



VANLISSUM

Breda



Valkhofstraat 44 C



93 m² woonoppervlakte



2 fijne slaapkamers



0 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1966



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](#) [.](#) [n](#) [l](#)

www.vanliessummakelaars.nl

• 3 kamers • 2 slaapkamers • Vrij uitzicht • Energielabel C •



Soort woning	Portiekflat
Bouwjaar	1966
Woonoppervlakte	93 m²
Inhoud	293 m³
Verwarming	-
Isolatie	Dubbel glas
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Inpandig

Kennismaken

Dit royale 3-kamerappartement is gelegen in de wijk IJpelaar in het zuidoosten van Breda.

Het appartement bevindt zich op de derde verdieping van een verzorgd appartementencomplex en biedt een fraai, groen uitzicht in de richting van Nieuw-Wolfslaar.

De ruime woonkamer en aangrenzende eetkamer vormen samen een riante leefruimte van circa 44 m², met veel lichtinval en directe toegang tot het zonnige balkon op het zuidoosten.

Daarnaast beschikt het appartement over een dichte keuken, badkamer en twee volwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!





Ruime entree/hal met meterkast, praktische gangkast en intercominstallatie. Vanuit de hal zijn vrijwel alle vertrekken toegankelijk

De woonkamer is licht en ruim opgezet, met grote raampartijen en een schuifpui naar het balkon. De aangrenzende eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en is eventueel te transformeren tot derde slaapkamer.





Vanaf het zonnige balkon heeft u een prachtig vrij uitzicht!





De gesloten keuken is voorzien van een nette inbouwkeuken in praktische opstelling. De aanwezige apparatuur omvat onder meer een 4-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, oven, een aansluitpunt ten behoeve van een vaatwasser en een ingebouwde kast.





Beide slaapkamers zijn ruim van formaat en gesitueerd aan de galerijzijde. Beide kamers zijn voorzien van rolluiken.





De badkamer is ingericht met een dubbel wastafelmeubel, een ruime inloopdouche en aansluitpunten voor wasapparatuur.



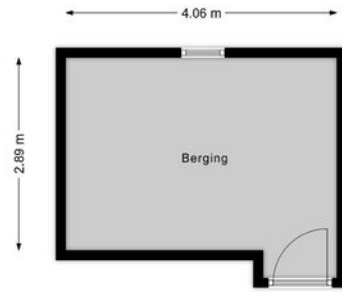


Appartement



Plattegrond

Berging



Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	■		
- Hanglamp in slaapkamer		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- fontein	■		
- Planchet	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	■		
Rolluiken	■		

Lijst van zaken

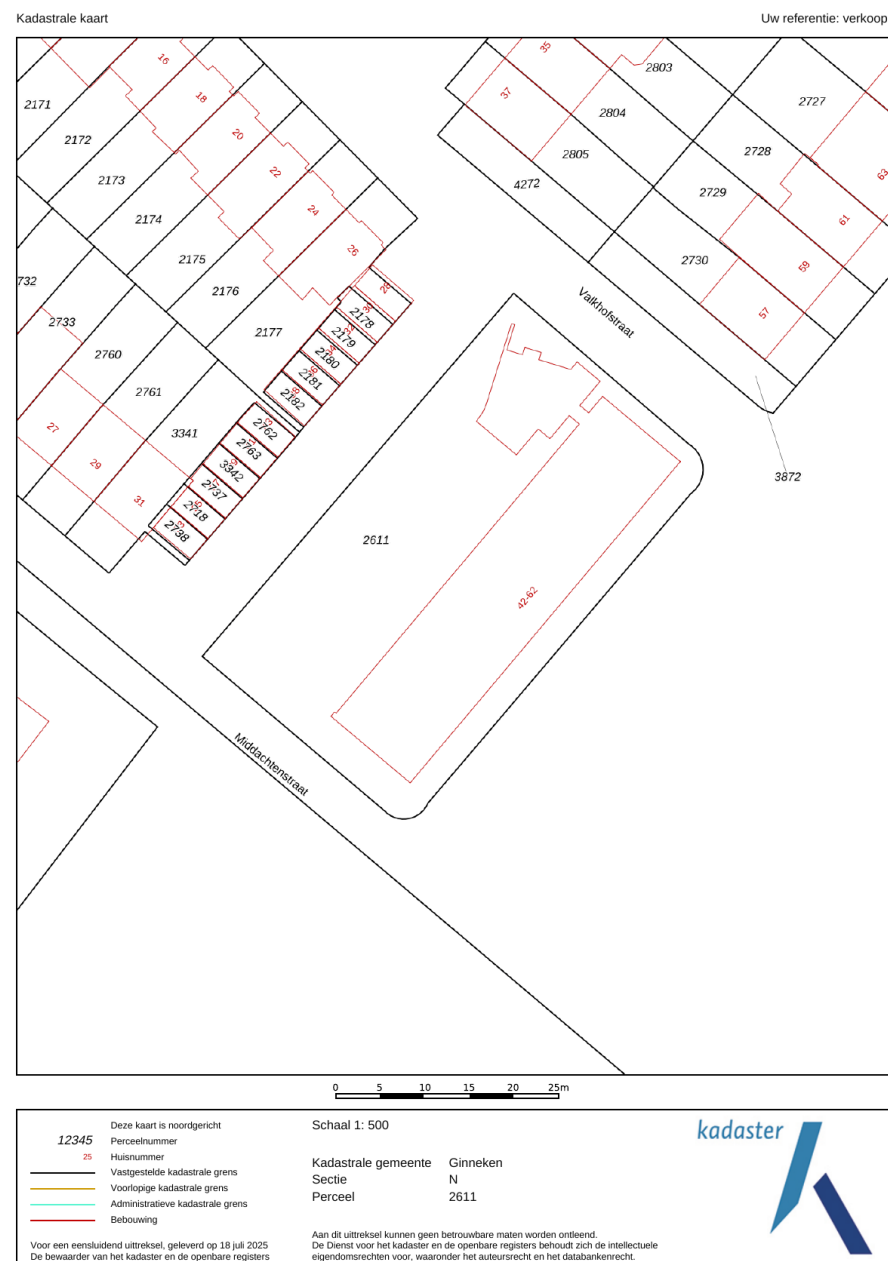
	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
Zonwering buiten			

Ligging en omgeving

De woning is gesitueerd aan de buitenrand van de wijk Ijpelaar, in een rustige en groene woonomgeving met vrij uitzicht op het omliggende groen en het achtergelegen Nieuw-Wolfslaar. Het stadscentrum van Breda is zowel per fiets als met de auto goed bereikbaar. De snelwegen A27 en A58 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.



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 IJpelaar

De IJpelaar is een wijk in ons mooie Breda. De wijk grenst aan de wijken Nieuw Wolfslaar, het Ginneken en de plaats Bavel. Het is een ruim opgezette wijk met enkele hoogbouwflats en verder eengezinswoningen. Veel woningen zijn gebouwd tussen 1962 en 1970.



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

VANLISSUM