

TE KOOP



Rijtseweg 7

Prinsenbeek

Vraagprijs

€ 895.000 k.k.

Ruime vrijstaande woning aan de rand van Prinsenbeek met dubbele oprit, carport, zonnige achtertuin op het westen, lichte woonkamer, royale woonkeuken, vier slaapkamers en energielabel B, rustig gelegen en dicht bij alle voorzieningen.



Vraagprijs

€ 895.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	188 m ²
Perceeloppervlakte	415 m ²
Inhoud	684 m ³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1996
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2012
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²



Rijtseweg 7 Prinsenbeek

ALGEMEEN

Aan rand van Prinsenbeek in een rustige straat staat deze ruime vrijstaande woning met dubbele oprit, carport en een zonnige achtertuin op het westen met vrij uitzicht over de achterliggende velden. De woning is keurig onderhouden en biedt verrassend veel leefruimte.

Binnen valt direct de prettige lichtinval op dankzij de vele ramen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek, een grote eettafel en bijvoorbeeld een werk- of speelhoek. Er is een ruime keuken en bijkeuken. Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, een complete badkamer en een apart toilet. Daarnaast beschikt de woning over een praktische en grote bergzolder. De tuin is verzorgd aangelegd, met meerdere terrassen zodat u altijd een plekje in de schaduw of de zon kunt vinden. De achtertuin ligt gunstig op het westen, waardoor u hier tot in de avond van de zon en mooie zonsondergangen kunt genieten. Met het vrije uitzicht en de rustige ligging is dit een fijne plek om thuis te komen.

Vanuit de bouw is deze degelijke woning volledig geïsoleerd. Dit resulteert in een energielabel B.

De woning staat tegenover een grasveldje met bomen en een lage heg in een kindvriendelijke woonomgeving met enkel bestemmingsverkeer. In de directe omgeving zijn meerdere speelveldjes met speeltoestellen, het Liesbos, winkels, supermarkten, sportfaciliteiten, basisscholen en kinderopvang. Daarnaast zijn de uitvalswegen, station Prinsenbeek en het centrum van Breda en Etten-Leur goed bereikbaar.

- Ruime vrijstaande woning met carport en dubbele oprit;
- Riante tuin met meerdere terrassen en vrij uitzicht;
- Veel woonruimte met veel mogelijkheden;
- Ruime inpandige berging / bijkeuken die ook een werkplek kan zijn;
- Royale woonkeuken met prettig zicht op de achtertuin en velden;
- Op de verdieping 4 volwaardige slaapkamers, badkamer en separaat toilet;
- Op 2e verdieping bergzolder over volledige breedte van de woning;
- Rustig gelegen met vrij uitzicht aan voor- én achterzijde;
- 2 dakkapellen aan achterzijde op 1e verdieping;
- Verdiepingsvloeren zijn van beton;
- Energielabel B;
- Woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd;
- Buitenschilderwerk van woning en van tuinhuis zijn gedaan in 2025;
- Platte daken voorzien van nieuwe laag bitumen in 2025;



Bijzonderheden



Entree

Ruime entree die toegang biedt tot de meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang, bijkeuken/berging en woonkamer.



Entree

Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer, ruime woonkamer in L-vorm met ramen rondom wat zorgt voor veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met een grote glazen schuifpui met uitzicht op de tuin en het vrije uitzicht. Daarnaast is er nog een extra gedeelte dat als werkruimte of speelhoek kan worden gebruikt en waar de toegang is tot de keuken. De woonkamer is voorzien van een elektrisch uitvalscherm op het zuiden, een laminaatvloer en wanden van stucwerk.



Woonkamer

Keuken



Keuken/Woonkeuken, ruime keuken in U-opstelling die is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, magnetron, koel-vries combinatie, gasfornuis en afzuigkap. Door de ramen rondom is er veel lichtinval. Via een loopdeur is er toegang tot de tuin. De keuken is voorzien van elektrische buiten-zonnescreens, een tegelvloer en wanden van stucwerk.

Bijkeuken/berging, de oorspronkelijke inpandige garage is vanaf het begin een ruime bijkeuken met glazen pui en loopdeur naar de oprit. Er is een keukenblok (2020) incl. wastafel met warm en koud water. Er zijn aansluitingen voor wasmachine, condensdroger, en tuinslangbox. Door de aanwezigheid van een CV radiator is de ruimte ook geschikt als kantoor-/werkruimte. Er ligt een betonnen vloer en de wanden zijn voorzien van stucwerk

Keuken



Bijkeuken



Slaapkamer 1



Overloop, ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet met fonteintje en een praktische bergkast met de ATAG cv-ketel (2012).

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een inbouwkast en grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en de wanden voorzien van behang.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Vanuit de kamer is er tevens toegang tot het balkon. De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van stucwerk en behang.

Slaapkamer 2



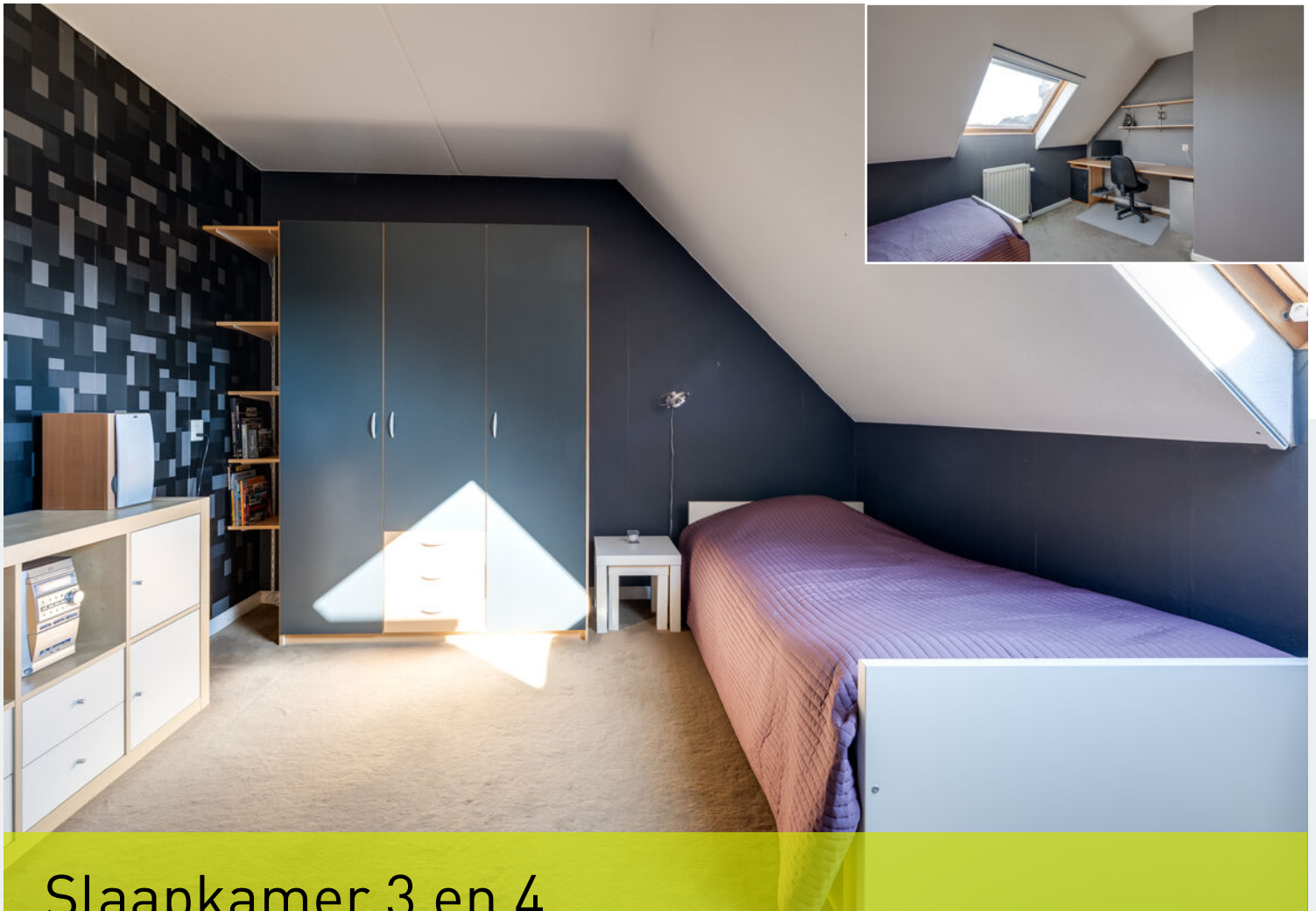
Slaapkamer 2





Slaapkamer 3, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning eveneens voorzien van een dakkapel die zorgt voor veel licht en ruimte. De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van stucwerk en behang.

Slaapkamer 4, ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een Velux-dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en de wanden met stucwerk en behang.



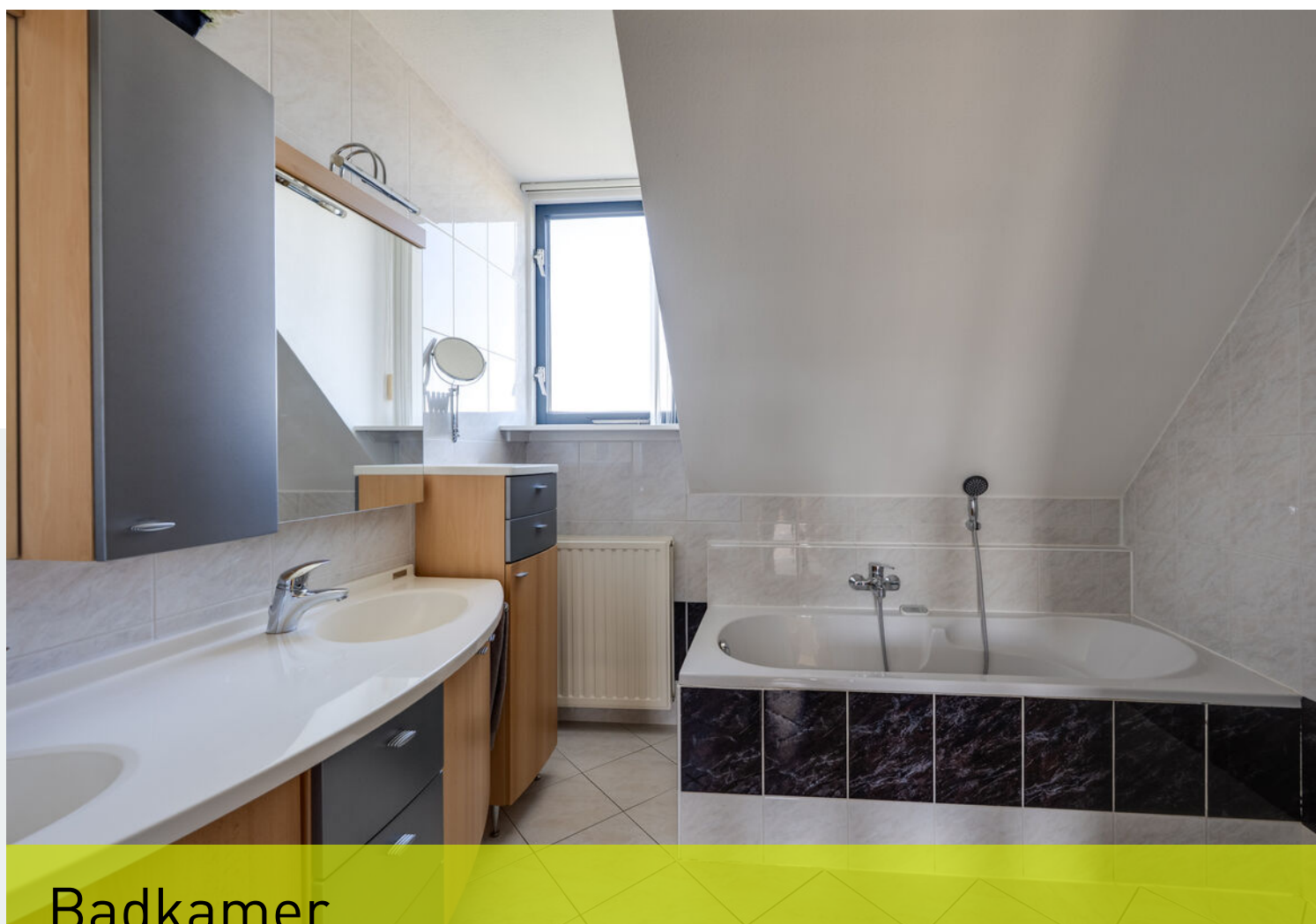
Slaapkamer 3 en 4



Badkamer

Ruime, volledig betegelde badkamer, voorzien van een openslaand dakkapelraam, uitgerust met een ligbad, een aparte douche en een royaal wastafelmeubel met dubbele wastafel.

Toilet, separaat toilet met fonteintje



Badkamer

Tuin



Voortuin, aan de voorzijde bevindt zich een dubbele oprit met een carport en netjes aangelegde voor- en zijtuin.

Achtertuin, keurig aangelegde, ruime achtertuin met een prachtig vrij uitzicht over de achterliggende velden / akkers, een plek waar rust en ruimte samen komen. De tuin ligt op het westen, waardoor u hier tot in de avond van de zon en mooie zonsondergangen kunt genieten. Direct achter de woning ligt een betegeld terras. Verder is de tuin verzorgd ingericht met diverse beplanting, verlichting, een buitenkraan, vijver, molensteen met fonteinje en verlichting, en een houten tuinhuis met elektra en overdekt terras.

Tuin



Tuin





Tuin



Vrij uitzicht achterkant

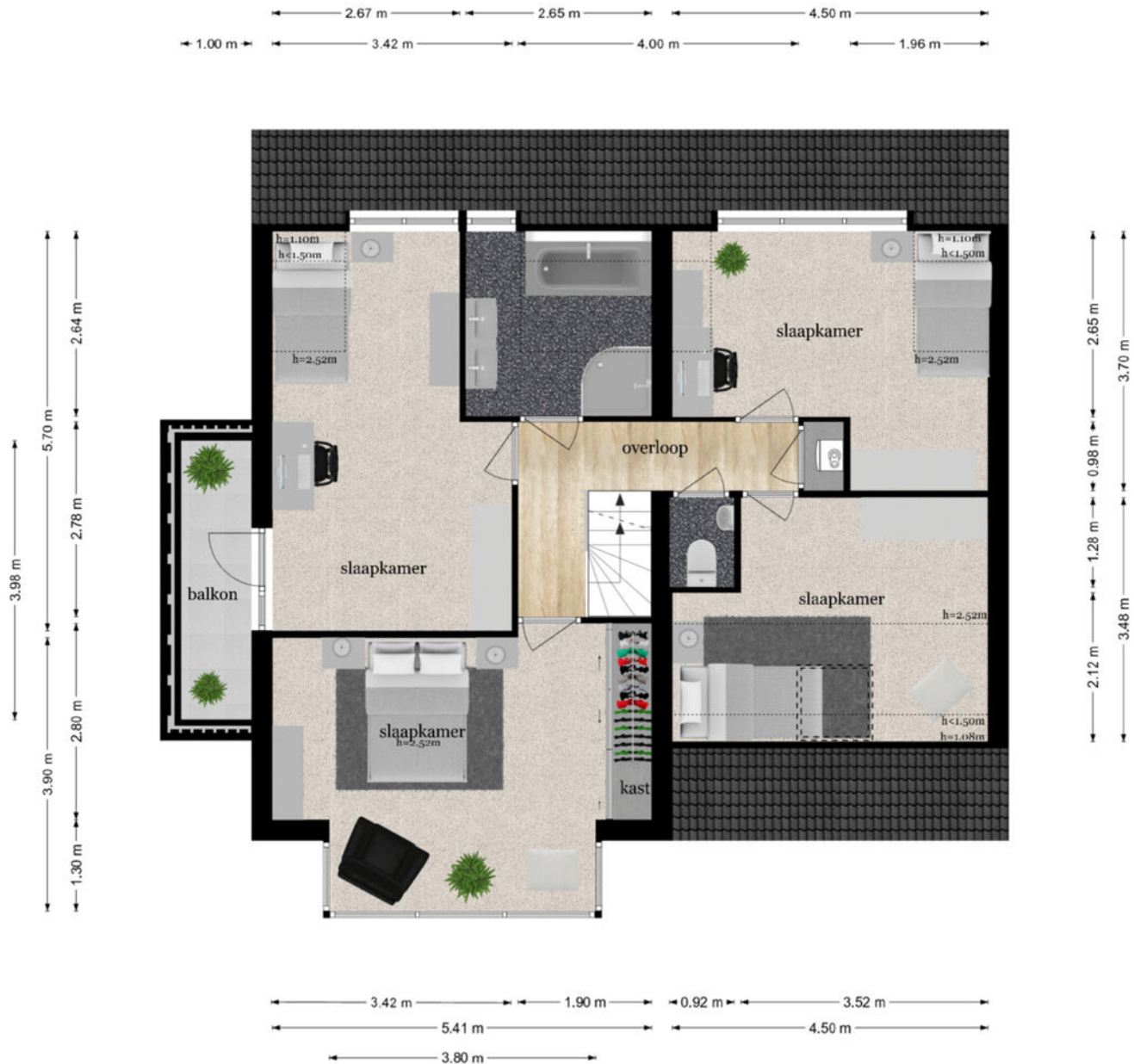
Rijtseweg 7 - Prinsenbeek
Begane Grond



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

Plattegrond

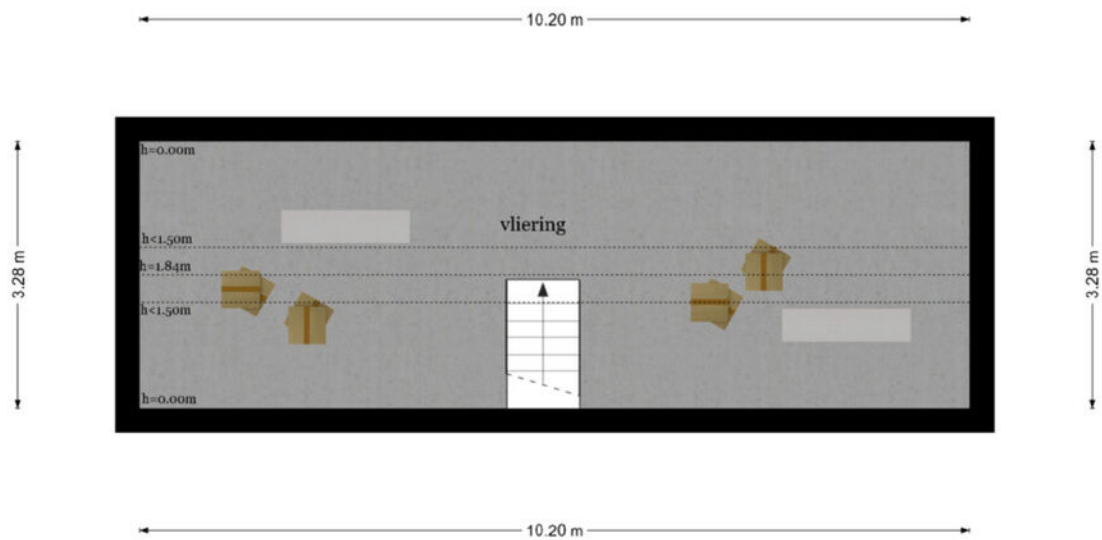
Rijtsseweg 7 - Prinsenbeek
Eerste Verdieping



