TE KOOP.



Verbeetenstraat 63B Breda
€360.000,-- k.k.





SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ



Inhoud

Inleiding	5
Specificaties	7
Entree	11
Wonen	17
Slapen	27
Soutterain	39
Vereniging van Eigenaars	40
Bijzonderheden	41
Plattegronden	42
Locatie	44
Informatie & verkoop	48
Extra Informatie	50
Is dit uw droomhuis	53
Onze expertise	54
Schonck, Schul & Compagnie online	56

Inleiding

Jouw nieuwe spot in Breda?

Op zoek naar een appartement waar je letterlijk je spullen kunt neerzetten en klaar bent? Kom dan snel kijken in dit volledig gerenoveerde 4-kamerappartement op de tweede verdieping. Alles dichtbij, precies zoals je het wilt.

Je woont hier in de populaire wijk Heuvel, met alles voor je dagelijkse leven om de hoek. Het Dr. Struyckenplein ligt letterlijk aan de overkant, met o.a. twee supermarkten, een drogist en een bakker.

Het bruisende centrum van Breda met winkels, horeca en gezellige terrassen ligt op slechts enkele fietsminuten. Ook de A16, A27 en A58 zijn snel bereikbaar. En met bushaltes om de hoek sta je zo bij het NS-station.







Specificaties

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	D (geldig t/m 09-2030)
Bouwjaar	1954
Woonoppervlakte	ca. 92 m²
Eigen bijdrage VVE	ca. € 228,03 per maand
Onderhoud	Goed
Ligging	Rustige ligging, dichtbij centrum en voorzieningen
Parkeerfaciliteiten	Parkeren in directe omgeving
Oplevering	In overleg



Entree

Via de gezamenlijke entree op de begane grond met bellentableau en brievenbussen is er toegang tot het trappenhuis en de bergingen. We lopen door naar de tweede verdieping.

De ruime entree/hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot alle vertrekken. Hier vind je de intercominstallatie en de toiletruimte met toilet en fonteintje.


IN THE
SUN. BY
GOOD THINGS











Wonen

De lichte woon-/eetkamer is dankzij de grote ramen heerlijk ruim en licht. De moderne afwerking, strakke vloeren en gestucte wanden zorgen direct voor dat instapklaar gevoel.

Koffie in de ochtend, borrel in de middag of gewoon lekker genieten van de zon? Het balkon, bereikbaar vanaf het eetgedeelte, ligt op het zuidwesten en kijkt uit op de fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin. Die tuin is een fijne bonus: bewoners van het complex kunnen hier gebruik van maken en een professionele hovenier zorgt ervoor dat alles er netjes bij ligt.

De keuken is van alle gemakken voorzien: inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie. Vanuit hier is het 2e balkon op het zuidwesten te bereiken.


VIN









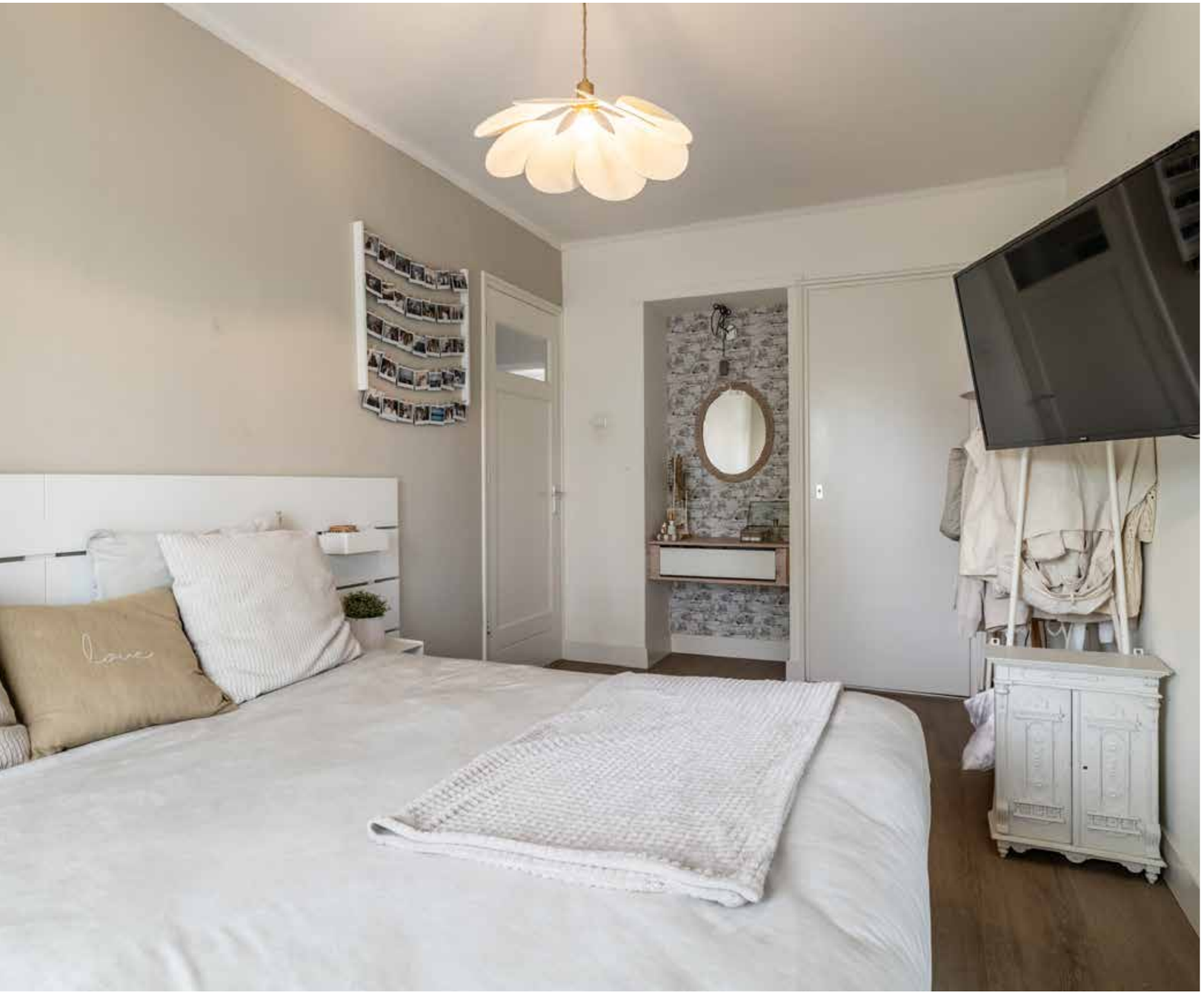




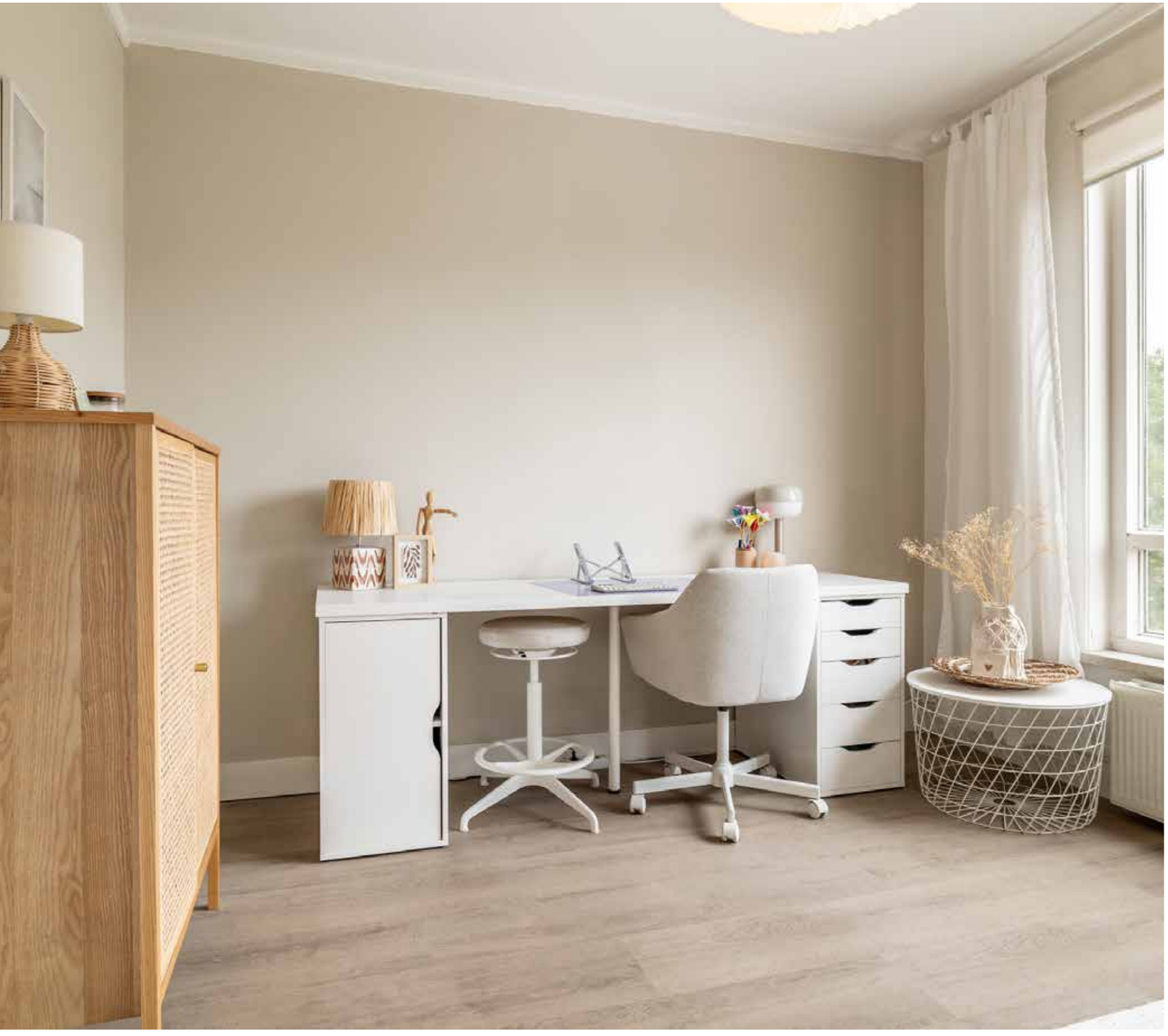
Slapen

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, waarvan één met een vaste kast. In de derde slaapkamer bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel, een verlichte spiegel en een toilet.


Love






ZWOLLE







Souterrain

In het souterrain bevindt zich de ruime eigen berging, ideaal voor fietsen, voorraad en overige spullen.

Vereniging van Eigenaars

Van rechtswege word je lid van de Vereniging van Eigenaars. De servicekosten bedragen momenteel € 228,03 per maand. Deze kosten zijn onder andere voor de opstalverzekering, algemene schoonmaakkosten en reserveringen voor groot- en klein onderhoud van het gebouw.

Bijzonderheden

- Instapklaar en modern afgewerkt
- 3 slaapkamers
- Keuken gerenoveerd in 2025
- 2 balkons op het zuidwesten
- Toegang tot grote gezamenlijke binnentuin
- Eigen berging
- Supermarkten en winkels letterlijk om de hoek
- Binnen enkele fietsminuten in hartje Breda
- Goede verbinding met openbaar vervoer en snelwegen











APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Princenhage
Sectie	I
Perceel	4477

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

Toplocatie met uitstekende verbindingen

Op de fiets naar...

Een basisschool in de buurt (±5 min), het Dr. Struyckenplein voor dagelijkse boodschappen en diverse winkels (±2 min), het bruisende centrum van Breda (±7 min), of lunchen en borrelen in het gezellige Ginneken (±10 min).

Snel weg!

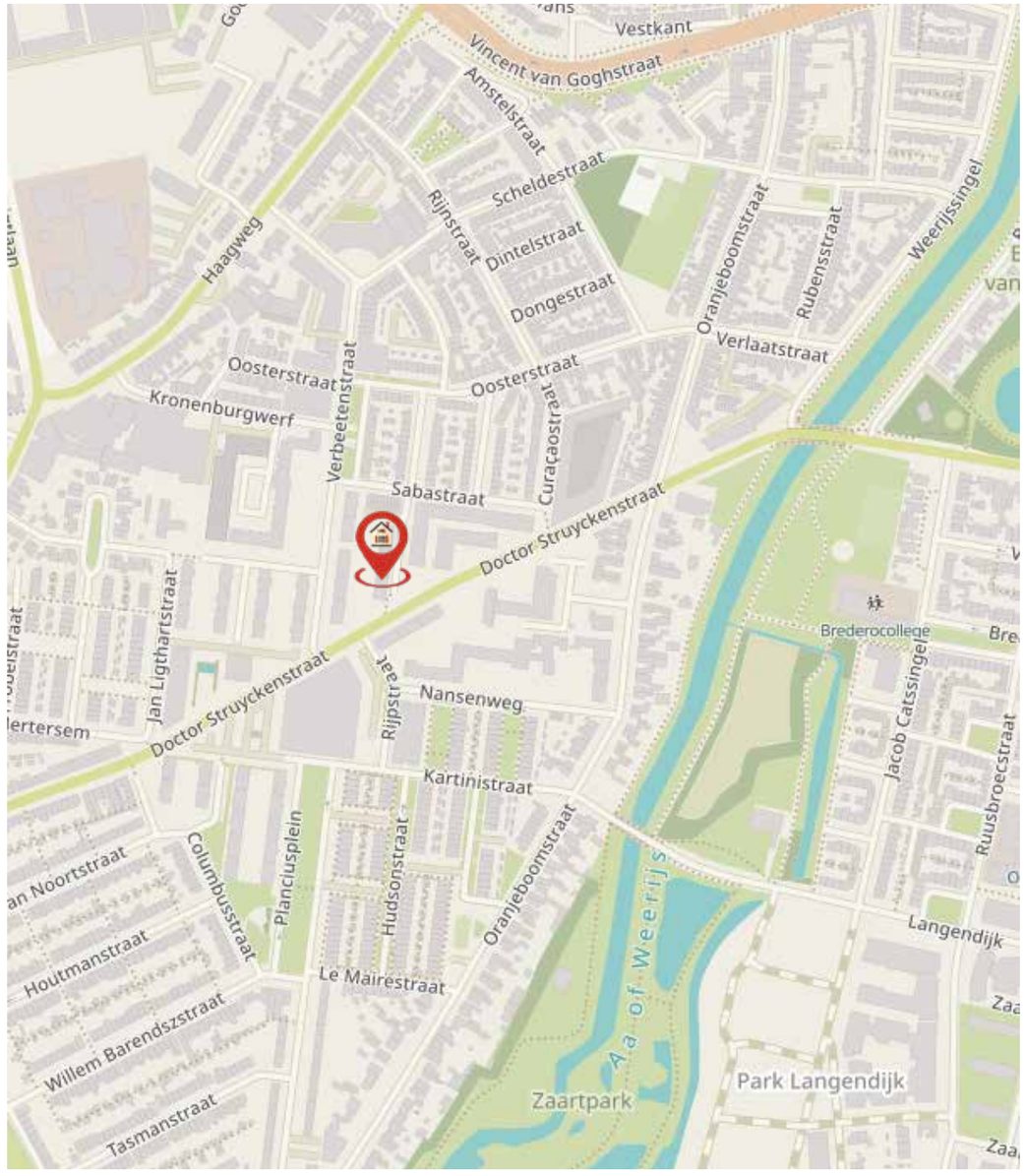
Met de gunstige ligging nabij de A16 en A58 zijn steden in de regio uitstekend bereikbaar. Zo bereikt u via de A16 eenvoudig Rotterdam (ca. 55 km) en bent u via de A27 snel in Utrecht (ca. 70 km). Ook Antwerpen ligt op korte rijafstand via de A16 (ca. 55 km).

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. 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 makelaarsteam 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



Ietje Goossens

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



Lisa van den Tempel

Assistent Makelaar
l.vandentempel@schonckschul.com
06 36 58 81 01



Yolanda Hop

Commerciële Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commerciële 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.

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.

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

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.

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.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar 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.

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 inprincipe 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.

Registratie koopovereenkomst
Koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaren, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 70 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



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

FINANCIEEL ADVIES VOOR IEDEREEN!



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

ONDERSCHEIDEND DOOR AANPAK

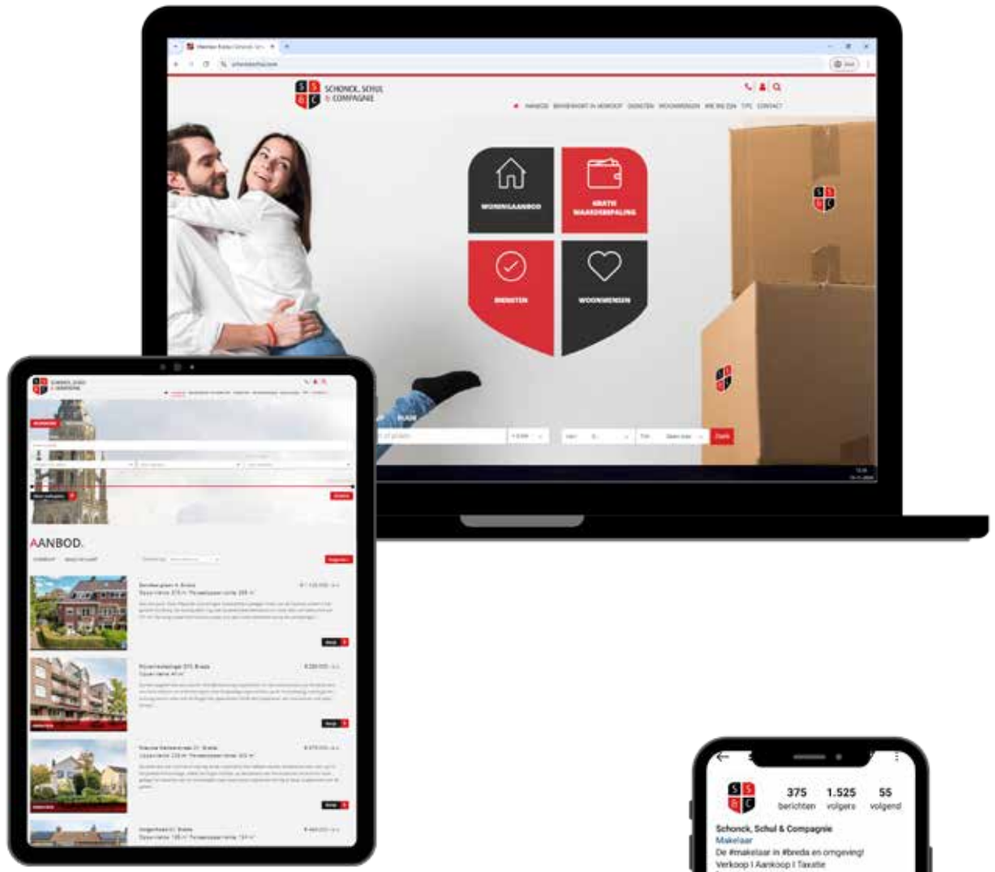
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket,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





Scan de QR-code en volg ons online

schonckschul.com


SCHONCK SCHOOL & COMPAGNIE

Schonck, Schul & Compagnie
Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com