



Breda



Zandoogjes 12

 126 m² woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers

 238 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1997



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM

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

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	126 m²
Perceeloppervlakte	238 m²
Inhoud	503 m³
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Tuinligging	noordwest
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Inpandig



Kennismaken

Deze geschakelde 2-0-1 kapwoning is aan de rand van Westerpark gelegen. Dit woonhuis is vanuit de bouw uitgebouwd, waardoor er veel leefruimte is op de begane grond. Naast de woning is een riante inpandige berging gelegen, welke ook dienst kan doen als bijvoorbeeld multifunctionele werkplek. Op de verdiepingen zijn vier ruime slaapkamers te vinden. De achtertuin is ruim bemeten en beschikt over veel privacy, zon en tevens ook schaduw mogelijkheden.

Kortom een heerlijke woning van formaat op een zeer centrale locatie in Breda!



**Andrew
van Liessum**
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!





Entree/hal met uitgebreide meterkast, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en de multifunctionele berging. De woonkamer (ca. 39 m²) is door de raampartijen erg licht te noemen.







De open keuken (2010) is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van voldoende werk- en kastruimte. Aan apparatuur is geplaatst een 6-pits fornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser (2020)







Multifunctionele ruimte!





Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en 3 ruime slaapkamers.











De badkamer (2016) is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel.







Royale voorzolder met aansluitpunten t.b.v. wasapparatuur en een extra werkplek/ logeergeeelte.





Tevens bevindt zich op deze verdieping ook nog een zolderkamer met veel lichtinval.





De ruim bemeten achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten.
De tuin is fraai aangelegd met groen en beschikt over veel privacy.





Situatie



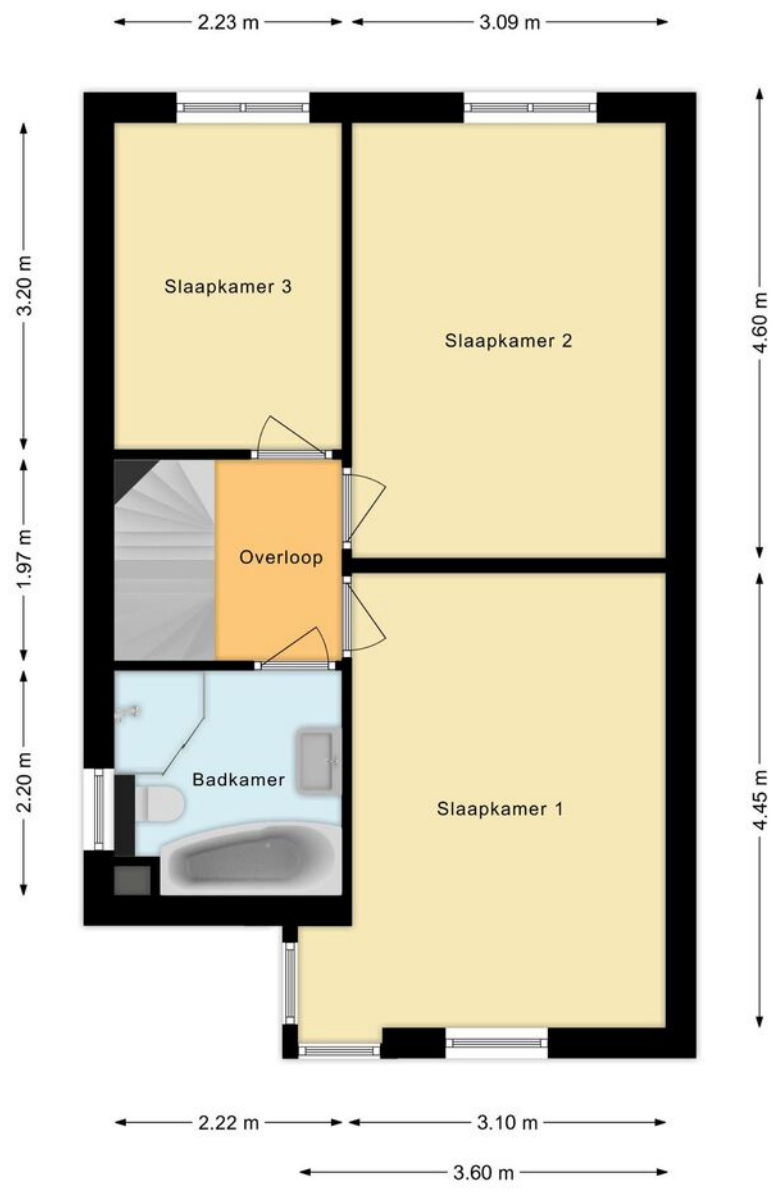
Plattegrond

Begane grond



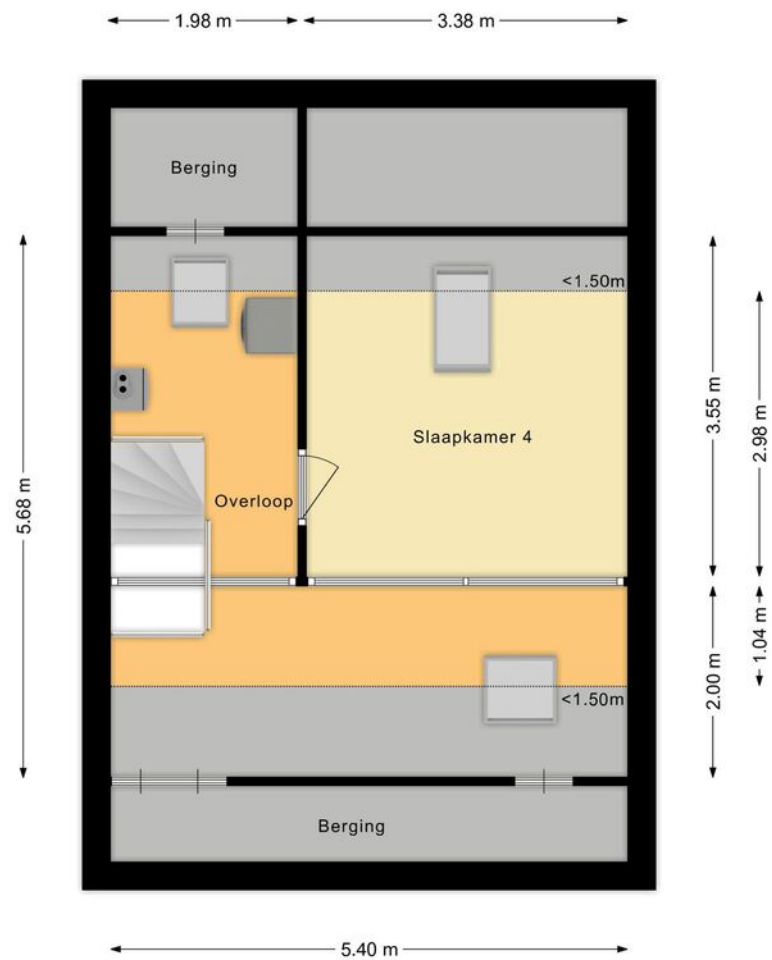
Plattegrond

Plattegrond



Eerste verdieping

Zolderverdieping



Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte vakkenkast Interlubke			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- Spiegelkast boven wastafel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Velux raambekleding	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Zonneboiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	

Ligging en omgeving

De woning is gelegen aan de rand van Westerpark. Achter de woning is het autoluwe gedeelte gelegen met veel groen en een speelvoorziening. De Zandoojjes is een eenrichtingsstraat met voldoende parkeergelegenheid. Het stadscentrum van Breda, het centraal station en het Liesbos zijn op circa 10 fietsminuten bereikbaar



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.



HEERLIJK
WONEN!



De wijk Westerpark

Westerpark is een wijk en nieuwbouwuurt in het westen van Breda met bijna 1.400 woningen. In het voorjaar van 1996 werd gestart met de bouw van Westerpark. Het was de eerste aanzet tot duurzame stadsontwikkeling in de gemeente. Het heeft circa 3.500 inwoners. De wijk bestaat vooral uit laagbouwoningen en enkele lage flats. Er is een watergebied en groengebied Westertuin met een speelgelegenheid voor kinderen.



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

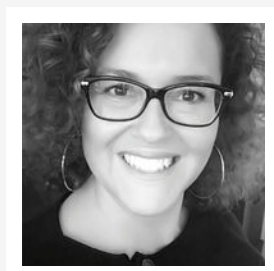
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



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!**



NVM

076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM