



Breda.



# Polderstraat 32

 110 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers

 197 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1939



076 76 31 000

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

  [vanliessummakelaars](#)

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

VANLISSUM

• 5 kamers • 4 slaapkamers • 3 woonlagen • Garage •

Soort woning

**Eengezinswoning**

Bouwjaar

**1939**

Woonoppervlakte

**110 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**197 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**425 m<sup>3</sup>**

Verwarming

**c.v.-ketel**

Isolatie

**Dakisolatie, muurisolatie,  
dubbel glas**

Tuinligging

**Zuidoost**

Parkeergelegenheid

**Openbaar parkeren**

## Kennismaken

Karakteristieke jaren '30 woning met ruime garage in de populaire wijk Belcrum.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning in één van de meest gewilde wijken van Breda?

Deze charmante vooroorlogse hoekwoning met grote garage, gelegen aan de Polderstraat 32 in de wijk Belcrum, zou zomaar uw nieuwe thuis kunnen zijn!

Het huis is recentelijk o.a. voorzien van een nieuw dak, kunststofkozijnen met houtnerfstructuur en HR++ beglazing.

Daarnaast beschikt de woning over een zonnige tuin op het zuidoosten.



**Andrew  
van Liessum**  
Makelaar

**Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!**



**Welkom!**



Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de kelder als de woonkamer. De gezellige woonkamer heeft een sfeervolle erker aan de voorzijde en een comfortabele zithoek aan de achterzijde met openhaard, met directe toegang tot de ruime leefkeuken.







De keuken is van alle moderne gemakken voorzien en biedt toegang tot de achterhal, waar het toilet en de overkapping in de achtertuin te vinden zijn.



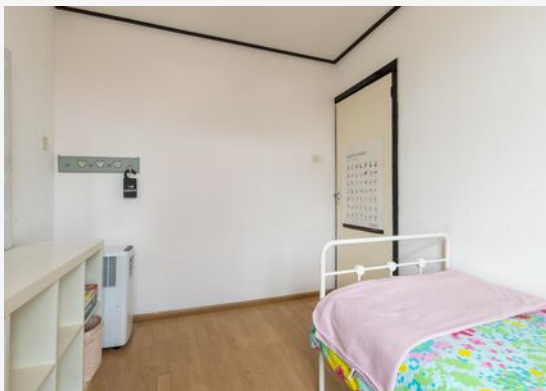








De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I (ca. 3.55 x 2.69 m) bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een erker en vaste kast. Slaapkamer II (ca. 3.55 x 2.59 m) en slaapkamer III (ca. 2.59 x 1.92 m) zijn aan de achterzijde gesitueerd.









Via een van de slaapkamers heeft u toegang tot het dakterras.

Op de tweede verdieping vindt u een ruime overloop met toegang tot een extra keuken, een separaat toilet, en de vierde slaapkamer (ca. 5.98 x 2.66 m) met dakkapel en bergruimte.







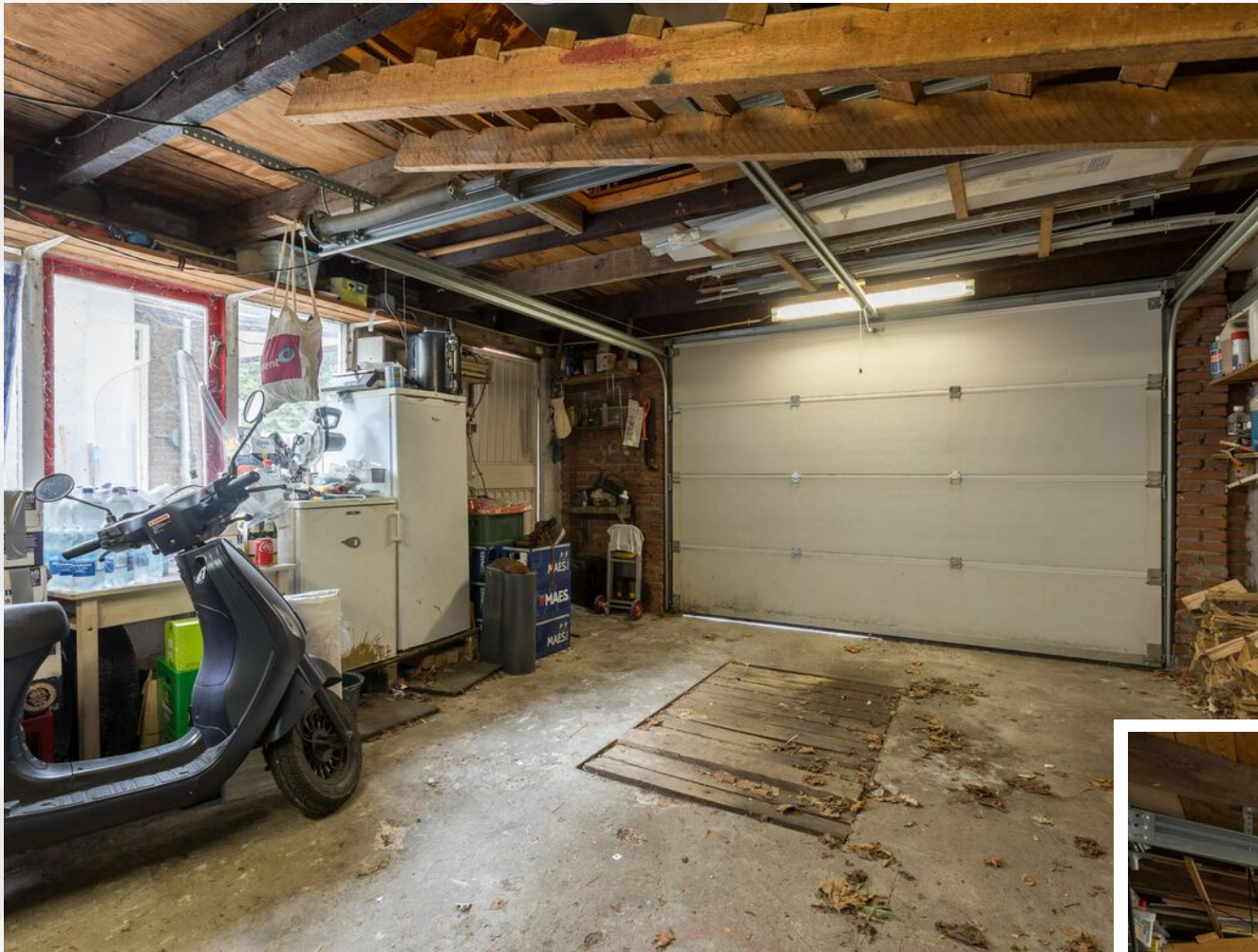




De onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen op het zuidoosten, is betegeld en voorzien van een overkapping en zijingang, ideaal voor extra gemak en toegang.







De royale garage, met elektrisch bedienbare sectionaaldeur, biedt niet alleen ruimte voor een auto, maar ook veel extra bergruimte.

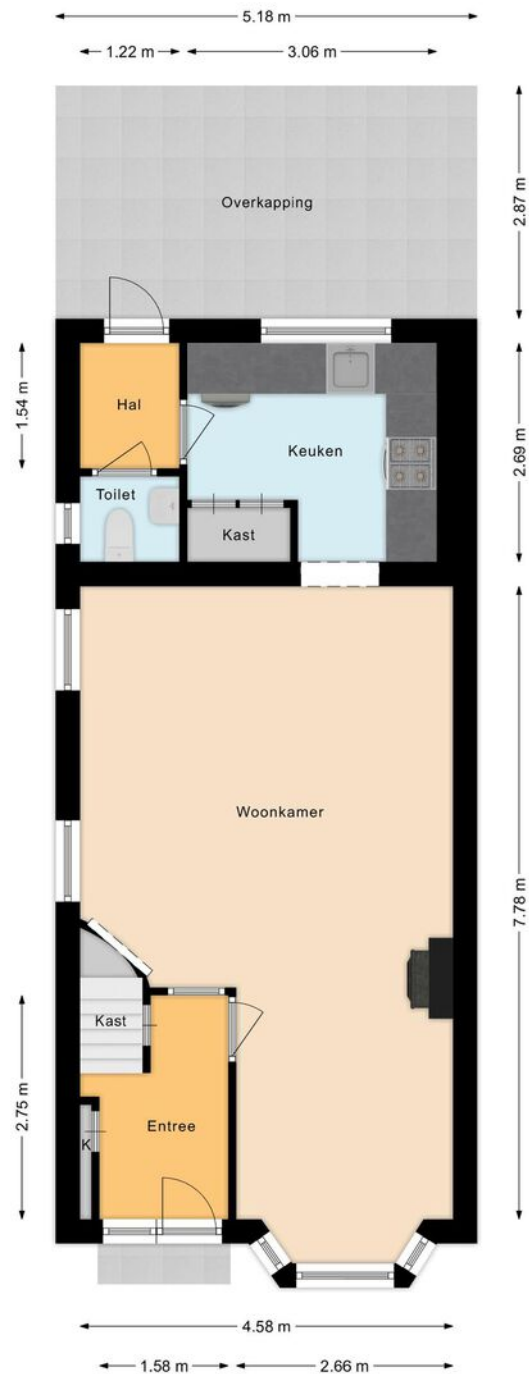


## Situatie



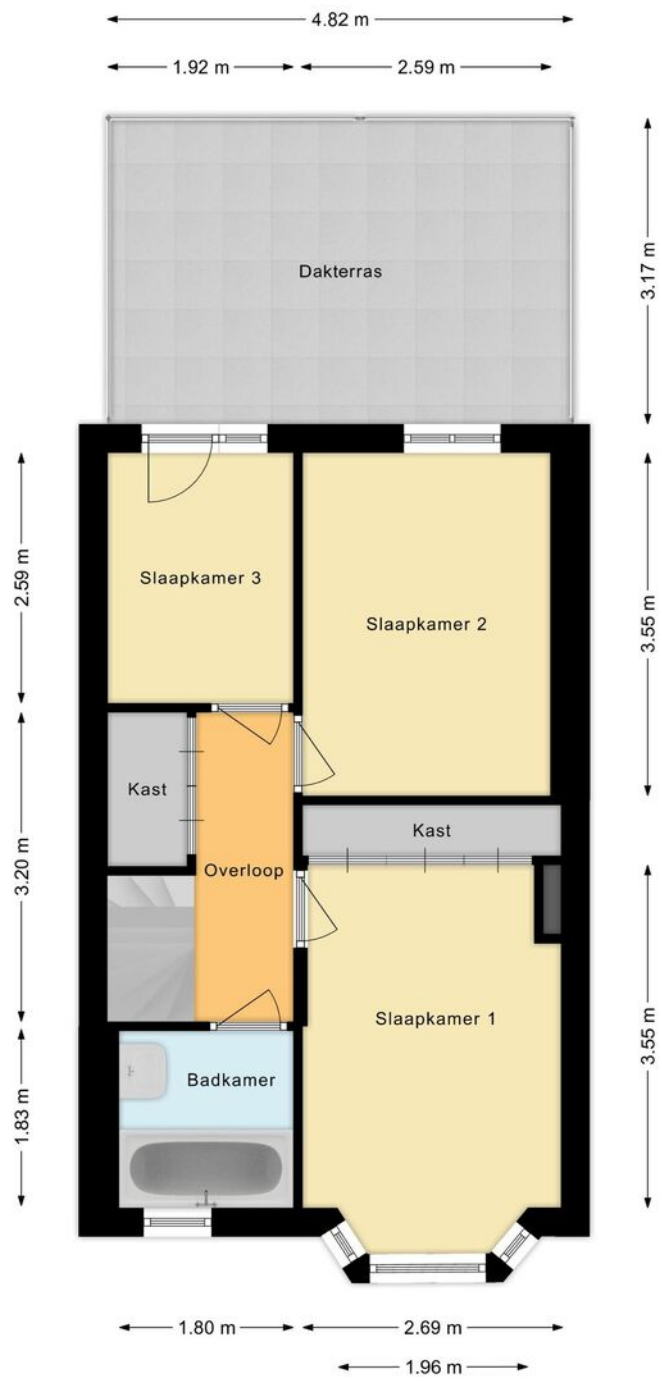
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

# Plattegrond



Eerste verdieping

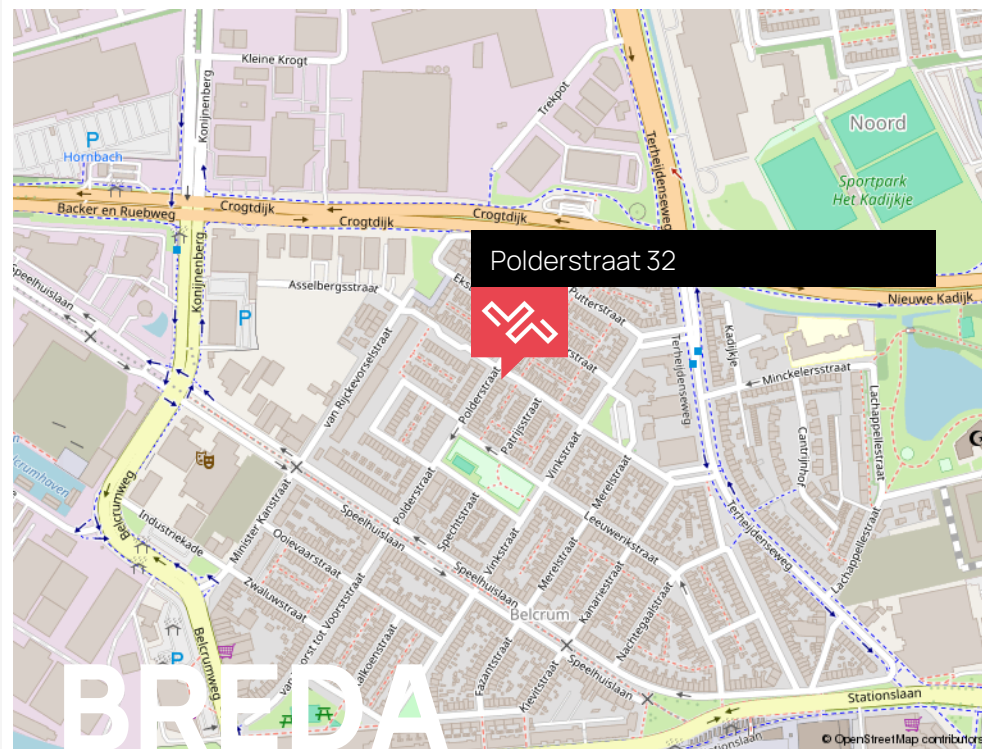
## Zolderverdieping



# Plattegrond

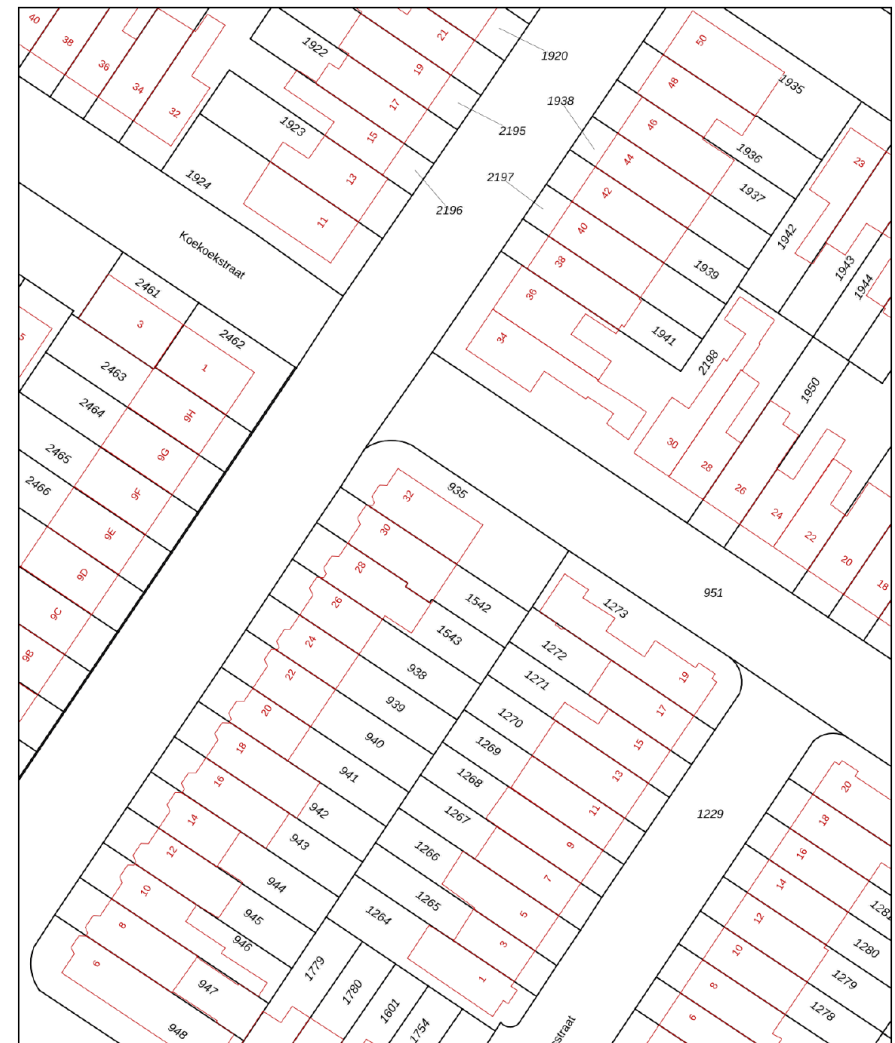
# Ligging en omgeving

De Polderstraat ligt in de charmante jaren '30-wijk "Belcrum", een populaire woonomgeving vol karakter. De straat biedt volop parkeergelegenheid en ligt op korte afstand van een grote speeltuin en het bruisende stadscentrum van Breda, met diverse winkels, restaurants, de Grote Markt, Pathé-bioscoop en het Chassé Theater.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: verkoop



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Breda
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	935
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024. De Diensten voor het kadastrale 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 Belcrum

De wijk Belcrum ligt aan de noordkant van ons mooie Breda, net buiten onze stadssingel. Belcrum is één van de hipperen wijken voor jonge mensen en gezinnen. Met name de sfeervolle & karakteristieke bebouwing heeft veel mensen aangetrokken. De wijk heeft zelfs hoog gestaan in een lijst van wijken met de hoogste prijsstijgingen van Nederland. Er zijn forse (nieuwbouw) ontwikkelingen van het station en de omgeving eromheen. Er staan nog veel dingen te gebeuren, waardoor het echt een gewilde & hippe omgeving zal blijven. Na de komst van het nieuwe NS station is het betaald parkeren in de wijk.



Eén van de best bewaarde jaren '30 wijken van Breda.





## 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

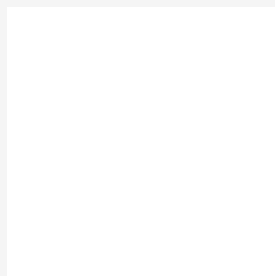
- 06-82 86 79 36
- [casper@vanliessummakelaars.nl](mailto:casper@vanliessummakelaars.nl)



**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



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



VANLISSUM

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)

VANLISSUM