



Zuilenstraat 82



196 m² woonoppervlakte



3 fijne slaapkamers



1103 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1963



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](https://www.facebook.com/vanliessummakelaars) [i](https://www.instagram.com/vanliessummakelaars) vanliessummakelaars

www.vanliessummakelaars.nl

• 9 kamers • 3 slaapkamers • Riante tuin • Energielabel B •

Soort woning
Bouwjaar
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Verwarming
Isolatie

Tuinligging
Parkeergelegenheid

Vrijstaande woning
1963
196 m²
1103 m²
767 m³
Cv.-ketel
Dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas
West
Eigen terrein



Kennismaken

Goed onderhouden vrijstaande woning met praktijkruimte, garage en carport op een royaal perceel van maar liefst 1108 m², gelegen in de populaire wijk Princenhage.

Deze instapklare woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en biedt een uitstekende combinatie van woon- en werkruimte.

De woning beschikt over een ruime, uitgebouwde woonkamer, een ruime leefkeuken met tuinkamer, een aparte werkkamer en meerdere slaapkamers, waardoor het ideaal is voor gezinnen.

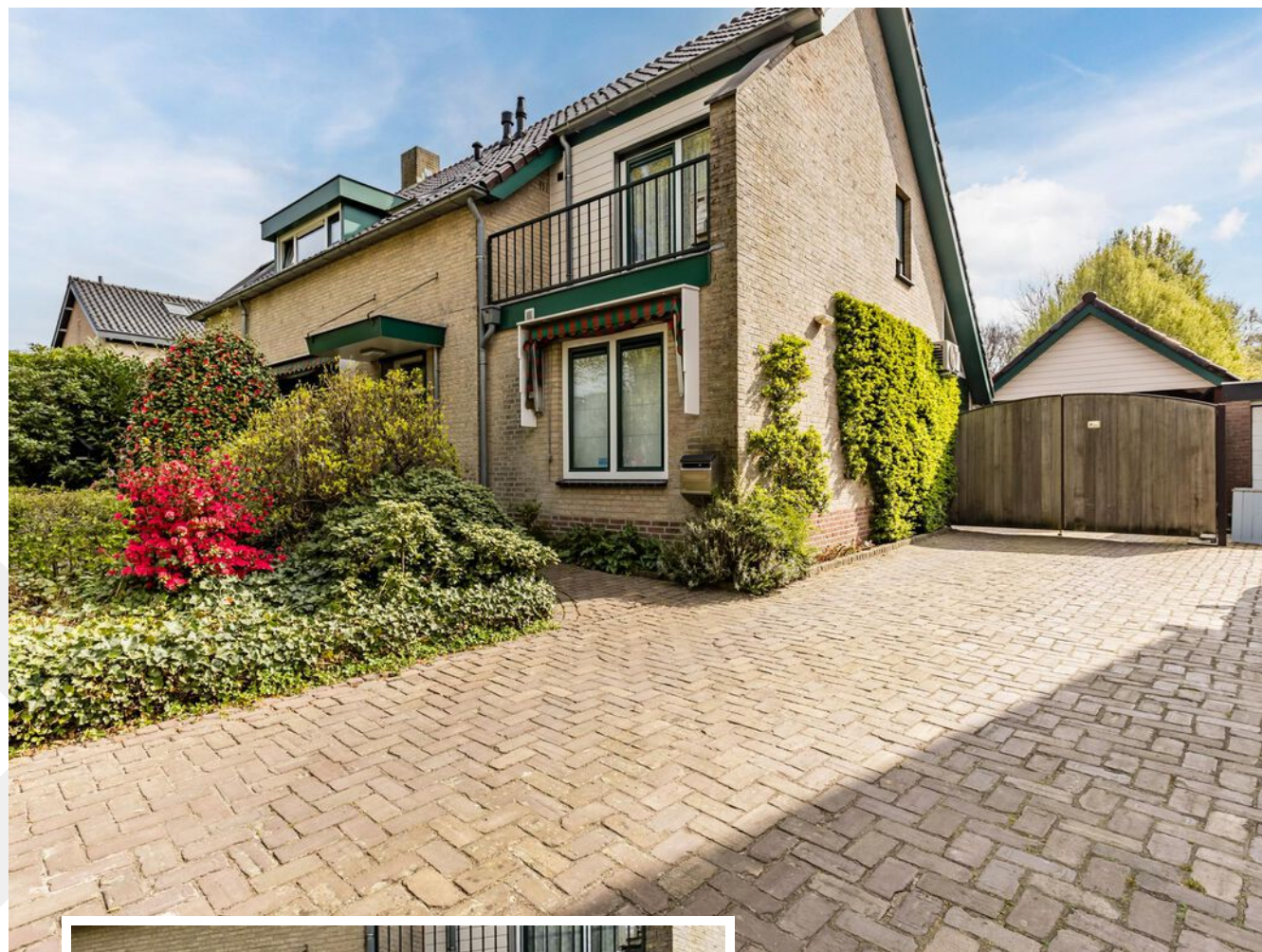
De praktijkruimte met sanitaire voorziening heeft een eigen opgang en is volledig uitgerust, waardoor deze tal van mogelijkheden biedt.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



De hal/entree biedt toegang tot de meterkast, een ruime toiletruimte, een garderobe nis en de trapopgang. Vanuit de hal bereik je de werkkamer aan de voorzijde, de royale woonkamer en de gezellige leefkeuken





De woonkamer, die door een zijuitbouw een oppervlakte van circa 56 m² heeft, is voorzien van een sfeervolle schouw met houtkachel. De achtertuin is bereikbaar via een schuifpui. Ook de lichte tuinkamer, die tevens toegankelijk is vanuit de woonkamer, biedt een fijne plek om te ontspannen.







De leefkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een praktische hoekkeuken, voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser (2025). Vanuit de keuken is de ruime kelder op stahoogte te bereiken, die goed geventileerd is.







De lichte tuinkamer, die tevens toegankelijk is vanuit de woonkamer, biedt een fijne plek om te ontspannen.





Op de overloop, die ook toegang geeft tot de trap naar de zolderverdieping, bevinden zich drie zeer ruime slaapkamers, een ruime kleedkamer en de badkamer.

De hoofdslaapkamer heeft een eigen balkon en een wastafelmeubel en is gescheiden van de andere slaapkamers, wat zorgt voor extra privacy.









De badkamer, die natuurlijk daglicht ontvangt,
is uitgerust met een ligbad, een douche, een
wastafelmeubel en een tweede toilet



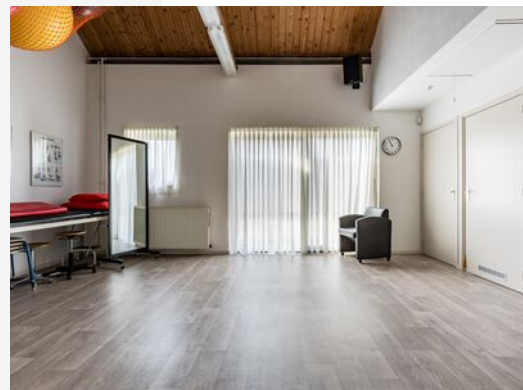


De zolderverdieping wordt momenteel als bergzolder gebruikt, maar door de hoogte van 1,92 meter kan deze ruimte eenvoudig worden omgebouwd tot een extra slaap- of logeerkamer.





De praktijkruimte heeft een aparte entree/
wachtruimte met een separate toiletruimte.
De ruimte kan flexibel worden ingedeeld en is
voorzien van een praktische bergkast en een
kast met een pantry.
Middels een vlizotrap is de bergzolder
toegankelijk. Daarnaast bestaat de
mogelijkheid om een verdiepingvloer te
realiseren, waardoor er een extra etage kan
worden gecreëerd en de ruimte verder
vergroot kan worden.





De achtertuin is circa 40 meter diep en biedt volop zonlicht en ruimte om te genieten van het buitenleven.

De tuin is netjes aangelegd met een gazon, beplanting en een hondenren. Tevens is de tuin voorzien van verlichting en beregeningsinstallatie middels grondwaterpomp. Naast een afsluitbare oprit met carport biedt de oprit voldoende extra parkeergelegenheid.







De garage is voorzien van een elektrische bedienbare sectionaaldeur en beschikt over elektra, water en verwarming. De garage is via een zijdeur toegankelijk, wat extra gemak biedt.





Situatie



Plattegrond

Begane grond



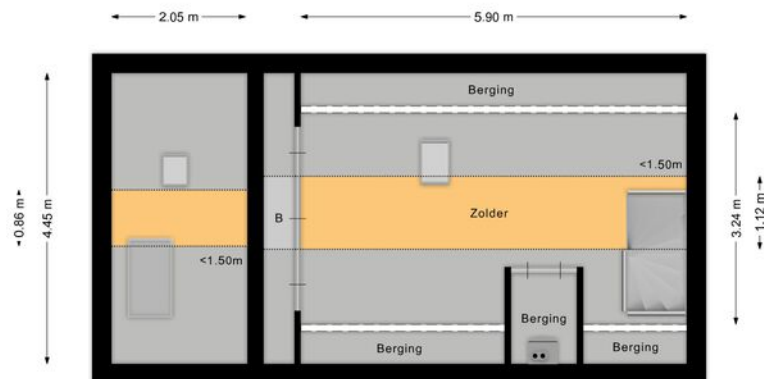
plattegrond

Eerste verdieping



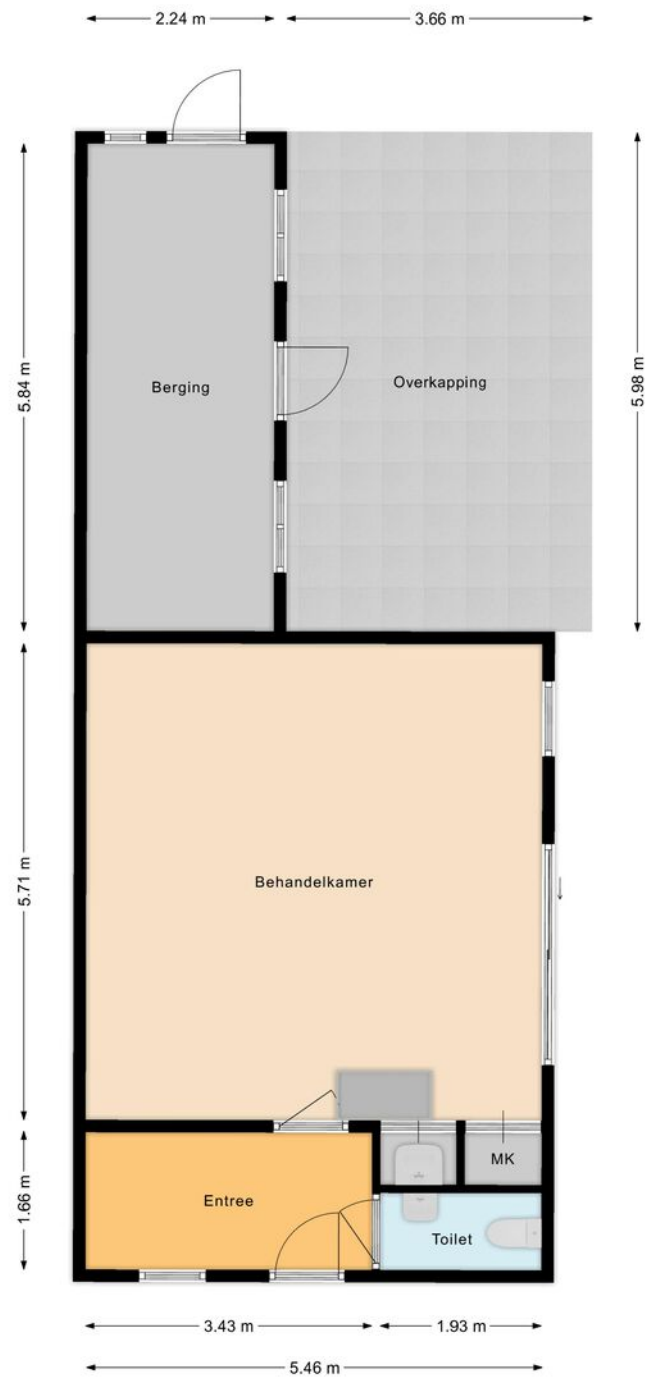
Plattegrond

Zolderverdieping



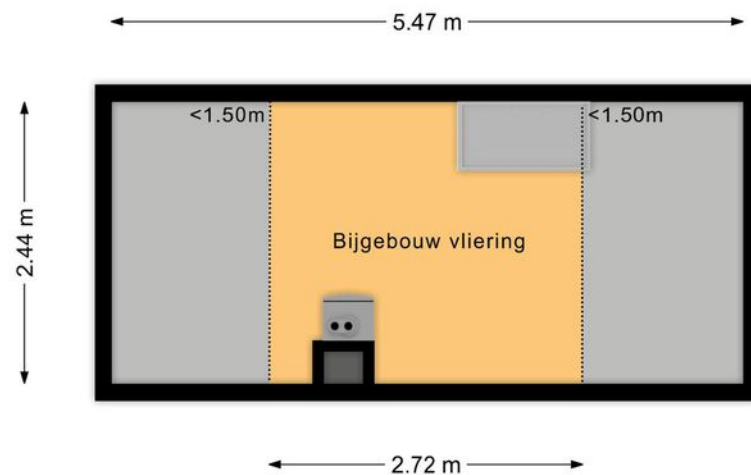
Plattegrond

Bijgebouw



Plattegrond

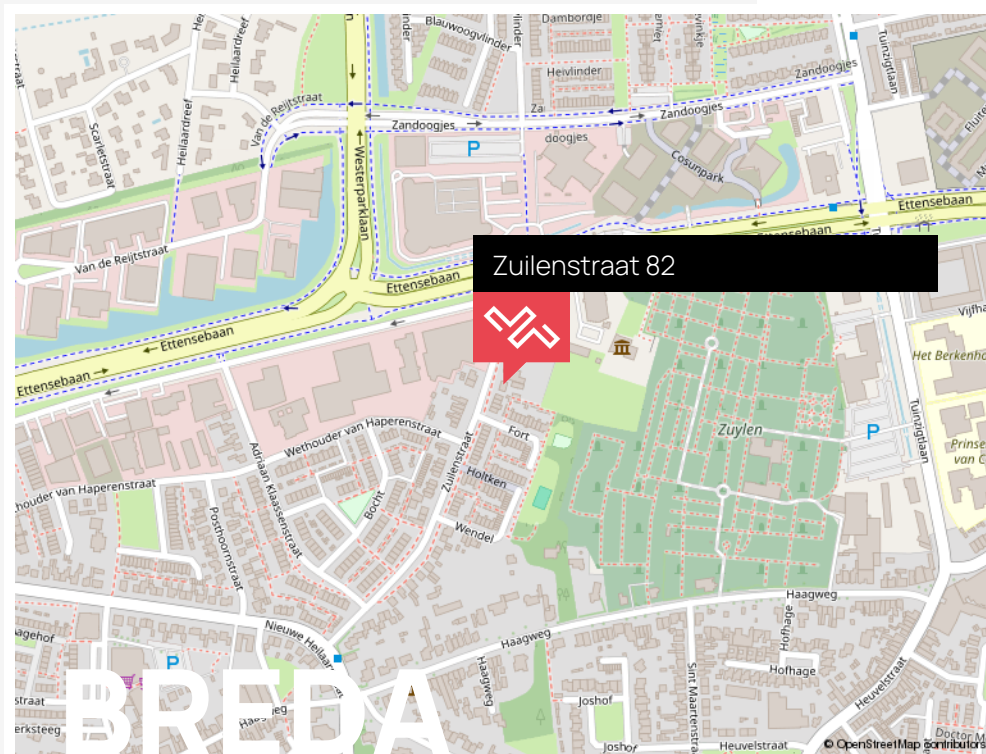
Vliering bijgebouw



Plattegrond

Ligging en omgeving

De woning bevindt zich in de gewilde en pittoreske wijk Princenhage, op loopafstand van de charmante dorpskern. Princenhage, oorspronkelijk een zelfstandig dorp en in 1942 geannexeerd door Breda, behoudt zijn authentieke dorpskarakter. De ligging ten opzichte van de uitvalswegen (A16 en A58) is uitstekend te noemen.



Kadastrale kaart





De wijk Princenhage

Princenhage ligt aan de westelijke rand van ons mooie Breda en is echt een 'dorp in de stad' met een (h)eerlijke & verfrissende 'doe-maar-lekker-normaal' cultuur. Een wijk waar nog gevraagd wordt hoe het met u gaat in plaats van wat voor werk u doet. Het pittoreske 'Aogse Marktje' is in 2019 vernieuwd, met behoud van de historische kenmerken en details. Kneuterig, hecht & gezellig en rijk aan een flink verenigingsleven met energieke vrijwilligers. Er wonen ook nog veel oude & rasechte Bredanaars, wat de laatste jaren enorm aangevuld is met import. De wijk is namelijk echt enorm toegenomen in populariteit. De sfeer 'proeft' u zowel letterlijk als figuurlijk het beste op de Markt zelf, waar u gerust een Brabants kletspraatje aan kan knopen!



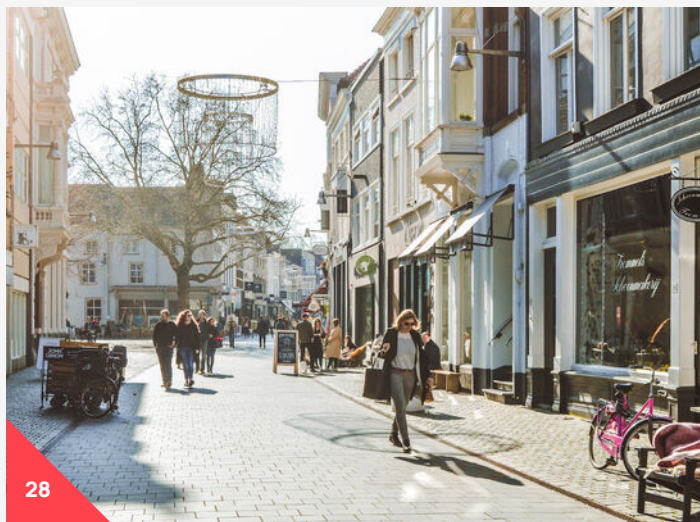
GEZELLIG



Een wijk met een heerlijke 'doe-maar-lekkernormaal' cultuur.

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.



Aantekeningen

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



**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](#) [i](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl