

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Heikantsestraat 41

Te Koop

Heikantsestraat 41 - Prinsenbeek
Vraagprijs € 540.000,- k.k.

Deze uitgebouwde 2/1-kapwoning met garage heeft een tuinkamer die tevens kan dienen als slaapkamer op de begane grond. In combinatie met de eveneens op de begane grond gelegen badkamer is de woning levensloopbestendig. De tuinkamer is bovendien multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als hobbyruimte of voor een beroep aan huis. De woning is ook zeer geschikt voor grotere gezinnen, aangezien er prima een 5e slaapkamer kan worden gerealiseerd, en gelegen op een populaire locatie op fietsafstand van het centrum van Prinsenbeek met diverse voorzieningen en met de sportvelden om de hoek. De uitvalswegen naar de A16 en A58 en het NS station zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Het Liesbos en het bruisende centrum van Breda liggen op fietsafstand.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±131m ²
Inhoud	: ±532m ³
Perceelopp.	: 228m ²
Bouwjaar	: 1996
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2015).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Isolatie	: Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Aanvaarding	: Op korte termijn.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
262370281

Datum registratie
16-01-2026

Geldig tot
13-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken		+	++
4 Vloeren		+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



HOOGSTE
Funda waardering
IN DE REGIO

ZEGERS
MAKELAARDIJ

**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES**

Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur

076-5012009
info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl

Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebepaling van uw woning en kunnen we u in een kennismakingsgesprek alles vertellen over ons unieke plan van aanpak. U kunt ons telefonisch of per e-mail bereiken, of loop gerust even binnen! Er is altijd iemand aanwezig om u te helpen, u voelt zich vast snel thuis bij ons! Persoonlijke aandacht vinden wij belangrijk!

EIGEN WONING VERKOPEN?

Wanneer u denkt aan het verkopen van uw woning, bent u op zoek naar een makelaar die goed naar uw wensen luistert en met de juiste communicatie de grootste groep kopers kan bereiken. Waar in begrijpelijke taal met u gecommuniceerd wordt, ook als het om juridisch ingewikkelde zaken gaat. Waar we realistisch en eerlijk tegen u zijn en waar afspraken nagekomen worden. Waar we goed bereikbaar zijn, zowel ons kantoor met gratis parkeerruimte, als per mail en telefoon. Waar we al tientallen jaren ervaring hebben en dus de markt door en door kennen. En waar we met een enthousiast team samenwerken om de verkoop tot een succes te maken!



BEGANE GROND

ruime woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



De hal is voorzien van de meterkast met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars en biedt toegang tot de royale woonkamer met open keuken van ca. 36m².

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tussenhal welke is voorzien van de deels betegelde toiletruimte en de vaste trap-opgang naar de 1e verdieping. Tevens is vanuit deze tussenhal de garage bereikbaar.

De woonkamer heeft een nette parketvloer en beschikt over een vaste kast. De half open keuken heeft een hoekopgestelde inrichting en is voorzien van een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, apothekerskast en koelkast.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de tuinkamer van ca. 17m² welke ook uitstekend kan worden gebruikt als slaapkamer. Vanuit deze kamer is er toegang tot de geheel betegelde badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, cv-radiator en elektrische ventilatie. Daarnaast biedt deze kamer eveneens toegang tot de garage en geven openslaande tuindeuren en een aparte loopdeur toegang tot de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

De slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 12,5m² en ca. 7m². De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 10,5m². Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, spachtelputz wandafwerking en een spuitwerk plafond.

De geheel betegelde badkamer van ca. 5m² heeft een ligbad, een wastafel, een douche-cabine, een toilet en elektrische ventilatie.



2e VERDIEPING

zolder





De zolder met topgevelraam is voorzien van de HR combi cv-ketel, vaste kastruimte achter de knieschotten, wasmachineaansluiting en aansluiting van de mechanische ventilatie. Op de zolder kan prima een extra slaapkamer worden gemaakt zodat een woning met maar liefst 5 slaapkamers kan ontstaan!

De voortuin heeft een oprit met toegang naar de garage. Tevens zijn er in de straat diverse parkeermogelijkheden.

De garage van ca. 19m² is voorzien van een elektrische bedienbare garagedeur en heeft een aansluitpunt voor een wasmachine.

De achtertuin is ca. 10 meter diep en gelegen op het westen en biedt daardoor een zonnig terras. De achtertuin is voorzien van een natuurlijke erfafscheiding en hekwerk met heder, sierbestrating, plantenborders en heeft een achterom met poort.

De woning heeft een uitgebouwde tuinkamer (2016) welke is voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De gehele woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.



WONEN IN PRINSENBEЕК

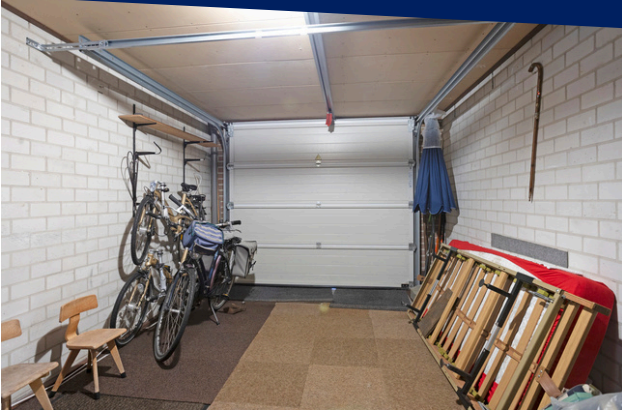


Prinsenbeek is een dorp in de Gemeente Breda. Het gezellige centrum met winkels, restaurants, terrassen ligt ideaal ten opzichte van Breda en de uitvalswegen en de A16 en de A58. Aan de oostkant van de A16 bevindt zich het station Breda-Prinsenbeek, dat op circa een kwartier loopafstand ligt.

De ligging t.o.v. van scholen, park, sportaccommodaties en uitvalswegen is perfect. Ook het bruisende stadscentrum van Breda, met diverse middelbare scholen, hoger onderwijs, horeca en theater zijn op fietsafstand gelegen. Wat het wonen aan de rand van dit dorp extra aantrekkelijk maakt, is dat ook het buitengebied met veel natuur zich op loop- en fietsafstand bevindt.



DE KLEINE LETTERTJES



WAARBORGSOM OF BANKGARANTIE

Omdat Zegers Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook) kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van meer dan 20 jaar oud zal de ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat betekent dat de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de betreffende woning meer dan 20 jaar oud is en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de daken, goten, de muren/gevels, kozijnen, de vloeren, de isolatie, de schoorstenen, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid jegens het verkochte.

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:

Verkoper/gevolmachtigde heeft het verkochte nooit/of langere tijd niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper/gevolmachtigde op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte wel zelf (recenter) feitelijk had gebruikt. In verband hiermee komen partijen, in afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper/gevolmachtigde voor alle eventuele aanspraken van derden.

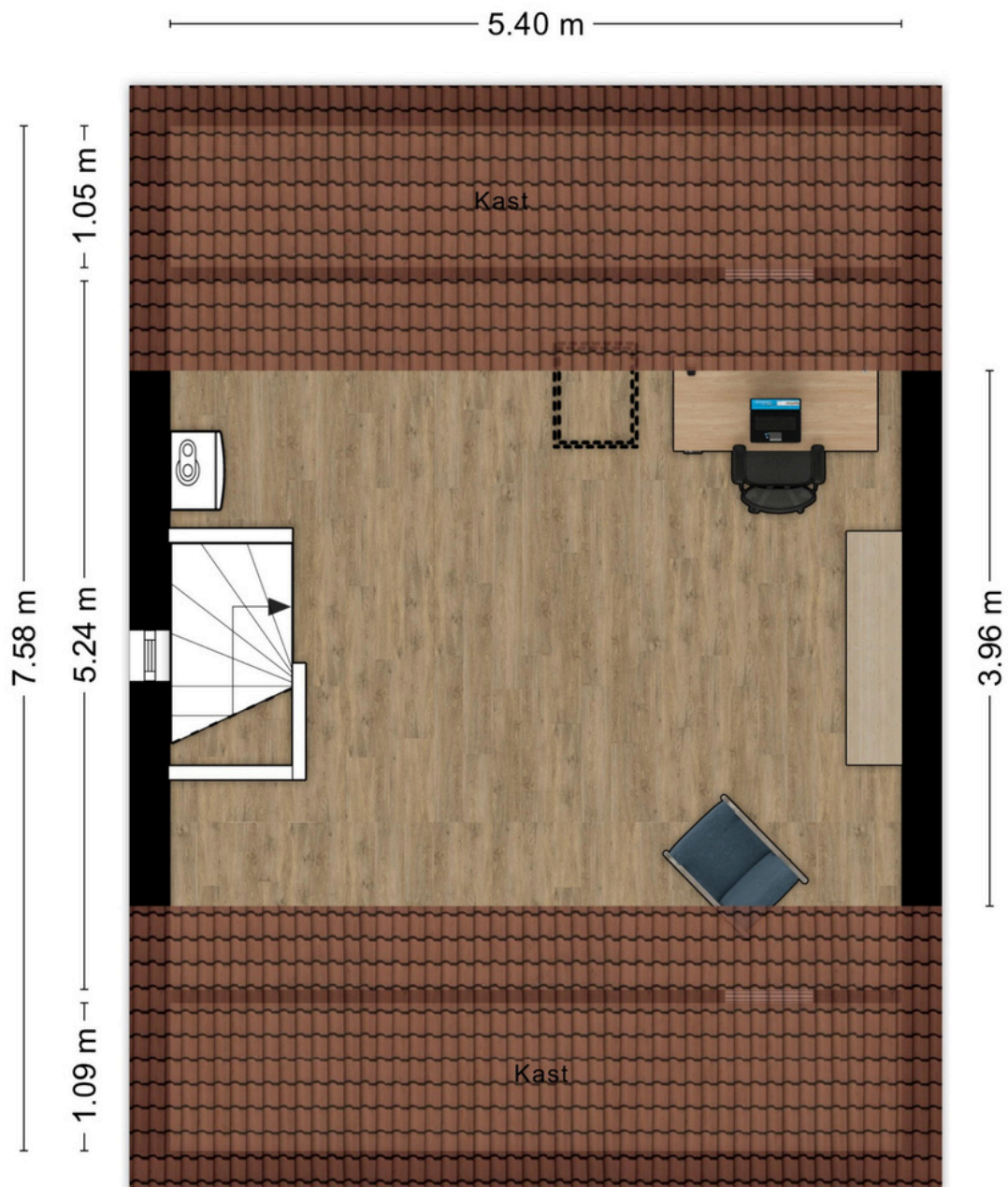
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur
Tel: 076-5012009

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl