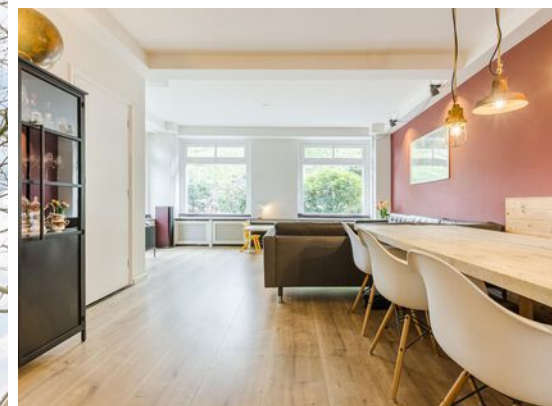




Olivier van Noortstraat 1 Bis



126 m² woonoppervlakte



4 fijne slaapkamers



146 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1950



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [i](#) [v](#) [a](#) [n](#) [l](#) [i](#) [e](#) [s](#) [s](#) [u](#) [m](#) [m](#) [a](#) [k](#) [e](#) [l](#) [a](#) [a](#) [r](#) [s](#)

www.vanliessummakelaars.nl

• 7 kamers • 4 slaapkamers • Multifunctionele ruimte • Overkapping •

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1950
Woonoppervlakte	126 m²
Perceeloppervlakte	146 m²
Inhoud	510 m³
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Tuinligging	zuidwest
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Vrijstaand steen



Kennismaken

Unieke eindwoning met multifunctionele ruimte

Op zoek naar een woning vol karakter én met extra ruimte voor al je plannen? Dan is deze charmante eindwoning absoluut het bekijken waard.

Je vindt hier een ruime woonkamer, een sfeervolle keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer én een zolderkamer met dakkapel.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!





Je komt binnen in de hal met trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de woonkamer als de multifunctionele ruimte. De woonkamer (ca. 31 m²) is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen.

Extra handig: vanuit de woonkamer bereik je de kelder, met een hoogte van 1,77 meter en een oppervlakte van ca. 10 m².

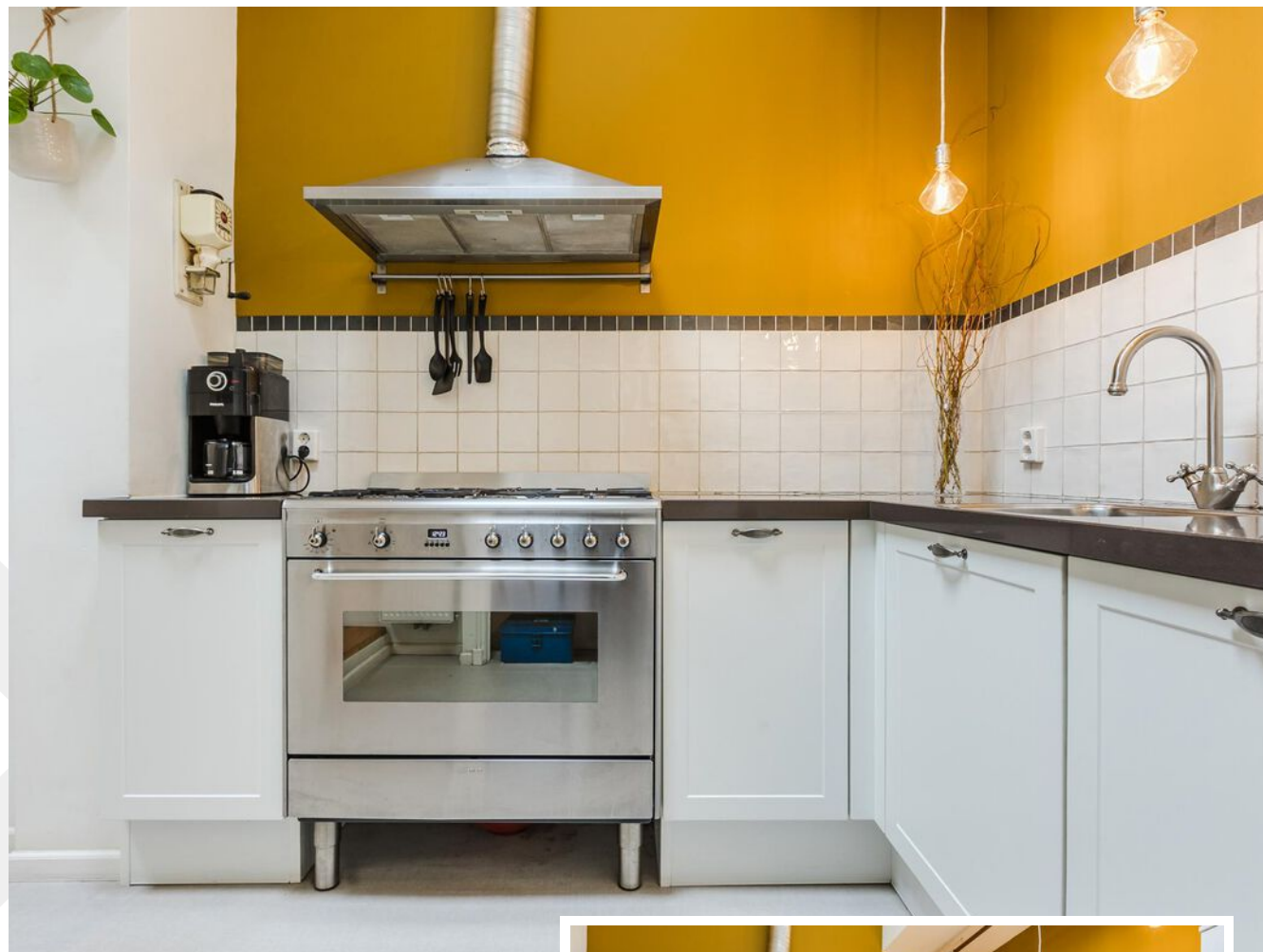






De keuken is via de woonkamer bereikbaar en wordt extra verlicht door een Velux dakraam en een lichtkoepel.

Hier vind je een L-vormige inbouwkeuken, compleet met 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, magnetron en vaatwasser. Gezellig detail: er is een barretje waar je lekker kunt aanschuiven voor een kop koffie of een goed gesprek.



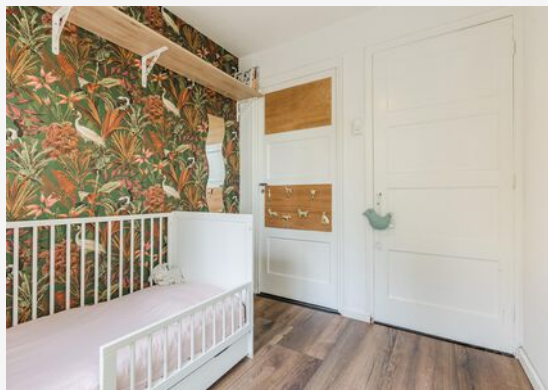


Multifunctionele ruimte!





Op de eerste etage liggen drie slaapkamers,
allen voorzien van een praktische vaste kast.







De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en uitgerust met een douche-/ligbad, een wandcloset, een verwarmde spiegel, elektrische vloerverwarming, infraroodverwarming, een raam voor frisse lucht en afzuiging.





Op de tweede verdieping vind je een ruime zolderslaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.





De achtertuin (ca. 5,21 x 9,49 meter) ligt op het zonnige zuidwesten en is voorzien van een overkapping, een berging met elektra en een dubbele poort.



Situatie

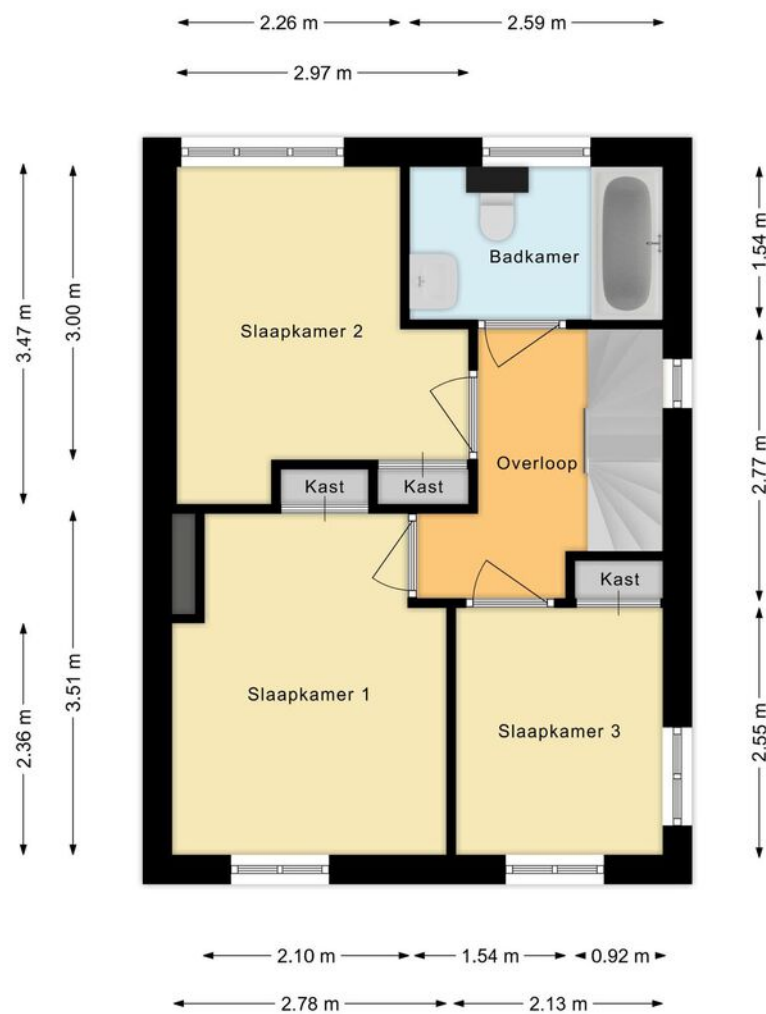


Plattegrond

Begane grond

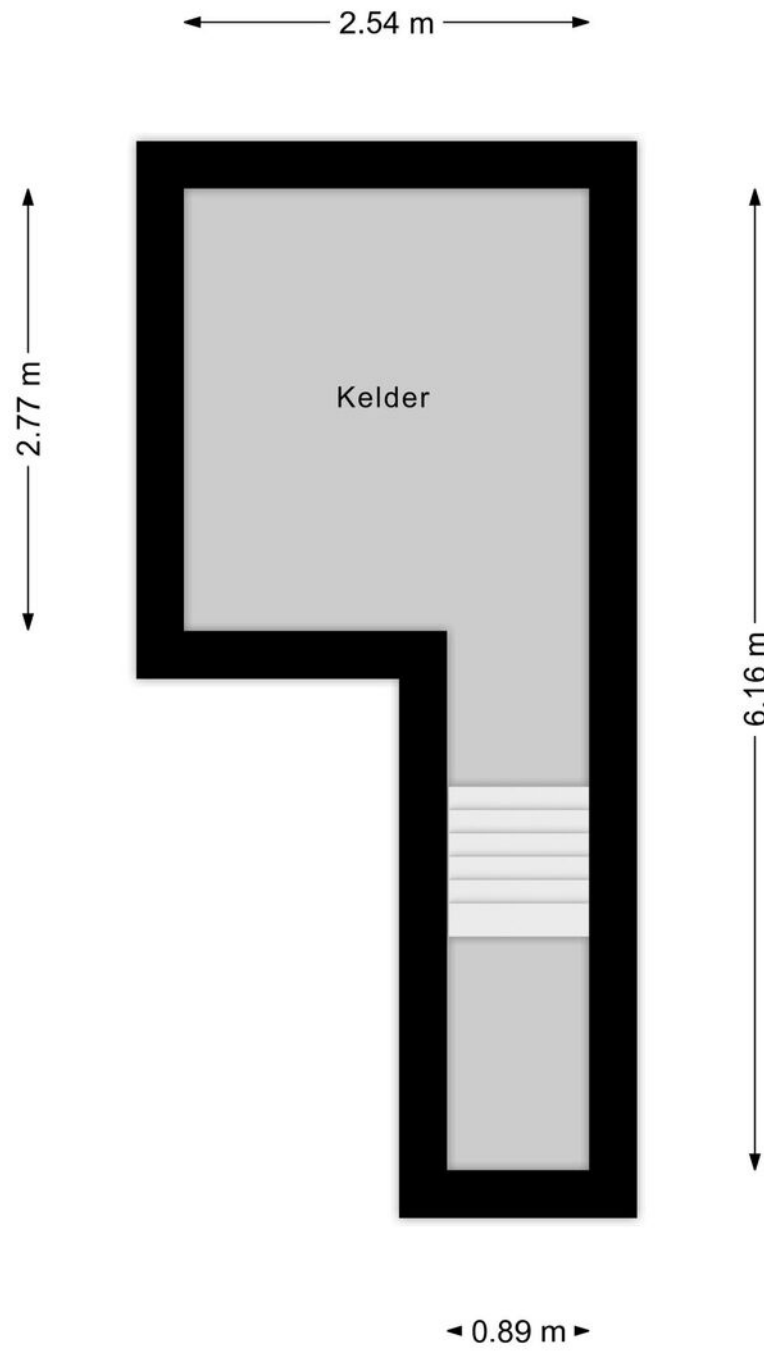


Plattegrond

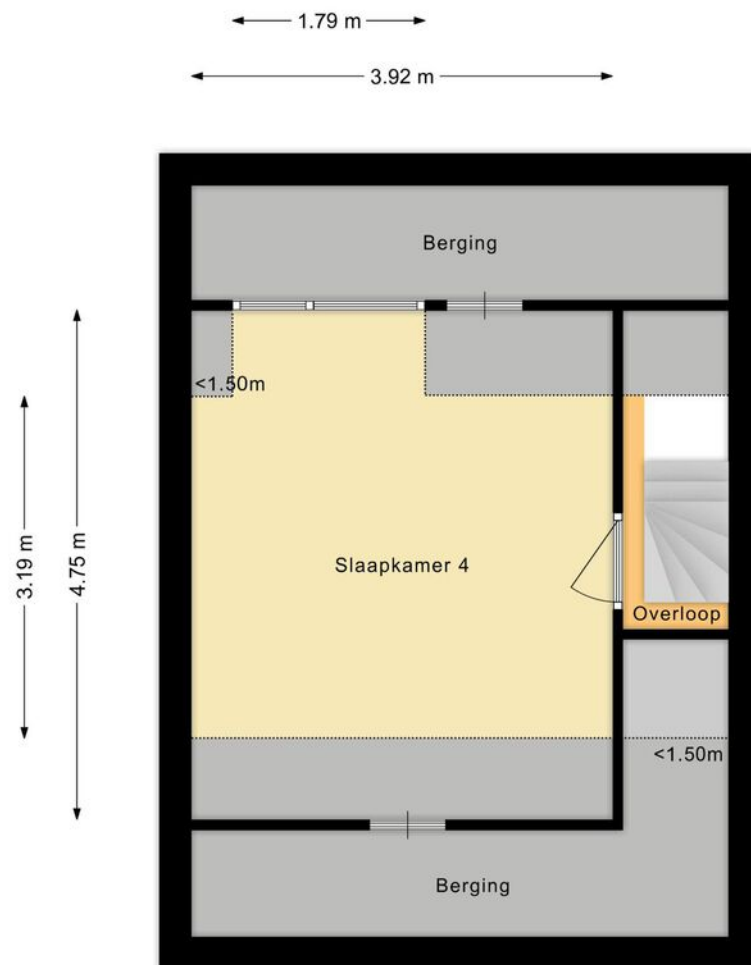


Eerste verdieping

Kelder



Plattegrond



Zolderverdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
- Woonkamer; 3 zwarte opbouwlampen	■		
- Keuken; hanglampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote legplank kinderkamer voorzijde/ kleine witte plankjes babykamer achter		■	
- Rest van alle legplanken/ stellingkasten in het huis	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- plisé gordijnen woonkamer	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Overig, te weten			
- Verwarmde spiegel badkamer	■		
- Infraroodpaneel badkamer	■		
- Veiligheidshekjes overloop	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast		■	
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		

Ligging en omgeving

Op loopafstand van het Dr. Struyckenplein – het nieuwe bruisende hart van de wijk. Hier vind je een ruim opgezet plein met diverse voorzieningen, waaronder een Jumbo en Lidl. Tevens vindt je op loopafstand het Zaartpark, met veel wandelmogelijkheden, groen en water. Ook ben je zó op weg dankzij de snelle verbinding met de uitvalswegen A16 en A27.

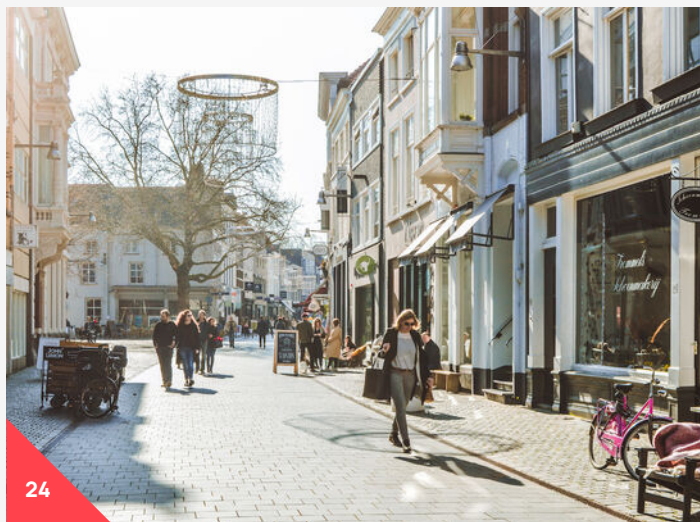


Kadastrale kaart



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.





De wijk Heuvel

De wijk Heuvel ligt in het zuidwesten van ons mooie Breda en is zeer divers te noemen. Zowel in bebouwing, als in leeftijdsopbouw, als in koop en huur. Echt letterlijk van alles wat dus, wat het erg divers en energiek maakt. Een groot gedeelte van de wijk heeft ook nieuwbouw woningen waardoor de wijk nog verder gediversifieerd is.



Één van de eerste na-oorlogse wijken van Breda.

This image shows a full-page view of a document template. It consists of a white background with horizontal gray lines for writing. On the right side, there is a vertical gray bar. Within this bar, there are three large, light-gray chevron-style arrows pointing downwards, arranged vertically. In the bottom-left corner, there is a small red triangular graphic element.

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](#) [v](#) [a](#) [n](#) [l](#) [i](#) [e](#) [s](#) [s](#) [u](#) [m](#) [a](#) [k](#) [e](#) [l](#) [a](#) [a](#) [r](#) [s](#) [.](#) [n](#) [l](#)

www.vanliessummakelaars.nl