



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Instapklaar  
appartement!

Praktische keuken

Fijne buitenruimte

Dorpse sfeer

Gunstige ligging

**Liesbosstraat 38**

Breda

Vraagprijs € 569.000 k.k.

kijk snel verder 

## Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan  
voor u  
klaar!

## Uw vertrouwde team

### Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

### Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

### Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.

Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

### Meetinstructies

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



# binnenkijken

**Liesbosstraat 38**

Breda

*Een modern en verrassend ruim appartement op een fijne locatie!*

Een unieke 3D  
beleving van deze  
woning vindt u op  
onze website in  
het tabblad media  
onder virtuele tour.  
**Veel kijkplezier  
gewenst!**

*team Van Wensen.*



## In het kort

Een modern en verrassend ruim appartement op een fijne locatie in Princenhage, met twee slaapkamers, een complete badkamer, sfeervolle woonkamer, praktische keuken, achtertuin, eigen parkeerplaats én een garagebox. Je woont hier comfortabel en rustig, terwijl de voorzieningen van Princenhage en het gezellige Breda binnen handbereik liggen.

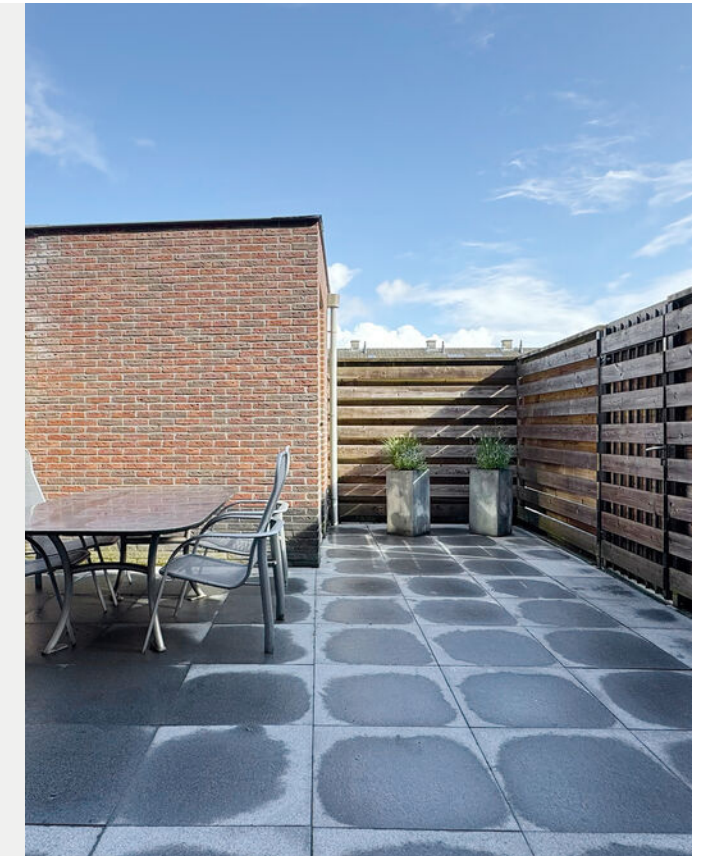
Princenhage staat bekend om de prettige, dorpse sfeer en de gezellige Haagsemarkt met diverse winkels, horecagelegenheden en voorzieningen.



## In het kort

Ook supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de uitvalswegen richting de A16 en A58 gemakkelijk bereikbaar.

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement met veel ruimte, praktische voorzieningen, een fijne buitenruimte en een perfecte ligging? Dan is dit appartement absoluut een bezichtiging waard!



# Kenmerken

## Object gegevens

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| Soort             | Benedenwoning                              |
| Type              | Appartement                                |
| Soort bouw        | Bestaande bouw                             |
| Bouwjaar/-periode | 2011                                       |
| Ligging           | Aan rustige weg, in woonwijk               |
| Garage            | Voorzien van elektra, met elektrische deur |
| Schuur / berging  | Voorzien van elektra                       |

## Maten object

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Aantal kamers      | 3                  |
| Inhoud             | 300 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 0 m <sup>2</sup>   |
| Woonoppervlakte    | 97 m <sup>2</sup>  |

## Energie & isolatie

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Energie label       | <b>A</b>                                            |
| Isolatie            | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas |
| Verwarming          | C.v.-ketel                                          |
| Warmwater           | C.v.-ketel                                          |
| Bouwjaar C.V. ketel | 2011                                                |

## Tuingegevens

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Tuin                 | achtertuin |
| Tuin diepte / lengte | 700 cm     |
| Tuin breedte         | 470 cm     |
| Ligging              | noord      |
| Kwaliteit            | verzorgd   |



## Indeling

### Algemene entree:

Via de gezamenlijke entree kom je binnen in het verzorgde gebouw. Hier bevinden zich de intercom en brievenbussen. Vanuit de centrale hal loop je door naar de voordeur van het appartement.

### Appartement:

Eenmaal binnen kom je in de ruime hal van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot alle vertrekken, waaronder de woonkamer, twee slaapkamers, badkamer, toiletruimte, technische ruimte en meterkast. De meterkast is voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar.

De woonkamer is verrassend ruim en voorzien van een mooie in visgraat gelegde pvc vloer. Centraal in de ruimte is er een heerlijke zithoek gesitueerd, welke in eilandopstelling is, waar je heerlijk kunt ontspannen. Aan de voorzijde komt veel lichtinval binnen door de grote raampartijen. De wanden van de woonkamer zijn luxe glad gestuct.

Ruime  
hoofdslaapkamer!

Lopen we verder door, dan komen we bij de keuken waar ook een ruimte is voor de eettafel. Mocht het wenselijk zijn, dan kun je hier met gemak een grotere eettafel plaatsen. De keuken is ingedeeld in een L-vorm en is voorzien van een oven, 5-pits gaskookplaat, geïntegreerde vaatwasser, afzuigkap, koelkast en diverse opbergkasten.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, die beide aan de achterzijde van de woning zijn gelegen. De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van praktische, op maat gemaakte kasten. Hiermee benut je de ruimte optimaal en beschik je over veel bergruimte. De tweede slaapkamer is wat compacter, maar zeker niet minder veelzijdig. Vanuit deze kamer heb je bovendien direct toegang tot de tuin. Dankzij de prettige lichtinval is dit een fijne slaapkamer, maar de ruimte leent zich natuurlijk ook uitstekend als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.



De moderne en geheel betegelde badkamer heeft een moderne, tijdloze uitstraling dankzij de combinatie van een donker antraciete vloertegel en witte wandtegels. Je beschikt hier over een dubbele wastafel, een doucheruimte, een ligbad en een wandradiator.

In de technische ruimte vind je de wasmachineaansluiting en de cv-installatie, een Nefit Proline HR combi uit 2011. Ook is hier het mechanische ventilatiesysteem en er zijn extra mogelijkheden voor opslag aanwezig.

#### **Tuin:**

Aan de achterzijde ligt een fijne, onderhoudsarme tuin. De grote terrastegels maken het onderhoud eenvoudig en bieden volop ruimte om buiten te zitten en

van de rust te genieten.

Tegen de achtergevel bevindt zich een buitenkraan. Achterin de tuin is een berging aanwezig en die is voorzien van elektra. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.

#### **Parkeren en garage:**

Ook parkeren is hier uitstekend geregeld. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een afgesloten parkeerterrein dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Bij het appartement hoort één toegewezen parkeerplaats.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen garage, aansluitend aan het parkeerterrein. Deze is voorzien van elektra, een elektrische deur en

automatische verlichting. Een ideale extra ruimte om je auto veilig te parkeren én tegelijkertijd extra bergruimte te hebben.

#### **Algemeen:**

- Wonen met alle voorzieningen op loopafstand;
- Modern en ruim appartement;
- Appartement met achtertuin;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein én een eigen garagebox;
- Glasvezel aanwezig.

Met  
eigen  
garagebox!





## Entree

Eenmaal binnen kom je in de ruime hal van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot alle vertrekken, waaronder de woonkamer, twee slaapkamers, badkamer, toiletruimte, technische ruimte en meterkast. De meterkast is voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar.



## Algemene entree

Via de gezamenlijke entree kom je binnen in het verzorgde gebouw. Hier bevinden zich de intercom en brievenbussen. Vanuit de centrale hal loop je door naar de voordeur van het appartement.





## Woonkamer

De woonkamer is verrassend ruim en voorzien van een mooie in visgraat gelegde pvc vloer. Centraal in de ruimte is er een heerlijke zithoek gesitueerd, welke in eilandopstelling is, waar je heerlijk kunt ontspannen. Aan de voorzijde komt veel lichtinval binnen door de grote raampartijen. De wanden van de woonkamer zijn luxe glad gestuct.



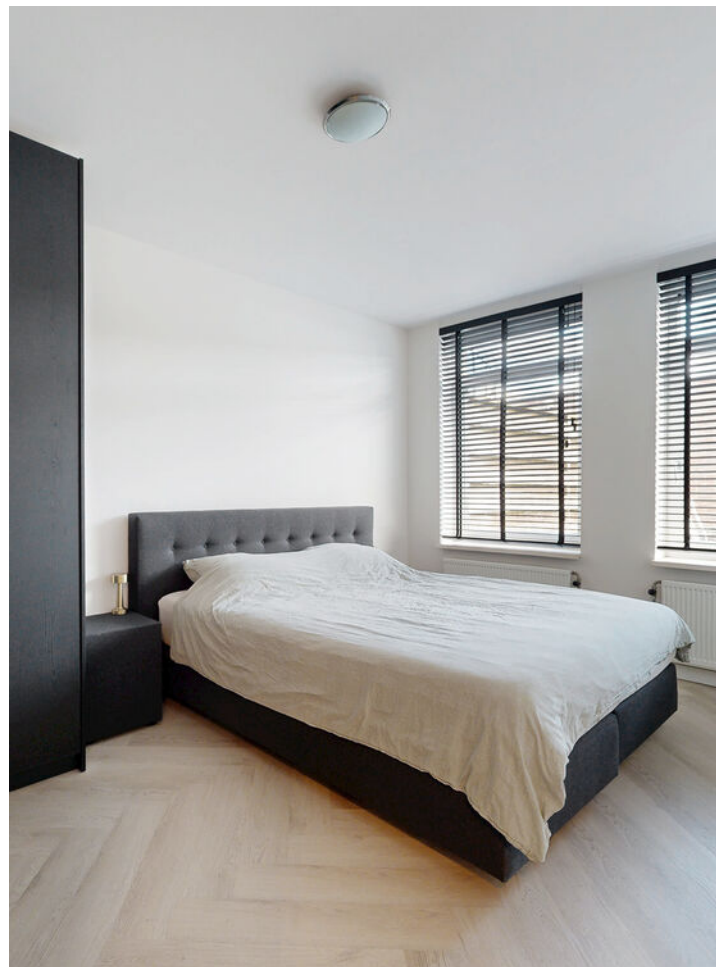


## Keuken

Lopen we verder door, dan komen we bij de keuken waar ook een ruimte is voor de eettafel. Mocht het wenselijk zijn, dan kun je hier met gemak een grotere eettafel plaatsen. De keuken is ingedeeld in een L-vorm en is voorzien van een oven, 5-pits gaskookplaat, geïntegreerde vaatwasser, afzuigkap, koelkast en diverse opbergkasten.







## Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, die beide aan de achterzijde van de woning zijn gelegen. De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van praktische, op maat gemaakte kasten. Hiermee benut je de ruimte optimaal en beschik je over veel bergruimte.





De tweede slaapkamer is wat compacter, maar zeker niet minder veelzijdig. Vanuit deze kamer heb je bovendien direct toegang tot de tuin. Dankzij de prettige lichtinval is dit een fijne slaapkamer, maar de ruimte leent zich natuurlijk ook uitstekend als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.





## Badkamer

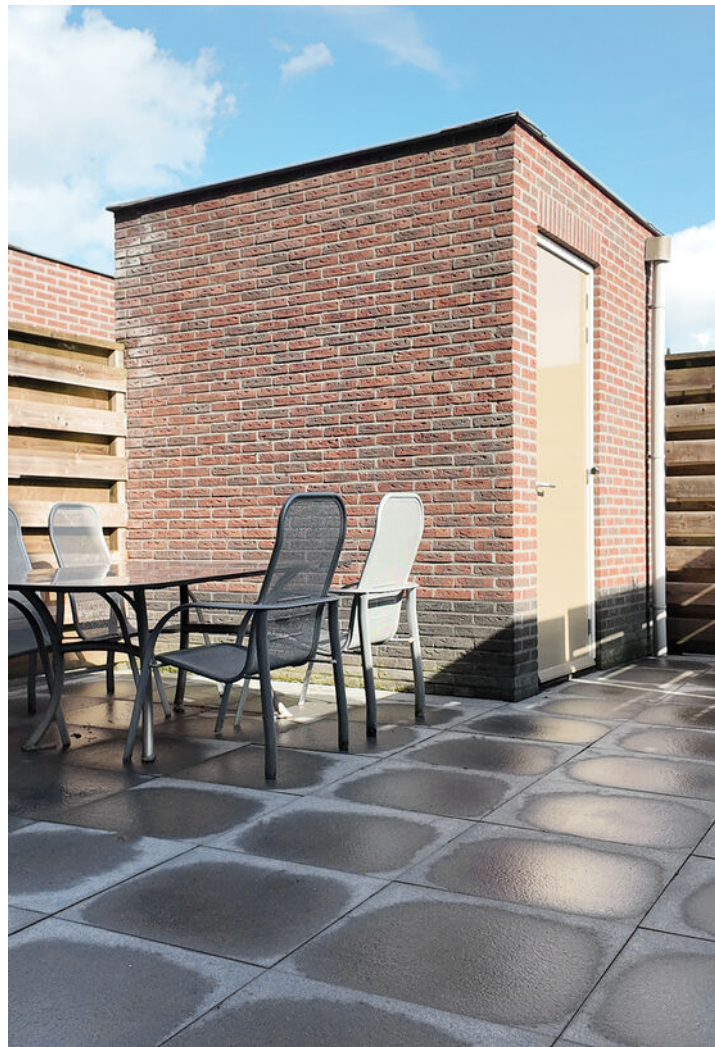
De moderne en geheel betegelde badkamer heeft een moderne, tijdloze uitstraling dankzij de combinatie van een donker antraciete vloertegel en witte wandtegels. Je beschikt hier over een dubbele wastafel, een doucheruimte, een ligbad en een wandradiator.



## Technische ruimte

In de technische ruimte vind je de wasmachineaansluiting en de cv-installatie, een Nefit Proline HR combi uit 2011. Ook is hier het mechanische ventilatiesysteem en er zijn extra mogelijkheden voor opslag aanwezig.





## Tuin

Aan de achterzijde ligt een fijne, onderhoudsarme tuin. De grote terrastegels maken het onderhoud eenvoudig en bieden volop ruimte om buiten te zitten en van de rust te genieten.

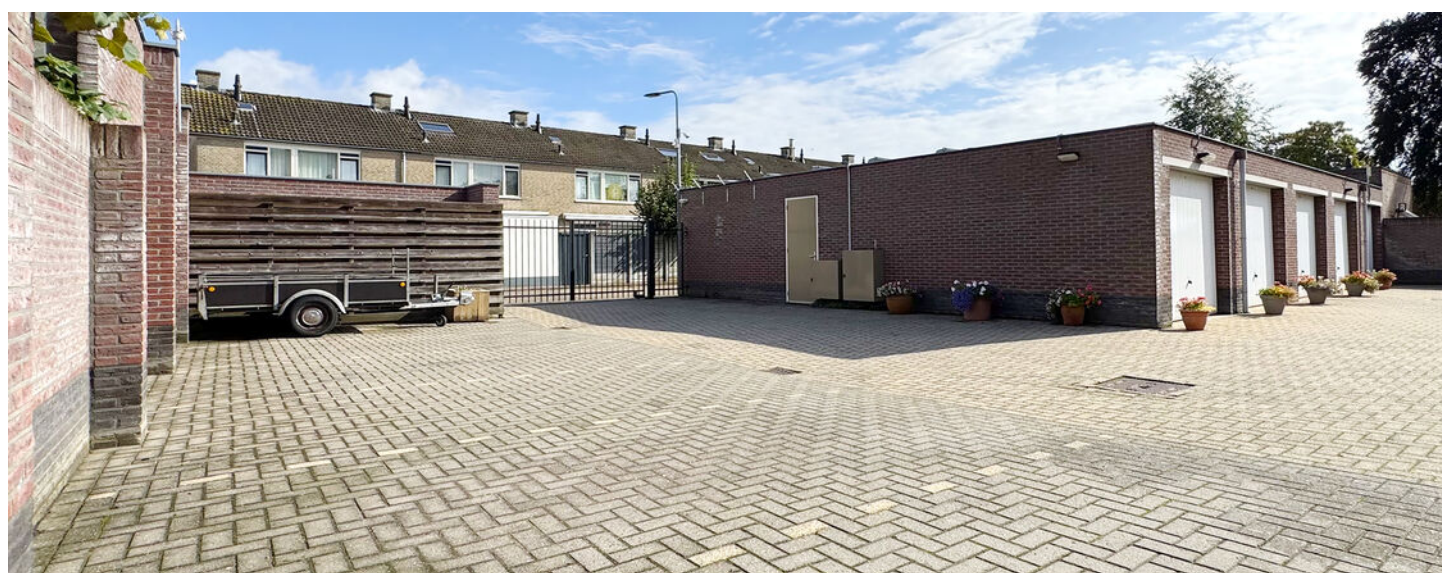
Tegen de achtergevel bevindt zich een buitenkraan. Achterin de tuin is een berging aanwezig en die is voorzien van elektra. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.





## Parkeren

Ook parkeren is hier uitstekend geregeld. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een afgesloten parkeerterrein dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Bij het appartement hoort één toegewezen parkeerplaats.



## Garage

Daarnaast beschikt de woning over een eigen garage, aansluitend aan het parkeerterrein. Deze is voorzien van elektra, een elektrische deur en automatische verlichting. Een ideale extra ruimte om je auto veilig te parkeren én tegelijkertijd extra bergruimte te hebben.

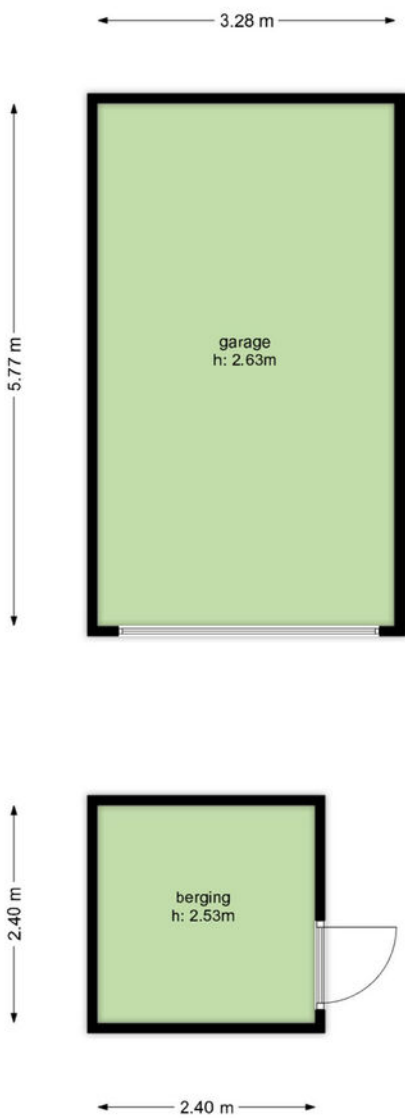


Plattegrond appartement



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

Plattegrond garage en berging



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



# Kadastrale kaart



# Locatie

**Liesbosstraat 38**  
4813 BE, Breda  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

| Beschrijving zaken                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Overname<br>(mogelijk) |
|------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Woning - Interieur                       |                  |             |                        |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                        |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | X           |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                        |
| - gordijnrails                           |                  | X           |                        |
| - gordijnen                              |                  | X           |                        |
| - jaloezieën                             | X                |             |                        |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                        |
| - plavuizen                              | X                |             |                        |
| - Pvc vloer                              | X                |             |                        |
| Woning - Keuken                          |                  |             |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                        |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                        |
| - afzuigkap                              | X                |             |                        |
| - oven                                   | X                |             |                        |
| - koelkast                               | X                |             |                        |
| - vaatwasser                             | X                |             |                        |
| Woning - Sanitair/sauna                  |                  |             |                        |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                        |
| - toilet                                 | X                |             |                        |
| - toiletrolhouder                        | X                |             |                        |
| - toiletborstel(houder)                  |                  | X           |                        |
| - fontein                                | X                |             |                        |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |                  |             |                        |
| - ligbad                                 | X                |             |                        |
| - douche (cabine/scherm)                 | X                |             |                        |

# Lijst van zaken

| Beschrijving zaken                                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Overname<br>(mogelijk) |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| - wastafel                                                      | X                |             |                        |
| - wastafelmeubel                                                | X                |             |                        |
| - toiletkast                                                    | X                |             |                        |
| - toilet                                                        | X                |             |                        |
| - toiletrolhouder                                               | X                |             |                        |
| - toiletborstel(houder)                                         |                  | X           |                        |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |                  |             |                        |
| Brievenbus                                                      | X                |             |                        |
| (Voordeur)bel                                                   | X                |             |                        |
| Rookmelders                                                     | X                |             |                        |
| (Klok)thermostaat                                               | X                |             |                        |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting                        | X                |             |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |                  |             |                        |
| - CV-installatie                                                | X                |             |                        |
| Tuin - Inrichting                                               |                  |             |                        |
| Tuinaanleg/bestrating                                           | X                |             |                        |
| Beplanting                                                      | X                |             |                        |
| Tuin set                                                        | X                |             |                        |
| Tuin - Verlichting/installaties                                 |                  |             |                        |
| Buitenverlichting                                               | X                |             |                        |
| Tuin - Bebouwing                                                |                  |             |                        |
| Tuinhuis/buitenberging                                          | X                |             |                        |



## Aantekeningen



**Wij staan voor u klaar.  
Dag in, dag uit.**

Onze score op basis van **309 beoordelingen**



**9,4**

**9,0**

Verkoper Wethouder  
Trompersstraat 3  
Alles goed en netjes geregeld. Er  
wordt snel gereageerd op  
vragen. We zouden hun zou  
weer als makelaar inschakelen.

**10**

Verkoper Pieter van  
Oldenborghlaan 41  
Wij zijn erg te spreken over van  
Wensen Makelaardij in Klundert.  
Komt al zijn afspraken na en is  
deskundig en hulpvaardig. In 1  
woord TOP.

**10**

Verkoper Hoogmade 17  
Het contact met de makelaar  
is heel fijn. Alles wordt voor je  
geregeld. Op iedere vraag  
heel snel antwoord. Ook het  
admini-stratieve personeel is  
heel goed. Kortom, een  
geweldige make-laar met  
een hele goede service.

Bekijk alle  
recensies en  
beoordelingen  
op **funda.nl**

*eerlijk en oprecht*



Bekijk jouw  
mogelijkheden

### Bereken je hypotheek

Bereid je voor op [rabobank.nl/hypotheek](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto:FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl)

Kom maar op met de toekomst

**BRAVO**  
ERHUIZINGEN  
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een  
scherpe offerte

**0168 - 700534**

## Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop  
van verhuis-  
materiaal



Schilderen, raam- en  
vloerbekleding en  
andere klussen

### Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



Rabobank

[info@bravoverhuizingen.nl](mailto:info@bravoverhuizingen.nl) [www.bravoverhuizingen.nl](http://www.bravoverhuizingen.nl)

Klant-  
tevredenheid,  
dat is waar het  
bij ons om gaat!



# van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement?  
Een ruim familiehuis in een kindvriende-  
lijke wijk? Of juist een toegankelijke  
woning met alle voorzieningen in de  
buurt. Deel je woonwensen met ons en  
ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu,  
en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies

Mogen wij  
óók uw  
makelaar  
zijn?

**Verkocht**



**van wensen  
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.  
Zevenbergsepoort 3  
4791 AD Klundert  
☎ 0168 401 467  
✉ [info@vanwensenmakelaars.nl](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen