Jan Ligthartstraat 32 | **Breda**

Vraagprijs € 667.500,- k.k.



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

Jan Ligthartstraat 32 | **Breda**



Kenmerken

Bouwjaar	2021	**Ligging**	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	**Ligging tuin**	west
Type woning	tussenwoning	**Inhoud**	520 m³
Energielabel	A+++	**Perceel**	126 m²
Aantal kamers	5	**Woonoppervlakte**	129 m²
Aantal slaapkamers	4		

Verrassend ruim wonen met 4 slaapkamers, een luxe keuken en een fijne achtertuin

Ruimte, comfort en een gezellige uitstraling komen hier mooi samen. Je beschikt over een lichte woonkamer met gashaard, een uitgebreide open keuken met kook- en spoeleiland, maar liefst 4 slaapkamers en een moderne badkamer. Ook buiten is het goed toeven in de verzorgde achtertuin. Het energielabel A+++ maakt het geheel compleet. Kortom een instapklare, energiezuinige en ruime woning op een kindvriendelijke en groene locatie dichtbij de dagelijkse voorzieningen.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en kom zelf ervaren hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft!

Omschrijving

Begane grond – sfeervol wonen en uitgebreid koken
Via de entree stappen we de hal binnen. Hier vind je de meterkast, de deels betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en een vaste kast waarin de warmtepomp is opgesteld.

Vanuit de hal lopen we door naar het woongedeelte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde, waardoor je hier prettig en privé zit met zicht op de achtertuin. Dankzij de schuifpui en de loopdeur is er volop contact met buiten en stap je zo de tuin in. De gashaard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en sfeer. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische kast met een extra boiler.

De open keuken is een echte blikvanger en biedt volop ruimte om uitgebreid te koken. Het kook- en spoeleiland is uitgerust met een spoelbak met Quooker, een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en kastruimte. Daartegenover staat een royale kastenwand met boven- en onderkasten, laden, een koelkast, vriezer, (stoom)oven en een gezellige koffiecorner. Aan het eetbarretje schuif je gemakkelijk aan terwijl er wordt gekookt. Voor langere etentjes met vrienden of familie is er het sfeervolle eetgedeelte aan de voorzijde van de woning.

1e verdieping – royale slaapkamer en complete badkamer
Vanuit de woonkamer nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot de slaapkamer, de badkamer en de separate toiletruimte.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Hierdoor heb je hier een royale en lichte kamer met volop mogelijkheden voor een groot bed en kastruimte. Het Franse balkon vormt een leuke toevoeging en zorgt voor extra licht.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met zitje, regen- en handdouche, een ligbad met handdouche en een dubbele wastafel met meubel. Een fijne ruimte om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

2e verdieping – nog eens 3 slaapkamers en een wasruimte
We vervolgen onze weg naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers en de separate wasruimte bereikbaar.

2 slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en de 3e ligt aan de achterzijde. Alle kamers hebben een prettig formaat en profiteren van een fijne hoeveelheid daglicht. Daarmee heb je op deze verdieping volop ruimte voor slapen, werken, logeren of een andere invulling die bij jouw woonwensen past.

3e verdieping – volop bergruimte
Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Hier wacht een grote open ruimte waar je meer dan genoeg plek hebt voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Ook de WTW-installatie en de omvormer van de zonnepanelen bevinden zich hier.

Achtertuin – lekker naar buiten
De achtertuin is gelegen op het westen en is verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders met beplanting en een pergola. Op het terras is voldoende ruimte voor een fijne tuinset, zodat je hier gezellig kunt eten of borrelen. Ook is er een buitenkraan aanwezig.

Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de poort heb je toegang tot de achtergelegen brandgang.





























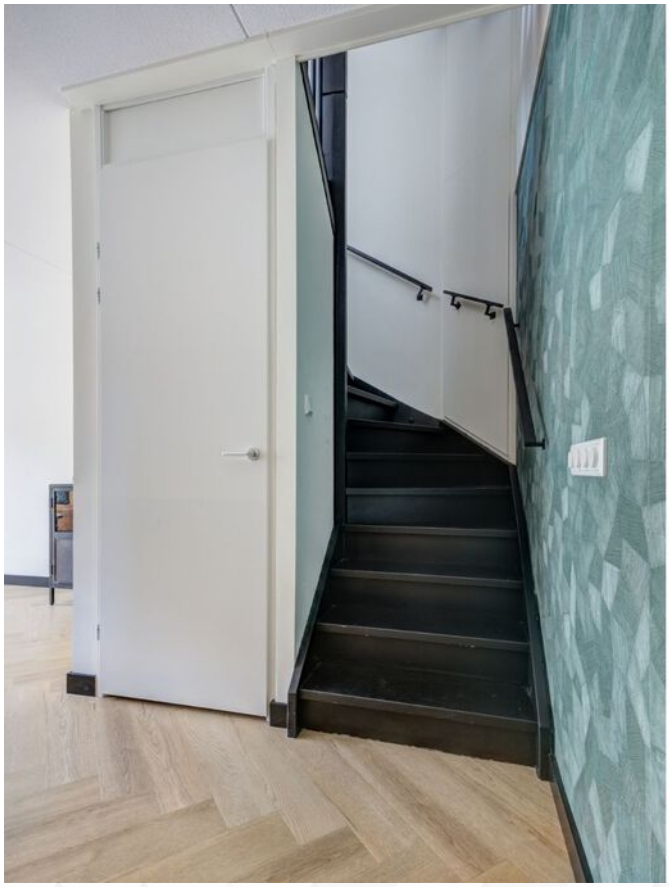




















































