

# Leursebaan 387 | Breda

Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.



# Leursebaan 387 | Breda



## Kenmerken

Bouwjaar	1901	Ligging	beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Soort woning	villa	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	1275 m <sup>3</sup>
Energie label	G	Perceel	4435 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	300 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	5		

Landhuis midden in het Liesbos te Breda. Ruimte, rust en een unieke groene omgeving

Op Buitenplaats 't Jachthuis woont u op een plek die maar weinig mensen zich kunnen voorstellen: midden in het eeuwenoude Liesbos, omringd door rust, natuur en een tuin die voelt als uw eigen park. Dit landhuis van circa 300 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte voor familie, werk en gasten, met een prachtige ligging en optimale privacy.

Bent u benieuwd hoe het is om hier te wonen? Wij laten het u graag persoonlijk ervaren.

# Omschrijving

## Aankomst

Via de fraaie poort rijdt u de oprijlaan op, langs het groen richting het witte landhuis. Het voelt direct beschut en bijzonder door de ligging in het bos. Parkeren kan ruim, zowel in de dubbele inpandige garage als onder de carport met plek voor 3 auto's.

Binnen komt u in een royale ontvangsthall met een mooie bordestrap en klassieke afwerking. Een prettige, rustige binnenkomst waar u meteen merkt dat dit huis met aandacht is bewoond.

## Begane grond

Vanuit de hal loopt u naar de woonkamer, een lichte en ruime plek met grote raampartijen en zicht op de tuin. De zitkamer met haard is een fijne plek om te ontspannen, terwijl de aangrenzende eetkamer juist uitnodigt om uitgebreid samen te tafelen. Beide ruimtes staan rechtstreeks in verbinding met het overdekte terras, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier samenkomen.

De dichte keuken heeft een landelijke uitstraling met massief houten kasten. Een degelijke basis waar u – als u dat wenst – uw eigen moderne invulling aan kunt geven. De deur naar de zijtuin maakt dit een praktische en gezellige leefruimte.

## Souterrain

Achter een deur in de hal bevindt zich de trap naar het souterrain met onder andere een provisiekelder, wijnopslag, technische ruimte en een aparte ruimte die nu als wasruimte wordt gebruikt.

## 1e Verdieping

De bordestrap brengt u naar een ruime overloop met 4 slaapkamers en 2 badkamers. De kamers aan de achterkant hebben toegang tot een breed balkon met uitzicht over de tuin en het omliggende bos. Een bijzonder rustige plek om de dag te beginnen of af te sluiten.

De master-bedroom is royaal en direct verbonden met een grote extra kamer boven de garage. Hierdoor ontstaat een soort privéleugel, ideaal als werkruimte, hobbykamer of juist extra ruime slaapkamer.

De hoofdbadkamer is uitgerust met een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel, toilet en vaste kasten.

Daarnaast is er een 2e badkamer voor kinderen of gasten.

## Zolder

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder met een nokhoogte van circa 2 meter – handig voor extra opslagruimte.

## Souterrain

Achter een deur in de hal bevindt zich de trap naar het souterrain met onder andere een provisiekelder, wijnopslag, technische ruimte en een aparte ruimte die nu als wasruimte wordt gebruikt.

## Tuin

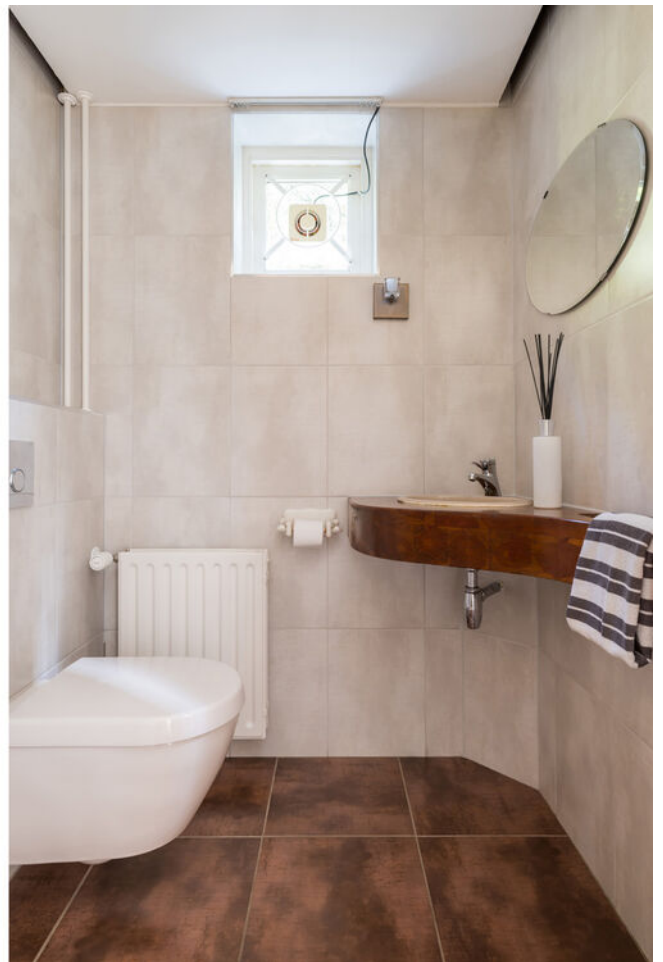
De tuin van 't Jachthuis heeft de uitstraling van een privépark. Het uitgestrekte gazon, de volwassen bomen en de slotgracht geven het perceel een statige, volledig beschutte sfeer. Aan drie zijden loopt de tuin rechtstreeks over in het Liesbos, waardoor u geen grenzen ervaart maar een naadloze verbinding met de natuur.

Het overdekte terras vormt een elegante buitenkamer waar u, ongeacht het seizoen, heerlijk zit met uitzicht op de vijver en het omliggende groen. Verderop in de tuin liggen rustige plekjes en wandelstroken verscholen tussen het gebladerte.

Dit is een buitenruimte die rust uitstraalt en tegelijkertijd uitnodigt om te genieten een zeldzame combinatie op zo'n bijzondere locatie.

## Historische plek

Het Liesbos is één van de oudste bossen van Nederland en kent een rijke historie. U woont hier in het groen, maar blijft toch dichtbij de stad. De binnenstad van Breda ligt op minder dan een kwartier rijden en ook steden als Tilburg, Rotterdam en Antwerpen zijn goed bereikbaar.



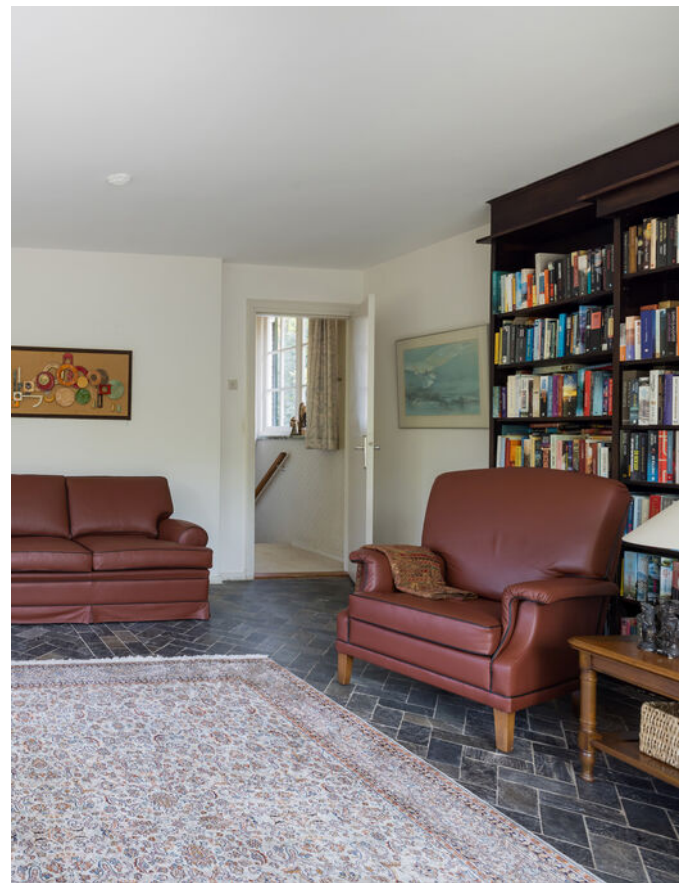


































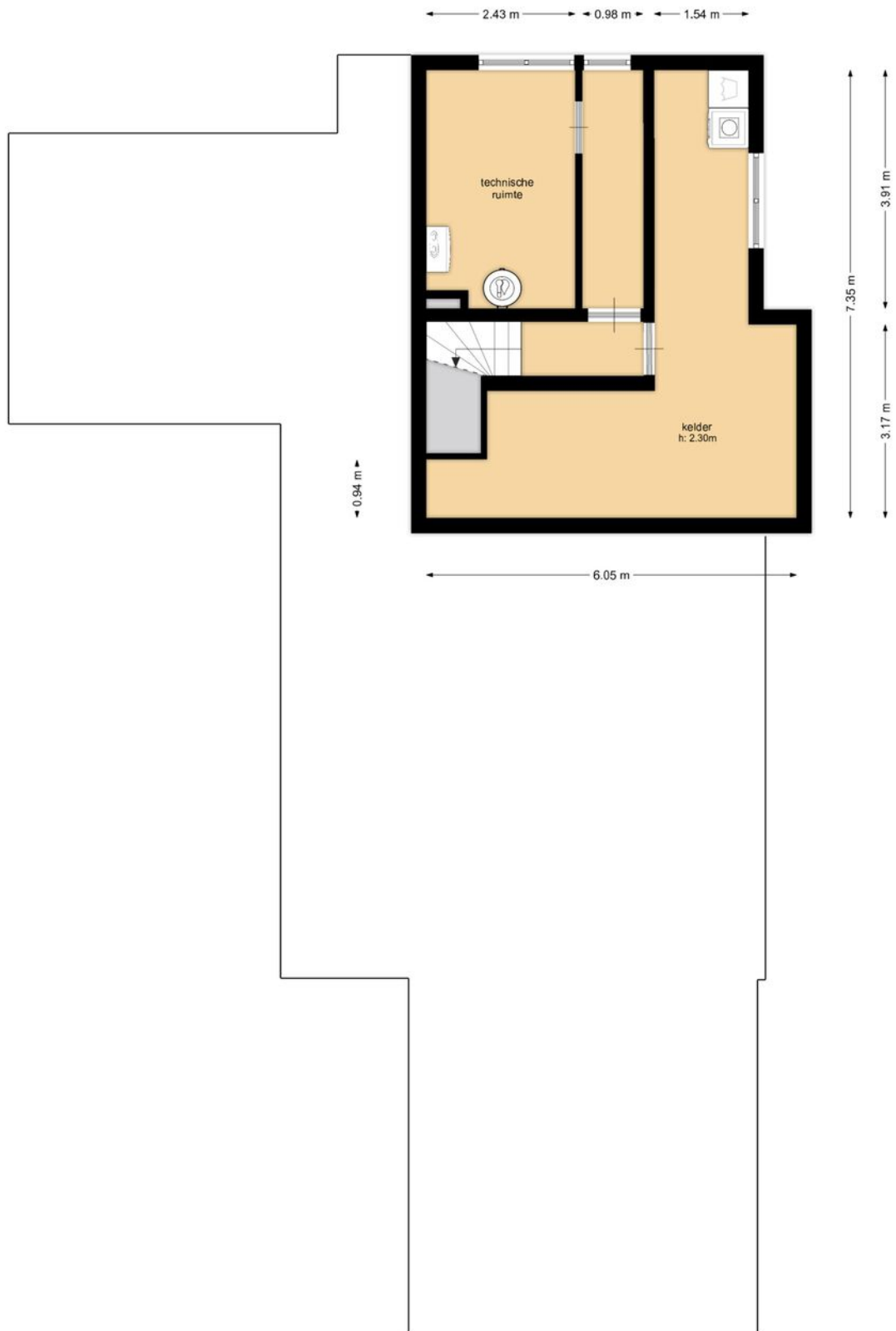
# Plattegronden



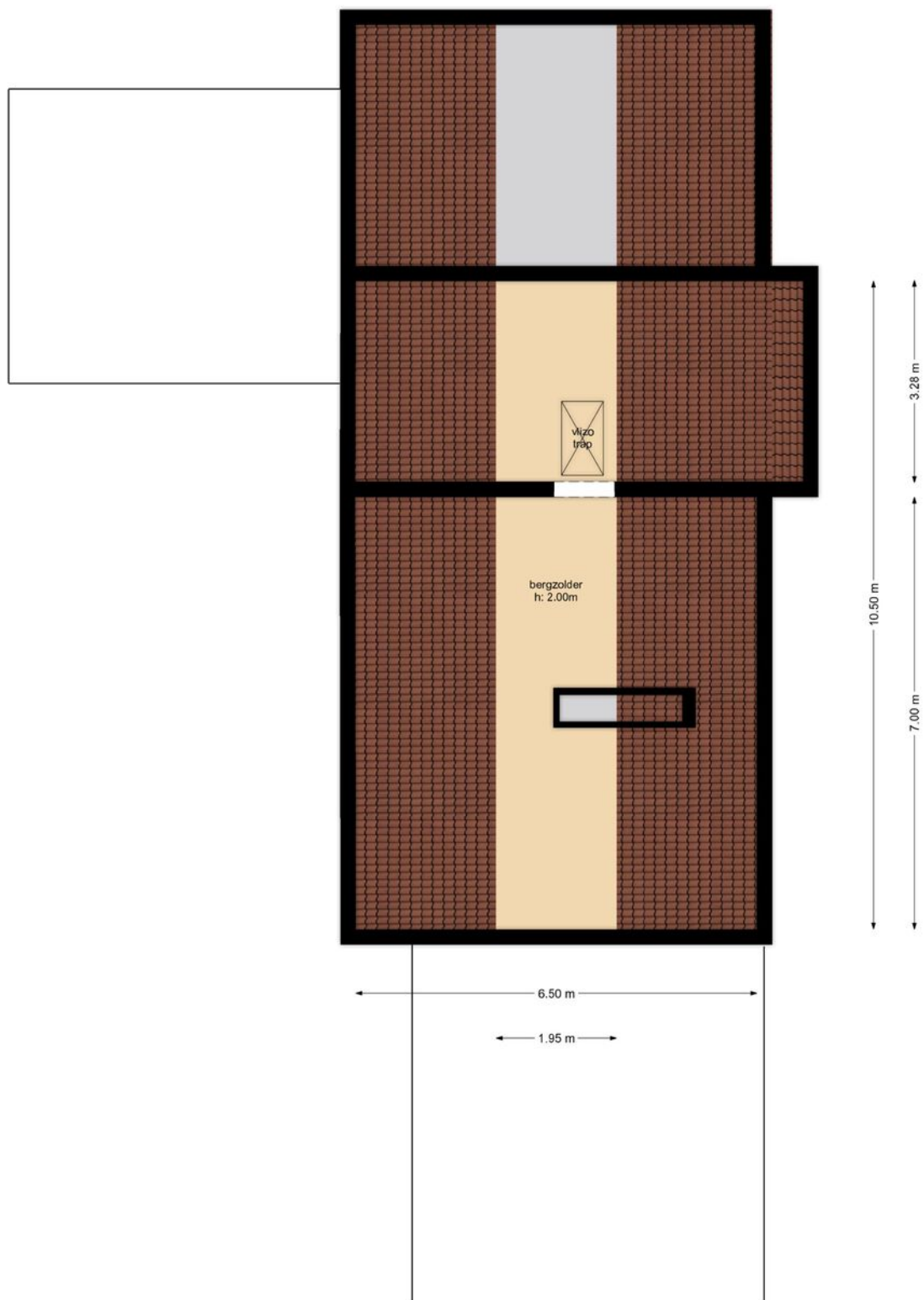
# Plattegronden



# Plattegronden

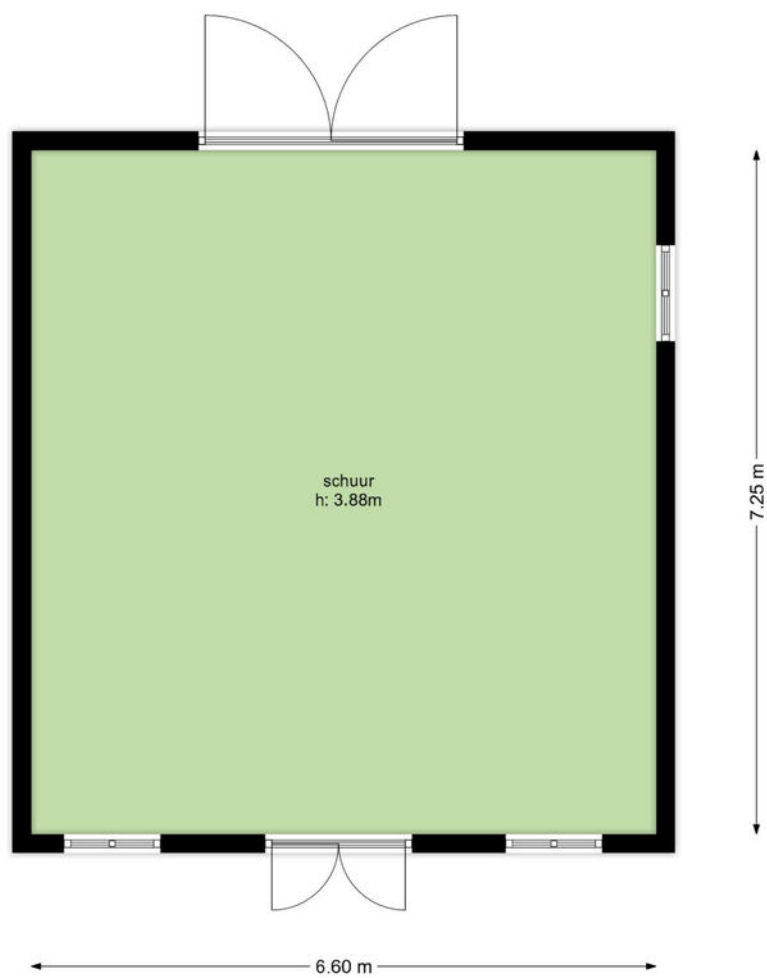


# Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

# Plattegronden

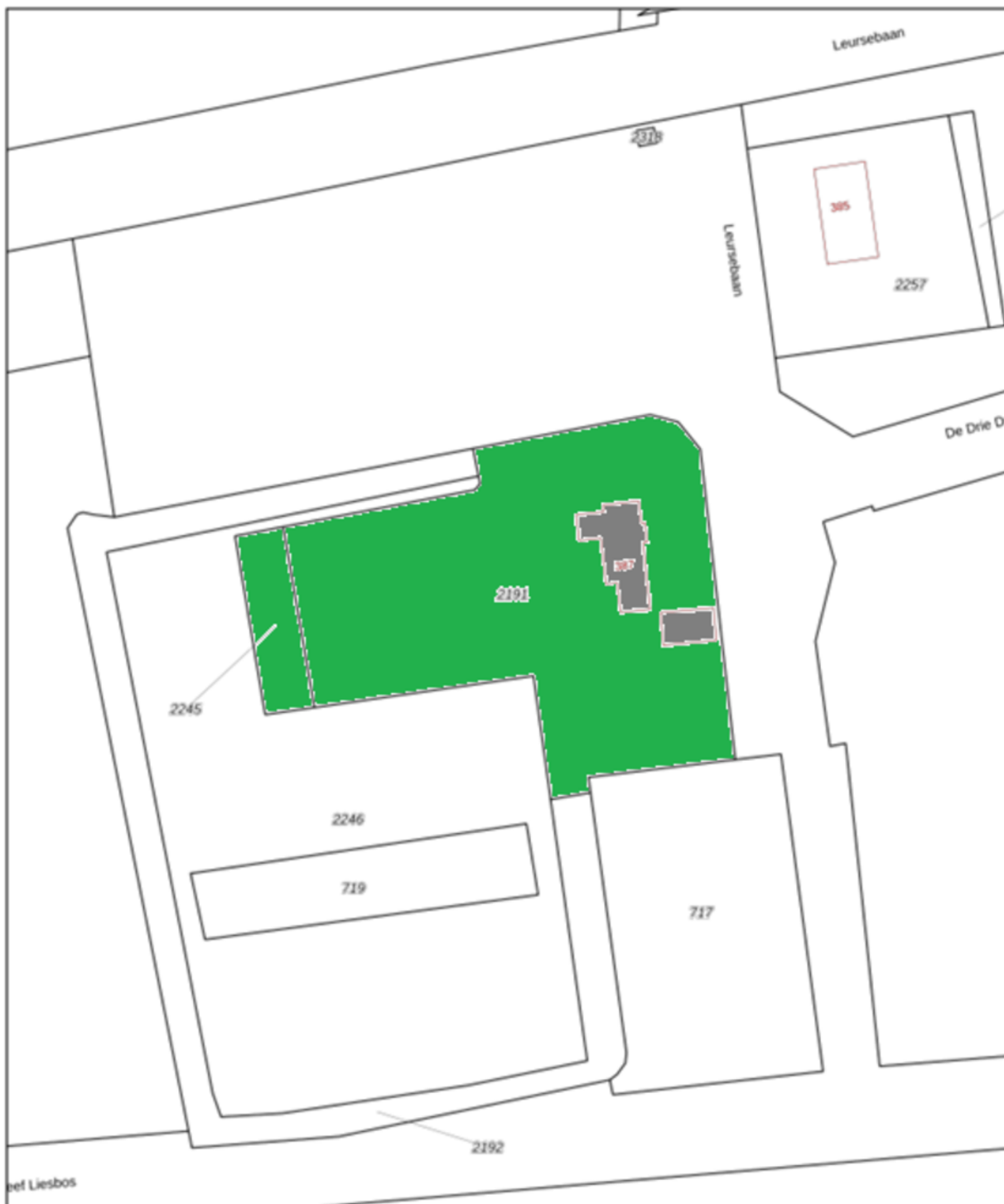


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

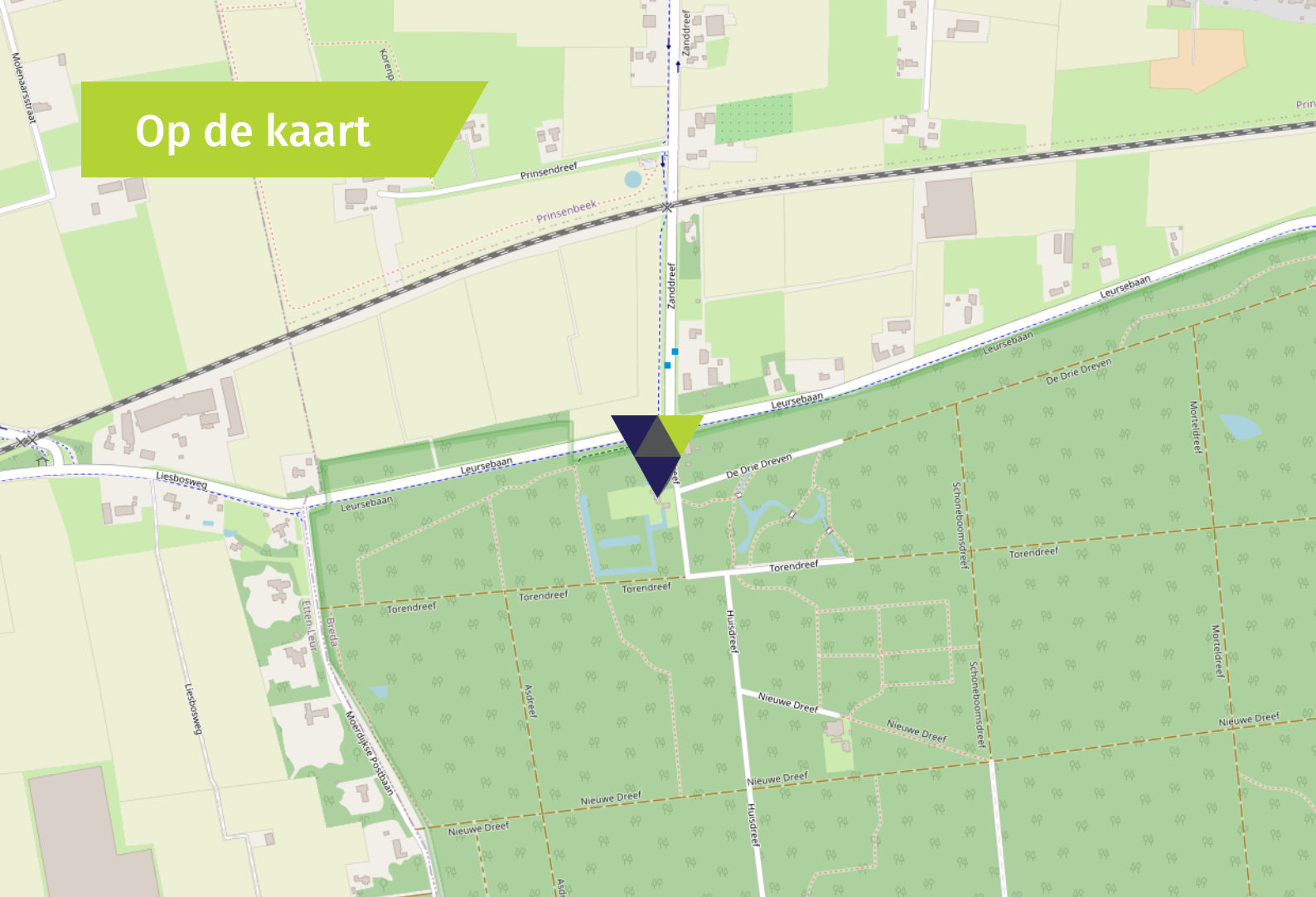


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Princeshage	
—	Wijknummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2191	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 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 databankrecht.

## Op de kaart



## Erfpacht

Het perceel van 4.435 m<sup>2</sup> is in erfpacht uitgegeven door Staatsbosbeheer. De canon bedraagt in 2025 ongeveer € 475,- per maand.

Een voordeel van erfpacht via Staatsbosbeheer is dat deze gronden uitsluitend op deze wijze beschikbaar komen; zonder erfpacht zouden locaties van deze omvang en kwaliteit in deze groene setting vrijwel nooit op de markt verschijnen. Daarnaast hanteert Staatsbosbeheer stabiele en duidelijke voorwaarden, waardoor kopers weten waar zij langdurig aan toe zijn. De canon is bovendien fiscaal aftrekbaar voor bewoners, waardoor de netto maandlasten lager uitvallen.

## Historische plek

Het Liesbos is één van de oudste bossen van Nederland en kent een rijke historie. U woont hier in het groen, maar blijft toch dichtbij de stad. De binnenstad van Breda ligt op minder dan een kwartier rijden en ook steden als Tilburg, Rotterdam en Antwerpen zijn goed bereikbaar.

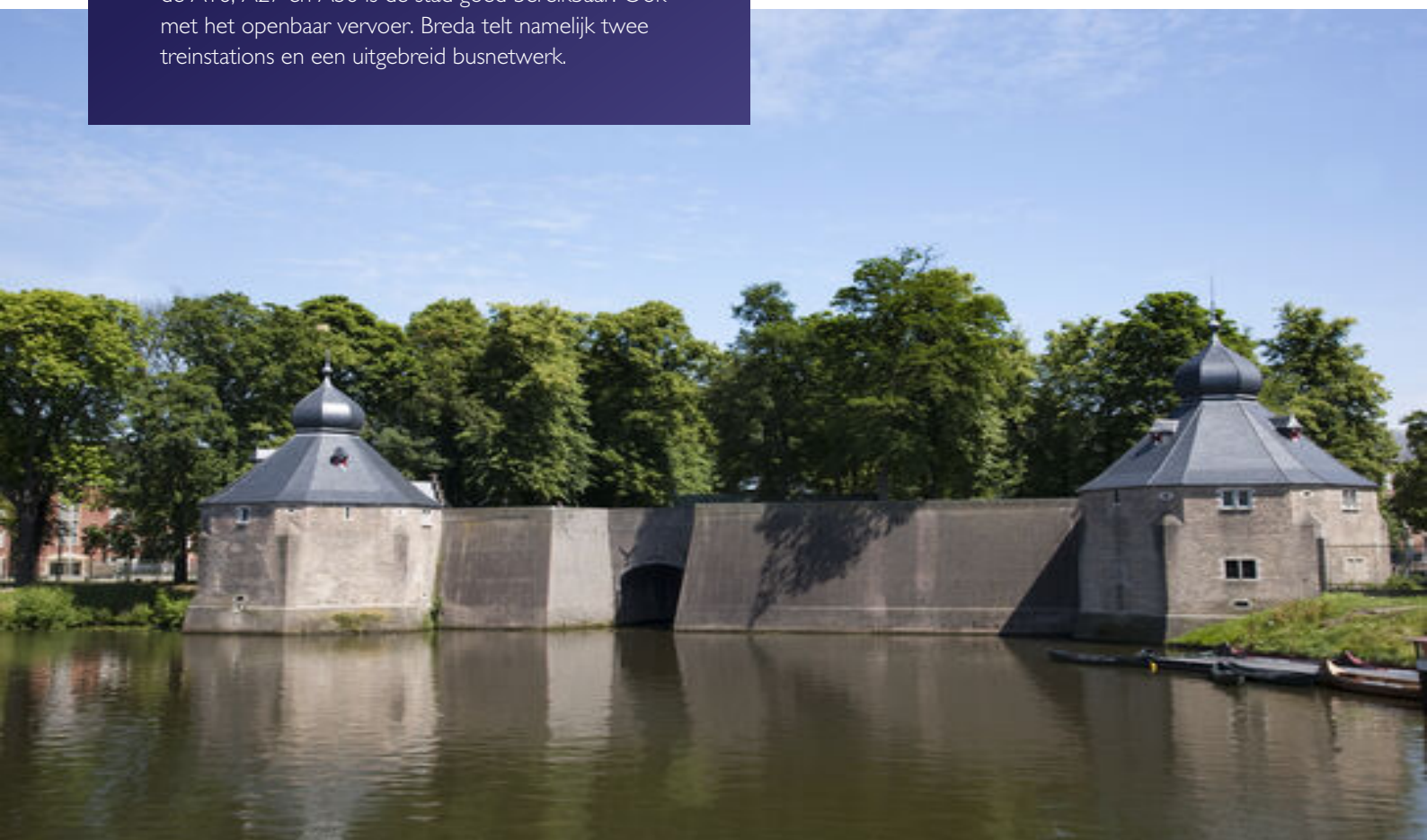
## Algemeen

- Verwarming via HR-ketel, warm water via boiler
- Ligging midden in het Liesbos, omringd door groen en rust
- Dubbele inpandige garage en ruime carport
- Een fijn familiehuus met veel ruimte en privacy

## Wonen in Breda

In een stad als Breda mag u er vanuit gaan dat voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, alles voor de dagelijkse boodschappen en sportfaciliteiten binnen handbereik zijn. In welke karaktervolle wijk u ook besluit te wonen. Wonen in Breda staat voor genieten van het bourgondische leven. De sfeervolle historische binnenstad is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. En met het zeer gevarieerde en aantrekkelijke winkelaanbod hoeft u voor een dagje shoppen de stad niet uit. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. De stad heeft interessante musea, zoals het Stedelijk Museum Breda, het historische Begijnhof en leuke festivals.

Neem het BredaPhoto-festival, het grootste fotofestival in de Benelux, of het beroemde Jazz Festival. De binnenstad van Breda bruist, maar de stad heeft in de nabije omgeving ook volop groene oases van rust. Bijvoorbeeld het Mastbos. Eén van de oudste cultuurbossen van Nederland (in 1515 aangeplant). Een bos dat zijn naam dankt aan de vele grove dennen/mastbomen. Of ga fietsen of wandelen in het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen of de Teteringse Heide. Breda heeft een centrale ligging en liggend aan de A16, A27 en A58 is de stad goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer. Breda telt namelijk twee treinstations en een uitgebreid busnetwerk.



# Verkoopvoorwaarden

## Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topcores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Stan van den Bosch**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendrickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder





# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

