

TE KOOP



Vraagprijs

Reiendonk 18

€ 425.000 k.k.

Breda

Ruime en uitgebouwde eengezinswoning met vier slaapkamers, een diepe achtertuin en energielabel A, gelegen in een rustige, autovrije en kindvriendelijke woonomgeving. Een ideale woning met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren, op korte afstand van alle voorzieningen en met uitstekende bereikbaarheid.



Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Inhoud	554 m ³
Kamers	6
Slaapkamers	5

Bouwjaar	1980
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2025
Externe bergruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²



Reiendonk 18 Breda

ALGEMEEN

Aan een rustige autovrije straat staat deze ruime eengezinswoning met uitbouw en opbouw. Door deze uitbreidingen beschikt de woning over opvallend veel woonruimte, met een grote woonkamer, open keuken, vier volwaardige slaapkamers en een ruime badkamer. Daarnaast heeft de woning een diepe achtertuin en een praktische externe berging aan de voorzijde.

De woning is netjes onderhouden, biedt een solide basis en is voorzien van een energielabel A. Een nieuwe eigenaar heeft de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren.

Gelegen in een kindvriendelijke buurt met gelijksoortige bebouwing in de wijk Haagse Beemden. Op korte afstand bevinden zich scholen, winkelcentrum Heksenwiel, openbaar vervoer en NS station Prinsenbeek. De verbindingen ten opzichte van het centrum van Breda en de diverse uitvalswegen zijn uitstekend.

Bijzonderheden

- Ruime uitgebouwde eengezinswoning
- Ruime achtertuin
- Gunstige en rustige locatie met voorzieningen dichtbij
- Energietabel A
- Voorzien van 4 grote slaapkamers
- Volop mogelijkheden de woning naar eigen smaak te moderniseren



Entree

Entree die toegang biedt tot de meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang en de woonkamer. De vloer is voorzien van eikenhout en de wanden van spachtelputz.

Woonkamer

Ruime woonkamer die aan de achterzijde is uitgebouwd met een serre wat zorgt voor extra veel ruimte en lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met uitzicht naar de tuin. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de open keuken met gezellige bar en in het midden het zitgedeelte. De vloer is voorzien van eikenhout en de wanden van stucwerk.



Entree en woonkamer

Keuken



Keuken



Keuken

Ruime open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven. Aan de voorzijde zijn er grote ramen, wat zorgt voor veel lichtinval. De keuken heeft een betegelde achterwand en de vloer is voorzien van eikenhout.



Keuken

Slaapkamer 1



Overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een inbouwkast en de badkamer.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, die door de opbouw met grote ramen extra veel licht en ruimte. De vloer is voorzien van pershout en de wanden van spachtelputz.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, die door de opbouw met grote ramen extra veel licht en ruimte. De vloer is voorzien van pershout en de wanden van spachtelputz.

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met grote ramen. De kamer is voorzien van een inbouwkast, de vloer van pershout en de wanden van spachtelputz.



Slaapkamer 3



Badkamer

Ruime betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel, toilet en handdoekradiator.



Badkamer

Voorzolder



Slaapkamer 4



Ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine, de ATAG cv-ketel (2024) en verder veel bergruimte biedt.

Slaapkamer 4, ruime kamer met hoge nok waardoor er tevens een vliering aanwezig is. De kamer heeft een speelse indeling met een open wand in het midden, waardoor de kamer op meerdere manieren te gebruiken is. De vloer is voorzien van pershout en de wanden van spachtelputz.



Slaapkamer 4

Tuin



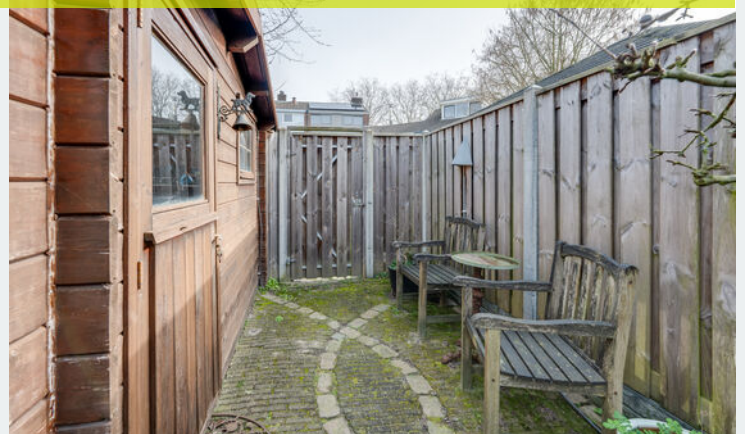
Aan de voorzijde van de woning is een externe stenen berging met elektra en een vloering wat zorgt voor veel bergruimte.

Achtertuin, de diepe achtertuin heeft een prettig open karakter en biedt veel ruimte om buiten te zitten of te ontspannen. De tuin is grotendeels betegeld, waardoor er meerdere plekken zijn om een terras of zithoek te creëren. Tussen de bestrating is er ruimte voor groen, met diverse beplanting en een vijver die voor een rustige sfeer zorgt. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis dat is voorzien van elektra. Via de achterom kom je uit bij een grasveldje, met iets verderop een speelveldje. Hierdoor voelt de tuin extra ruim en is er ook in de directe omgeving plek om buiten te spelen of te recreëren.

Tuin



Tuin



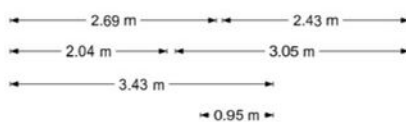
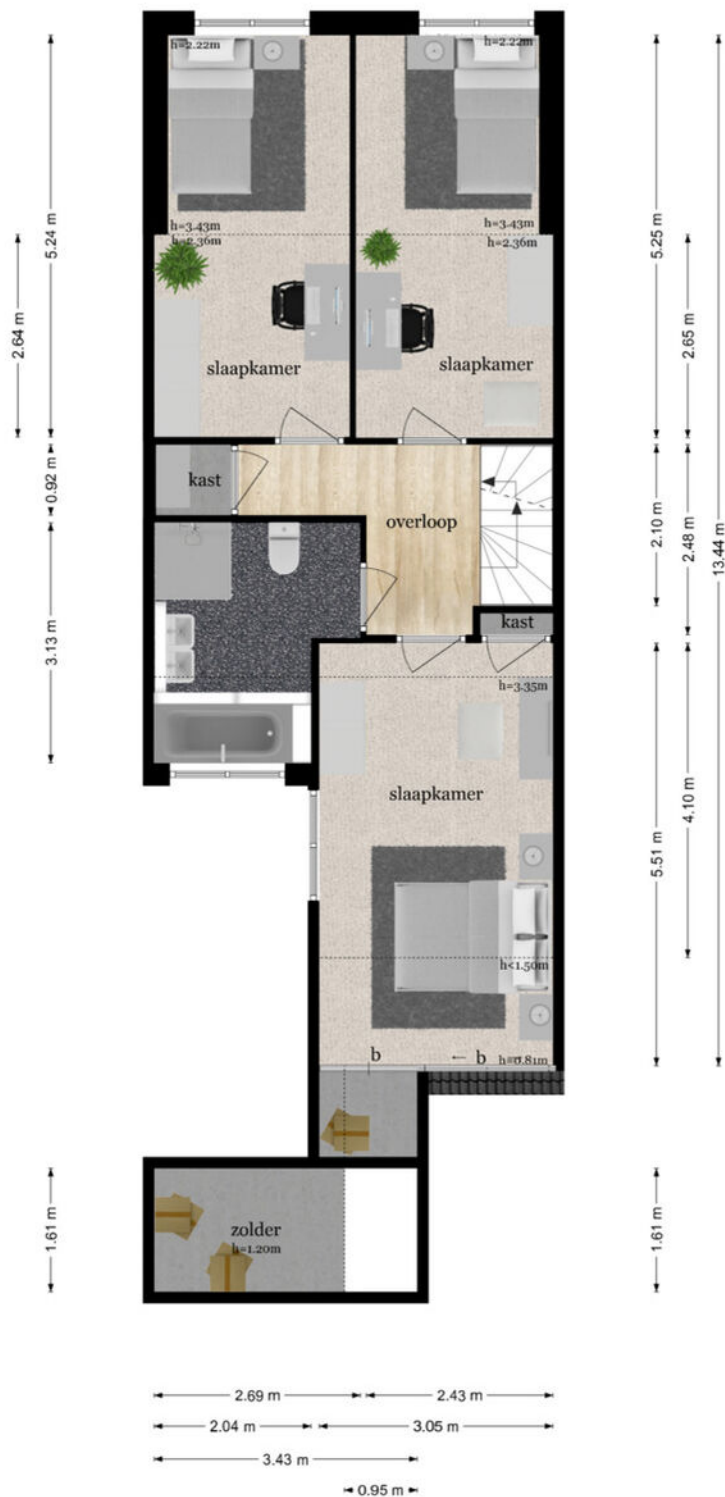
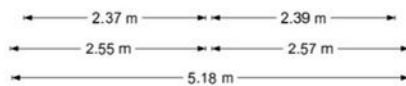
Reiendonk 18 - Breda
Begane Grond



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

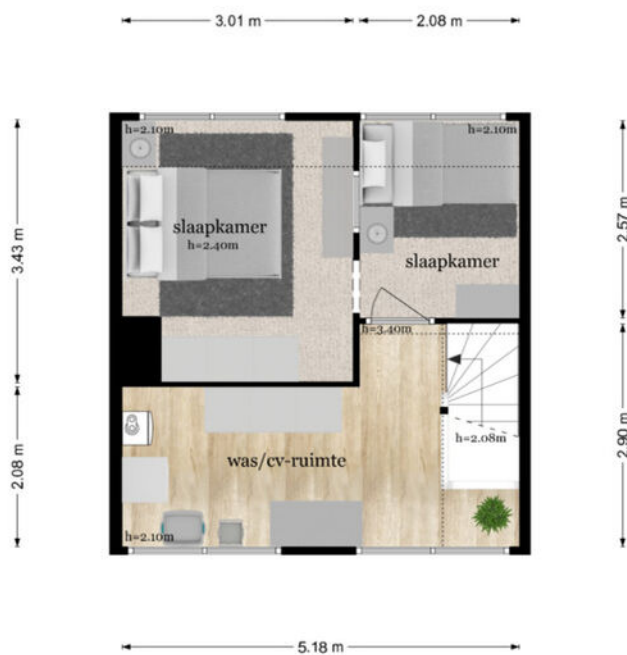
Plattegrond

Reiendonk 18 - Breda Eerste Verdieping



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

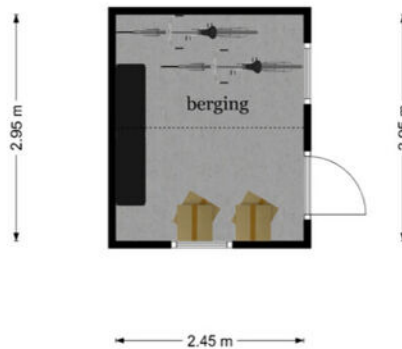
**Reiendonk 18 - Breda
Tweede Verdieping**



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

**Reiendonk 18 - Breda
Berging**

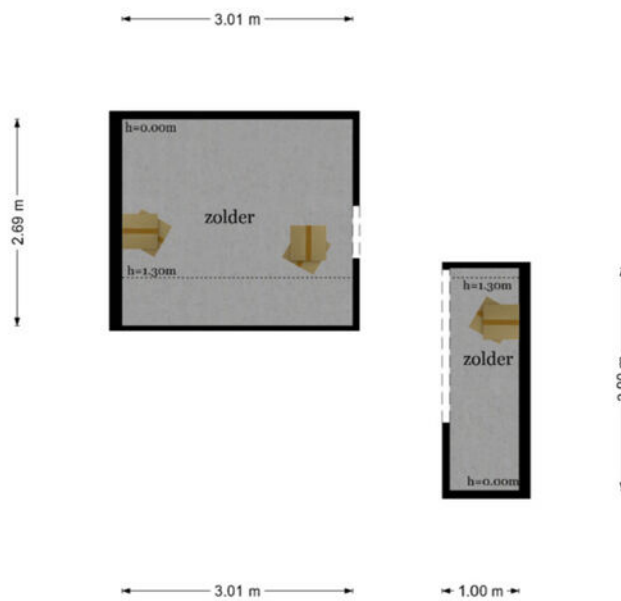
2.45 m



2.45 m

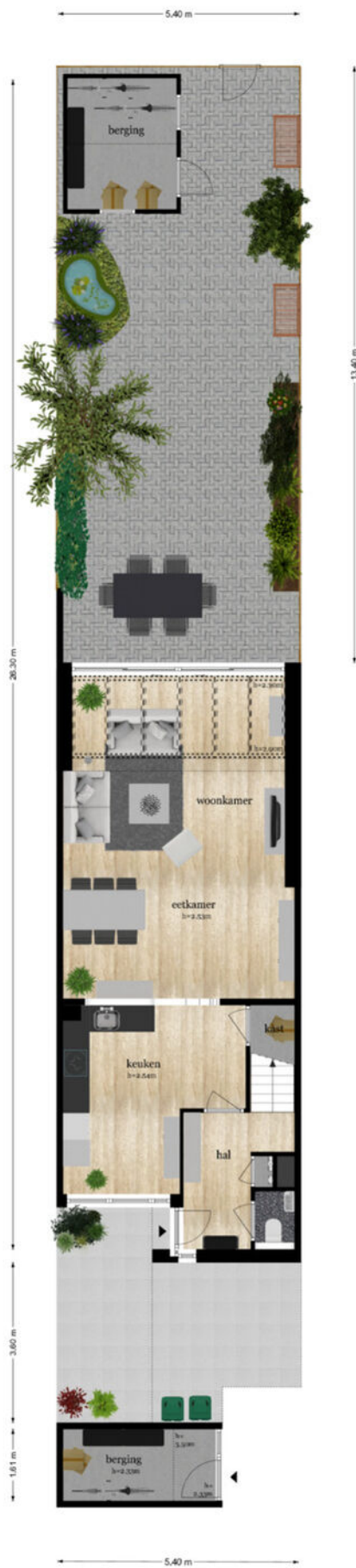
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Reiendonk 18 - Breda
Zolder



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

Reiendonk 18 - Breda
Tuin



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

Plattegrond

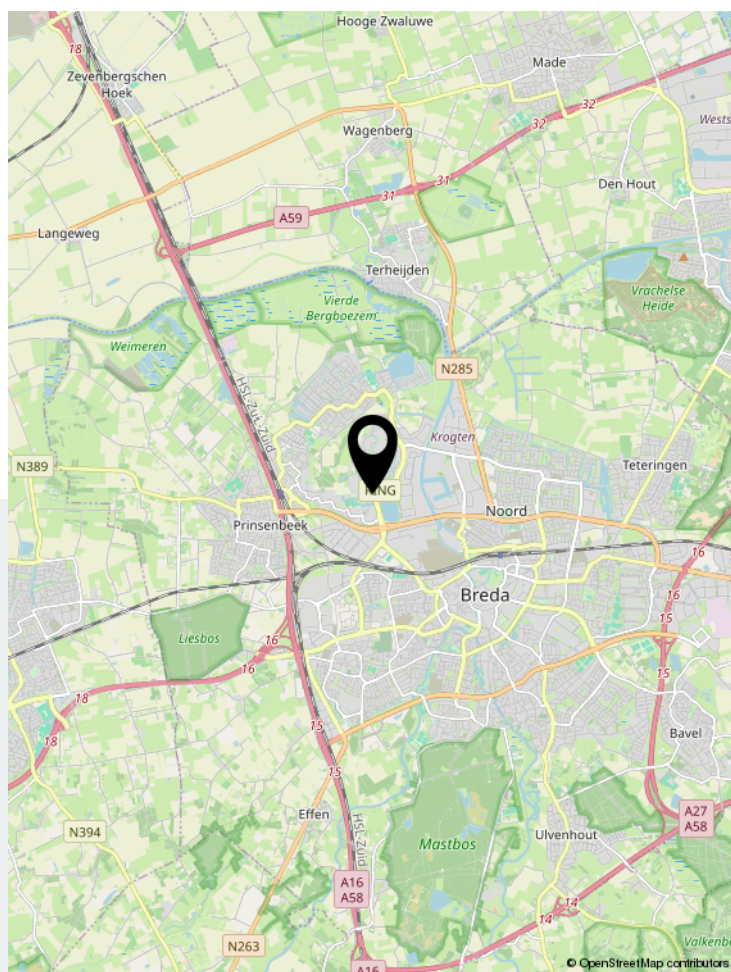
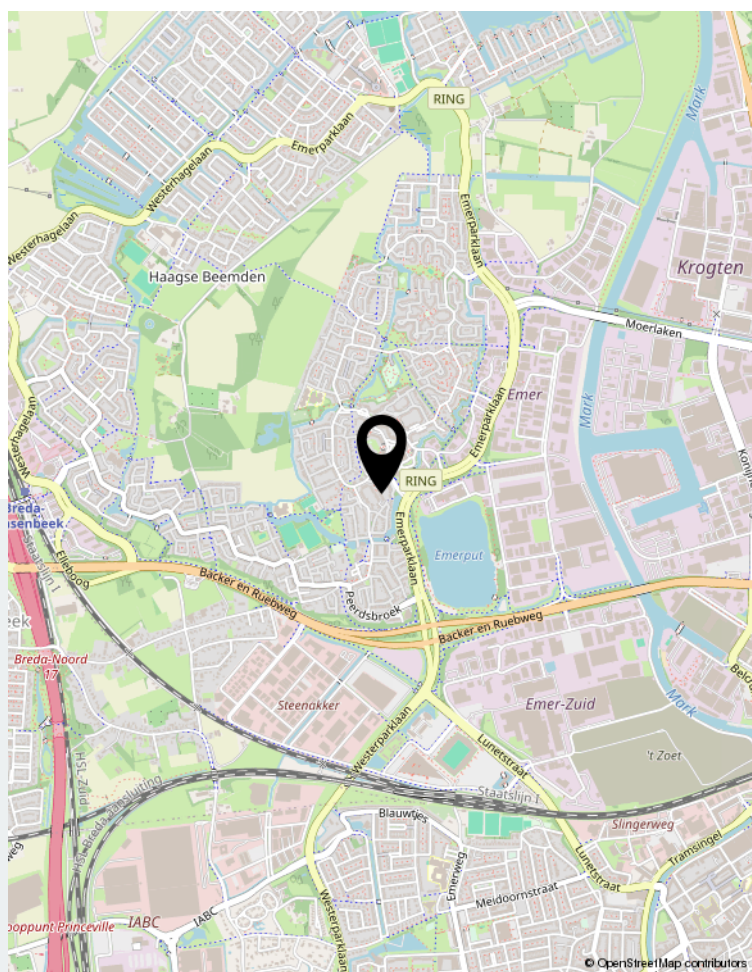
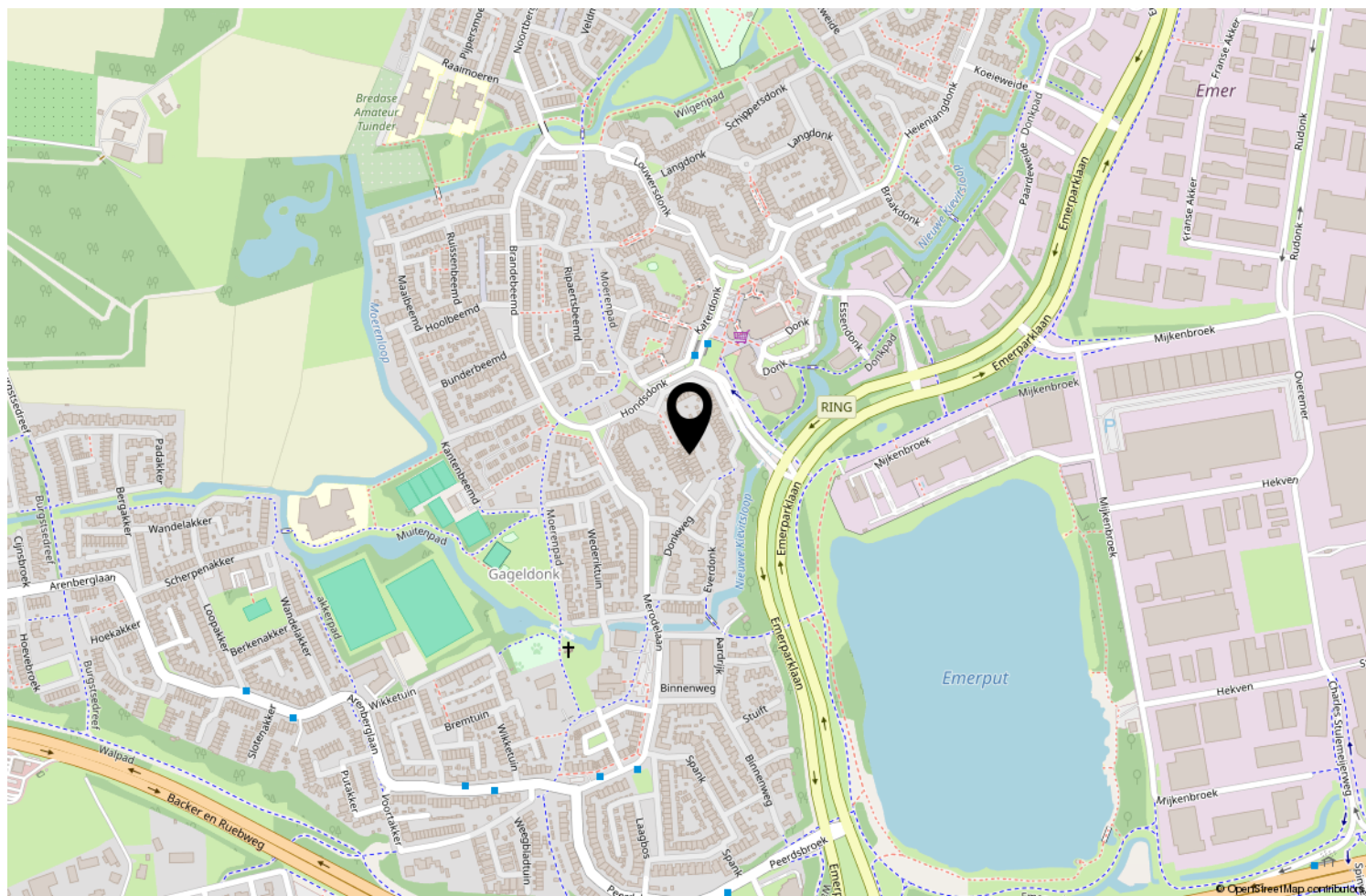


Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500	<i>kadaster</i> 
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Breda
Voorlopige kadastrale grens	Sectie H
Administratieve kadastrale grens	Perceel 1727
Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 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



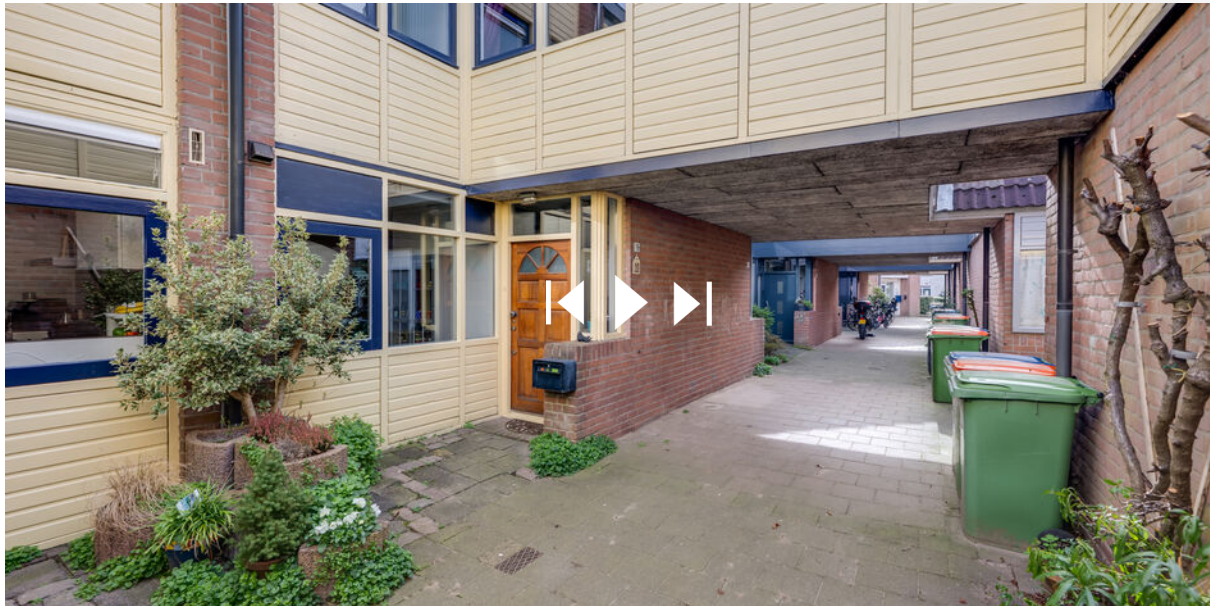
Wonen in Prinsenbeek

(Brabants: De/D'n Beek) Prinsenbeek is een dorp in de gemeente Breda in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. In 1997 ging Prinsenbeek evenals Bavel, Teteringen en Ulvenhout op in de gemeente Breda, na een gemeentelijke herindeling en werden het wijken in deze gemeente. Prinsenbeek ligt ten westen van de A16 en de HSL-Zuid en is voorzien van zijn eigen station. Bij station Breda-Prinsenbeek is een 250 meter lange fietsbrug gebouwd op acht meter hoogte, waarmee de sporen kunnen worden overgestoken. De brug is onderdeel van een fietsroute tussen Breda en Prinsenbeek, en dient ook om van het ene naar het andere perron te komen.

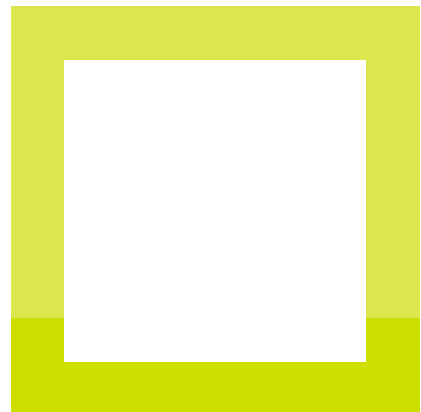
Prinsenbeek heeft een hoog voorzieningen-niveau. Er zijn 3 basisscholen. Het gezellige centrum van Prinsenbeek is voorzien van winkels, horeca, alsmede ook de sportfaciliteiten. Ook de omgeving is heel aantrekkelijk, te denken valt aan het Liesbos, het buitengebied waar het heerlijk wandelen en fietsen is en natuurlijk het centrum van Breda op 10 autominuten. Op recreatief, muzikaal en sportief gebied is in Prinsenbeek alles te vinden voor alle gezinsleden. En voor diegene die van puur plezier houdt, is er jaarlijks het vermaarde carnaval! Het sterke gemeenschapsgevoel van de Bekenaren komt hierbij goed tot uiting.



Reiendonk 18, Breda



**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



Bekijk deze woning online!



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

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.

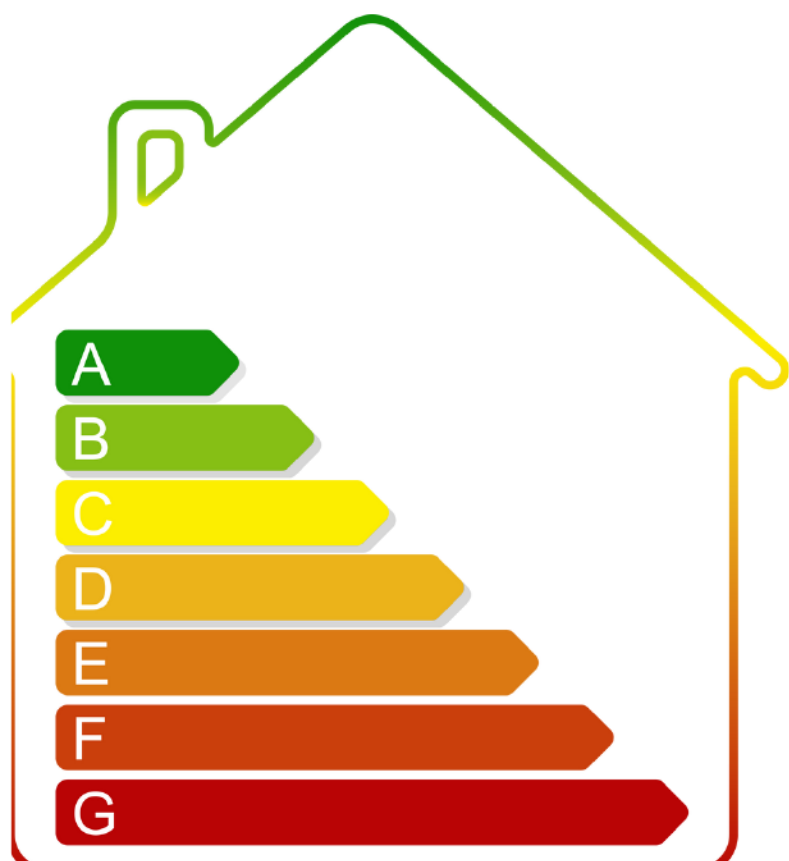


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 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



[illegible]



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





Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebeoordeling.

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