



Roeselarestraat 49



145 m² woonoppervlakte



5 fijne slaapkamers



247 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1965



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  vanliessummakelaars

www.vanliessummakelaars.nl

• 6 kamers • 5 slaapkamers • Eigen parkeergelegenheid • Energielabel C •



Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	145 m²
Perceeloppervlakte	247 m²
Inhoud	558 m³
Verwarming	Stadsverwarming
Isolatie	Grotendeels dubbel HR++ glas
Tuinligging	West
Parkeergelegenheid	Eigen terrein, Openbaar parkeren

Kennismaken

Bent u op zoek naar een ruime hoekwoning met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens te moderniseren? Dan is deze verrassend ruime woning absoluut een bezichtiging waard.

De woning is in 1976 aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd, waardoor zowel de woonkamer als de garage aanzienlijk zijn vergroot. Hierdoor beschikt de woning over een royale woonkamer van circa 43 m², maar liefst vijf slaapkamers, een eigen oprit en een multifunctionele garage die om te bouwen is tot een slaap / werkkamer.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



De uitgebouwde woonkamer heeft een oppervlakte van circa 43 m² en biedt dankzij de royale afmetingen volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De woonkamer is voorzien van een sierschouw en beschikt over een deur naar de achtertuin en een deur naar het achter portaal.





De centraal in de woning gelegen open keuken (circa 2,09 x 3,33 meter) is voorzien van een nette, functionele keukeninrichting met een 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en een koelkast met vriesvak. Hoewel de inrichting gedateerd is, verkeert deze in een verzorgde staat en kan zij desgewenst nog jarenlang dienstdoen.





De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer van circa 2,10 x 2,24 meter. De badkamer is ingericht met een ligbad, wastafel, Sanibroyeur en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.





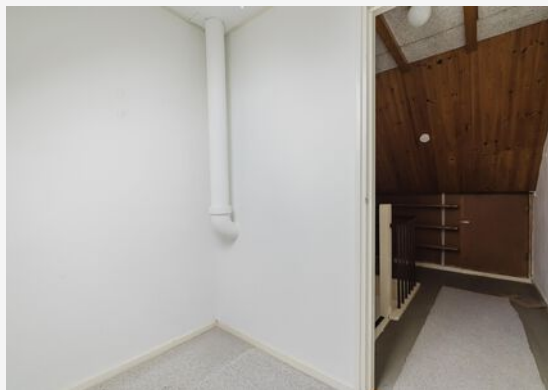


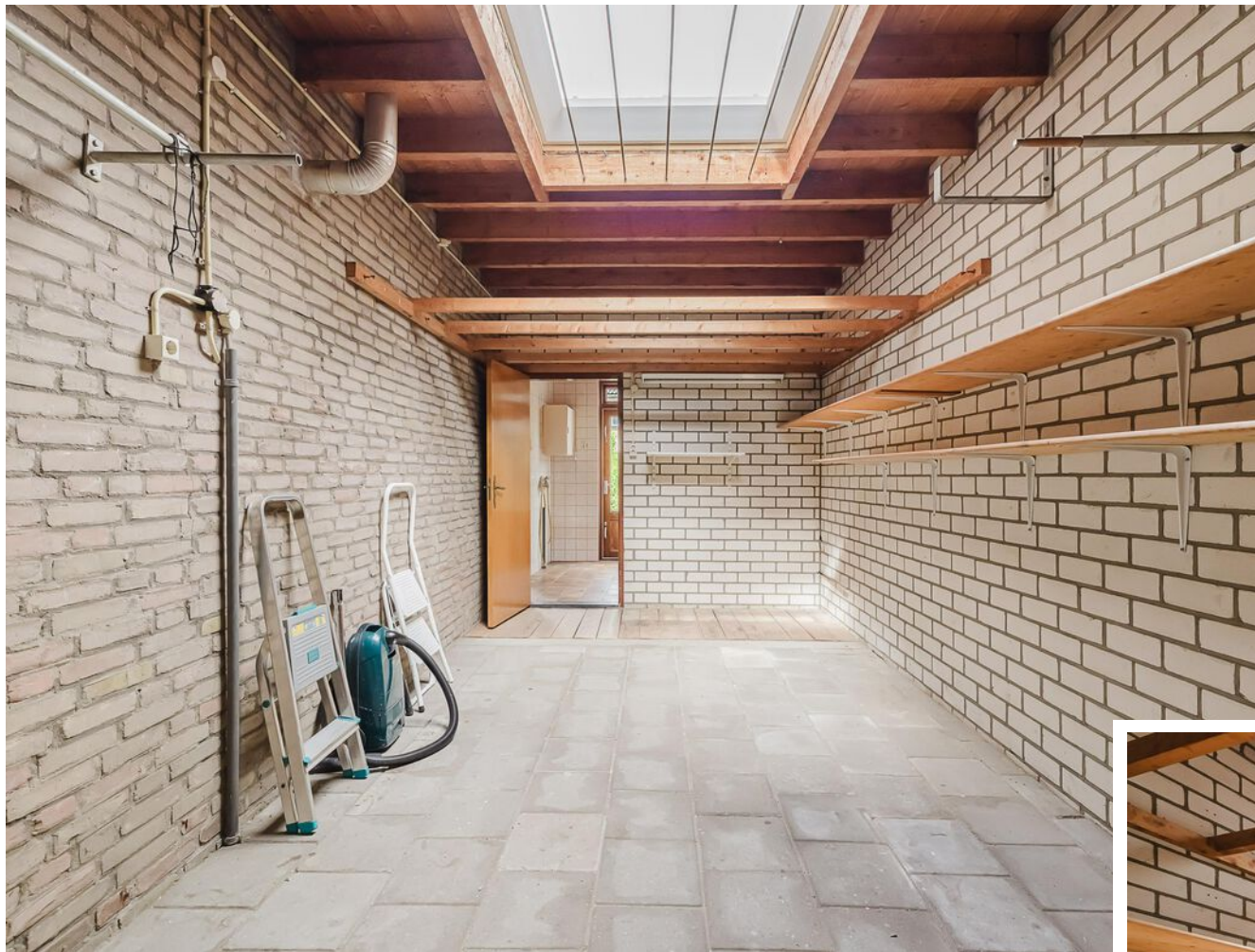
De badkamer is ingericht met een ligbad, wastafel, Sanibroyeur en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.





Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, een praktische werk-, hobby- of logeerkamer met dakraam en een volwaardige vijfde slaapkamer voorzien van zowel een dakkapel als een dakraam. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.





Een multifunctionele garage met diverse gebruiksmogelijkheden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk deze ruimte om te bouwen naar een kantoor/zorg/ slaapkamer.

Achter de garage bevindt zich een praktisch achter portaal met de aansluitingen voor de wasapparatuur, een deur naar de achtertuin, een tweede toiletruimte en een doucheruimte.





De circa 9 meter brede en 10 meter diepe achtertuin is gunstig gesitueerd op het westen, waardoor u vrijwel de gehele middag en avond van de zon kunt genieten. De breedte van de tuin zorgt voor volop ruimte om meerdere terrassen te creëren. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en een vrijstaande stenen berging met elektra.

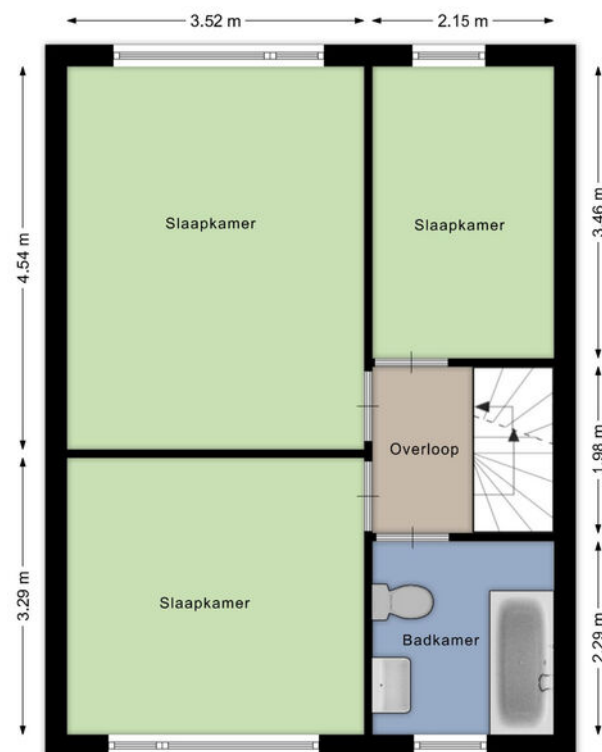


Begane grond



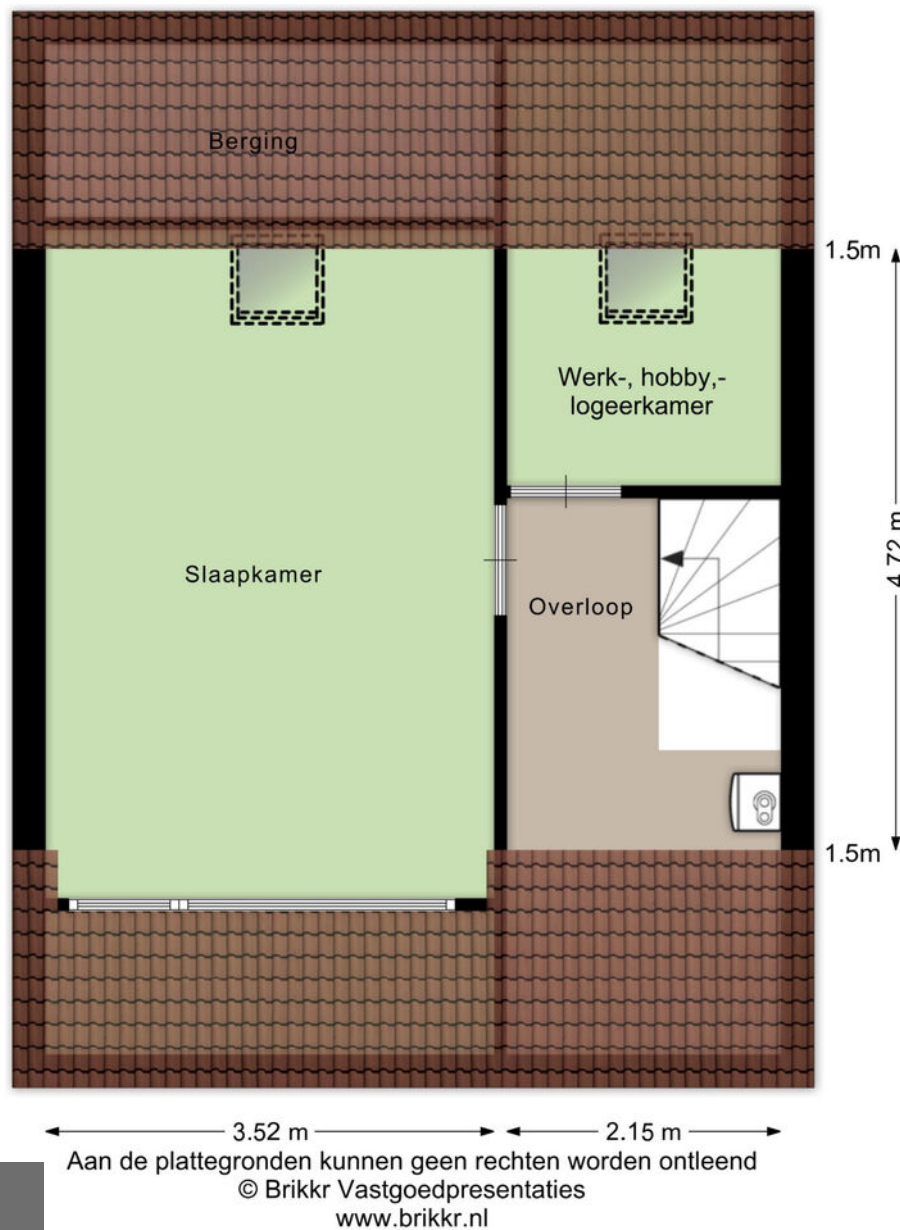
Plattegrond

Eerste verdieping



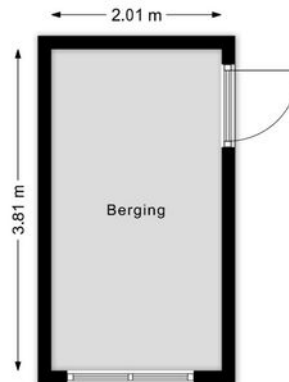
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Plattegrond



Tweede verdieping

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- rek met rvs kook hulp middelen	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		

Lijst van zaken

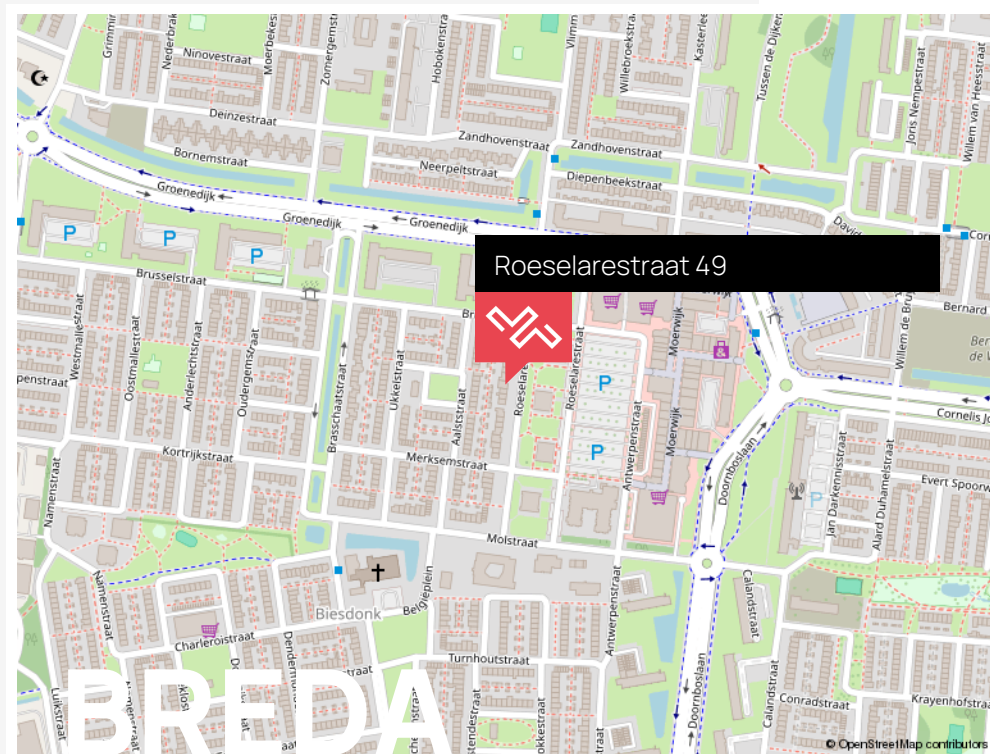
	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- planchet	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- geiser	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		

Ligging en omgeving

De woning is gelegen in de woonwijk Biesdonk aan een rustige straat met openbaar groen en voldoende openbare parkeergelegenheid. Parkeren is hier nog geheel vergunning vrij. Op korte loopafstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum Hoge Vucht met onder andere meerdere supermarkten en diverse speciaalzaken.



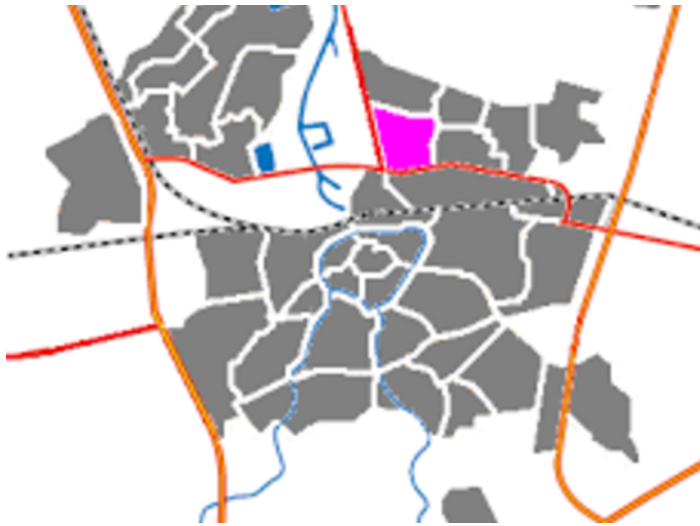
Kadastrale kaart



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 Biesdonk

De naam Biesdonk verwijst naar de oude polder op deze plek. De typische wederopbouwwijk uit de jaren '60 is een van de vier wijken van de Hoge Vucht. Aan de noordrand (Brusselstraat) en oostrand (Antwerpenstraat) werden hoge flats gebouwd, in de rest van de wijk eengezinswoningen.



Biesdonk

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!

9,0!

Een Funda gebruiker, 03 juni 2026

Makelaar Andrew van Liessum heeft kennis van zaken en komt vriendelijk en professioneel over. Luistert goed naar je als klant en probeert alles om je huis te verkopen.

9,0!

Een Funda gebruiker, 29 april 2026

Altijd duidelijk, realistisch, heeft mij geheel ontzorgd! Goed te bereiken, proactieve back-office. Zeer tevreden.

9,0!

Een Funda gebruiker, 17 maart 2026

"Andrew is een deskundige en empathische makelaar. Het hele proces is daardoor snel en goed verlopen. Zeker ook compliment aan Caroline van de back office. Hun samenwerking klopt helemaal. Deze makelaar raden wij zeker aan."

8,0!

Een Funda gebruiker, 11 november 2025!

Heldere afspraken en geen onzinverhalen. De makelaar gaf een duidelijke uitleg wat er te verwachten was. Makkelijk contact te leggen en reageert vrij snel op mail en app.

10,0!

Een funda gebruiker, 12 December 2025!

"Een hele fijne makelaar die ons goed op de hoogte hield van de ontwikkelingen van de verkoop en een fijn persoon om mee te werken.

9,0!

Een Funda gebruiker, 30 december 2025!

Fijn en zeer professioneel contact, snelle reactie op je vragen en of wensen. Goede inzicht van de markt . Alles goed geregeld en makelaar houdt je goed op de hoogte van het proces . Fijn warm contact.Echte aanrader.

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