

TE KOOP



Vraagprijs

€ 900.000 k.k.

Vossenberg 13

Prinsenbeek

Vrijstaande woning met groot perceel op een rustige en kindvriendelijke locatie in de gewilde woonwijk Moleneind op loopafstand van het Liesbos. Deze woning, met o.a. 2 opritten, een grote garage en 16 zonnepanelen, heeft het complete woonprogramma op de begane grond en een diepe en goed onderhouden tuin die veel privacy biedt.



Vraagprijs

€ 900.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	658 m ²
Inhoud	558 m ³
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1985
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2010
Externe bergruimte	56 m ²



Vossenberg 13 Prinsenbeek

Goed onderhouden woning met twee opritten, aan westzijde breed genoeg voor bijvoorbeeld een camper, aan oostzijde voldoende ruimte voor 2 auto's. Een ruime garage in spouw en een fraai aangelegde tuin die volop privacy biedt. Dankzij de voorzieningen op de begane grond en de solide bouw biedt deze woning een uitstekende basis voor comfortabel wonen.

De woning voorziet in veel leefruimte met een ruime woonkamer, keuken en bijkeuken. Met drie ruime slaapkamers (mogelijkheid tot 5), twee badkamers en een goed ingedeelde leefruimte is dit een woning waar je je direct thuis voelt, maar ook veel mogelijkheden biedt. De grote achtertuin is een fijne plek om te ontspannen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De woning is goed geïsoleerd met dak-, gevel- en vloerisolatie en voorzien van 16 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energiekosten en een duurzamer wooncomfort. Dit resulteert in een gunstig energielabel B.

De omgeving kenmerkt zich als kindvriendelijk, met diverse speelveldjes in de buurt. Op enkele minuten is het gezellige centrum van Prinsenbeek bereikbaar met alle bijbehorende voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca, alsmede de sportvelden, de diverse uitvalswegen en het NS-treinstation. Het centrum van Breda is te bereiken in 15 minuten fietsen.

Bijzonderheden

- Goed onderhouden en ruime privacy-biedende tuin;
- Mooie rustige locatie dichtbij centrum;
- Slaap- en badkamer begane grond;
- Voorzien van 16 zonnepanelen (ca. 2020) en een airco (voor warme en koude lucht);
- Twee opritten en grote garage;
- Energielabel B;
- Schilderwerk buitenzijde dateert van 2024, houten luiken van cedar hout;
- Goten en nokpannen vernieuwd (ca. 2023);
- Voorzien van alarm en deurbelcamera ;
- Kruipruimte aanwezig;

Entree



Entree, ruime entree met garderobe, die toegang biedt tot de vernieuwde meterkast, slaapkamer, trapopgang, toilet met fonteintje en de woonkamer. De entree is voorzien van een tegelvloer en een vide.

Woonkamer, ruime woonkamer met veel ramen rondom wat zorgt voor veel lichtinval. Aan de voorzijde van de woning is een ruim eetgedeelte, aan de achterzijde is het zitgedeelte met een gezellige houtkachel. De glazen pui zorgt voor een mooi uitzicht op de goed onderhouden tuin, welke te bereiken is via een schuifdeur. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en een tegelvloer afwerking. De wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Entree



Entree



Keuken



Keuken, ruime moderne keuken in een L-opstelling aan de achterzijde van de woning. De keuken is in 2017 geplaatst en voorzien van veel werk- en opslagruimte. Daarnaast is aan inbouwapparatuur een vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap, koelkast en Quooker aanwezig. De vloer is voorzien van een tegelvloer en de wanden van spachtelputz.

Bijkeuken, via de keuken kom je in de ruime bijkeuken met extra werkblad, ruimte voor veel extra opslag en de aansluiting voor de wasmachine. Via een loopdeur is de tuin te bereiken.

Keuken



Bijkeuken





Woonkamer



Woonkamer



Begane grond voorzieningen

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer op de begane grond aan de voorzijde van de woning met badkamer ensuite. De kamer is voorzien van airconditioning, de vloer is bekleed met laminaat en de wanden met spachtelputz.

Badkamer, de ruime betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.



Badkamer en slaapkamer begane grond



Overloop, ruime open overloop die toegang biedt tot 2 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 2, zeer ruime slaapkamer over de volledige diepte van de woning. Deze ruimte is goed in te delen in 2 aparte slaapkamers. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van spachtelputz.



Foto's

Slaapkamer 3



Slaapkamer 3, zeer ruime slaapkamer over de volledige diepte van de woning en voorzien van een wastafel. Deze ruimte is goed in te delen in 2 aparte slaapkamers. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van spachtelputz.

Badkamer 2, kleine betegelde badkamer, voorzien van douche en wastafel. Tevens toegang tot opbergruimte met de Nefit cv-ketel (2010).

Slaapkamer 3



Badkamer 2





Voortuin en garage, netjes onderhouden voortuin en aan beide zijden van de woning een ruime oprit. Eén van deze opritten komt uit bij een zeer ruime garage (in spouw) met elektrische meranti houten sectionaaldeur. De garage is daarnaast voorzien van water-, gas- en elektra aansluiting en een laadpaal voor elektrische auto's.

Achtertuint, de ruime achtertuin is netjes onderhouden en biedt veel privacy. Naast de garage is er nog een grote schuur voorzien van elektra (stalling caravan/camper mogelijk). Daarnaast maakt de gemetselde BBQ en plastic regenton het een mooi geheel. Een robotmaaier zorgt voor een altijd-gemaaid gazon (ter overname), de tuin is voorzien van drainage.



Tuin



Achtertuint

Vossenberg 13 - Prinsenbeek
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

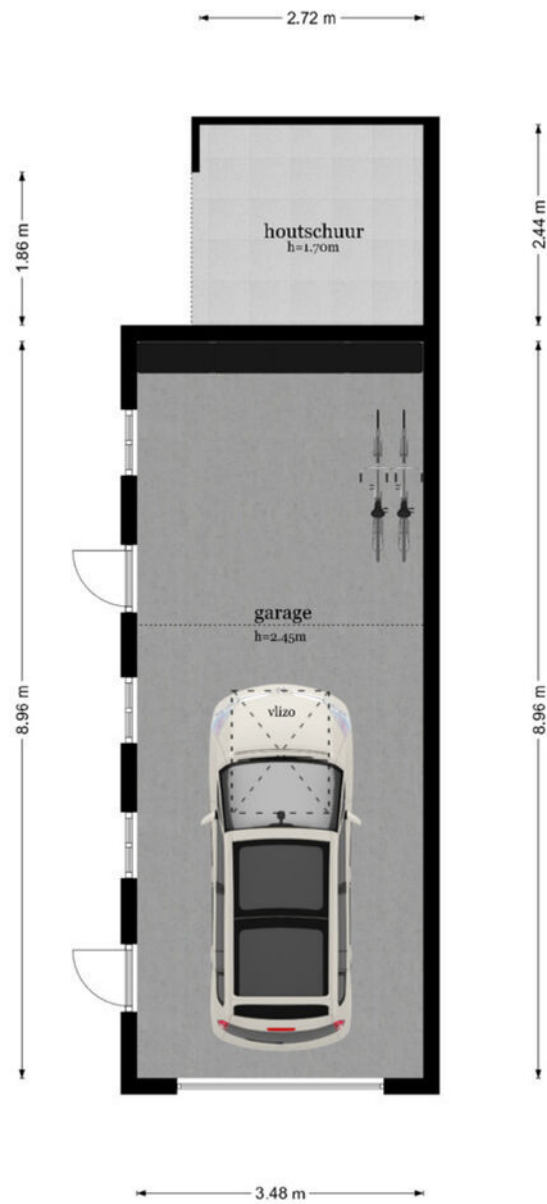
Vossenberg 13 - Prinsenbeek
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

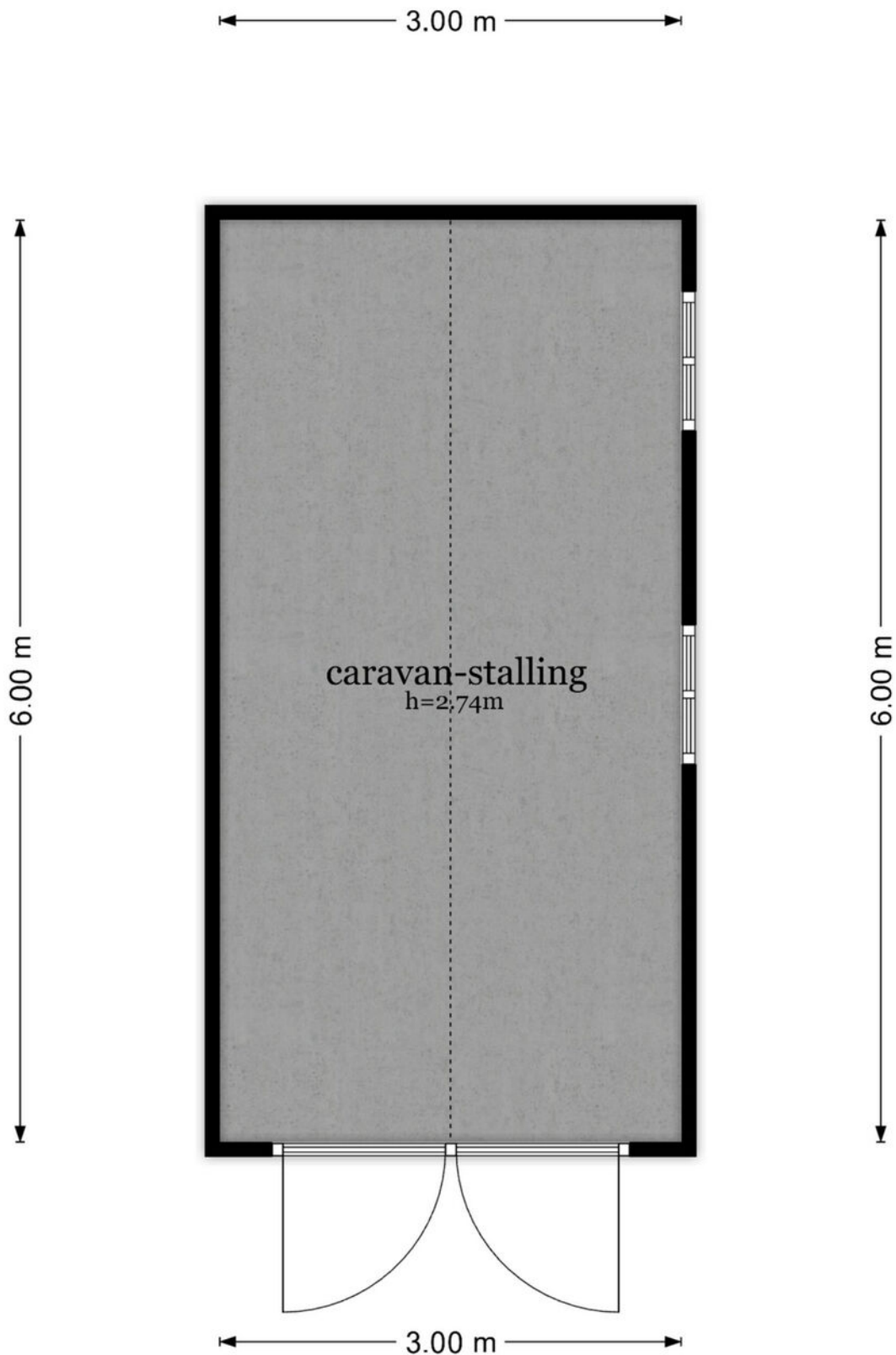
Plattegrond

Vossenberg 13 - Prinsenbeek
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vossenberg 13 - Prinsenbeek caravan-stalling



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Vossenberg 13 - Prinsenbeek
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Prinsenbeek

Sectie H

Perceel 1437

kadaster

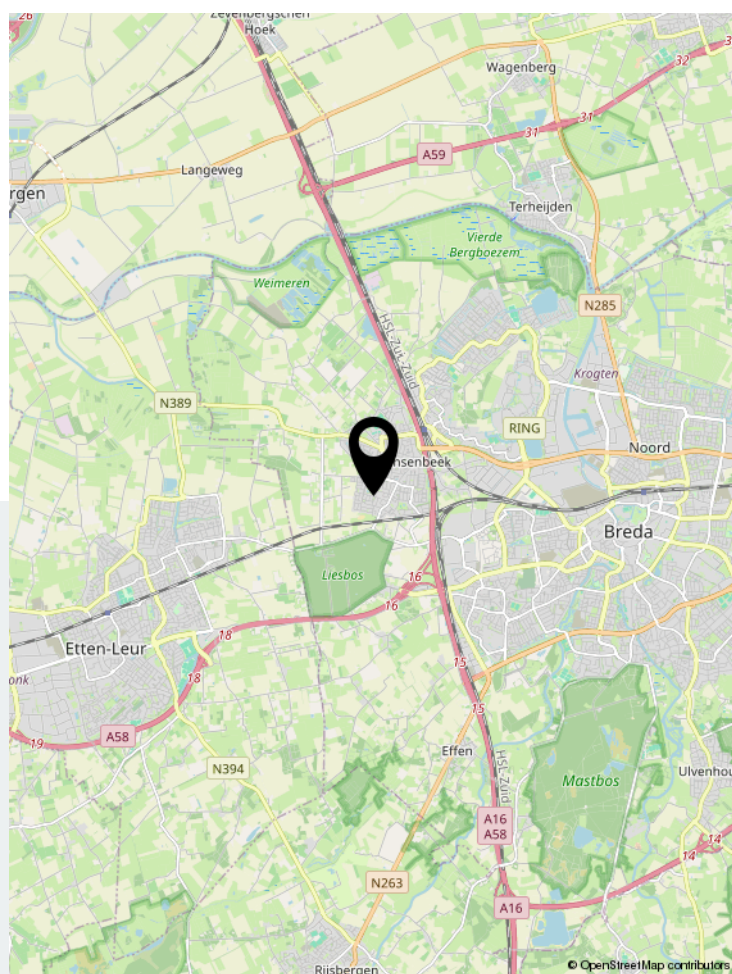
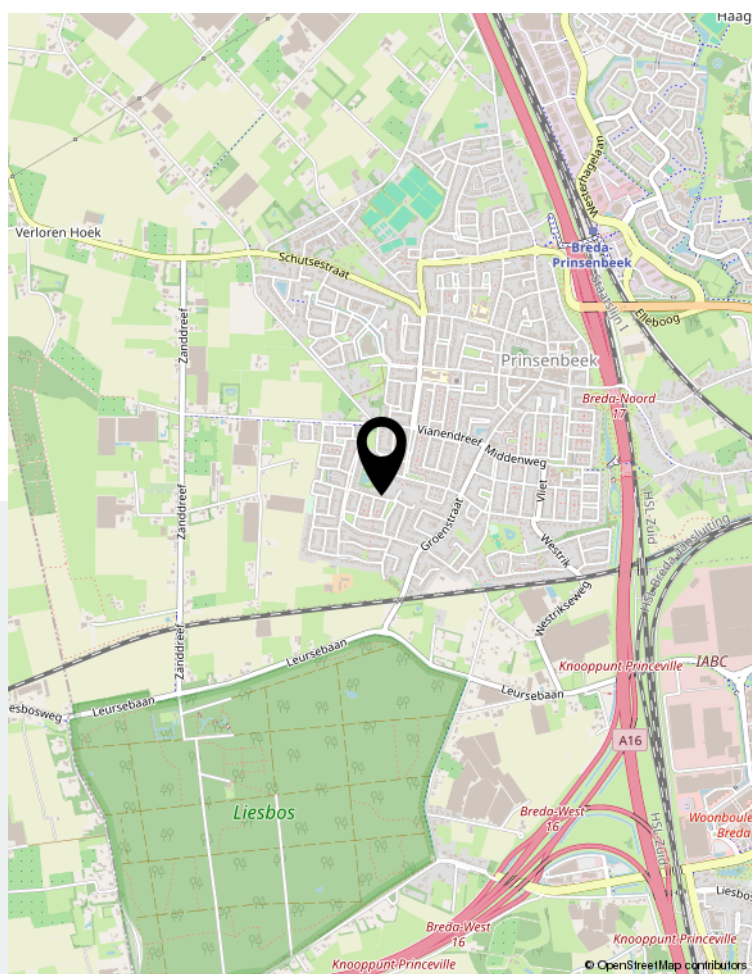
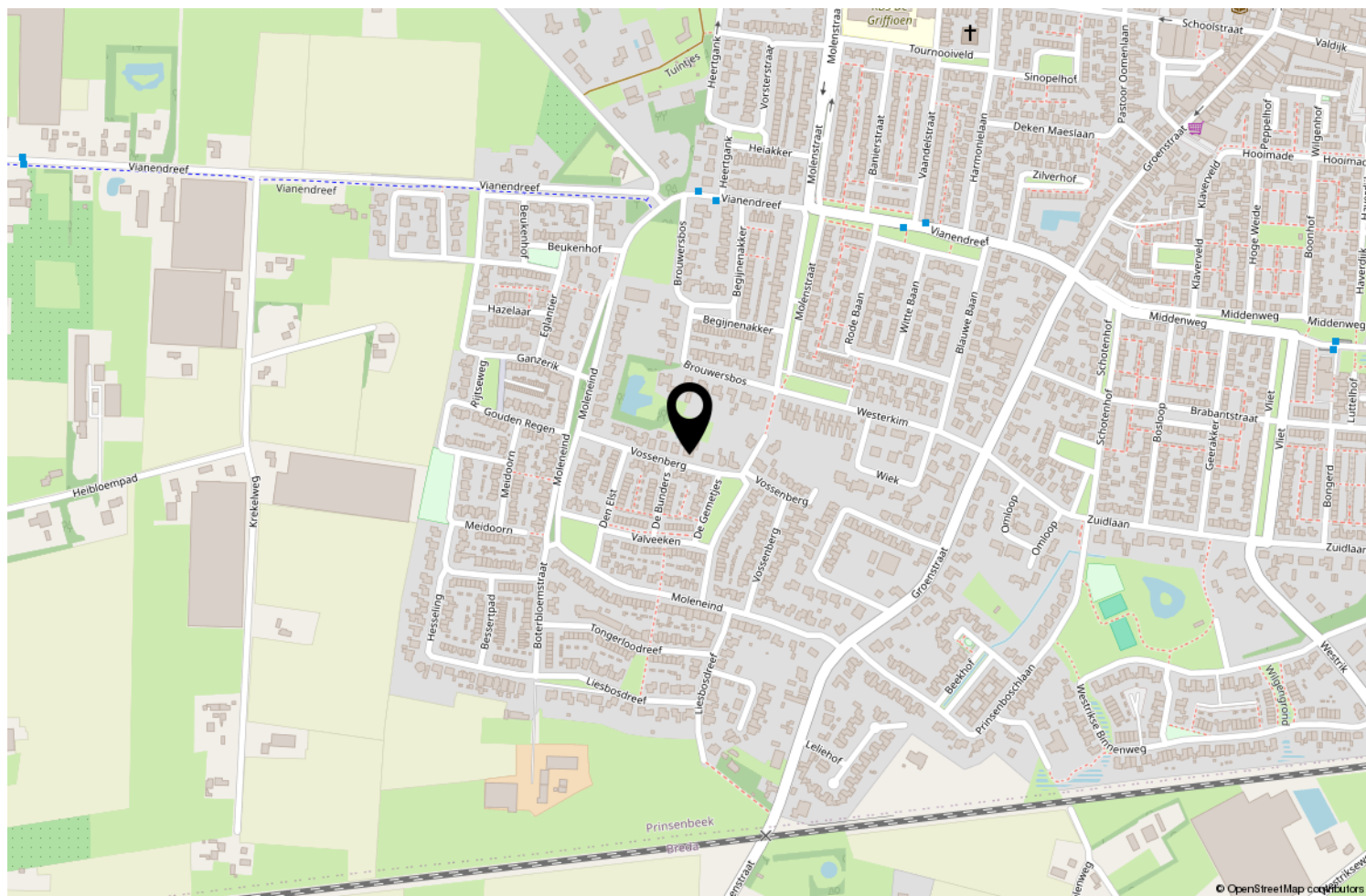


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart



Wonen in Prinsenbeek

(Brabants: De/D'n Beek) Prinsenbeek is een dorp in de gemeente Breda in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. In 1997 ging Prinsenbeek evenals Bavel, Teteringen en Ulvenhout op in de gemeente Breda, na een gemeentelijke herindeling en werden het wijken in deze gemeente. Prinsenbeek ligt ten westen van de A16 en de HSL-Zuid en is voorzien van zijn eigen station. Bij station Breda-Prinsenbeek is een 250 meter lange fietsbrug gebouwd op acht meter hoogte, waarmee de sporen kunnen worden overgestoken. De brug is onderdeel van een fietsroute tussen Breda en Prinsenbeek, en dient ook om van het ene naar het andere perron te komen.

Prinsenbeek heeft een hoog voorzieningen-niveau. Er zijn 3 basisscholen. Het gezellige centrum van Prinsenbeek is voorzien van winkels, horeca, alsmede ook de sportfaciliteiten. Ook de omgeving is heel aantrekkelijk, te denken valt aan het Liesbos, het buitengebied waar het heerlijk wandelen en fietsen is en natuurlijk het centrum van Breda op 10 autominuten. Op recreatief, muzikaal en sportief gebied is in Prinsenbeek alles te vinden voor alle gezinsleden. En voor diegene die van puur plezier houdt, is er jaarlijks het vermaarde carnaval! Het sterke gemeenschapsgevoel van de Bekenaren komt hierbij goed tot uiting.



Welkom bij H en S Makelaardij

Ons team is een geoliede machine van ervaren makelaars en een gedreven binnendienst. Wij zijn altijd bereikbaar voor onze klanten, ook via Whatsapp. We houden je actief op de hoogte zodat jij met een ontspannen gevoel kan aan- of verkopen.

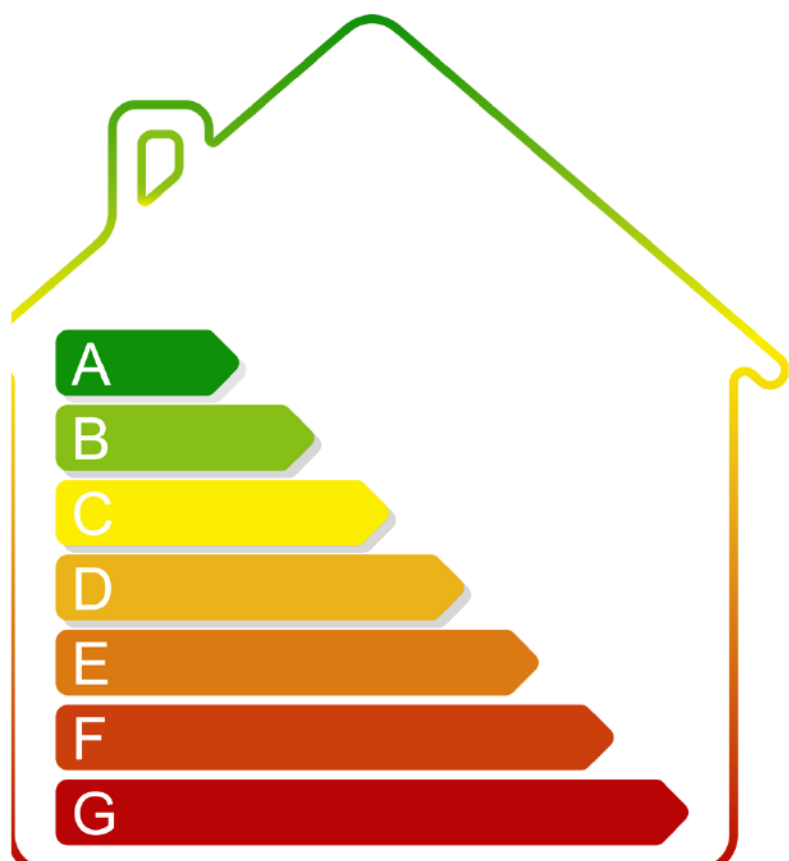
Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar een begrip in Prinsenbeek.

We vinden het belangrijk om zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij jouw verhuisplannen. Daarom komen we graag bij je langs voor een **gratis waardebepaling** van jouw woning. Tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek vertellen wij je wat de waarde van jouw woning is en hoe de woningmarkt er momenteel voor staat. Ook vertellen wij je wat je allemaal kunt verwachten bij de verkoop van jouw woning én wat je van ons als makelaar mag verwachten. Kies je voor H en S Makelaardij, dan bent je verzekerd van een actieve aanpak.

Wij zetten voor jou "Net dat stapje meer"

Ook het aankopen van een nieuwe woning kan erg spannend zijn. Wij zijn jou als NVM aankoop-makelaar dan ook graag van dienst. Met een aankoopmakelaar heb je een streepje voor. Al voordat het aanbod op funda komt, weet een aankoopmakelaar al wat er te koop komt te staan. Wij zien niet alleen wat er in de verkoop staat maar ook wat er in de verkoop komt. Wij kunnen u daarom goed op de hoogte houden van de actuele huizenmarkt.

Ook voor taxaties staan wij voor u klaar. De reden waarvoor jij een taxatie nodig hebt is van belang voor het taxatierapport. Wij denken met je mee en zorgen ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt. Wij staan voor je klaar als je een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.



ENERGIELABEL

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur. De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



VERDUURZAMEN

Isoleren, zonnepanelen of een warmtepomp. Hoe kun jij je woning verbeteren? Wat ga je besparen? Met de verbetercheck weet je het. Scan onderstaande QR code en doe een snelle check via www.verbeterjehuis.nl



Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijk informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door de verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM makelaar hanteren wij de NVM modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: Indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de woning niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een woning ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan de koper dus informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan de woning kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen

Meetinstructie NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Deze afmetingen worden opgenomen in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**



info@HenSmakelaardij.nl



076 - 543 08 00

Begrippenlijst



De sleutel tot jouw droomhuis.

Wat leuk dat je deze woning hebt bezichtigd! We hopen dan ook dat dit de sleutel is tot jouw droomhuis...!

Is dit jouw droomwoning?

Neem contact op met H en S Makelaardij voor meer informatie, overleg met onze makelaar over het uitbrengen van een bod.

Wie weet is deze prachtige woning binnenkort van jou!

Ben jij op zoek naar je droomwoning in onze regio? Schrijf je dan in voor de gratis zoekservice! Je ontvangt alle aangemelde huizen die voldoen aan jouw wensen gewoon in je inbox.

Als eerste op de hoogte

Nog voordat woningen op funda staan.

Ook woningen in stille verkoop zichtbaar

Ssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

Ook woningen van andere makelaars

Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.



Is deze woning toch net niet wat je zoekt?

Bekijk ook eens onze andere woningen op: HenSmakelaardij.nl/aanbod

Vraag gemakkelijk een
gratis waardebeoordeling
aan door onderstaande
QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

HenSmakelaardij.nl



Hypotheken - Johan van Gils Financiële Dienstverlening

Wanneer u een nieuw huis zoekt, is het belangrijk dat u weet hoe ver u financieel kunt gaan. H en S makelaardij werkt op dit gebied samen met Johan van Gils Financiële Dienstverlening.

Door uw persoonlijke financiën in kaart te brengen, weet u precies waar u aan toe bent. We bekijken alle mogelijkheden en maken vervolgens een voorstel dat bij u past. Daarbij gebruik makend van uitstekende arrangementen met vrijwel alle banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in Nederland. Natuurlijk begeleiden we ook het hele verdere traject. Van het afsluiten van de hypotheek tot en met de afhandeling bij de notaris.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening is een onafhankelijk zelfstandig kantoor en staat voor zekerheid en vertrouwen.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening
Beeksestraat 42a
4841 GC PRINSENBEEK
Telefoon 076 5440575

info@johanvangilsfd.nl
www.johanvangilsfd.nl



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Aantekeningen



Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebeoordeling.

Behoeft u een indicatie?

Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.



MAKELAARDIJ

H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl