

# TE KOOP.

**Beeksestraat 88 Prinsenbeek**  
**€ 1.385.000,- k.k.**



**SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE**  
MAKELAARDIJ



## Inhoud

---

Inleiding	5
Begane grond	9
Eerste verdieping	30
Tuin en vrijstaande bungalow	45
Bijzonderheden	63
Plattegronden	64
Omgevingskaart	72
Kadastrale kaart	73
Ontdek het bruisende Breda!	74
Informatie & verkoop	76
Extra Informatie	78
Is dit uw droomhuis	80
Onze expertise	82
Schonck, Schul & Compagnie online	84



## Inleiding

---

Welkom bij deze prachtige villa uit 1931, uitstekend geïsoleerd en inclusief een aparte multifunctionele ruimte met alle eigen voorzieningen. De woning is gelegen aan het begin van de sfeervolle Beeksestraat in Prinsenbeek, met een fraai aangelegde tuin en diverse terrassen, een echte oase van rust, maar toch dicht bij alle voorzieningen van het dorp.

De hoofdwooning (271 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) beschikt over een badkamer op de begane grond en biedt daarnaast de mogelijkheid om van de werkkamer een slaapkamer te creëren, wat het geheel bij uitstek geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen.

De multifunctionele ruimte heeft een woonoppervlakte van circa 68 m<sup>2</sup>.

De locatie is ook goed gelegen ten opzichte van het bruisende, Bourgondische centrum van Breda, slechts in 15 minuten met de auto te bereiken. Ook de uitvalswegen voor woon- en werkverkeer liggen op korte afstand.





## Specificaties

Bouwjaar	: 1931
Energie label	: C (t/m 10/2035)
Woonoppervlakte	: hoofdwooning 271 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: multifunctionele ruimte 68 m <sup>2</sup>
Inhoud	: ca. 1.376m <sup>3</sup>
Perceel	: 1.680 m <sup>2</sup>
Onderhoud	: Goed
Oplevering	: In overleg

We parkeren de auto op de parkeerplaats voor het huis, waar ruimte is voor drie auto's. Daarnaast is er een ruime carport en voldoende extra parkeergelegenheid naast de woning

We lopen het huis binnen en komen in een ruime hal met de trap naar de verdieping. Onder de trap bevindt zich een handige opbergruimte. Daarnaast biedt de hal toegang tot het toilet met wastafelmeubel en de meterkast met 13 groepen en de gasmeter.









---

We lopen de woonkamer in en zijn meteen onder de indruk van de prachtige, lichte ruimte met uitzicht op de tuin vanuit meerdere hoeken. De gezellige open haard vormt een sfeervol middelpunt, en via de schuifpui is de tuin eenvoudig bereikbaar.

De keuken is recent uitgebouwd en voorzien van een hoogwaardige inrichting, met een royaal kookeiland dat zowel veel bergruimte biedt als een gezellig zitgedeelte waar je kunt ontbijten of 's avonds genieten terwijl er gekookt wordt.

De keuken is uitgerust met een rvs-spoelbak met Quooker, verzonken elektra, een 4-pits gaskookplaat met onder andere een wokbrander, een plafondafzuigkap en een Miele-afwasmachine. Aan de andere kant bevinden zich meerdere kasten met lades, een combimagnetron van Miele, een tweede oven en een Gaggenau-ijskast met langhoudlades.

Een grote schuifpui biedt een prachtig uitzicht op de tuin, en de aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer. Een ideale plek om te borrelen of te dineren met familie en vrienden.

Vanuit de keuken is tevens toegang tot een ruime, op stahoogte ingerichte wijnkelder, waar ook een huurboiler aanwezig is.









Vanuit de woonkamer is er toegang tot de studeer- of speelkamer, een lichte ruimte met grote ramen die uitkijken op de tuin en een sfeervolle witte houten vloer.





Naast de keuken bevindt zich een tweede, privé-ingang met een ruime kast voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, een stortgootsteen en toegang tot een berging met werkbank. In deze ruimte vind je tevens een tweede toilet, een inloopdouche en een vlizotrap naar een grote bergzolder met twee cv-ketels.





## Eerste verdieping

---

We gaan terug naar de hal en nemen de trap naar de verdieping. Hier bevindt zich de ruime ouderslaapkamer met een praktische kastenwand en directe toegang tot de badkamer, die tevens vanuit de overloop bereikbaar is.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een dubbele wastafel, douche met thermostaatkraan, ligbad, en een sierradiator.

Op deze verdieping bevinden zich verder:

Slaapkamer II, gelegen aan de zijkant van het huis.

Slaapkamer III, voorzien van een vaste wastafel en toegang tot een riant dakterras.

Op de overloop bevindt zich tevens de vlizotrap naar de tweede bergzolder, die uit drie afzonderlijke delen bestaat.















## Tuin en vrijstaande bungalow

---

Rondom het huis ligt een prachtig aangelegde tuin, met verschillende terrassen om zowel in de zon als in de schaduw te genieten. Eén van de terrassen is ideaal om te dineren, met uitzicht op een vijvertje met fontein en een groot zonnenscherm. Overal in de tuin ervaar je voldoende privacy en word je omringd door rustgevende vogelgeluiden.

Via het oprijlaantje en langs de carport bereiken we de vrijstaande bungalow. Deze multifunctionele ruimte, met eigen keuken, slaapkamer en badkamer, is perfect geschikt als gastenverblijf, kantoor aan huis of studio. Een waardevolle toevoeging die de woning extra veelzijdig maakt en volop mogelijkheden biedt.

De woonkamer is ruim en licht, met een sfeervolle raamverdeling en uitzicht op de tuin, zonder inblik vanuit het woonhuis.

Tevens is er een aparte wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. Hier bevinden zich ook de omvormer van de 15 zonnepanelen en de meterkast met 8 groepen.

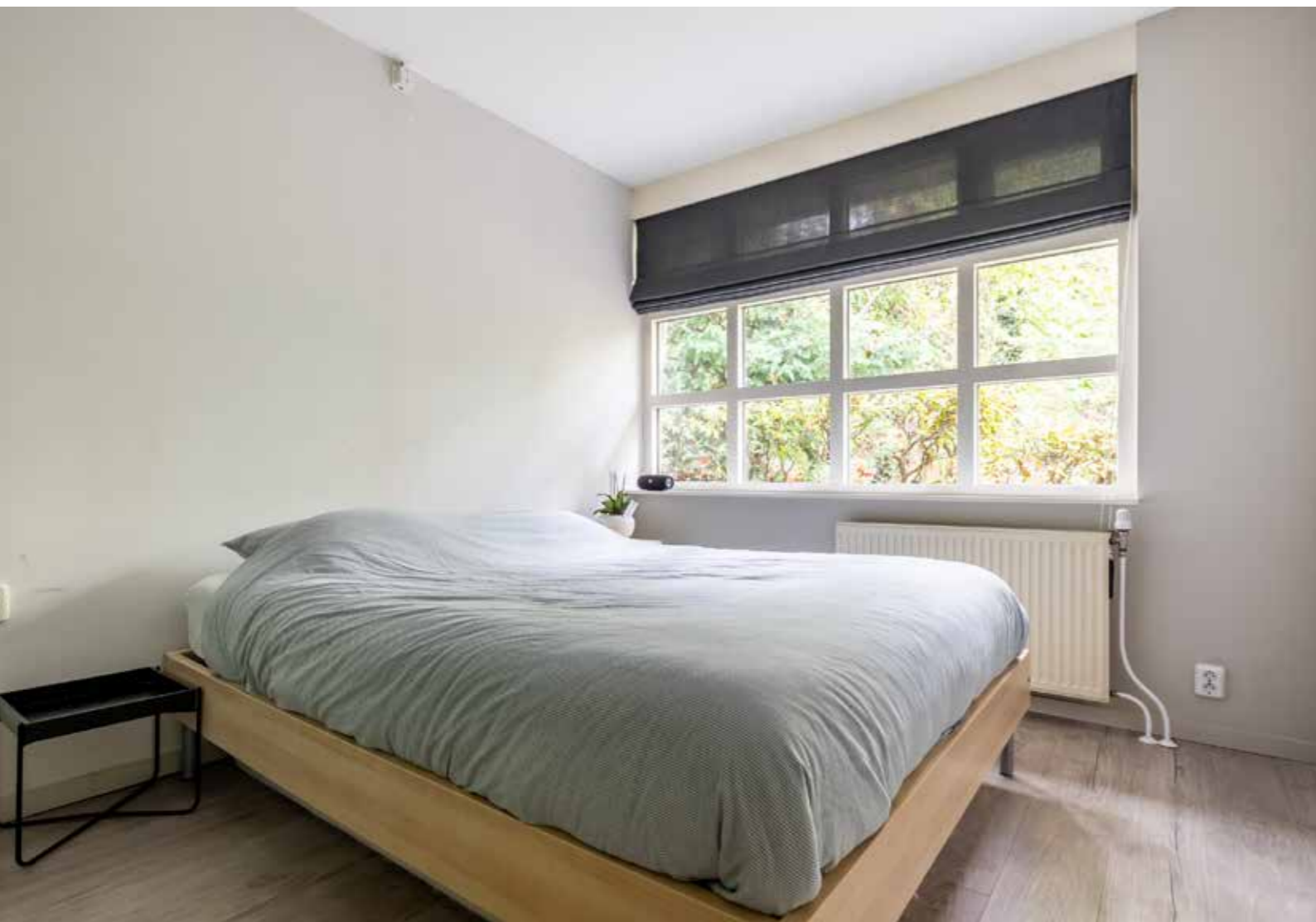
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met voldoende privacy.



















## Bijzonderheden

---

- Riante rustige ligging met veel privacy
- Vloerverwarming in woonkamer, woonkeuken, tussenhal en berging
- Volledig dubbelglas behoudens de ramen in de hal
- Vrijstaande multifunctionele ruimte / bungalow met eigen voorzieningen
- beregeningssysteem via waterput (niet geautomatiseerd)
- Parkeerplaats voor 4 auto's plus ruime carport
- 15 zonnepanelen aanwezig
- Goede bereikbaarheid door nabijheid van uitvalswegen

# BEGANE GROND



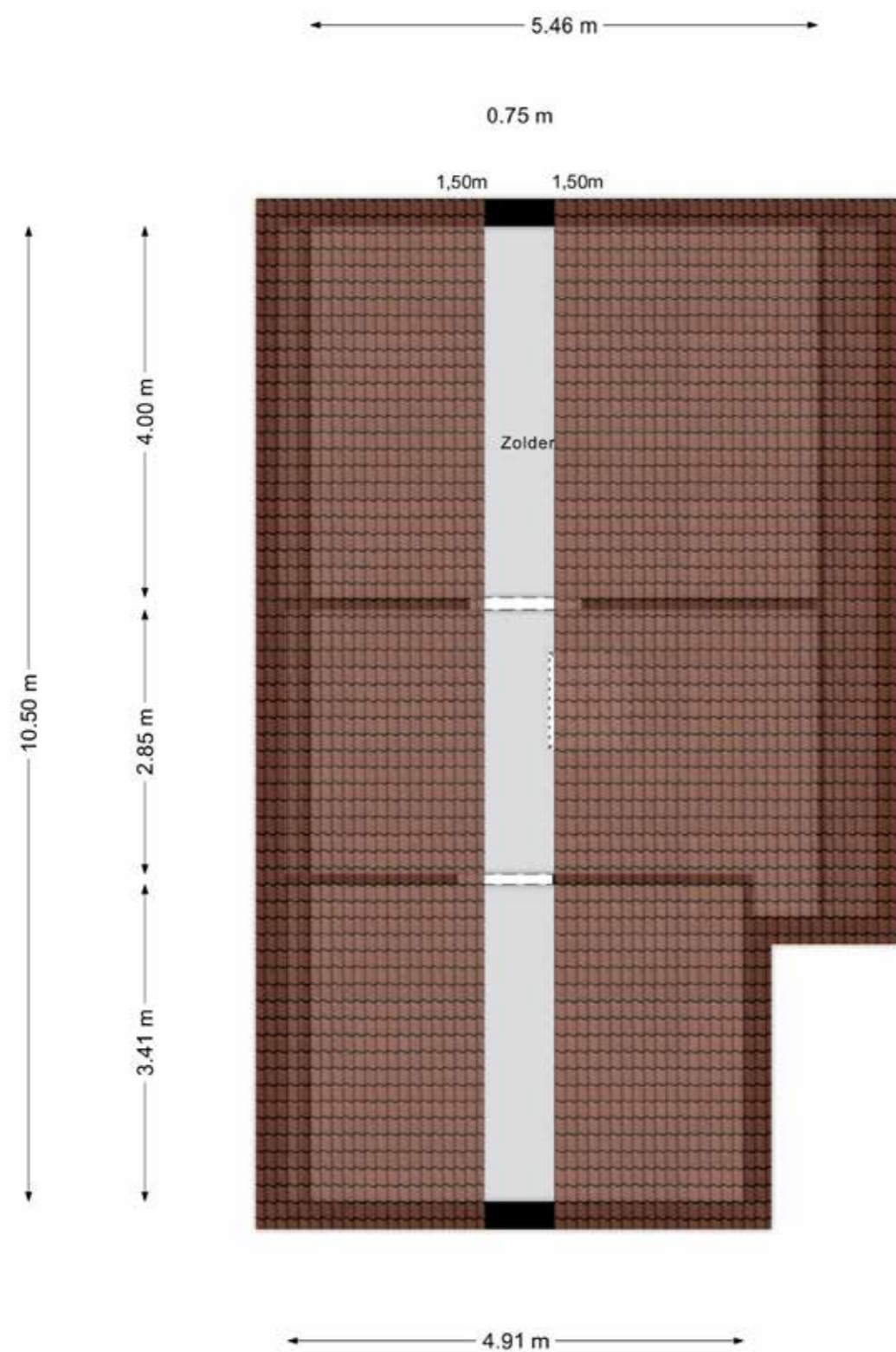
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# EERSTE VERDIEPING



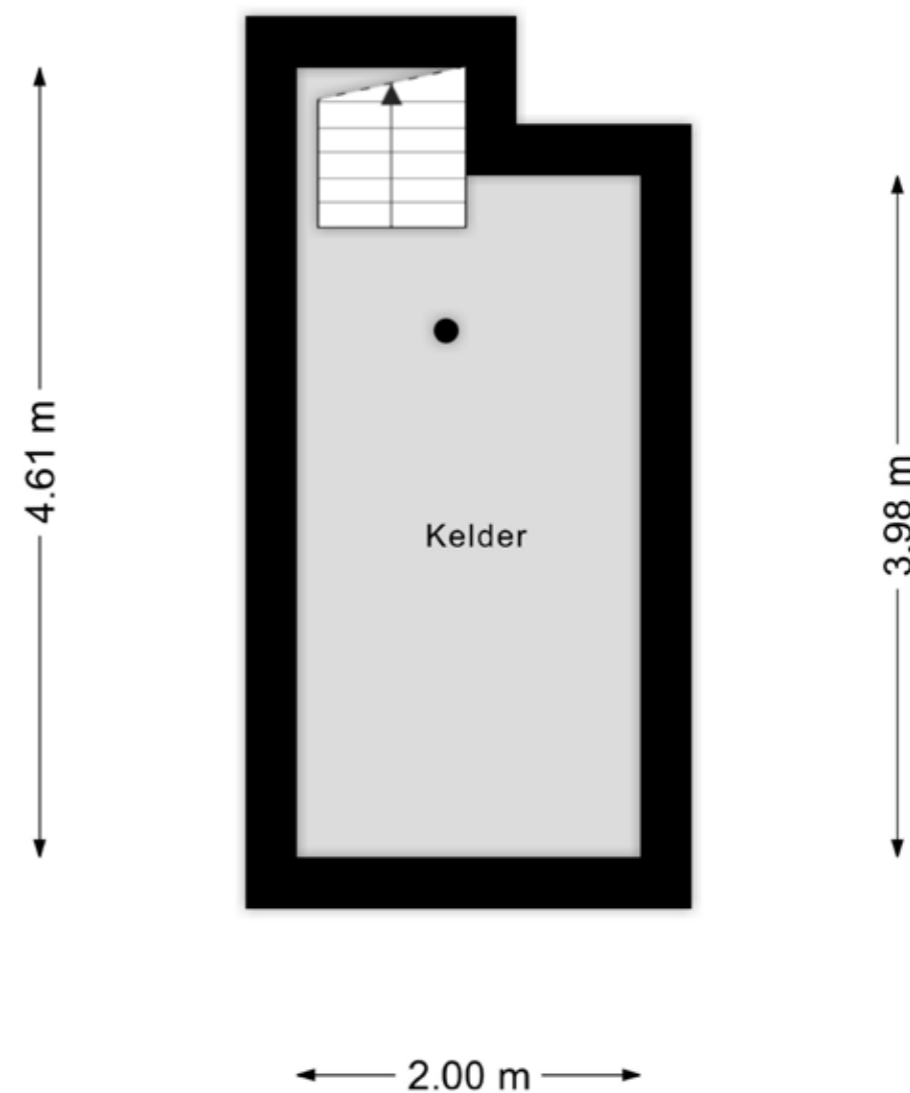
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# ZOLDER



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

# KELDER

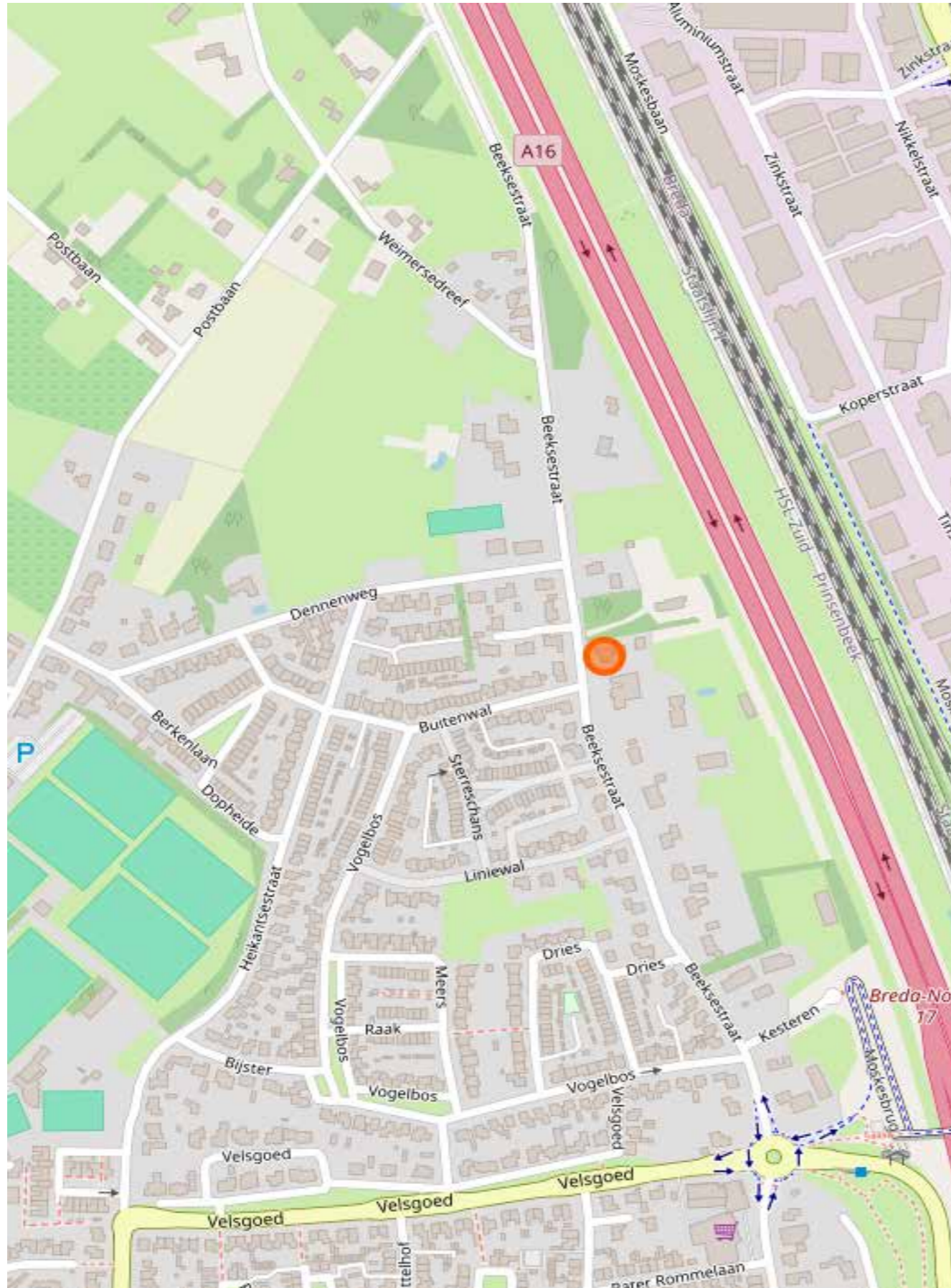


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl






# OMGEVINGSKAART



# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Prinsenbeek	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1487	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 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.



---

## Ontdek het bruisende Breda!

Verken het levendige hart van Breda, een stad die bruis  
van leven, cultuur en culinaire hoogstandjes.

Te midden van betoverende singels en imposante heren-  
huizen, belichaamt Breda een tijdloze charme waar ge-  
schiedenis en moderniteit naadloos samenvloeien.

Van weelderige parken tot kronkelende straatjes gevuld  
met boetieks en gezellige café's, elke hoek biedt een nieuw  
avontuur. Breda staat niet alleen bekend om haar pittoreske  
uitstraling, maar ook om haar bruisende evenementen-  
kalender. Het hele jaar door geniet je hier van festivals,  
markten en culturele hoogpunten.

Voeg daarbij de gastronomische verleidingen van de uit-  
stekende restaurants op, en je hebt de perfecte setting voor  
een inspirerend en levendig leven.

Welkom in Breda, waar elke dag een nieuwe ontdekking is!





## Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarsteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebeoordeling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoedoel.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3  
4834 XT Breda  
076 - 56 56 056

[schonckschul.com](http://schonckschul.com)  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)

## Maak kennis met ons team



**Bas Korving**

Directeur Makelaardij  
Register Makelaar - Taxateur  
[b.korving@schonckschul.com](mailto:b.korving@schonckschul.com)  
06 10 13 52 260



**Nicole van Poppel**

Register Makelaar - Taxateur  
[n.vanpoppel@schonckschul.com](mailto:n.vanpoppel@schonckschul.com)  
06 34 88 65 34



**Tamara Smit**

Kandidaat Makelaar  
[t.smit@schonckschul.com](mailto:t.smit@schonckschul.com)  
06 81 26 29 11



**Ietje Goossens**

Vastgoedadviseur  
[i.goossens@schonckschul.com](mailto:i.goossens@schonckschul.com)  
06 53 23 27 14



**Lisa van den Tempel**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst Nieuwbouw  
[l.vandentempel@schonckschul.com](mailto:l.vandentempel@schonckschul.com)  
076 56 56 056



**Yolanda Hop**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
076 56 56 056



**Lisa Ooms**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
076 56 56 056

## Extra informatie

### Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

### Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

### Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. 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.

### Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

### Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

### Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

### Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

### Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

afwijkingen in zouden voorkomen.



---

## Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek; we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





### Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

**Uw zorg is onze zorg!**



### Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

**Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!**



### Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebeoordeling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebeoordeling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

**Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebeoordeling**



# SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

## ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

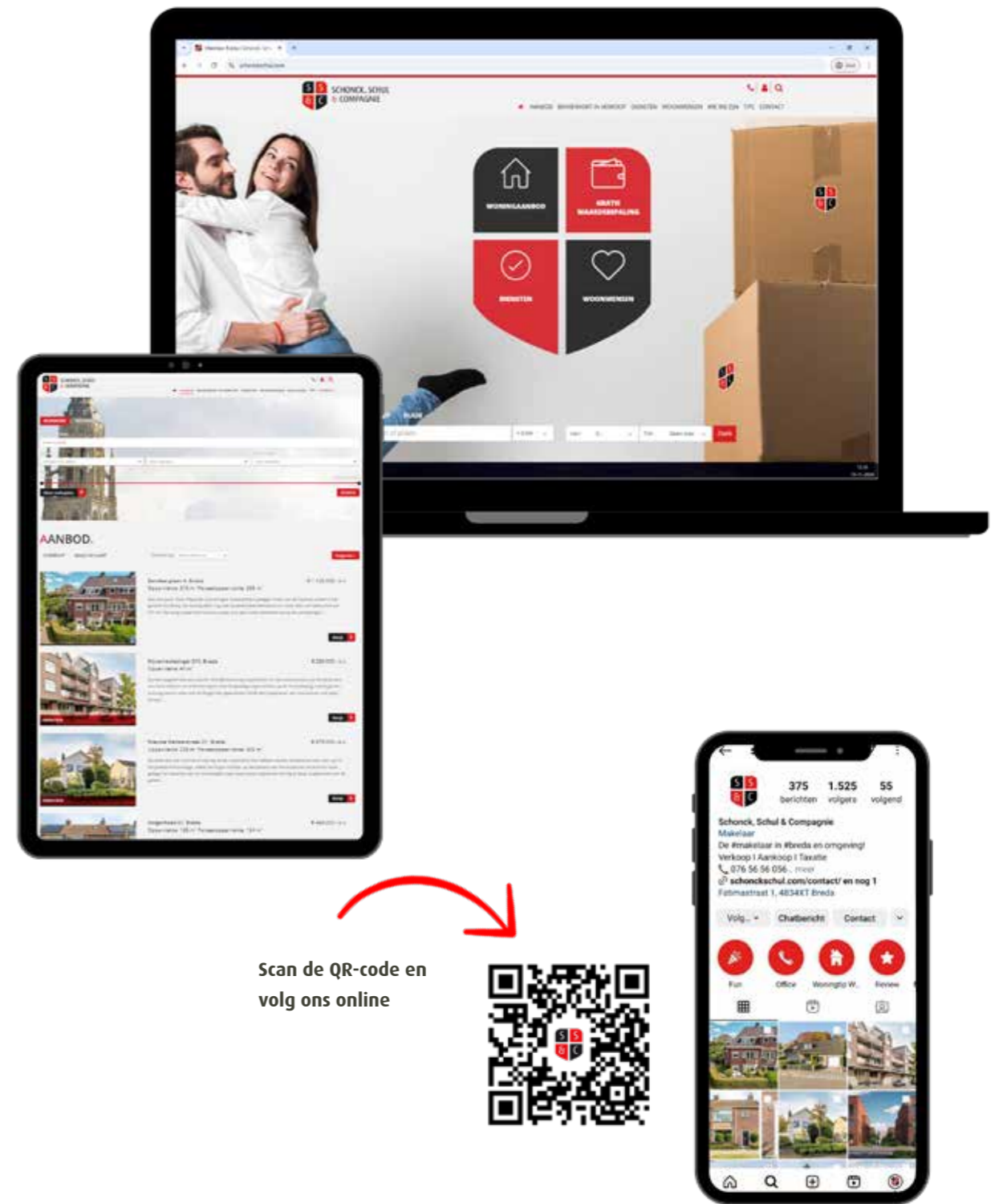
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

**Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.**







Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs 



## Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1  
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
[schonckschul.com](http://schonckschul.com)