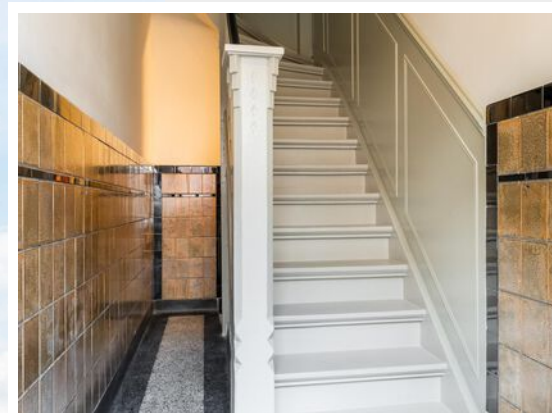




VANLISSUM

Breda



## Tuinbouwlaan 2a

 133 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 3 fijne slaapkamers

 0 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1926



076 76 31 000

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

  [vanliessummakelaars](#)

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

VANLISSUM

• 6 kamers • 3 slaapkamers • 2 woonlagen • Energielabel B •

Soort woning

**Bovenwoning**

Bouwjaar

**1926**

Woonoppervlakte

**133 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**467 m<sup>3</sup>**

Verwarming

**c.v.-ketel**

Isolatie

**Dakisolatie, muurisolatie,  
geen spouw**

Parkeergelegenheid

**Openbaar parkeren, betaald  
parkeren,  
parkeervergunningen**

## Kennismaken

Deze ruime en karaktervolle dubbele bovenwoning van circa 130 m<sup>2</sup> is in 2016 volledig gerenoveerd met behoud van haar authentieke karakter. Geniet van de royale living van 43 m<sup>2</sup>, een moderne open keuken met kookeiland, een zonnig dakterras op het westen, drie ruime slaapkamers op de bovenverdieping en een luxe badkamer!

Bent u op zoek naar een unieke woonplek vol karakter, met veel ruimte en op steenworp afstand van het centrum en het centraal station? Dan is dit dé woning voor u!



**Andrew  
van Liessum**  
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



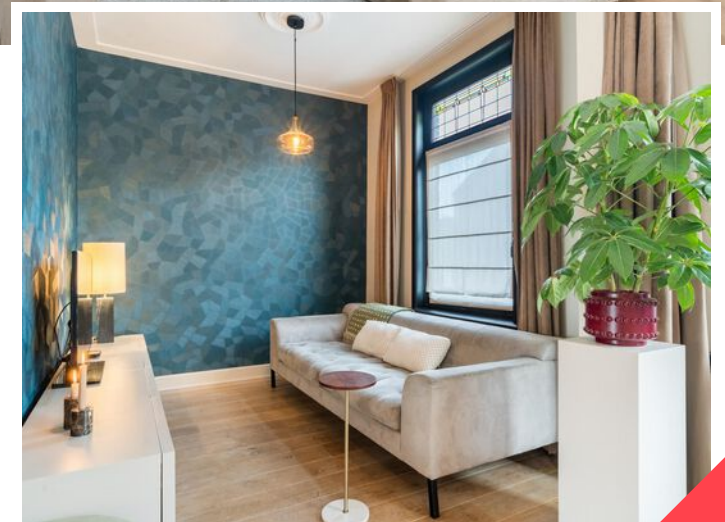
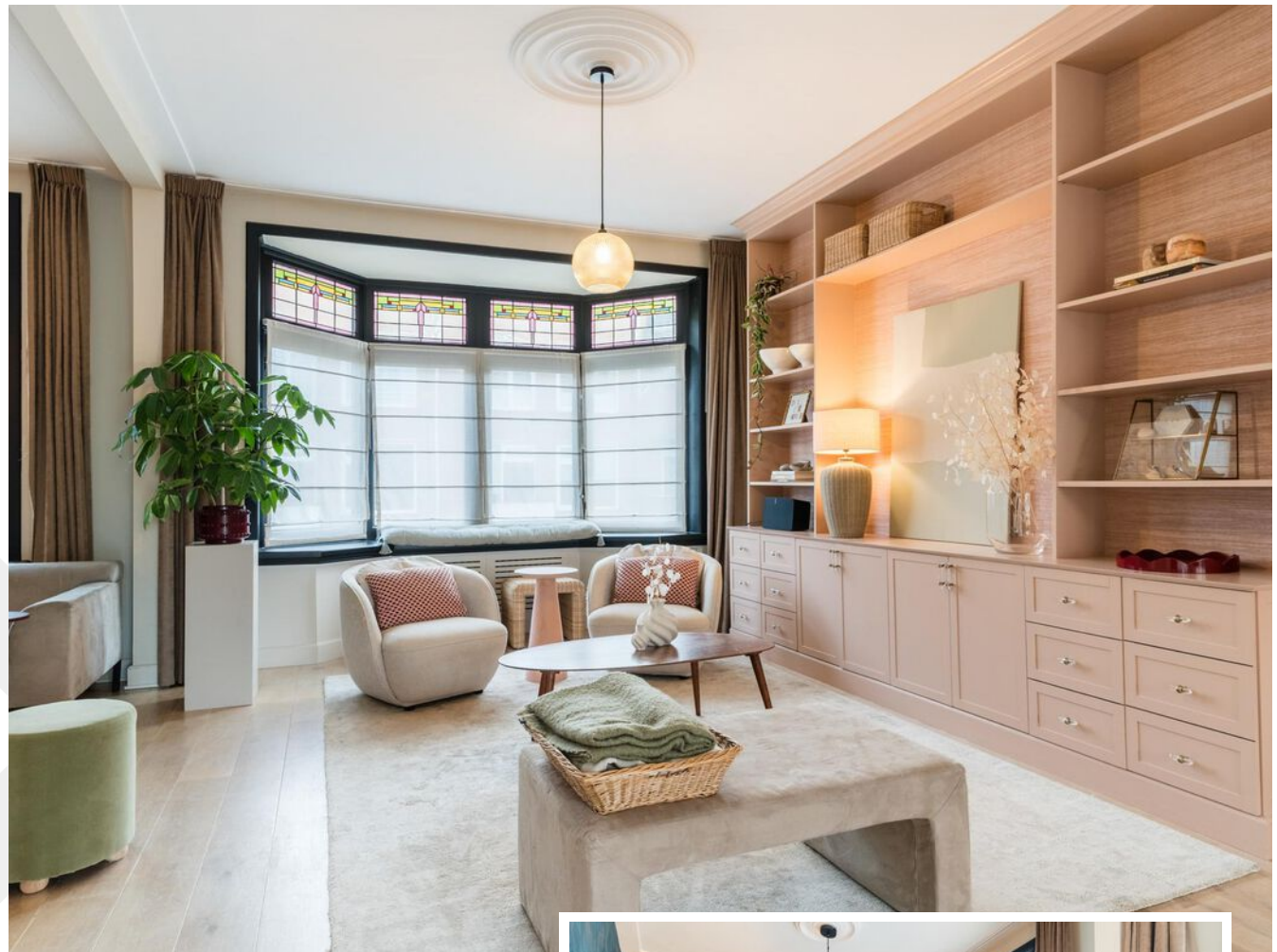
Welkom!





Via de originele voordeur met glas-in-lood ramen betreedt u de hal/entree. De entree is voorzien van de originele granitvloer en de authentieke wandtegels.

Vanuit de overloop bereikt u de toiletruimte en de royale L-vormige living van 43 m<sup>2</sup>. Met hoge plafonds, een sfeervolle erker, glas-in-lood en openslaande deuren naar het dakterras straalt deze ruimte charme en warmte uit.









De open keuken aan de achterzijde beschikt over een wandopstelling met een grote koelkast, een grote vriezer, een vaatwasser (uit 2024) en een combi-oven. Het kookeiland heeft een 5-pits inductie kookplaat (uit 2024). Alle inbouwapparatuur is van Siemens. De keuken staat in open verbinding met de living.





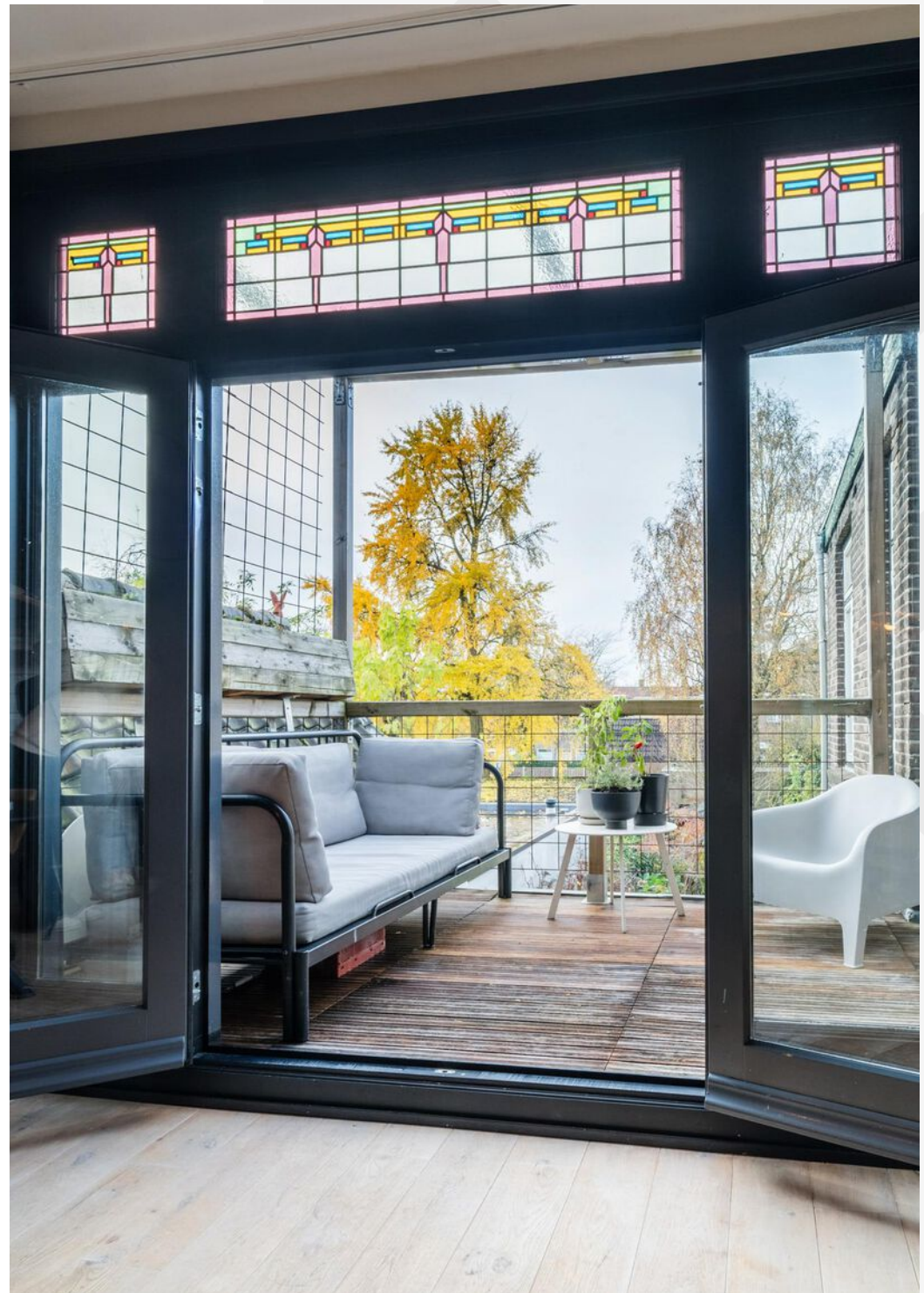




Het dakterras (ca. 1,82 x 6,60 m), welke bereikbaar is vanuit de living en de keuken, ligt op het westen en is ideaal om vanaf de middag tot in de late uurtjes van de zon te genieten met een prachtig groen uitzicht.











De ruime overloop met lichtkoepel biedt toegang tot alle vertrekken. Deze verdieping beschikt over drie royale slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van originele inbouwkasten.

## Slaapkamer I





## Slaapkamer II









Slaapkamer III





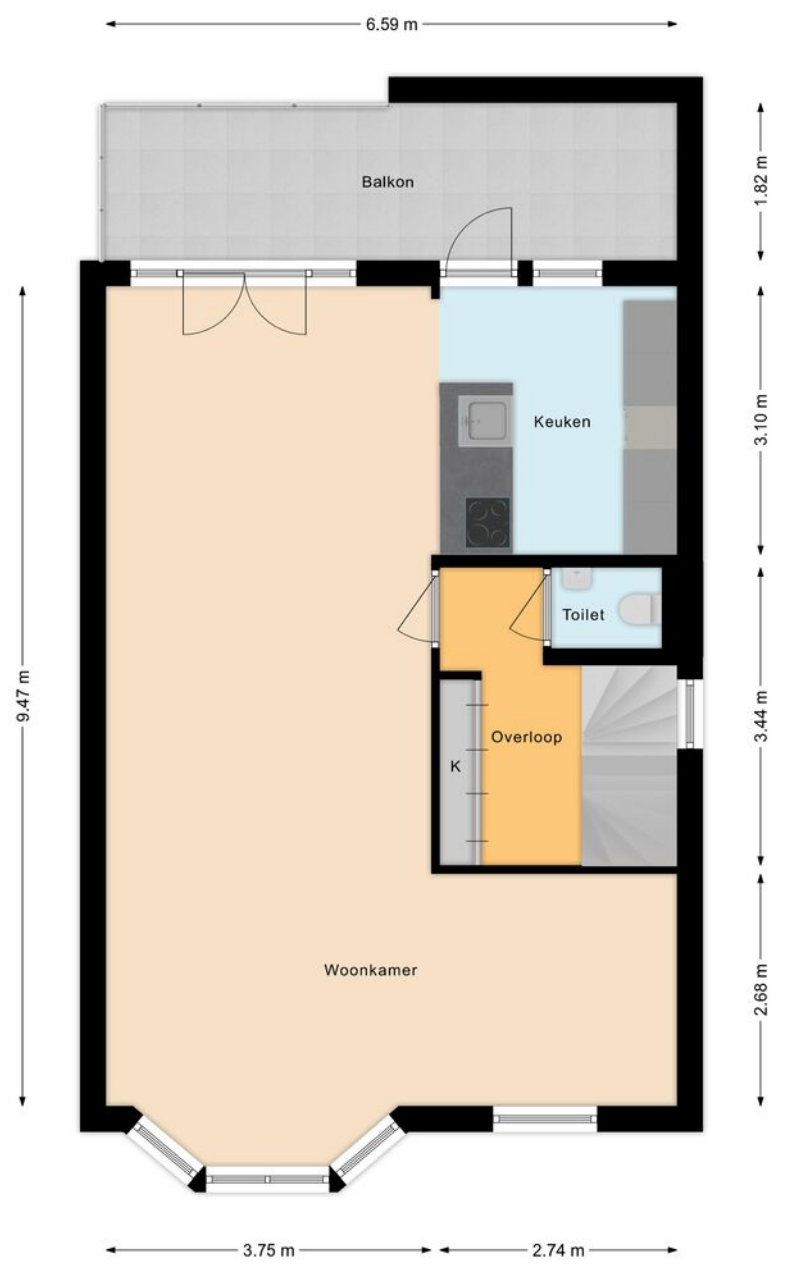
De moderne en stijlvol ingerichte badkamer heeft een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een wandcloset en een dubbel wastafelmeubel.





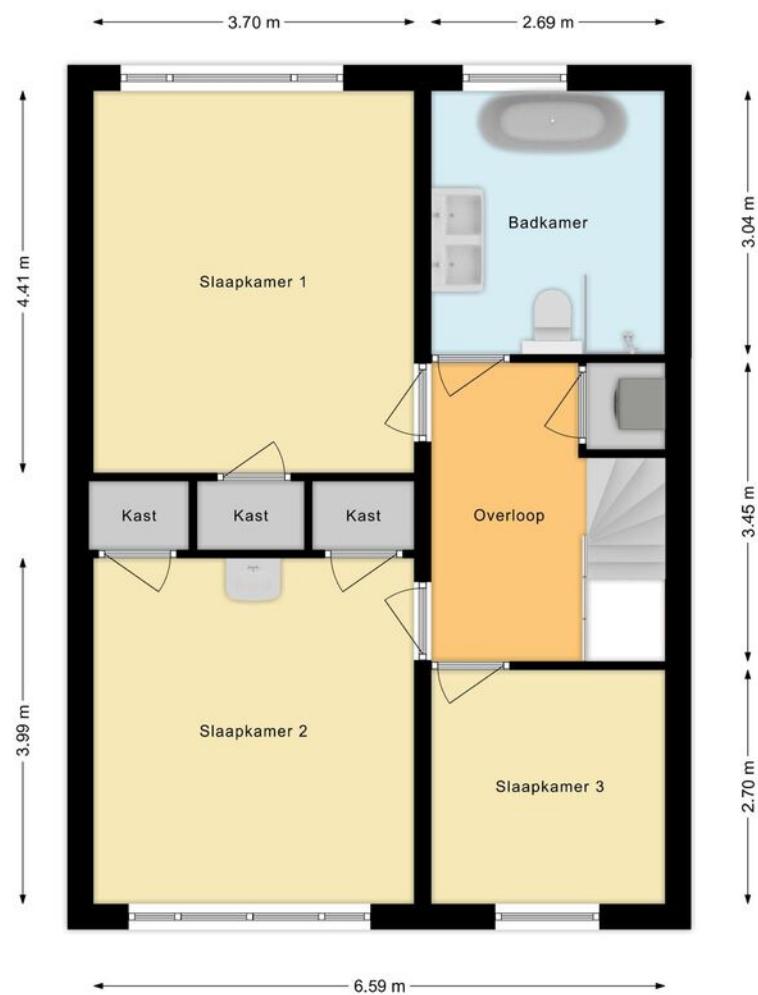


# Plattegrond



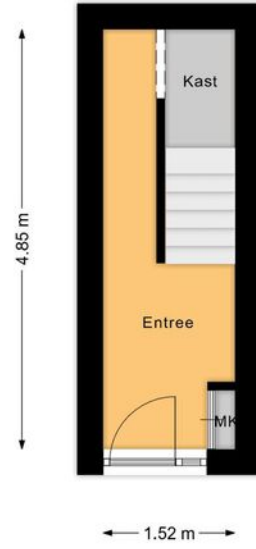
Eerste woonlaag

# Plattegrond



Tweede woonlaag

Entree



Plattegrond

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- PAX kasten in Slaapkamer, tv-meubel			■
- Maatwerk kast woonkamer + kast in hal	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- jaloezieën			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Vouwgordijnen woonkamer			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		



## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- houten vloer (delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- Veel inboedel kan overgenomen worden o.a. eetkamerbank, eetkamerstoelen, hoogslaper, tv-meubel... etc.			■
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

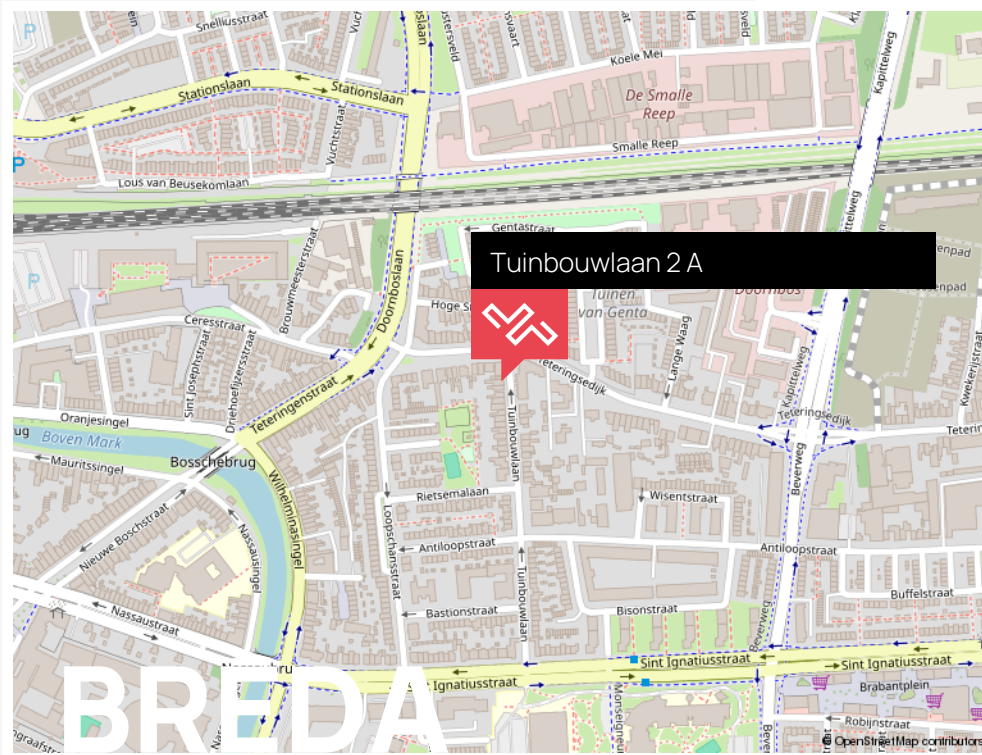
	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toilethouder		■	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning		■	
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kast op dakterras	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Bank met all weather kussens + buiten fauteuils			■

# Ligging en omgeving

De woning ligt aan de Tuinbouwlaan, een rustige zijstraat van de Teteringsedijk en met eenrichtingsverkeer. Officieel valt de straat in de wijk Brabantpark, maar dit deel van de wijk voelt als de rand van het centrum, met het bruisende hart van Breda en het centraal station op slechts een paar minuten fietsen.



# 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 Brabantpark

Brabantpark ligt in het oosten van ons mooie Breda en is een grote wijk met diverse gedeeltes. Rondom Brabantplein, met een diverse winkelaanbod, vindt u bijvoorbeeld met name appartementen, maar wat verderop in de wijk meer eengezinswoningen. Middenin de wijk is een park met wat groen. Aan het begin van de wijk is weer een erg sfeervol gedeelte te vinden qua bouwstijl. Veel mensen waarderen het dat de afstand naar het centrum te overzien in. De verschillende delen in de wijk zorgen voor een zeer divers aanbod qua bewoners.



Populaire en groene wijk vlakbij het centrum!



## 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

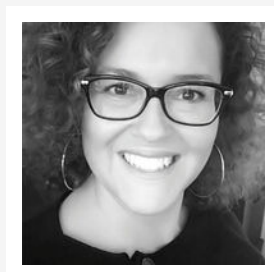
geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dan kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



**Andrew  
van Liessum**

**Makelaar**

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



**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 geïk 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)

VANLISSUM