



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



VERDILAAN BREDA

18



Kenmerken

Vraagprijs € 1.495.000 k.k.



Bouwjaar
1967

Soort woning Villa

Type woning Vrijstaande woning

Perceeloppervlakte 836 m²



Woonoppervlakte
172 m²

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 3

Aantal badkamers 3



Inhoud
677 m³



Energie label
D

Omschrijving

VERDILAAN 18

BREDA

Royale vrijstaande villa op een absolute toplocatie in de villawijk Ruitersbos, compleet met een inpandige garage, een zonovergoten tuin rondom én een reeds verleende bouwvergunning voor een extra verdieping.

Deze bijzonder complete en lichte villa combineert een zee aan leefruimte met een fantastische verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de praktische indeling met een werk/hobbykamer en douche op de begane grond, de royale vertrekken en de uitstekende zonligging (zuid/west), biedt dit familiehuis een uitzonderlijk hoog wooncomfort. De rustige, groene ligging in een van de meest begeerde wijken van Breda maakt het plaatje compleet.

Belangrijkste kenmerken

- Woonoppervlakte: 171 m² aan comfortabele en lichte leefruimte.
- Perceeloppervlakte: 836 m²
- Locatie: Gelegen in de exclusieve en groene villawijk Ruitersbos.
- Buitenruimte: Privacy biedende tuin rondom, optimaal gesitueerd op het zonnige zuiden en westen.
- Keuken: Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige Miele-apparatuur.
- Potentie: Inclusief gemeentelijke vergunning voor een opbouw boven de garage voor extra meters.
- Energielabel: D.

Indeling en omschrijving

Begane grond

- Ontvangst: Royale voorhal met garderobe, meterkast en directe toegang tot de inpandige garage. De centrale hal beschikt over een trapopgang en een ruim toilet.
- Living: De lichte, L-vormige living is voorzien van een sfeervolle parketvloer en een open haard. Twee grote schuifpuien halen het buitenleven binnen en bieden toegang tot de zonnige achtertuin.
- Keuken: De luxe open keuken met kookeiland is een droom voor kookliefhebbers. Volledig uitgerust met premium Miele-apparatuur (5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koffiemachine, koelkast, vriezer, vaatwasser) en een Quooker.
- Multifunctionele ruimte: Vanuit de keuken bereikt u de praktische werk-/hobbykamer, welke beschikt over een eigen douche. Ideaal voor thuiswerken, gasten of een au-pair.

Eerste verdieping

- Overloop: Ruime overloop met toegang tot het platte dak.
- Slaapkamer 1: Gelegen aan de achterzijde, met directe toegang tot een eigen badkamer uitgerust met een douche, toilet, wastafel en aansluitingen voor wasapparatuur.
- Slaapkamer 2: Een zeer royale, L-vormige master bedroom (voorheen twee kamers), die eenvoudig weer op te splitsen is.
- Hoofdbadkamer: Stijlvolle, complete badkamer voorzien van een comfortabel ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Tuin, Garage & Uitbreidingsmogelijkheden

De rondom gelegen tuin is een oase van rust en groen. Dankzij de ligging op het zuiden en westen geniet u hier de hele dag van de zon en optimale privacy. De inpandige garage biedt volop ruimte voor uw auto en opslag en hier bevindt zich de cv-ketel en wtw installatie.

Unieke meerwaarde: De gemeente Breda heeft reeds een vergunning afgegeven voor het vergroten van de woning middels een opbouw boven de garage. Hierdoor kunt u het huidige woonoppervlakte van 171 m² in de toekomst heel eenvoudig nog verder uitbreiden!

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Toch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie op basis van de NEN2580. Hoewel deze methode een zo eenduidig mogelijke meetwijze biedt, kunnen verschillen in uitkomsten niet geheel worden uitgesloten door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de meting. Wat je ziet is wat je koopt; de object informatie heeft een lagere prioriteit.



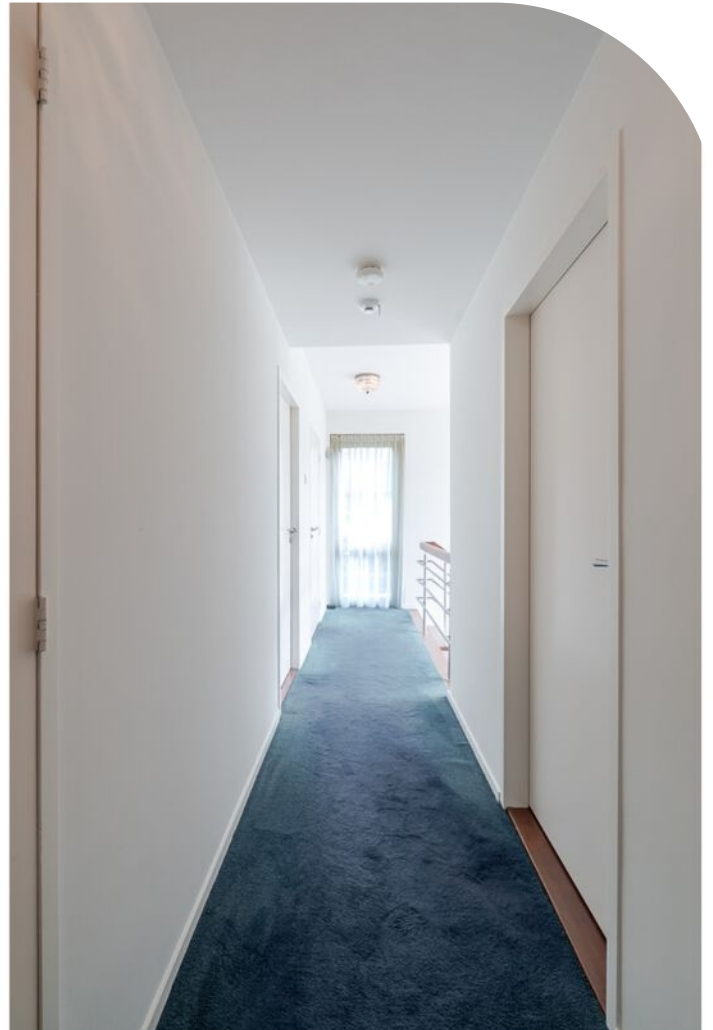




























83



B



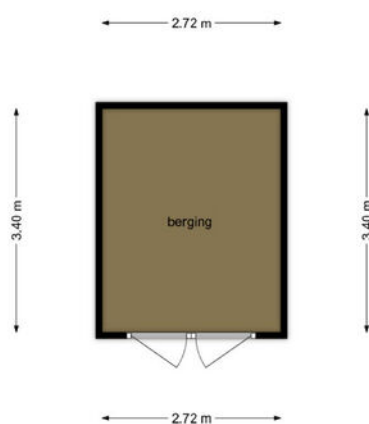
Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Berging

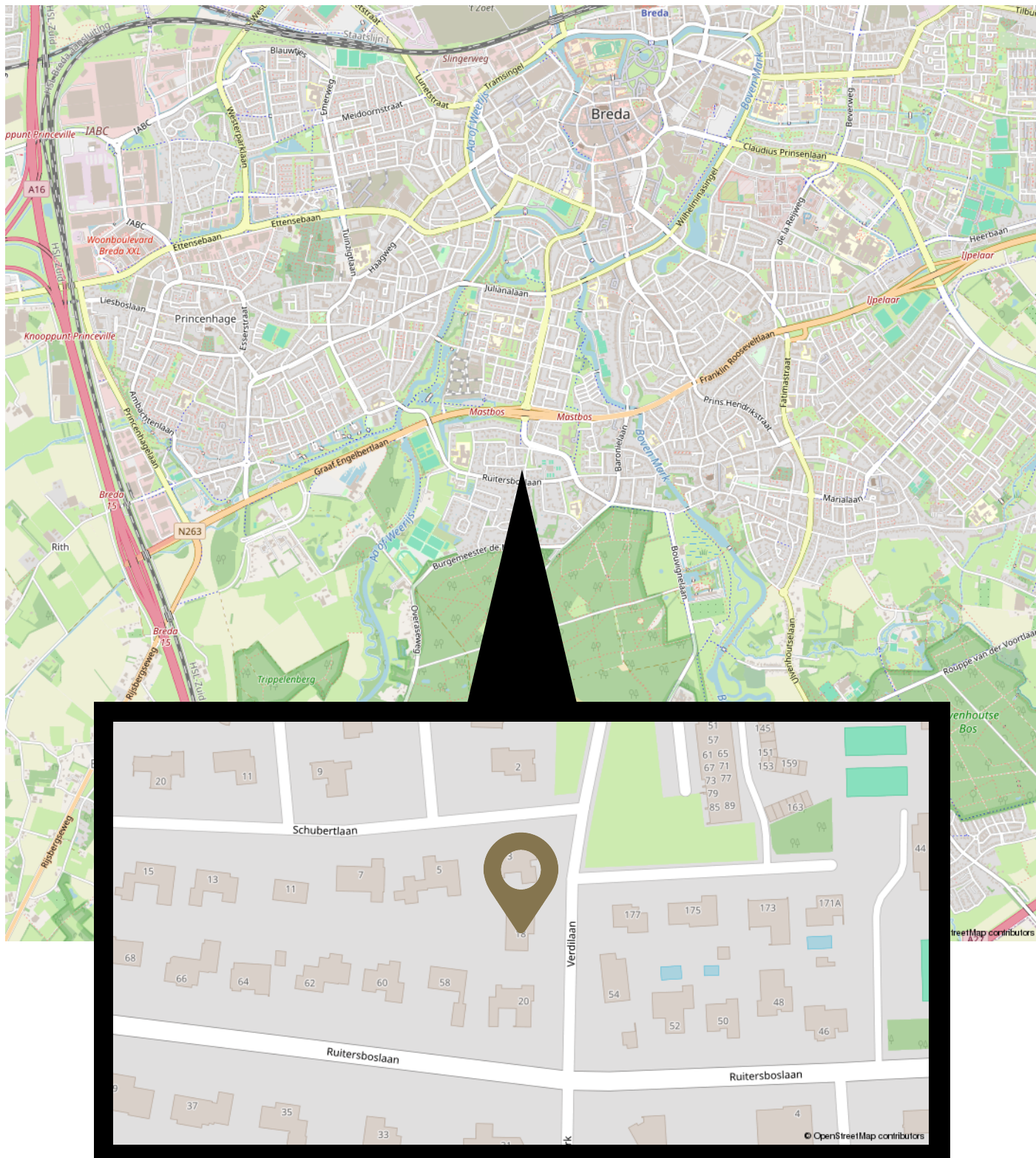


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

VERDILAAN 18



Wonen in BREDA

Welkom in Breda. Een prachtige stad met haar mooie omliggende dorpen Prinsenbeek, Princenhage, Ulvenhout, Bavel, Galder, Rijsbergen, Teteringen en 't Ginneken. Het bourgondische Brabantse leven is goed merkbaar door de vele gezelligheid en volle terrassen. De gemoedelijkheid voel je wanneer je door de mooie pittoreske straten van Breda struint. Naast het stadsleven heeft Breda een prachtige natuur. De vele natuurgebieden en bossen maken van Breda een stad in het groen

- Breda heeft een gunstige ligging met goede verbindingen naar Tilburg, Rotterdam en Antwerpen.
- Breda heeft historische plekken zoals het Begijnhof en biedt moderne cultuur in het Chassé Theater.
- De stad staat bekend om haar gezellige cafés, restaurants en wekelijkse markten die de Bourgondische levensstijl weerspiegelen.
- De stad biedt een levendige mix van kunst, muziek en evenementen zoals het Breda Jazz Festival.



Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



Ons team



Kim Bastiaansen

06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl



Thomas van den Bemd

06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl



Fotograaf Milou

076 220 94 00
info@b-vdb.nl



Binnendienst Fieke

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

Volg ons:



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl