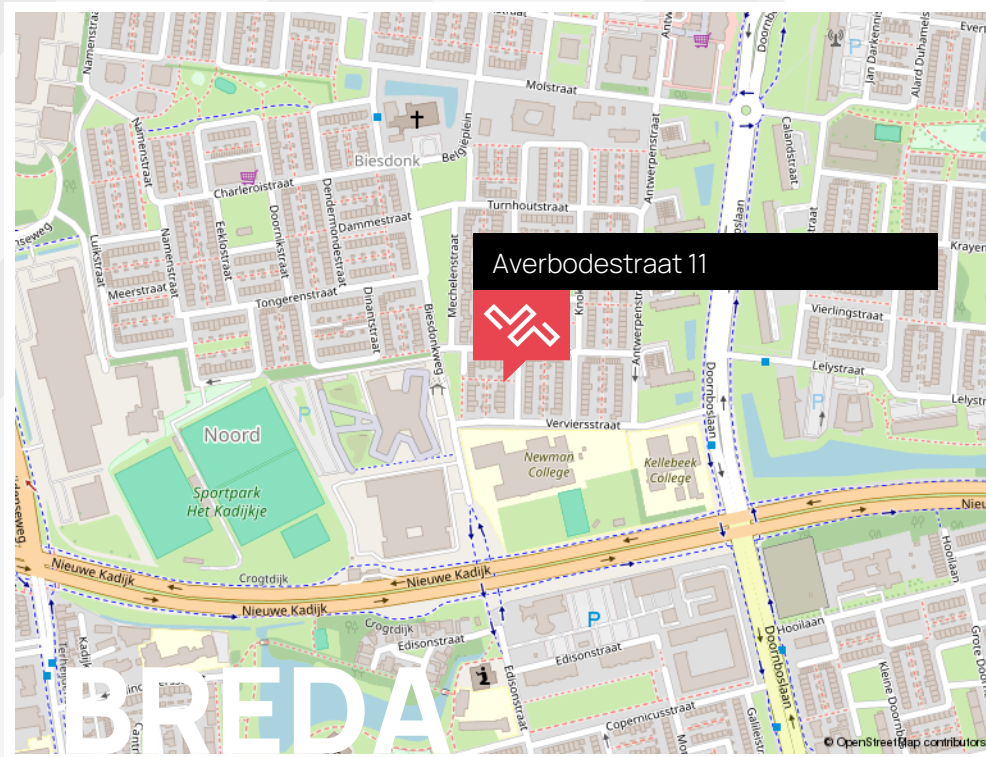


Stadsverwarming unit



Ligging en omgeving

Op korte afstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum Moerwijk met een gevarieerd winkelaanbod en meerdere supermarkten. Het centraal station van Breda ligt op circa 2 kilometer afstand en ook het stadscentrum is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.



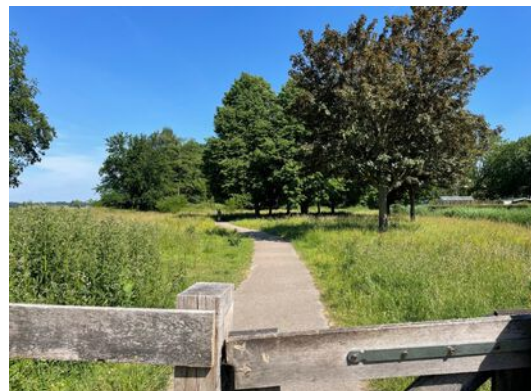
Kadastrale kaart





De wijk Hoge Vught

De wijk de Hoge Vucht ligt in het noorden van ons mooie Breda en is erg divers te noemen. Zowel qua bebouwing als bewoning. Van wat hogere bouw met appartementen, tot lagere bouw, van jong tot oud, van koop tot huur; echt van alles wat. Er is een groot winkelcentrum (Hoge Vucht) te vinden met een zeer ruim aanbod van winkels. U fietst in één rechte streep de stad in en het is gratis parkeren in de straat.



Een diverse wijk van hoog- tot laagbouw en van jong tot oud

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

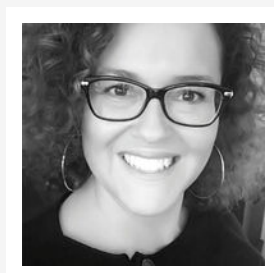
geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dán kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



Andrew van Liessum

Makelaar

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



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

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