



Acaciastraat 48



104 m² woonoppervlakte



4 fijne slaapkamers



109 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1936



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [@](#) vanliessummakelaars

www.vanliessummakelaars.nl

• 5 kamers • 4 slaapkamers • Jaren '30 woning • Energielabel C •

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	104 m²
Perceeloppervlakte	109 m²
Inhoud	390 m³
Verwarming	C.v.-ketel (2009)
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbel glas
Tuinligging	Noordwest
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Vrijstaand steen



Kennismaken

Deze ruime uitgebouwde erkerwoning aan de Acaciastraat is over de volle breedte uitgebouwd. De woning beschikt onder andere over een granitovloer, glas-in-loodramen, paneeldeuren en een schouw met rookkanaal. Daarnaast is er een semi-open keuken (2012) met inbouwapparatuur, een vernieuwde badkamer (2024), een moderne toiletruimte (2022), vloerverwarming op de begane grond en in totaal vier slaapkamers. Ook zijn het dak van de uitbouw en de dakkapel vernieuwd (2019), is de meterkast vervangen (2020) en zijn er 10 zonnepanelen geplaatst met optimizers. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over energielabel C. De zonnige stadstuin beschikt over een overkapping, een vernieuwde berging en een achterom.



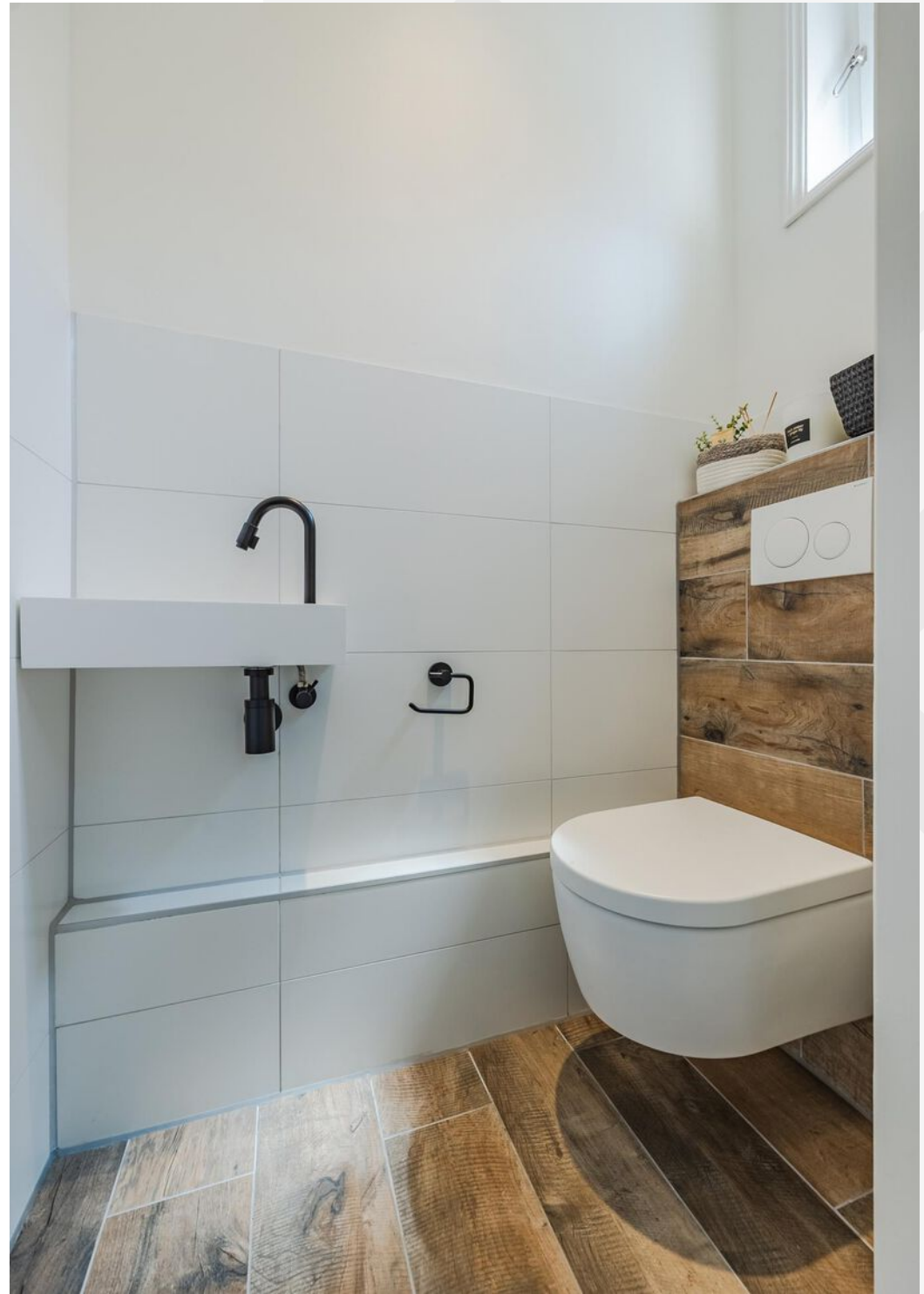
**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!

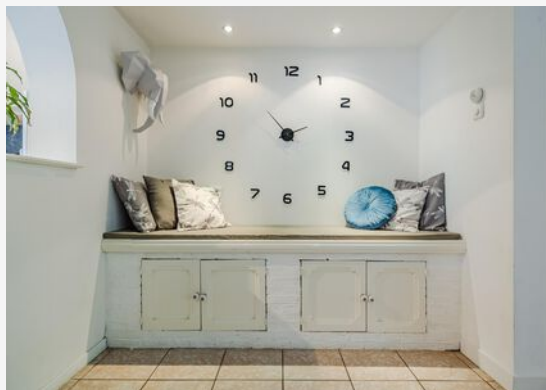


Welkom!





In de hal vallen direct de jaren '30 kenmerken op: granitovloer, glas-in-lood, paneeldeuren en de originele deurbel. Vanuit de hal zijn de trapopgang, de toiletruimte (wandcloset met fonteintje) en de woonkamer bereikbaar. De L-vormige woonkamer (ca. 27 m²) heeft een erker aan de voorzijde, een schouw met rookkanaal en een praktische trapkast.







Aan de achterzijde bevindt zich de semi-open keuken (ca. 2.81 x 4.56 m), geplaatst in U-opstelling en voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Via de openslaande deuren is de tuin toegankelijk.







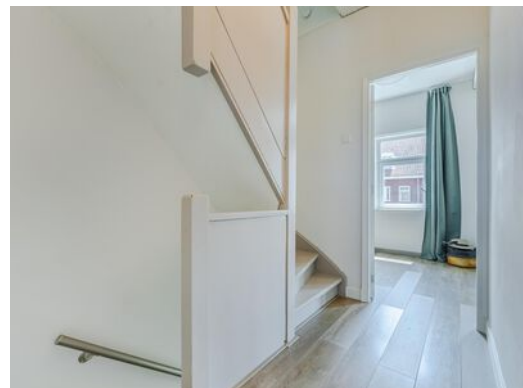
De slaapkamer aan de voorzijde heeft een erker en vernieuwde kozijnen met draaikiepramen.





De kamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het platte dak, dat beloopbaar is.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel, verlichte spiegel, designradiator en een verlaagd plafond met spots. Er is een raam en mechanische ventilatie aanwezig.

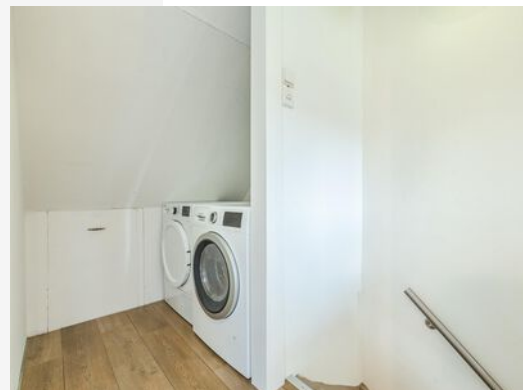
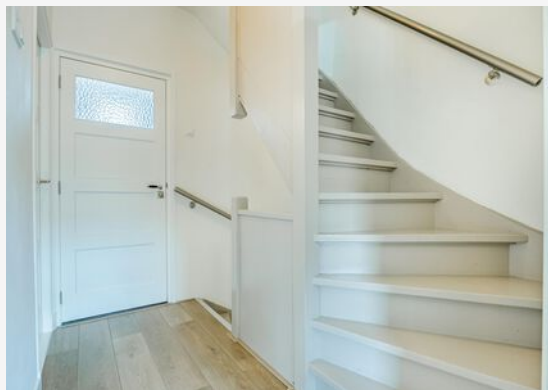








Via de vaste trap kom je op de voorzolder met wasruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer met dakkapel, aan de achterzijde een kleinere kamer met een groot daktuimelraam. De indeling is flexibel en eenvoudig aan te passen.







De achtertuin (ca. 5.37 x 4.86 m) is verzorgd aangelegd en voorzien van een overkapping, achterom en een stenen berging met elektra. De berging is in 2021-2022 gerenoveerd, met een nieuw dak, kozijn en deur.

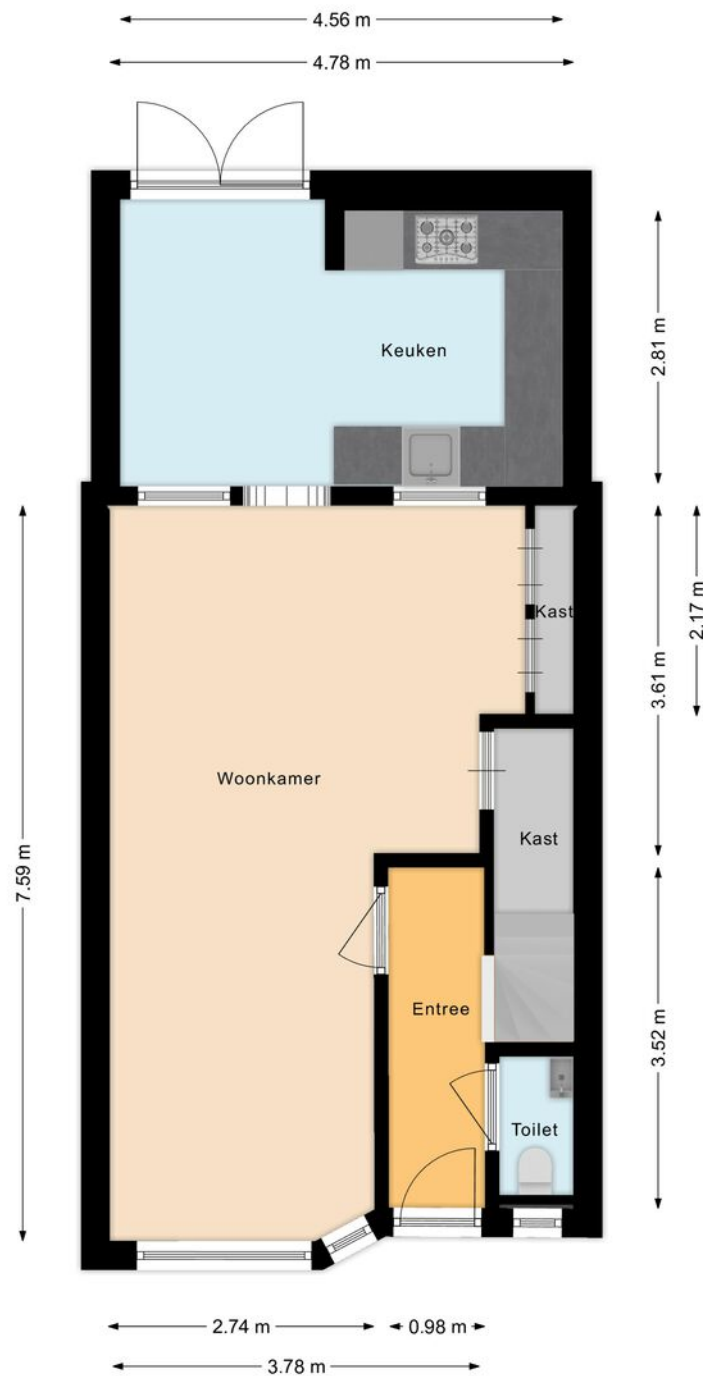


Situatie



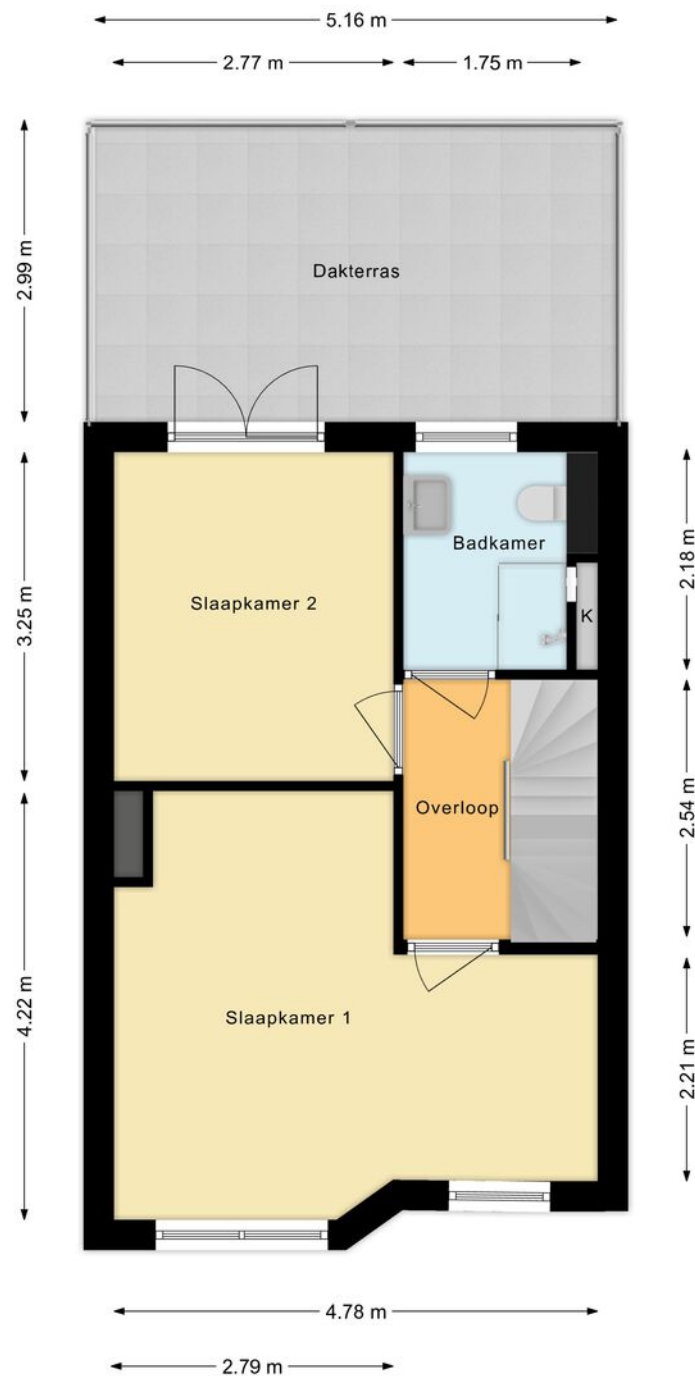
Plattegrond

Begane grond

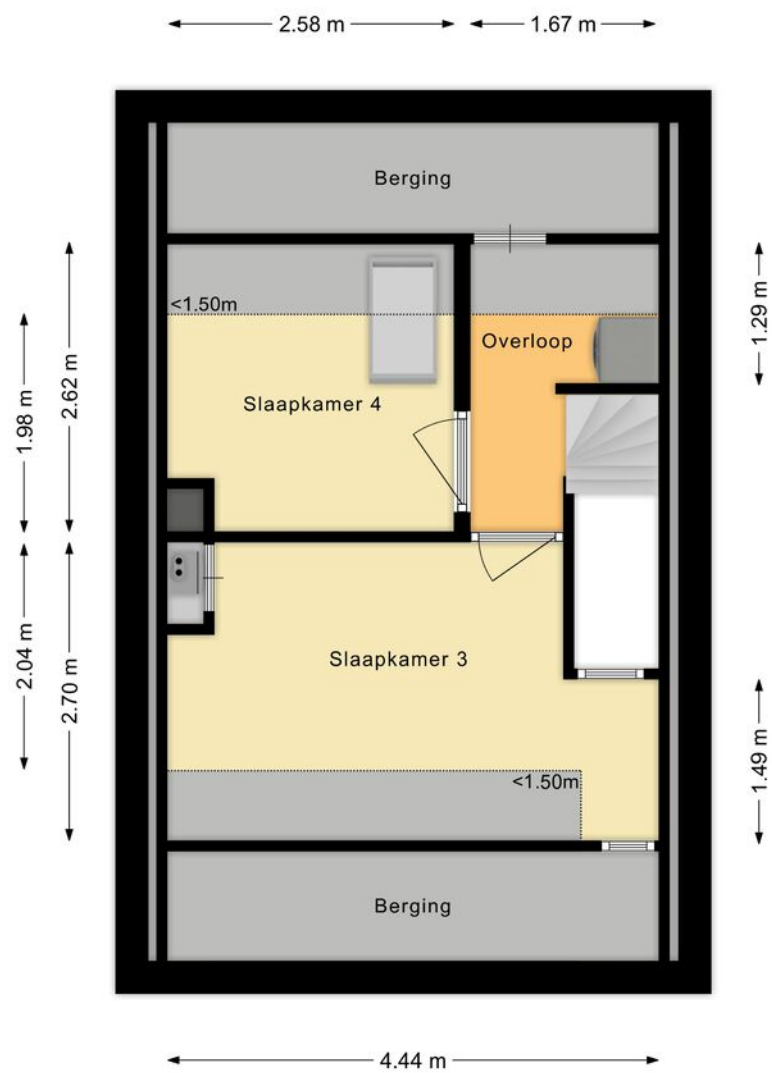


Plattegrond

Eerste verdieping



Zolderverdieping



Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		■	
- gordijnen		■	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders		■	
Rolluiken	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		

Ligging en omgeving

De woning ligt in de wijk Tuinzigt, een karaktervolle buurt met voornamelijk vooroorlogse bebouwing. In de directe omgeving vind je winkelcentrum Tuinzigt, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het stadscentrum en het station van Breda zijn snel te bereiken per fiets.

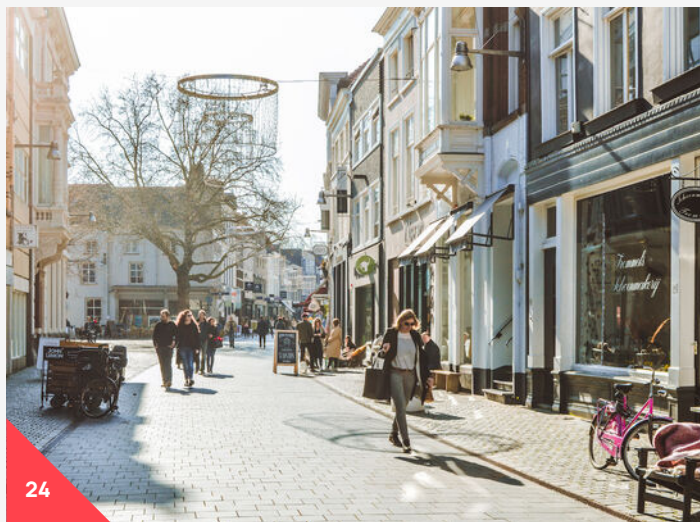


Kadastrale kaart

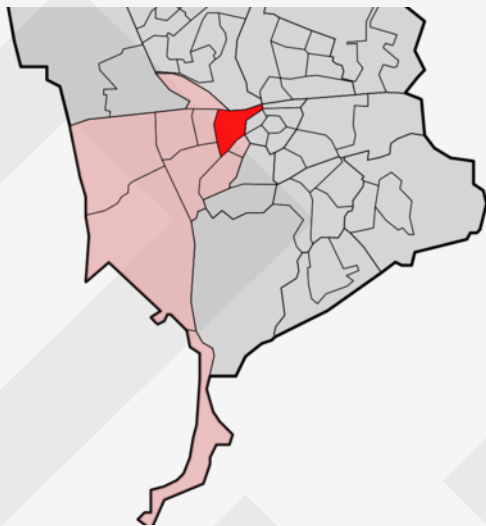


Over de stad Breda

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

Tuinzigt is een woonwijk in Breda. De wijk ligt ten westen van de Tramsingel tussen Breda Centrum, Westerpark en Woonboulevard Breda. Het is een van de oudere wijken van Breda, de bebouwing wordt gedomineerd door vooroorlogse eengezinswoningen en portiekwoningen maar er is ook naoorlogse bebouwing met appartementen.



This image shows a full-page view of a document template. It consists of a white background with horizontal gray ruling lines. On the right side, there is a vertical light gray band. Within this band, the letters 'V' and 'E' are printed in a very large, faint, sans-serif font, oriented vertically. At 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](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl