

Liesboslaan 45, 4813 EB Breda

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Omschrijving

Liesboslaan 45, 4813 EB Breda

Aan een karakteristieke laan in de geliefde wijk Princenhage ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel. Omgeven door volwassen groen en met een tuin die volop privacy biedt, is deze woning een ideale plek voor wie rust, ruimte en natuur waardeert. Tegelijkertijd bevinden uitvalswegen, de meubelboulevard en het populaire Haagse Marktje zich op korte afstand.

De woning beschikt over een diepe, fraai aangelegde tuin met een optimale groenbeleving en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren. Daarnaast zijn er een ruime garage, berging en een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bouwjaar: 1954; woonoppervlakte: 145 m²; inhoud: ca. 570 m³; Oplevering: eind april 2026

LOCATIE EN OMGEVING:

De Liesboslaan is een van de meest karakteristieke lanen van Princenhage en staat bekend om haar groene en ruimtelijke opzet. De ligging nabij het Liesbos maakt deze omgeving bijzonder aantrekkelijk voor wie houdt van natuur en buitenleven. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is.

INDELING

BEGANE GROND:

Via de entree/hal met uitgebreide meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een aparte groep voor de zonnepanelen), toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping bereikt u de woonkamer.

De WOONKAMER is een lichte en sfeervolle ruimte met een fraaie erker aan de voorzijde, veel lichtinval mede dankzij het zijraam en strak glad gestucte wanden. De vloer is afgewerkt met een houten parketvloer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de woonkeuken en via dubbele deuren tot een multifunctionele werkkamer c.q. slaapkamer.

De WERKKAMER/ SLAAPKAMER op de begane grond beschikt over veel raampartijen, een houten vloer en openslaande deuren naar de tuin. De houten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing, wat zorgt voor comfort en een prettige lichtinval.

De royale WOONKEUKEN vormt het hart van de woning en biedt via openslaande deuren direct toegang tot de tuin. De keuken is uitgerust met een complete set inbouwapparatuur, waaronder een koelkast/diepvriescombinatie, een gasfornuis met wokbrander, een in het plafond geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, vaatwasser en een aparte cookerkraan. Daarnaast is er volop bergruimte dankzij de vele kasten en lades. De vloer is afgewerkt met linoleum. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische opbergkast en aan de andere zijde tot de bijkeuken.

De BIJKEUKEN beschikt over een vaste opbergkast, toegang tot de kelder en een loopdeur naar de tuin. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel (Nefit Topline, bouwjaar 2012) en de wasmachineaansluiting.

TUIN:

De zeer diepe en volledig omheinde tuin is een absolute eyecatcher. Ligging op het zuiden. De tuin is ingericht met een terras, gazon en diverse vaste beplanting en biedt volop privacy. Via de tuin is er toegang tot de garage en de

berging. Tevens is er een achterom, waarbij u via de oprit direct de straat bereikt.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop met vlizotrap naar de bergzolder geeft toegang tot twee slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast en vaste wastafel.

Slaapkamer 3 is ruim opgezet, voorzien van een vaste kast, vaste wastafel en biedt toegang tot de badkamer ensuite.

De BADKAMER en suite is uitgerust met een inloofdouche, wastafel met meubel en toilet.

Aan de voorkant bevindt zich nog een 2e badkamer met douche.

TWEEDE VERDIEPING:

Praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Zolderdak is geïsoleerd.

BIJZONDERHEDEN:

- * Vrijstaande woning op royaal perceel
- * 8 zonnepanelen aanwezig
- * Meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en aparte groep voor zonnepanelen
- * Woonkamer met houten parketvloer, erker en veel lichtinval
- * Grote woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin
- * Kozijnen begane grond in 2012 vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- * Garage en berging van ca. 40 m² (externe bergruimte)
- * Oprit geschikt voor meerdere auto's
- * Kruipruimte aanwezig

Heb ik je interesse gewekt? Wacht dan niet langer en neem vandaag nog contact op om een bezichtiging in te plannen! Deze unieke, karakteristieke woning in de populaire wijk Prinsenhage zou zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen worden.

Biedingen:

De vraagprijs is een uitnodiging tot het komen van een bieding. Een overeenkomst komt tot stand op basis van prijs, oplevering en ontbindende voorwaarden. Indien er meerdere kandidaten zich tegelijk aanmelden zal eenieder een gelijke kans krijgen om de woning te bezichtigen. Bij grote belangstelling kan de verkoper besluiten om via inschrijving/ biedingsprocedure de verkoop voort te zetten. Biedingen worden uitsluitend via Move.nl aangenomen. Hierdoor heeft verkoper volledig inzicht in alle biedingen. Ideale Makelaar zorgt voor een transparant proces. Nadat de koop is gesloten en de 3 dagen bedenktijd zijn verlopen kunnen de andere kandidaat-kopers inzage krijgen in het biedingsproces.

Koopovereenkomst:

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief. Aan eventuele onjuistheden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Vraagprijs € 795.000,- k.k.



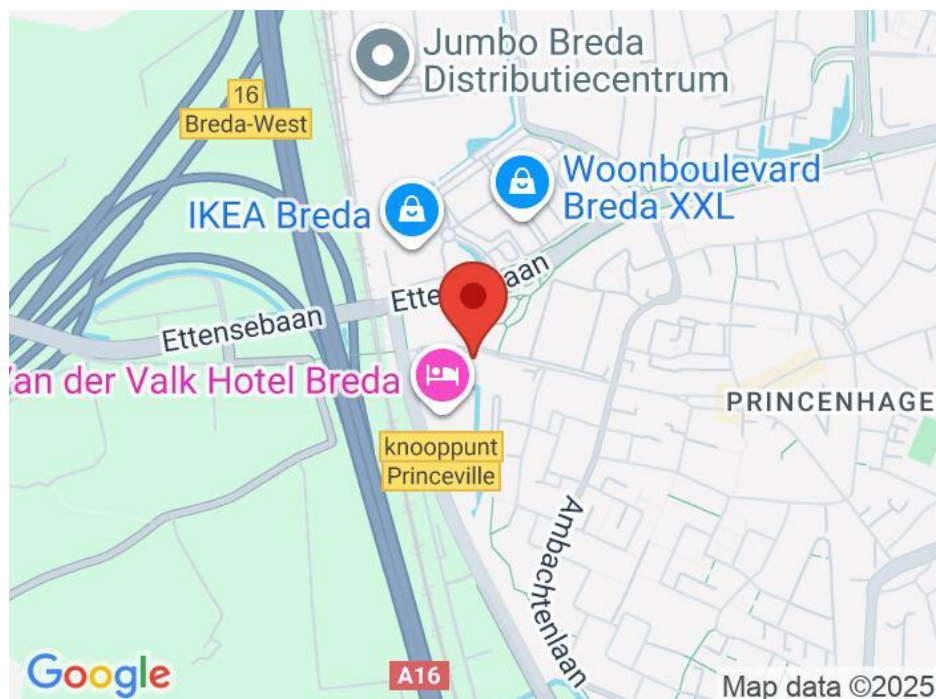
Ideale Makelaar
Bredaseweg 35 E
4901 KN, OOSTERHOUT
Tel: 0162-462187
E-mail: info@idealemakelaar.nl
www.idealemakelaar.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 570 m ³
Perceel oppervlakte	: 905 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 145 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1954
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 520 m2
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
C.V.-ketel	: Nefit Topline (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Liesboslaan 45
4813 EB BREDA











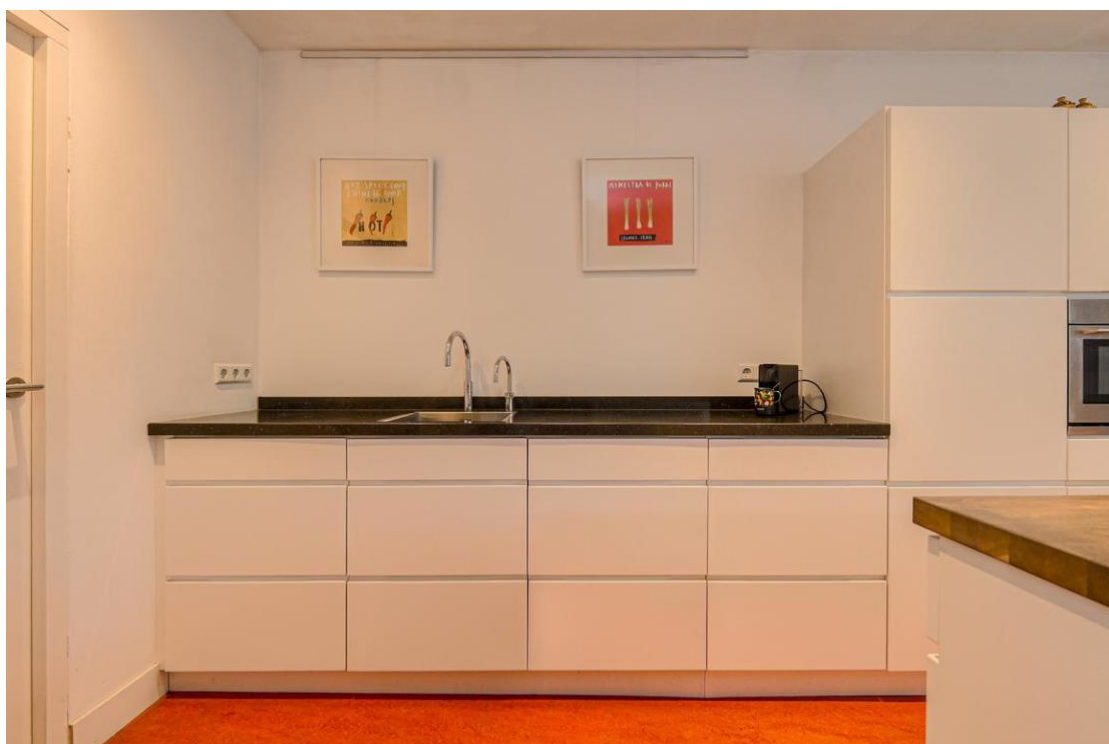
















































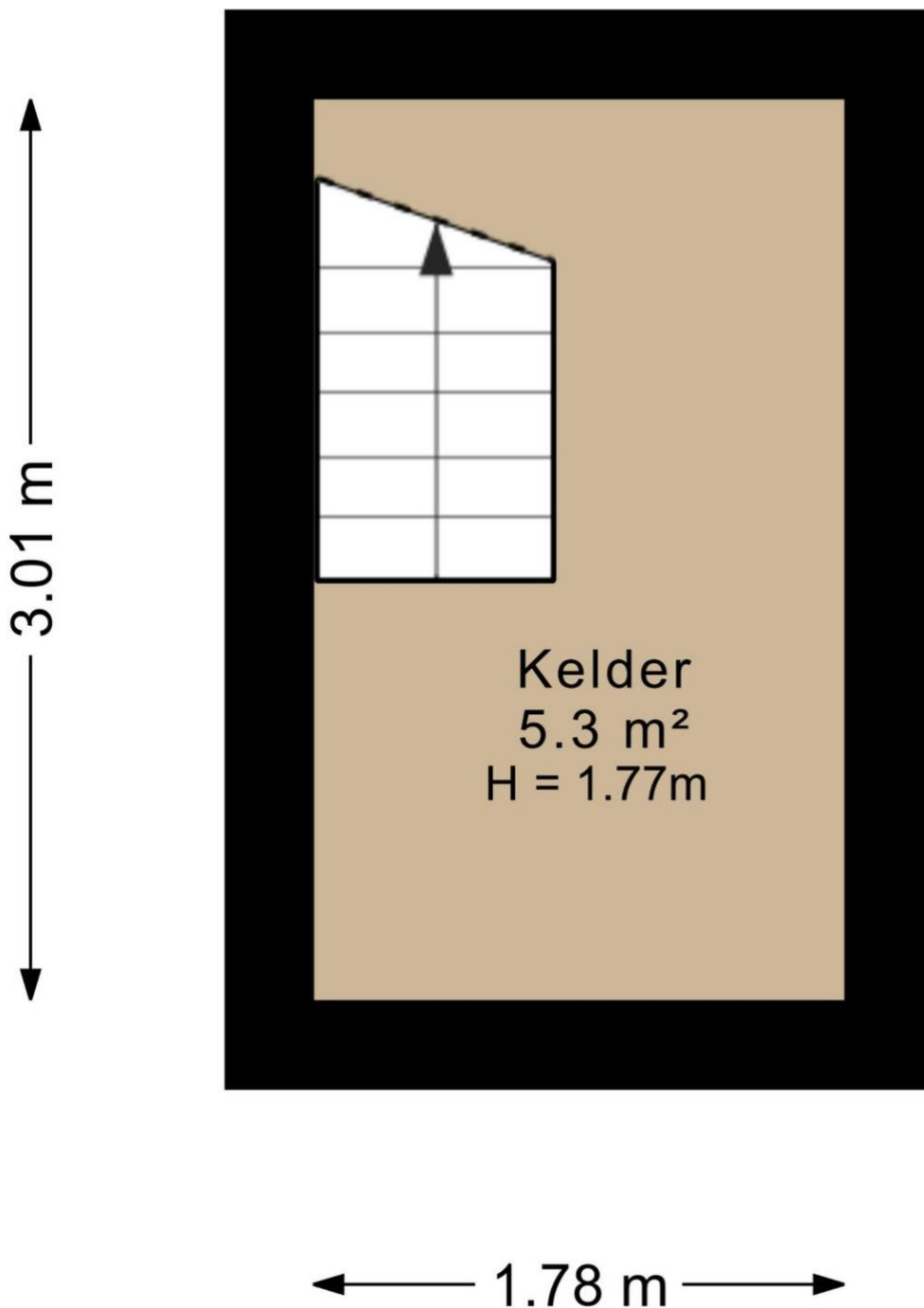
Plattegrond



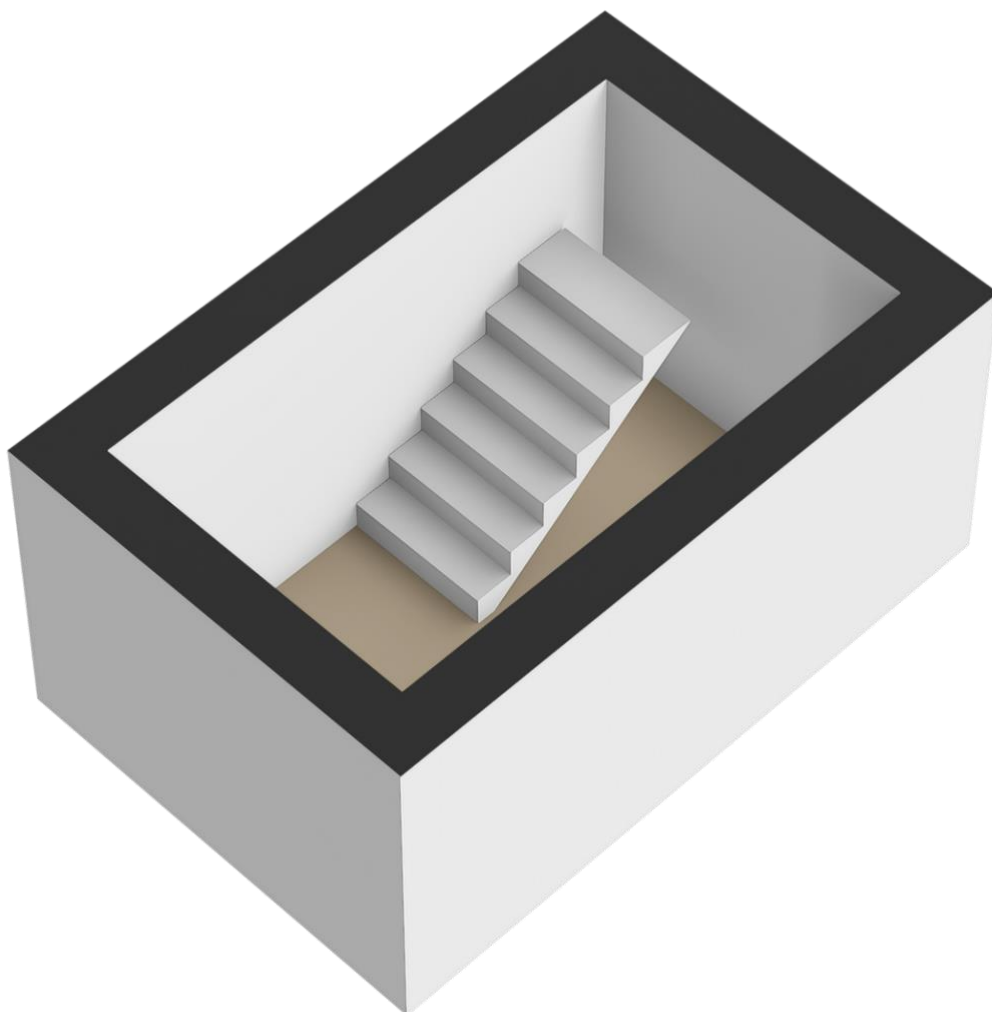
Plattegrond



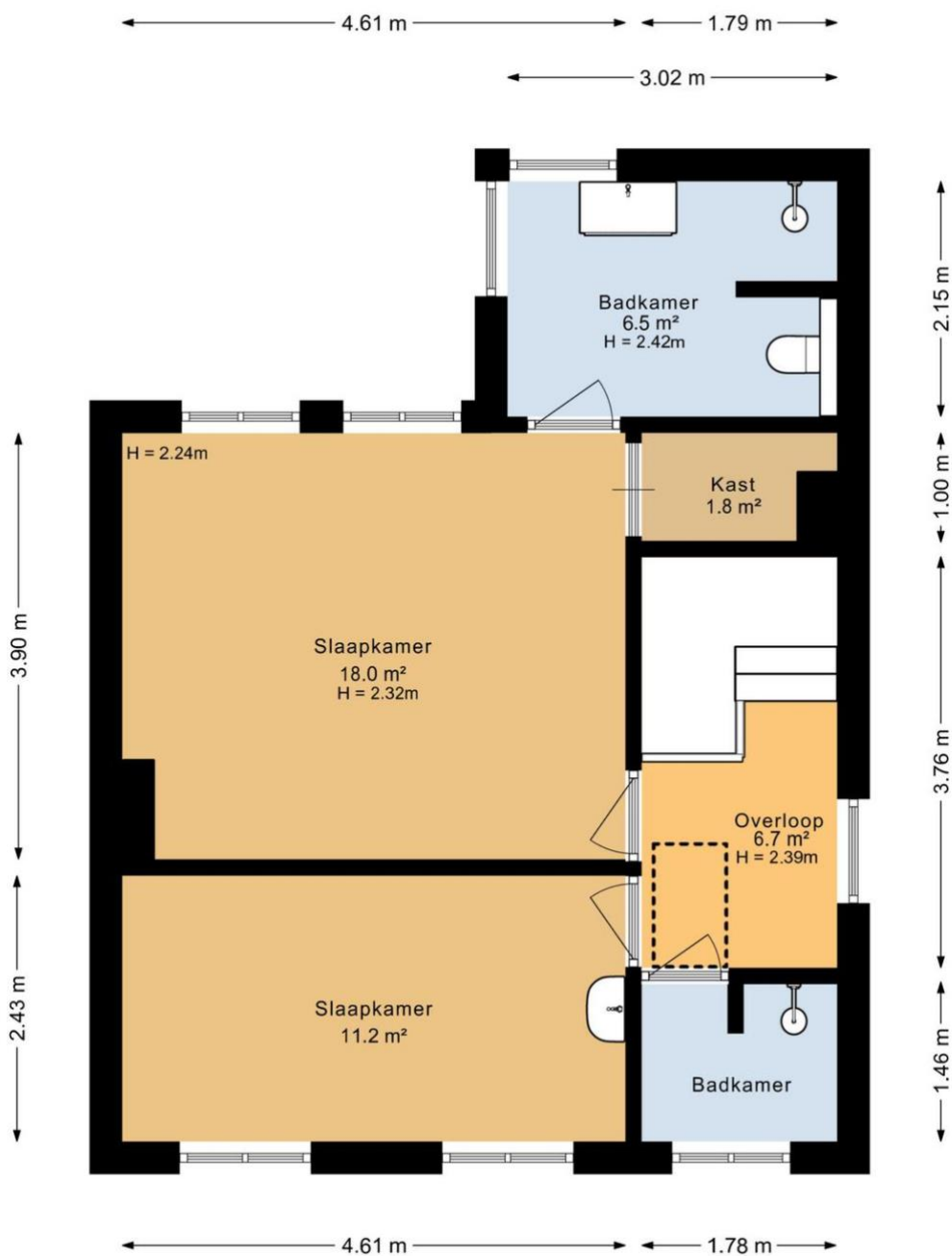
Plattegrond



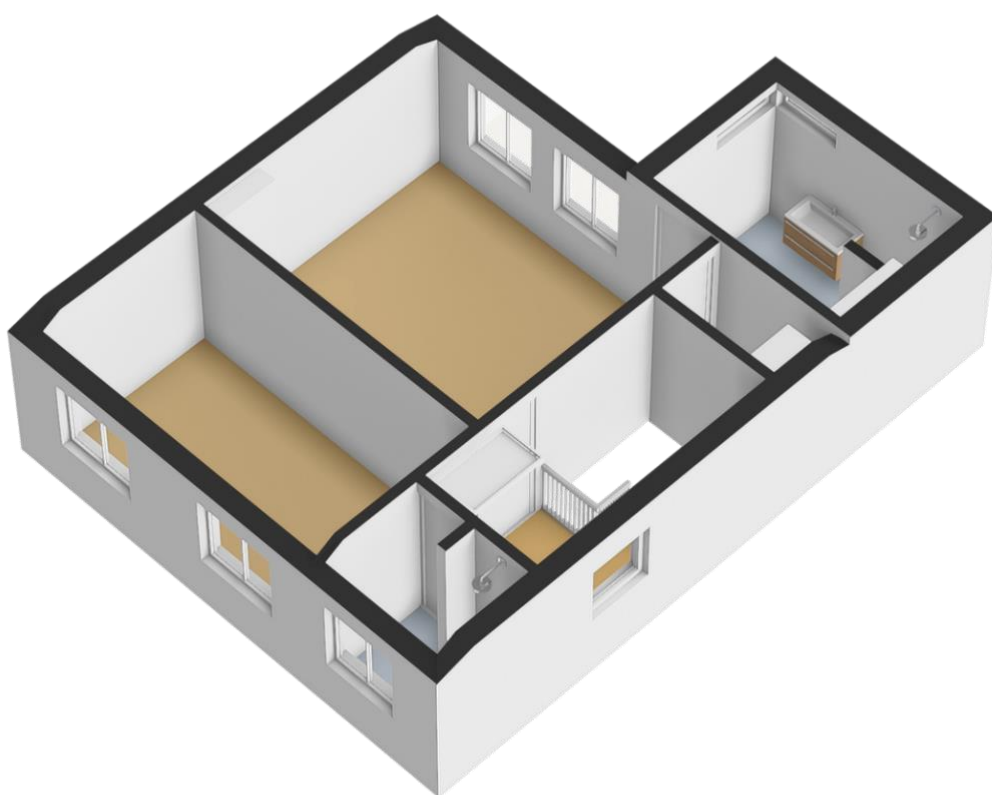
Plattegrond



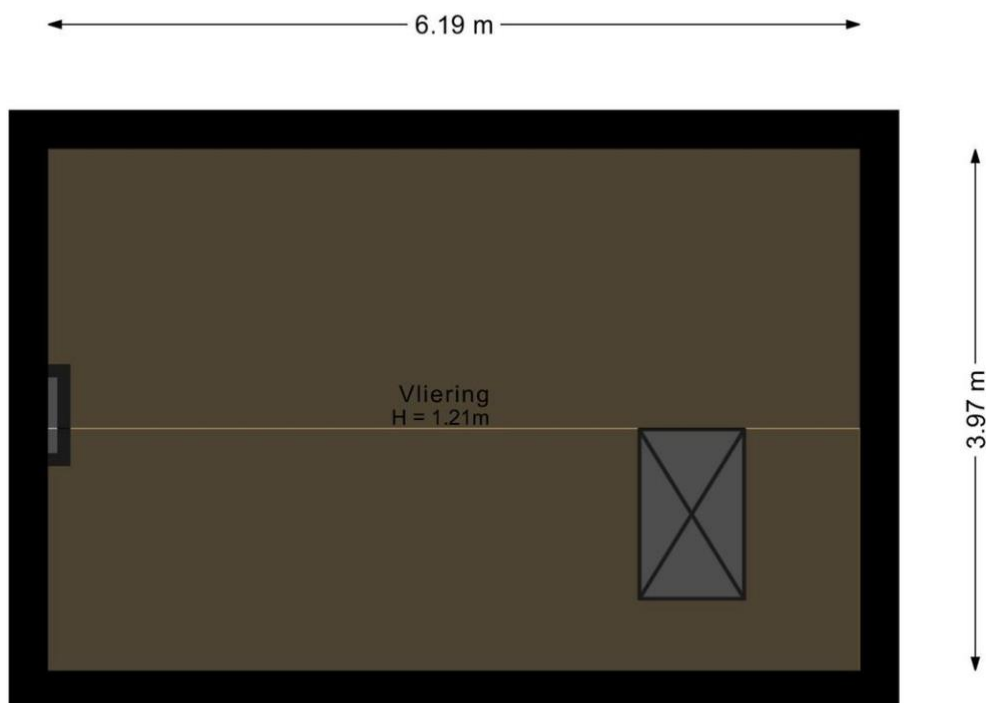
Plattegrond



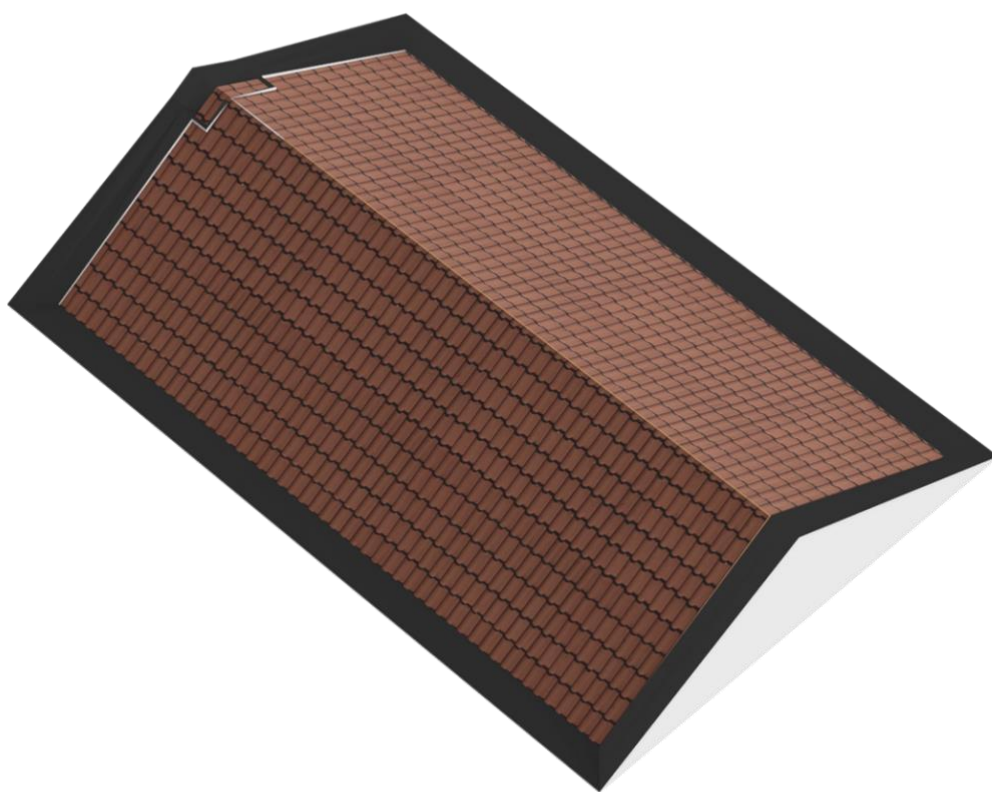
Plattegrond



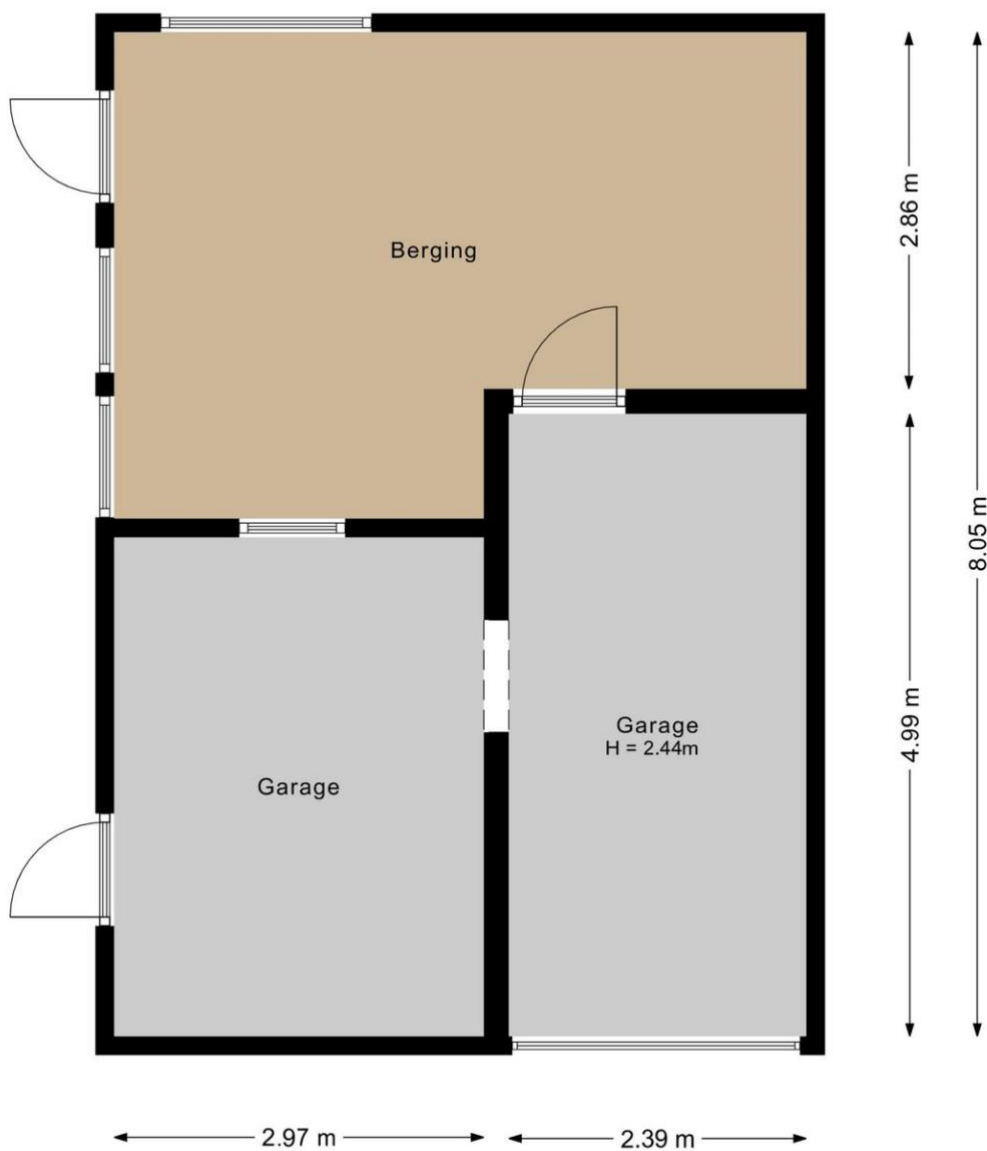
Plattegrond



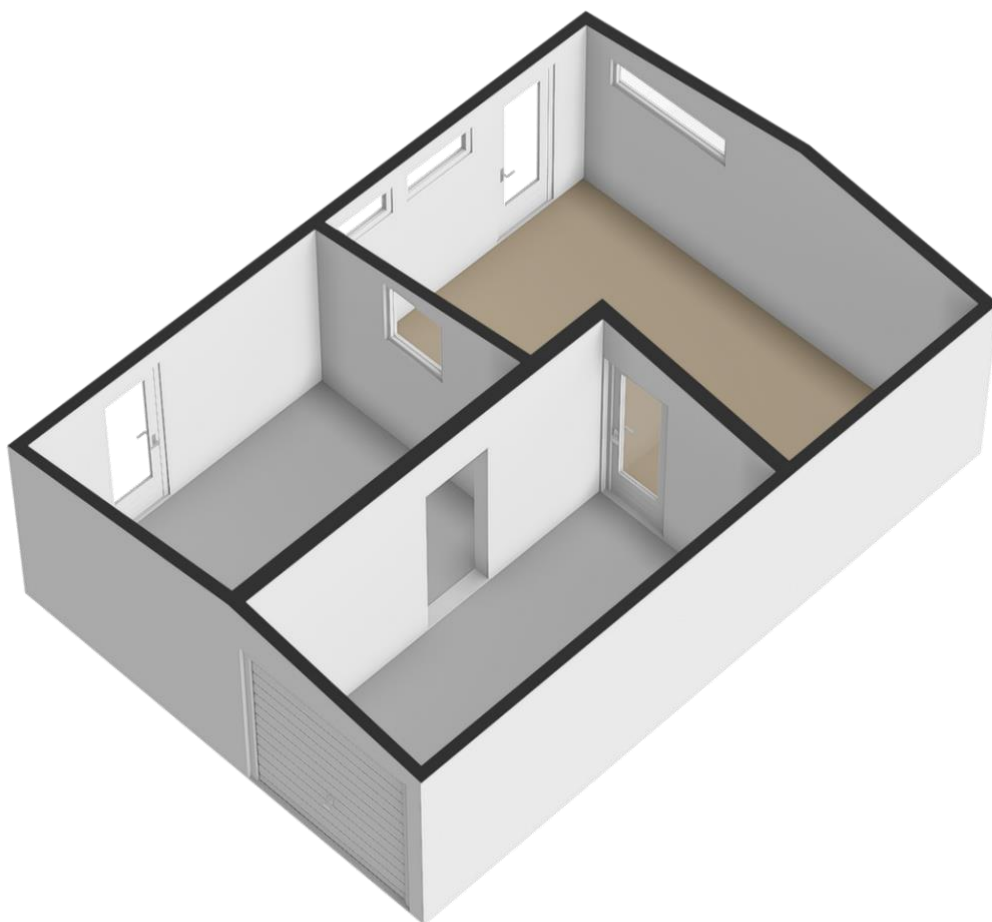
Plattegrond



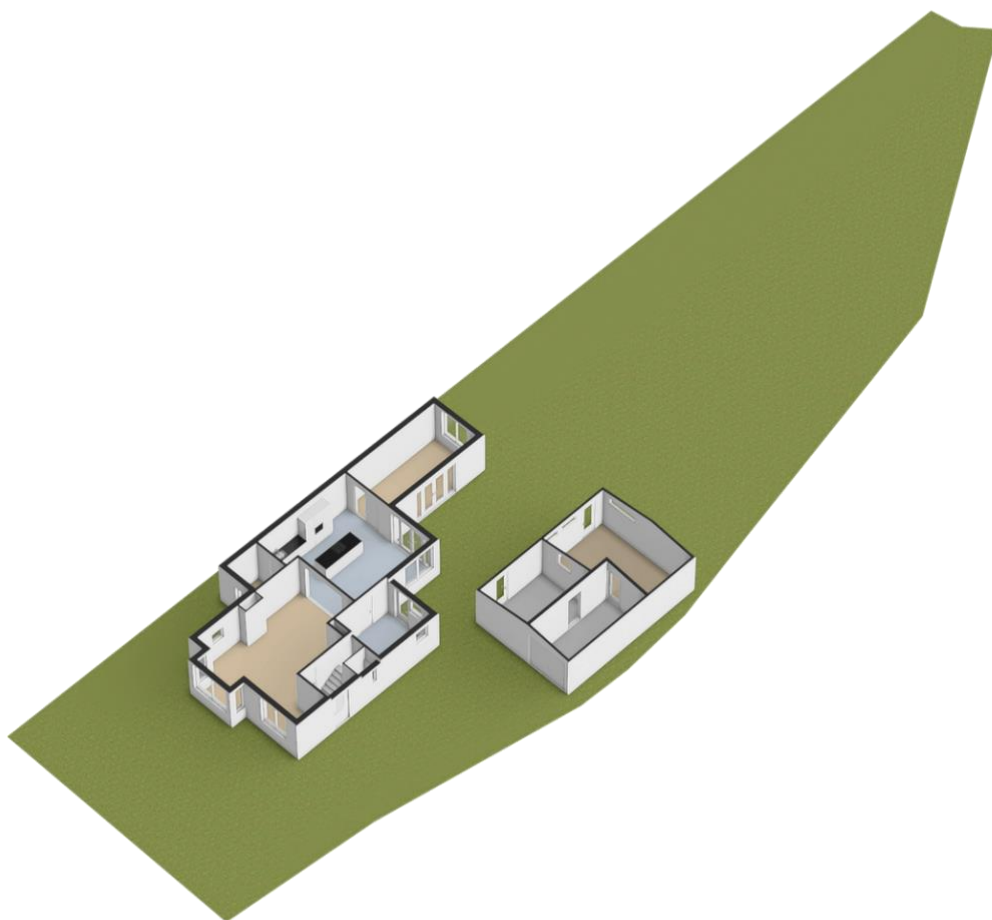
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Liesboslaan 45 Breda



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Princenhage
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1909
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

kadaster



Ideale Makelaar
Bredaseweg 35 E
4901 KN, OOSTERHOUT
Tel: 0162-462187
E-mail: info@idealemakelaar.nl
www.idealemakelaar.nl