

TE KOOP.



Smits van Waesberghestraat 16 Breda
€ 1.450.000,-- k.k.



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ



Inhoud

Inleiding	5
Specificaties	6
Begane grond	11
Eerste verdieping	27
Tweede verdieping	41
Tuin	55
Garage	65
Bijzonderheden	66
Plattegronden	68
Omgeving & locatie	75
Informatie & verkoop	80
Extra Informatie	82
Is dit uw droomhuis	85
Onze expertise	86
Schonck, Schul & Compagnie online	88



Inleiding

Bent u op zoek naar een heerlijk ruime familiewoning nabij het station en de bruisende binnenstad van het prachtige Breda, net buiten de singels? Dan is dit royale herenhuis absoluut een bezichtiging waard.

Deze zeer ruime woning beschikt over een eigen oprit, een royale garage met roldeur én gratis parkeervergunning voor bewoners. Gelegen op een aantrekkelijke en gewilde woonlocatie, dichtbij alle voorzieningen en het stadscentrum van Breda.

Binnen geniet u van volop leefruimte, waaronder een enorme woonkamer met open leefkeuken, vijf grote slaapkamers, twee badkamers en een praktische grote bijkeuken.

Specificaties

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	A+
Bouwjaar	2015
Voorzieningen	Vloerverwarming Gashaard Airconditioning Zonnepanelen
Woonoppervlakte	ca. 311 m ²
Onderhoud	Uitstekend
Ligging	Toplocatie nabij station, binnenstad en singels van Breda.
Parkeerfaciliteiten	Parkeren op eigen terrien. Gratis parkeervergunning voor bewoners. Daarnaast bezoekersregeling betaald parkeren tegen een gereduceerd tarief.
Oplevering	In overleg







Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime hal met garderobe, de meterkast (voorzien van 14 groepen en 4 aardlekschakelaars) en de gas- en watermeter. Daarnaast bevindt zich hier een modern betegeld hangtoilet met fonteinje.

Vanuit de hal bereikt u via een stijlvolle taatsdeur de riante living. Dankzij de grote raampartijen en maar liefst twee dubbele openslaande deuren naar de tuin geniet deze leefruimte van een prachtige lichtinval. De sfeervolle gashaard vormt het warme middelpunt van de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open leefkeuken.

De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een kookeiland met composiet werkblad, ingebouwde elektra, een RVS spoelbak en een Quooker. Verder is de keuken uitgerust met een vaatwasser en een 5-pits kooktoestel.

Aan de andere zijde bevindt zich een royale kastenwand met koelkast, twee combi ovens en een ingebouwde koffieautomaat.

Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken met volop bergruimte, aansluitingen voor de wasmachine en droger, een uitstortgootsteen en een loopdeur naar de tuin. Vanuit hier is tevens de zeer ruime inpandige garage bereikbaar.

De garage beschikt over een elektrische kanteldeur en een eigen oprit.

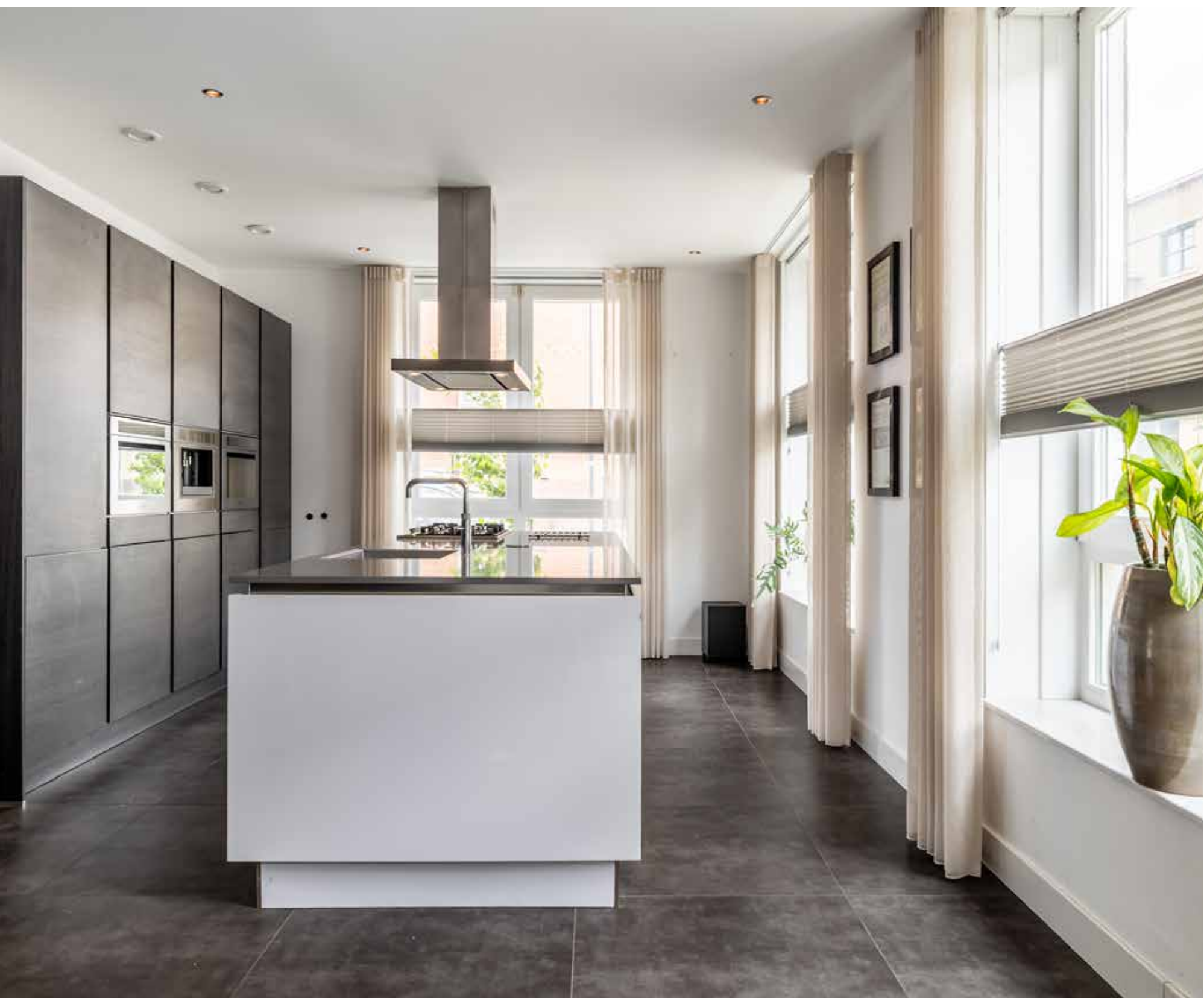
















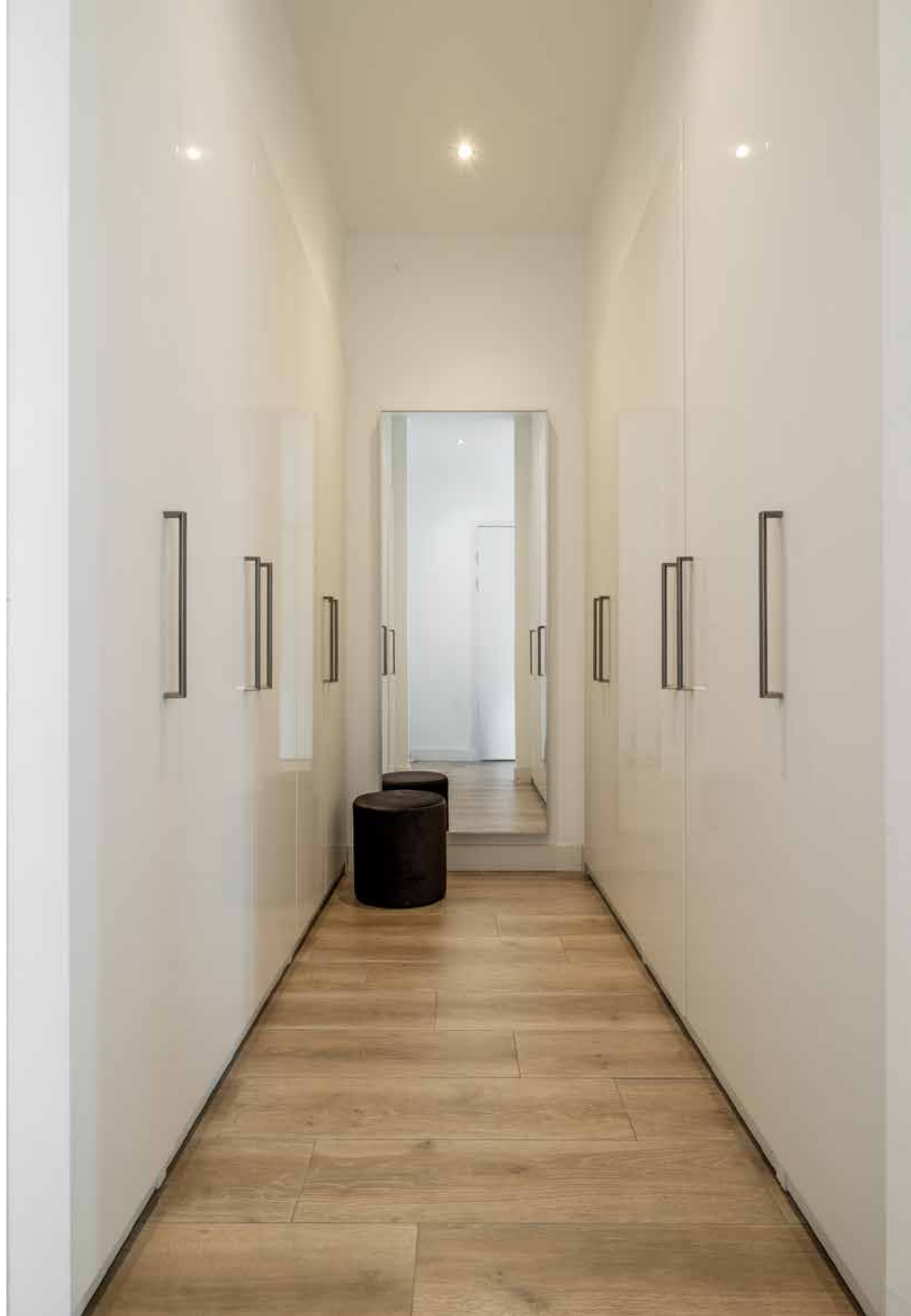
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separate toiletruimte, een badkamer en een ruime berging met aansluitpunt voor de wasmachine.

Slaapkamer I (ouderslaapkamer) is zeer royaal uitgevoerd en voorzien van airconditioning. Daarnaast beschikt deze kamer over een eigen kledruimte met aan beide zijdes: twee kasten met dubbele deur en één kast enkele deur en directe toegang tot de badkamer.

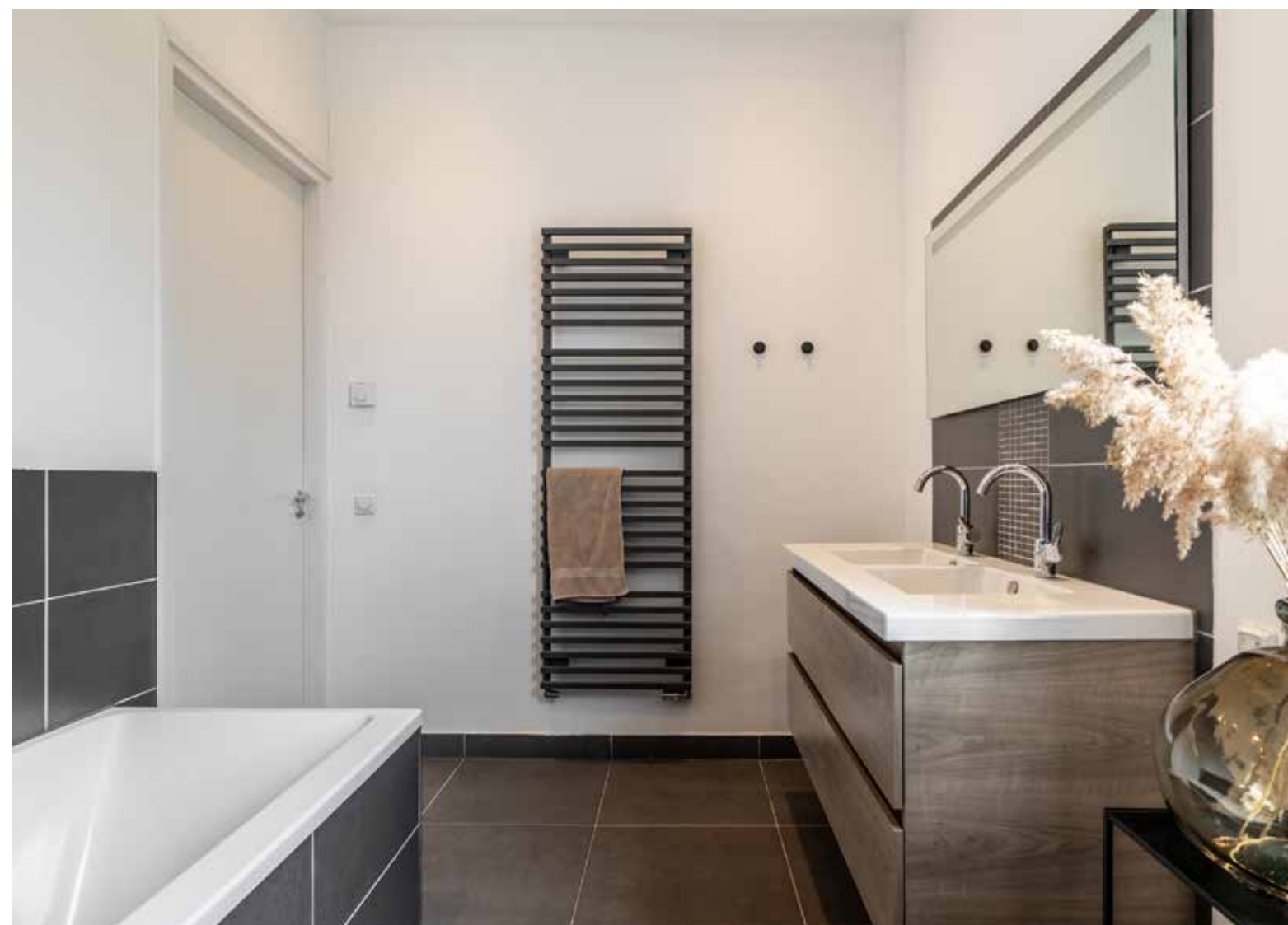
De luxe badkamer is compleet uitgerust met een ruime inloopdouche met stortdouche, een dubbele wastafel met berglades, een comfortabel duobad en een designradiator.

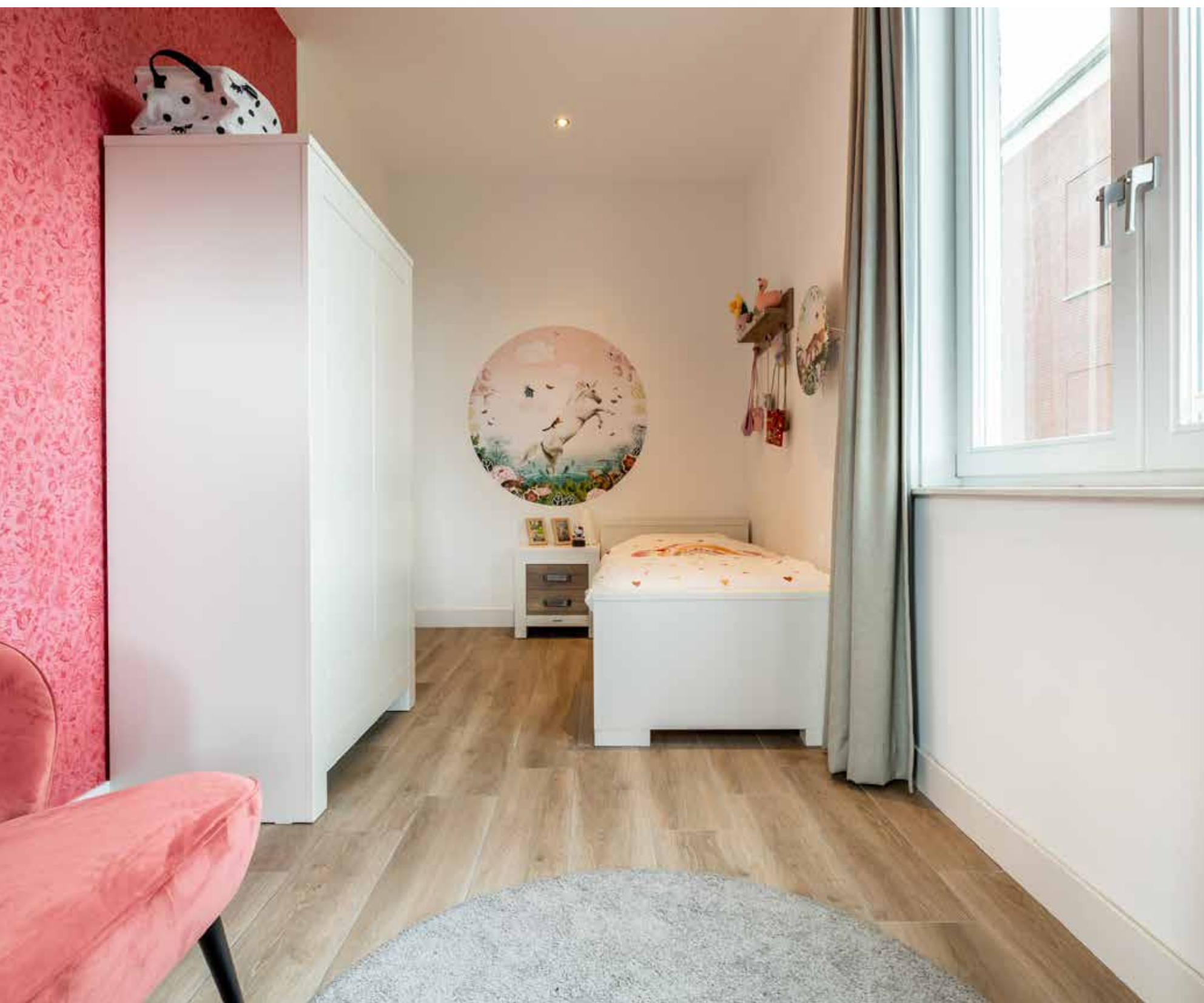
Van één grote slaapkamer zijn op stijlvolle wijze twee volwaardige kamers gerealiseerd. Dit zijn slaapkamer II en slaapkamer III.















Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot een grote berging, een gymruimte, twee riante slaapkamers en de tweede badkamer met derde toilet.

Slaapkamer IV is voorzien van airconditioning en beschikt over een Frans balkon.

Slaapkamer V is eveneens voorzien van airconditioning en heeft ook een Frans balkon.

De tweede badkamer is royaal uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche met stortdouche en een wastafel.

Daarnaast is er een separate toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

De gymruimte is ontstaan uit een voormalige berging en biedt volop mogelijkheden voor sport en ontspanning.

De berging is voorzien van een nieuwe Remeha cv-installatie (2025) en de omvormer van de 16 zonnepanelen.

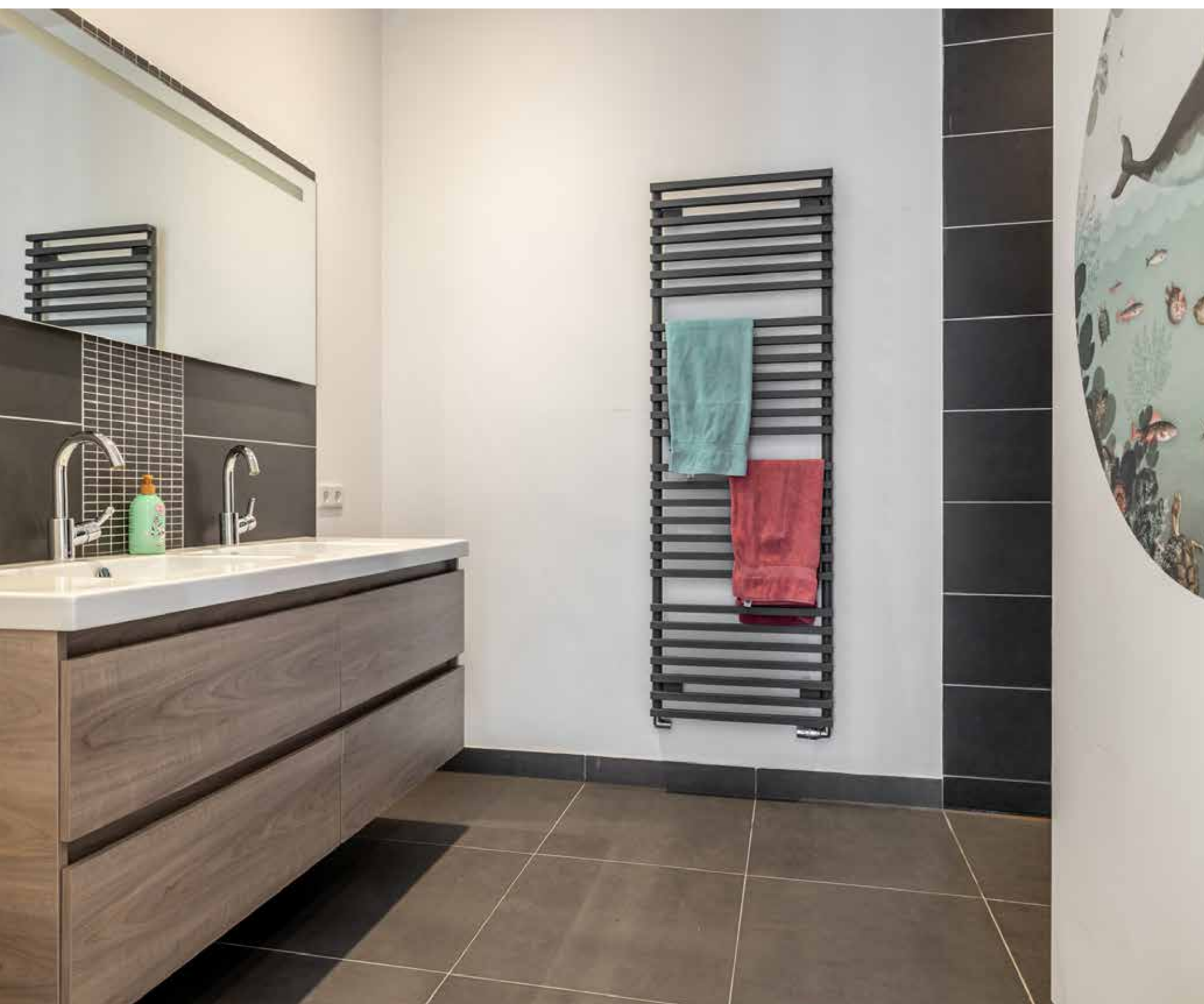














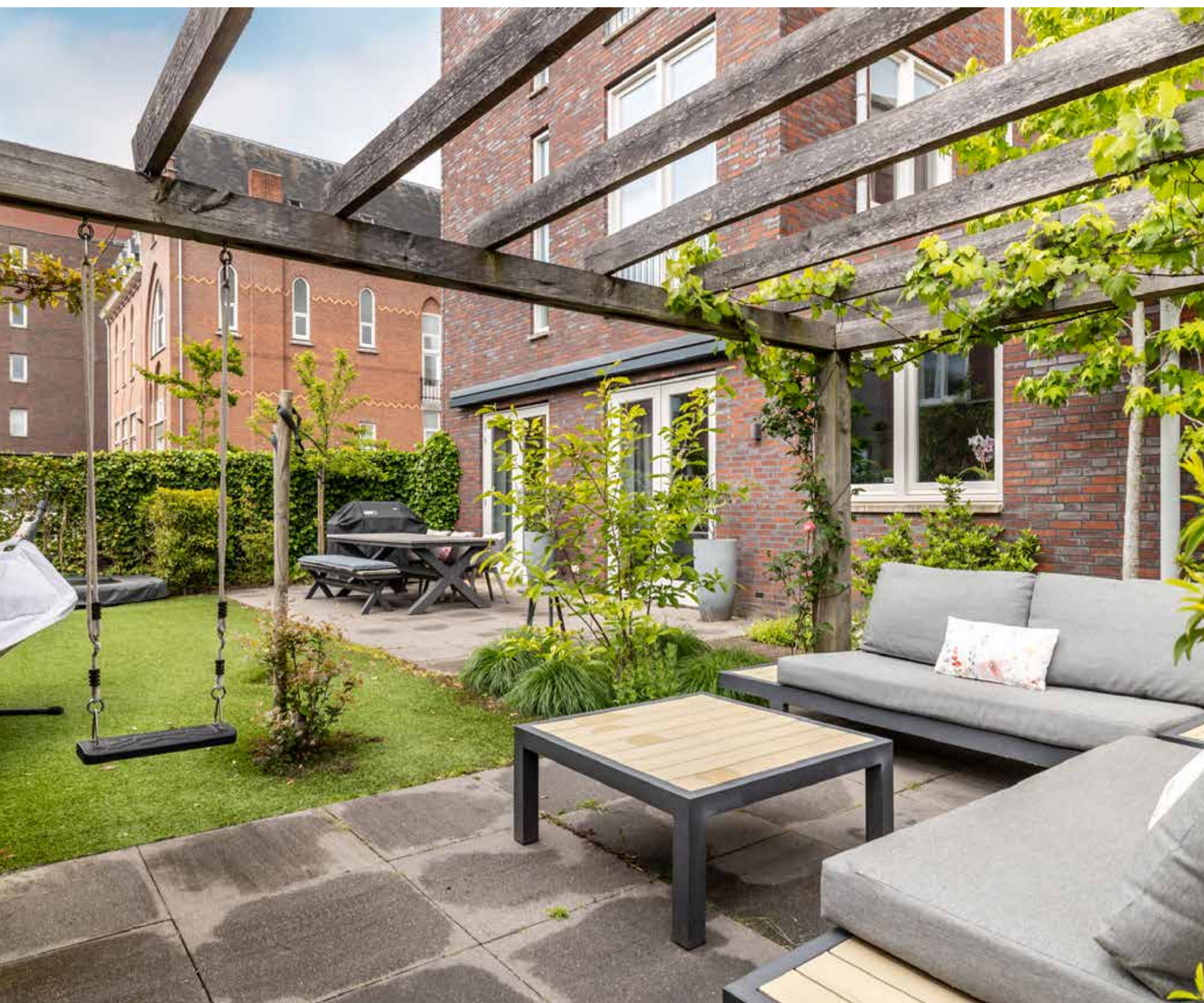
Tuin

De gezellige achtertuin is gelegen op het zuiden en grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin, waardoor u hier heerlijk rustig woont. De tuin beschikt over een achterom.

Hier kunt u ontspannen onder de pergola of genieten van de zon in alle rust.

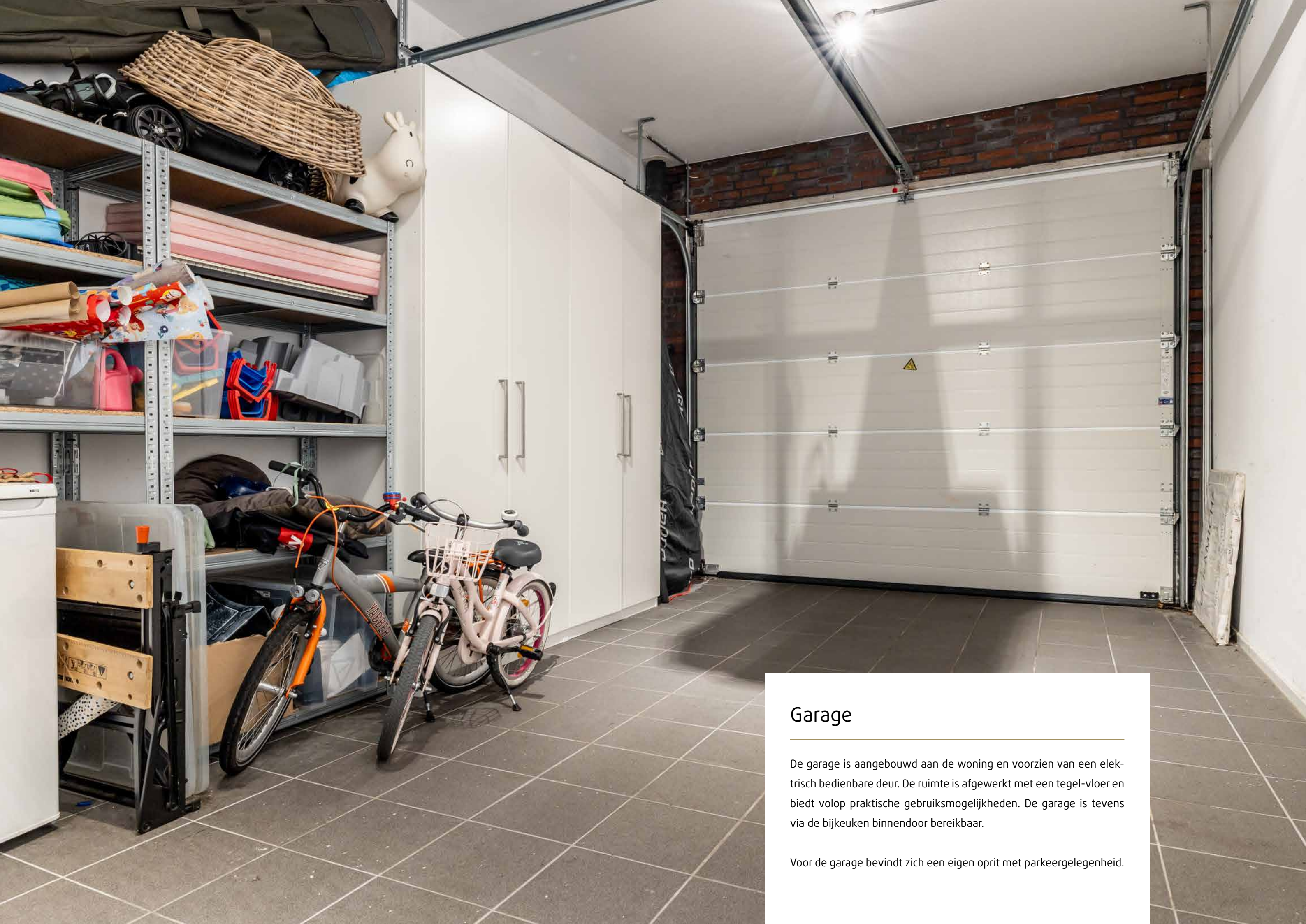
Daarnaast is er een praktische berging aanwezig, voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag.











Garage

De garage is aangebouwd aan de woning en voorzien van een elektrisch bedienbare deur. De ruimte is afgewerkt met een tegel-vloer en biedt volop praktische gebruiksmogelijkheden. De garage is tevens via de bijkeuken binnendoor bereikbaar.

Voor de garage bevindt zich een eigen oprit met parkeergelegenheid.

Bijzonderheden

- De woning is volledig voorzien van vloerverwarming.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- Parkeren is mogelijk op eigen terrein en via een aan te vragen parkeervergunning. De eerste bewonersvergunning is gratis. Voor een eventuele aanvullende parkeervergunning bedragen de jaarlijkse kosten circa € 90,-.
- De servicekosten voor de beheersvereniging van het mandelig binnenterrein bedragen circa € 10,- per maand.
- De woning beschikt over een energielabel A+.



BEGANE GROND



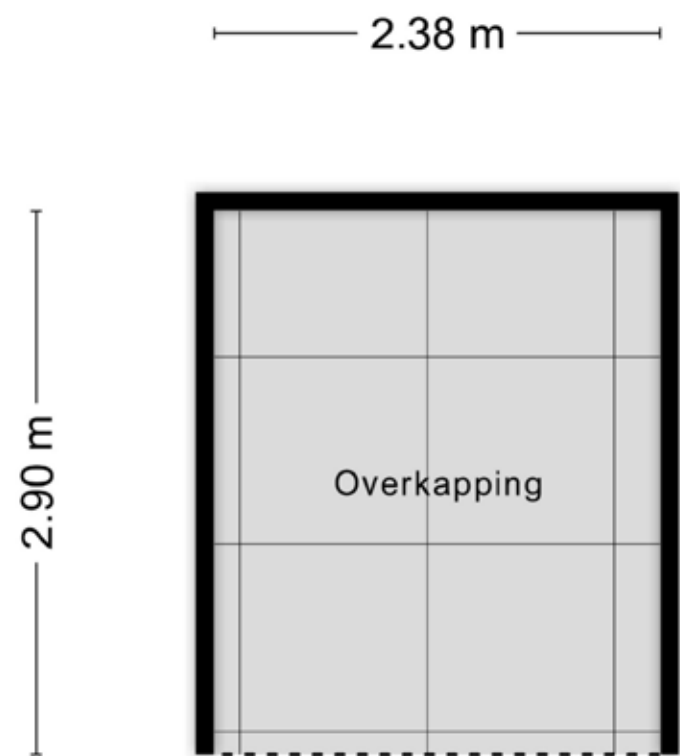
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



OVERKAPPING



SITUATIETEKENING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilber www.zilber.nl

KADASTRALE KAART



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie B

Perceel 8983

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



Omgeving

Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte binnen het plan “Drie Hoefijzers”. Parkjes, bomen en pleinen met zitgelegenheden zorgen hier voor een prettige en groene woonomgeving.

De woning ligt op loopafstand van het centrum van Breda, met diverse winkels, horecagelegenheden, terrasjes en het Valkenbergpark binnen handbereik.

Kortom: een kwalitatief hoogwaardig woonproject met een uitstraling die perfect aansluit bij het karakter van de historische binnenstad van Breda.

Toplocatie met uitstekende verbindingen



Op de fiets naar...

Een basisschool in de buurt (1 min), boodschappen doen (3 min), lunchen of borrelen op de Grote Markt (6 min), naar de bioscoop of een voorstelling bij het Chasse Theater.



Snel weg!

Met de gunstige ligging nabij de A16 en A27 zijn steden in de regio uitstekend bereikbaar. Zo bereikt u via de A16 eenvoudig Rotterdam (ca. 55 km) en bent u via de A27 en A2 in Utrecht (ca. 70 km). Ook Antwerpen ligt op korte rijafstand via de A16/E19 (ca. 60 km).



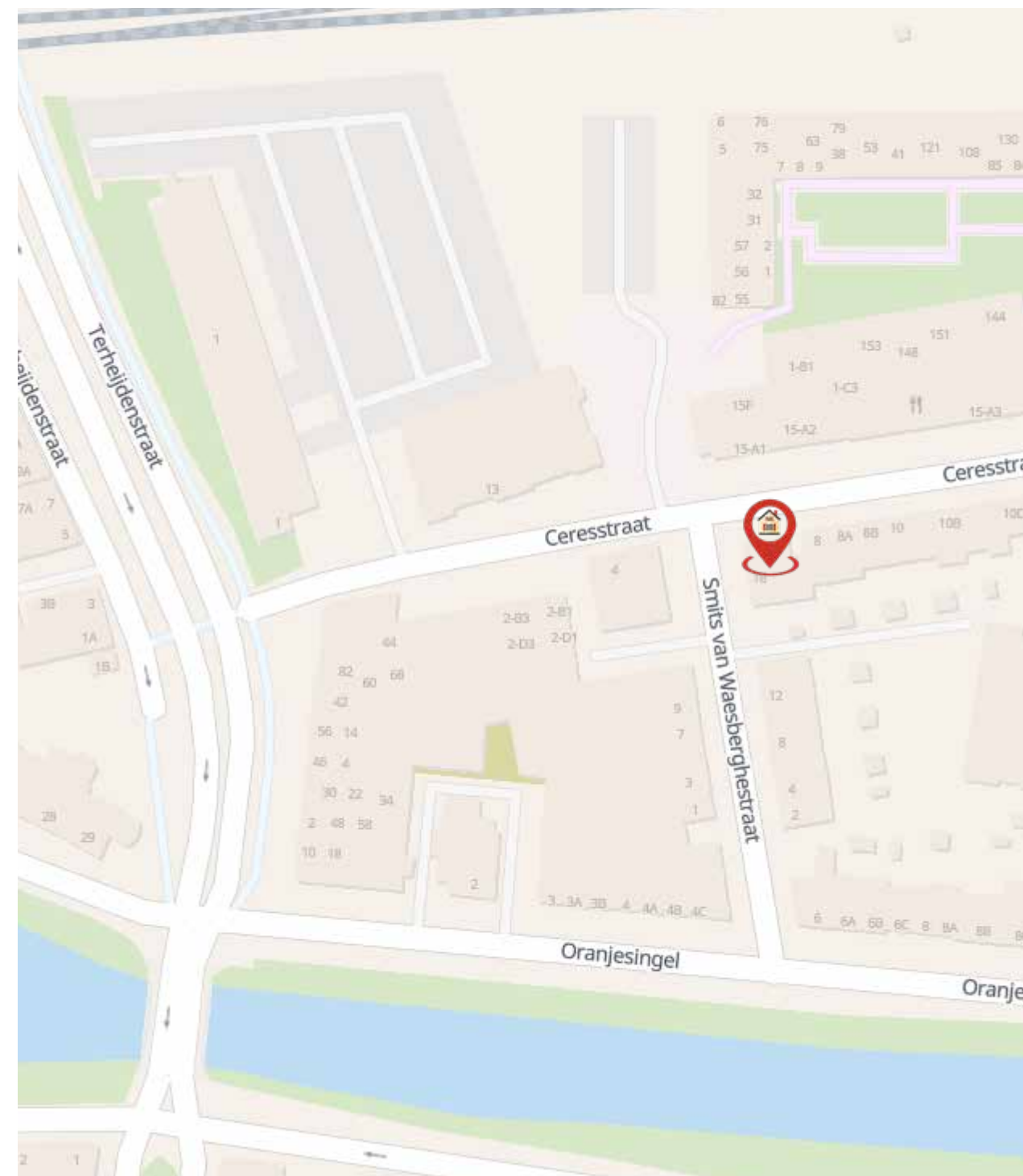
Geen weer voor de fiets?

Op korte afstand bevinden zich meerdere bushaltes met directe verbindingen.



Van Breda CS naar everywhere

Station Breda bevindt zich op korte fietsafstand van de woning en is tevens goed te voet of per bus bereikbaar. Vanaf hier zijn er uitstekende treinverbindingen richting onder andere Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Antwerpen.







Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddoelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Tamara Smit

Kandidaat Makelaar
t.smit@schonckschul.com
06 81 26 29 11



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Commercieel Medewerker
Binnendienst Nieuwbouw
l.vandentempel@schonckschul.com
076 56 56 056



Yolanda Hop

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan

de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat

betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Servicekosten

De servicekosten voor de beheersvereniging van het mandelig binnenterrein bedragen circa € 10,- per maand.

Indicatie huidig energieverbruik

Gas en elektra: circa € 390,- per maand. Gebaseerd op een 4-persoonshuishouding. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde kosten zijn indicatief en kunnen variëren of in de loop der tijd wijzigen.



Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek;
we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebepaling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebepaling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebepaling



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

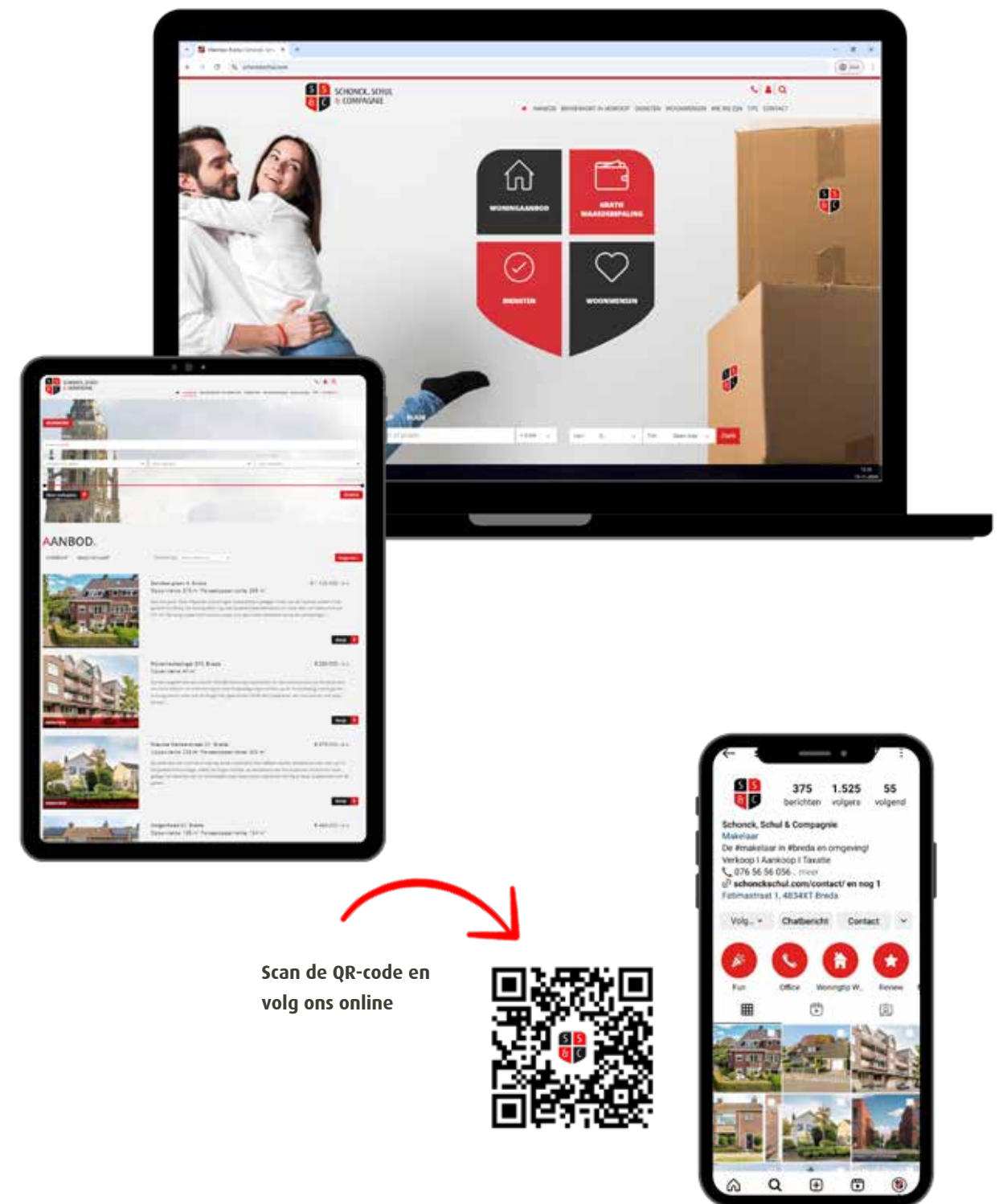
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.



[schonckschul.com](https://www.schonckschul.com)



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com