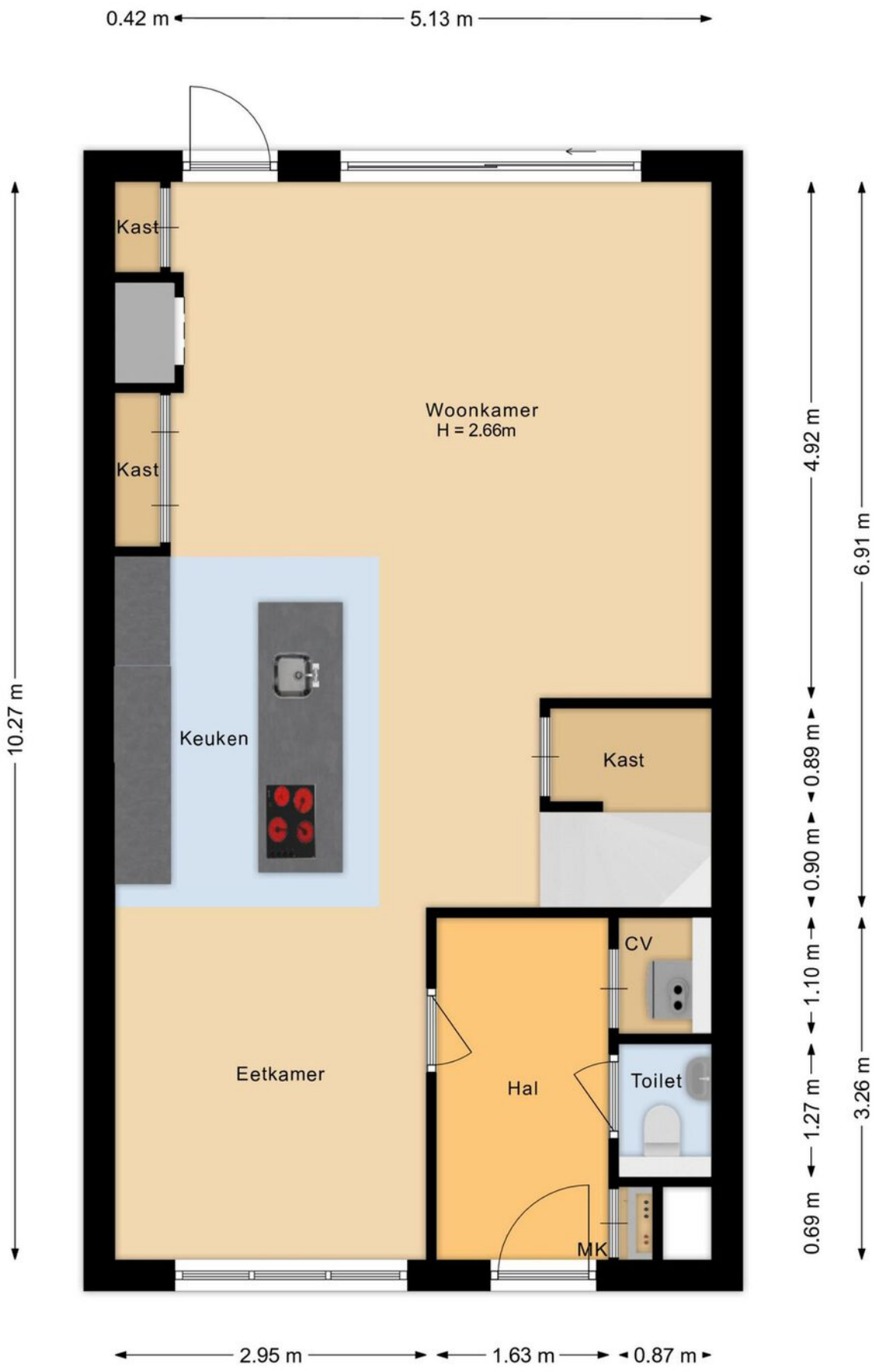





32


32

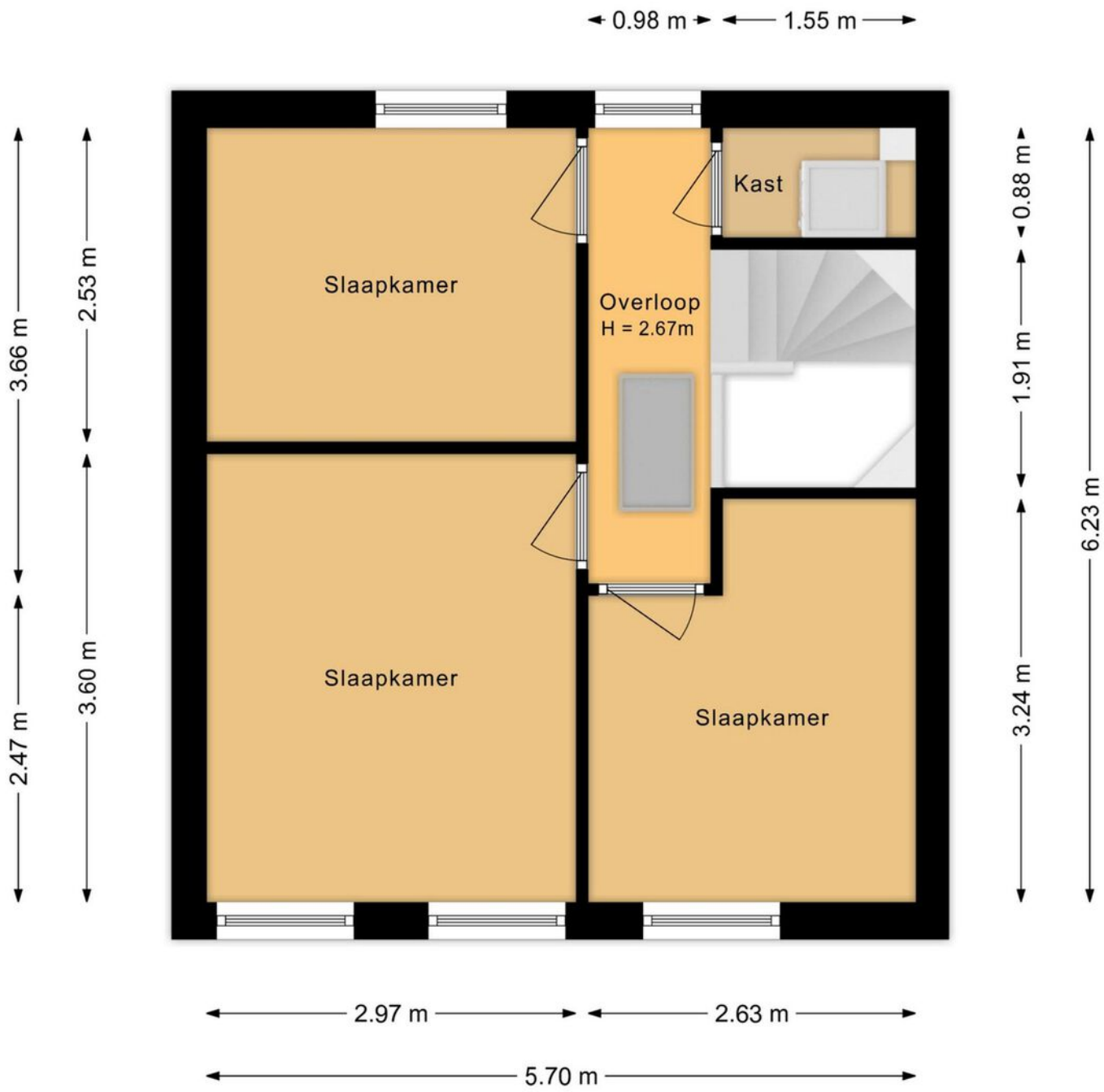
Plattegronden



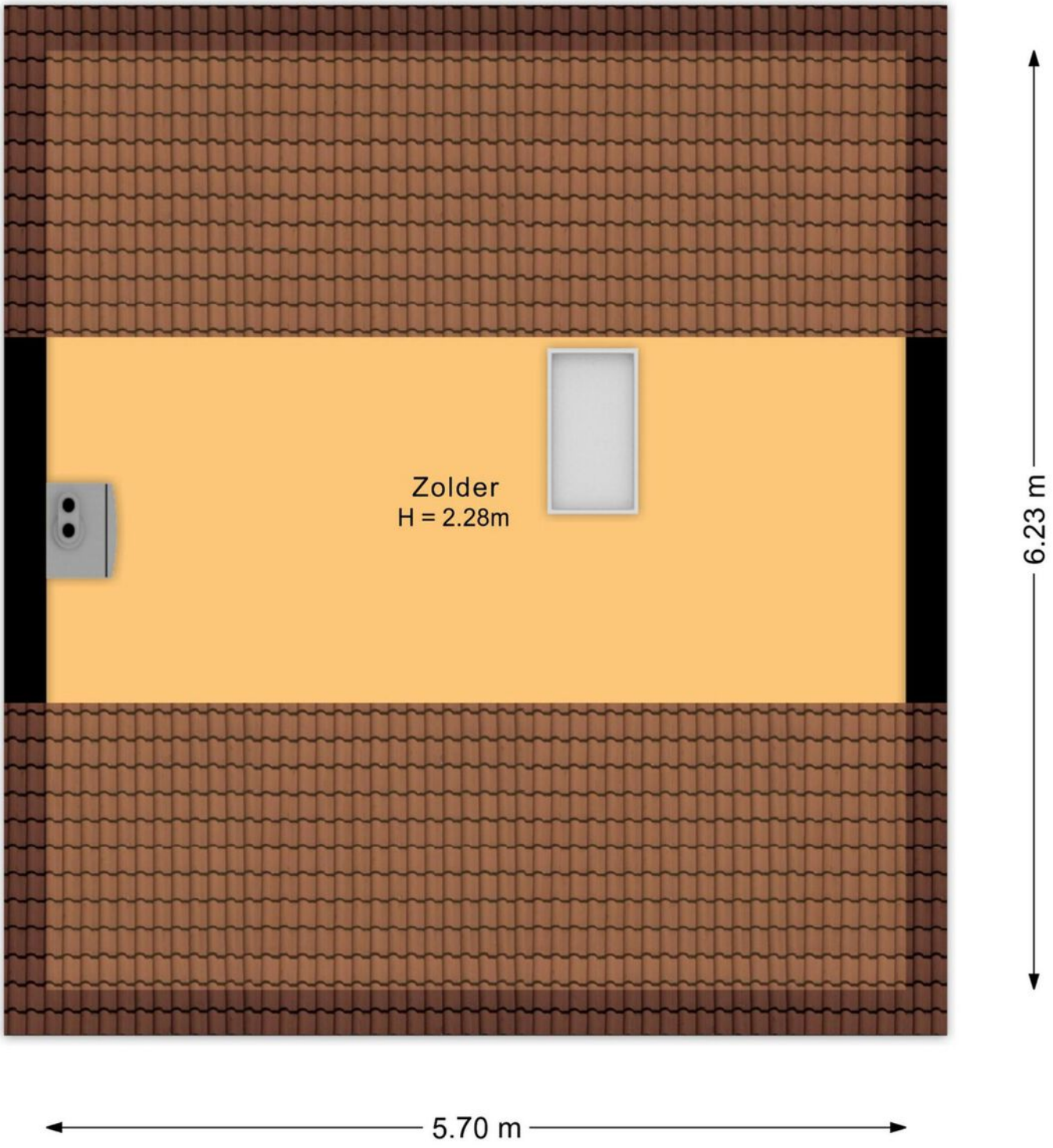
Plattegronden



Plattegronden



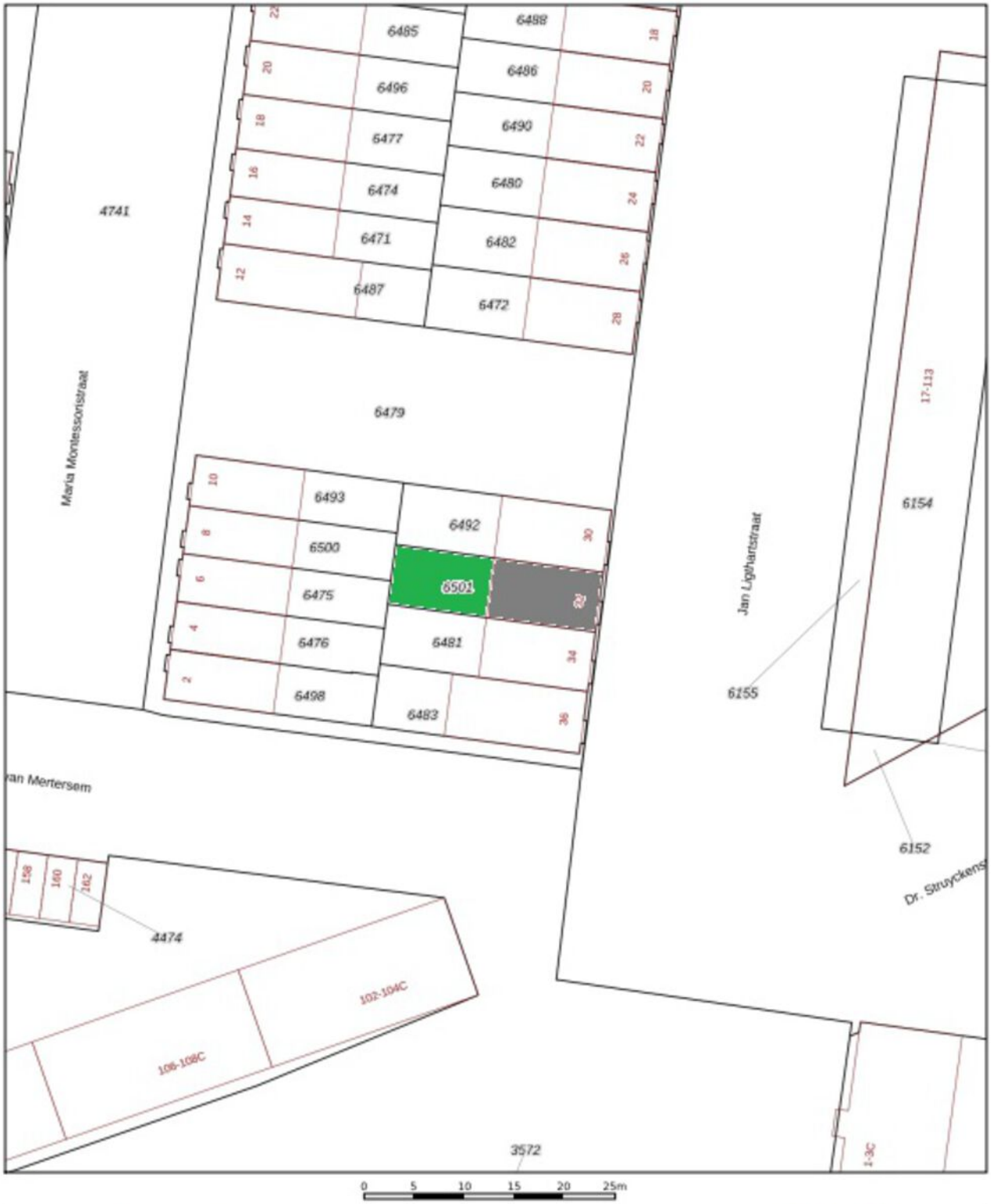
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

26 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Princenhage
Sectie	I
Perceel	6501

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

Op de kaart



Algemeen

- De woning beschikt over een energielabel A+++.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- De gehele woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren met vloerverwarming en vloerverkoeling op iedere verdieping.
- De woning heeft een pvc vloerafwerking, met uitzondering van de betegelde toiletruimtes en badkamer.
- De woning beschikt over een warmte terugwin unit met luchtverversing in alle kamers
- Er wordt per maand ca. € 107,- betaald voor de huur en het onderhoudscontract van de warmtepomp.
- De woning beschikt over een waterontharder.
- De woning heeft 10 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.
- De woning is gelegen op een kindvriendelijke en groene locatie op loopafstand van het Dr. Struyckenplein met alle dagelijkse voorzieningen nabij.

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

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.

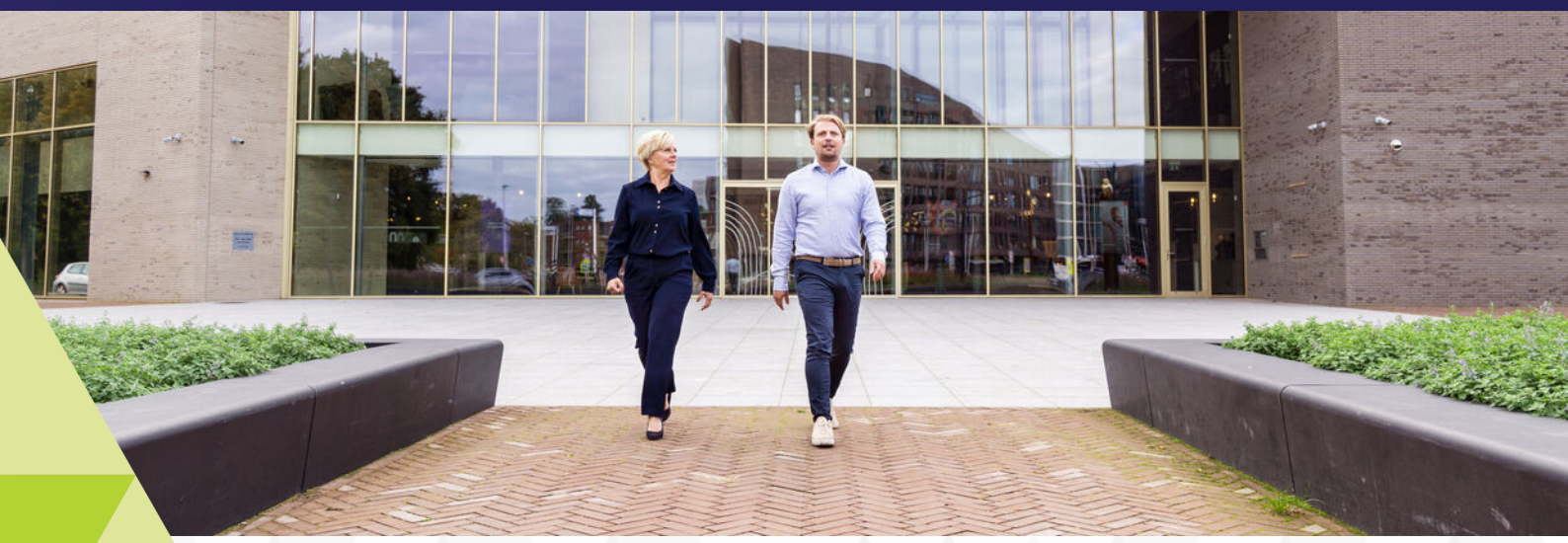
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport 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



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM