

TE KOOP



Heisprong 33
Prinsenbeek

€ 775.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Heisprong 33 Prinsenbeek

Instapklaar! Zeer royale, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning op een fijne locatie in Prinsenbeek met maar leift 168 m2 woonoppervlakte!

Op een heerlijke plek in Prinsenbeek, aan een brede straat met groenstrook en waterpartij, staat deze zeer royale twee-onder-een-kapwoning met inpandige berging/kleine garage en zonnige tuin op het zuidwesten.

De woning is over de volledige breedte uitgebouwd en de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd met hoogwaardige materialen, strak stucwerk en een eigentijdse afwerking. Dankzij de riante woonkeuken, de werkkamer aan de voorzijde en de ruime tweede verdieping biedt deze woning bijzonder veel leefruimte én flexibiliteit in gebruik.

De woning is voorzien van een A label en dus zeer energiezuinig!

De ligging is uitstekend: nabij diverse scholen, sportvoorzieningen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Breda, Etten-Leur en de A16/

A27.

Begane grond

De begane grond is volledig vernieuwd en voorzien van een nieuwe PVC-vloer in Hongaarse punt met vloerverwarming in de aanbouw. Alle wanden en plafonds zijn glad gestuct en de hal is voorzien van een vernieuwde trapkast en dichtgezette trap.

Via de stijlvolle entree betreed je de hal met vernieuwde toiletruimte (zwevend closet en fonteintje), meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars) en fraaie stalen taatsdeur biedt toegang tot naar de woonkamer.

Woonkamer

De sfeervolle, ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zit- en werkhoeck. De vloer is recentelijk vervangen door een PVC-vloer in Hongaarse puntmotief en de wanden zijn strak gestuukt. Aan de

eveneens voorzien van een stalen taatsdeur – ideaal als thuiswerkplek of speelhoek.

Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woon-/leefkeuken. Dankzij twee dubbel openslaande tuindeuren en grote raampartijen is er veel natuurlijk lichtinval.

De keuken is voorzien van diverse onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap. Vanuit de keuken is de inpandige berging/kleine garage bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop is voorzien van een grote vaste kastenwand en een nieuwe PVC-vloer die is doorgelegd in alle slaapkamers.

De wanden en plafonds zijn ook hier volledig voorzien van glad stucwerk.

Slaapkamer 1 (voorzijde) ca. 3,5 x 2,7 m

Slaapkamer 2 (achterzijde) ca. 3,5 x 2,4 m

Slaapkamer 3 (achterzijde) ca. 4,6 x 3,2 m

De moderne badkamer is geheel vernieuwd en voorzien van een dubbele wastafel, ruim ligbad, douche met regendouche, zwevend toilet, designradiator en een zijgevelraam voor natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Een royale multifunctionele (slaap) ruimte met glad gestuukte wanden en plafonds, laminaatvloer, klapbed (ruimtebesparend) en deur naar het ruime dakterras.

Vanuit de multifunctionele ruimte is er toegang tot een flinke bergzolder, voorzien van dakraam. Hier bevinden zich tevens de Remeha combiketel (2010), mechanische ventilatie-unit en omvormer van de 15 zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte.

Tuin

De fraai aangelegde onderhoudsarme achtertuin is gelegen op het zuidwesten, voorzien van sfeerverlichting en biedt optimale privacy. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle veranda met 2 plafondheaters, waar je heerlijk kunt genieten van de

avondzon.

Algemeen

- Zeer royale, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Volledig gemoderniseerd (vloeren, stucwerk, deuren, schilderwerk)
- 15 zonnepanelen
- Geheel geïsoleerd
- Remeha combiketel (2010)
- Brede straat met groen en waterpartij, geen directe inkijk
- Zonnige fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met overkapping

Over de locatie – Prinsenbeek

Prinsenbeek is een charmant en levendig dorp onder de rook van Breda, met een sterk dorps karakter, een sfeervol centrum met winkels en horeca, uitstekende voorzieningen en een actief verenigingsleven. Dankzij de nabijheid van de snelwegen A16 en A27, het NS-station en de fietsafstand tot Breda is Prinsenbeek een bijzonder geliefde woonomgeving voor wie rust, ruimte en bereikbaarheid wil combineren.

Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis.

In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, adviseren wij u de woning zelf na te meten.

Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen.

Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn.

Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als



Kenmerken

Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	229 m ²
Inhoud	543 m ³
Tuinoppervlakte	63 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4

Bouwjaar	1999
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2010
Overige inpandige ruimte	9 m ²

Vraagprijs

€ 775.000 k.k.



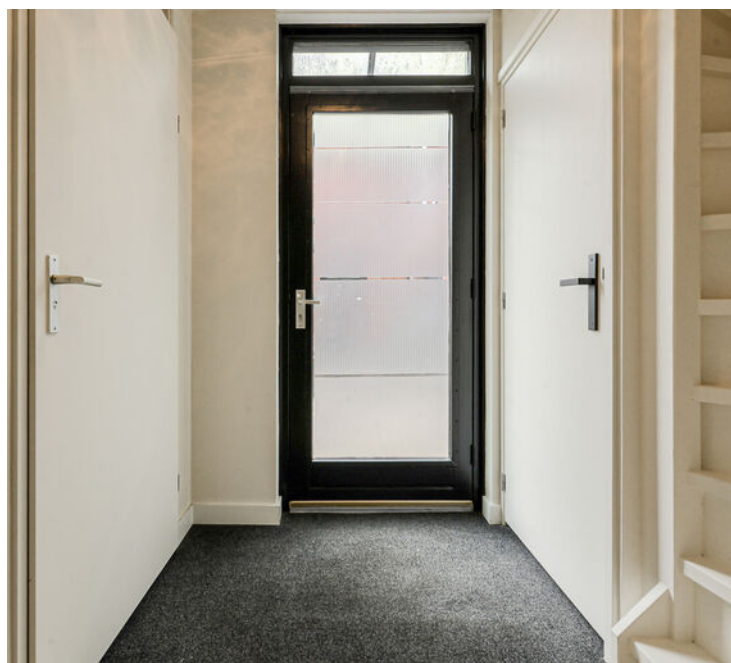
Begane grond



Begane grond



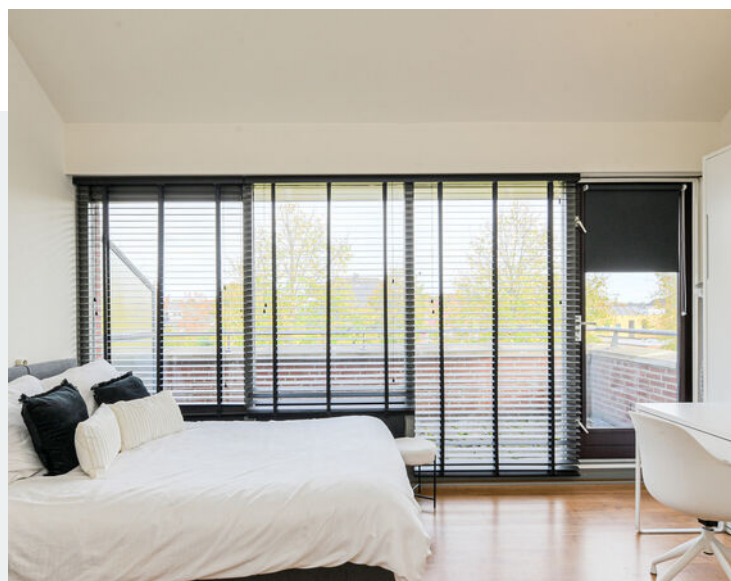
Begane grond



Begane grond & 1e verdieping



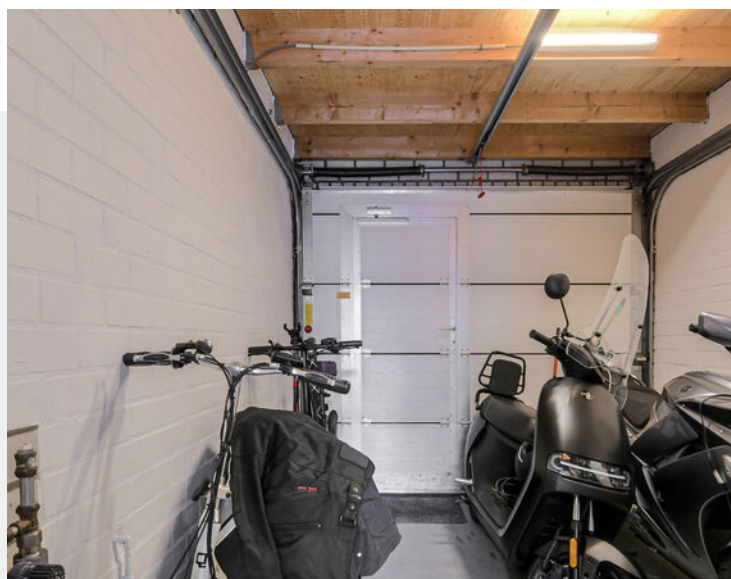
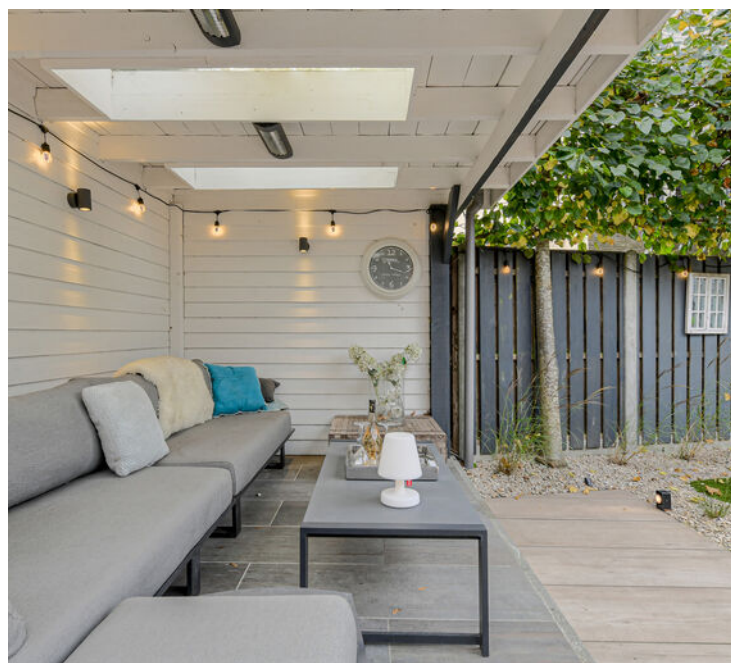
1e verdieping



1e & 2e verdieping



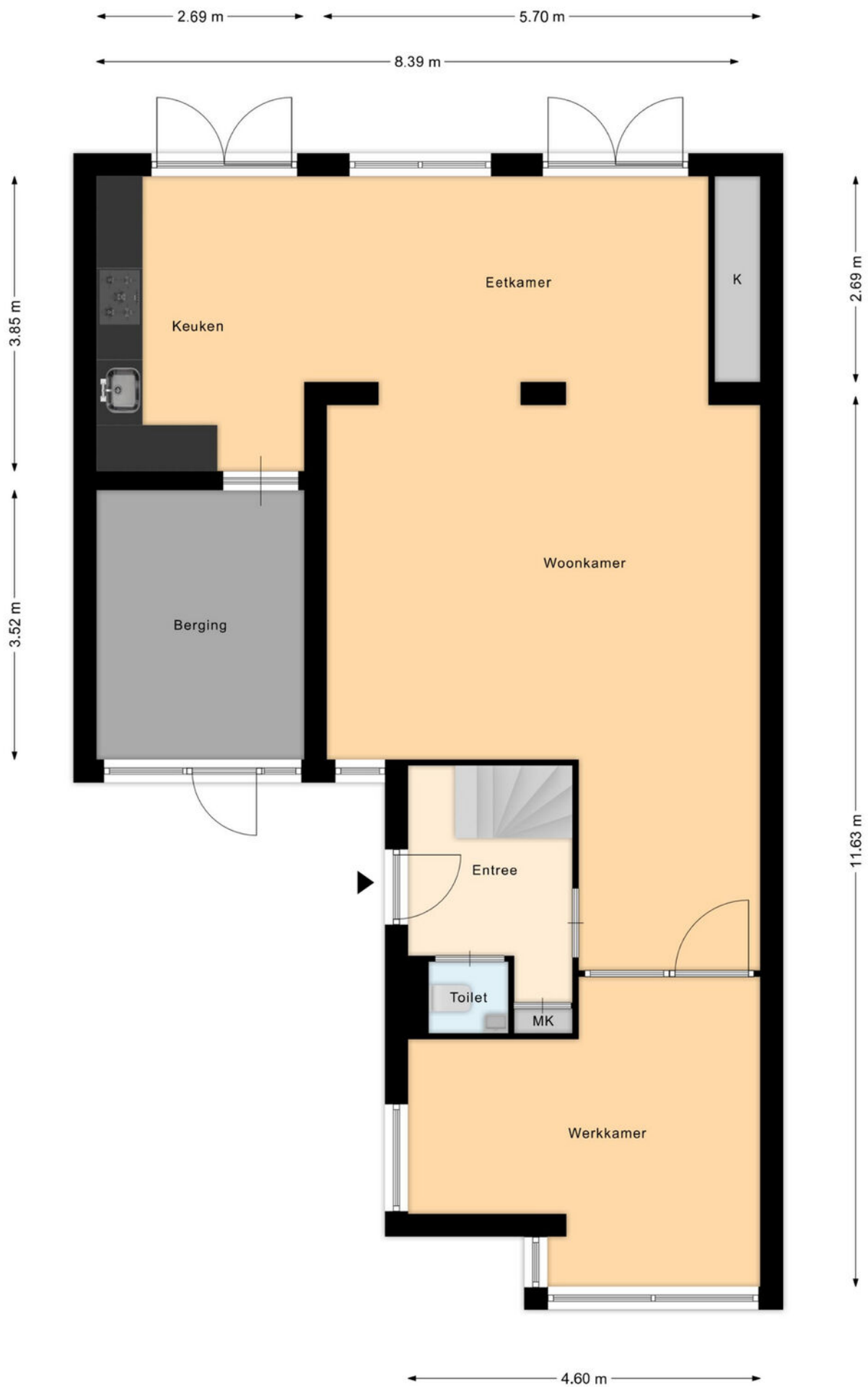
2e verdieping & achtertuin



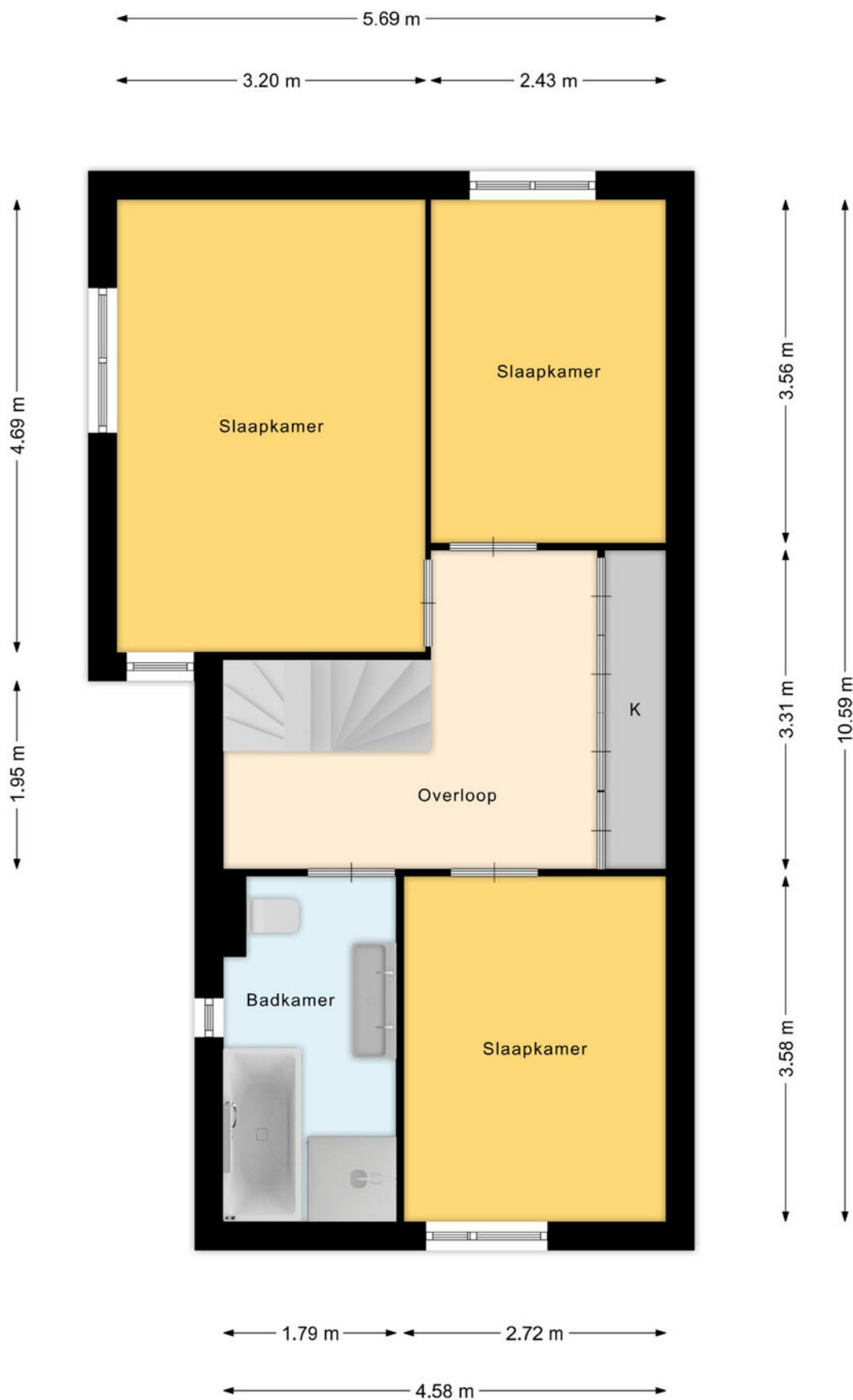
Achtertuint, berging & straatbeeld



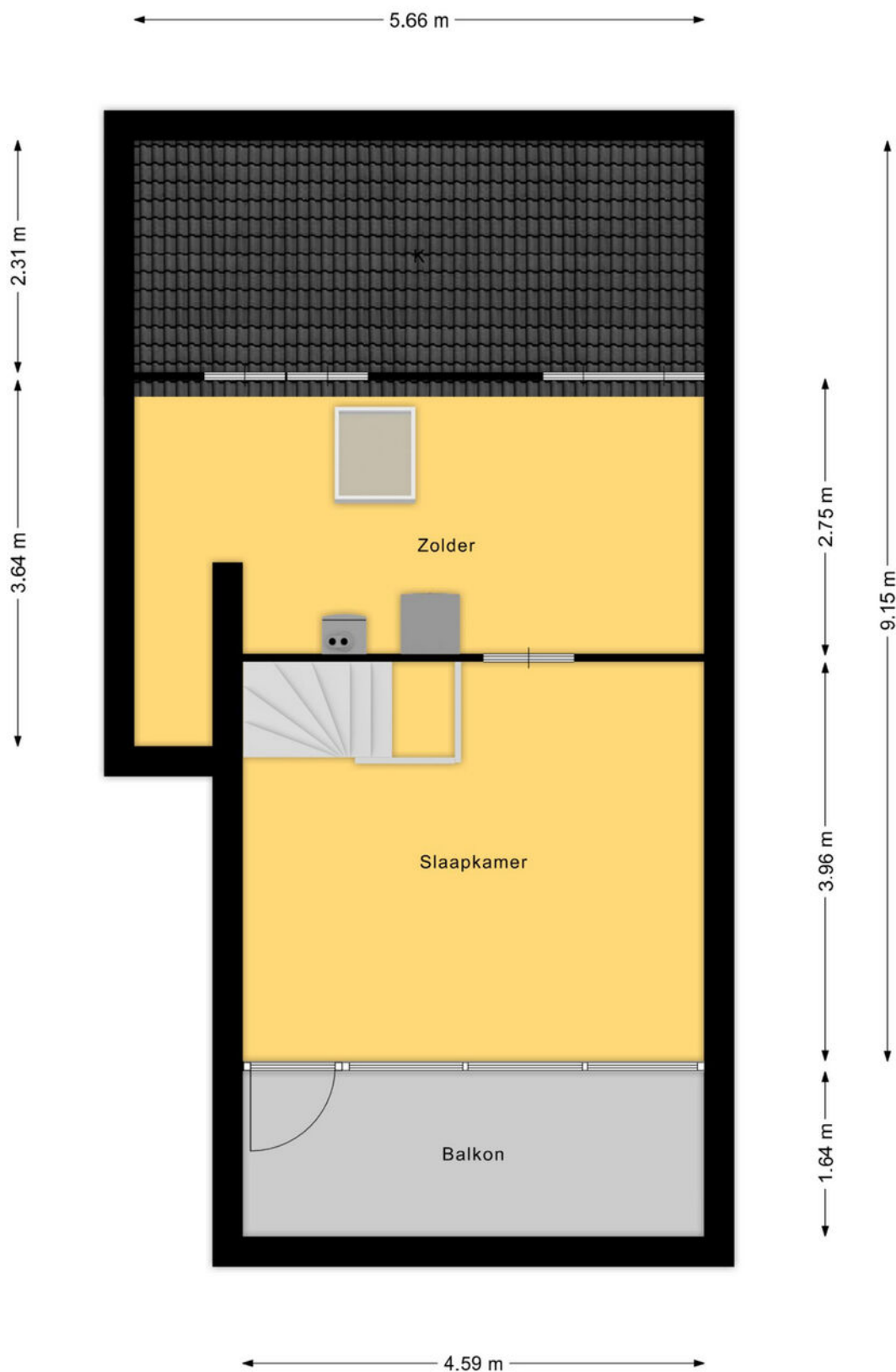
Straatbeeld



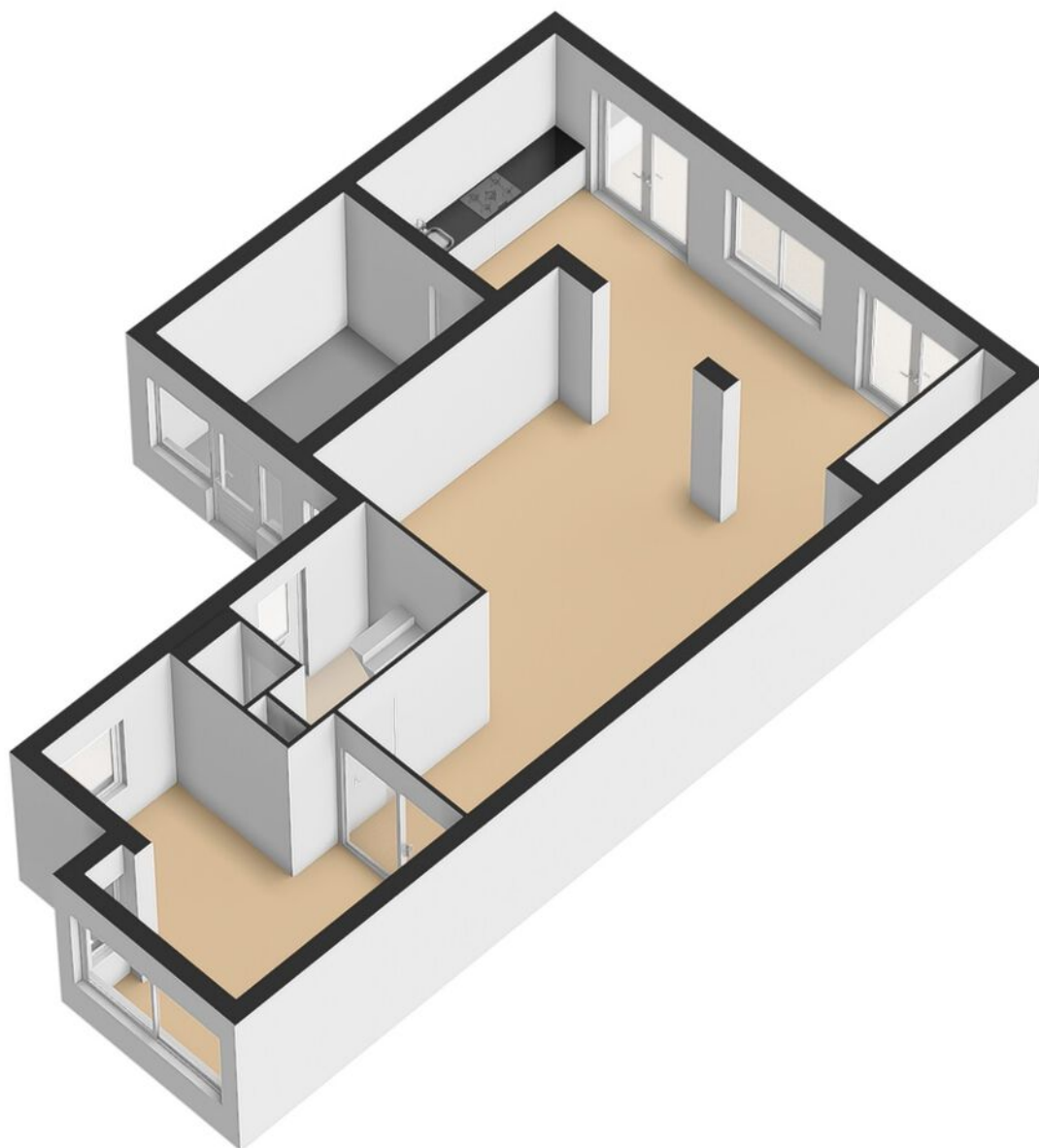
Plattegrond begane grond



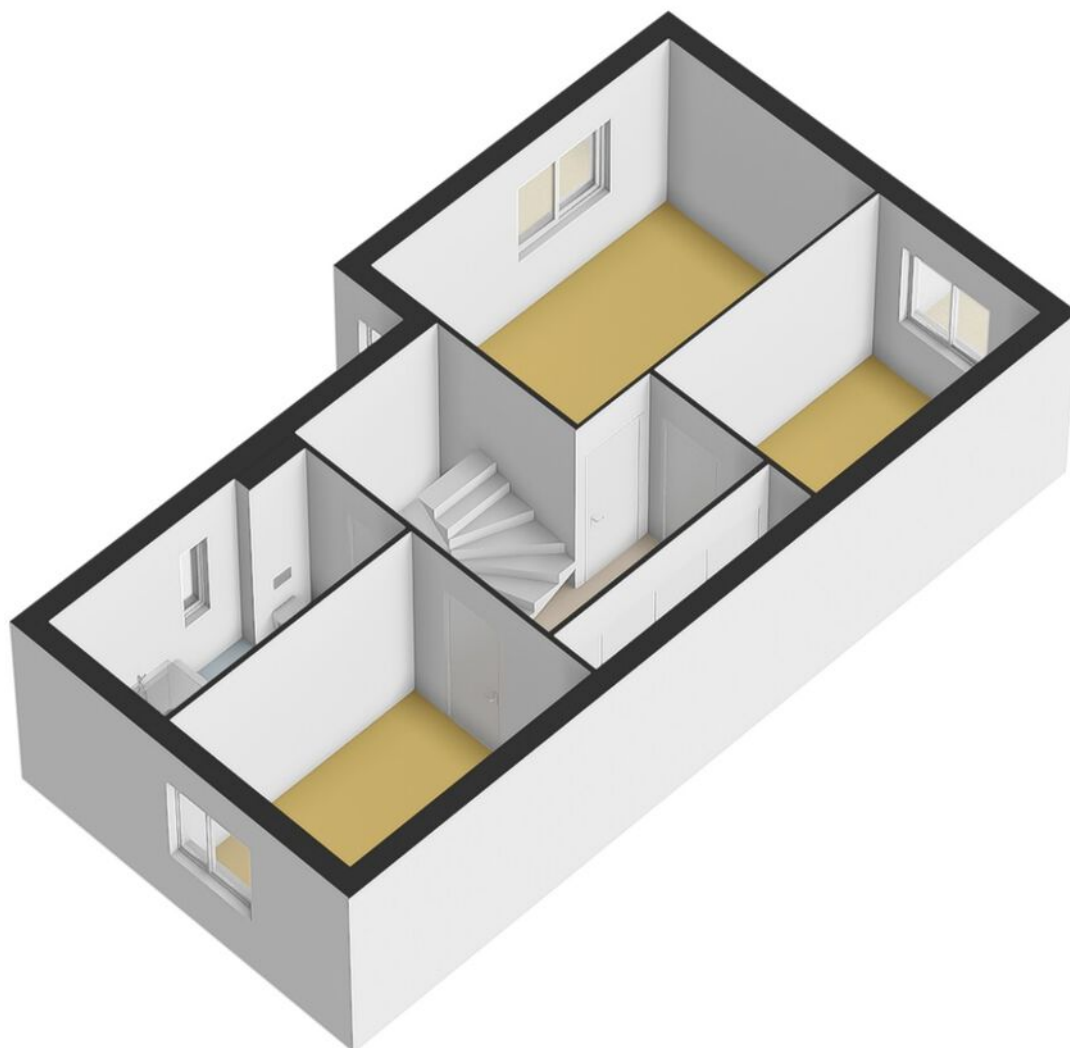
Plattegrond 1e verdieping



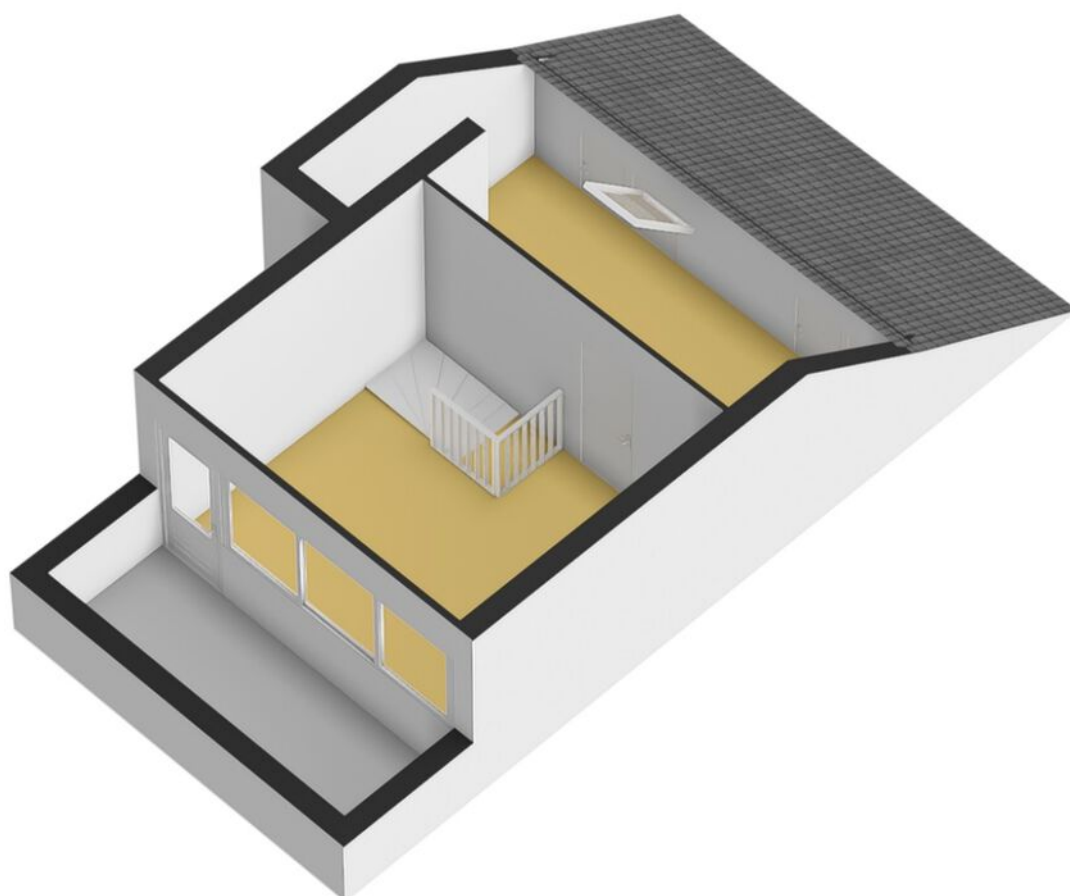
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Prinsenbeek

Sectie E

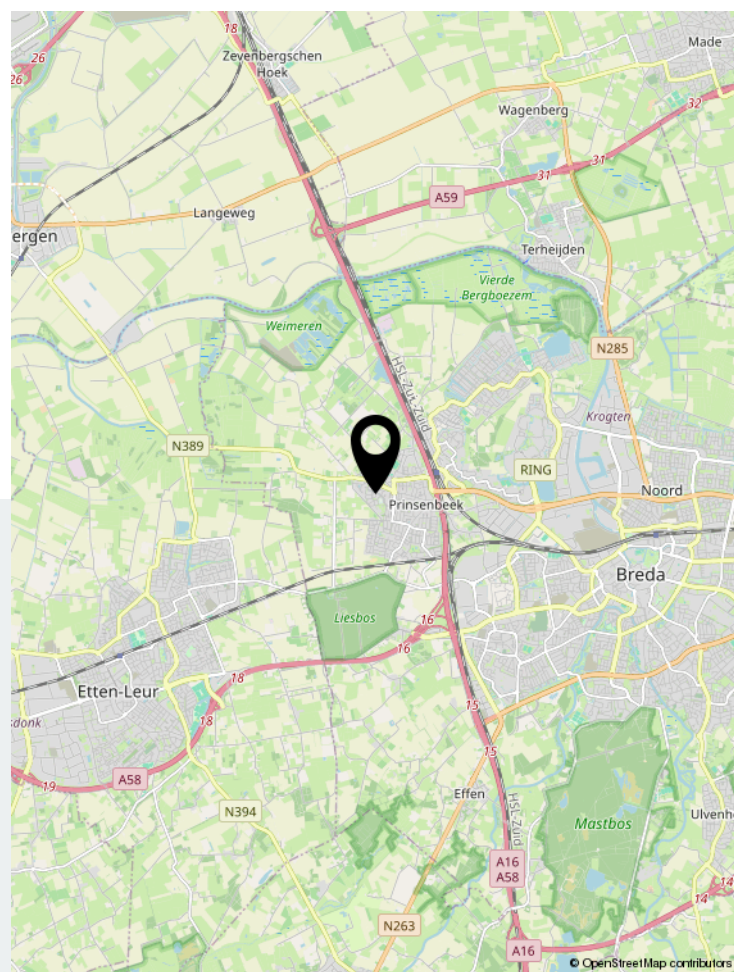
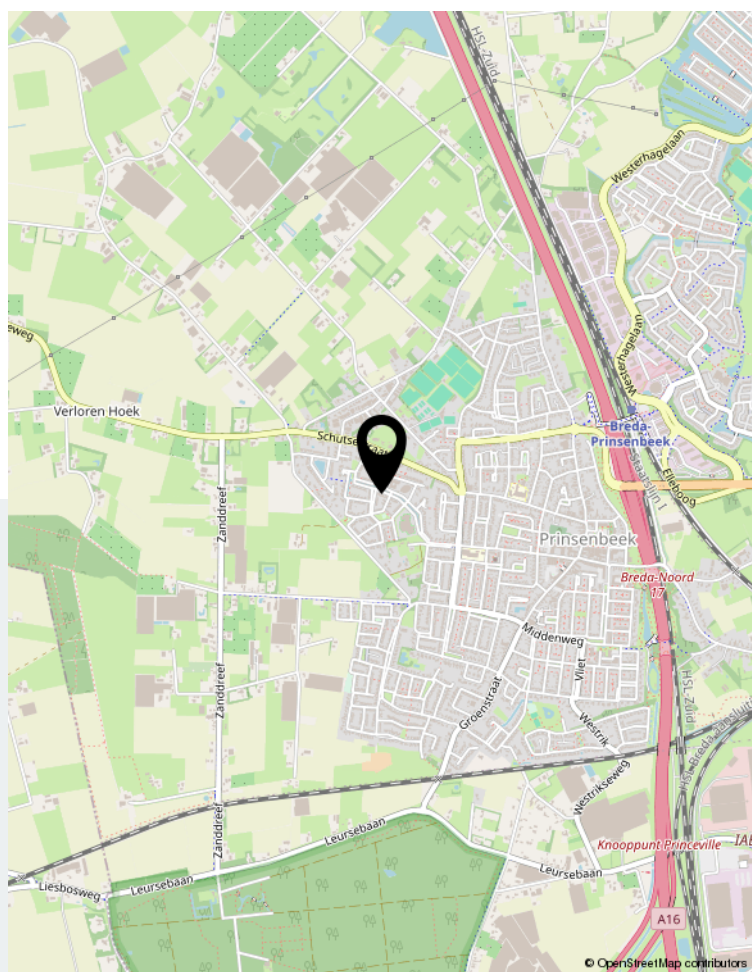
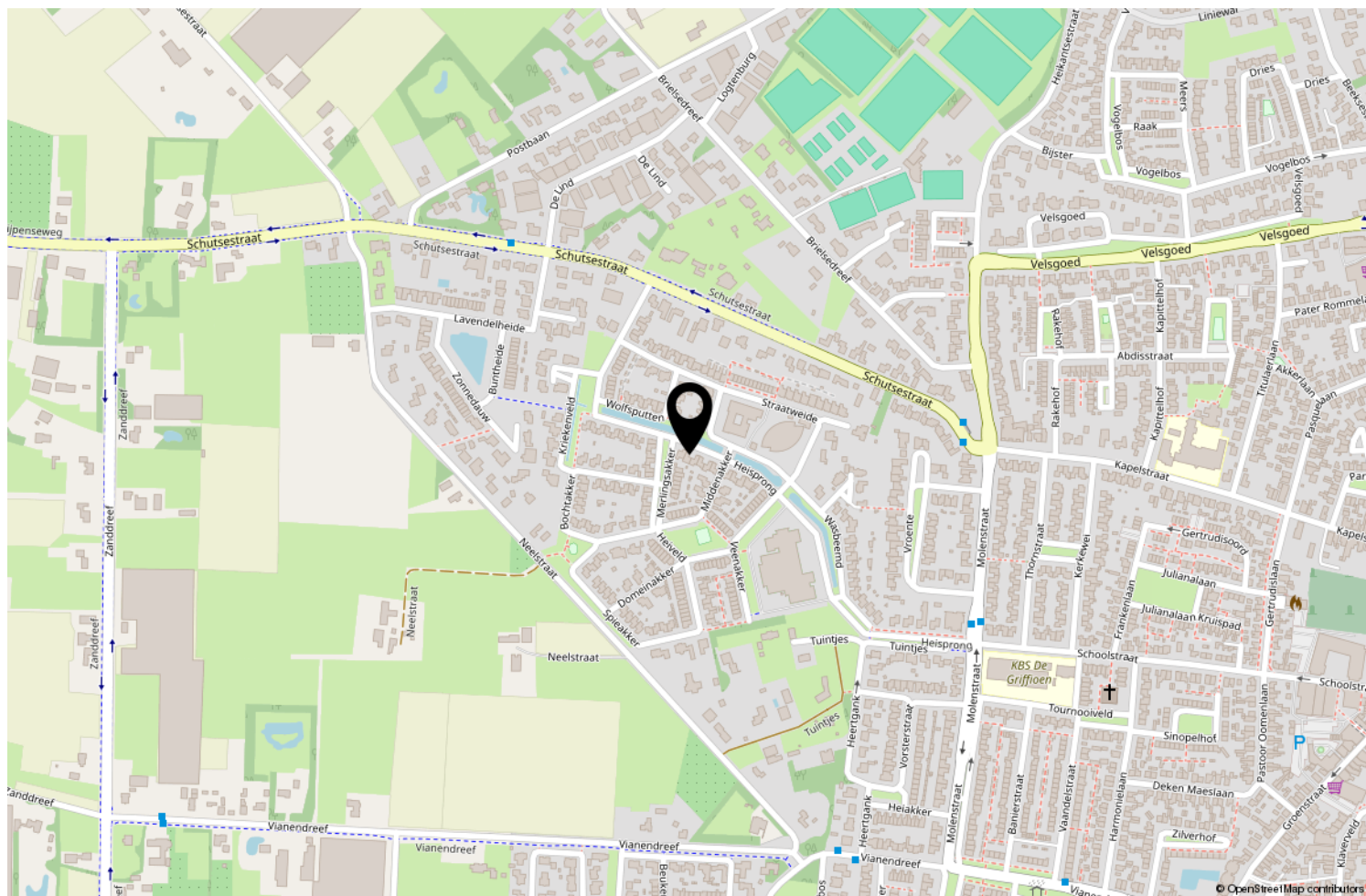
Perceel 5148

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 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



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast garage	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Snoerverlichting		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X

--

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl