



LIESBOSSTRAAT 25 BRED

VRAAGPRIJS
€ 459.000,- K.K.

Bouwjaar : 1901

Verwarming : combiketel

Isolatie : enkel/dubbel glas

Aanvaarding : in overleg



Een bijzonder object met een prachtige uitstraling te koop! Een gemeentelijk monument in het geliefde Princenhage dat uit omstreeks 1901 dateert. Dit unieke object biedt achter haar karakteristieke voorgevel een verrassend gebruiksoppervlakte van ca. 151m² en is in het verleden in gebruik geweest als winkel-woonhuis! Kortom, een stukje geschiedenis van Princenhage. Deze woning (geschikt voor wonen / detailhandel) aan de Liesbosstraat is op loopafstand van de levendige Haagsemarkt gesitueerd.

Het betreft een echt klusobject met veel potentie! Er is absoluut iets moois van te maken. Indien u een klusobject volledig naar uw zin wilt maken, de diverse mogelijkheden ziet en natuurlijk in de kern van Princenhage wilt wonen, bent u van harte welkom. Maak gerust een afspraak met ons kantoor om een juiste indruk te krijgen.



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 189m²
 Gebruiksoppervlakte: ca. 151m²
 Inhoud: ca. 768m³

Overige inpandige ruimte: ca. 14m²
 Externe Bergruimte: ca. 18m²



4



1

Begane grond

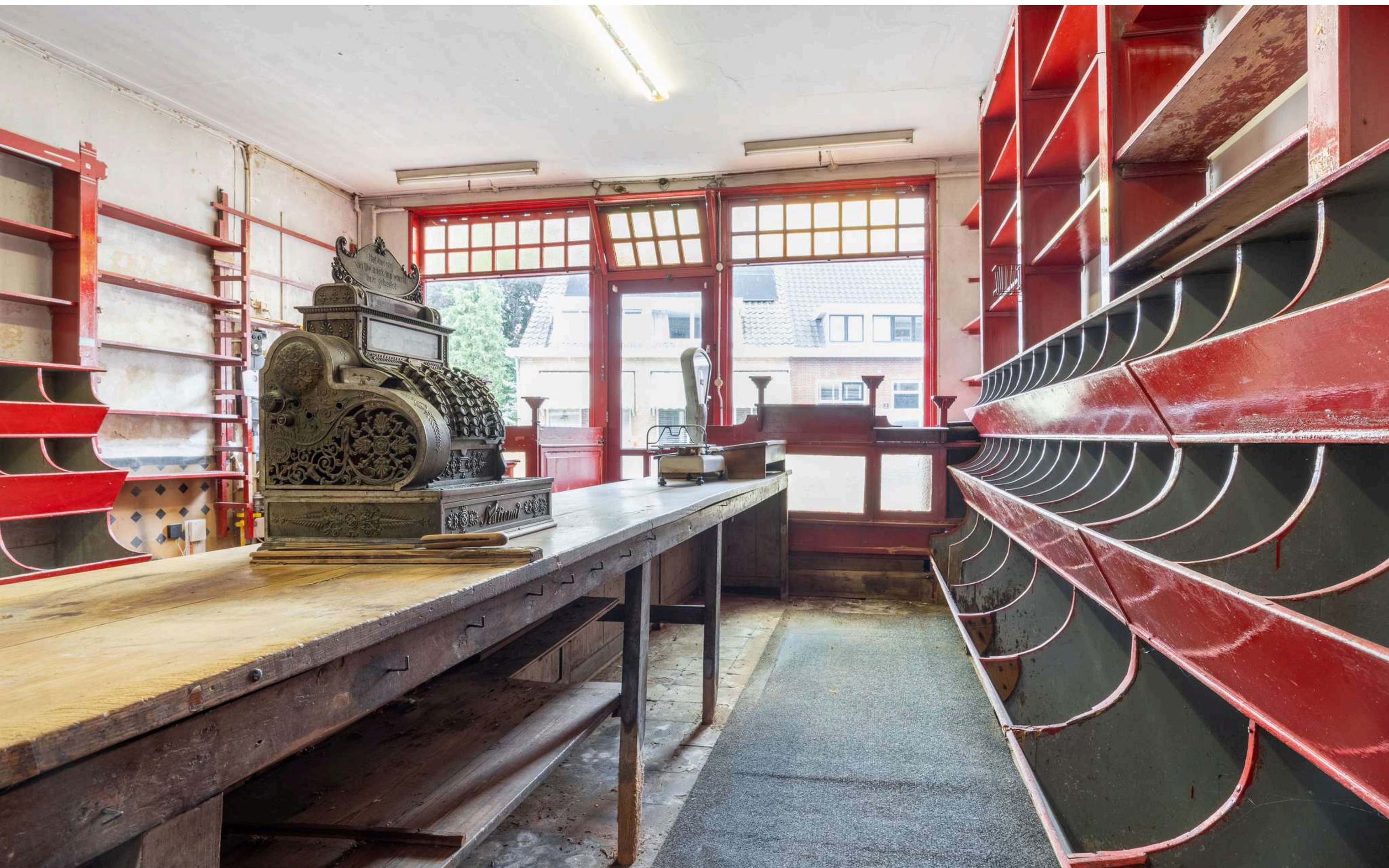
Middels een entree in de klassieke, karakteristieke voorgevel bereikt u de voormalige winkelruimte met haar tegelvloer. Vanuit de winkelruimte is de keuken toegankelijk.

De keuken heeft een originele eenvoudige keukeninrichting en vaste provisiekasten. De keuken biedt toegang tot de stadstuin en toegang tot de bijkeuken.

In de bijkeuken is een portaal met een trapopgang naar de eerste verdieping, alsmede een doorgang naar de eetkamer. De bijkeuken verleent toegang tot de toiletruimte en doucheruimte. Ook bevindt zich hier de opstelling van de combiketel en wasmachine aansluiting.

Het woongedeelte is door haar ensuite verdeeld in een woonkamer en eetkamer. De eetkamer heeft een schuifpui naar de stadstuin.

















Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers. De verdieping beschikt over paneeldeuren.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De tweede en derde slaapkamer zijn gelegen aan de voorzijde van de woning.

De verdieping leent zich uitstekend voor een herindeling.









Locatie

Princenhage is een voormalige gemeente. Tegenwoordig is het een wijk die is gelegen aan de zuidwest kant in Breda. Rondom de Haagsemarkt is de oude dorpskern nog goed zichtbaar.

Op de levendige “Haagsemarkt” met haar horecagelegenheden en speciaalzaken is altijd gezelligheid te vinden. De Jumbo, Kruidvat en Hema zijn ook zeer nabij gelegen. Een bushalte is op circa 160 meter van de Liesbosstraat 25 gelegen, zo bereikt u gemakkelijk het centrum van Breda. De diverse uitvalswegen zijn zeer gunstig gesitueerd, waaronder de A16 en A58. Ook het Liesbos is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar.

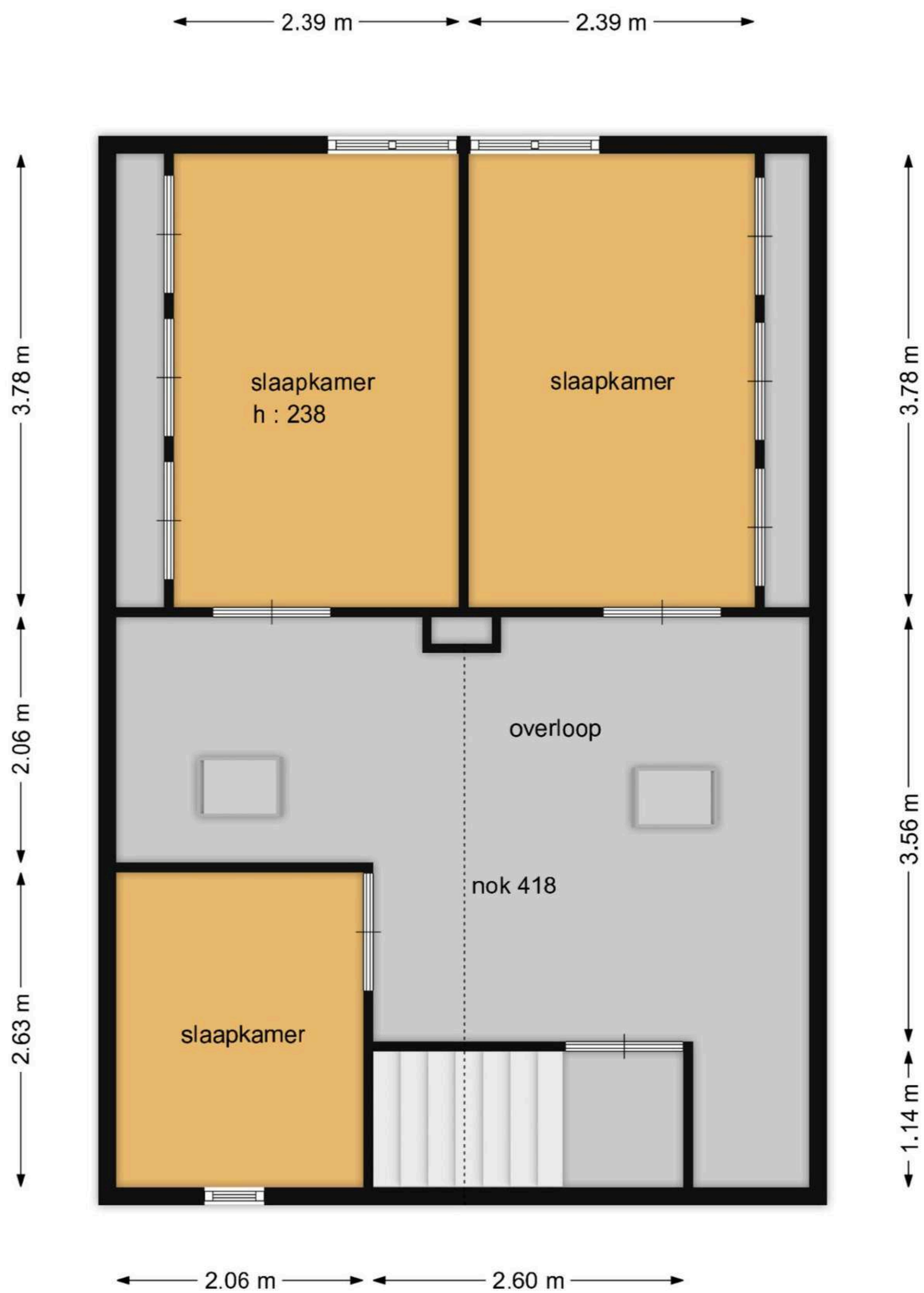


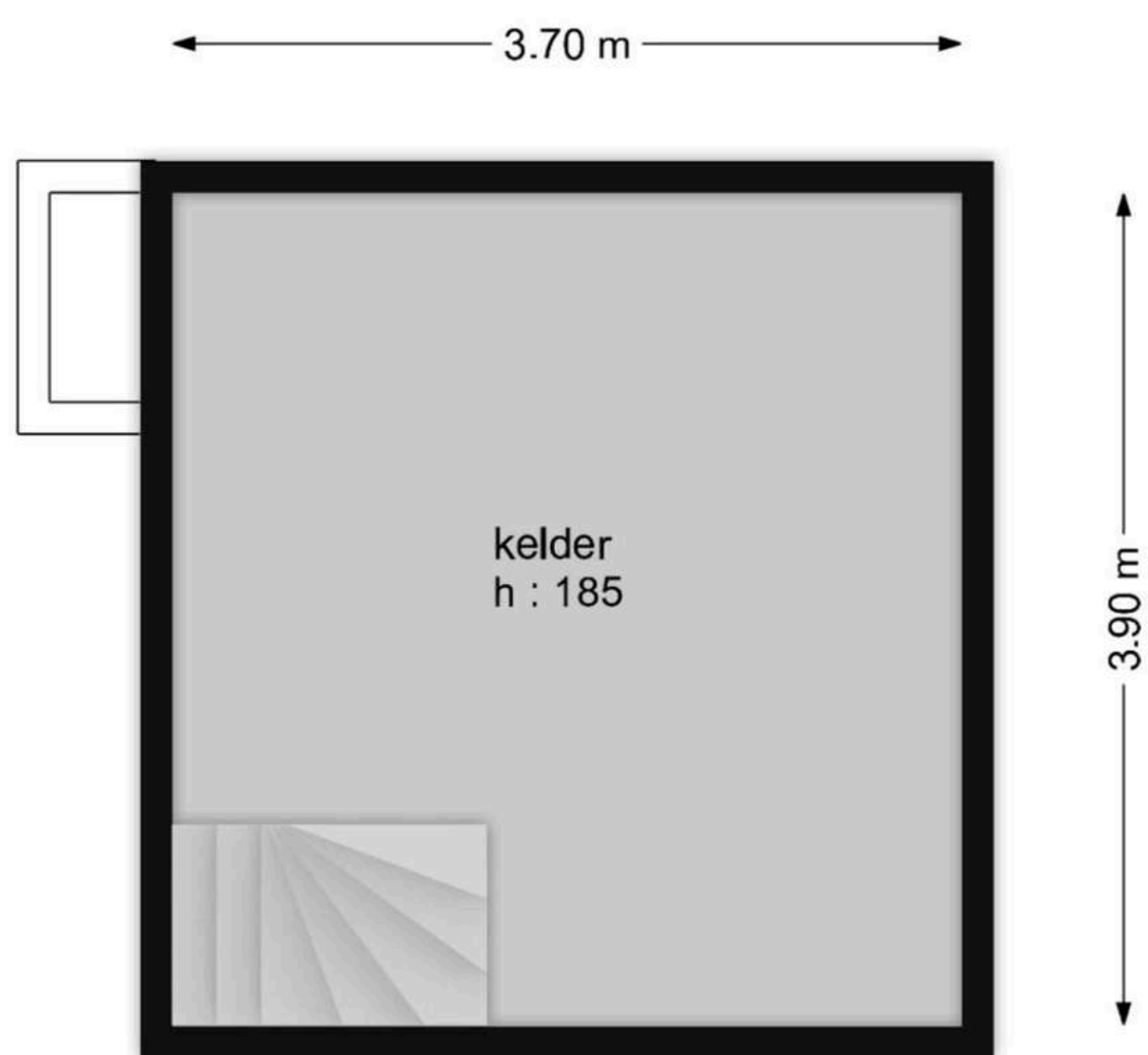
Algemeen:

- Het betreft een gemeentelijk monument waardoor er geen energielabel beschikbaar is. Meer informatie:
<https://www.breda.nl/onderhoud-van-een-gemeentelijk-monument>;
 - In een koopovereenkomst wordt zowel een asbestclausule als een ouderdomsclausule opgenomen;
 - Er is centrale verwarming aanwezig;
 - Verwarming middels een combiketel;
 - Het pand beschikt over enkel glas/dubbel glas;
 - Er is geen isolatie aanwezig;
 - Bebouwing pakhuis is over de erfgrens van Liesbosstraat 23. Nummer 23 heeft een maatschappelijke bestemming. Hier is Amarant gevestigd;
 - Indien wenselijk kan de grond van het pakhuis worden gekocht;
 - Dossier Gemeente Breda en bouwhistorisch onderzoek zijn in te zien na een bezichtiging;
 - Er is geen bouwkundige keuring aanwezig;
 - Bestemming: wonen / detailhandel is toegestaan. De woning leent zich voor splitsing. Uiteraard dient dit aangevraagd te worden maar dit behoort tot de mogelijkheden.
- <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie?regelsandere=regels>

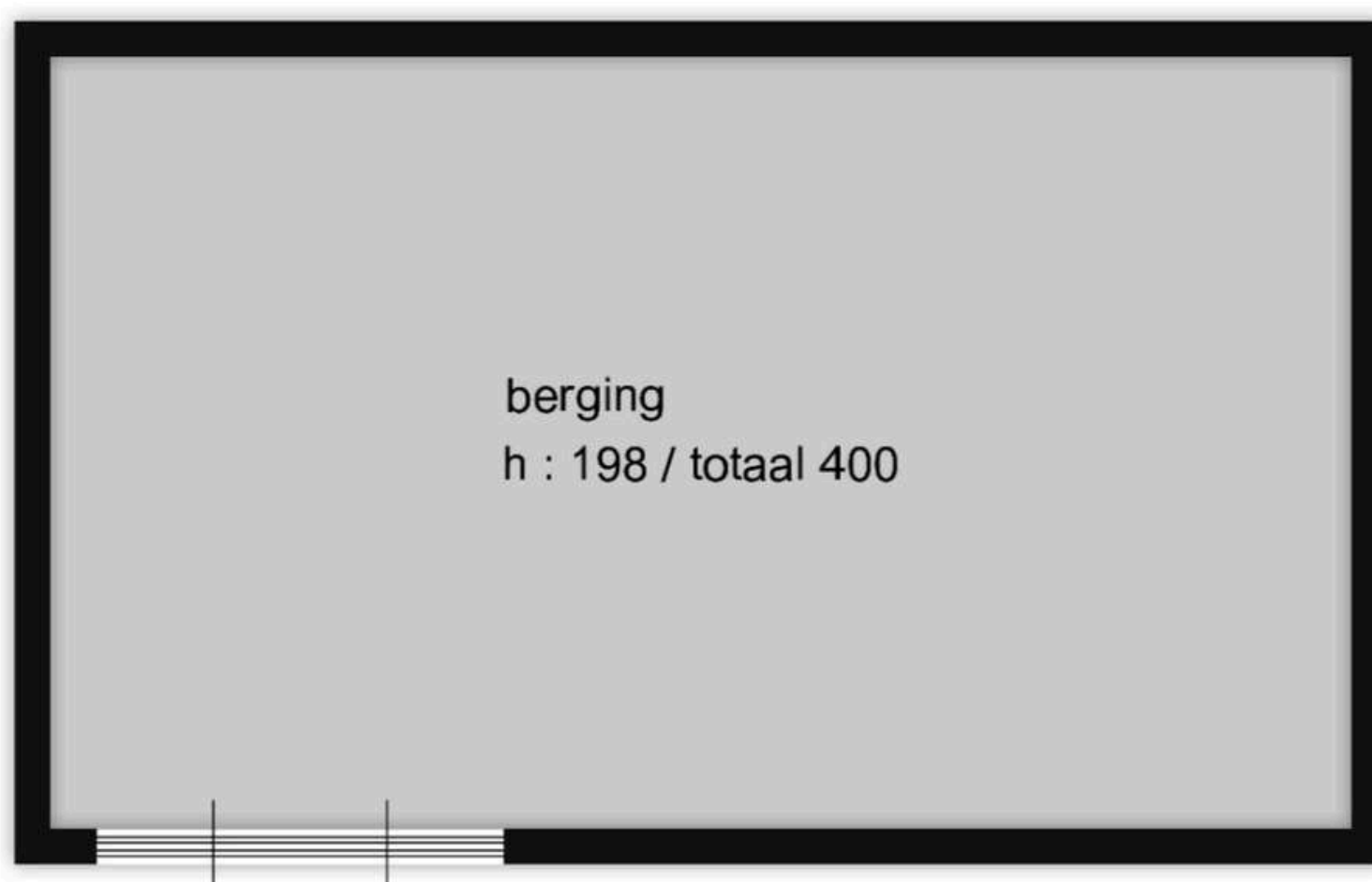








← 5.47 m →



↑ 3.24 m ↓



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2024.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Princenhage

Sectie F

Perceel 1876

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

UW (TOEKOMSTIGE) WONING

Meer informatie over deze woning vindt u via Move.nl

U ontvangt een mail met uw Move dossier zodat u alle documenten van de woning kunt inzien.

Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via Move.nl!

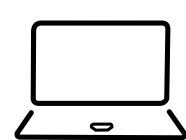
move.nl



076 - 522 3928
0162 - 43 89 99



BREDA@TQMAKELAARS.NL
OOSTERHOUTQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,
4851 CJ ULVENHOUT

CONTACTPERSOON



Carolien Worst

06 - 14 24 25 67

HEUVELSTRAAT 4,
4901 KD OOSTERHOUT

Voor meer informatie over onze woningen kunt u ook kijken op onze internetsites:

www.tqmakelaars.nl

www.makelaarsbreda.nl

www.funda.nl

www.huislijn.nl

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u enig recht kunt ontlenen. Voor overige informatie en afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook verstrekken wij gratis en deskundig advies omtrent hypotheken en taxaties.

De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de wet koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Wanneer de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Tevens nemen we in de koopovereenkomst een 'ouderdomsclausule' op.

Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een 'niet bewoond clause' in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in: verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Indien de woning gebouwd is in de periode voor 1994 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van de asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580/ Branche brede meetinstructie (BBMI). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zien24, Zibber, Boykeys of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluiten verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: 'wat u ziet is wat u koopt' en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper wordt in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

SVEN & KATJA.

VERZEKERINGEN HYPOTHEKEN

Dorpstraat 88
4851 CN Ulvenhout
076 303 29 29

SVEN MELIS

VERZEKERINGS ADVISEUR

SVEN@SVENENKATJA.NL

06 553 854 79

KATJA HUIJBREGTS

FINANCIEEL ADVISEUR

KATJA@SVENENKATJA.NL

06 538 756 64

LARS MELIS

FINANCIEEL ADVISEUR

LARS@SVENENKATJA.NL

06 215 058 79

NEEM CONTACT
MET ONS OP VOOR
VRIJBLIJVEND
HYPOTHEEK ADVIES



SVENENKATJA.NL