

TE KOOP



Zandslagen 3

Breda

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

Instapklaar en uitstekend onderhouden tussenwoning. De open keuken, lichte woonkamer, drie slaapkamers en de zonnige tuin maken het geheel compleet. Gelegen in de rustige wijk Overkroeten. Met alle voorzieningen binnen handbereik, is dit een ideale gezinswoning.



Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte (hoofdperceel)	109 m ²
Perceeloppervlakte (pad richting poort voor de helft eigendom)	5.5 m ²

Inhoud	354 m ³
Kamers	5
Slaapkamers	4

Bouwjaar	1993
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2025
Externe bergruimte	4 m ²



Zandslagen 3 Breda

Deze goed onderhouden en instapklare woning biedt veel ruimte, licht en comfort. Op de begane grond vind je een moderne open keuken (2021) met luxe inbouwapparatuur, een ruime en lichte woonkamer met eikenhouten vloer en direct toegang tot de zonnige achtertuin op het noordwesten. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel. De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer of hobbyruimte.

De woning is recent voorzien van nieuwe kunststof kozijnen en draai-kiepramen met HR+++ glas (2024) en is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie wat zorgt voor uitstekende isolatie. Ook is er in 2025 een nieuwe cv-ketel geplaatst. Buiten beschikt de woning over een onderhoudsarme voor- en achtertuin met achterom en een stenen berging met elektra.

De locatie is zeer gunstig in de rustige kindvriendelijke wijk Overkroeten met winkelcentrum Heksenwiel, scholen, speeltuintjes, sportfaciliteiten, recreatieplas De Asterdplas en het Haagse Beemdenbos op korte afstand gelegen. Het centrum van Breda, het station Breda-Prinsenbeek en de diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Voorzien van kunststof kozijnen en HR+++ glas (2024);
- Begane grond is voorzien van elektrische buiten jaloezieën en de 1e verdieping van elektrische rolluiken (2024);
- Nieuwe Cv-ketel (2025);
- Moderne keuken (2021);
- Meterkast vernieuwd (2021);
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel B;
- Gunstige locatie in de wijk Overkroeten;
- Parkeergelegenheid voor de deur;



Entree, nette entree die toegang biedt tot het toilet, de trapopgang, de meterkast en de woonkamer. De vloer is uitgevoerd in eikenhout.

Toilet, volledig betegeld en voorzien van een hangcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer (ca. 24 m²), ruime en lichte woonkamer met aan de voorzijde een open keuken, het eetgedeelte dat de kamer mooi opdeelt en aan de achterzijde het zitgedeelte met uitzicht op en toegang tot de tuin. Door de grote ramen aan beide zijden is er veel lichtinval. Deze ramen zijn aan beide kanten voorzien van elektrische buitenjaloezieën om de warmte en kou buiten te houden. De achterdeur is voorzien van een elektrisch rolluik. De vloer is uitgevoerd in eikenhout, de wanden zijn glad gestuct en het plafond afgewerkt met schuurwerk.



Woonkamer



Woonkamer



Keuken (ca. 9 m²), moderne open keuken met een opstelling aan beide zijden. De keuken is in 2021 volledig vernieuwd en voorzien van een natuursteen werkblad, inductieplaat met afzuiging, Quooker, vaatwasser, combi-oven, koel-vriescombinatie, mechanische ventilatie en veel kastruimte. De eikenhoutenvloer is doorgelegd in de keuken. De wanden zijn glad gestuct en het plafond is afgewerkt met schuurwerk.



Keuken



Overloop, biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 11m²), ruime en lichte slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een nieuw kunststof kozijn (type verhuis) met draai-kiepraam HR+++ glas (2024), elektrisch rolluik en inzethor. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk. Het plafond is afgewerkt met schuurwerk.



Slaapkamer 1

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2 (ca. 11 m²), ruime en lichte slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Eveneens voorzien van een nieuw kunststof kozijn (type verhuis) met draai-kiepraam HR+++ glas (2024), elektrisch rolluik en inzethor. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk en behang. Het plafond is afgewerkt met schuurwerk.

Slaapkamer 3 (ca. 8 m²), slaapkamer aan de achterzijde van de woning die ook uitermate geschikt is als thuiswerkplek en/of kastenkamer. Eveneens voorzien van een nieuw kunststof kozijn (type verhuis) met draai-kiepraam en HR+++ glas (2024), elektrisch rolluik en inzethor. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk. Het plafond is afgewerkt met schuurwerk.



Slaapkamer 3



Badkamer (ca. 5 m²), nette en volledig betegelde badkamer voorzien van een inloofdouche, hangcloset en wastafelmeubel met dubbele wastafel. De badkamer is daarnaast voorzien van mechanische ventilatie, nieuw kunststof kozijn met draai-kiepraam, HR+++ glas (2024) en inzethor.



Badkamer



Ruime open zolder (ca. 20 m² + bergruimte onder de knieschotten) voorzien van twee dakramen en genoeg ruimte voor het realiseren van een extra slaapkamer of hobbyruimte. Op de zolder hangt de Nefit Cv-ketel (2025) en de unit voor de mechanische ventilatie en daar zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vloer is voorzien van laminaat.

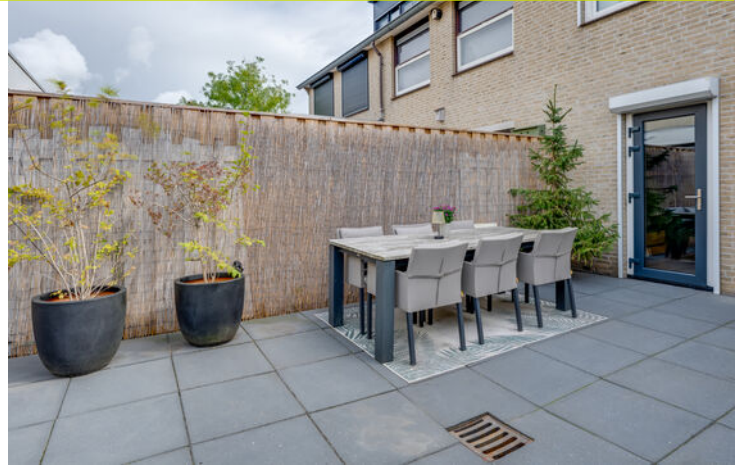


Zolder

Tuin



Tuin

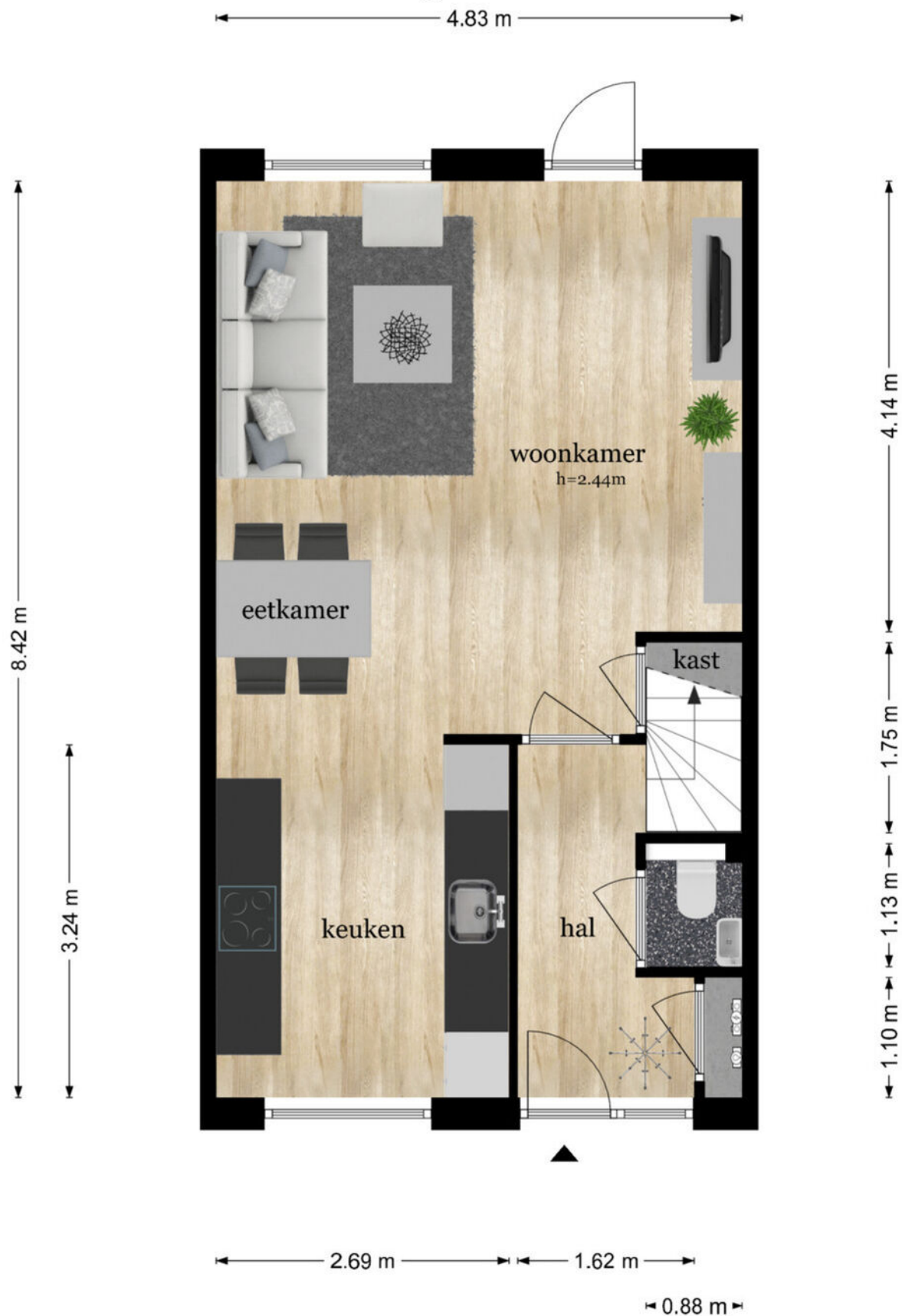


Buitenruimte (50 m²), aan de voorzijde van de woning bevindt zich een betegelde voortuin. Ruime achtertuin met de middag- en avondzon gelegen op het noordwesten. De tuin is onderhoudsarm en biedt genoeg ruimte om meerdere zitplekken en speelruimte te creëren. De tuin is voorzien van een achterom en biedt een stenen schuur voorzien van elektra en water.



Tuin

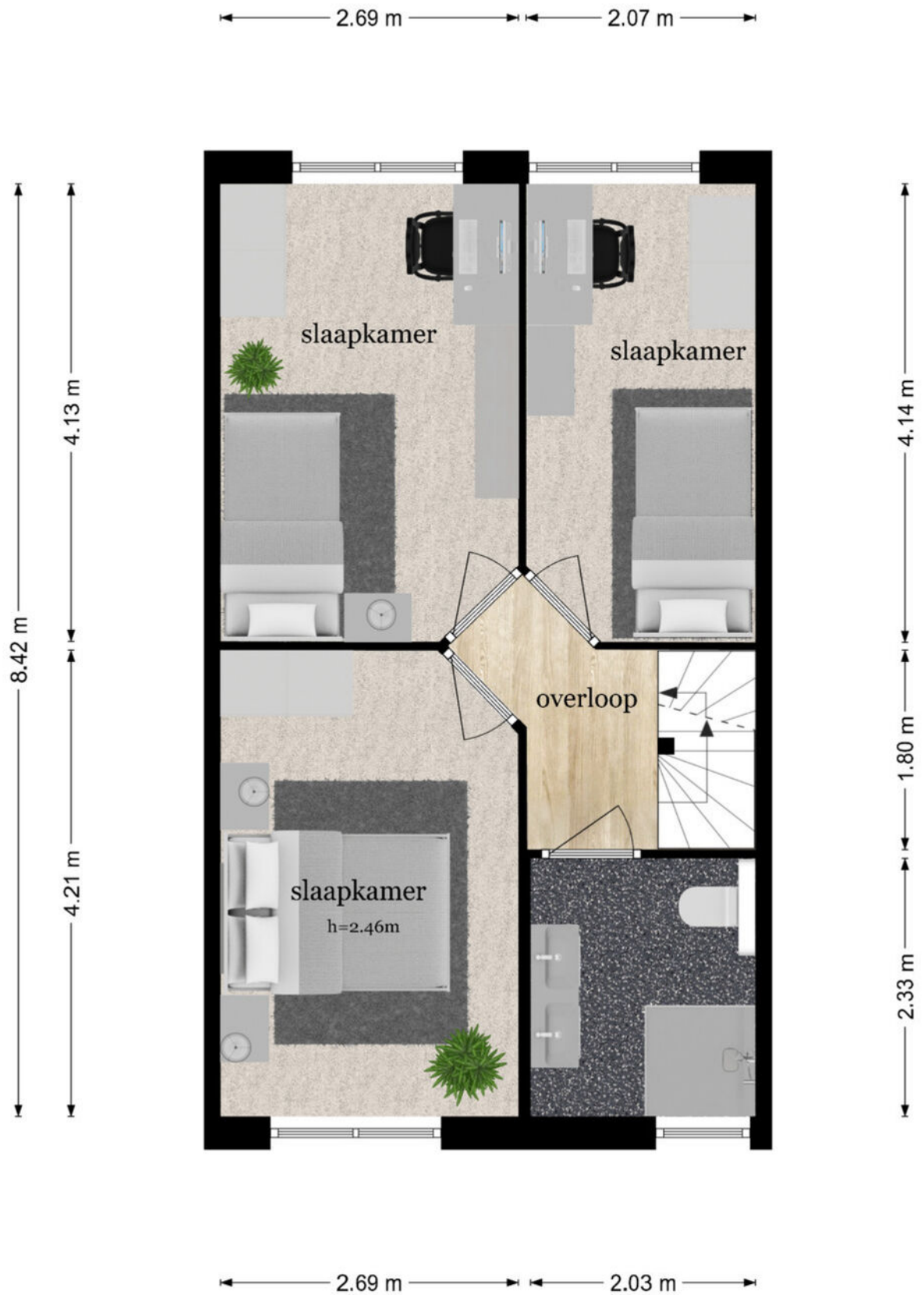
Zandslagen 3 - Breda Begane Grond



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

Plattegrond

Zandslagen 3 - Breda Eerste Verdieping



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

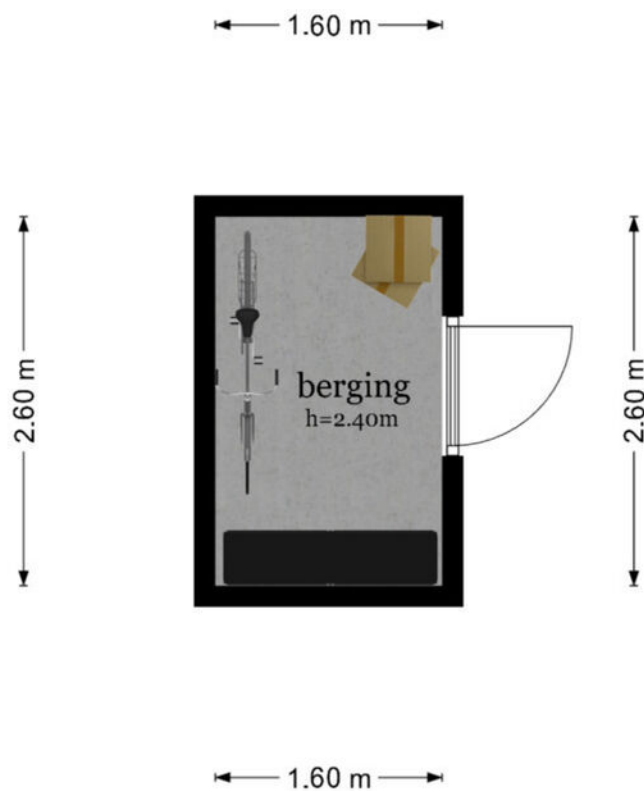
Zandslagen 3 - Breda Tweede Verdieping



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

Plattegrond

Zandslagen 3 - Breda Berging



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



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

Plattegrond

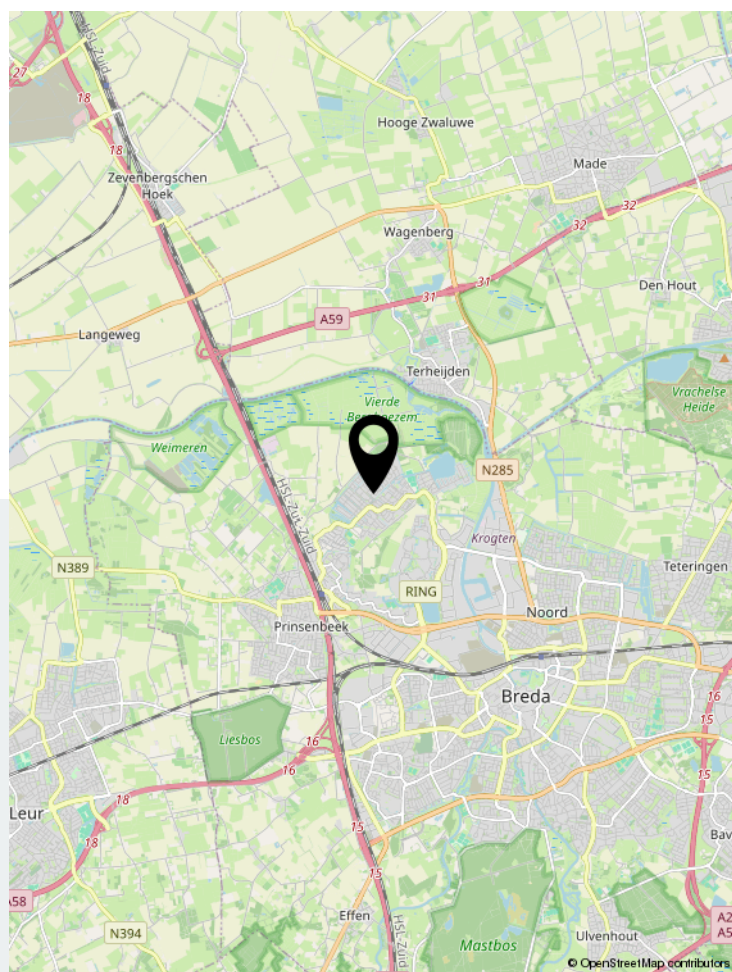
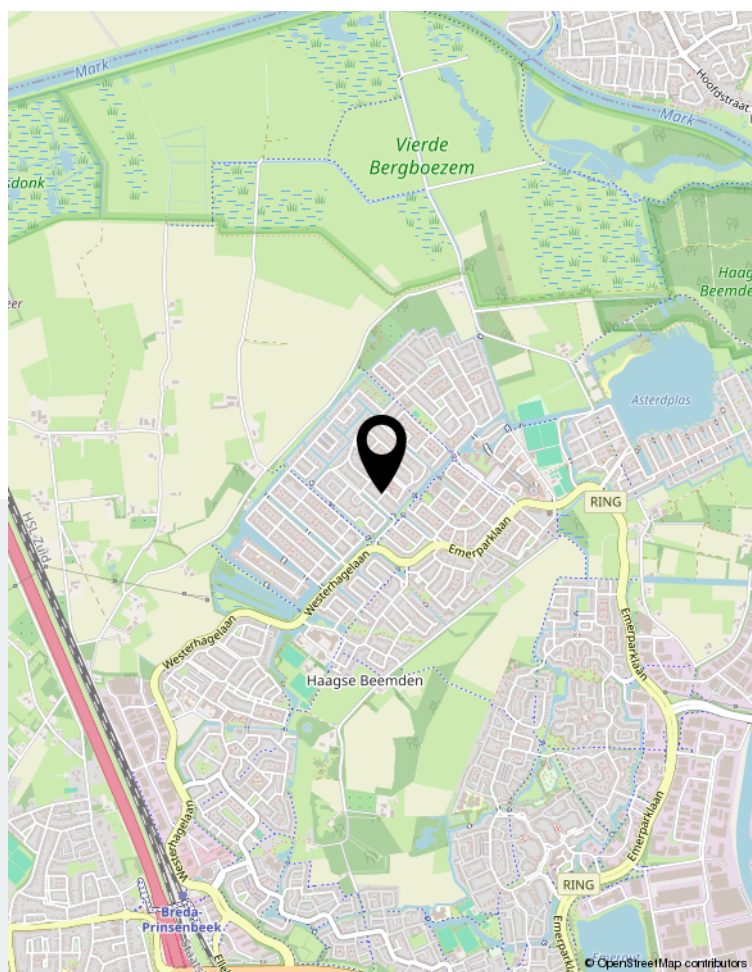
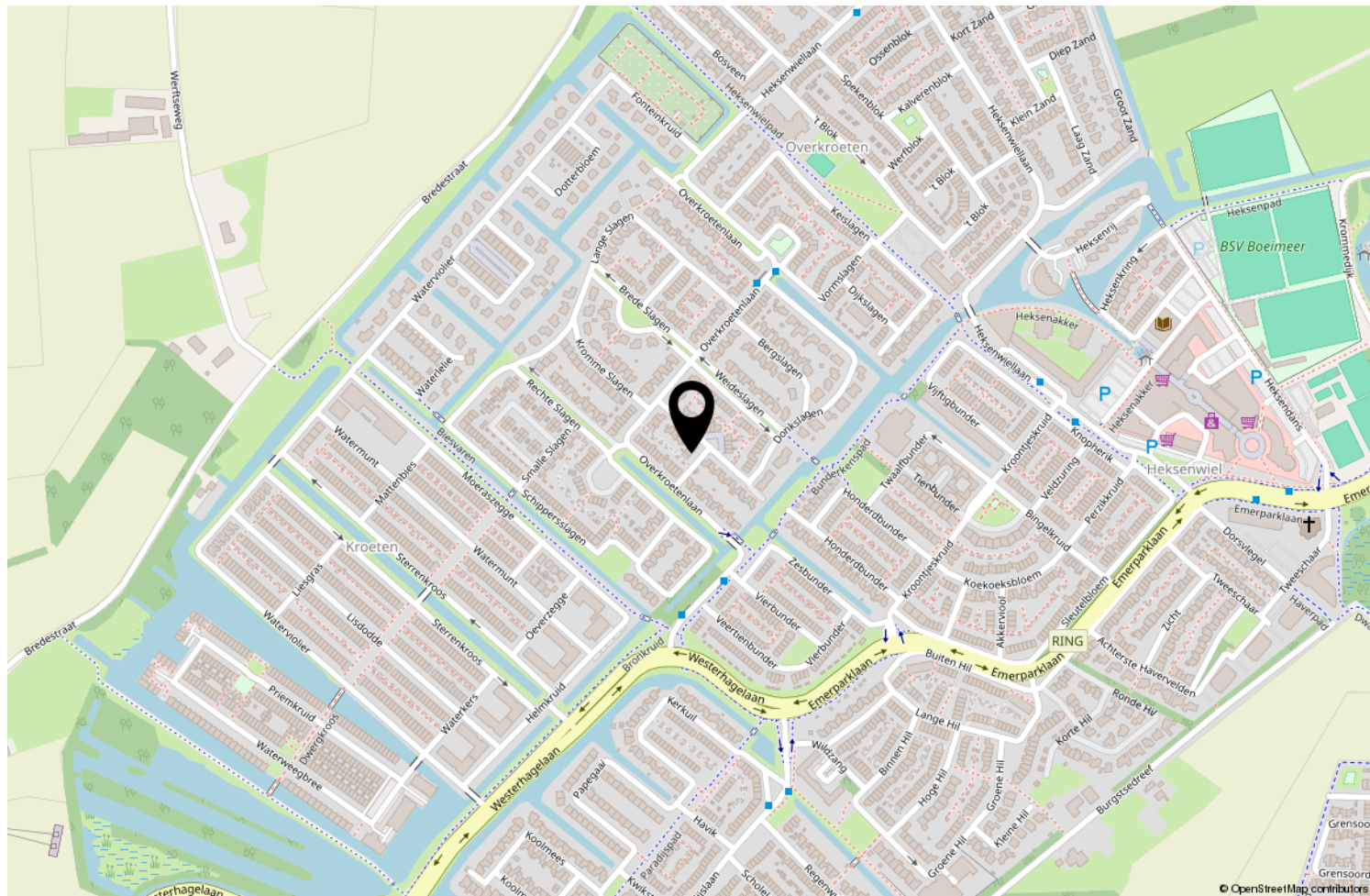


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breda Sectie I Perceel 2884	kadaster 
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 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.

Kadastrale kaart



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

BIEDEN

Heb je interesse in deze leuke instapklare woning en wil je een bod uitbrengen? Dat kan eenvoudig en snel via jouw persoonlijke Move account. Zodra je een bezichtiging hebt ingepland, krijg je direct toegang tot je Move account waar je ook gelijk alle informatie en documenten van de woning kunt vinden. Hier kun je ook eenvoudig een bieding uitbrengen.

Zo blijft alles overzichtelijk: jouw bod wordt meteen geregistreerd en toegevoegd aan het biedlogboek. Werken wij met een biedingstermijn, dan wordt dit daar natuurlijk ook duidelijk vermeld en ontvang je daar ook bericht van. Zo weet je precies waar je aan toe bent en verloopt het hele proces soepel en transparant.

move.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.

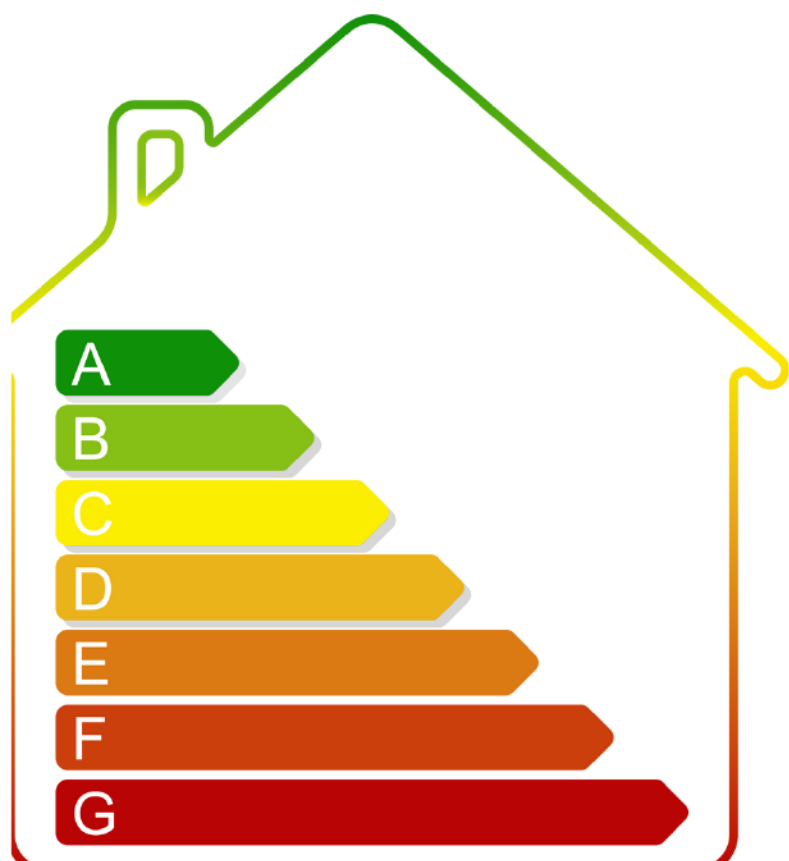


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 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



U krijgt meer voor elkaar met een NVM makelaar

Bent u van plan om uw woning te verkopen? Kies dan voor een NVM makelaar! NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars, dit is de grootste branchevereniging in de makelaardij en bestaat al meer dan 110 jaar. Als u kiest voor een NVM makelaar kiest u voor deskundigheid en kwaliteit.

1. **Deskundigheid** – Een NVM makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding en is verplicht jaarlijks zijn kennis op peil te houden. Hij kent de markt en geeft uitstekend advies.
2. **Betrouwbaarheid** – Een NVM makelaar moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat hij alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant vooropstelt.
3. **Zekerheid** – Bij het inschakelen van een NVM makelaar, kiest u voor zekerheid. U kunt bij de NVM terecht voor klachten/geschillen over de NVM makelaar. Daarbij is elke NVM makelaar verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.
4. Een NVM makelaar behartigt de belangen van zijn opdrachtgever en is niet afhankelijk van een bepaalde bank of verzekeringsmaatschappij.
5. NVM ziet er streng op toe dat een NVM-makelaar uitsluitend de belangen van zijn opdrachtgever behartigt. Dit houdt onder andere in dat de makelaar óf opkomt voor de belangen van de verkoper, óf voor de koper. Maar nooit voor beiden tegelijk.
6. Een NVM-makelaar is verplicht verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid, waardoor hij geen financiële risico's loopt. Dat is ook in uw belang.
7. Uw makelaar adviseert over alle aspecten van aan- of verkoop. Hij/zij heeft bouwkundig inzicht en is op de hoogte van de juridische haken en ogen.
8. Een NVM-makelaar of taxateur beschikt over een enorme NVM-database met informatie, waarover een niet NVM makelaar niet beschikt. Daardoor kan hij uitstekend advies geven en onderbouwen.
9. Een NVM makelaar kent de lokale markt goed.





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



[illegible]



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