

Leistraat 62 A2

B R E D A



Vraagprijs: € 685.000,= k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	170 m ²
Perceelsoppervlakte::	160 m ²
Inhoud:	524 m ³
Aantal kamers:	7 (8 mogelijk)
Aantal slaapkamers:	6
Bouwjaar:	2003
Isolatie:	volledig geïsoleerd.
Verwarming:	CV-ketel HR
Energielabel:	A
Bijzonder:	Goede locatie, veel ruimte en mogelijkheden.



OVER DE WONING



DEZE FANTASTISCHE, ROYALE WONING LIGT IN DE WIJK ZANDBERG; ÉÉN VAN DE POPULAIRSTE WIJKEN VAN BREDA. DE WONING HEEFT 3 WOONLAGEN, EEN ZONNIGE TUIN ÉN EEN RUIM DAKTERRAS.

MET 6 (SLAAP)KAMERS, 2 BADKAMERS EN VOLOP INDELINGSMOGELIJKHEDEN IS DIT HET IDEALE HUIS VOOR EEN GROOT GEZIN, EEN PRAKTIJK OF WERKRUIMTE AAN HUIS OF DUBBELE BEWONING.



De begane grond heeft een royale leefruimte en open keuken, de 1e verdieping telt 4 slaapkamers en een badkamer en op de 2e verdieping zijn nog eens 2 kamers, een kleine keuken en een doucheruimte. Deze etage is uitermate geschikt als gastenverblijf, kantoor/praktijk aan huis en biedt volop potentie om er een zelfstandige woonruimte voor een ouder kind of au pair van te maken. Ook is er mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te creëren.

De woning ligt aan een rustige straat in de wijk Zandberg; een populaire en sfeervolle wijk, op steenworp afstand van het gezellige Ginneken met winkeltjes, speciaalzaken en horeca. Ook het bruisende stadscentrum is in 10 minuten per fiets bereikbaar. Daarnaast is het Mastbos vlakbij, net als basisscholen en supermarkten. Er zijn veel groene speelplekken, een kinderboerderij en basisscholen in de wijk wat deze woning een fijne leefomgeving voor gezinnen maakt.

Kortom: een heerlijke woning aan een rustige straat op een perfecte locatie, dichtbij alle voorzieningen. Ideaal voor een groot gezin of voor wie graag extra ruimte wil voor hobby's of een thuiswerkplek.

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning. Bel voor meer informatie of een afspraak voor een bezichtiging met AVL Real Estate: 06 - 4379 5768.

Begane grond

- Via de voortuin bereik je de overdekte entree. De ruime hal is deels voorzien van Portugese vloertegeltjes, deels van vloerbedekking; trapopgang naar de eerste verdieping; meterkast (7 groepen en aardlek); gedeeltelijk betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.
- Ruime L-vormige living, voorzien van eikenhouten vloerdelen en schuifpui naar de achtertuin.
- Royale leefkeuken, voorzien van RVS spoelbak met mengkraan, 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



1e verdieping

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 4 royale slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 3.17 x 4.19 m), gelegen aan de voorzijde.

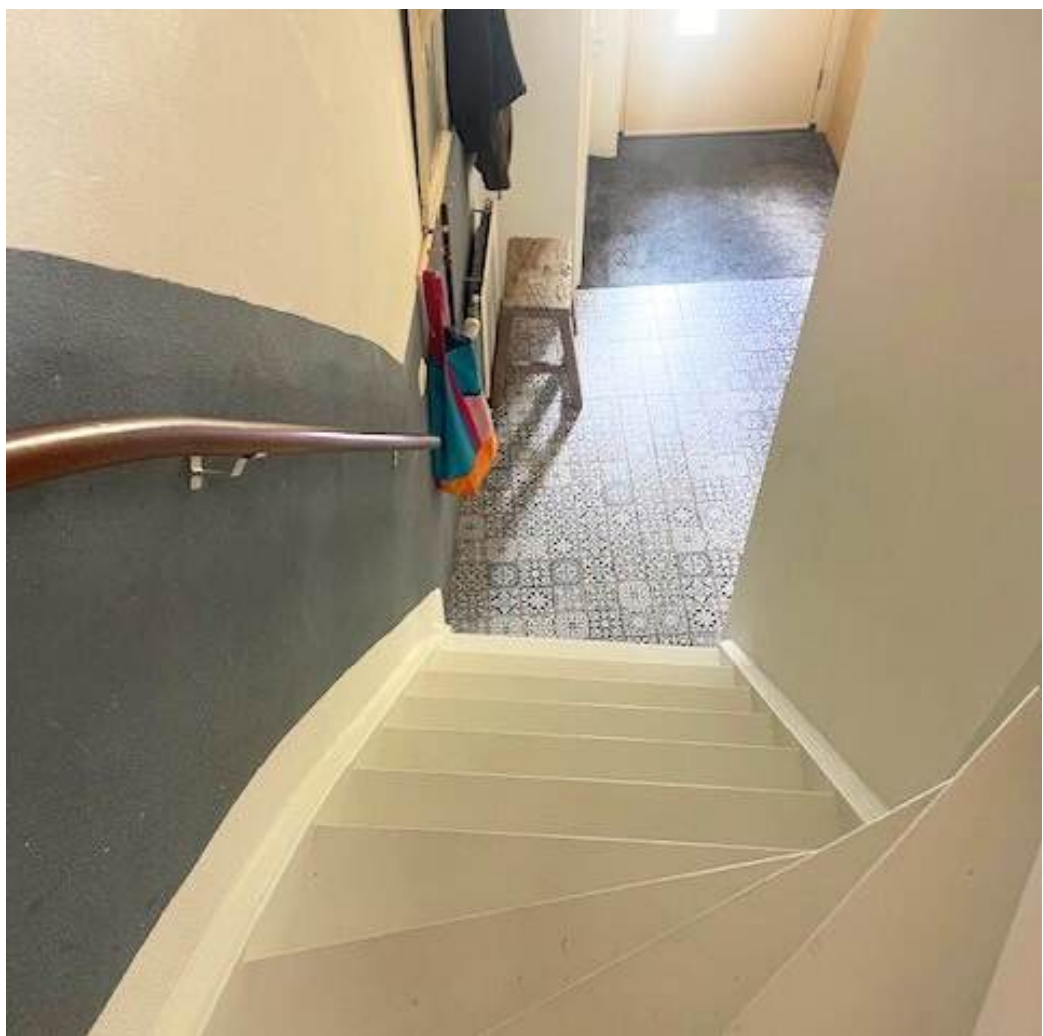
Slaapkamer 2 (ca. 4.19 x 2.39 m), eveneens gelegen aan de voorzijde.

Badkamer 1 (ca. 3.17 x 2.36 m), voorzien van ligbad, douchecabine, toilet en aansluitpunt voor een wasmachine.

Slaapkamer 3 (ca. 4.60 x 3.15/2.92 m), gelegen aan de achterzijde, voorzien van een vaste wastafel en op dit moment in gebruik als schildersatelier.

Slaapkamer 4 (ca. 3.30 x 2.77/2.41 m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 staat in open verbinding met de stookruimte die plaats biedt aan de hybride CV-ketel en de WTW-installatie. de vloer van de 1e verdieping is gedeeltelijk voorzien van tapijttegels en linoleum.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



2e verdieping

Hal met toegang tot:

Slaapkamer 5 (ca. 4.50 x 2.24 m), gelegen aan de achterzijde.

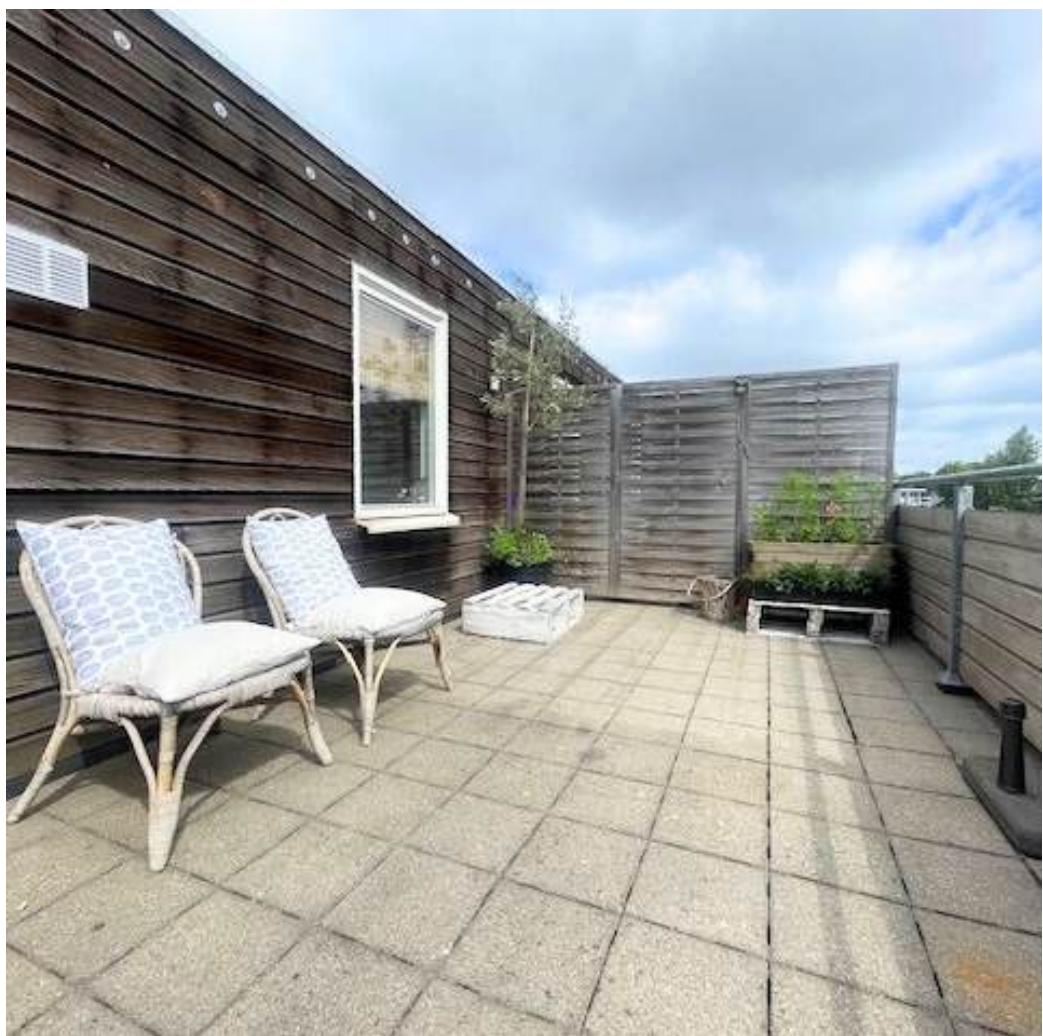
Badkamer 2 (ca. 2.28 x 2.00 m), voorzien van doucheruimte, vaste wastafel en toilet. Ook deze badkamer heeft een aansluitpunt voor wasapparatuur.

Woonkamer / 6e slaapkamer (ca. 5.84 x 3.34 m).

Open kitchenette (ca. 2.29 x 2.02 m), voorzien van eenvoudig keukenblok met 4-pits gaskookplaat.

Via de keuken is er toegang tot het ruimte terras (17 m²) op het Oosten.

De vloer de de 2e verdieping is, met uitzondering van de badkamer, voorzien van laminaat.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Tuin

De weelderige, zonnige achtertuin is circa 10 meter diep en ligt op het Westen. De tuin is deels bestraat en deels beplant met kleurrijke bloemen en struiken. De tuin is voorzien van een buitenkraantje.

Berging

De houten berging (ca. 3.45 x 2.60 m) is voorzien van elektra.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIJST VAN ZAKEN BIJ: LEISTRAAT 62 A2

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
TUIN				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- in overleg: salie, blauwe regen, bosbes	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
WONING				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Voordeurbel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders 1e en 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Boiler / close-in boiler	☐	☐	☐	☒
CV-ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander / kachels	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen / voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Inbouwverlichting	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☐
Luxaflex / lamellen / rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse kasten / legplanken	☐	☒	☐	☐
Vaste kasten	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking / plavuizen	☒	☐	☐	☐
Parketvloer / laminaat / houten vloer	☒	☐	☐	☐

KEUKEN:

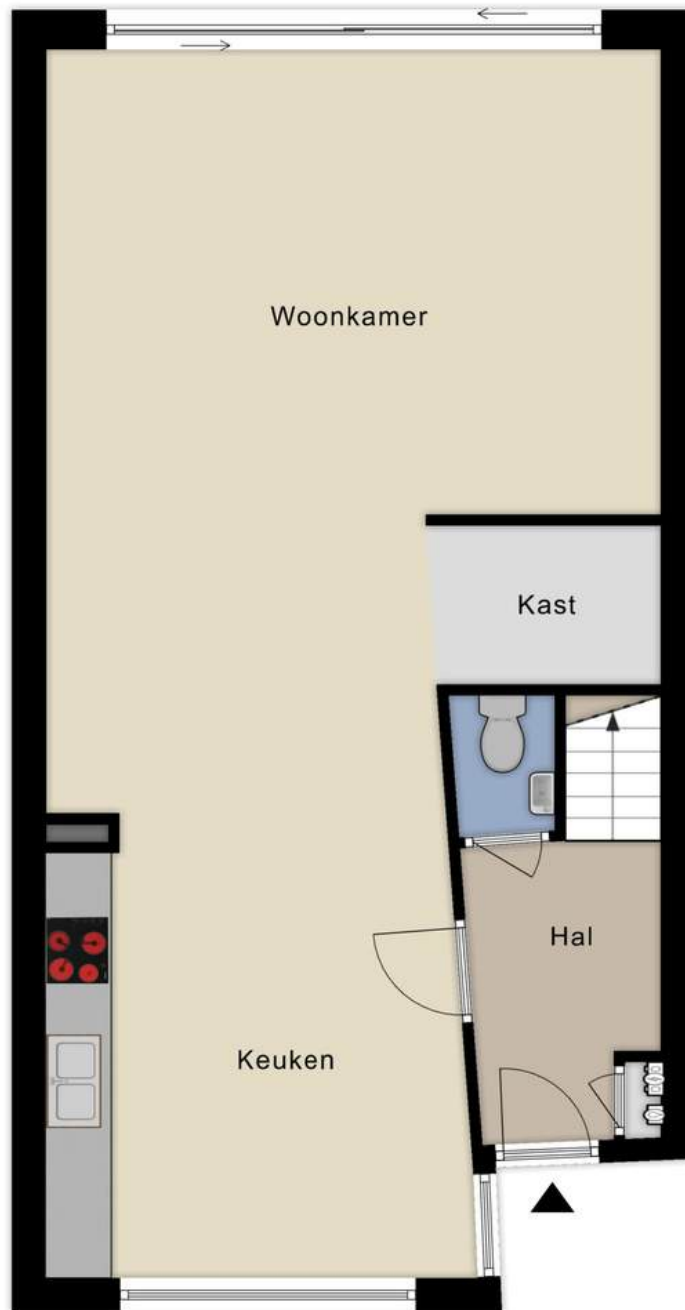
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Vaatwasmachine (functioneert niet)	☒	☐	☐	☐
Stoomoven	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

SLAAPKAMERS:

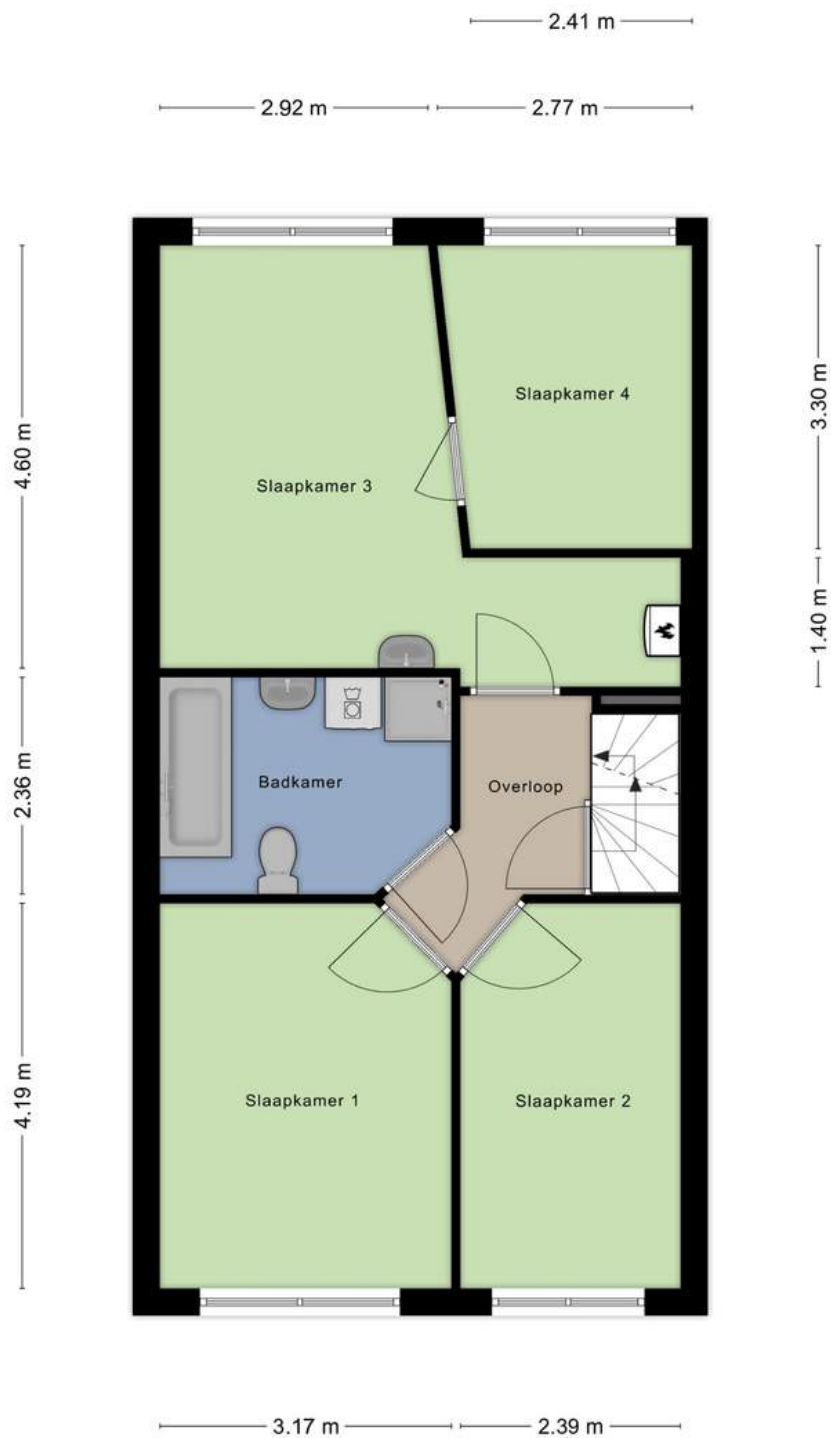
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Losse kasten / legplanken	☐	☒	☐	☐
Wastafel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
BADKAMER(S):				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wasmachinekraan	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires, planchets, spiegels	☒	☐	☐	☐
Douche - / badscherf	☒	☐	☐	☐
Wastafel met ombouw / accessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafelverlichting	☐	☐	☐	☐
Vuilcontainers / milieubox	☒	☐	☐	☐
Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
OVERIGE ZAKEN:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PLATTEGROND



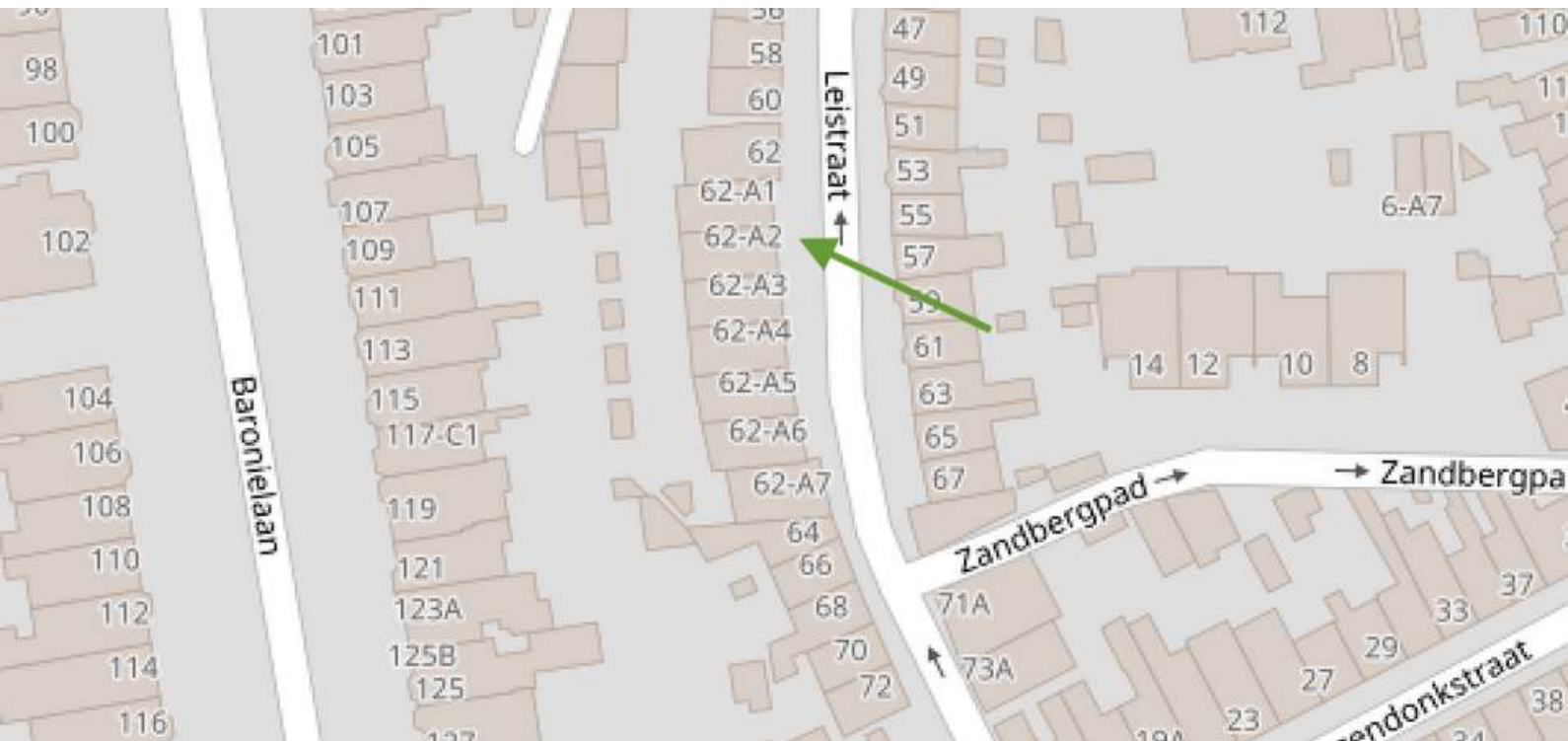
PLATTEGROND

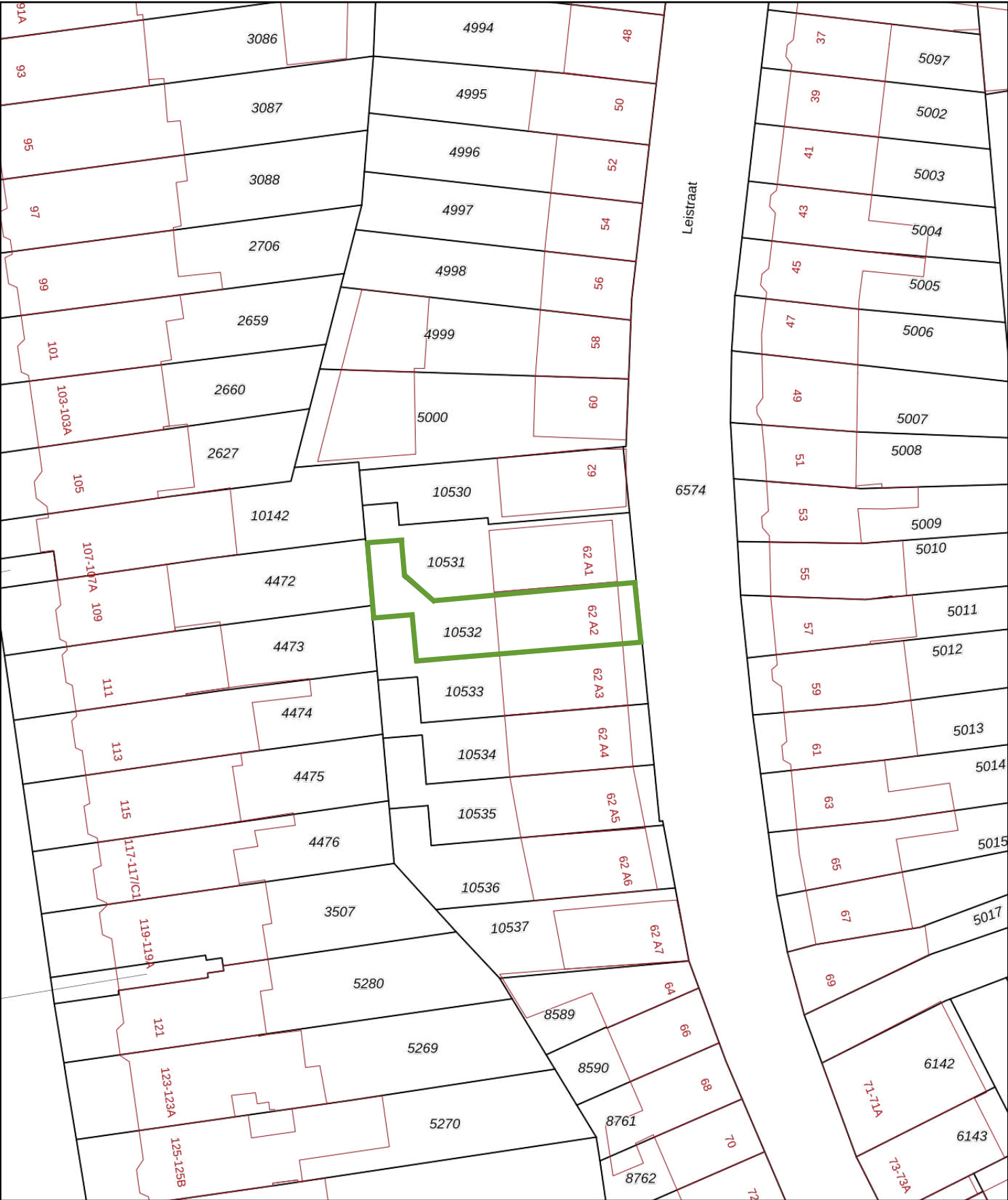


PLATTEGROND



LOCATIE





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie D

Perceel 10532

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 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 databankenrecht.



ALGEMEEN

- De woning ligt in de gewilde wijk Zandberg, op steenworp afstand van het gezellige Ginneken, het stadscentrum, winkels, het Mastbos en de in- en uitvalswegen.
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A
- In de straat is er onderling goed contact tussen burens.
- Het is 5 minuten lopen naar de supermarkt.
- De in- en uitvalswegen zijn goed en snel bereikbaar.
- Om de volle potentie van deze woning te zien is een bezichtiging van harte aan te bevelen.

OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat gevestigd is aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



WWW.AVLREALESTATE.NL

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768
astrid@avlrealestate.nl

AVL
REAL ESTATE