



PRINSENBEEK
Pastoor Oomenlaan 32

Levensloop bestendig!

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1948

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 108 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 258 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 14 m²

Externe bergruimte:
Ca. 9 m²

Energie label:
C



OMSCHRIJVING

Uniek! Wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond – levensloopbestendig en met het centrum van Prinsenbeek om de hoek!

Aan de geliefde Pastoor Oomenlaan in het charmante dorp Prinsenbeek staat deze goed onderhouden, levensloopbestendige woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast beschikt de woning over twee extra slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping, een bijkeuken, een ruime tuin met overkapping én een houten chaletberging.

LOCATIE EN OMGEVING:

Deze heerlijke woning is gelegen op een geweldige locatie, op loopafstand van het gezellige centrum van Prinsenbeek met alle bijbehorende voorzieningen zoals winkels, scholen en horeca.

Ook de omgeving van Prinsenbeek 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 ca. 10 autominuten. Het dorp is erg in trek, ook bij forenzen. Prinsenbeek ligt gunstig nabij o.a. de A16, A58 en A27. Ook met het openbaar vervoer is het dorp goed bereikbaar vanwege het NS-station Breda-Prinsenbeek.

Begane grond

Entree en hal

Je betreedt de woning via een nette hal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich tevens de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars) en het gedeeltelijk betegelde toilet met fonteintje.

Vanuit de hal stap je binnen in de woonkamer.

Woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer voelt warm en uitnodigend aan en biedt een fijn uitzicht aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaatvloer.

Keuken

De half-open keuken is opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap. De keuken sluit aan op de praktische bijkeuken, waardoor alles binnen handbereik is.

Bijkeuken

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Remeha cv-combiketel. Vanuit hier is er toegang tot de overkapping in de achtertuin en de slaapkamer op de begane grond.

Slaapkamer begane grond

De ruime slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer en heeft een

rustige ligging met zicht op de tuin. Deze kamer biedt directe toegang tot de badkamer, wat deze woning ideaal maakt voor gelijkvloers wonen.

Badkamer begane grond

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een vrijhangend toilet. De ruimte is modern afgewerkt en biedt alle comfort binnen handbereik.

Achtertuint

De ruime achtertuin is sfeervol ingericht met terrassen in sierbestrating, een gazon, borders met beplanting en een volière.

Direct aan de woning is een grote overkapping gerealiseerd, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Verder vind je in de tuin een eenvoudige houten chaletberging met volop opslagruimte.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een betegelde wasruimte, extra bergruimte en een tweede badkamer. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

2 Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kast. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor logees, hobby of thuiswerk.

Badkamer verdieping

De tweede badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dakraam, wastafel en douche met thermostaatkraan — praktisch voor gasten of een gezinssituatie.

Bijzonderheden:

-Levensloopbestendige woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond

-Twee extra slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping

-Lichte L-vormige woonkamer met prettig uitzicht

-Op loopafstand van het centrum

-Praktische bijkeuken met was- en cv-opstelling





















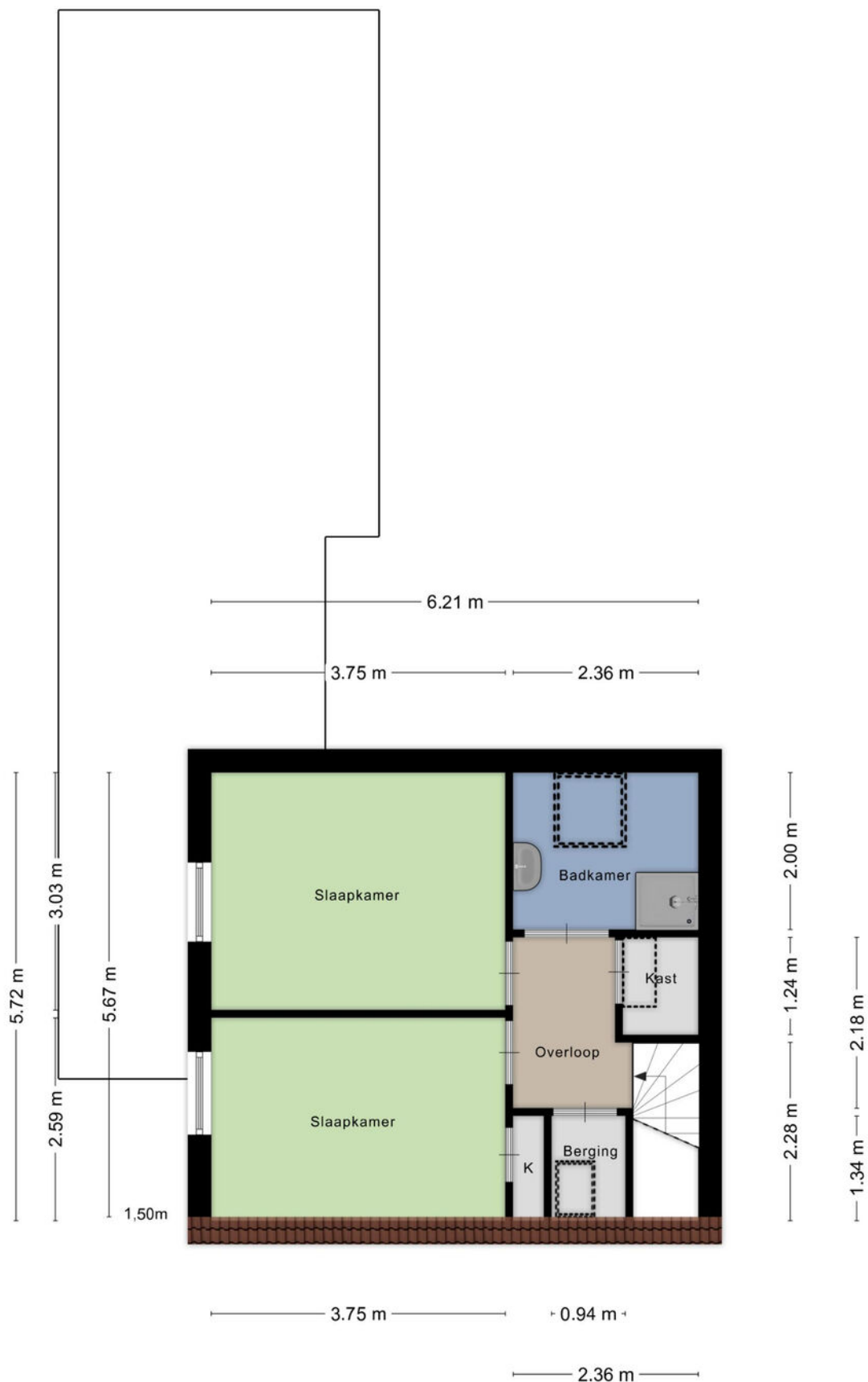




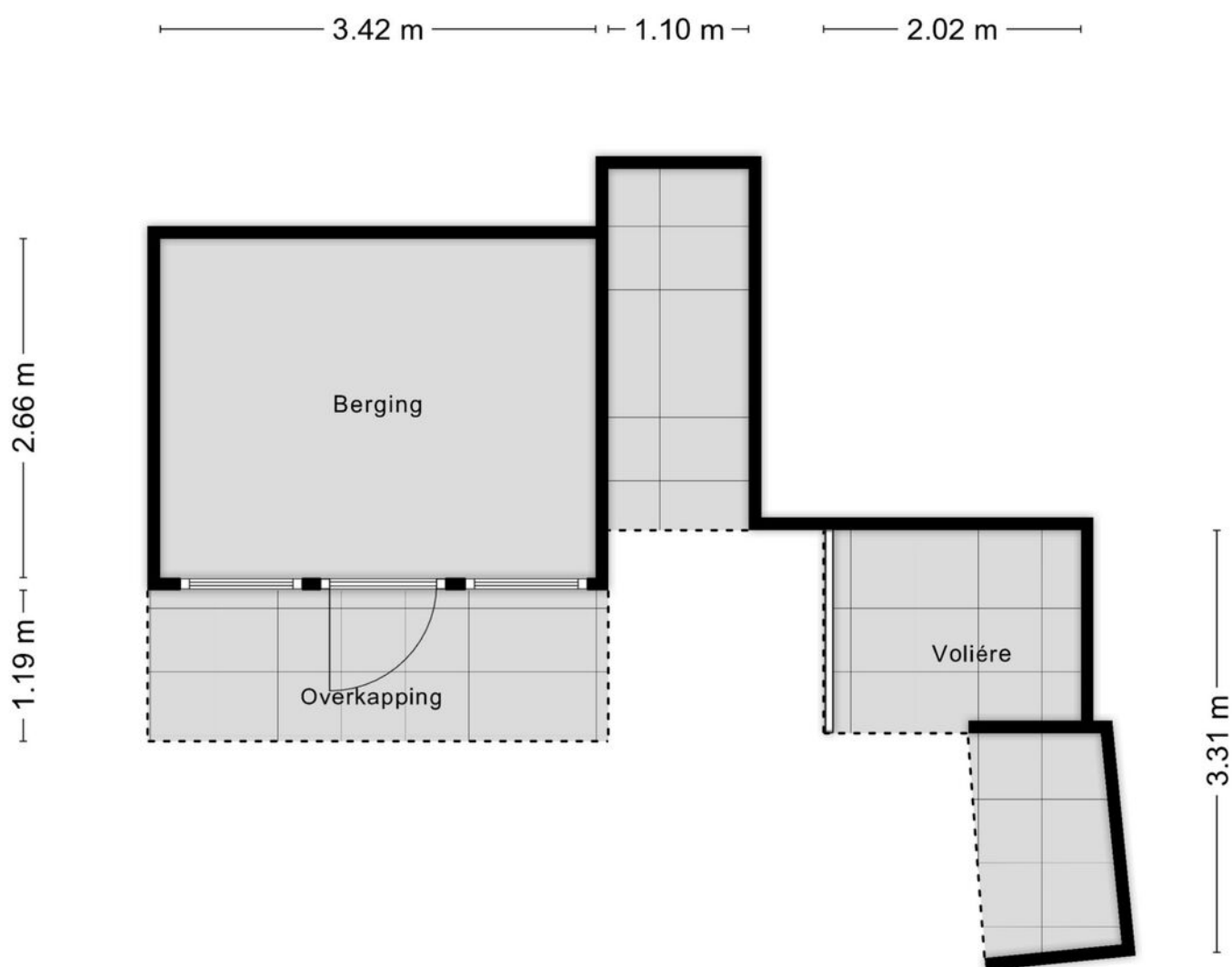
PLATTEGROND



PLATTEGROND



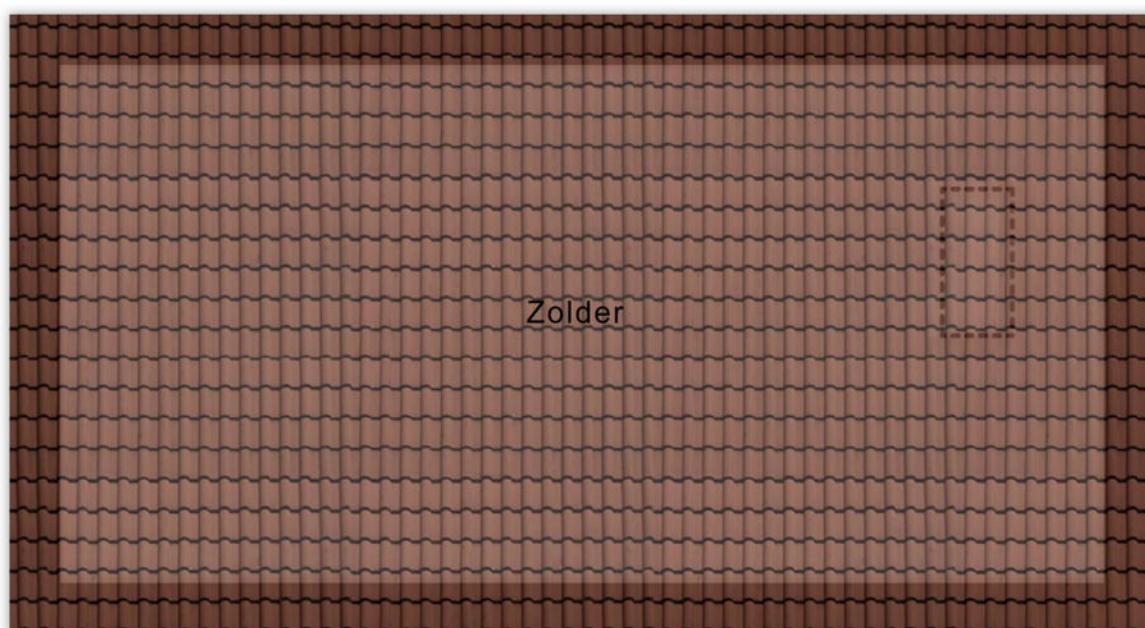
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

6.21 m



3.08 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Prinsenbeek

E

5507

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025

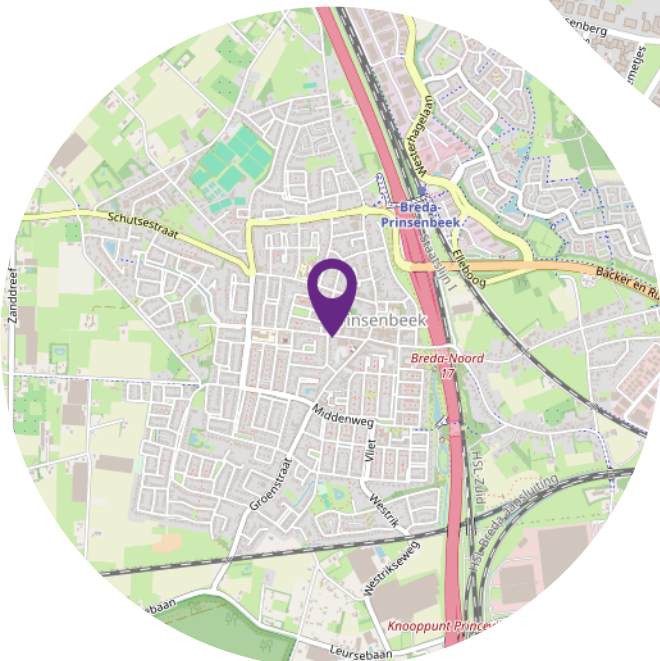
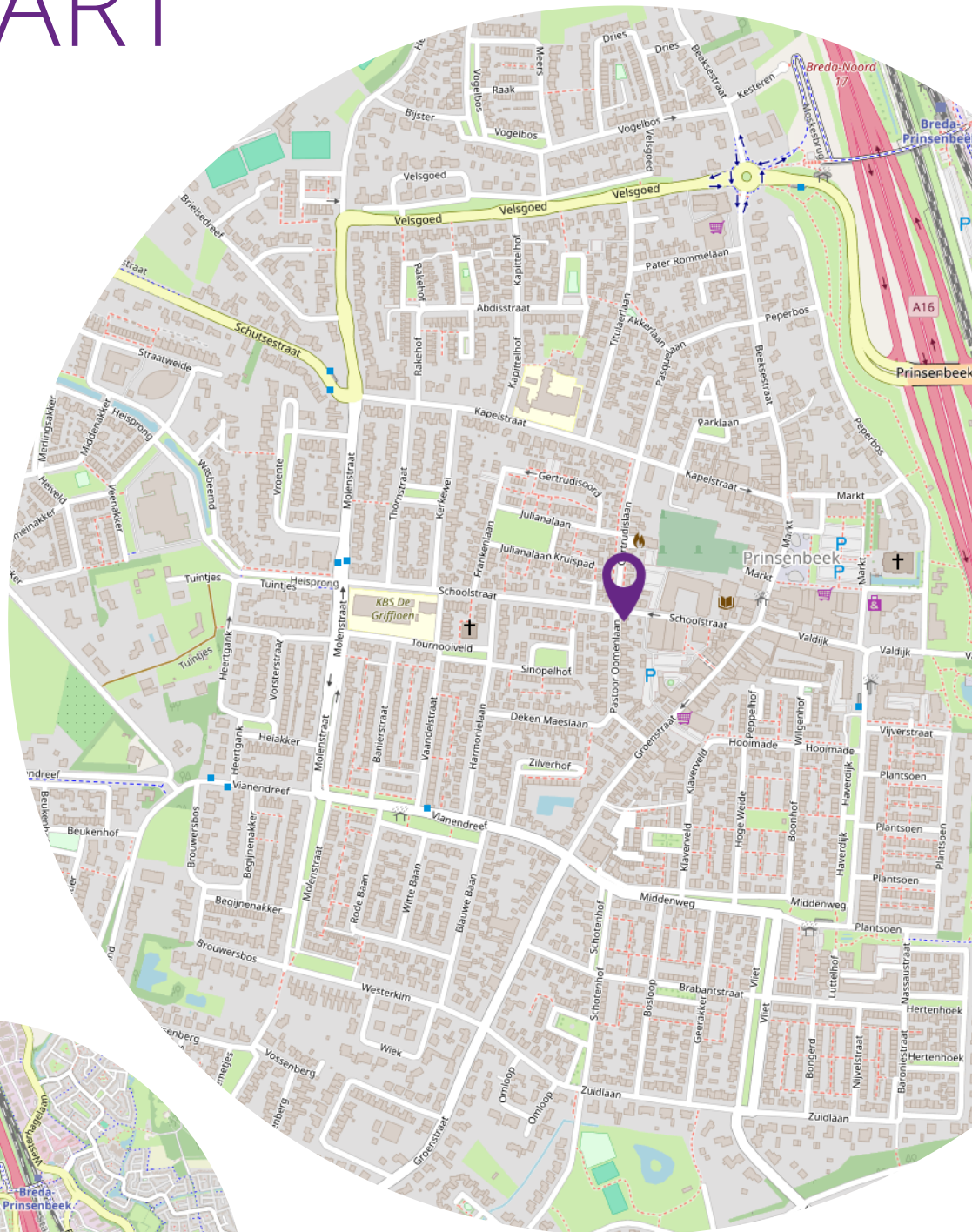
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Prinsenbeek

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 20%

45 - 64: 29%

65+: 23%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 39%



49%



51%



1,3 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht 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 vragenlijst voor handen, ingevuld door 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 goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten 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 ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende 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 tot 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 ontbindende voorwaarde 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 het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel 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 voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

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

Geen-zelfbewonings clausule

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

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl