



## Hofwijkstraat 3

 114 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers



 135 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1962



076 76 31 000

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

  [vanliessummakelaars](#)

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

• 5 kamers • 3 slaapkamers • 3 woonlagen •



Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar	<b>1962</b>
Woonoppervlakte	<b>114 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>392 m<sup>3</sup></b>
Verwarming	<b>c.v.-ketel</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas</b>
Tuinligging	<b>zuidwest</b>
Parkeergelegenheid	<b>Openbaar parkeren</b>
Berging	<b>Vrijstaand steen</b>

## Kennismaken

Deze uitgebouwde en uitstekend onderhouden woning is gelegen op een gewilde plek in de woonwijk IJpelaar.

Het woonhuis beschikt over een uitgebouwde sfeervolle woonkamer met semi-openkeuken. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers, een riante badkamer en een kleine kamer die in gebruik is als inloopkast (voormalige badkamer, met nog alle aansluitingen) gelegen. Op de tweede verdieping is via de voorzolder toegang tot slaapkamer 3.



**Andrew  
van Liessum**  
Makelaar

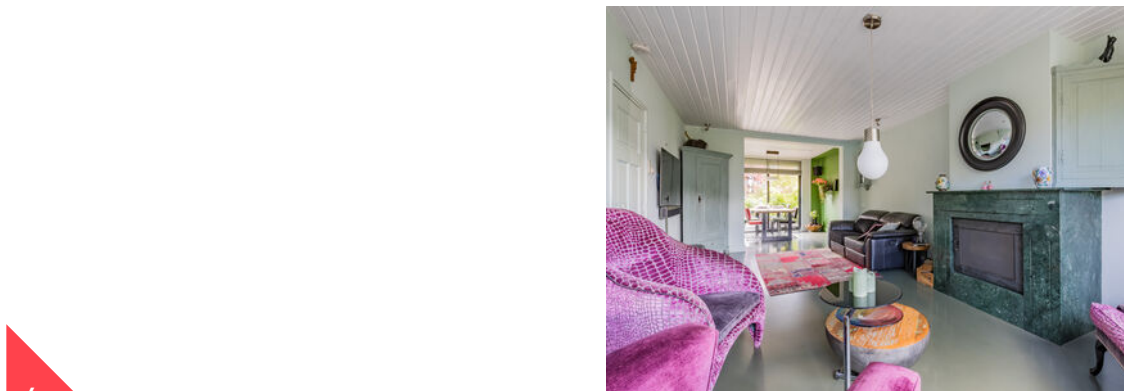
Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



**Welkom!**



De sfeervolle woonkamer is voorzien van een gietvloer en houthaard met marmeren ombouw. Aan zowel de voor- als achterzijde heeft deze woning grote raampartijen waardoor er veel lichtinval ontstaat.

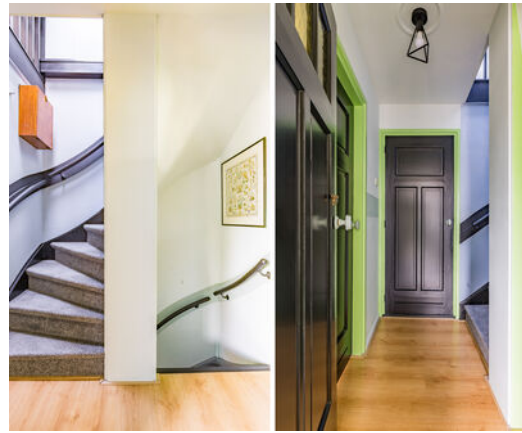




De semi-openkeuken is voorzien van massief houten kasten met een natuurstenen aanrechtblad. Aan apparatuur is geplaatst een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser, daarnaast beschikt de keuken over een opstelplaats voor de wasmachine die netjes in de keuken is weggewerkt.





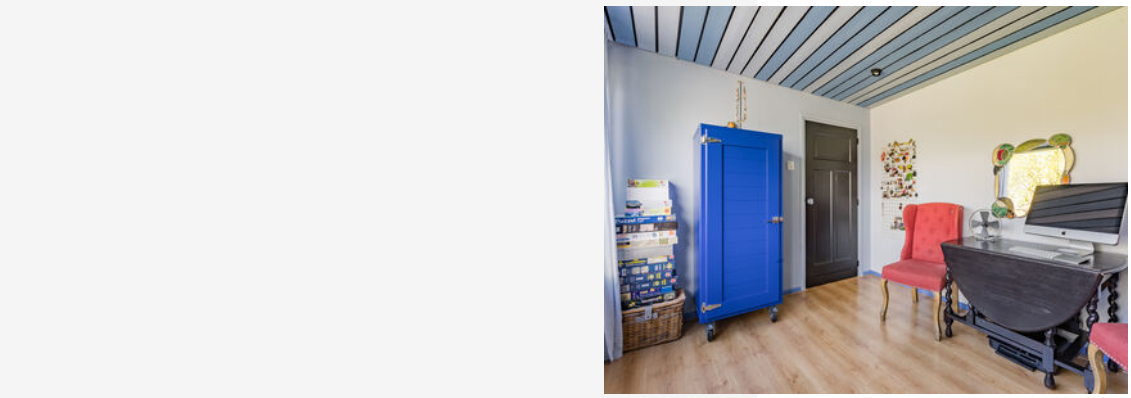


Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de riante badkamer, 2 slaapkamers en de inloopkast (voormalige badkamer).  
De twee slaapkamers zijn riant van opzet en voorzien van veel lichtinval en rolluiken, waarbij de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning











De badkamer beschikt over een bad, wastafel, toilet, elektrische vloerverwarming, radiator en een spiegel met verlichting.







Via een vaste trap bereikt u de voorzolder.  
Deze biedt toegang tot de technische ruimte,  
bergschotten en de zolderslaapkamer.





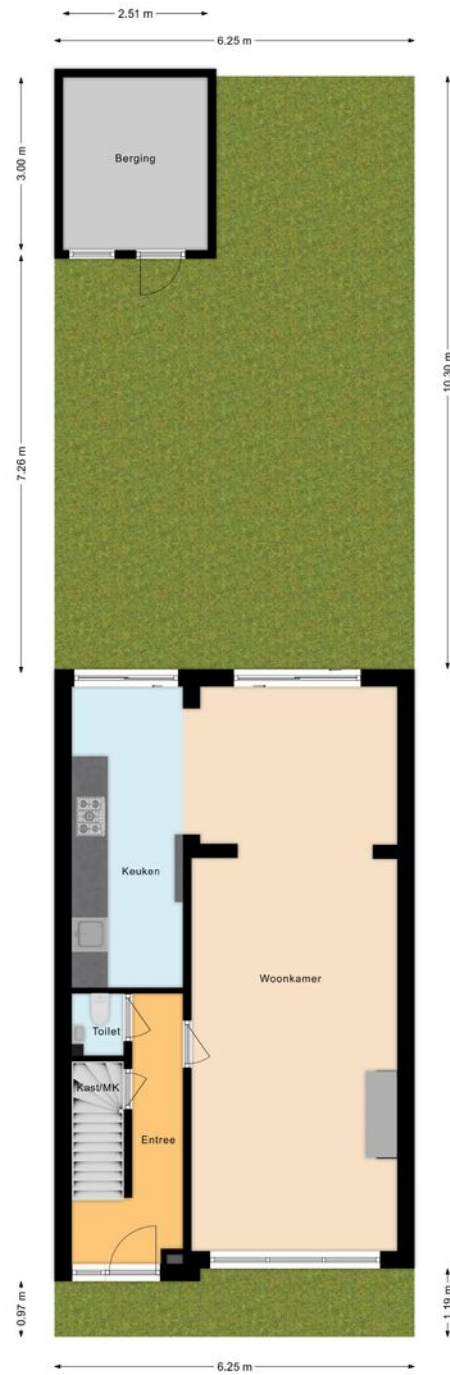
De zonnige tuin is gelegen op het zuidwesten en fraai aangelegd met twee terrassen, elektrische zonnescherm over de volledige breedte, gras en verschillende soorten beplanting.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging die voorzien is van elektra. De tuin is tevens via een achterom te bereiken.



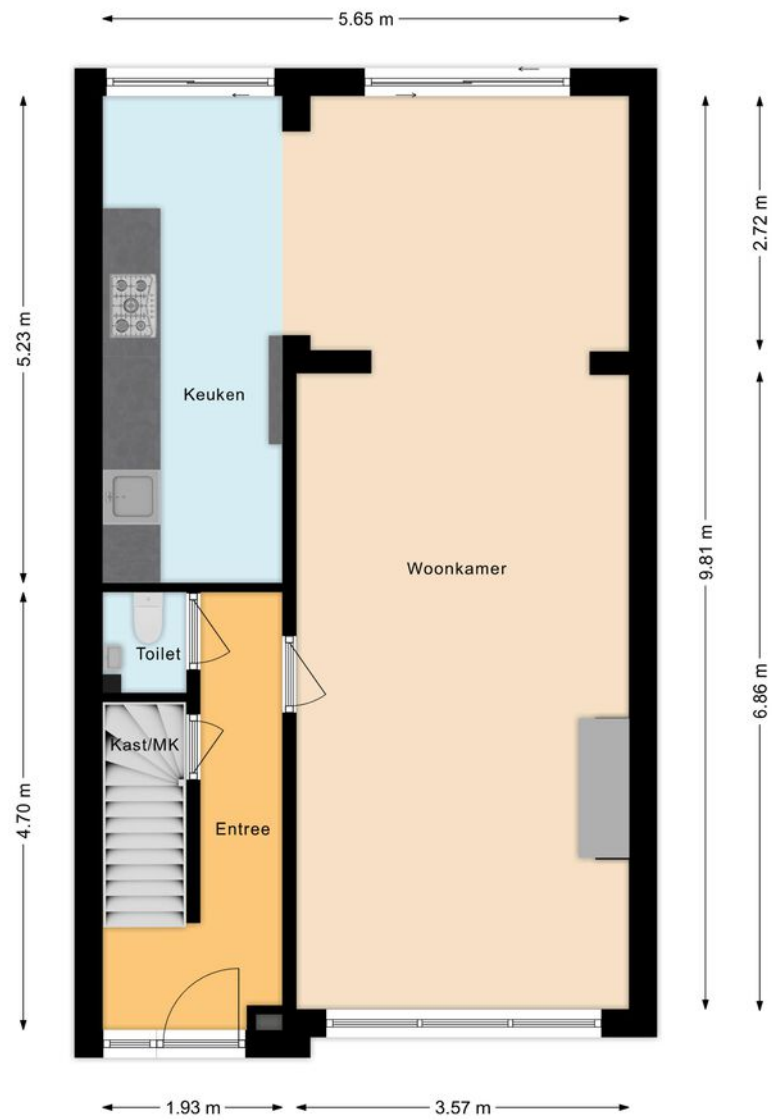


Situatie



# Plattegrond

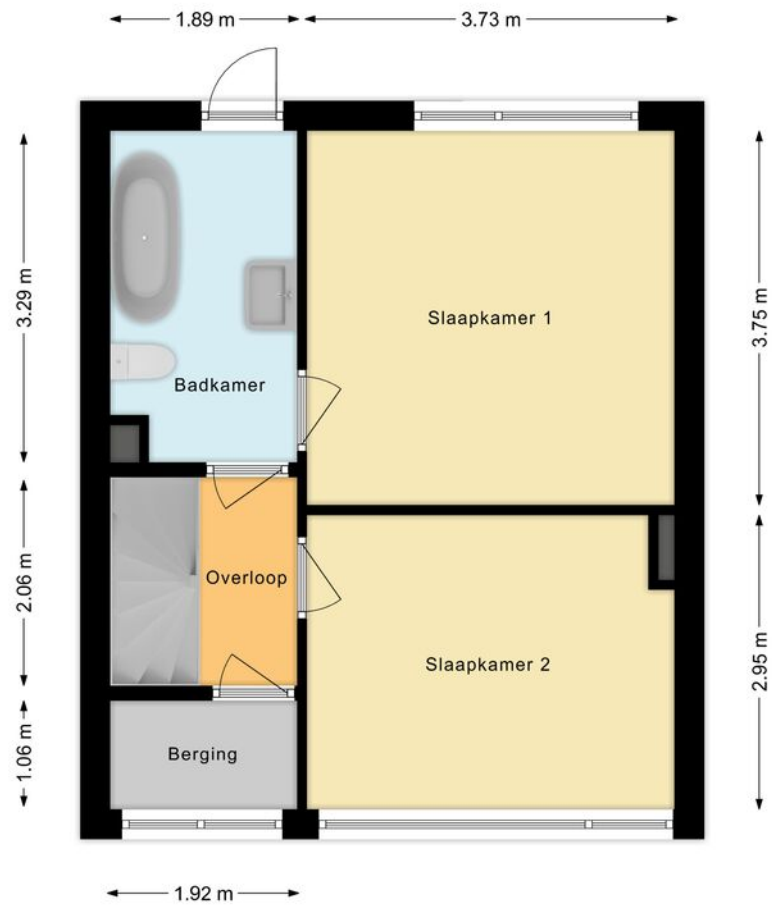
## Begane grond



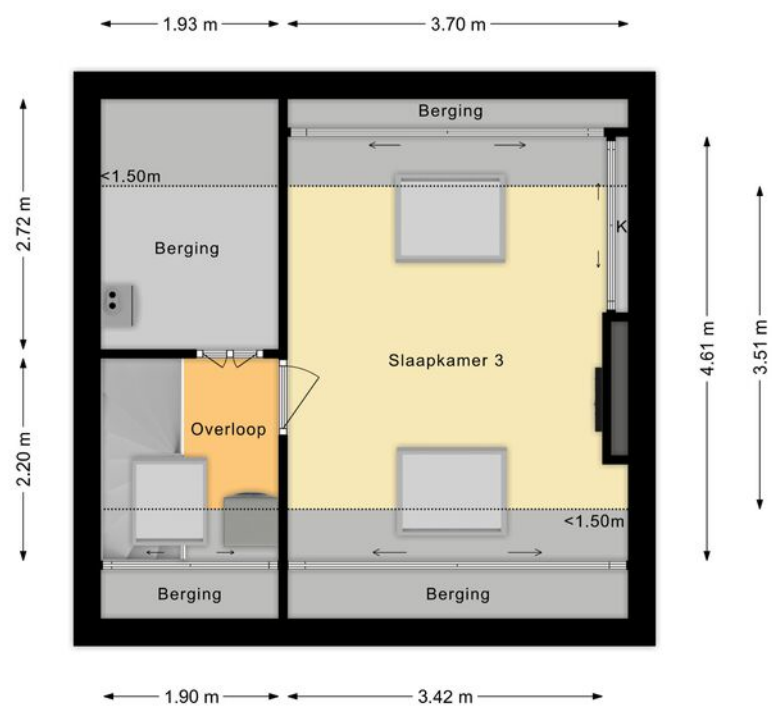
# Plattegrond



Eerste verdieping



Plattegrond



## Zolderverdieping

# Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken kelderkast, kast overloop, zolder, schuur	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- Gietvloer	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		

## Lijst van zaken

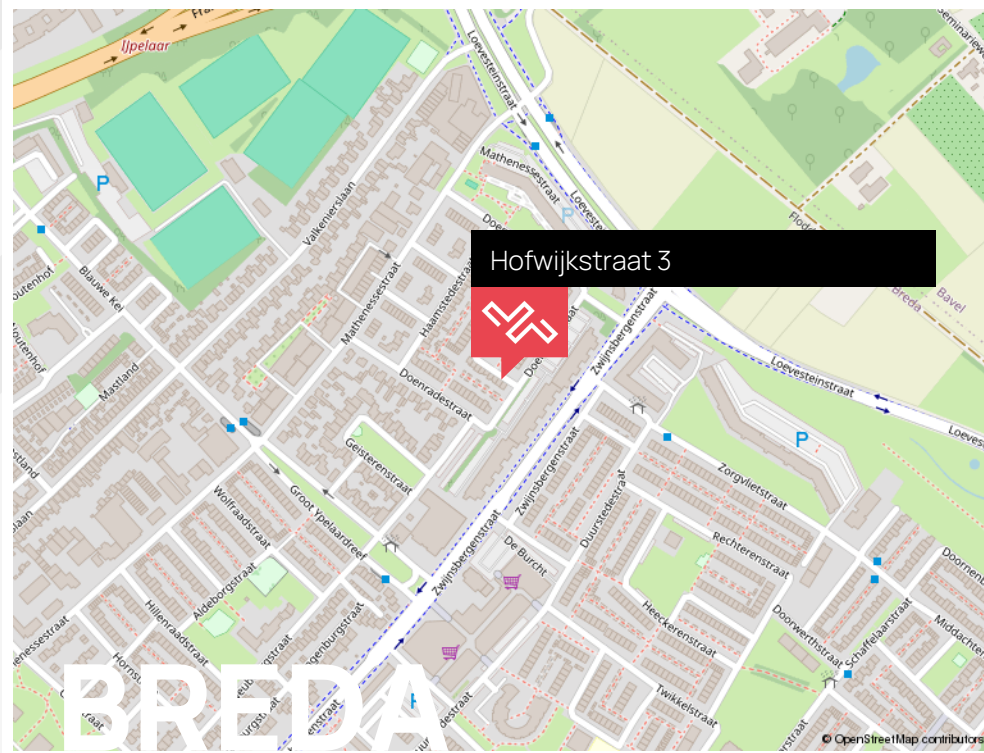
	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Zonnepanelen	■		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- geiser	■		
- Vloerverwarming badkamer	■		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Voorzetraam voordeur	■		
- Radiatorfolie, radiator ventilator bg	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Terrasmeubels			■
<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 aangename en kindvriendelijke wijk IJpelaar. Op korte afstand zijn zowel het winkelcentrum 'De Burcht' als het 'Valkeniersplein' te bereiken. Het bruisende stadshart van Breda ligt op korte afstand en deze biedt u verschillende mogelijkheden op het gebied van winkelen, uitgaan en cultuur.



# Kadastrale kaart



<p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ginneken Sectie: M Perceel: 527</p>	<p>kadaster</p>
---	--	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2024  
De bewaarder van het kadaستر en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaستر 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!





## De wijk IJpelaar

De IJpelaar is een wijk in ons mooie Breda. De wijk grenst aan de wijken Nieuw Wolfslaar, het Ginneken en de plaats Bavel. Het is een ruim opgezette wijk met enkele hoogbouwflats en verder eengezinswoningen. Veel woningen zijn gebouwd tussen 1962 en 1970.





## 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

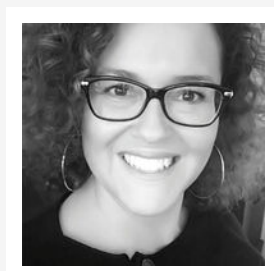
- 06-13 25 18 20
- [andrew@vanliessummakelaars.nl](mailto:andrew@vanliessummakelaars.nl)



**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



"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)