

TE KOOP



Zanddreef 41 A

Breda

Op een unieke plek aan de rand van het Liesbos, tussen Breda en Prinsenbeek, staat deze volledig gerestaureerde monumentale Vlaamse schuur. Achter de karakteristieke gevels schuilt een moderne, energie neutrale woning (A++++), waarin authentieke details en duurzaam wooncomfort samenkomen. Met onder andere vloerverwarming, een warmtepomp en 59 zonnepanelen is deze woning klaar voor de toekomst – midden in het groen, maar met alle voorzieningen dichtbij.

Vraagprijs

€ 1.350.000 k.k.



Vraagprijs

€ 1.350.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	2435 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Bouwjaar	2020
Energie label	A++++
Warmtepomp en warmte terugwininstallatie	
Overige inpandige ruimte	62 m ²
Externe bergruimte	58 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²



Zanddreef 41 A Breda

Aan de rand van het Liesbos, op de grens van Breda en Prinsenbeek, ligt deze bijzondere in 2007 volledig gerestaureerde Vlaamse schuur op een royaal perceel. Achter de karakteristieke gevels schuilt een moderne, energie neutrale woning (energielabel A++++), gerealiseerd in 2020 met respect voor het monumentale karakter van de schil. De authentieke gebinten, ventilatieopeningen en de doorrijstraat zijn behouden gebleven, wat zorgt voor een unieke combinatie van historische charme van een Rijksmonument en hedendaags wooncomfort van een energie neutrale woning.

De woning voorziet in een ruime woonkamer met open keuken en bijkeuken, twee ruime slaapkamers met ieder een eigen moderne badkamer en nog een ruime kantoor- of hobbyruimte, allemaal op de begane grond die volledig voorzien is van vloerverwarming die ook kan koelen. Op de eerste verdieping zijn er nog mogelijkheden om, indien gewenst, slaapkamers en een badkamer te realiseren.

De woning is volledig geïsoleerd en onder andere voorzien van triple glas, een balansventilatiesysteem (WTW), hybride warmtepomp (2025), elektrische boiler/cv-ketel en een centraal stofzuigsysteem. Met maar liefst 59 zonnepanelen op de vrijstaande kapschuur, een watertank met warmte-koudeopslag en voorzieningen voor regenwatergebruik is deze woning helemaal voorbereid op de toekomst. Dit alles maakt het tot een zeldzame kans om te wonen in een Rijksmonument met een nul-op-de-meter woning, op een prachtige locatie in het buitengebied.

De locatie is vrij uniek door de ligging in het buitengebied, aan de rand van Breda op korte afstand van het gezellige centrum van Prinsenbeek met al haar voorzieningen zoals scholen, winkels, horeca en sportvelden. Daarnaast zijn de uitvalswegen en het NS-station Breda-Prinsenbeek zeer goed bereikbaar. Het centrum van Breda ligt op circa 15 minuten afstand.



Kenmerken en installaties:

- Elektrische installatie met 3-fasen 40 ampère met krachtstroom in technische ruimte en werkplaats;
- 2 Wallbox laadpalen, waarvan één bidirectioneel (werkt als thuisbatterij);
- Centraal stofzuigsysteem;
- 59 zonnepanelen verdeeld over 6 groepen;
- Hybride warmtepomp;
- Elektrische boiler/cv-ketel;
- Balansventilatiesysteem;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- RVS watertank 1.750 liter warmte en koude opslag vloerverwarming;
- Secundair regenwater leidingsysteem aangevoerd met hydrofoorpomp;
- Sproei aansluitingen van bronwater in voor- en achtertuin
- Regenput van 5.000 liter aangesloten op toilet, wasmachine en buitenkraan;
- Tuinverlichting in voor- en achtertuin;

Bijzonderheden:

Bijzonderheden:

- Unieke gemoderniseerde Vlaamse schuur
- Energieneutraal met 59 zonnepanelen en energielabel A++++;
- Royaal perceel met vrij uitzicht, grote moestuin en grote kapschuur;
- Voorzieningen op de begane grond;
- Mogelijkheden om extra slaapkamers en badkamer te realiseren;
- Rijksmonument met moderne en inventieve installaties;



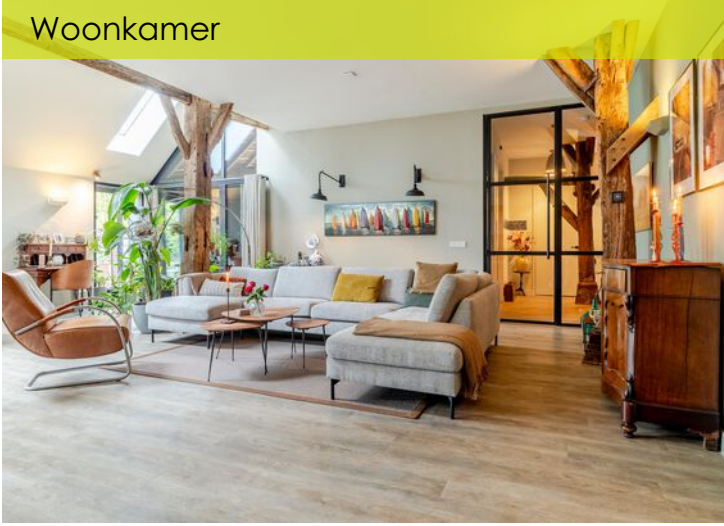
Entree

De imposante entree met authentieke elementen die toegang biedt tot meterkast, zwevend toilet met fonteintje, luxe badkamer, wasruimte, slaapkamer, en technische ruimte met onder andere de hybride warmtepomp, stofzuigersysteem en bronwatertank. De entree is voorzien van een tegelvloer en gestucte wanden.



Entree

Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer, de ruime woonkamer is een indrukwekkende ruimte met zichtbare gebinten, hoge plafonds, drie grote dakramen, een pvc-vloer en gestucte wanden. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een mooi uitzicht op de riante tuin. De combinatie van de originele elementen met de moderne afwerking, zorgen voor een fraai geheel. Het eetgedeelte zorgt voor een mooie verbinding met de open keuken. Een grote stalen deur verbindt deze ruimte met een aparte kantoor- of hobbyruimte.



Woonkamer



Woonkamer/eetkamer



Keuken

De open keuken is voorzien van een composieten werkblad en achterwand, dubbele koelkasten, stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, Quooker en een 5-pits inductiekookplaat met een geïntegreerde Novy plafondafzuiging. Aansluitend ligt de bijkeuken, met extra werkbladen, regenwaterkraan en praktische opbergmogelijkheden.



Keuken en bijkeuken

Badkamer 1

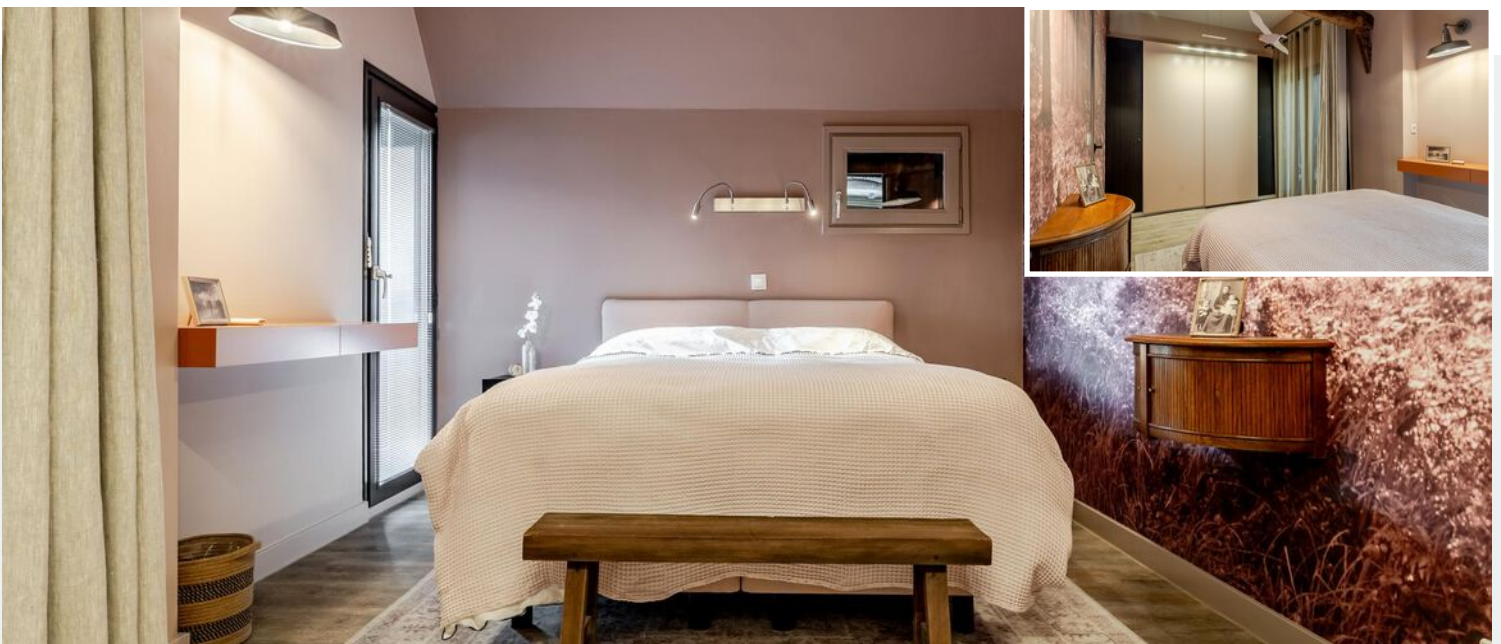


Badkamer 1



Badkamer 1, aan de andere kant van de gang bevindt zich een ruime en moderne badkamer. Deze badkamer biedt een luxe whirlpoolbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een afwerking van beton ciré en tegelwerk

Slaapkamer 1, de ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning is sfeervol ingericht met een zichtbare balk, grote vaste kast, grote zijramen en toegang tot de overdekte zijentree. De slaapkamer is voorzien van een pvc-vloer en gestucte wanden. De muurafbeelding van het Liesbos is een mooi detail.



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2, aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime tweede slaapkamer met badkamer en-suite. Deze ruime slaapkamer is bereikbaar via de bijkeuken en heeft grote ramen voor de lichtinval.

Badkamer 2, de betegelde badkamer voorziet in een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en een apart toilet. Tevens bevindt zich hier een tweede technische ruimte met een elektrische boiler/cv-ketel.

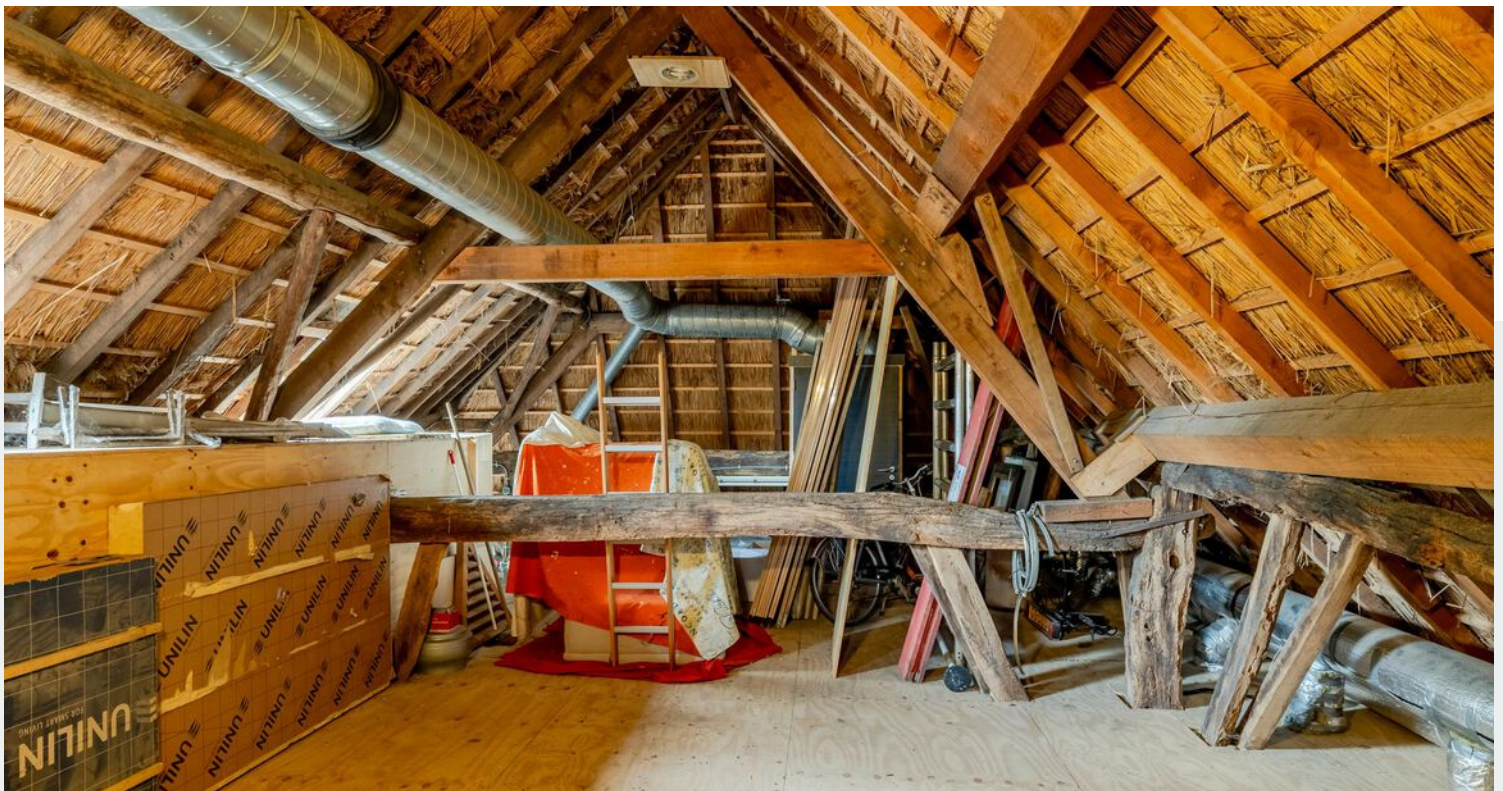


Badkamer 2



Eerste verdieping

Op de verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte, die wordt gebruikt als provisieruimte met toegang tot een grote bergzolder, die kan worden omgevormd tot extra woonruimte. Hier bevindt zich tevens de WTW-installatie.



Eerste verdieping

Tuin

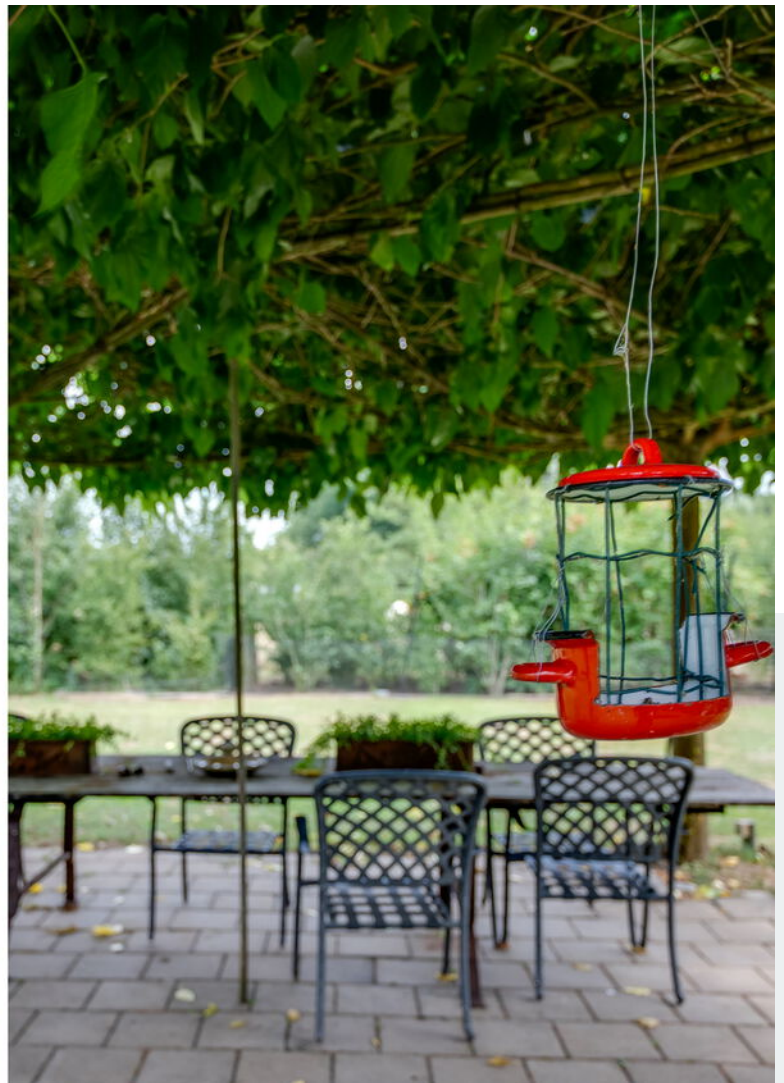
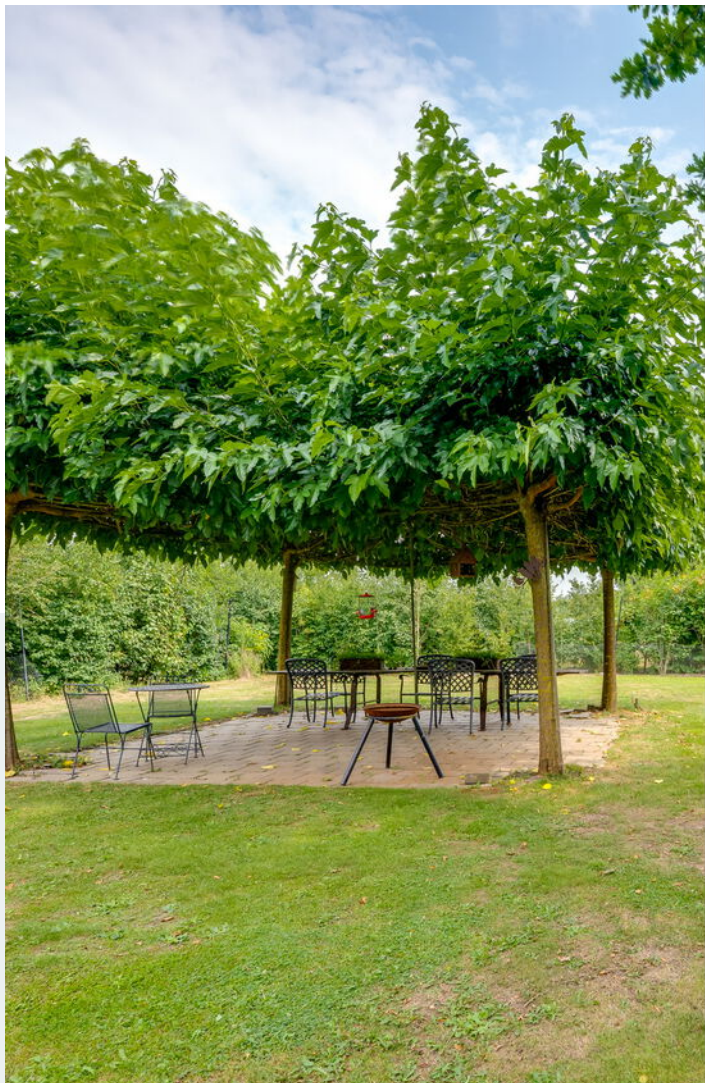


Tuin



Buitenruimte

Via een gedeelde oprijlaan bereik je de sfeervolle voortuin, ingericht als boomgaard en moestuin, omsloten door een beukenhaag. Aan de achterzijde van de woning is het een oase van rust met een ruim terras met een beton gegoten tafeltennistafel, groot gazon en diverse zitplekken om heerlijk van zomeravonden te genieten. Met het vrije uitzicht waan je je midden in de natuur.



Tuin



Tuin

Houten kapschuur



Houten kapschuur



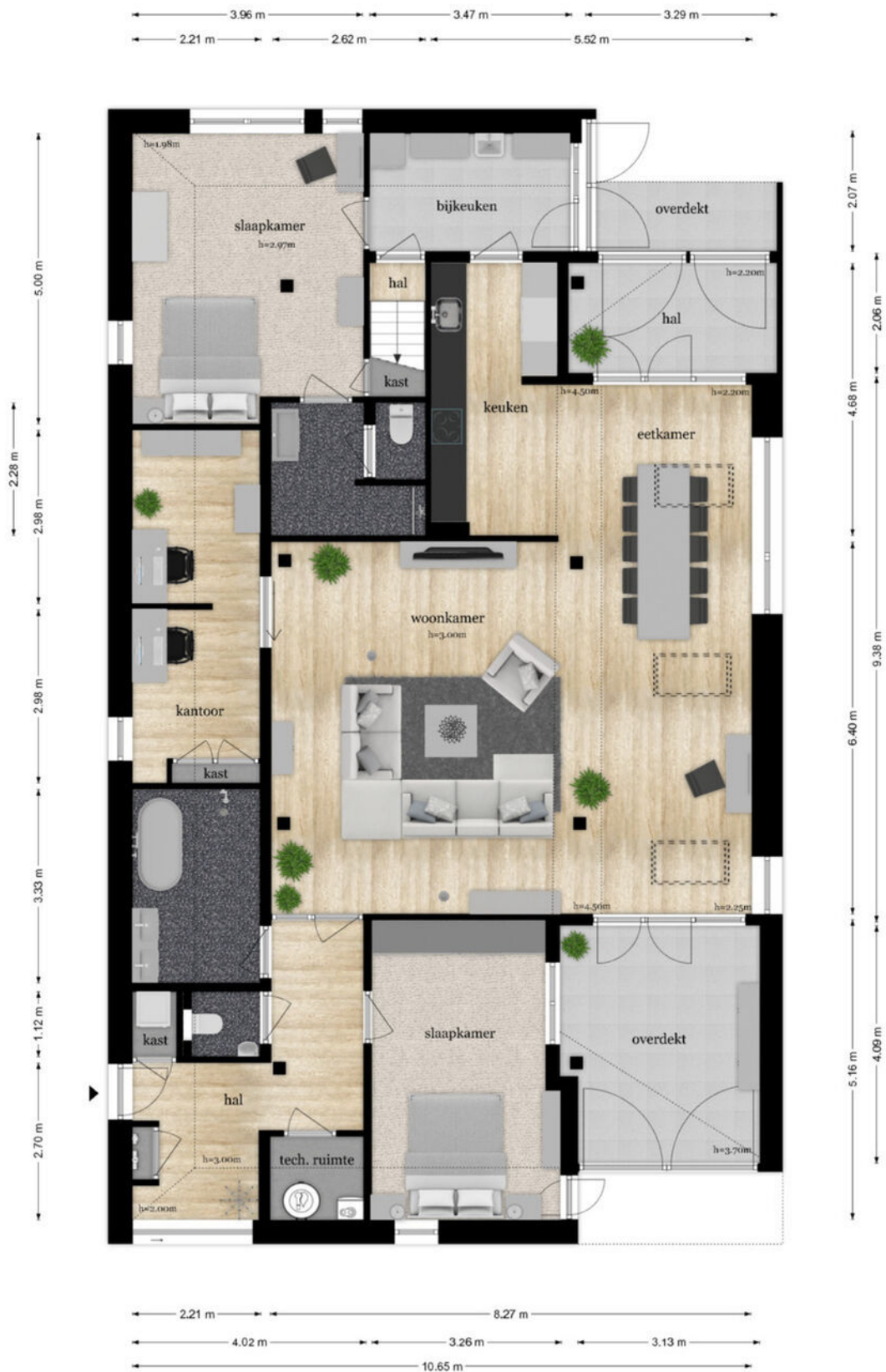
De vrijstaande houten kapschuur (ca. 100 m²), gebouwd van Siberisch Lariks, voorziet in een sfeervolle overkapping met loungegedeelte, elektra en straalkachels. De afgesloten ruimte dient als werkplaats en fietsenstalling.

Daarnaast zijn er twee laadpalen voor elektrische auto's, waarvan één bidirectioneel, en een afdak die als organische erfafscheiding fungeert. Het perceel beschikt over twee bronpompen en een regenwaterinstallatie (5.000 liter), aangesloten op onder andere de wasmachine, toiletten en buitenkraan.



Houten kapschuur

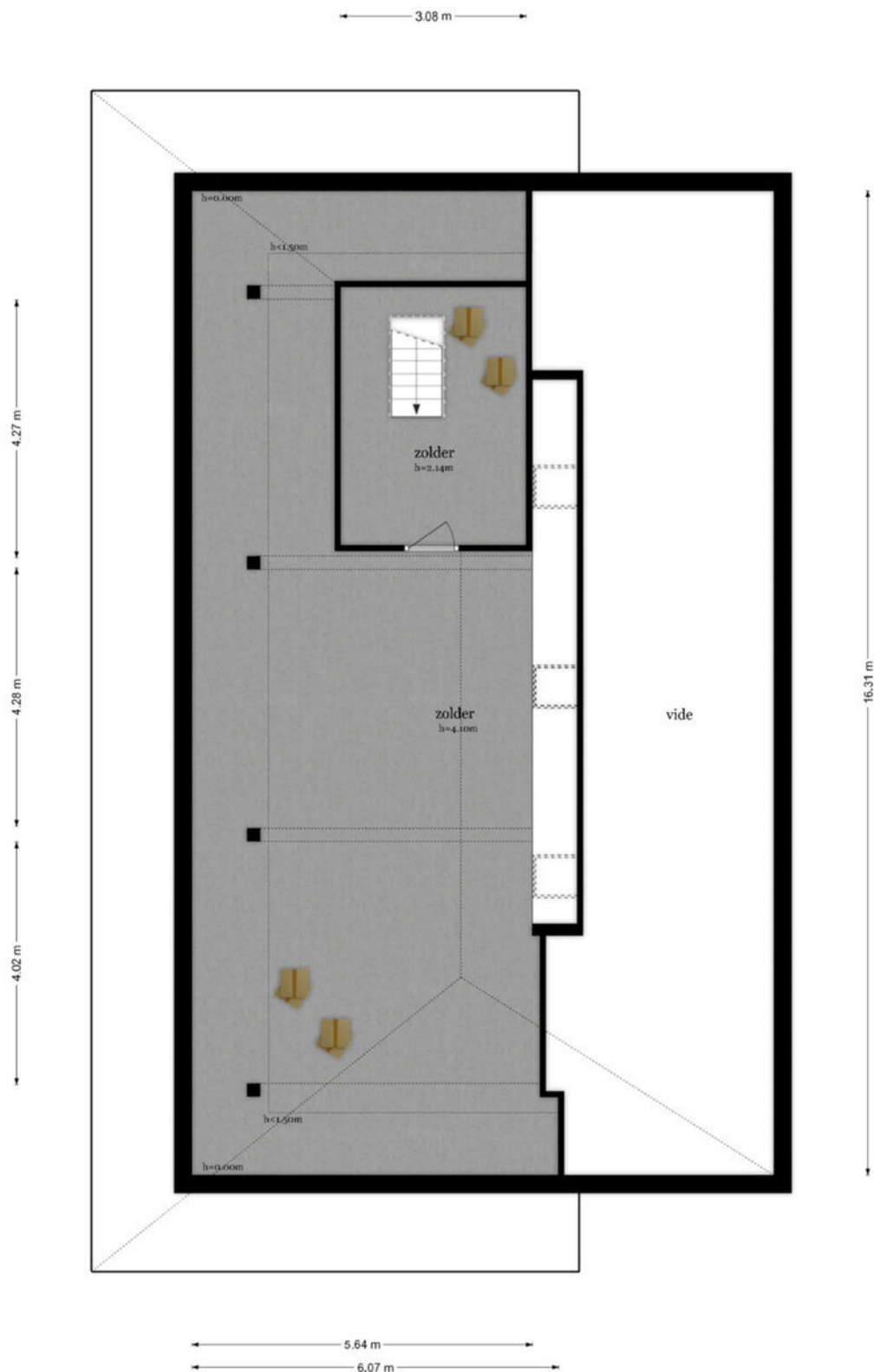
Zanddreef 41a - Breda
Begane Grond



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

Plattegrond

Zandreef 41a - Breda
Eerste Verdieping



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

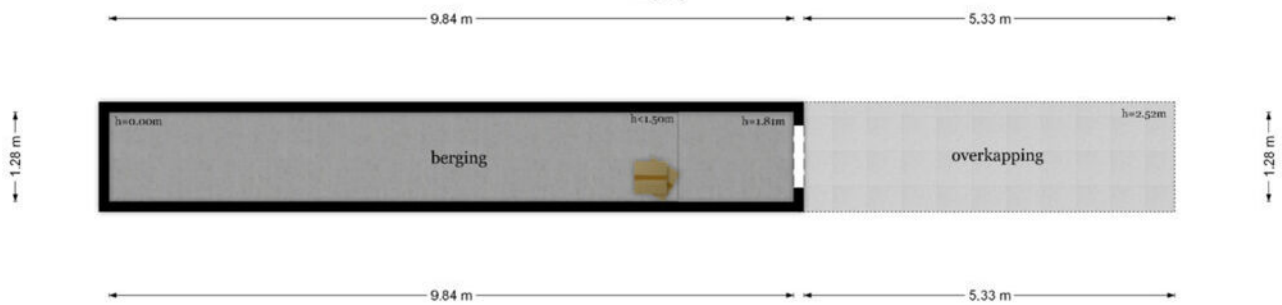
Plattegrond



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

Plattegrond

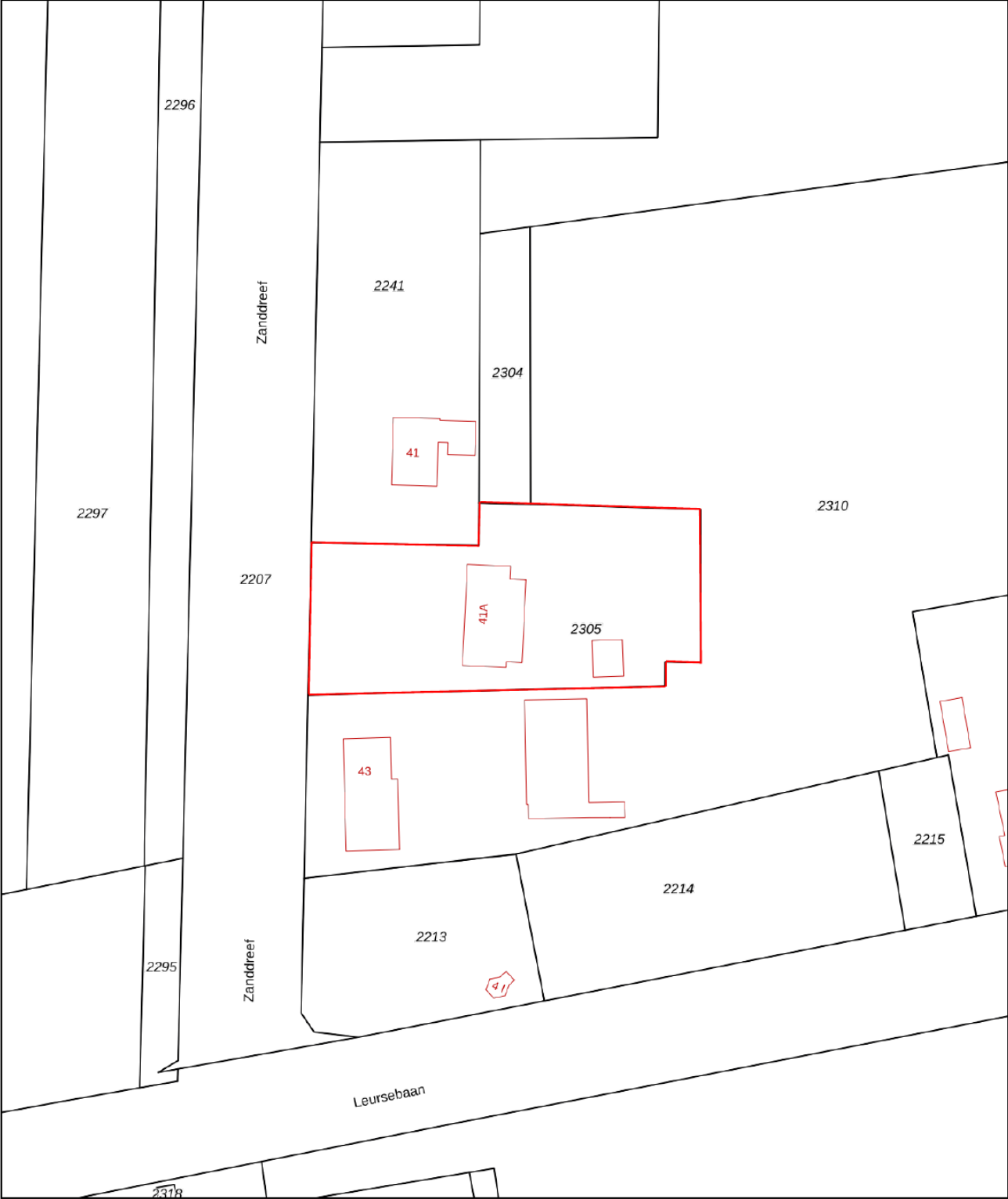
**Zanddreef 41a - Breda
Berging**



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



Plattegrond



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Princenhage

E

2305

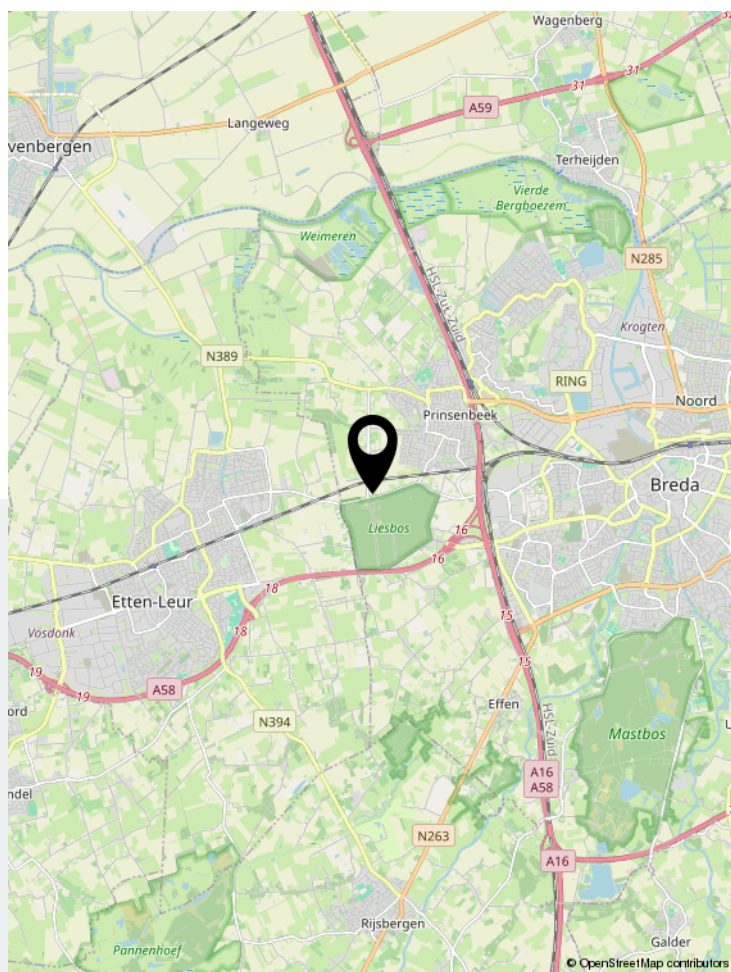
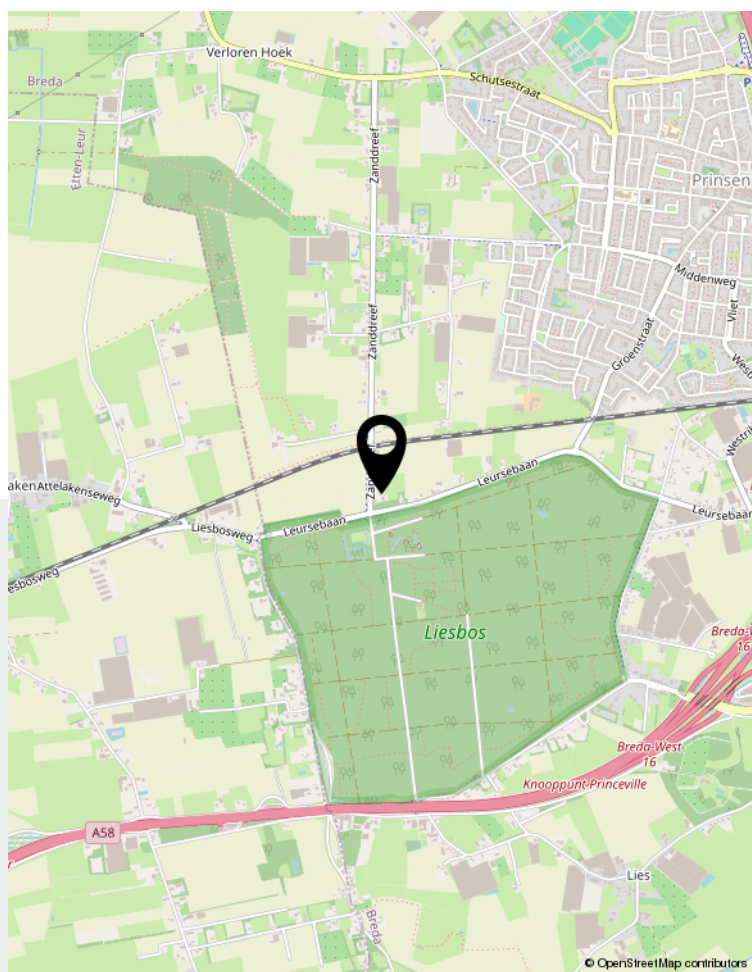
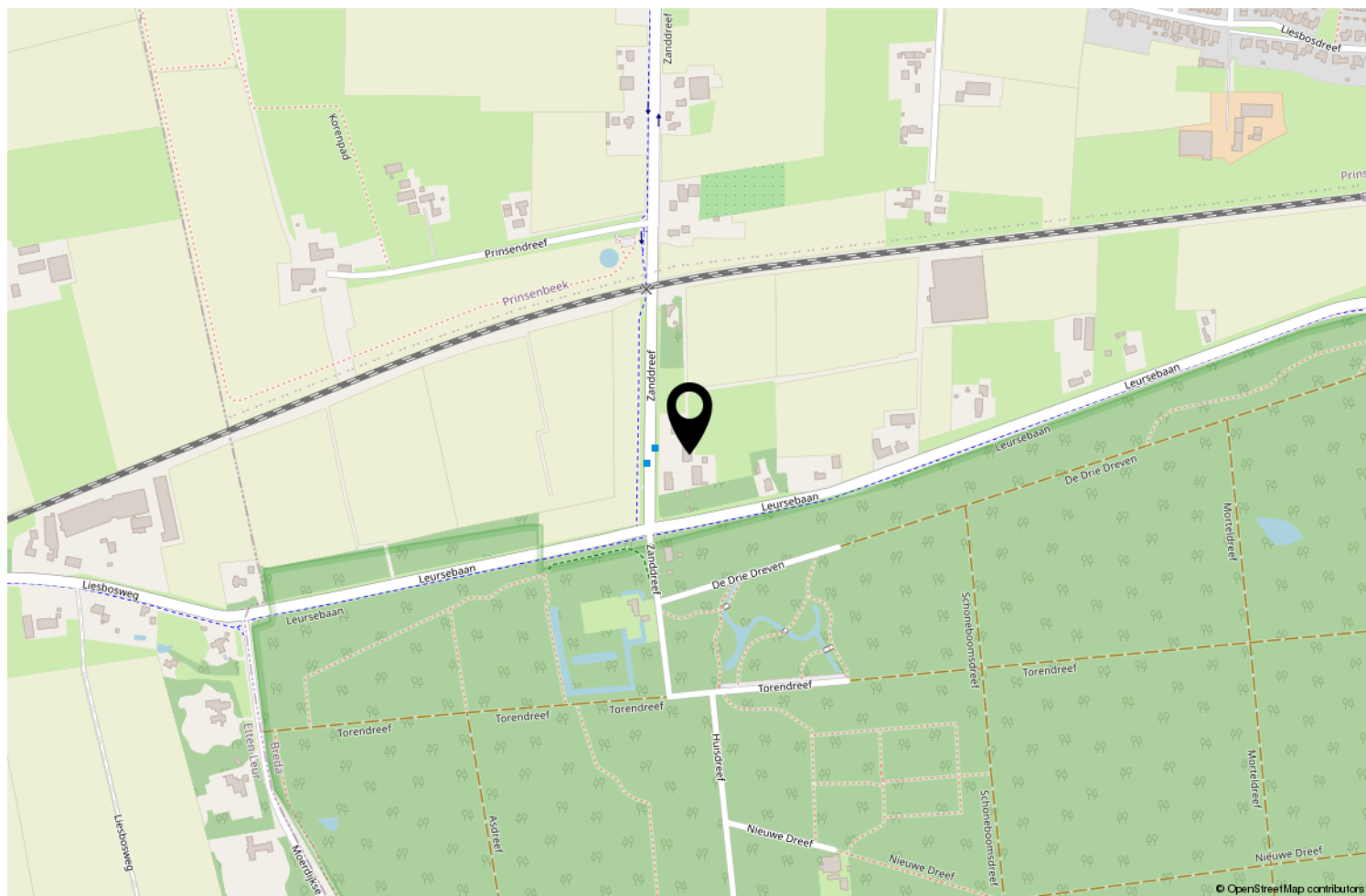
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 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



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.



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

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.

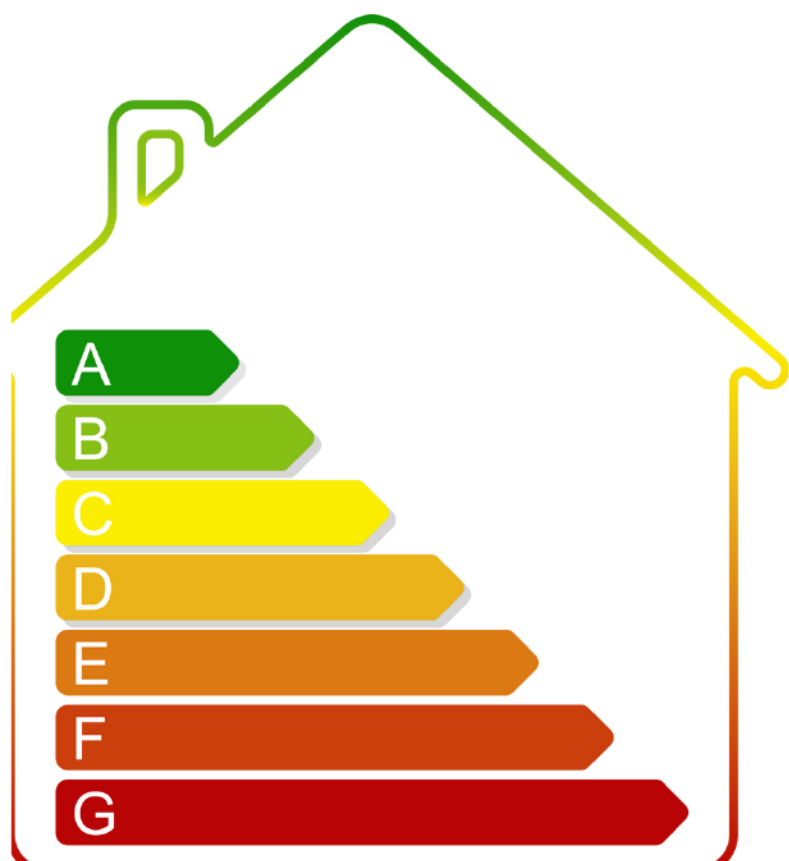


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

Begrippenlijst



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





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





Waardebepaling

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

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