WonenBreburg
Makelaars
koppelt wensen aan wonen!



# Verbeetenstraat 31

## 4812 XH Breda

| |
|---|
| woonoppervlakte 161 $m^2$ |
| perceeloppervlakte 107 $m^2$ |
| 3 slaapkamers |
| koopregeling Vrije verkoop |
| te koop |

**Vraagprijs: € 550.000** k.k.

# Kenmerken

### Locatie

## Verbeetenstraat 31

4812 XH Breda

**€ 550.000** 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 $m^2$, type geheel

gemeente Princenhage, sectie I, nummer 6380, aandeel 1/36, type appartementencomplex

### Energie

| | |
|---|---|
| isolatie: | volledig geisoleerd |
| 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

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

Omschrijving:

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 behoord 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!

Achtertuin
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 bevind zich een privé parkeerplaats deze behoord bij de woning.

Eerste verdieping:

Woonkamer
De woonkamer met bergkast en open keuken bevindt zicht 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.

Achtertuin
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. € 11,85 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





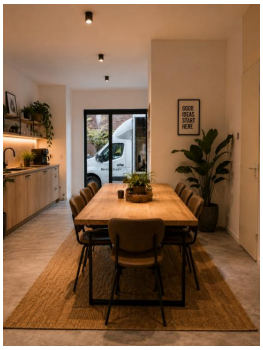










# Foto's


















# Foto's

















# Foto's

















# Foto's



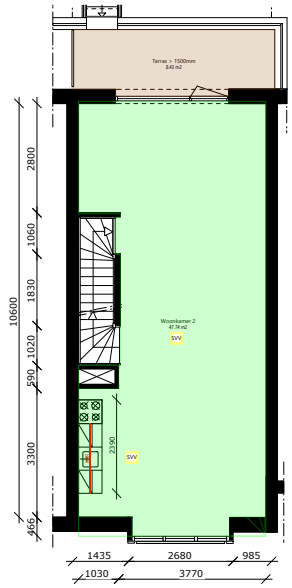




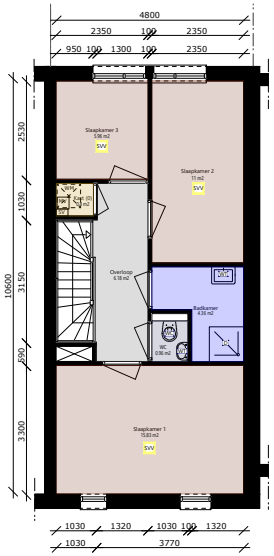




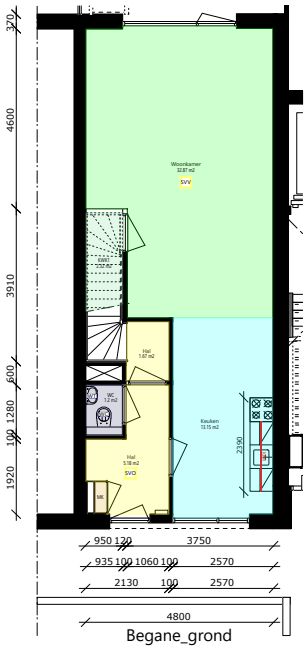


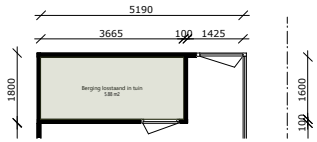

Verdieping_1e




Zolder




Begane_grond



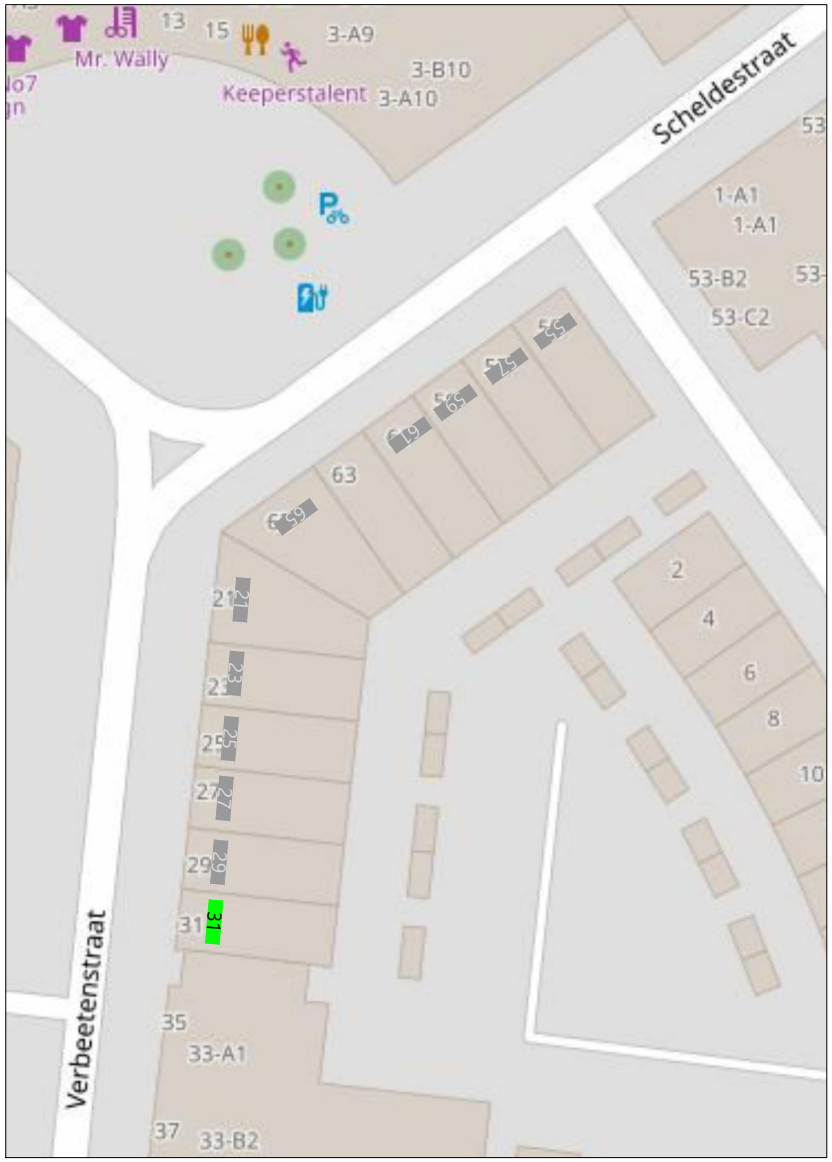

Berging

| Waarderingsstelsel ZW versie mei 2021 | | Versie2021 | 1 | stuks |
|---|---|---|---|---|
| Totaallijst Overig besluit | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |
| Stadsverwarming of blokver. vertrekken | | SVV | 6 | stuks |
| Stadsverwarming of blokver. overige ruimtes | | SVO | 1 | stuks |
| Totaallijst Verwarming | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |
| Terras > 1500mm | | TG | 8.43 | m2 |
| Totaallijst Buitenruimte | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |
| Toilet | | WC | 2 | stuks |
| Wastafel/bidet/lavet/fonteintje | | WT | 3 | stuks |
| Aparte douche of lavet met douche | | DI | 1 | stuks |
| Totaallijst Sanitair | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |
| Lengte Keukenblok recht | | KBR | 3.57 | m1 |
| Totaallijst Keuken | aantal = 1x | symb | 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 | symb | 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 | symb | aantal | eenheid |

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Symbolenset "WWS ZW"

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

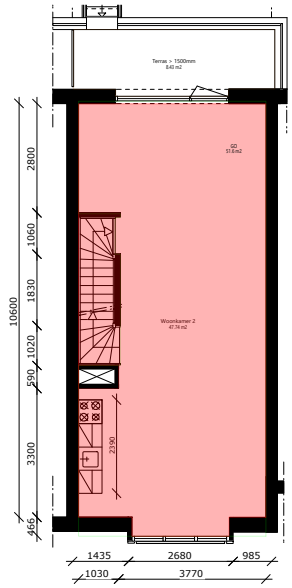



Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

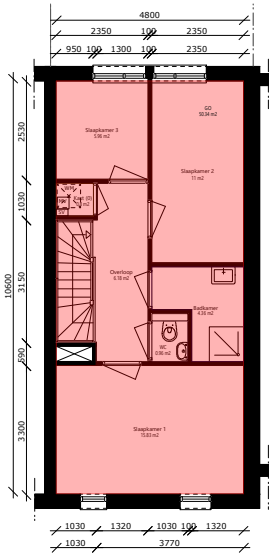
Symbolenset "WWS ZW"

WonenBreburg

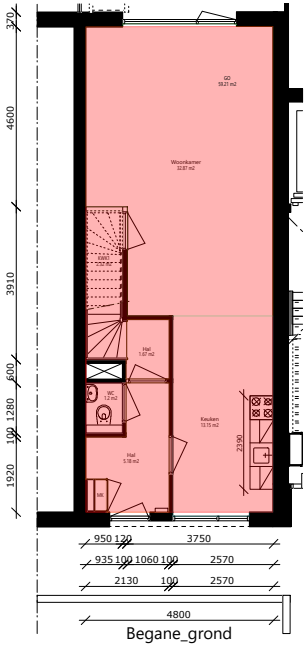
| | | | |
|---|---|---|---|
| Opdrachtgever | WonenBreburg | | |
| Complex | Complex 1874 | Aantal | 1 |
| Adres | | Formaat | A3 lands. |
| Plaats | BREDA | Verschaling | 1: |
| Tekening | Situatie | Getekend | COENCAD |
| Kenmerk | | Datum | 24-08-2021 |



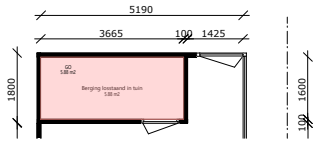

Verdieping_1e




Zolder




Begane_grond



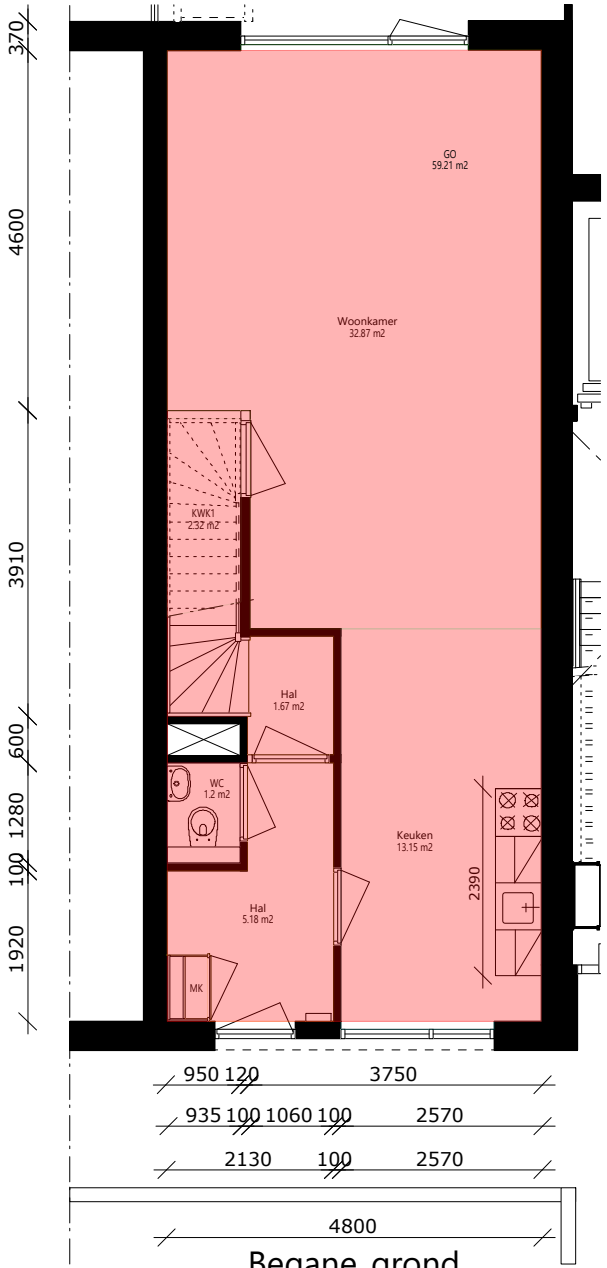

Berging

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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 | symb | aantal | eenheid |

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

WonenBreburg

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



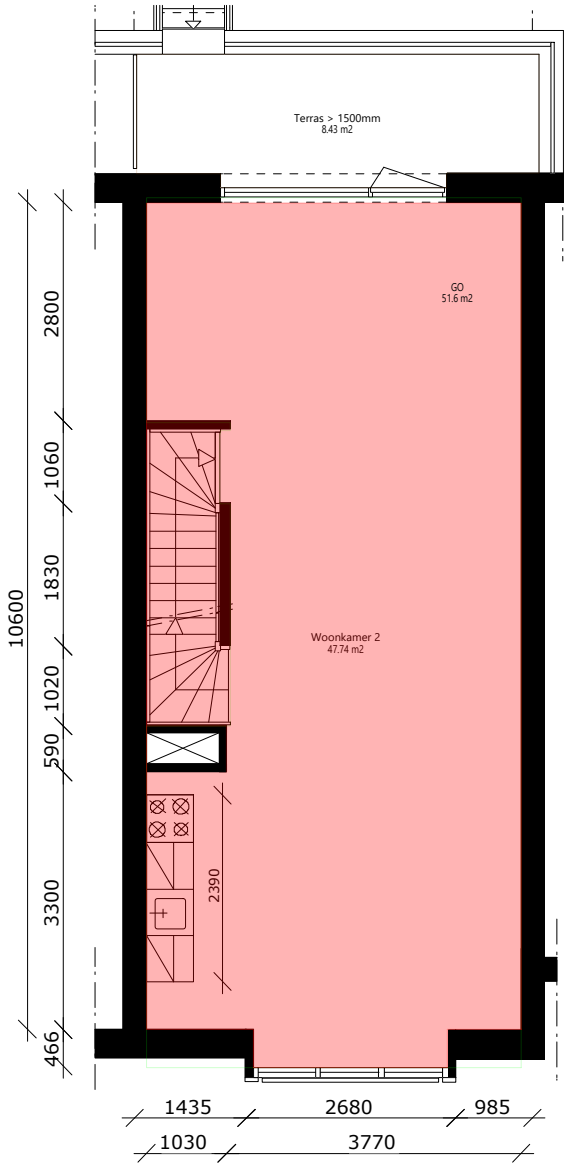

Begane_grond

| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007 | GO | 59.21 | m2 |
|---|---|---|---|
| Totaallijst Gebruiksoppervlakte | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |

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

WonenBreburg

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

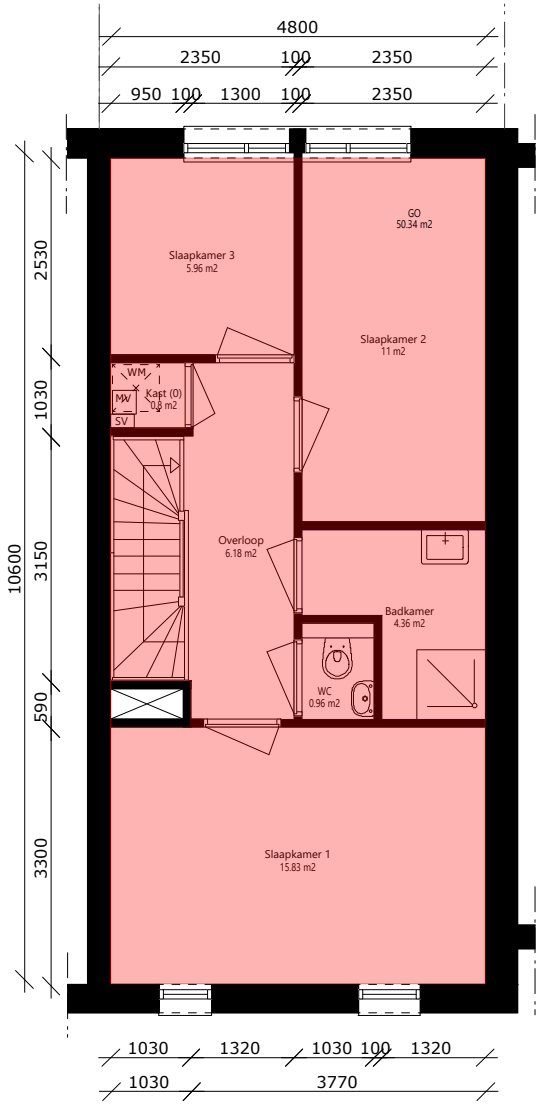



# Verdieping_1e

| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007 | | GO | 51.6 | m2 |
|---|---|---|---|---|
| Totaallijst Gebruiksoppervlakte | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |

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

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




# Zolder

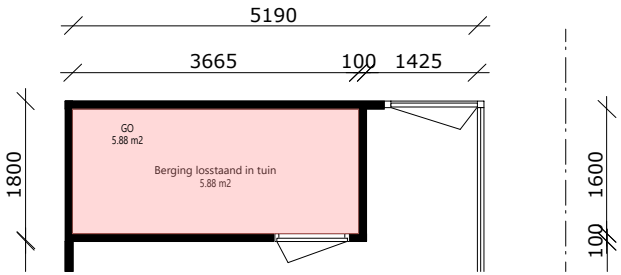
N

| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007 | GO | 50.34 | m2 |
|---|---|---|---|
| Totaallijst Gebruiksoppervlakte | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |

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

WonenBreburg

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




# Berging

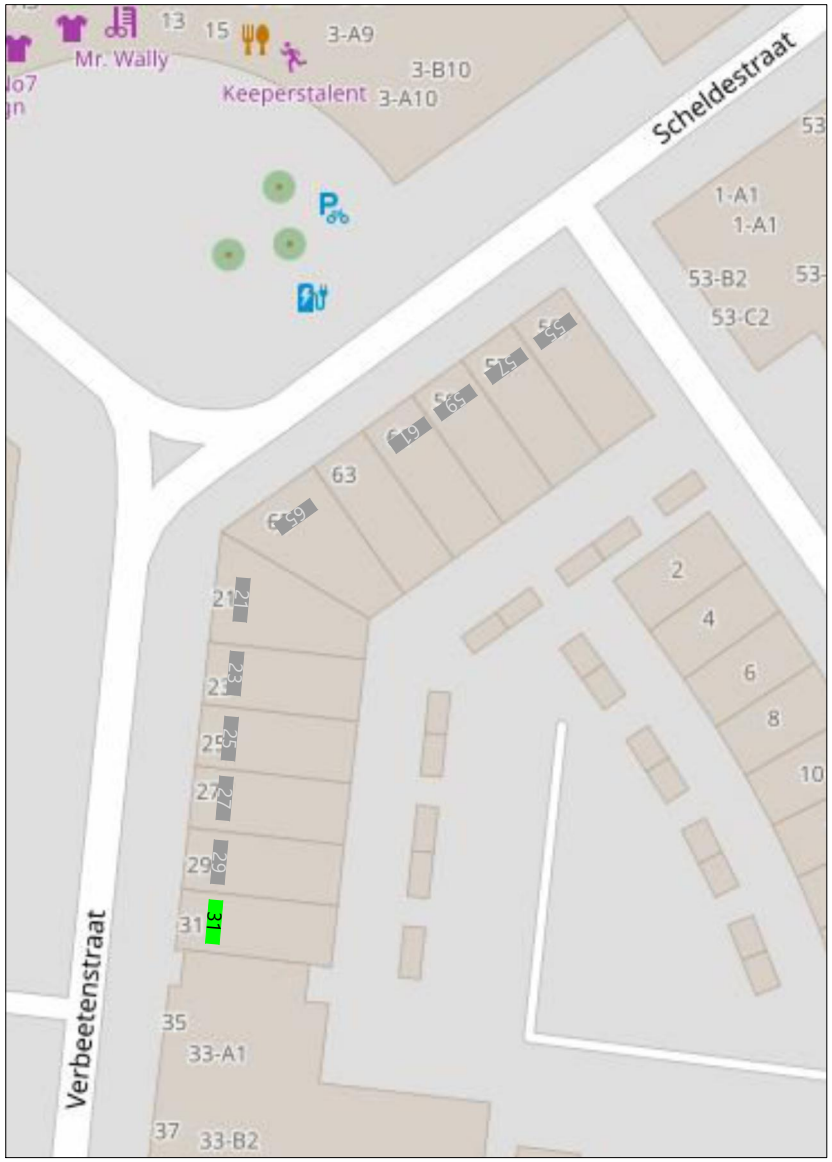
N

| GO overige functie volgens NEN 2580:2007 | | GO | 5.88 | m2 |
|---|---|---|---|---|
| Totaallijst Gebruiksoppervlakte | aantal = 1x | symb | aantal | eenheid |

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

WonenBreburg

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




Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Symbolenset "WWS ZW"

WonenBreburg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opdrachtgever | WonenBreburg | | |
| Complex | Complex 1874 | Aantal | 1 |
| Adres | | Formaat | A3 lands. |
| Plaats | BREDA | Verschaling | 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 | | |

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 20-8-2025 14:12.**

# Algemene informatie

### Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**WonenBreburg** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **WonenBreburg** 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 **WonenBreburg** op telefoonnummer **013 - 583 35 40** of per mail **infoverkoop@wonenbreburg.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 zo-genaamde ‘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.