



## Vlaanderenstraat 31

 106 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

 3 fijne slaapkamers



 168 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1966



076 76 31 000

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

  [vanliessummakelaars](#)

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

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

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar	<b>1966</b>
Woonoppervlakte	<b>106 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>168 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>373 m<sup>3</sup></b>
Verwarming	<b>stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, vloerisolatie</b>
Tuinligging	<b>Noordwest</b>
Parkeergelegenheid	<b>Openbaar parkeren</b>
Berging	<b>Vrijstaand steen</b>



## Kennismaken

Deze volledig gemoderniseerde woning met energielabel A++ biedt u zowel comfort als duurzaamheid.

Met een ruime woonkamer, een open keuken met kookeiland, drie slaapkamers, een complete badkamer en een praktische wasruimte, heeft deze woning alles wat u nodig heeft.

De achtertuin is een echte blikvanger, vanwege de heerlijke overkapping en biedt toegang tot een ruime berging.

Interesse? Neem snel contact met ons op voor het maken van een afspraak!

I



**Andrew  
van Liessum**

**Makelaar**

**Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!**



**Welkom!**





Op de begane grond vindt u een ruime hal met meterkast, trapkast en een modern toilet. De doorzonwoonkamer is licht en ruim, met openslaande deuren naar de achtertuin, wat zorgt voor een directe verbinding met de buitenruimte.







De open keuken (2017) is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en Amerikaanse koelkast, en beschikt over een kookeiland.





12 26



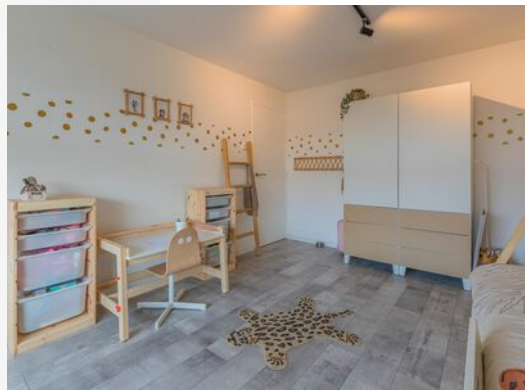






Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer.







**De moderne badkamer (2017) is voorzien van een ruime inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een wandcloset.**









De tweede verdieping is in 2017 volledig gemoderniseerd en voorzien van een groot kunststof dakkapel met draai-kiepramen en ingebouwde spots. Deze verdieping wordt momenteel als master bedroom gebruikt, maar biedt ook de mogelijkheid voor een werkkamer of extra slaapkamer.





De achtertuin is onderhoudsarm en gelegen op het noordwesten, waardoor u kunt genieten van zowel zon als schaduw.





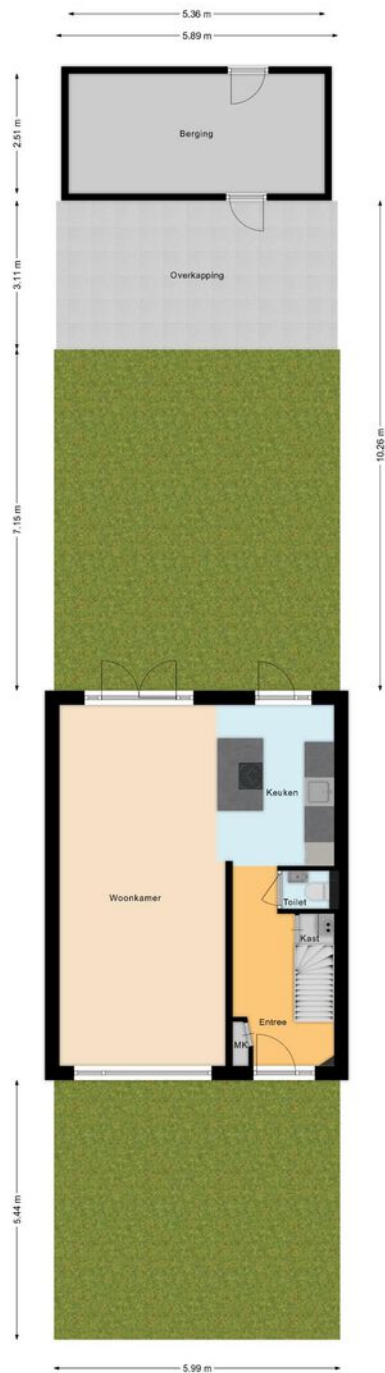




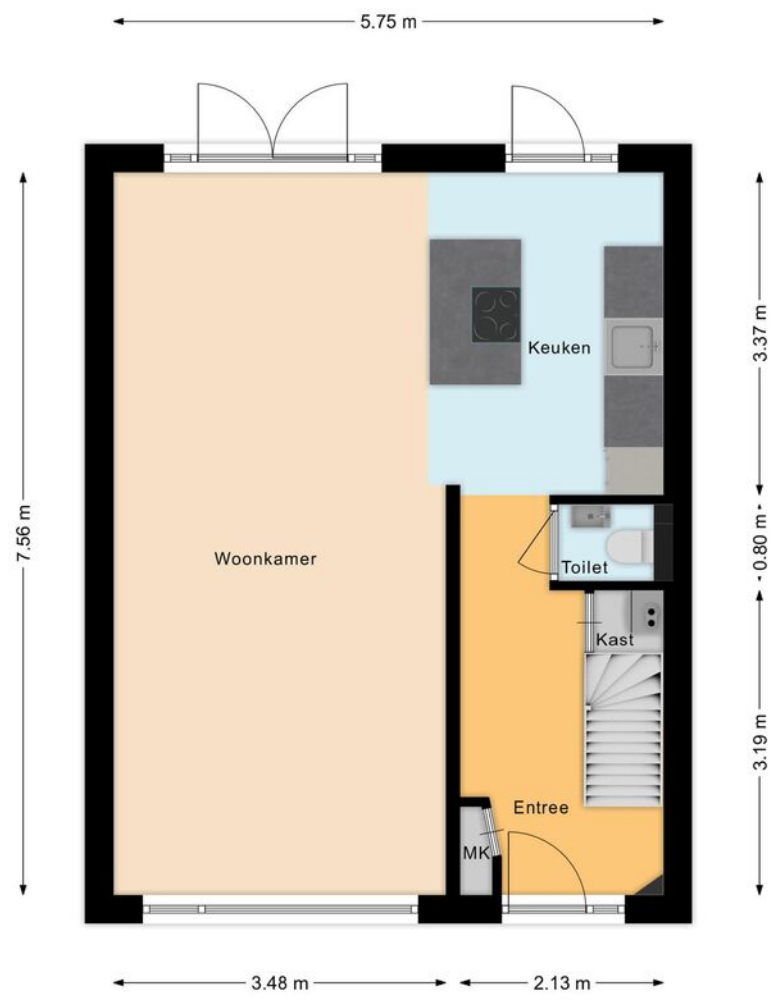
In 2017 is over de volledige breedte van de tuin een moderne overkapping geplaatst, compleet met sfeerverlichting en elektra. Dit maakt de tuin het hele jaar door aangenaam om in te vertoeven. Aangrenzend aan de overkapping bevindt zich een ruime berging, en achter de berging is een grasveld gelegen, wat het eenvoudig maakt om bijvoorbeeld een motor of bakfiets te stallen.



Situatie

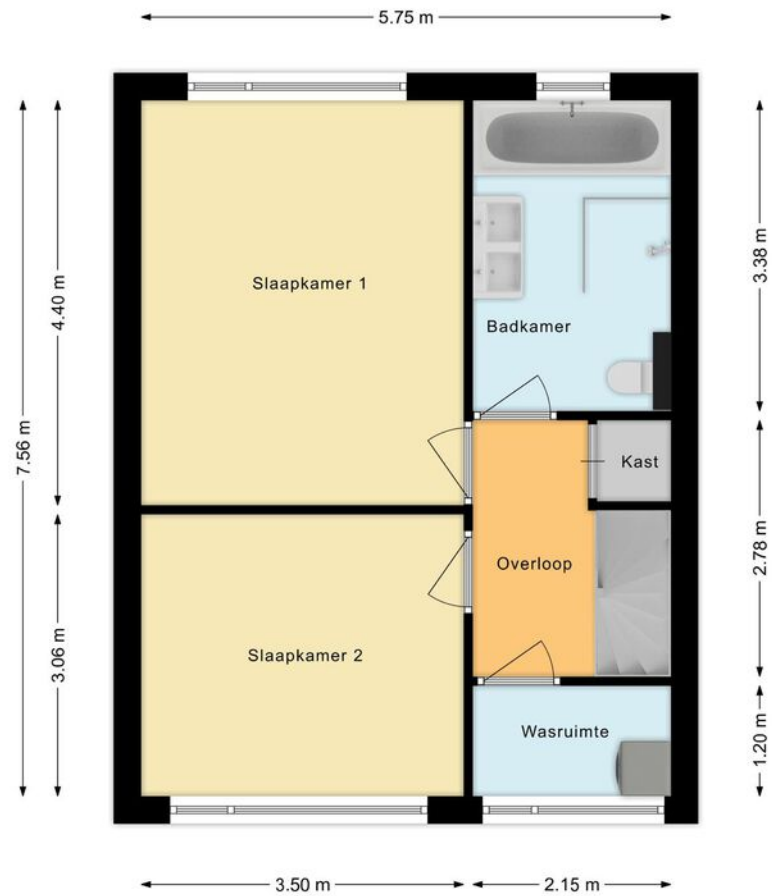


# Plattegrond

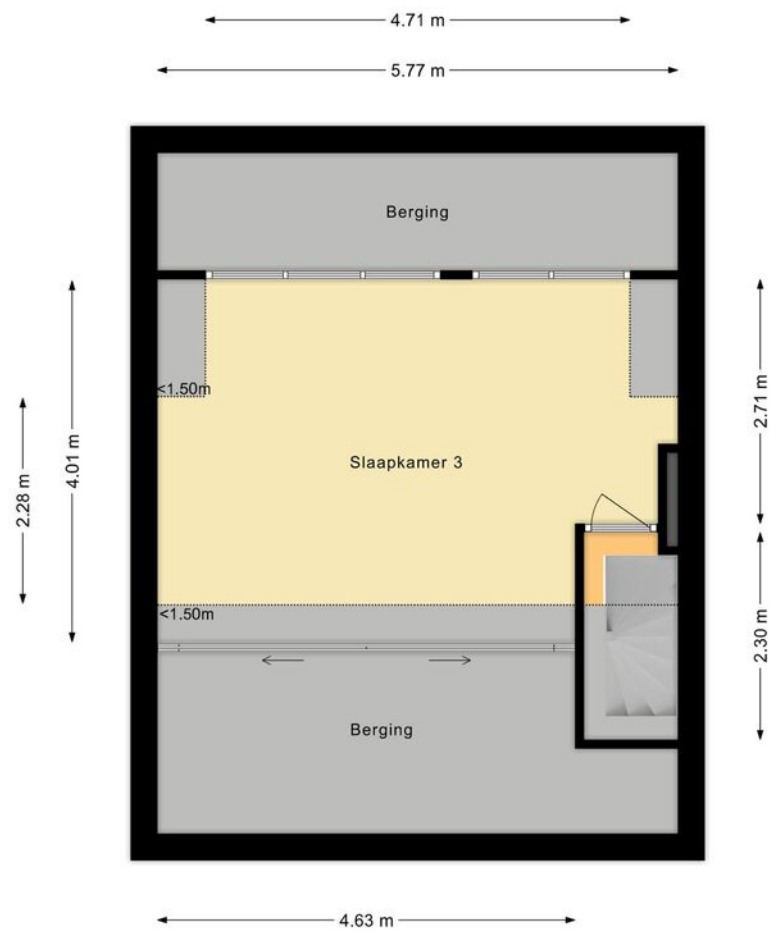


Begane grond

Eerste verdieping



Plattegrond



## Zolderverdieping

# Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
- Slimme GU10 LED spots		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer opbergkasten/gang opbergkasten/tv meubel			■
- Slaapkamer kasten		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- PVC visgraat vloer	■		
Overig, te weten			
- Inboedel		■	
- Salon- /eetkamertafel/stoelen			■

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- vaatwasser	■		
- Amerikaanse koelkast	■		
- Koel-vriescombinatie schuur		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		



# Lijst van zaken

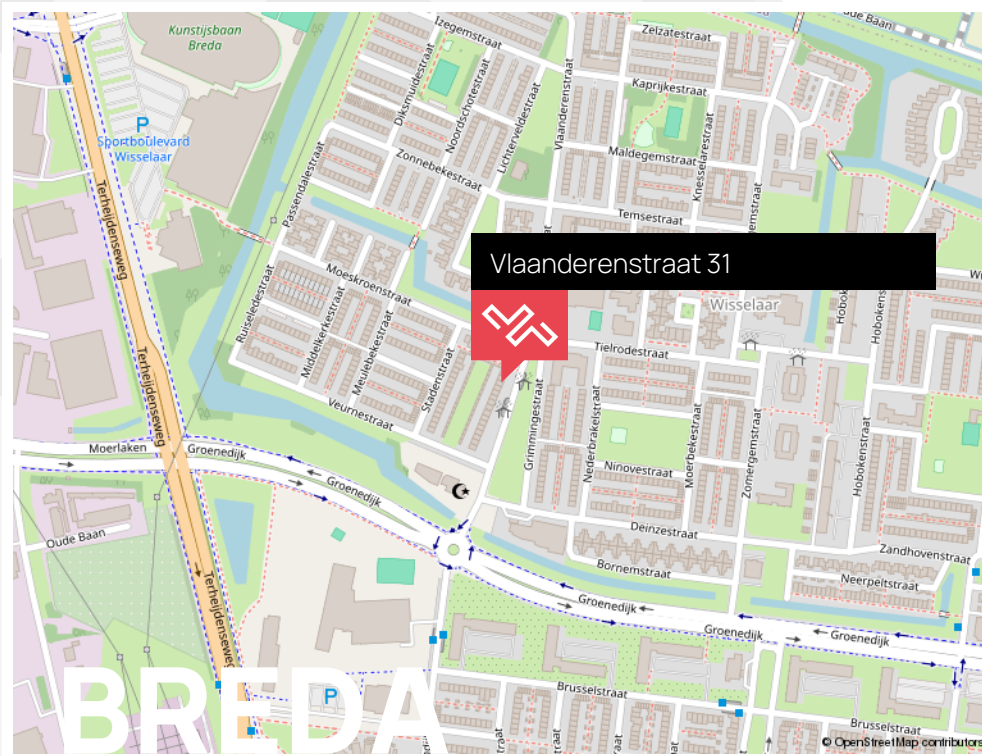
	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat		■	
Rolluiken	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- afleverset voor warmtelevering	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Beplanting (achtertuin)		■	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
bewegingsmelder/camera/lamp		■	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Tuinhuis/buitenberging	■		
schuur opberg planken		■	
werkbank	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Jacuzzi onder veranda			■
- Loungeset/tafel/stoelen/bbq/kamado/glijbaan/kunstgras		■	
<b>Overig - Contracten</b>			
Afleverset (warmtenet)	■		

# Ligging en omgeving

De woning is gelegen in de rustige wijk Breda-Noord (Wisselaar), op korte afstand van verschillende voorzieningen. Het winkelcentrum "Moerwijk" ligt op loopafstand, evenals scholen en een bushalte. Het centrum van Breda en het centraal station zijn met de fiets binnen 10 minuten bereikbaar.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: verkoop



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Perceelnummer</li> <li>— Huisnummer</li> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie G Perceel 6651</p>	<p>kadaster</p>
--	---	-----------------

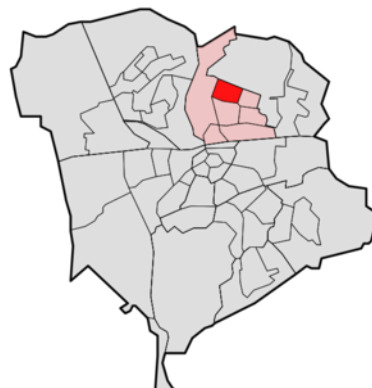
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2024. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## De wijk Wisselaar

De wijk Wisselaar (Breda-Noord, Hoge Vucht) is een typische wederopbouwwijk, waarvan het karakter bepaald wordt door het groen. Het is een polder, maar de poldersloten zijn gecamoufleerd als vijvers.

De naam Wisselaar is een hergebruikte middeleeuwse streeknaam.



## 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

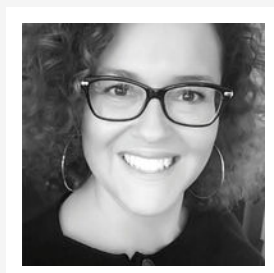
geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dán kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



**Andrew van Liessum**

**Makelaar**

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