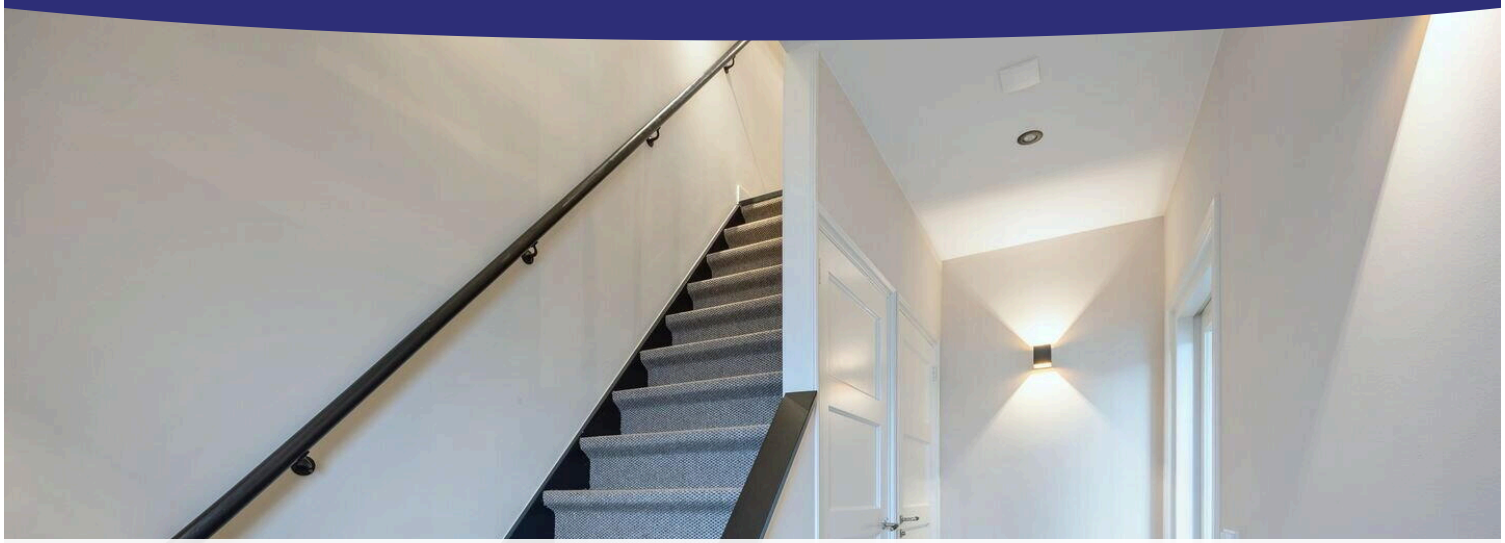
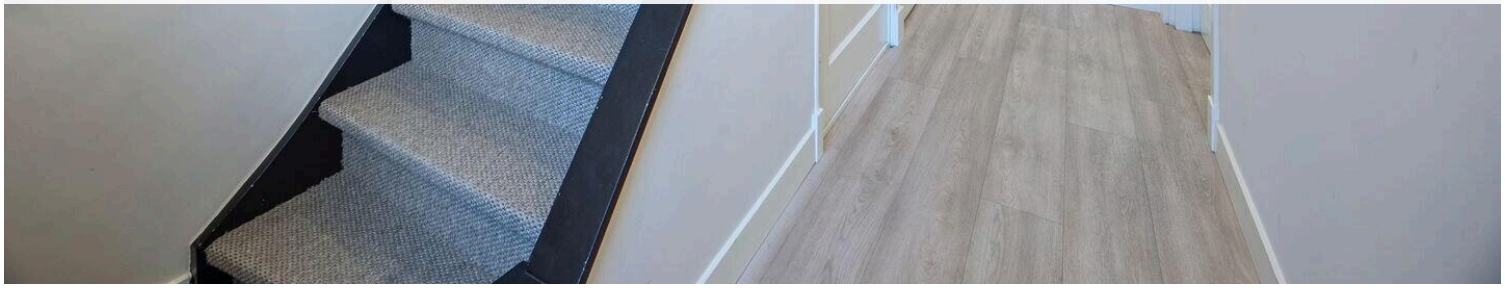
Breda

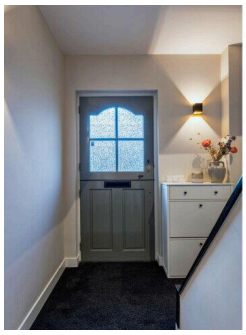
Verhuellweg 11 | **Vraagprijs € 589.000 k.k.**

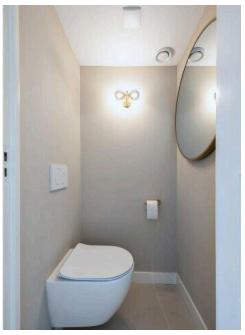


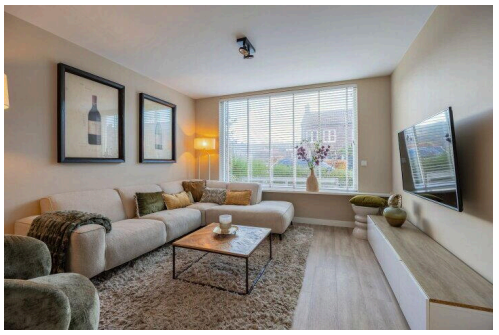
BESCHIKBAAR

WWW.VERHUELLWEG11.NL











Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1953
Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	147 m²
Inhoud:	397 m³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.verhuellweg11.nl

By Casper Makelaardij

Omschrijving

Verhuellweg 11, 4819 BL Breda

Dat er achter deze karakteristieke gevel zo'n gaaf huis schuilgaat, zou je op het eerste gezicht niet verwachten!

Ben jij op zoek naar een instapklare woning op één van de fijnste locaties van Breda? Dan moet je hier zeker eens binnenkijken! Deze karakteristieke tussenwoning is vanaf 2022 compleet verbouwd, uitgebouwd en met ontzettend veel gevoel voor stijl afgewerkt. De luxe keuken met royaal kookeiland vormt het hart van de woning, terwijl de grote glazen schuifpui, het daklicht en de sfeervolle gashaard naast de eettafel zorgen voor een heerlijke leefruimte. Ook boven word je verrast door de smaakvol afgewerkte slaapkamers en een badkamer die zo uit een Woonmagazine lijkt te komen. Tel daar het energielabel A bij op en je hebt een heerlijk huis waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten!

En dat allemaal in een rustige, groene straat in de geliefde woonwijk Boeimeer, vanwaar je langs de singels zo richting de binnenstad van Breda wandelt.

De pluspunten op een rij:
• Bijzonder smaakvol afgewerkte en instapklare tussenwoning;
• Vanaf 2022 compleet verbouwd, uitgebouwd en verduurzaamd;
• Luxe open keuken met royaal kookeiland en bargedeelte;
• Uitgebouwde woonkamer met grote glazen schuifpui en daklicht;
• Sfeervolle, op hoogte ingebouwde gashaard naast de eettafel;
• Fraaie PVC-vloeren en vloerverwarming op de begane grond;
• Drie smaakvol afgewerkte slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping;
• In het plafond geïntegreerde airconditioning voor verwarming en verkoeling;
• Luxe badkamer met vrijstaand ligbad, regendouche en elektrische vloerverwarming;
• Afzonderlijke wasruimte op de eerste verdieping;
• Verzorgde achtertuin op het zuidoosten met berging, elektra en achterom;
• Energielabel A en een fantastische ligging in de geliefde woonwijk Boeimeer.

Indeling
Begane grond

Entree
Via de groene voortuin bereiken we de entree van de woning. De warme kleurstelling, fraaie PVC-vloer en karakteristieke paneeldeuren geven direct een goede indruk van de afwerking. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, trapkast, trapopgang en woonkamer.

Woonkamer
Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek. De grote raampartij zorgt voor een fijne lichtinval, terwijl de warme kleuren en mooie materiaalkeuzes deze ruimte een huiselijke uitstraling geven. Wat hier zo goed is gedaan, is dat de zithoek, keuken en eethoek mooi in elkaar overlopen, maar tegelijkertijd ieder hun eigen karakter behouden.

Keuken
En wat een gave keuken! De combinatie van de donkere, greeploze kastenwand, de sfeervol verlichte koffienis en het royale lichte kookeiland zorgt voor een luxe en tijdloze uitstraling.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, wijnklimaatkast, combi-oven/magnetron en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Het kookeiland biedt volop werk- en kastruimte en beschikt bovendien over een gezellig bargedeelte. Een heerlijke plek om 's ochtends samen koffie te drinken of 's avonds met een goed glas wijn aan te schuiven terwijl er wordt gekookt.

Eethoek en uitbouw
Dit is misschien wel het favoriete plekje van de huidige eigenaren!

Dankzij de uitbouw is aan de achterzijde een royale eethoek ontstaan. De combinatie van het daklicht en de grote glazen schuifpui met zwarte profilering zorgt voor een fantastische lichtinval. Een bijzonder mooi detail is de op hoogte ingebouwde gashaard naast de eettafel. Op koude winteravonden kun je hier heerlijk lang tafelen terwijl de haard brandt. Op zonnige dagen schuif je de glazen pui open en wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping
Via de trap bereiken we de eerste verdieping. Ook hier is de stijlvolle afwerking mooi doorgetrokken. Vanuit de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een afzonderlijke wasruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers
Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle masterbedroom. De rustige kleurstelling en mooie afwerking zorgen voor een ontspannen uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, momenteel ingericht als kinderkamer.

Een bijzonder luxe detail is de in het plafond geïntegreerde airconditioning, waarmee de slaapkamers zowel verwarmd als gekoeld kunnen worden, zonder dat zichtbare airco-units afbreuk doen aan het interieur.

Badkamer
Wauw, wat een mooie badkamer! De combinatie van warme, natuurlijke tinten, een naadloze gietvloer, stijlvolle inbouwkranen en subtiele verlichting geeft deze ruimte een bijzonder luxe uitstraling.

De badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel, wandcloset, designradiator en elektrische vloerverwarming. Ook het ingebouwde nisjes laat zien dat hier met veel oog voor detail is gewerkt.

Wasruimte
Een praktische toevoeging is de afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereiken we de derde slaapkamer. Ook hier hebben de huidige eigenaren een bijzonder sfeervolle ruimte gecreëerd. De brede dakkapel, fraaie PVC-vloer, inbouwspots en houten lattenpanelen zorgen voor een warme uitstraling. Een heerlijke extra slaapkamer, maar natuurlijk ook uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer. Daarnaast is er praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken aanwezig.

De tweede verdieping is vanwege de plafondhoogte officieel aangemerkt als circa 14 m² overige inpandige ruimte conform de meetinstructie op basis van NEN2580.

Tuin
De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, groene beplanting en verschillende zitgelegenheden. Dankzij de grote glazen schuifpui lopen binnen en buiten mooi in elkaar over.

Verder beschikt de tuin over een halfvrijstaande berging met elektra en een praktische achterom.

Modernisering en verduurzaming
Ook op technisch gebied is er de afgelopen jaren veel aangepakt. Rond 2022 is de woning compleet verbouwd, waarbij onder andere de uitbouw is gerealiseerd, de keuken, badkamer en elektrische installatie zijn vernieuwd, vloerisolatie en vloerverwarming zijn aangebracht en alle kozijnen op de eerste verdieping zijn vervangen. Ook de Remeha cv-ketel dateert uit 2022.

In 2024 zijn de spouwmuren geïsoleerd en in 2025 is het dak vernieuwd. Daarnaast beschikken de slaapkamers over geïntegreerde airconditioning.

Ligging
Wie bekend is met Breda, weet hoe fijn het wonen is in Boeimeer. De Verhuellweg is daar een prachtig voorbeeld van!

De woning ligt in een rustige, groene straat waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Direct achter de straat bevindt zich een prachtig groen gebied waar je heerlijk kunt wandelen. Even een rondje met de hond, lekker naar buiten met de kinderen of na het eten nog een wandeling langs het water? Het kan hier allemaal.

Via de singels wandel je zo richting de gezellige binnenstad van Breda. Ook het Mastbos, scholen, supermarkten, sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Juist die combinatie van rust, groen en de gezelligheid van de binnenstad maakt deze locatie zo geliefd.

Tot slot
Wat ik persoonlijk zo gaaf vind aan deze woning, is dat je aan de voorzijde nauwelijks verwacht wat er achter de voordeur schuilgaat. Hier is met ontzettend veel gevoel voor stijl en oog voor detail een heerlijk thuis gecreëerd.

Ben jij op zoek naar een instapklare woning waar sfeer, luxe, wooncomfort en een fantastische ligging samenkomen? Dan nodig ik je van harte uit om deze woning zelf te komen bekijken. Ik laat je hem graag zien!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 589.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1953
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m^2
Perceeloppervlakte:	147 m^2
Inhoud:	397 m^3
Externe bergruimte:	6 m^2

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, toilet, vloerverwarming, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, buitenzonwering, dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en schuifpui

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, hr+ glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel, elektrische verwarming, gashaard en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Cr remeha (gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

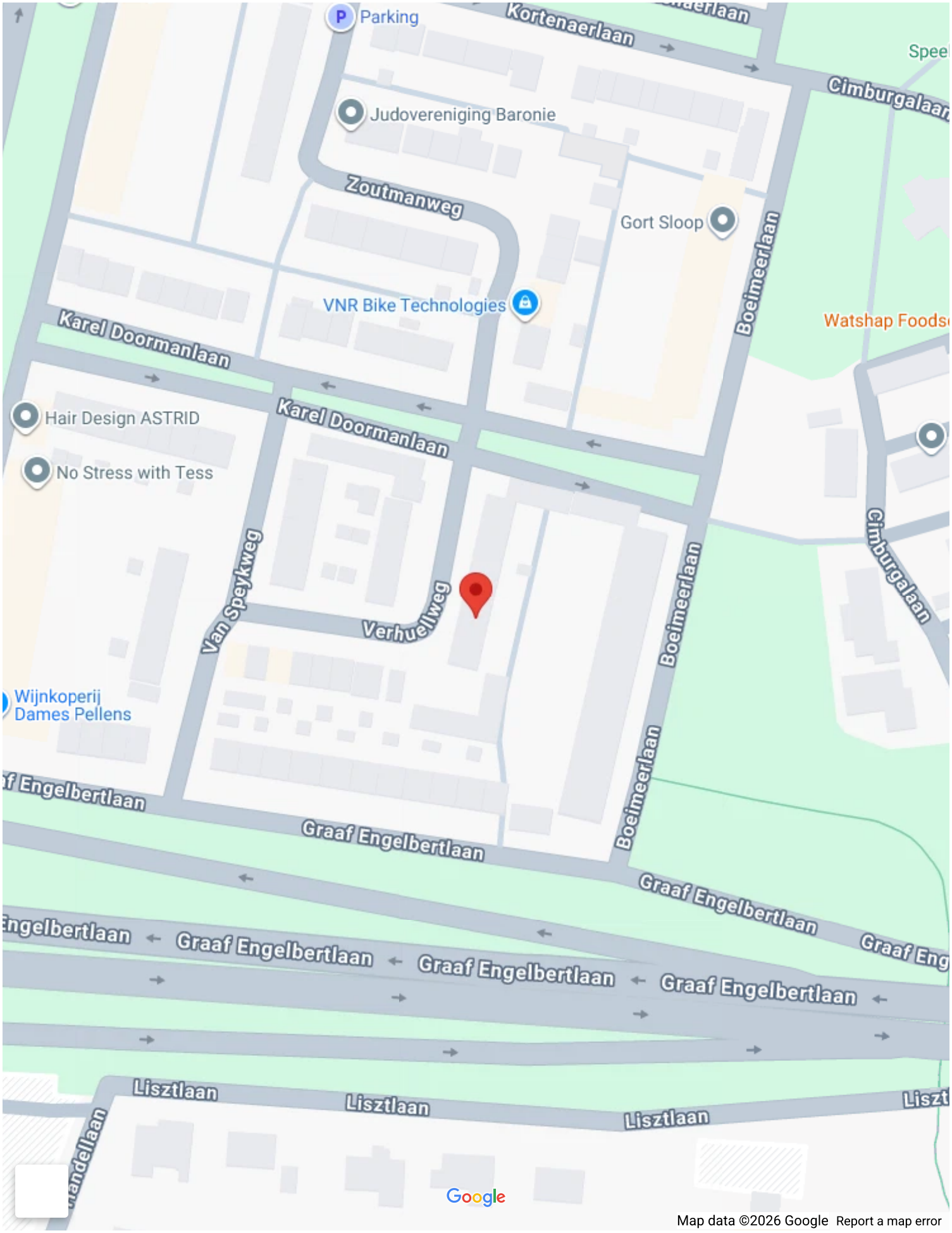
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	Achtertuin en voortuin 42 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

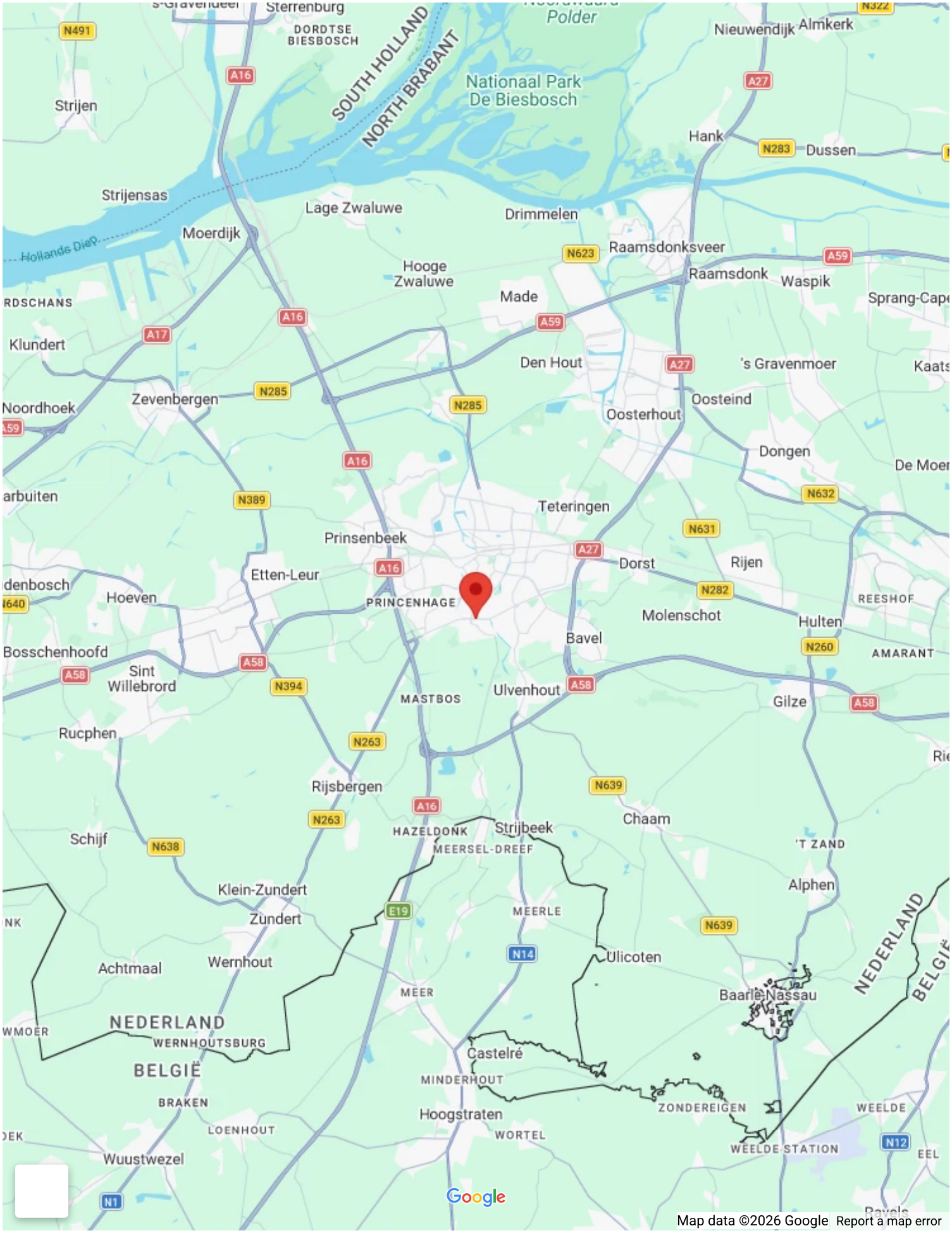
Bergruimte

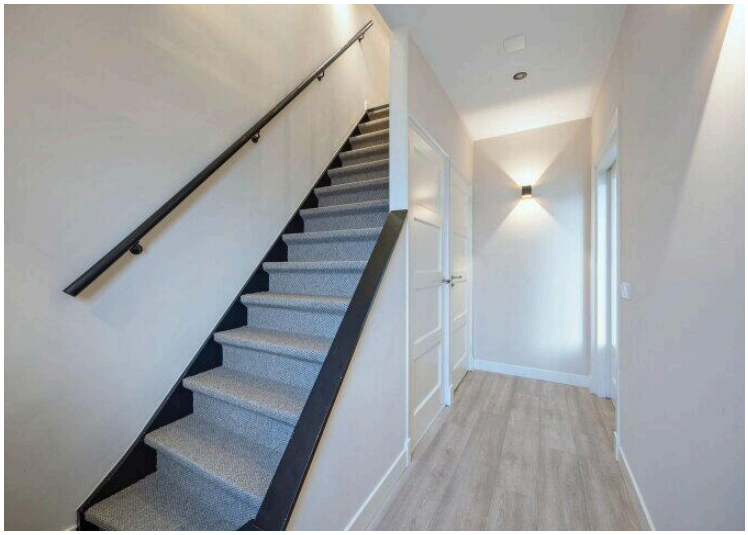
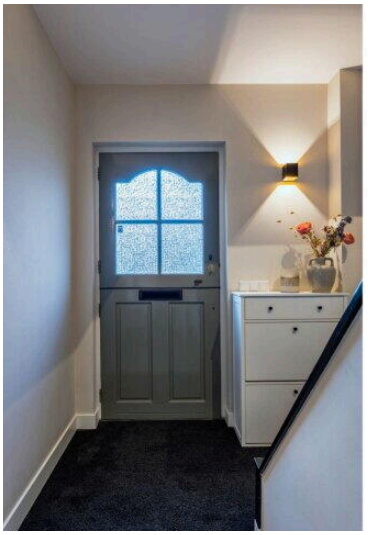
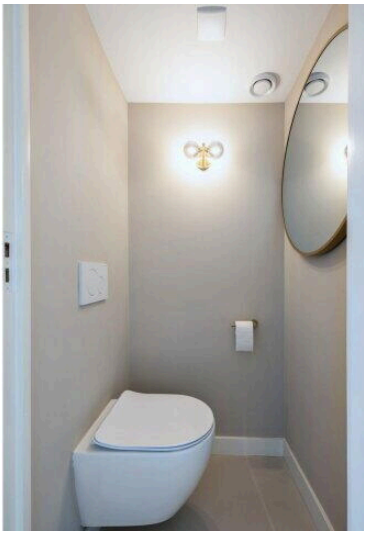
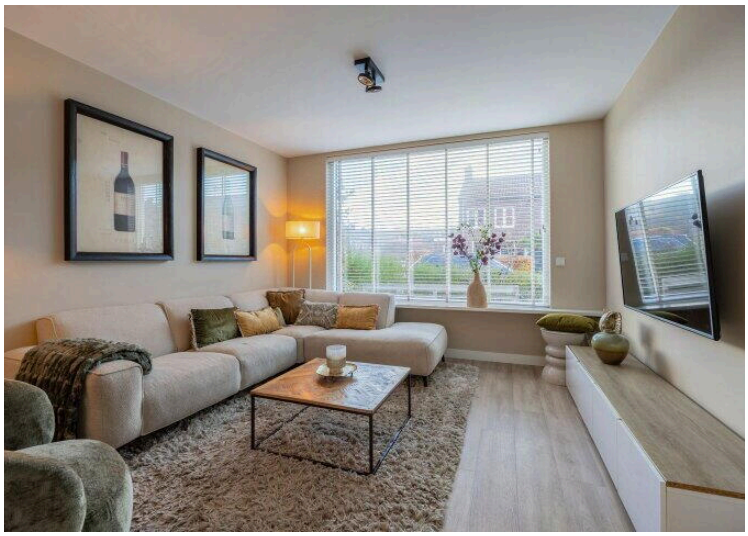
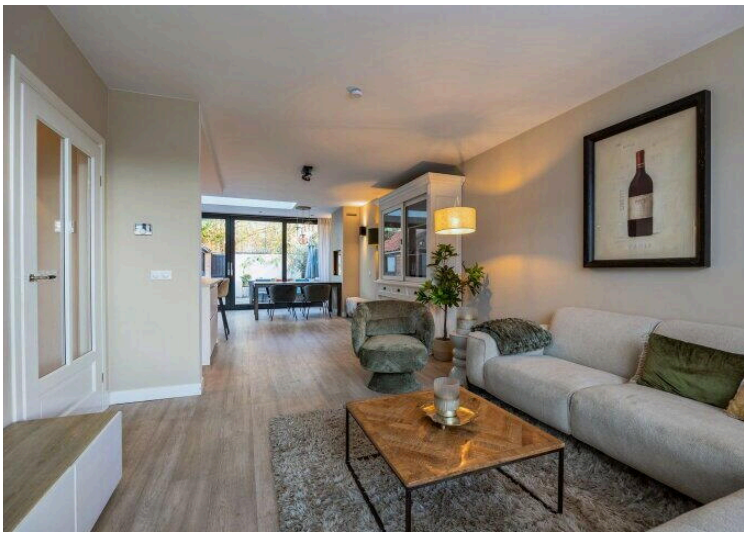
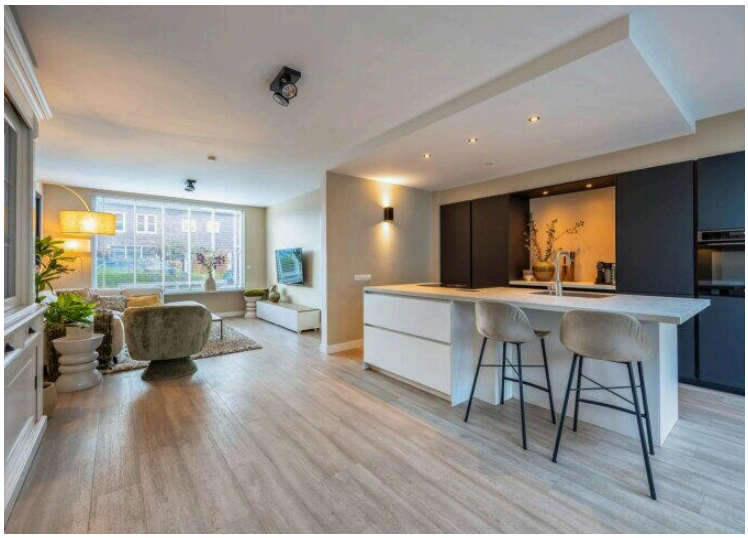
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren, openbaar parkeren en parkeervergunningen

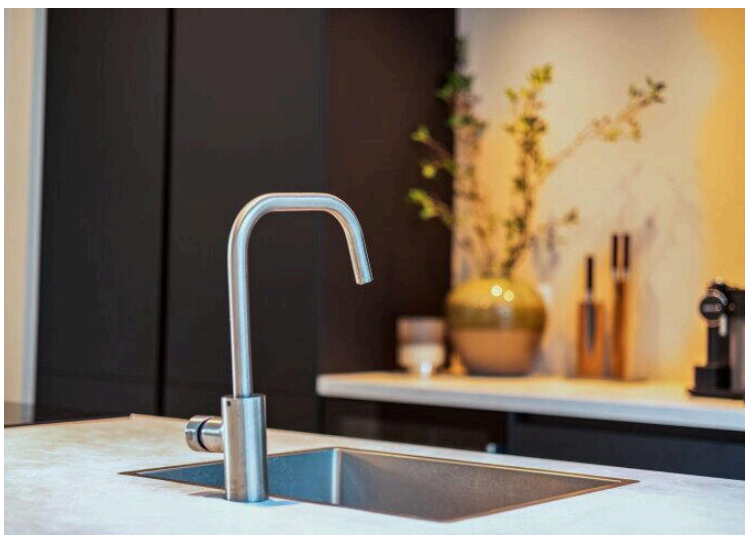
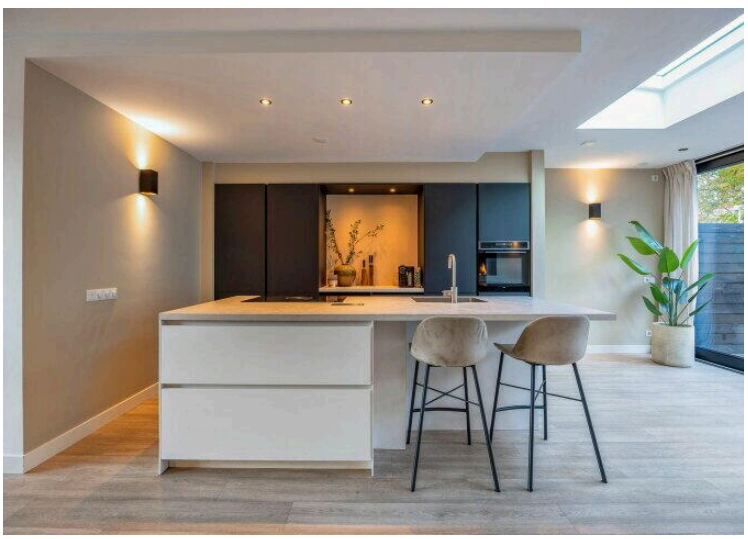
Op de kaart


Parking
Kortenaerlaan
Judovereniging Baronie
Zoutmanweg
Gort Sloop
Cimburgalaan
VNR Bike Technologies
Boeimeerlaan
Karel Doormanlaan
Hair Design ASTRID
No Stress with Tess
Van Speykweg
Verhuellweg
Wijnkoperij
Dames Pellens
Graaf Engelbertlaan
Lisztlaan
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

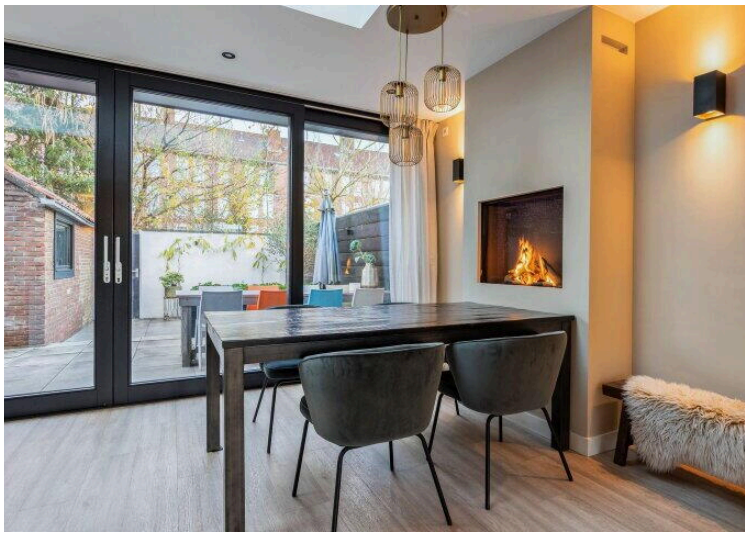

Sterrenburg
DORDTSE BIESBOSCH
SOUTH HOLLAND
NORTH BRABANT
Nationaal Park De Biesbosch
Nieuwendijk
Almkerk
Strijen
Hank
Dussen
Strijensas
Lage Zwaluwe
Drimmelen
Moerdijk
Hollands Diep
Raamsdonksveer
Hooge Zwaluwe
Raamsdonk
Waspik
Made
Klundert
Den Hout
's Gravenmoer
Zevenbergen
Noordhoek
Oosteind
Oosterhout
Dongen
Teteringen
Prinsenbeek
Dorst
Rijen
Etten-Leur
PRINCENHAGE
Hoeven
Molenschot
Hulten
REESHOF
Bavel
Bosschenhoofd
AMARANT
Sint Willebrord
Ulvenhout
MASTBOS
Gilze
Rucphen
Rijsbergen
Chaam
HAZELDONK
Strijbeek
MEERSEL-DREEF
Schijf
'T ZAND
Alphen
Klein-Zundert
Zundert
MEERLE
Ulicoten
Achtmaal
Wernhout
MEER
Baarle-Nassau
NEDERLAND
WERNHOUTSBURG
BELGIË
Castelré
MINDERHOUT
BRAKEN
Hoogstraten
ZONDEREIGEN
WEELDE
LOENHOUT
WORTEL
WEELDE STATION
Wuustwezel
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

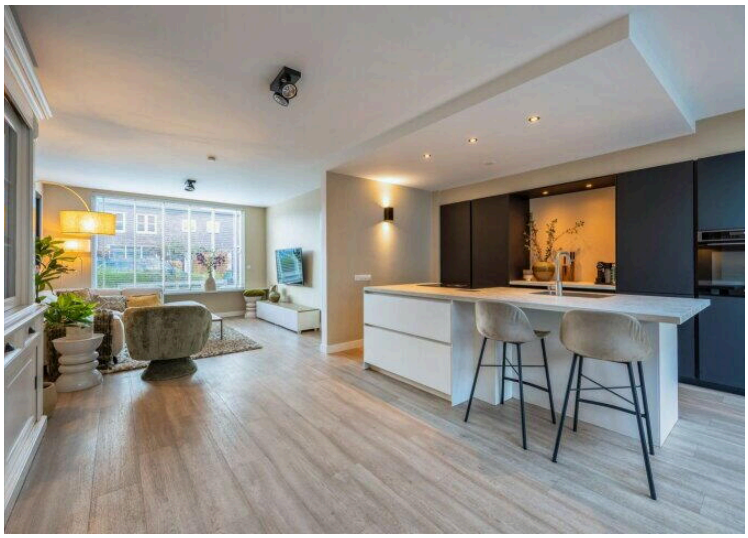



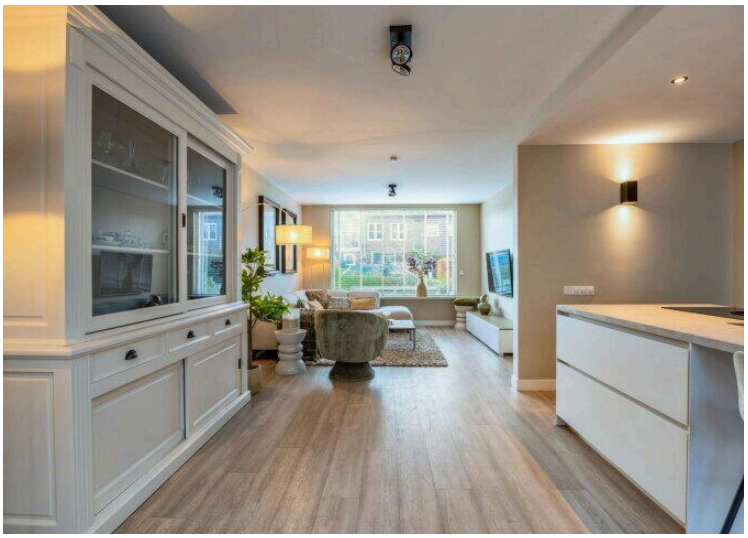


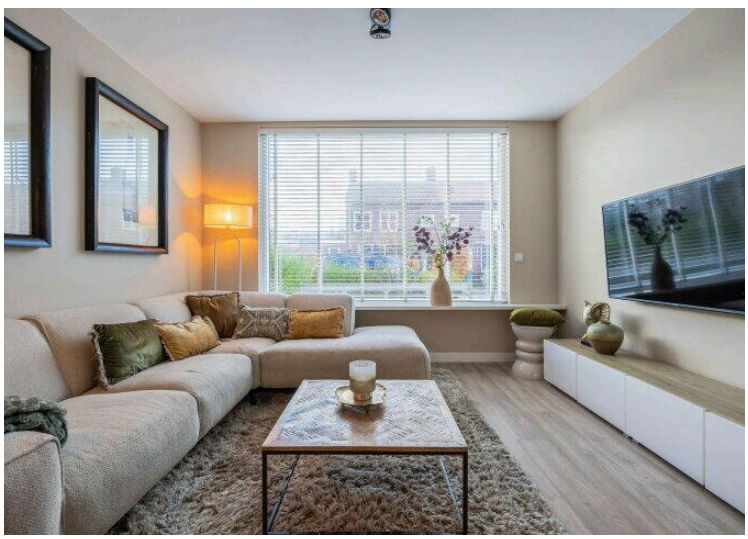


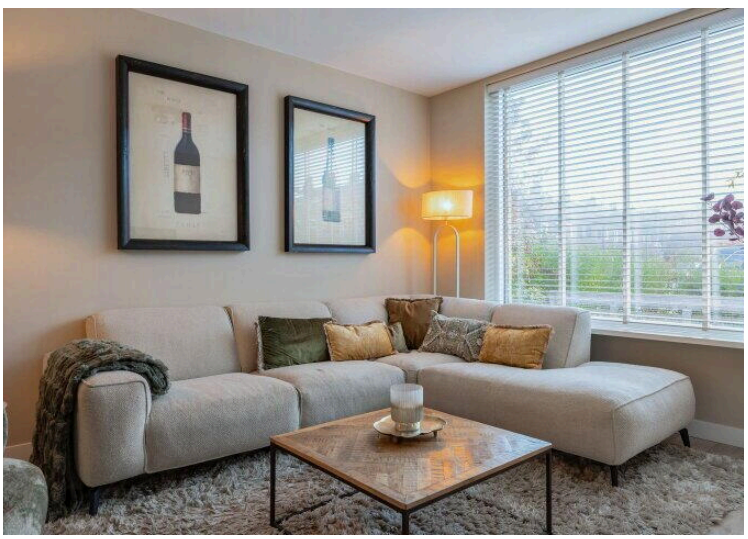














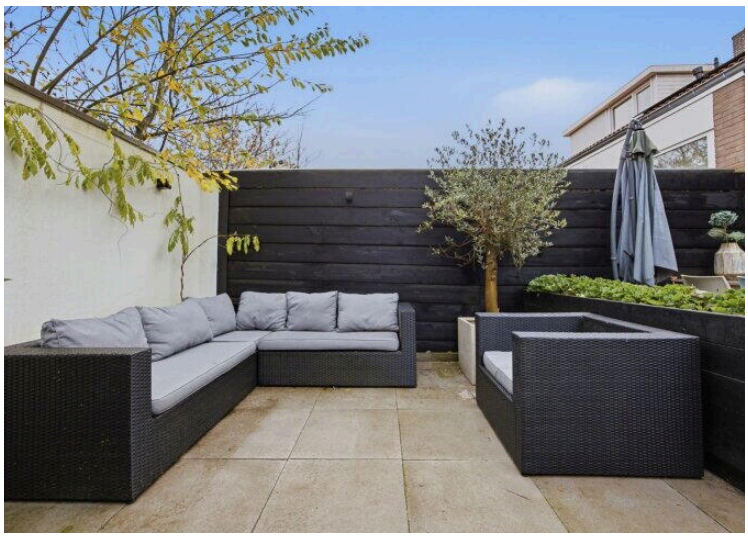




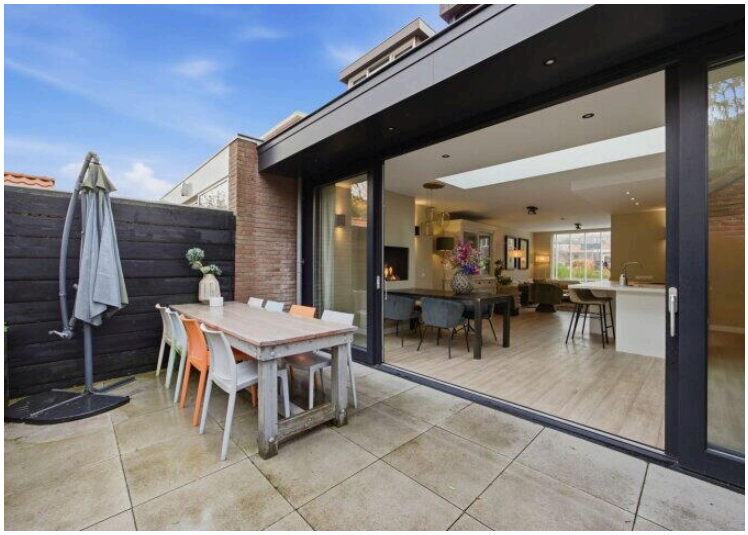


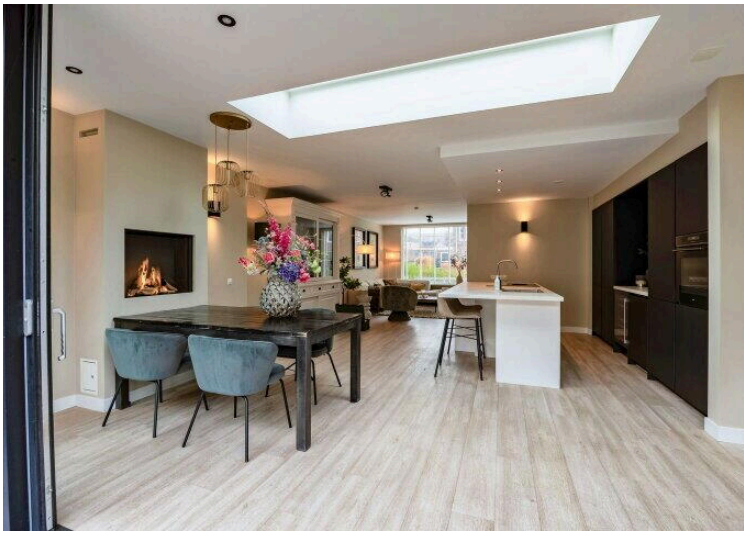


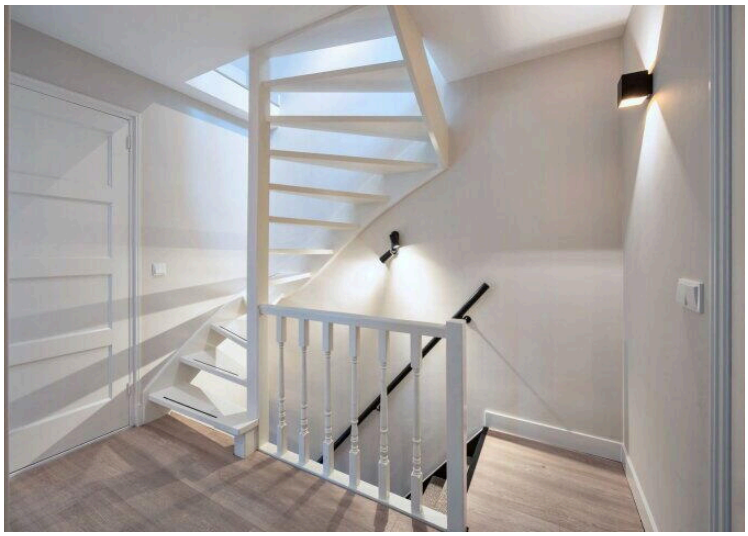


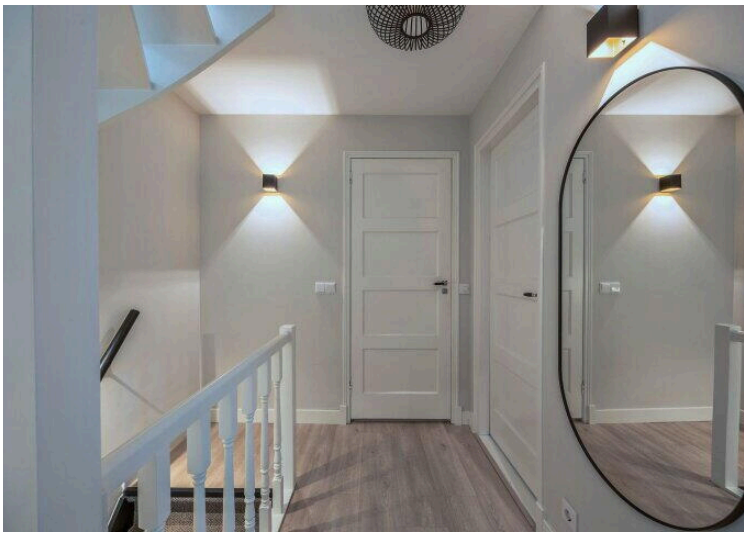


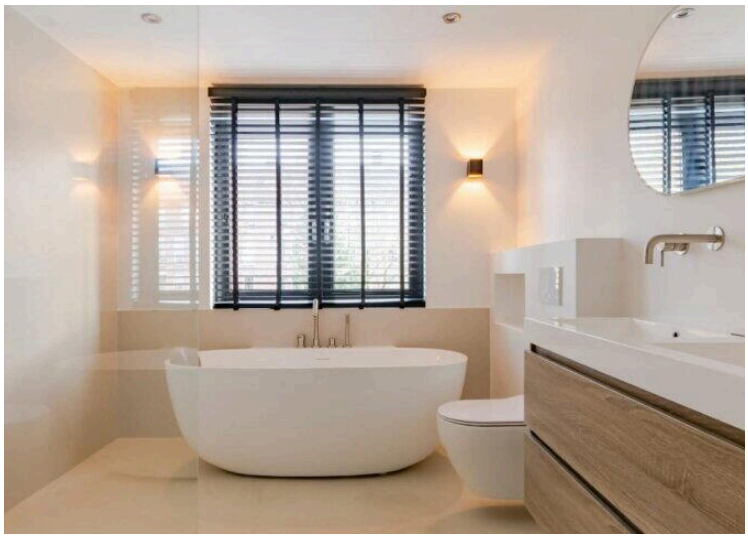




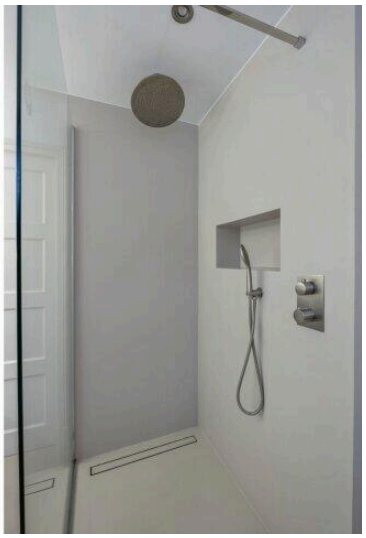






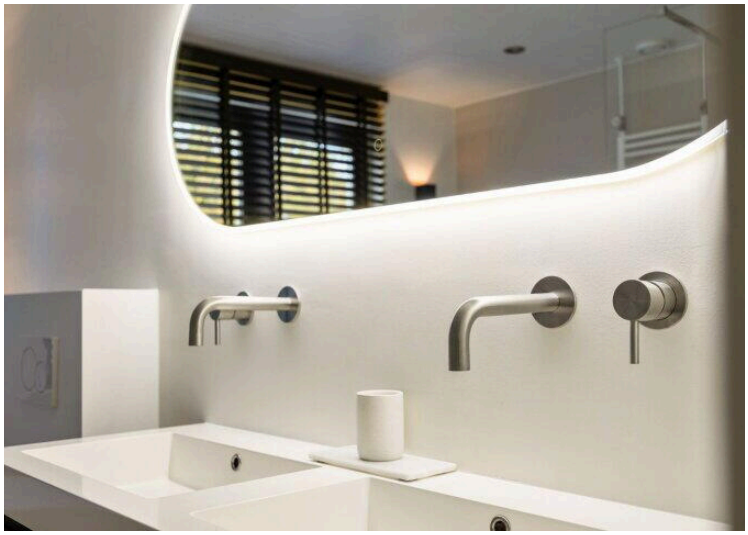




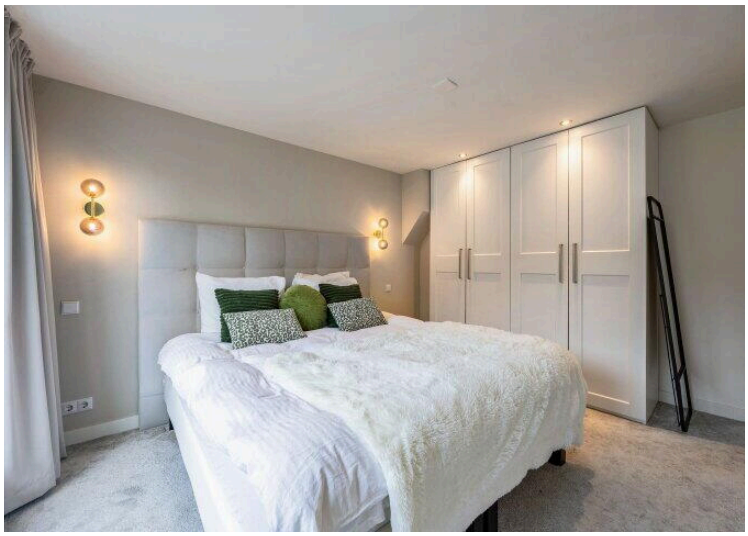




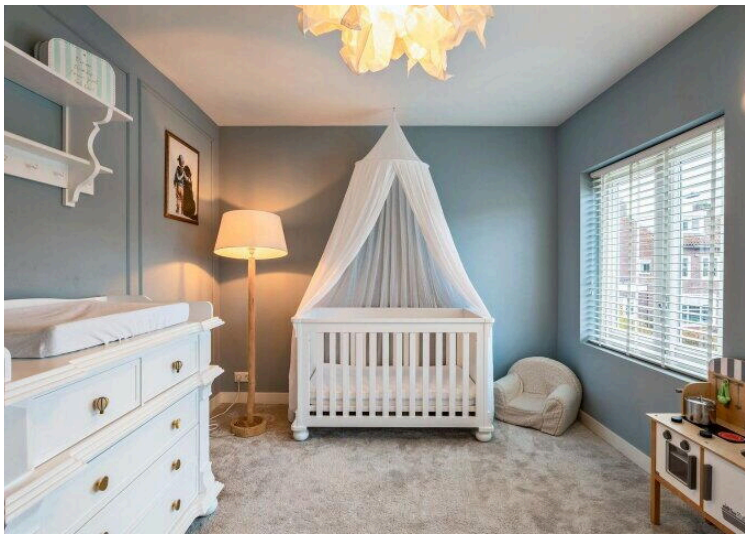


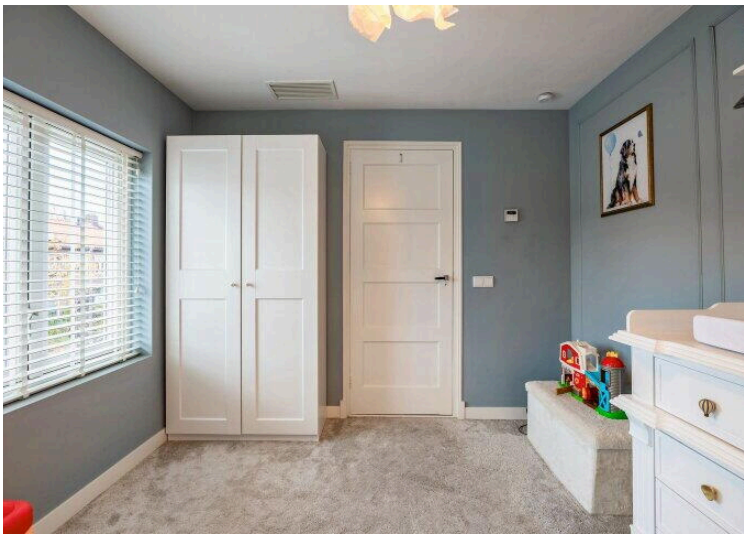






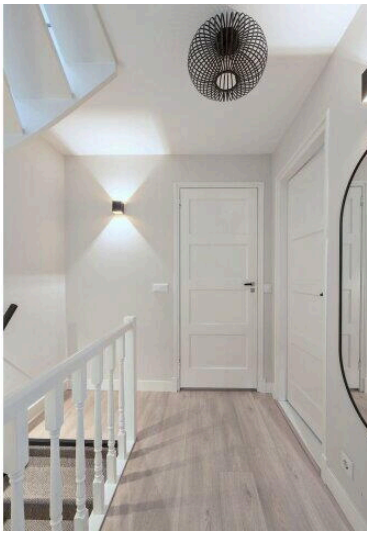
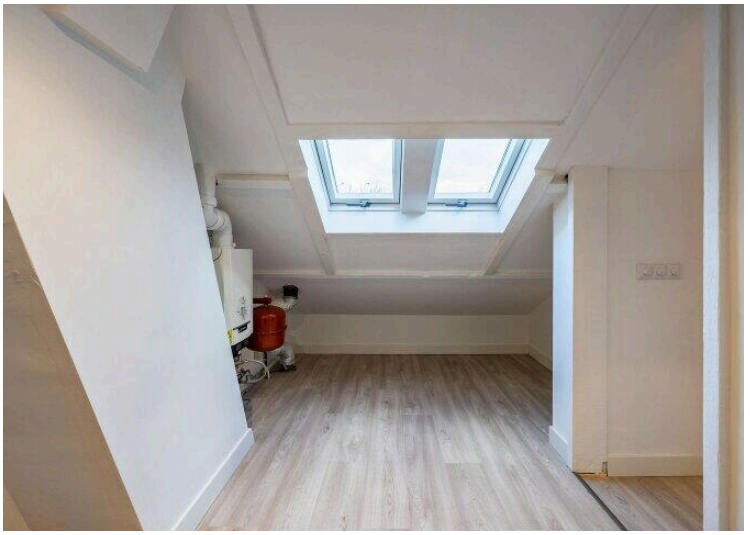
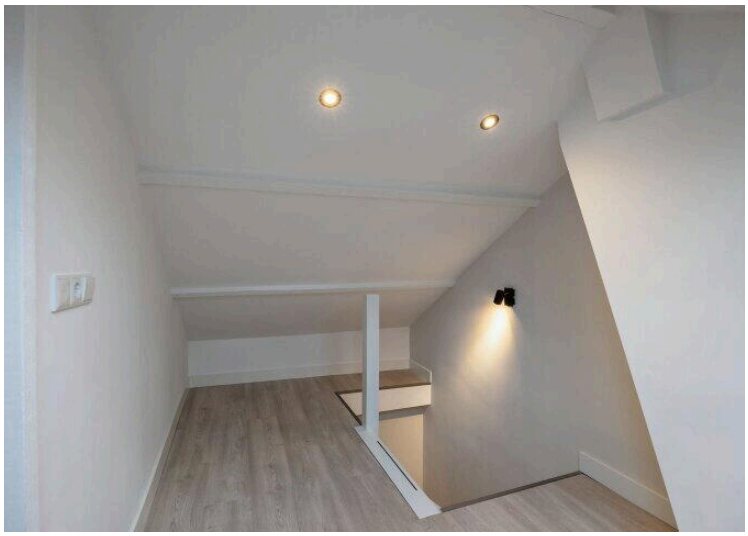


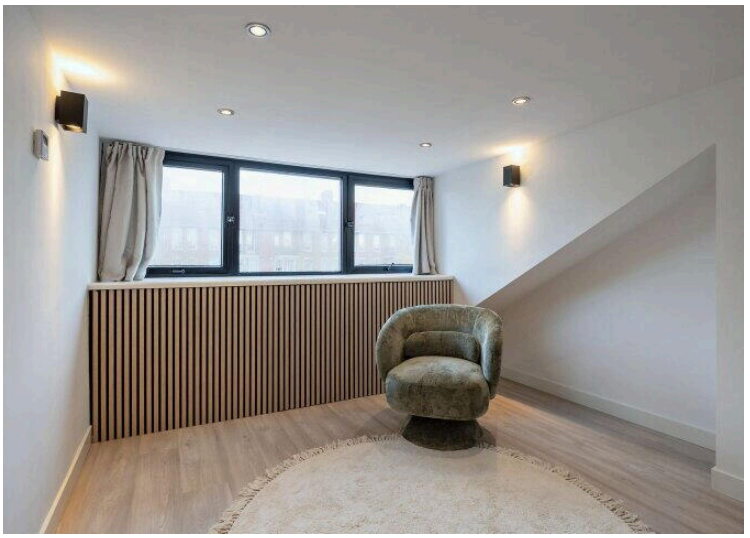








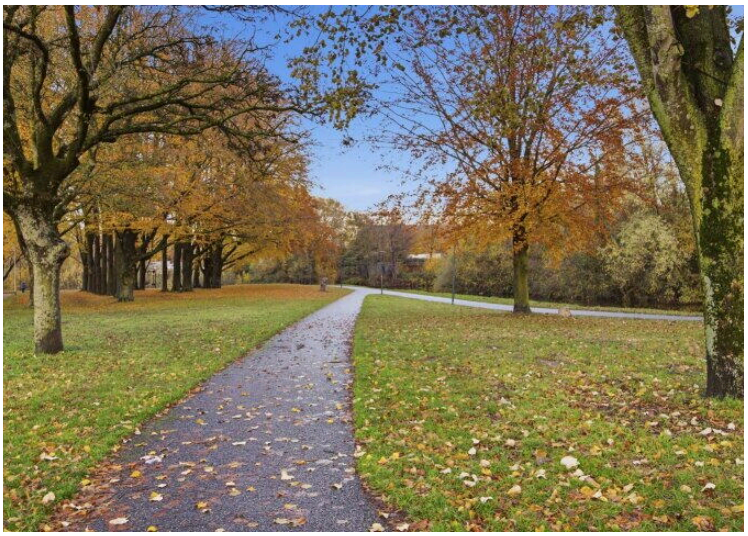



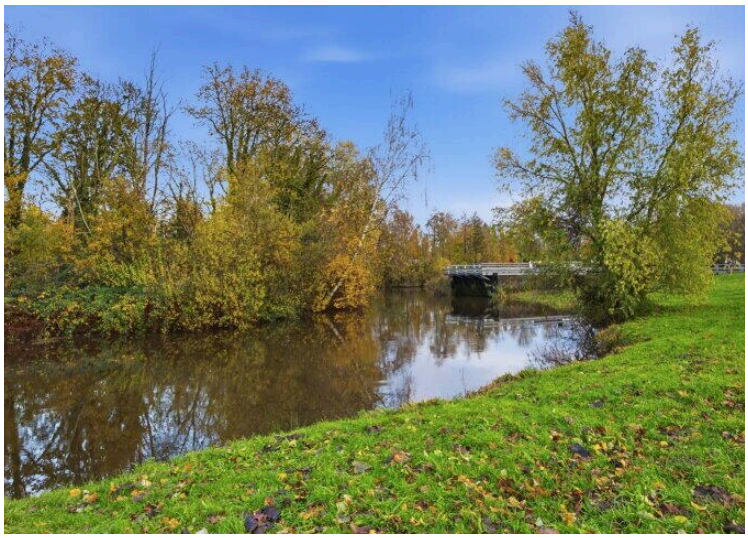


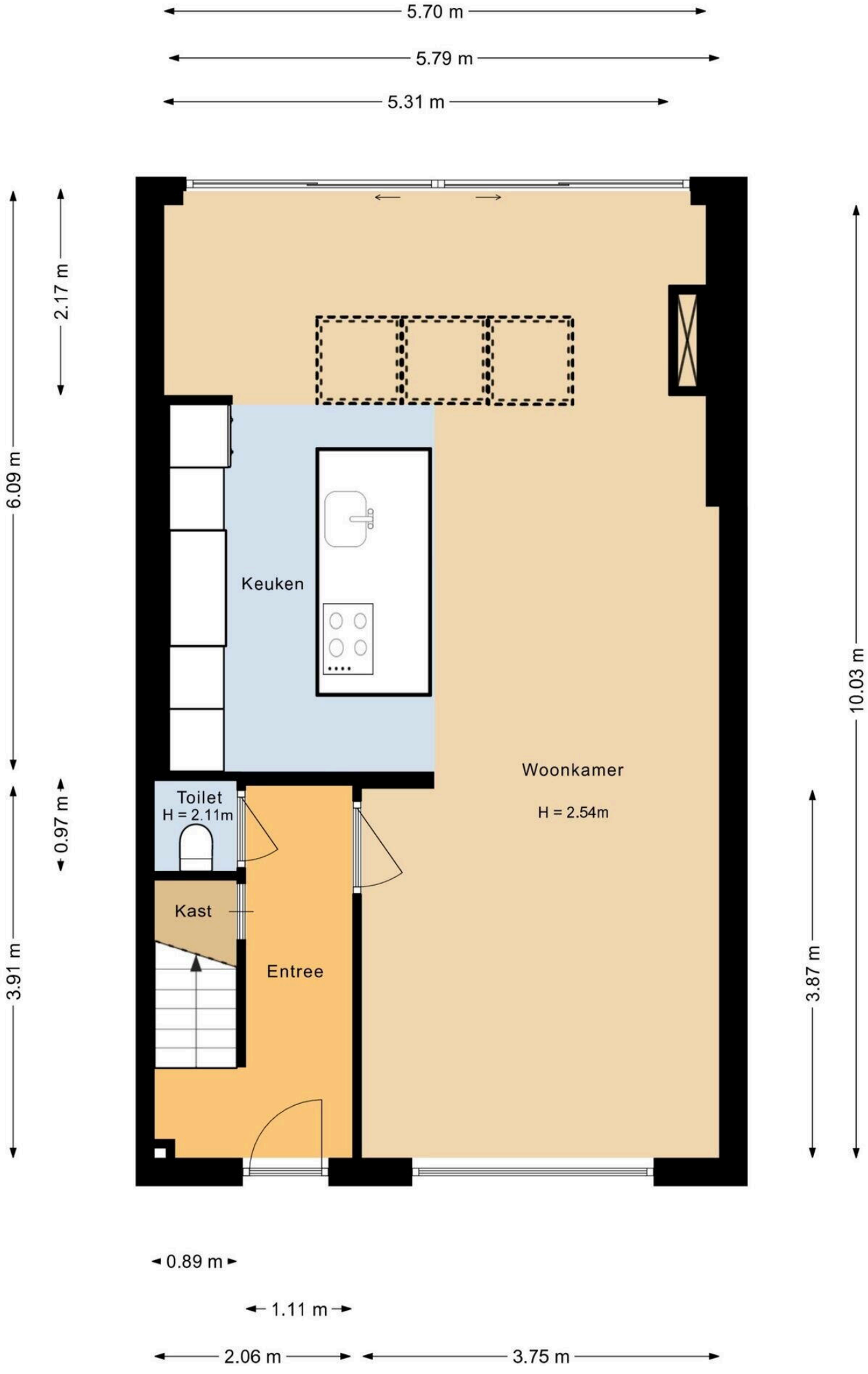


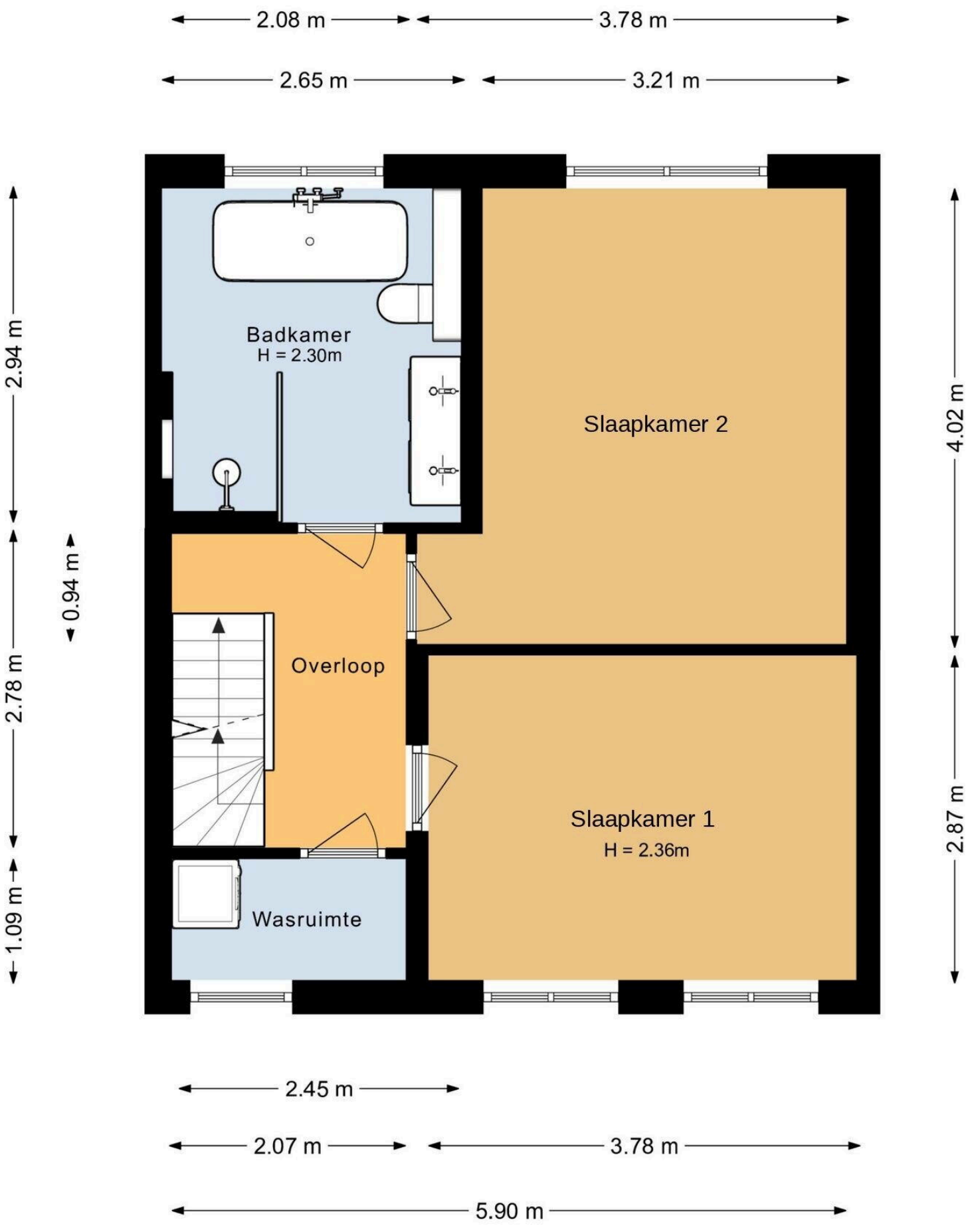


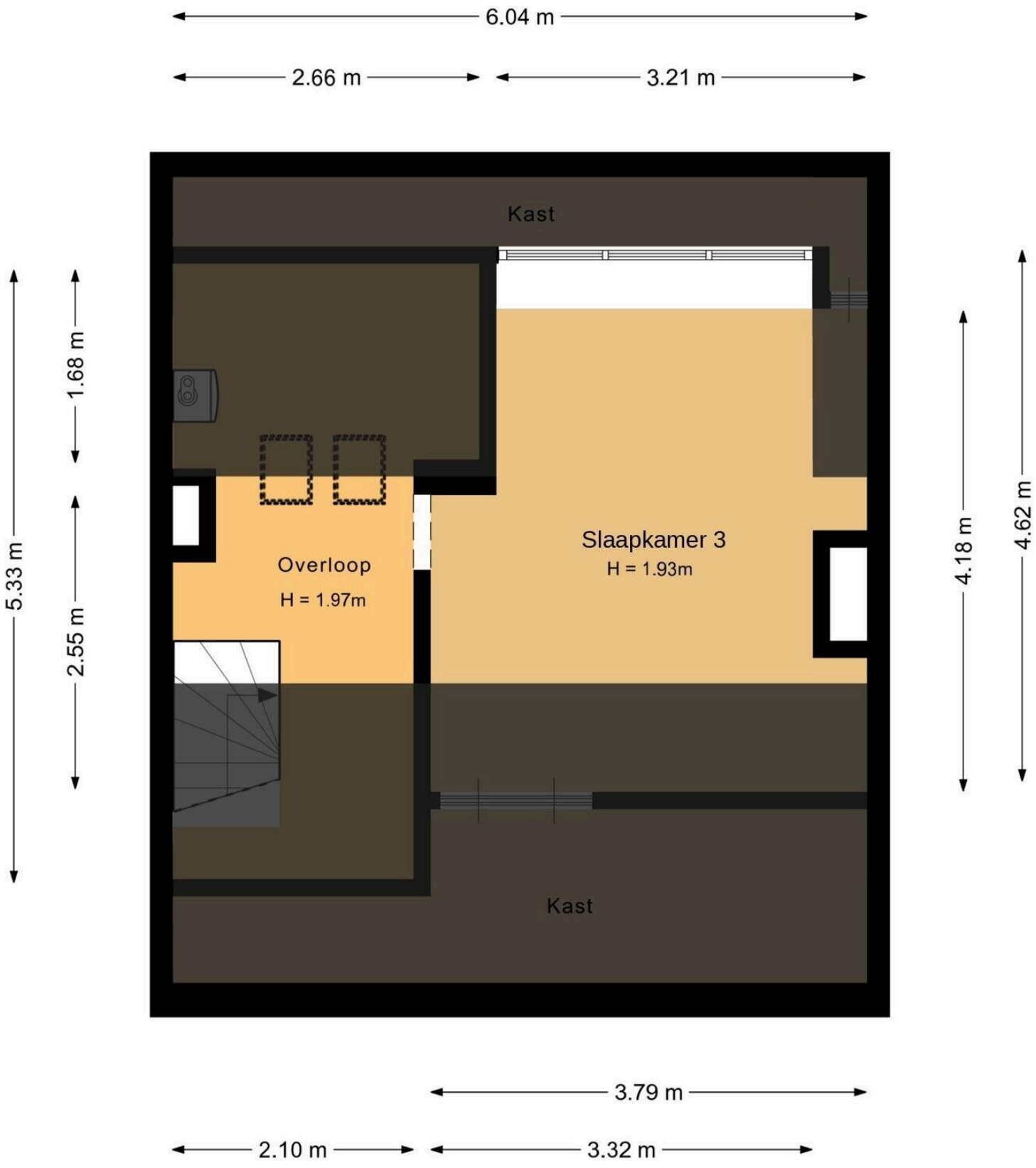


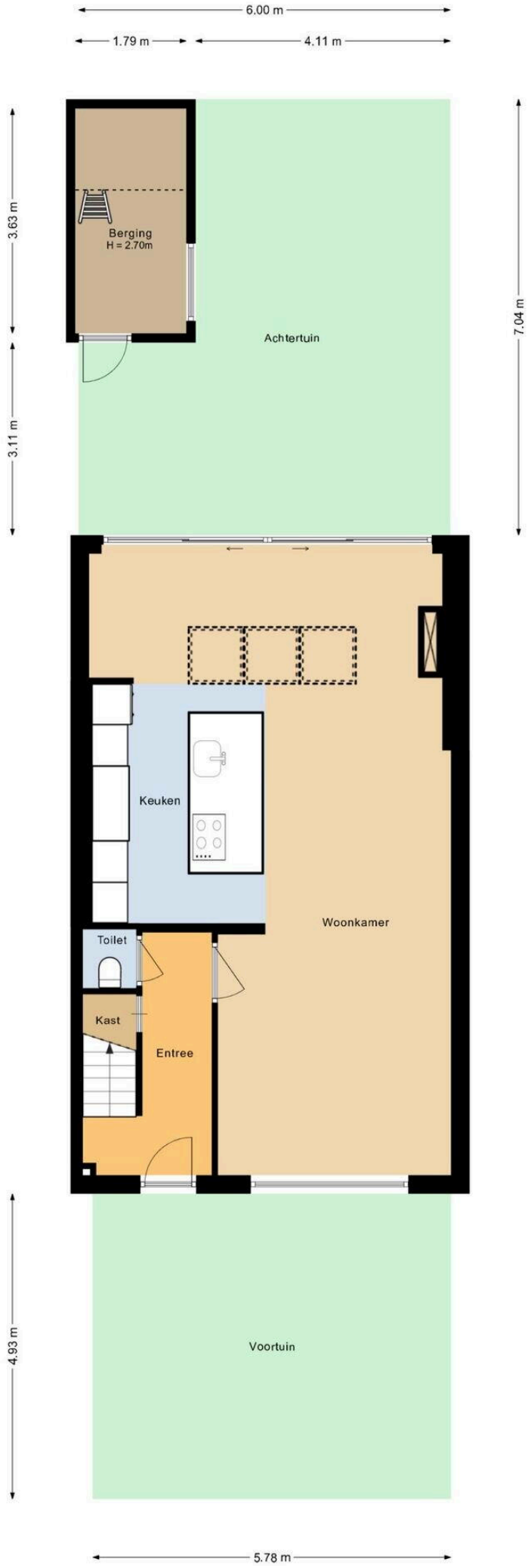


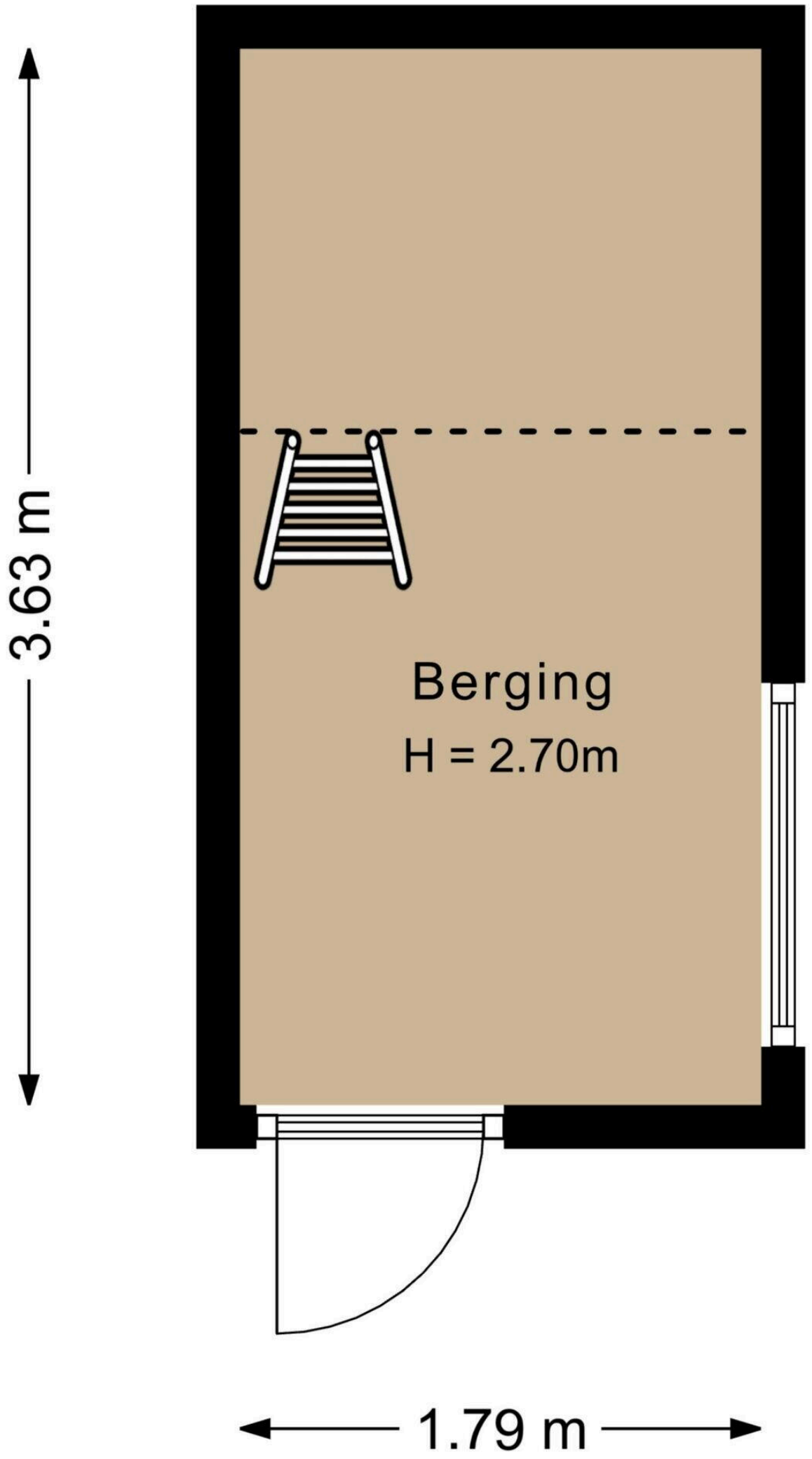



5.70 m
5.79 m
5.31 m
2.17 m
6.09 m
10.03 m
Keuken
Woonkamer
H = 2.54m
Toilet
H = 2.11m
0.97 m
Kast
Entree
3.91 m
3.87 m
0.89 m
1.11 m
2.06 m
3.75 m


2.08 m
3.78 m
2.65 m
3.21 m
2.94 m
0.94 m
2.78 m
1.09 m
4.02 m
2.87 m
Badkamer
H = 2.30m
Slaapkamer 2
Overloop
Slaapkamer 1
H = 2.36m
Wasruimte
2.45 m
2.07 m
3.78 m
5.90 m


6.04 m
2.66 m
3.21 m
Kast
Slaapkamer 3
H = 1.93m
Overloop
H = 1.97m
Kast
5.33 m
1.68 m
2.55 m
4.18 m
4.62 m
3.79 m
2.10 m
3.32 m


6.00 m
1.79 m
4.11 m
3.63 m
3.11 m
7.04 m
Berging
H = 2.70m
Achtertuin
Keuken
Woonkamer
Toilet
Kast
Entree
Voortuin
4.93 m
5.78 m


3.63 m
Berging
H = 2.70m
1.79 m

Verhuellweg 11

www.verhuellweg11.nl



By Casper Makelaardij

Weerijsstraat 30
4811RP, Breda

www.bycasper.nl