

Oude Liesboslaan 261 | Breda

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



Oude Liesboslaan 261 | Breda



Kenmerken

Bouwjaar	1992	Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	1.215 m ³
Energie label	B	Perceel	5.270 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	314 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Vrijstaand wonen op een unieke locatie met uitzicht op het bos, een zwembad, dubbele garage en volop leefruimte

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning waar rust, ruimte en natuur samenkomen? Dan voel je je hier direct thuis. Je woont hier op een royaal perceel van maar liefst 5.270 m² met vrij uitzicht op het bos, geniet van een royale woonkamer, 3 ruime slaapkamers, een prachtige groene tuin met zwembad, meerdere overkappingen en een dubbele garage met bergzolder. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt dat je midden in het groen woont.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze bijzondere woning graag persoonlijk ervaren.

Omschrijving

Begane grond – ruime woonkamer met royale eethoek en werkplek, keuken en bijkeuken

Vanuit de entree loop je naar de centrale hal, die toegang geeft tot de woonkamer, de keuken, de trapopgang naar de 1e verdieping, de meterkast, de bijkeuken en de achtertuin.

Via de dubbele taatsdeuren stap je de royale woonkamer binnen. Aan de voorzijde is het gezellige zitgedeelte gesitueerd. Dankzij de erker geniet je hier van een prachtig vrij uitzicht over het bos, waar je met een beetje geluk zelfs regelmatig een hertje voorbij ziet lopen. De houthaard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte, terwijl de airconditioning op warme zomerdagen bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eethoek. De grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en bieden een prachtig uitzicht over de groene achtertuin. Via de schuifpui stap je direct het overdekte terras op, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Achterin de woonkamer is een praktische werkplek gecreëerd. Een fijne plek om rustig thuis te werken, maar deze ruimte leent zich ook uitstekend als speelhoek voor de kinderen of bijvoorbeeld een gezellige leeshoek.

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken, die eveneens uitkijkt op de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, een combi-oven/magnetron, een magnetron, een spoelbak en een houten werkblad.

Via een tussenhal kom je in de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een praktische wastafel.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en ruime badkamer
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte, een vaste kast en een praktische bergruimte. Dankzij de grote dakkapel geniet je ook hier van een prachtig uitzicht over het bos aan de voorzijde.

In de bergruimte bevinden zich de cv-combiketel (Nefit, 2025) en via een luik is de bergzolder bereikbaar.

Aan de achterzijde liggen 2 fijne slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en is voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor voelt de kamer heerlijk ruim en licht aan. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een vaste kast en airconditioning.

De badkamer is ruim opgezet, volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een ligbad, een royale inloofdouche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel. Een comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint én afsluit.

Tuin – prachtige groene tuin met zwembad, overdekte terrassen, diverse bergingen en een dubbele garage

De fraai aangelegde achtertuin bestaat uit een mooie combinatie van sierbestrating, een gazon en kleurrijke borders met bomen en volwassen beplanting. Het royale overdekte terras is voorzien van meerdere dakramen die geopend kunnen worden, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door heerlijk buiten zit.

Een absolute blikvanger is het zwembad (met zonnecollectoren en warmte dek). Op warme zomerdagen is dit dé plek om af te koelen of juist ontspannen te genieten van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich nog een sfeervolle overkapping met een aangrenzende berging.

Daarnaast zijn er nog meerdere praktische bergingen aanwezig. Eén hiervan is ingericht voor de zwembadinstallatie. Een andere berging is voorzien van een elektrisch rolluik en biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld een aanhanger, fietsen of tuingereedschap. Ook beschikt het perceel over een carport.

Naast de woning ligt de royale dubbele garage, die via een loopdeur vanaf het overdekte terras bereikbaar is. Hier is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's én voor een werkbank of hobbyruimte. Via de elektrische sectionaaldeur rijd je eenvoudig de garage in vanaf de oprit. Bovendien beschikt de garage over een royale bergzolder, bereikbaar via een vaste trap. De garage is gebouwd in spouw en voorzien van een eigen meterkast, elektra en water.













































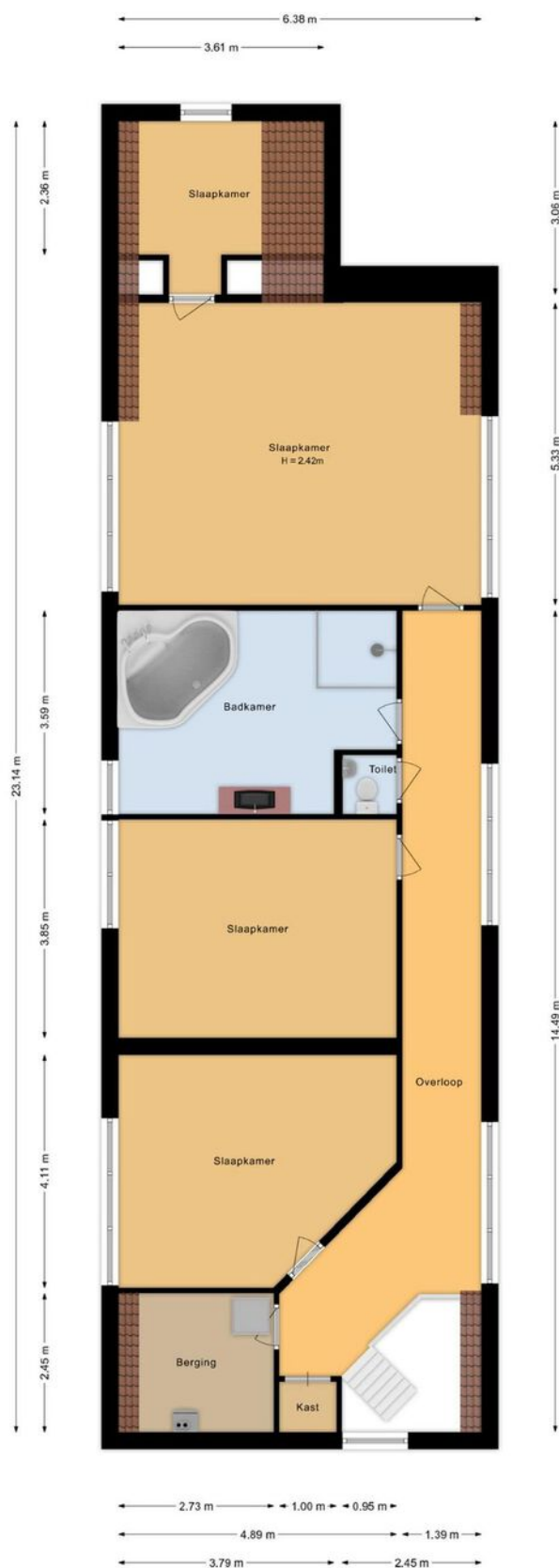




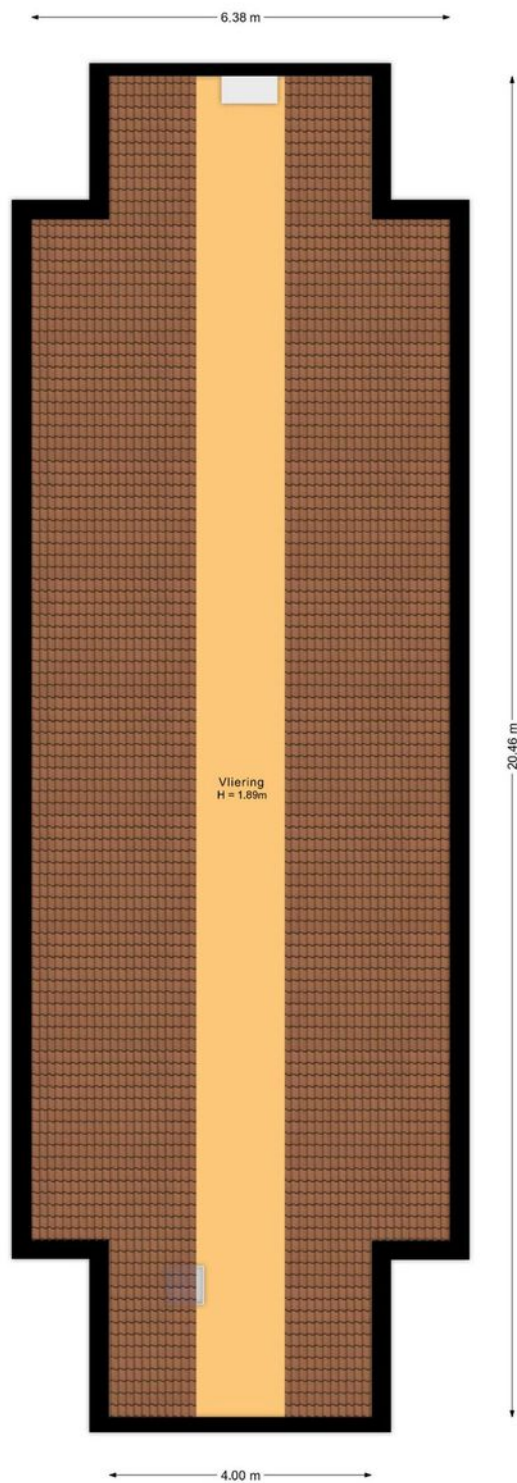
Plattegronden



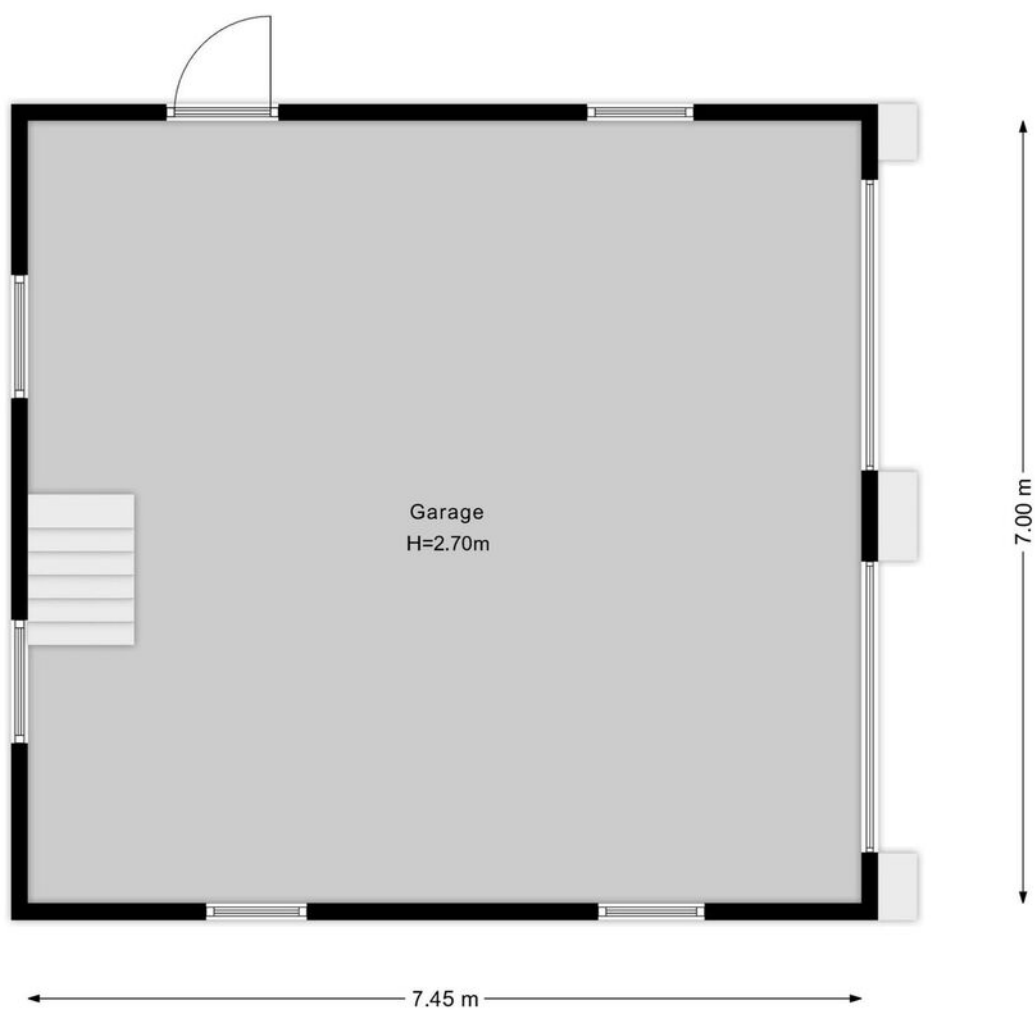
Plattegronden



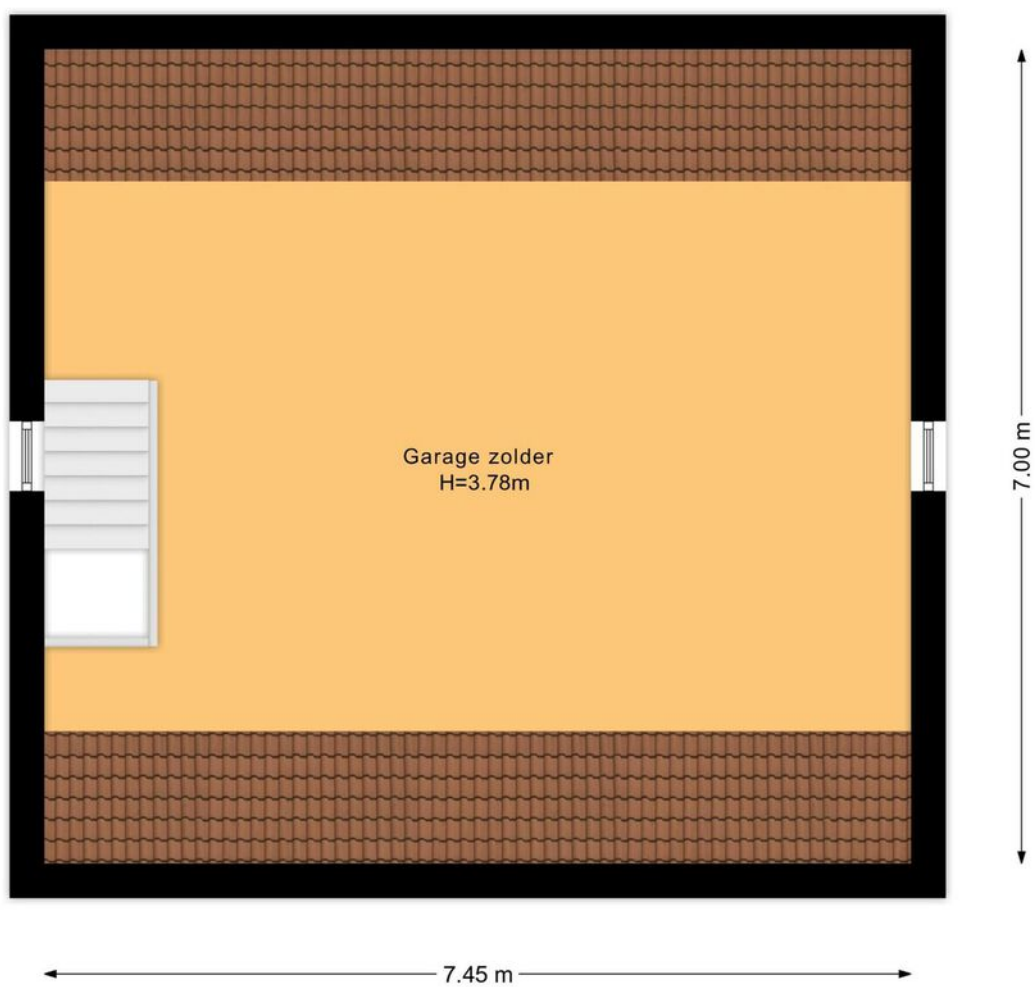
Plattegronden



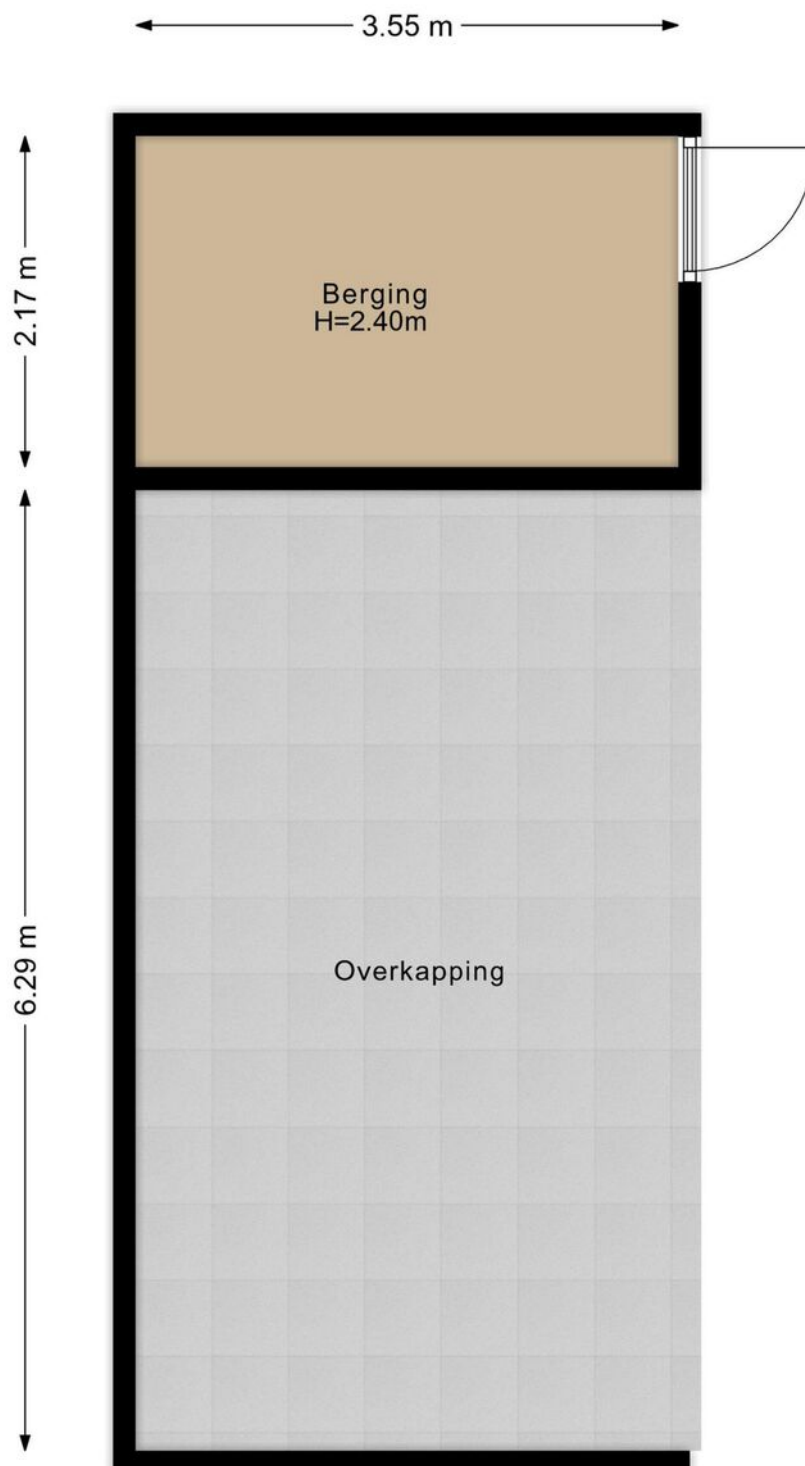
Plattegronden



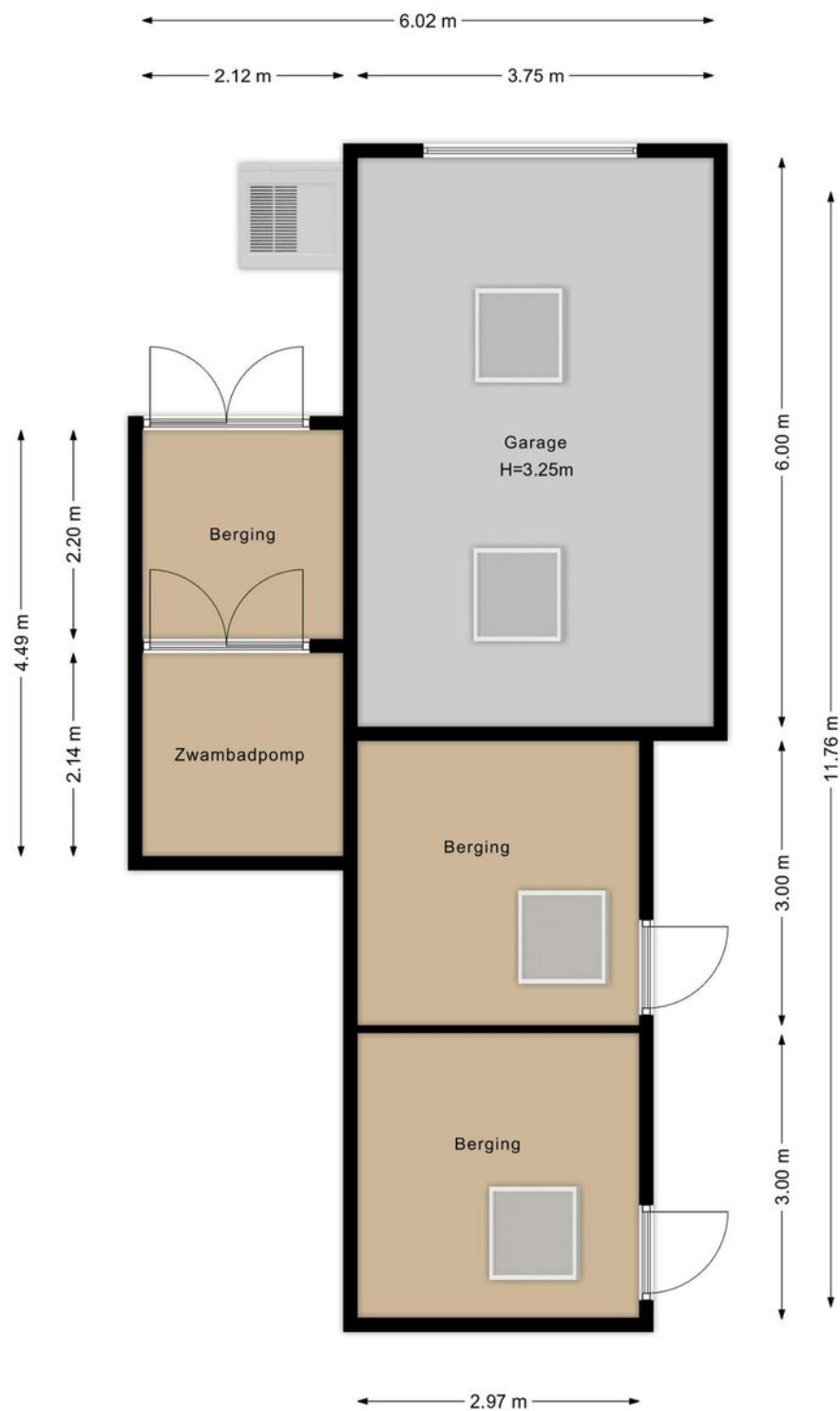
Plattegronden



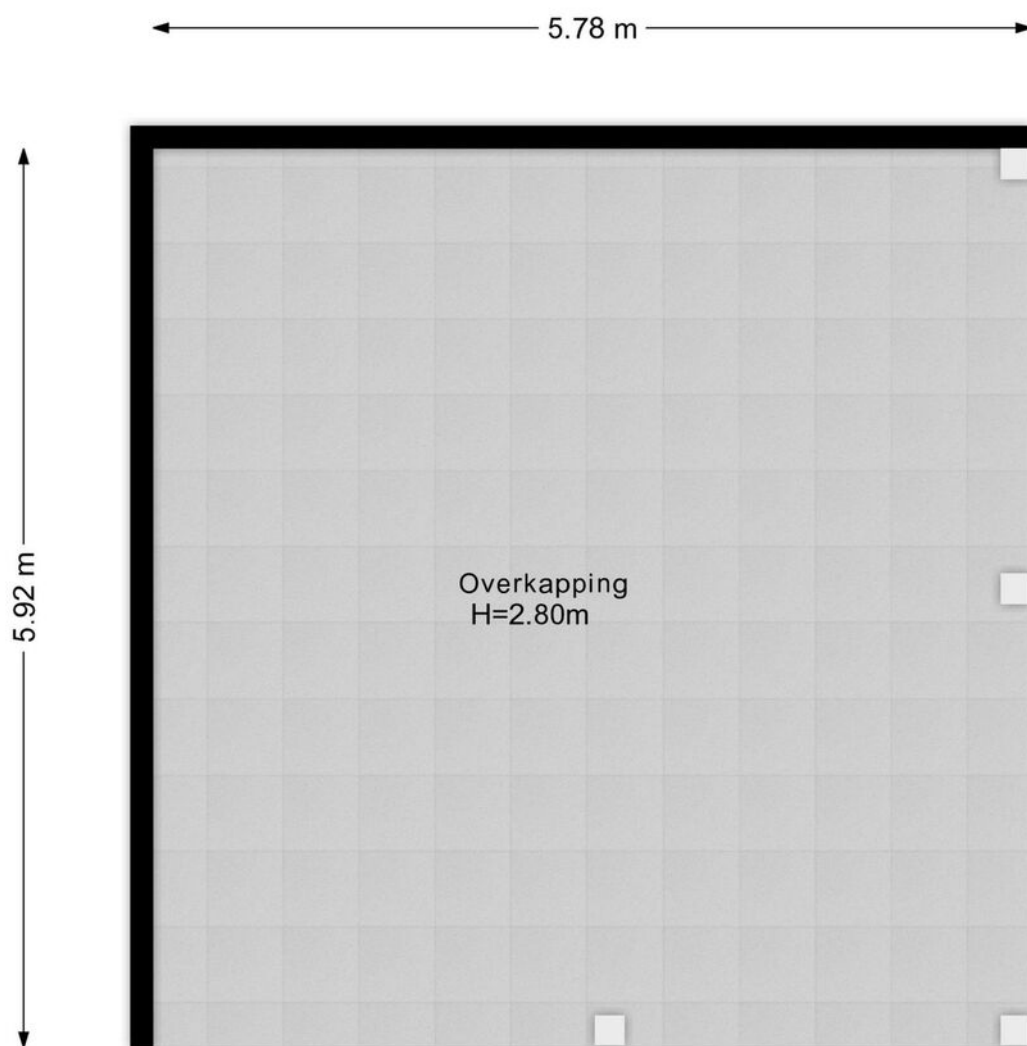
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Princenhage	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	1669	
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 4 maart 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



Algemeen

- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Het eetgedeelte en de werkplek zijn voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. De rest van de woning beschikt over elektrische screens.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond heeft grotendeels een plavuizen vloerafwerking. De woonkamer beschikt hier over een houten vloer.
- De 1e verdieping is grotendeels voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van 1 slaapkamer, de badkamer en de toiletruimte.
- De woonkamer en de ouderslaapkamer zijn voorzien van een airconditioning.
- De woning beschikt over een camera- en alarmsysteem.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- De woning is gelegen in een rustige omgeving met het bos voor de deur.
- Uitvalswegen van en naar Breda zijn in de nabijheid.

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 warmwatoestellen 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 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit 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.

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. 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/Google. We hebben topscores 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



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur