



Asterdkraag 44

 108 m² woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers

 153 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1993



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

• 5 kamers • 4 slaapkamers • 3 woonlagen • Energielabel A •



| | |
|--------------------|--|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Bouwjaar | 1993 |
| Woonoppervlakte | 108 m² |
| Perceeloppervlakte | 153 m² |
| Inhoud | 389 m³ |
| Verwarming | stadsverwarming |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Tuinligging | zuidoost |
| Parkeergelegenheid | |
| Berging | Aangebouwd steen |

Kennismaken

In een unieke woonlocatie in Breda, gelegen in de wijk "De Asterd", bevindt zich deze riante 2-onder-1-kapwoning.

De woning is omgeven door een oase van groen en water, met de Asterdplas en een uitgestrekt beschermd natuurgebied in de nabijheid, dat zich uitstrekt tot aan Terheijden.

De woning is voorzien van een eigen oprit, 4 slaapkamers, achtertuin op het zuidoosten die direct aan het water grenst en beschikt over meerdere terrassen, wat zorgt voor rust en privacy.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



Royale en lichte woonkamer (circa 6.06 x 5.16 m.), die afgewerkt is met een prachtige parketvloer en grote raampartijen die een fraai uitzicht op de achtertuin bieden. Via de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin dankzij de schuifpui.





De semi-open keuken (circa 3.29 x 2.56 m.) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2020 volledig vernieuwd.

Deze moderne keuken is uitgerust met een Quooker, koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, afzuigkap en inductie kookplaat, allemaal van het merk Siemens.



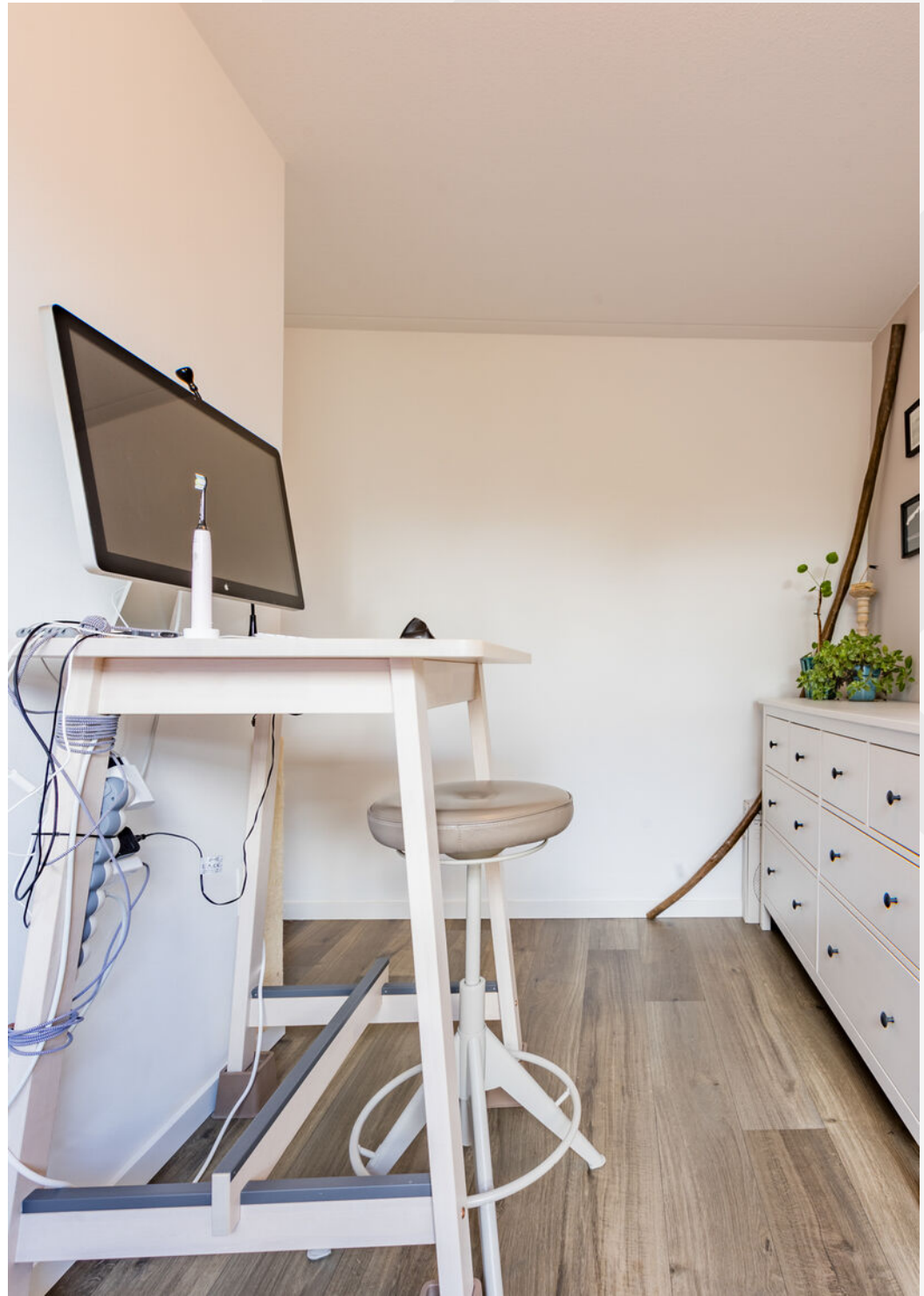




Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met een trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich slaapkamer I (circa 3.00 x 4.47 m.) en slaapkamer II (circa 2.09 x 4.20 m.). Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer III (circa 3.23 x 1.89 m.)

De badkamer (circa 2.01 x 3.14 m.) vernieuwd in 2018, is voorzien van een inloopdouche, hangend toilet, ligbad en wastafel.











Op de tweede verdieping is een extra slaapkamer en een ruime voorzolder gecreëerd dankzij de uitbreiding met een dakkapel. De zolder biedt een opstelplaats voor de wasmachine en droger, evenals een extra ruimte die ideaal is als kantoor.

De gehele tweede verdieping is voorzien van een linoleumvloer.





De royale achtertuin is vrij gelegen en grenzend aan het water de Asterdloop. De tuin is op het zuidoosten gelegen en beschikt over diverse terrassen. De houten vlonder heeft een terras met een fraai uitzicht over het water. Indien je zelf visliefhebber bent, kan er vanaf de eigen achtertuin gevist worden!





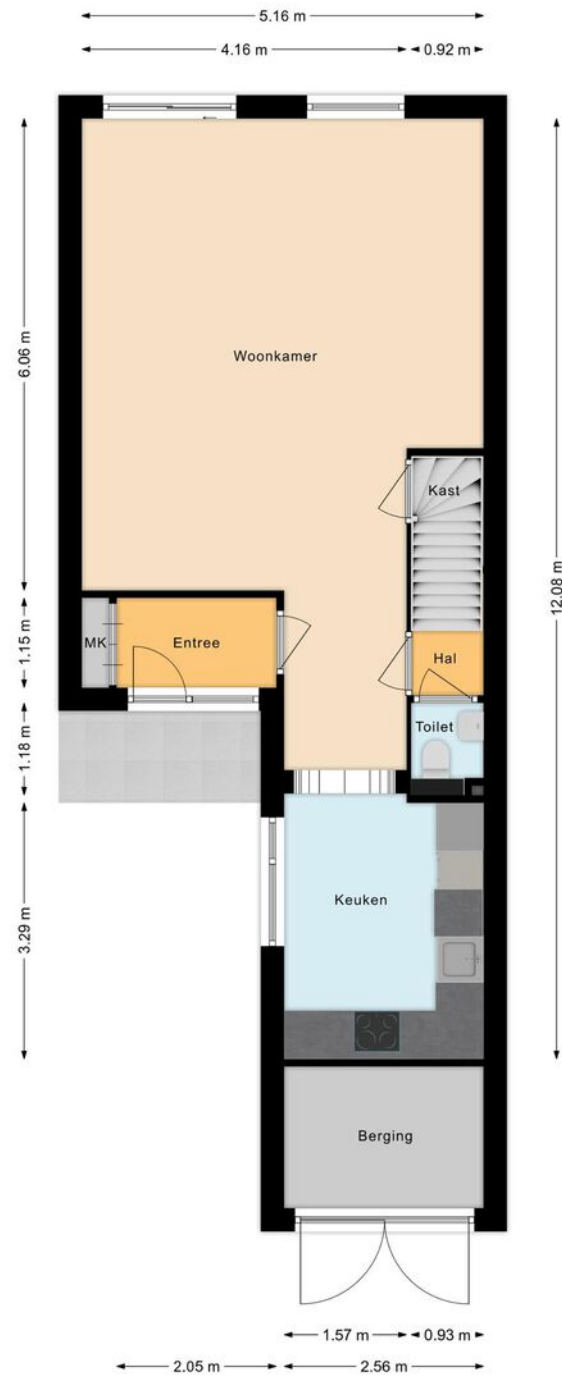


Situatie



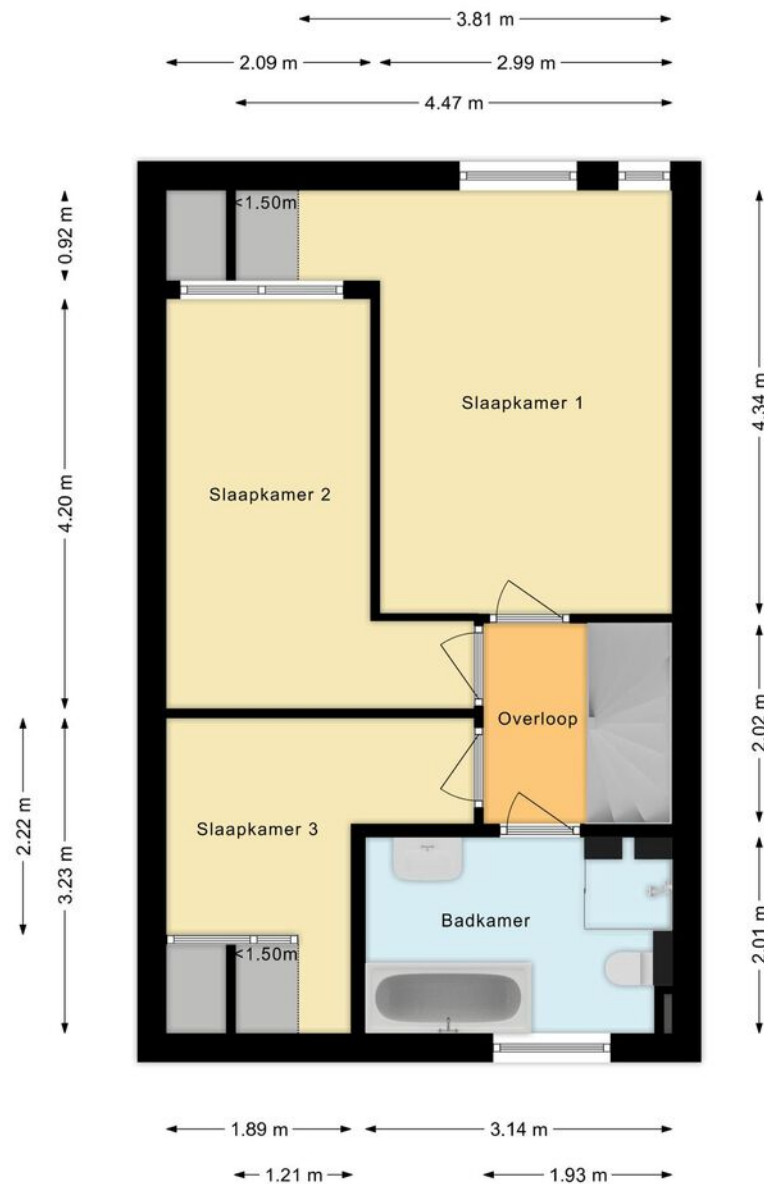
Plattegrond

Begane grond

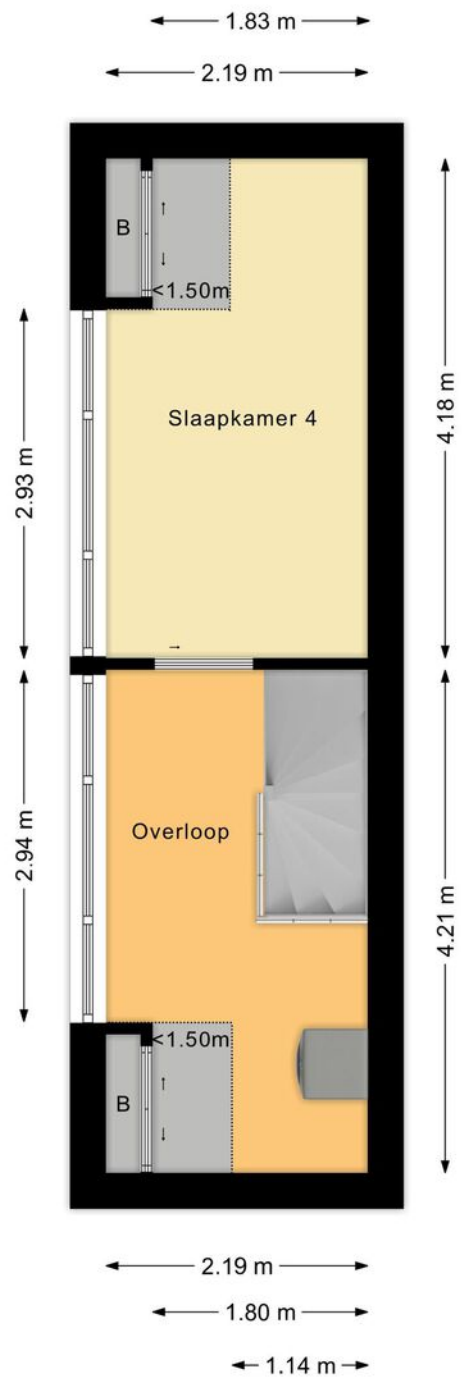


Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond



Zolderverdieping

Lijst van zaken

| | Blijft achter voor koper | Gaat mee met verkoper | Kan worden overgenomen |
|--|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | ↓ | ↓ | ↓ |
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | ■ | | |
| Radiatorafwerking | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | ■ | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Inloopkast planken/hang-onderdelen | | | ■ |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - rolgordijnen | ■ | | |
| - jaloezieën | ■ | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | ■ | | |
| - houten vloer (delen) | ■ | | |
| - plavuizen | ■ | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter voor koper | Gaat mee met verkoper | Kan worden overgenomen |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | ↓ | ↓ | ↓ |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - oven | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | ■ | | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| - Quooker | ■ | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| - fontein | ■ | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ■ | | |
| - douche (cabine/scherf) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter voor koper | Gaat mee met verkoper | Kan worden overgenomen |
|--|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | ↓ | ↓ | ↓ |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ■ | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | | ■ | |
| Rolluiken | ■ | | |
| Zonwering buiten | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | ■ |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Bepplanting | | ■ | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |

Ligging en omgeving

De wijk 'Asterd' kenmerkt zich door de fraaie opzet met o.a. verkeersluwe hofjes en waterloopjes. Op korte fietsafstand bevindt zich het winkelcentrum 'Heksenwiel' waar u diverse winkels en (openbare) voorzieningen vindt. Op fietsafstand is het NS-station Breda-Prinsenbeek gelegen. Het stadscentrum van Breda is goed bereikbaar.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: verkoop



| | | |
|--|---|------------------------|
| <p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 7013</p> | <p>kadaster</p> |
|--|---|------------------------|

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 4 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.

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

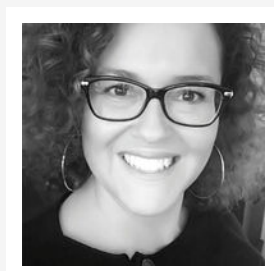
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



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

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