



Verbeetenstraat 31

4812 XH Breda

woonoppervlakte 161 m²

perceeloppervlakte 107 m²

3 slaapkamers

koopregeling Vrije verkoop

te koop

Vraagprijs: € 549.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Verbeetenstraat 31

4812 XH Breda

€ 549.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	161 m ²
perceelopp.:	107 m ²
bouwjaar:	2012
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Princenhage, sectie I, nummer 6687,
perceelopp. 107 m², type geheel

Energie

isolatie:	volledig geïsoleerd
verwarming:	warmtepomp
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	420 m ³
balkon, loggia, dakterras:	totaal 9 m ²

Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	2.00m bij 2.00m

Parkeerplaats

eigen parkeerplaats:	ja
----------------------	----

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	25 m ²
ligging:	oosten
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

OPEN HUIS DINSDAG 8 september 2026 VAN 16:00 UUR TOT 17:00 UUR

UNIEKE WONING TE KOOP!!

OP ZOEK NAAR EEN RUIME WERKPLEK, COACHINGSRUIMTE, ATELIER OF WIL JE EEN BEDRIJF AAN HUIS RUNNEN? DAT KAN ALLEMAAL IN DEZE BIJZONDER RUIME STADSWONING MET MULTIFUNCTIONELE RUIMTE!

ALLEEN DE VLOEREN EN DE KEUKEN NOG NAAR EIGEN SMAAK AFWERKEN. KOM U VERBAZEN TIJDENS HET OPEN HUIS!!

UW WOONKAMER OP DE BEGANE GROND? OOK DAT IS EEN GOED IDEE.

Wilt u deze woning bezichtigen dan kunt u dinsdag 8 september 2026 tussen 16:00 uur en 17:00 uur vrijblijvend binnen lopen.

Indien u uw gegevens via de website achterlaat, kunnen wij u op voorhand gegevens van de woning toesturen waaronder een bouwtechnisch keuringsrapport.

Indien u na de bezichtiging verder wilt gaan met het proces, dient u dit kenbaar te maken door het bezoekersformulier in te vullen en in te leveren. Dat kan bij de aanwezige makelaar of via de e-mail, binnen 24 uur na de bezichtiging.

Omschrijving: VERBEETENSTRAAT 31 BREDA

Wonen in deze extra grote stadswoning, met unieke multifunctionele ruimte, tuin én eigen parkeerplaats?

Gasloos, energielabel A en een warmtepomp maken deze woning tot een heerlijk huis van de toekomst.

Deze unieke woning met multifunctionele ruimte (ca. 46m²) op de begane grond is gelegen in de nieuwe levendige stadswijk "Spring" nabij het Centrum van Breda. Dit ideale woonobject kenmerkt zich vooral door het grote leef oppervlak, de leuke stadstuin op het oosten, een living met buitenterras op de verdieping, 3 slaapkamers en badkamer. Ook beschikt de woning over een eigen privé parkeerplaats op het parkeerterrein achter de woning.

Bouwjaar: 2012. Gebruiksoppervlakte: ca. 160m², waarvan 46m² multifunctionele ruimte.

Inhoud: ca.420 m³.

De Verbeetenstraat maakt deel uit van de wijk: "Spring": een wijk met een geheel eigen karakter, ligt aan de rand van de wijk Heuvel ten Zuidwesten van Breda; precies tussen de historische binnenstad en de wijk Princenhage. Het vernieuwde Dr. Struyckenplein en het bruisende centrum met al haar voorzieningen zijn op loop-/fietsafstand gelegen. Tevens is er een uitstekende busverbinding naar de omliggende woonwijken en het Centraal Station. Het rijkswegennet (A16 Rotterdam-Antwerpen, A27, Utrecht-Antwerpen, A58 Tilburg en A59 's-Hertogenbosch) is eenvoudig te bereiken.

Het woonhuis is gebouwd in 2012 met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen, een volwaardig isolatiepakket en een eigen duurzaam energiesysteem (warmtepomp) met Warme Koude Opslag (WKO). Een techniek waarmee energie uit de bodem wordt gewonnen, welke er voor zorgt dat de woning wordt verwarmt en tijdens de zomermaanden de woning koelt door middel van vloerkoeling. Omdat er vloerverwarming aanwezig is zijn er geen radiatoren in de woning aanwezig. Daarnaast wordt de woning permanent geventileerd via de warmte-terugwininstallatie. Alle buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhoutenkozijnen met isolatieglas.

Bezoek het open huis en laat u verrassen door de enorme ruimten die dit huis te bieden heeft. Alleen nog de vloerafwerking en de keuken naar eigen smaak afwerken!!

Indeling:

Begane grond

Hal/ entree

Via de hal/entree heeft u toegang tot het toilet en de werkruimte op de begane grond. Deze ruimte biedt door het aantal vierkante meters (46) en het verhoogde plafond geweldige mogelijkheden als atelier of kantoorruimte, meerdere werkplekken creëren behoort zeker tot de mogelijkheden. De af te sluiten trapopgang naar de woonverdieping is hier gelegen.

Toiletruimte

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Multifunctionele ruimte

De gehele begane grond verdieping is te gebruiken als werkruimte. Deze is geheel naar eigen inzicht in te delen. Uiteraard kan hier ook de woonkamer worden gesitueerd. Aan u de keus!! De aansluitingen voor een pantry of keuken zijn aanwezig.

Wat een mogelijkheden!

Achtertuint

Vanuit de multifunctionele ruimte is de tuin via een deur bereikbaar. Deze is bestraat met een trap naar het dakterras en de woonkamer.

In de tuin is de fietsenberging gelegen. Via de achterpoort bereikt u het parkeerterrein met privé parkeerplaats.

Parkeerplaats

Op het achter terrein bevindt zich een privé parkeerplaats deze behoort bij de woning.

Eerste verdieping:

Woonkamer

De woonkamer met bergkast en open keuken bevindt zich op de eerste verdieping. Een mooie ruimte met veel licht van 46m².

Keuken

Er is geen keuken aanwezig, wat u de mogelijkheid biedt om deze naar eigen inricht aan te brengen. Hoe fijn om direct jouw creativiteit in te zetten en je droomkeuken te creëren. Door de grote raampartijen heb je leuk uitzicht over het levendige plein aan de voorzijde van de woning.

Dakterras

Het dakterras is vanuit de woonkamer te bereiken en gelegen over de gehele breedte van de woning. Vanaf het dakterras kun je via de buitentrap in de tuin komen. Je hebt de keuze of heerlijk op het balkon relaxen of in de achtertuin!

Wil je in je werkruimte niet gestoord worden dan betreden je huisgenoten via de voorentree of via de achtertuin en trap het woongedeelte.

Achtertuint

De achtertuin is betegeld en heeft een achterom en een buiten berging.

Via de achtertuin is de eigen parkeerplaats op het parkeerterrein bereikbaar.

Berging

De stenen berging is ruim genoeg en voldoet ruimschoots als fietsenberging.

Tweede verdieping:

Overloop

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, toilet en de badkamer.

Slaapkamers

De slaapkamers zijn ruim en hebben de volgende oppervlakten 15,8m², 11m² en 5,8m² groot.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een vaste wastafel en douche. De badkamer is volledig betegeld.

Toilet

Het aparte toilet is voorzien van een wandcloset.

Bijzonderheden:

*De begane grond van de woning is ideaal te gebruiken als woon-/chill-,werkkamer en/of praktijk aan huis.

* Hoge plafonds begane grond!

* Betreft een energielabel A woning voorzien van een WKO systeem met warmtepomp.

* De woning dient nog afgewerkt waaronder keuken, pantry en vloeren.

* In de fotopresentatie zijn enkele foto's met virtuele styling opgenomen.

* Bouwkundig inspectie rapport is aanwezig.

- * Servicekosten parkeerplaats: ca. € 11,50 per maand.
- * Projectnotaris van toepassing.
- * Enkel eigen bewoning toegestaan. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de akte van levering.
- * Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper is verplicht de woning minimaal twee jaar zelf te bewonen. De woning mag niet op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen. Dit geldt niet voor eerstegraads bloed- en aanverwanten. Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd.

Wanneer de koper binnen twee jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete van 20% van de koopsom,- ter zake van iedere overtreding opleggen.

Foto's



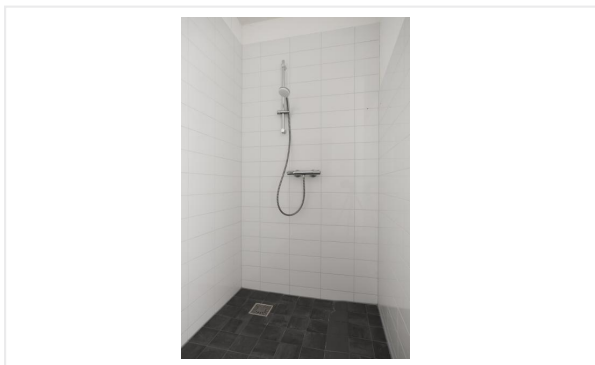
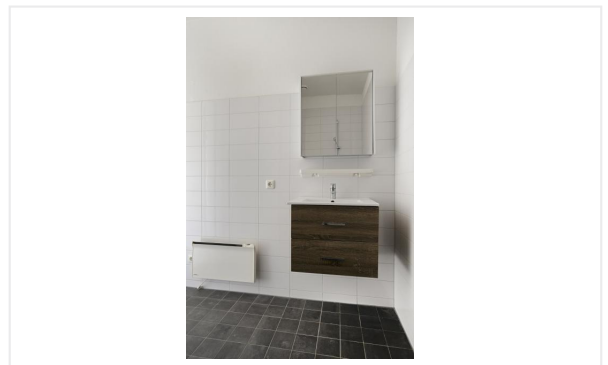
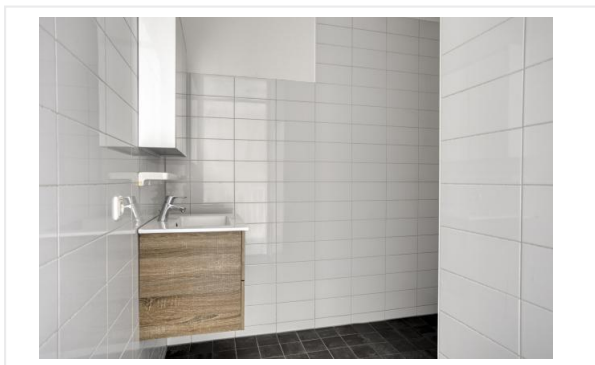
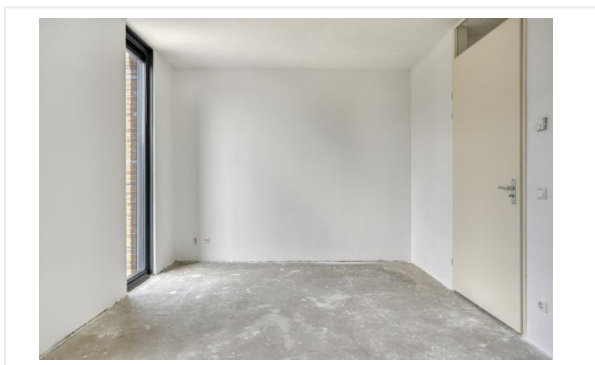
Foto's



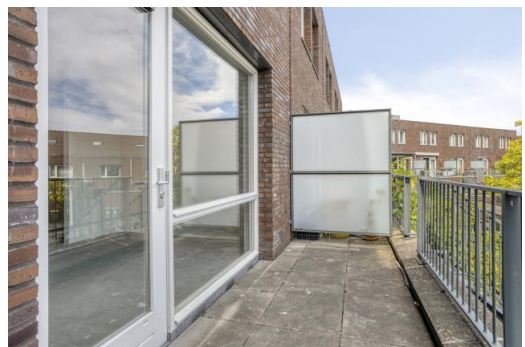
Foto's



Foto's

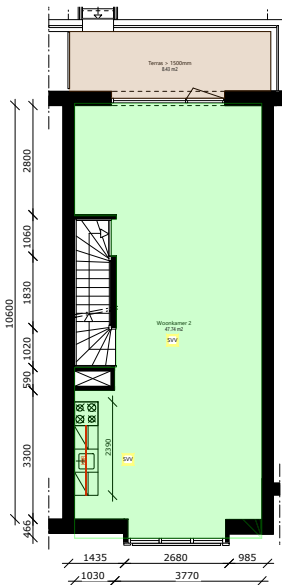


Foto's

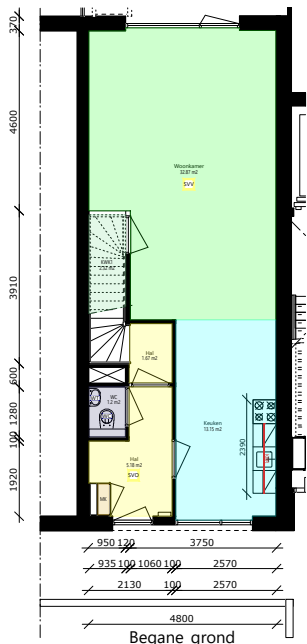


Foto's

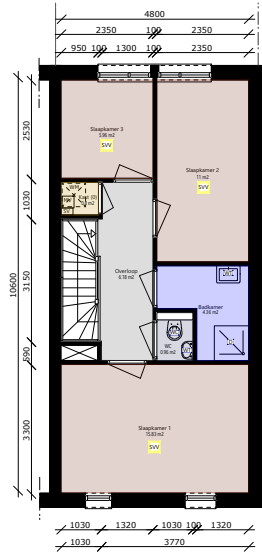




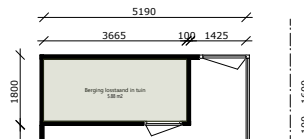
Verdieping_1e



Begane_grond



Zolder

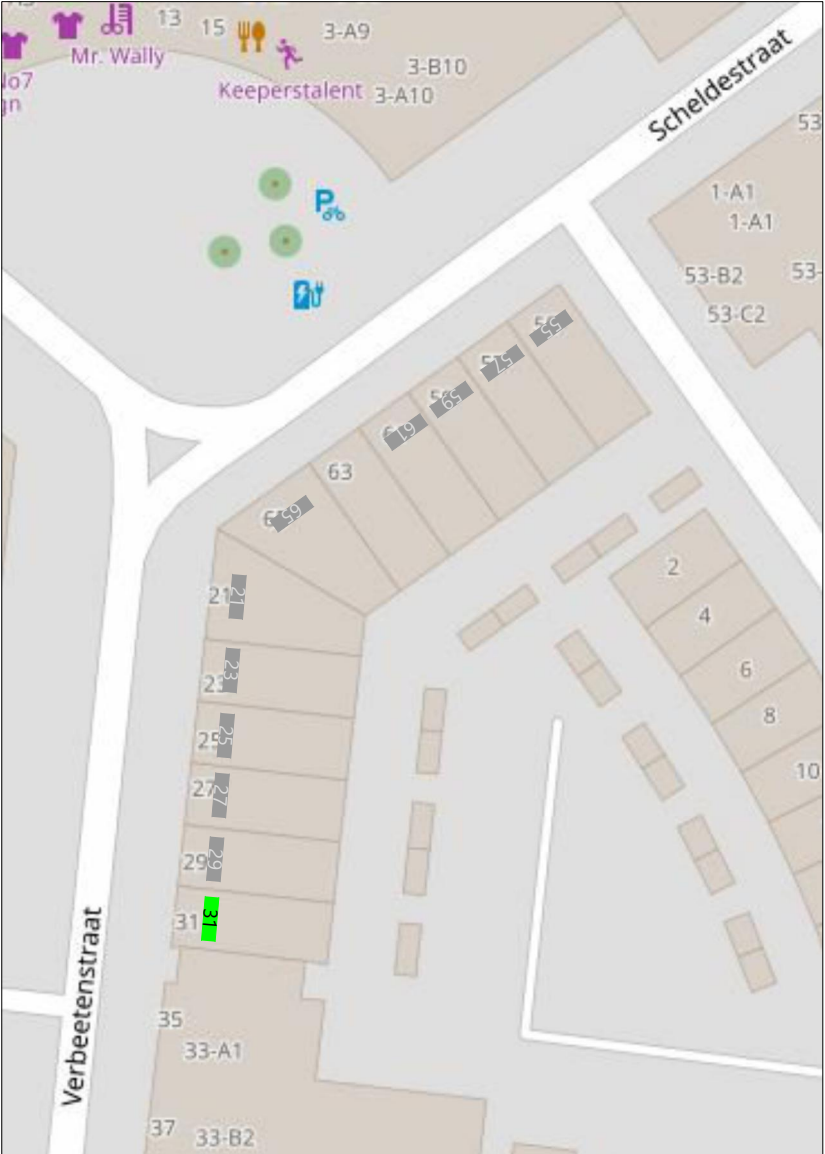


Berging

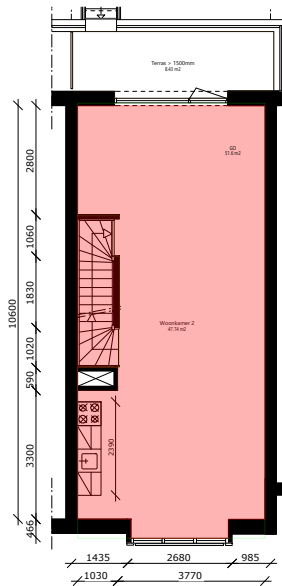
Waarderingsstelsel ZW versie mei 2021		Versie 2021	1	stuks
Totaallijst Overig besluit	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Stadsverwarming of blokver. vertrekken	svv	6	stuks	
Stadsverwarming of blokver. overige ruimtes	svv	1	stuks	
Totaallijst Verwarming	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Terras > 1500mm	tg	8.43	m2	
Totaallijst Buitenruimte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Toilet	wc	2	stuks	
Wastafel/bidet/lavet/fonteintje	wat	3	stuks	
Aparte douche of lavet met douche	ld	1	stuks	
Totaallijst Sanitair	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Lengte Keukenblok recht	kbr	3.57	m1	
Totaallijst Keuken	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Meterkast	mk	0.23	m2	
Overloop	ol	6.18	m2	
Toilet	wc	2.16	m2	
Kast (0)	kast	0.8	m2	
Berging losstaand in tuin	brl	5.88	m2	
Hal	h	6.85	m2	
Totaallijst Overige ruimtes	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Ingebouwde kast < 2 m2 WK 1	kwk1	2.32	m2	
Badkamer	bk	4.36	m2	
Slaapkamer 1	sk1	15.83	m2	
Slaapkamer 2	sk2	11	m2	
Slaapkamer 3	sk3	5.96	m2	
Woonkamer 2	wk2	47.74	m2	
Woonkamer	wk	32.87	m2	
Keuken	k	13.15	m2	
Totaallijst Vertrekken	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolenset "WWS ZW"

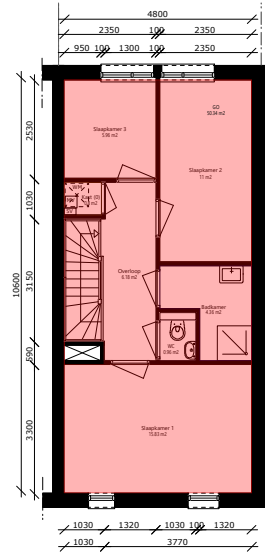
 WonenBreda	Opdrachtgever	WonenBreda	Aantal	1
	Complex	Complex 1874	Formaat	A3 lands.
	Adres	Verbeetenstraat 31	Verscaling	1: 140
	Plaats	BREDA	Getekend	COENCAD
	Tekening	Alle_plattegronden	Datum	24-08-2021
	Kenmerk	E-034537		



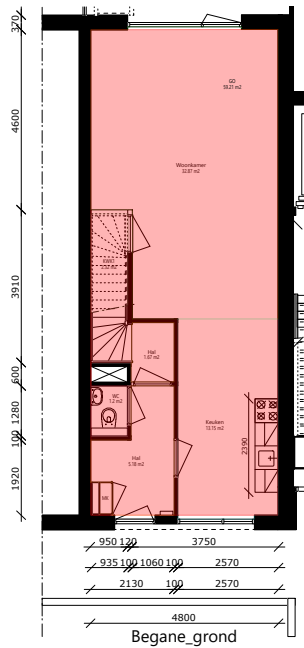
Opdrachtgever Complex Adres Plaats Tekening Kenmerk	Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.		Symbolenset "WWS ZW"	
	WonenBreda		Aantal	
	Complex 1874		1	
			Formaat	
			A3 lands.	
			Verschaling	
			1:	
			Getekend	
			COENCAD	
			Datum	
			24-08-2021	



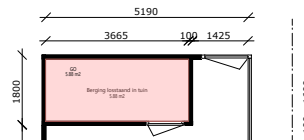
Verdieping_1e



Zolder



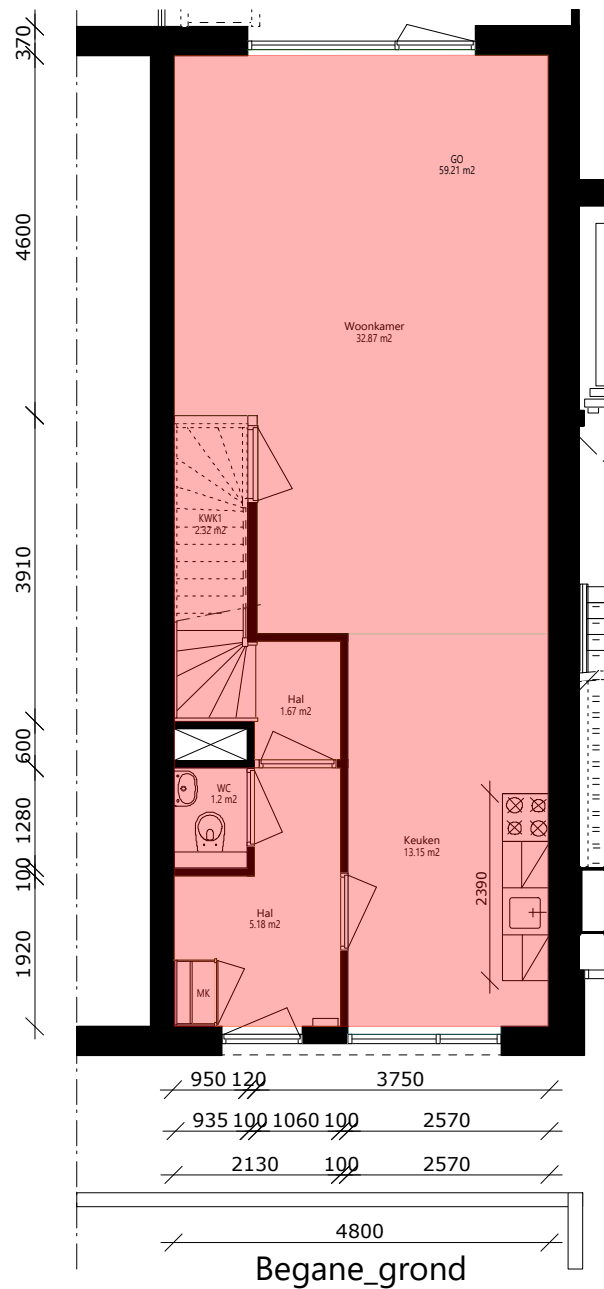
Begane_grond



Berging



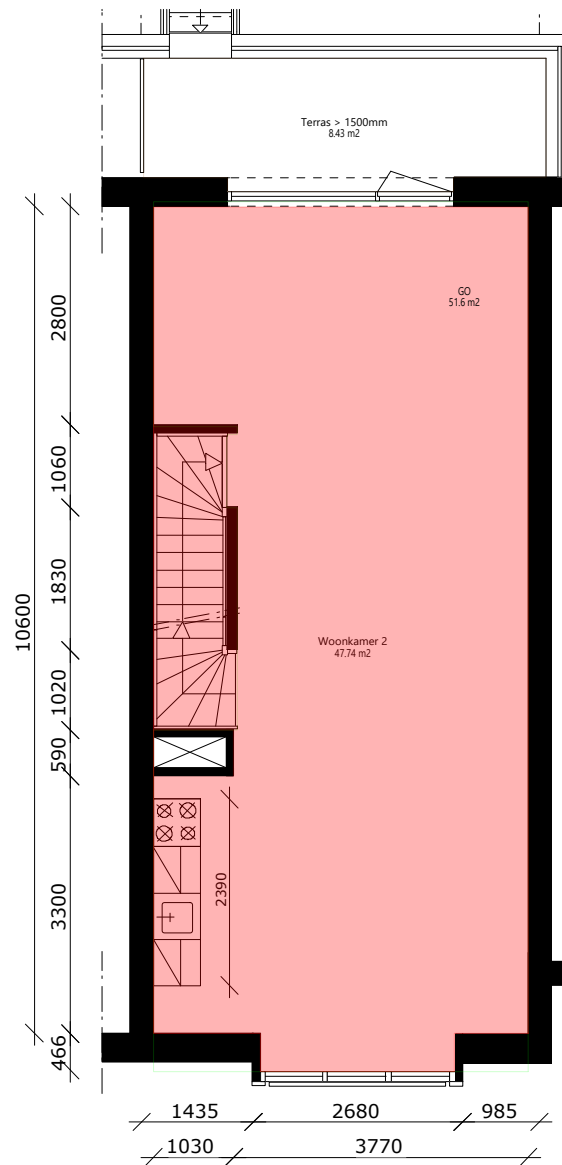
GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007		GO	161.15	m2	
GO overige functie volgens NEN 2580:2007		GO	5.88	m2	
Totaallijst Gebruiksoppervlakte		aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.			Symbolenset "NEN2580"		
er	WonenBreborg				
ex	Complex 1874		Aantal	1	
es	Verbeetenstraat 31		Formaat	A3 lands.	
ts	BREDA		Verscaling	1: 140	
ng	Alle_plattegronden		Getekend	COENCAD	
rk	E-034537		Datum	24-08-2021	



GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007		go	59.21	m2
Totaal lijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolenset "NEN2580"

	Opdrachtgever	WonenBregburg	Aantal	1
	Complex	Complex 1874	Formaat	A3 lands.
	Adres	Verbeetenstraat 31	Verscaling	1: 70
	Plaats	BREDA	Getekend	COENCAD
	Tekening	Begane_grond	Datum	24-08-2021
	Kenmerk	E-034537		

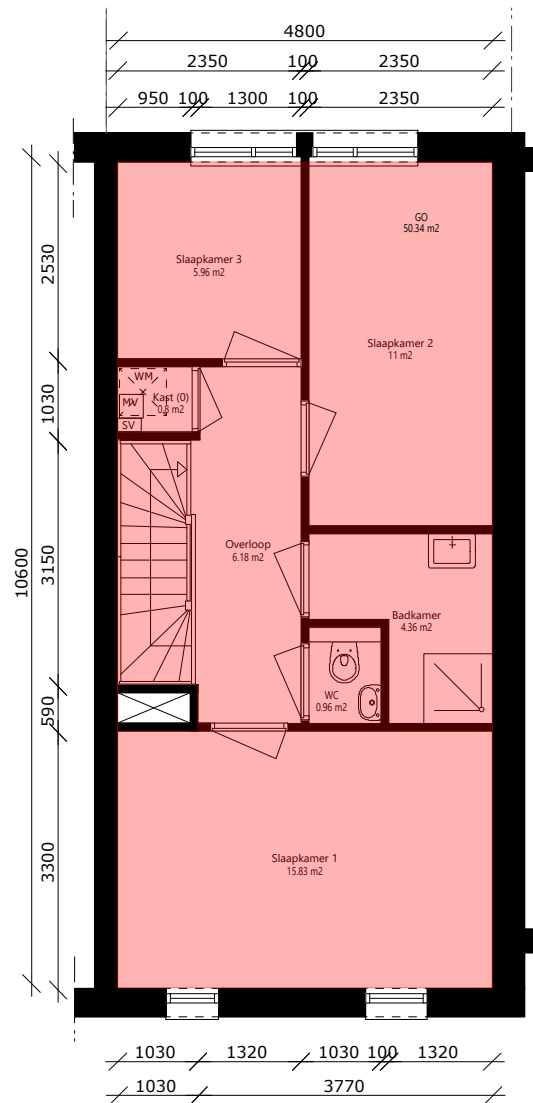


Verdieping_1e



GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007		go	51.6	m2
Totaallijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.				
Symbolenset "NEN2580"				

 WonenBreburch	Opdrachtgever	WonenBreburch		
	Complex	Complex 1874	Aantal	1
	Adres	Verbeetenstraat 31	Formaat	A3 lands.
	Plaats	BREDA	Verscaling	1: 70
	Tekening	Verdieping_1e	Getekend	COENCAD
	Kenmerk	E-034537	Datum	24-08-2021

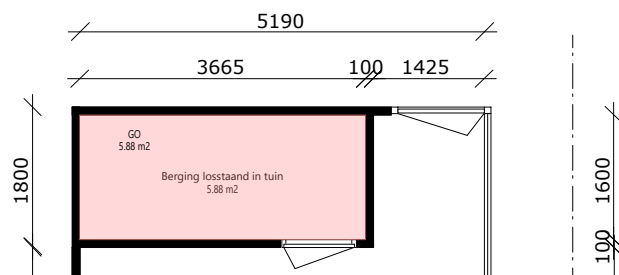


Zolder



GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007		go	50.34	m2
Totaallijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.				
Symbolenset "NEN2580"				

	Opdrachtgever	WonenBreborg		
	Complex	Complex 1874	Aantal	1
	Adres	Verbeetenstraat 31	Formaat	A3 lands.
	Plaats	BREDA	Verscaling	1: 70
	Tekening	Zolder	Getekend	COENCAD
	Kenmerk	E-034537	Datum	24-08-2021



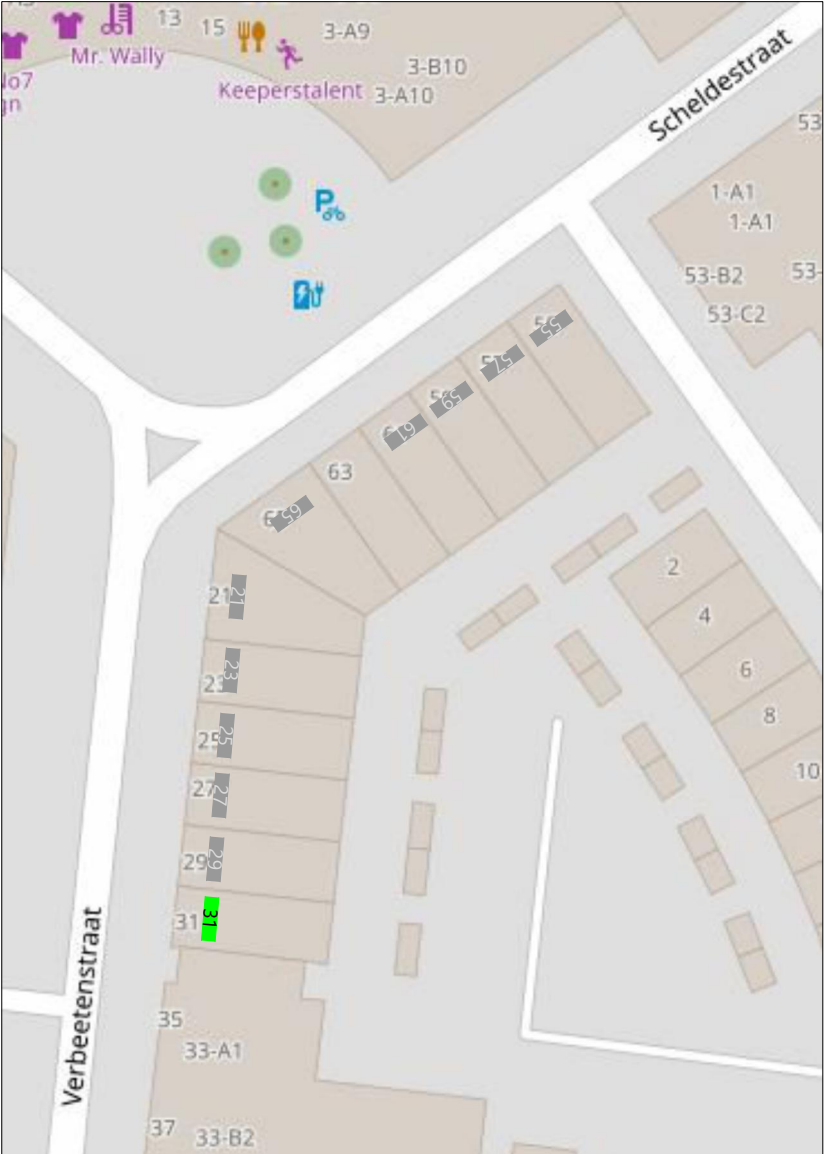
Berging



GO overige functie volgens NEN 2580:2007		GO	5.88	m2
Totaal lijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolenset "NEN2580"

	Opdrachtgever	WonenBreburch	Aantal	1
	Complex	Complex 1874	Formaat	A3 lands.
	Adres	Verbeetenstraat 31	Verscaling	1: 70
	Plaats	BREDA	Getekend	COENCAD
	Tekening	Berging	Datum	24-08-2021
	Kenmerk	E-034537		



WonenBreda	Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.		Symbolenset "WWS ZW"	
	Opdrachtgever	WonenBreda	Aantal	1
	Complex	Complex 1874	Formaat	A3 lands.
	Adres	BREDA	Verscaling	1:
	Tekening	Situatie	Getekend	COENCAD
	Kenmerk		Datum	24-08-2021

Kadastrale kaart

20-8-2025

Kadastrale kaart van Verbeetenstraat 31, 4812XH Breda

Referentie: I4812XH31_1



6687	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Princenhage
31	Huisnummer	Gemeentecode:	PCH00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6687
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	107
	Bebouwing		
	Overige topografie		



Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

WonenBreborg heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **WonenBreborg** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **WonenBreborg** op telefoonnummer **013 - 583 35 40** of per mail **infoverkoop@wonenbreborg.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.