



## Kwakkelhutstraat 86



138 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



3 fijne slaapkamers



524 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte



Gebouwd in 1963



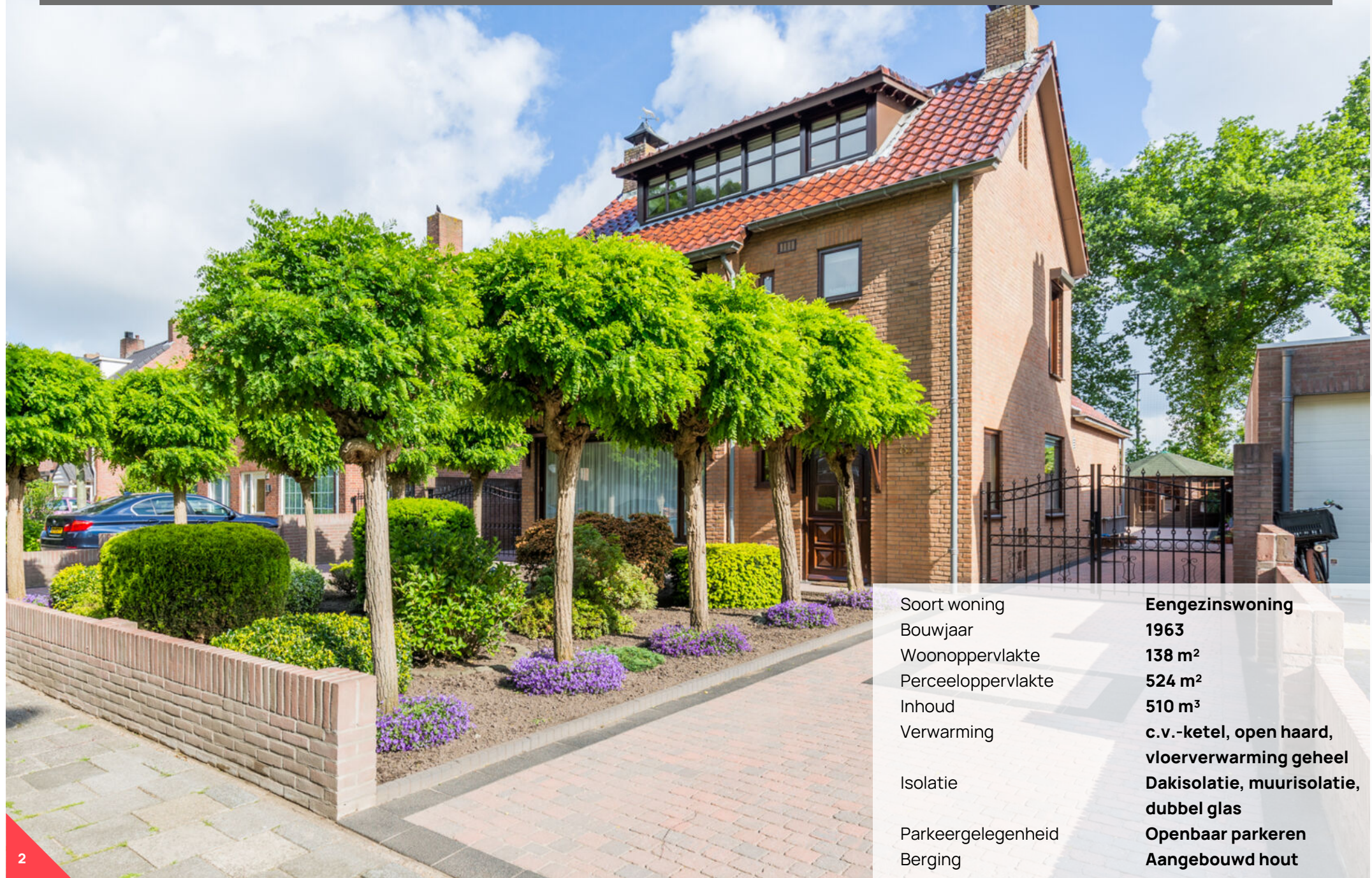
076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  vanliessummakelaars

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

• 6 kamers • 3 slaapkamers • 4 woonlagen • Energielabel D •



Soort woning

**Eengezinswoning**

Bouwjaar

**1963**

Woonoppervlakte

**138 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**524 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**510 m<sup>3</sup>**

Verwarming

**c.v.-ketel, open haard,  
vloerverwarming geheel  
Dakisolatie, muurisolatie,  
dubbel glas**

Isolatie

Parkeergelegenheid

**Openbaar parkeren**

Berging

**Aangebouwd hout**

# Kennismaken

Uitgebouwde en perfect onderhouden, vrijstaande woning met carport, multifunctionele garage en bergingen.

Deze woning is gelegen op een ruim perceel in een van de leukste straten in Tuinzigt!

Dit woonobject is ingedeeld met een ruim bemeten zitkamer, eetkamer, een ruime keuken met moderne inbouwkeuken, twee badkamers en drie ruime slaapkamers (mogelijkheid vier).

Bouwjaar ca. 1963. Inhoud ca. 510 m<sup>3</sup>.

Perceel 524 m<sup>2</sup>.

Gebruiksoppervlakte ca. 138 m<sup>2</sup>. Externe bergruimte ca. 54 m<sup>2</sup>



**Andrew  
van Liessum**

**Makelaar**

**Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!**



**Entree**



## Woonkamer

woonkamer met schouw voorzien van houtkachel, welke tevens is te gebruiken als open haard, openslaande terrasdeuren en in open verbinding met de eetkamer; eetkamer met openslaande terrasdeuren. Zowel de woonkamer als de eetkamer beschikken over veel lichtinval middels de in L-vorm geplaatst lichtstraat.





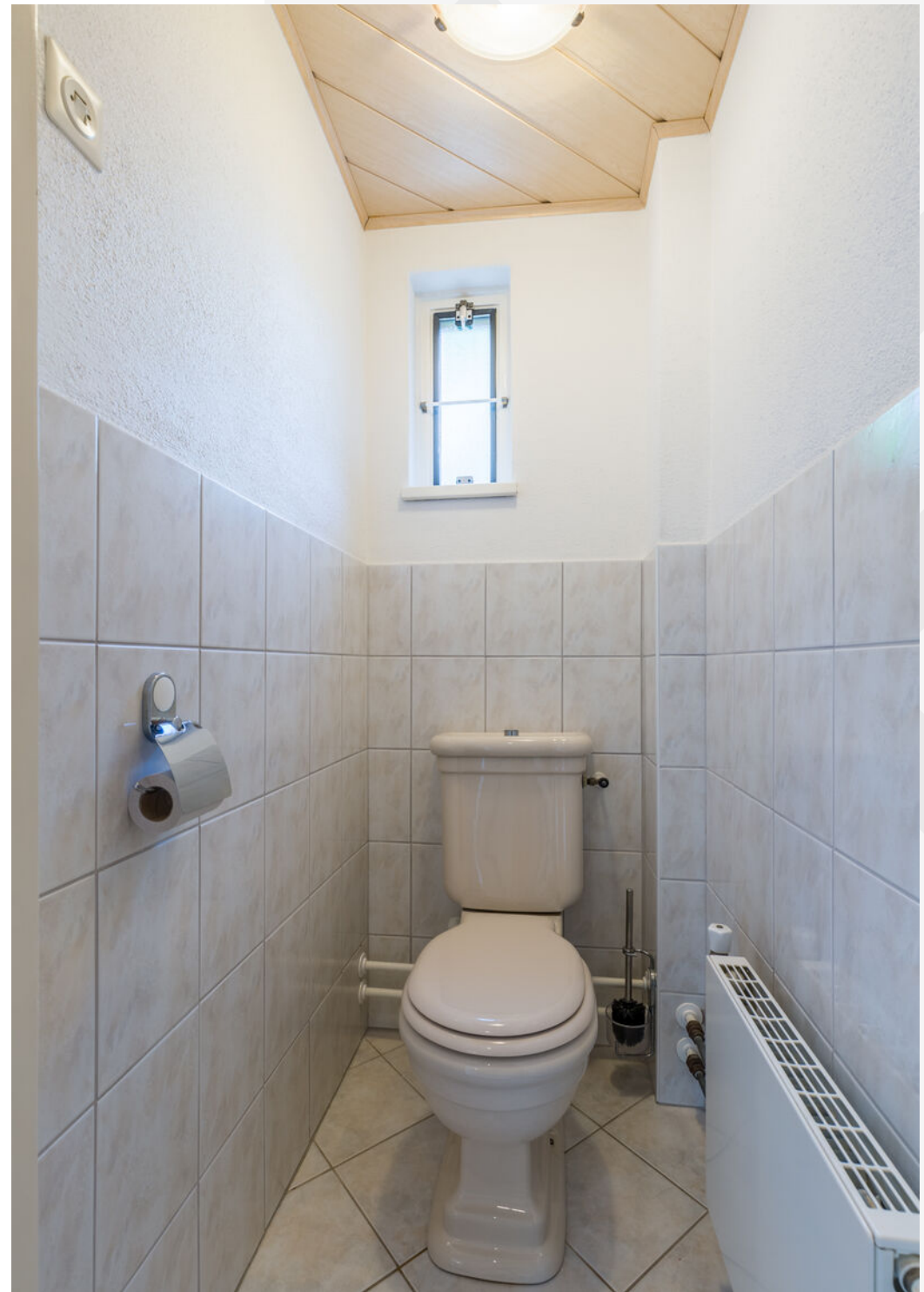


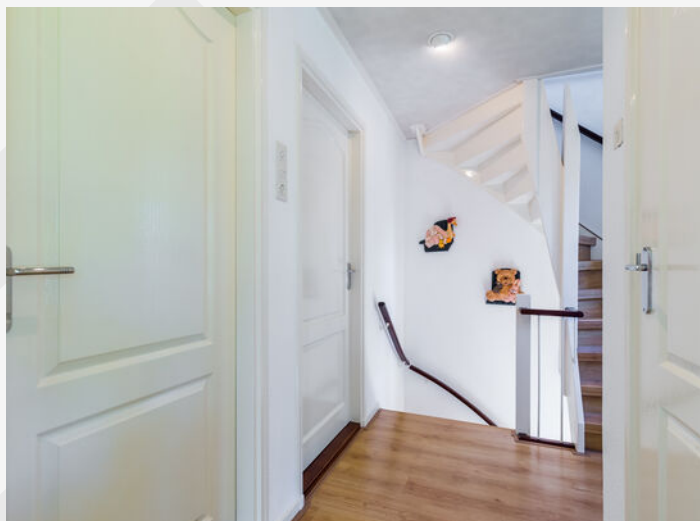


## Keuken

De centraal gesitueerde keuken beschikt over een moderne inrichting met hoger geplaatst werkblad. De keuken is voorzien van een 5-pits Solitaire fornuis met oven en afzuigkap, een quooker, koelkast, combioven en een vaatwasser







Overloop met toegang tot de tweede verdieping en vaste kast; slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met balkon, slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.







## Badkamer

badkamer gelegen aan de achterzijde met  
jetstream hoekbad en wastafelmeubel  
(voorheen slaapkamer)











Riante achtertuin!



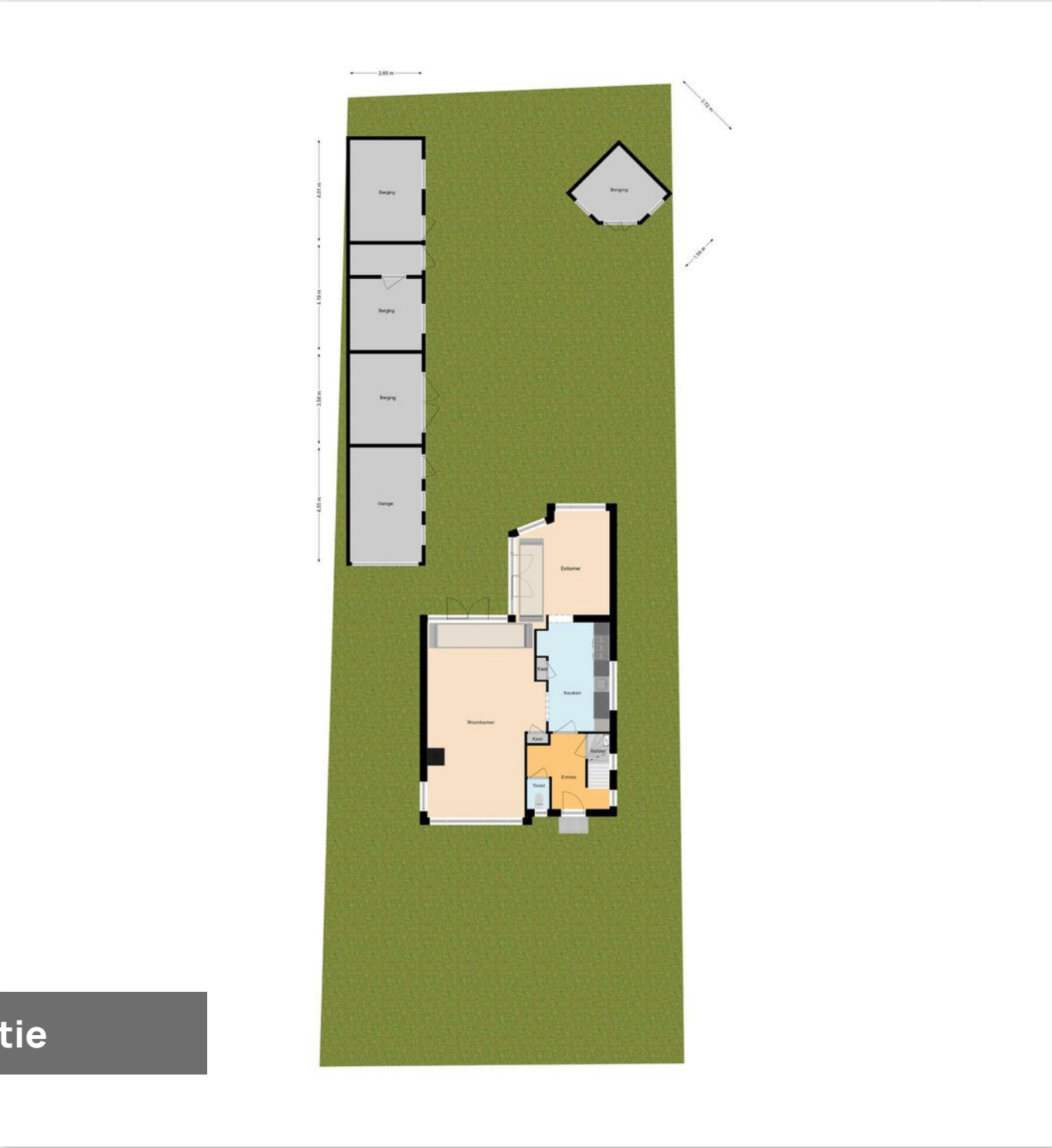








## Situatie

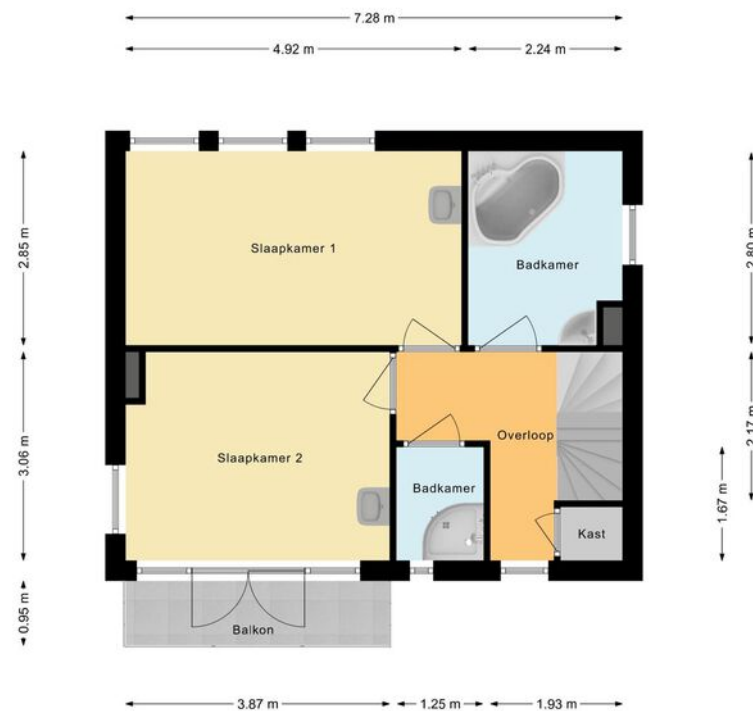


rond

Begane grond

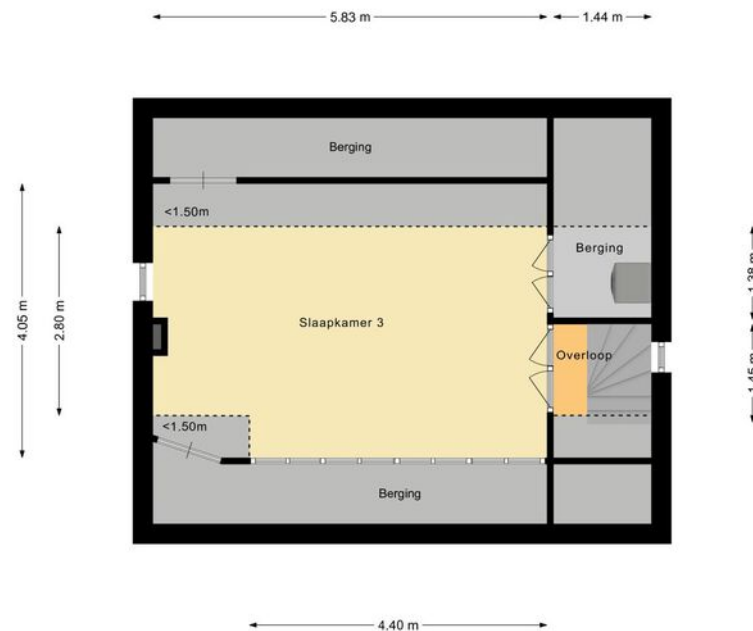


Plattegrond



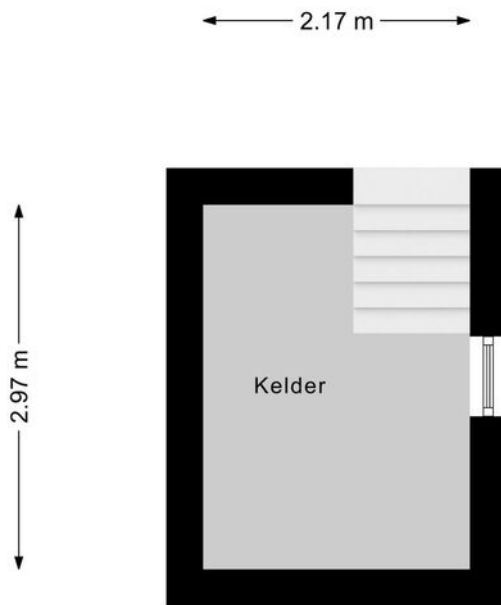
Eerste verdieping

## Tweede verdieping



# plattegrond

Kelder



Plattegrond

## Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter<br>voor koper<br>↓ | Gaat mee<br>met verkoper<br>↓ | Kan worden<br>overgenomen<br>↓ |
|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                                  |                               |                                |
| Houtkachel                               | ■                                |                               |                                |
| Designradiator(en)                       | ■                                |                               |                                |
| Verlichting, te weten                    |                                  |                               |                                |
| - inbouwspots/dimmers                    | ■                                |                               |                                |
| - losse (hang)lampen                     |                                  | ■                             |                                |
|                                          |                                  |                               |                                |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                                  |                               |                                |
| - gordijnrails                           | ■                                |                               |                                |
| - gordijnen                              | ■                                |                               |                                |
| - overgordijnen                          | ■                                |                               |                                |
| - vitrages                               | ■                                |                               |                                |
| - rolgordijnen                           | ■                                |                               |                                |
| - jaloezieën                             | ■                                |                               |                                |
|                                          |                                  |                               |                                |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                                  |                               |                                |
| - laminaat                               | ■                                |                               |                                |
| - plavuizen                              | ■                                |                               |                                |
|                                          |                                  |                               |                                |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                                  |                               |                                |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ■                                |                               |                                |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                                  |                               |                                |
| - (gas)fornuis                           | ■                                |                               |                                |

## Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter<br>voor koper | Gaat mee<br>met verkoper | Kan worden<br>overgenomen |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                             | ↓                           | ↓                        | ↓                         |
| - afzuigkap                                                 | ■                           |                          |                           |
| - oven                                                      | ■                           |                          |                           |
| - combi-oven/combimagnetron                                 | ■                           |                          |                           |
| - koelkast                                                  | ■                           |                          |                           |
| - vaatwasser                                                | ■                           |                          |                           |
| - Quooker                                                   | ■                           |                          |                           |
|                                                             |                             |                          |                           |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |                             |                          |                           |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |                             |                          |                           |
| - toilet                                                    | ■                           |                          |                           |
| - toiletrolhouder                                           | ■                           |                          |                           |
| - toiletborstel(houder)                                     | ■                           |                          |                           |
|                                                             |                             |                          |                           |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |                             |                          |                           |
| - jacuzzi/whirlpool                                         | ■                           |                          |                           |
| - douche (cabine/scherm)                                    | ■                           |                          |                           |
| - wastafel                                                  | ■                           |                          |                           |
| - wastafelmeubel                                            | ■                           |                          |                           |
| - planchet                                                  | ■                           |                          |                           |
|                                                             |                             |                          |                           |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |                             |                          |                           |
| Brievenbus                                                  | ■                           |                          |                           |
| (Voordeur)bel                                               | ■                           |                          |                           |

## Lijst van zaken

|                                                 | Blijft achter<br>voor koper | Gaat mee<br>met verkoper | Kan worden<br>overgenomen |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                 | ↓                           | ↓                        | ↓                         |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■                           |                          |                           |
| Rookmelders                                     | ■                           |                          |                           |
| (Klok)thermostaat                               | ■                           |                          |                           |
| Rolluiken                                       | ■                           |                          |                           |
| Waterslot wasautomaat                           | ■                           |                          |                           |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |                             |                          |                           |
| - CV-installatie                                | ■                           |                          |                           |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |                             |                          |                           |
| Tuinaanleg/bestrating                           | ■                           |                          |                           |
| Beplanting                                      | ■                           |                          |                           |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |                             |                          |                           |
| Buitenverlichting                               | ■                           |                          |                           |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder      | ■                           |                          |                           |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                         |                             |                          |                           |
| Tuinhuis/buitenberging                          | ■                           |                          |                           |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging             | ■                           |                          |                           |

## Ligging en omgeving

Deze woning is gelegen in de wijk "Tuinzicht" op slechts enkele fietsminuten afstand van het centrum alsmede het CS van Breda. Er zijn diverse scholen, winkelcentrum en andere voorzieningen in de directe buurt (winkelcentrum op ca. 300 meter). De verbinding ten opzichte van de uitvalswegen en snelwegen is uitstekend.



## Kadastrale kaart



## 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.



30

## 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](mailto:andrew@vanliessummakelaars.nl)



**Casper  
Middelhoff**

**Vastgoedadviseur**

- 06-82 86 79 36
- [casper@vanliessummakelaars.nl](mailto:casper@vanliessummakelaars.nl)



**Brigitte  
de Blaey**

**Commercieel  
medewerker**

- 076 76 31 000
- [brigitte@vanliessummakelaars.nl](mailto:brigitte@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!

“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

• •

“We hebben een zeer kort en effectief verkooptraject gehad. De makelaar voelde de markt goed aan, ging professioneel te werk en communiceerde op een plezierige manier.”

9,0!

Een funda gebruiker, 11 mei 2021

• •

“Prettige kennismaking, fijn contact, professionele en onderbouwde aanpak. Zet woningen mooi neer op de verkoopkanalen. Staat open voor input vanuit verkopers. Van Liessum heeft ook voor ons de taxatie gedaan van onze nieuwe woning. Ik zou deze makelaar zeker aanraden en een volgende keer weer benaderen.”

9,0!

Een funda gebruiker, 31 maart 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](#) [i](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

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