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

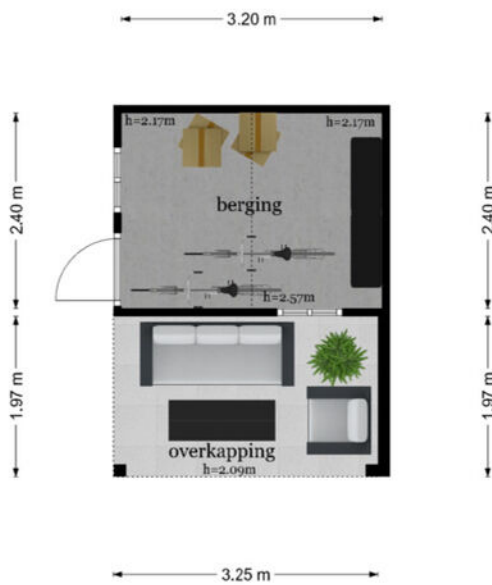
Plattegrond

**Rijtseweg 7 - Prinsenbeek
Tweede Verdieping**



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

**Rijtseweg 7 - Prinsenbeek
Berging**



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



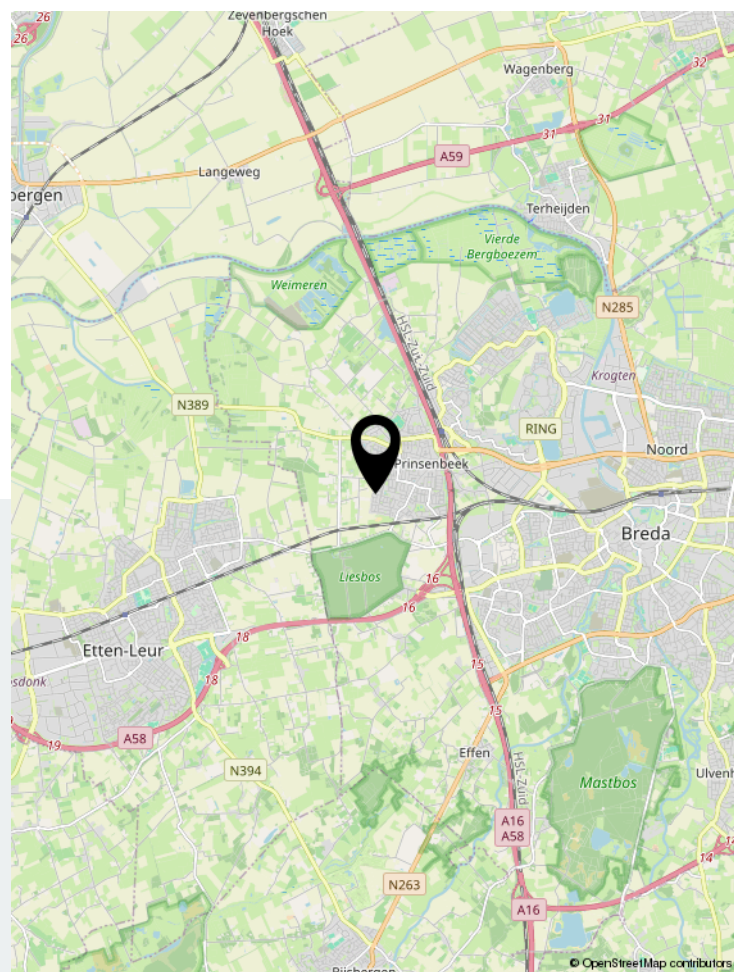
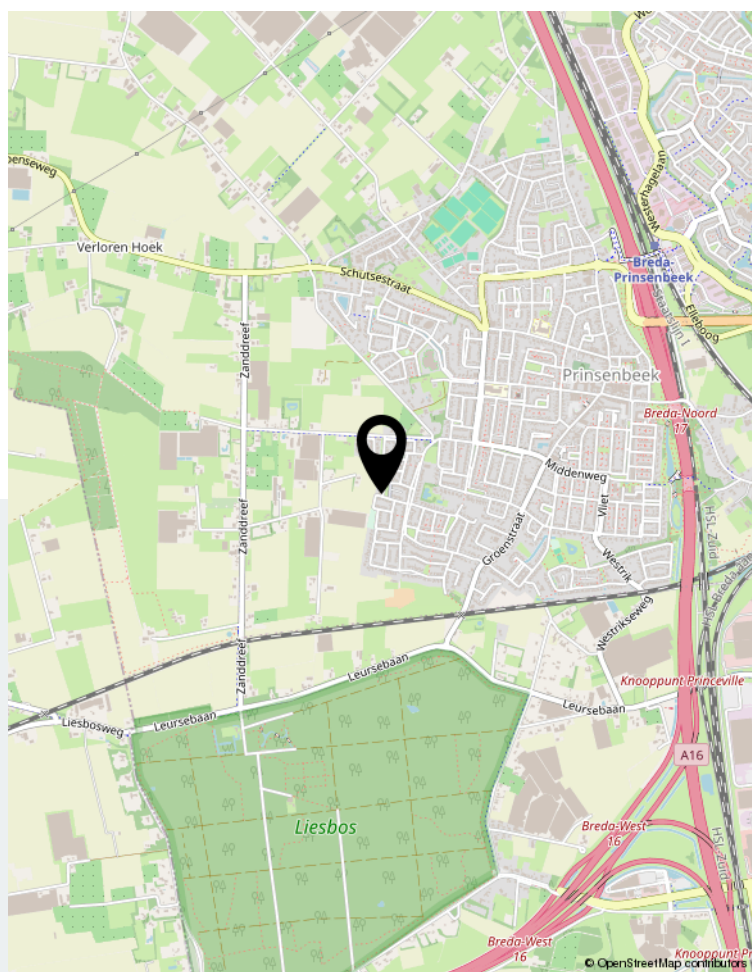
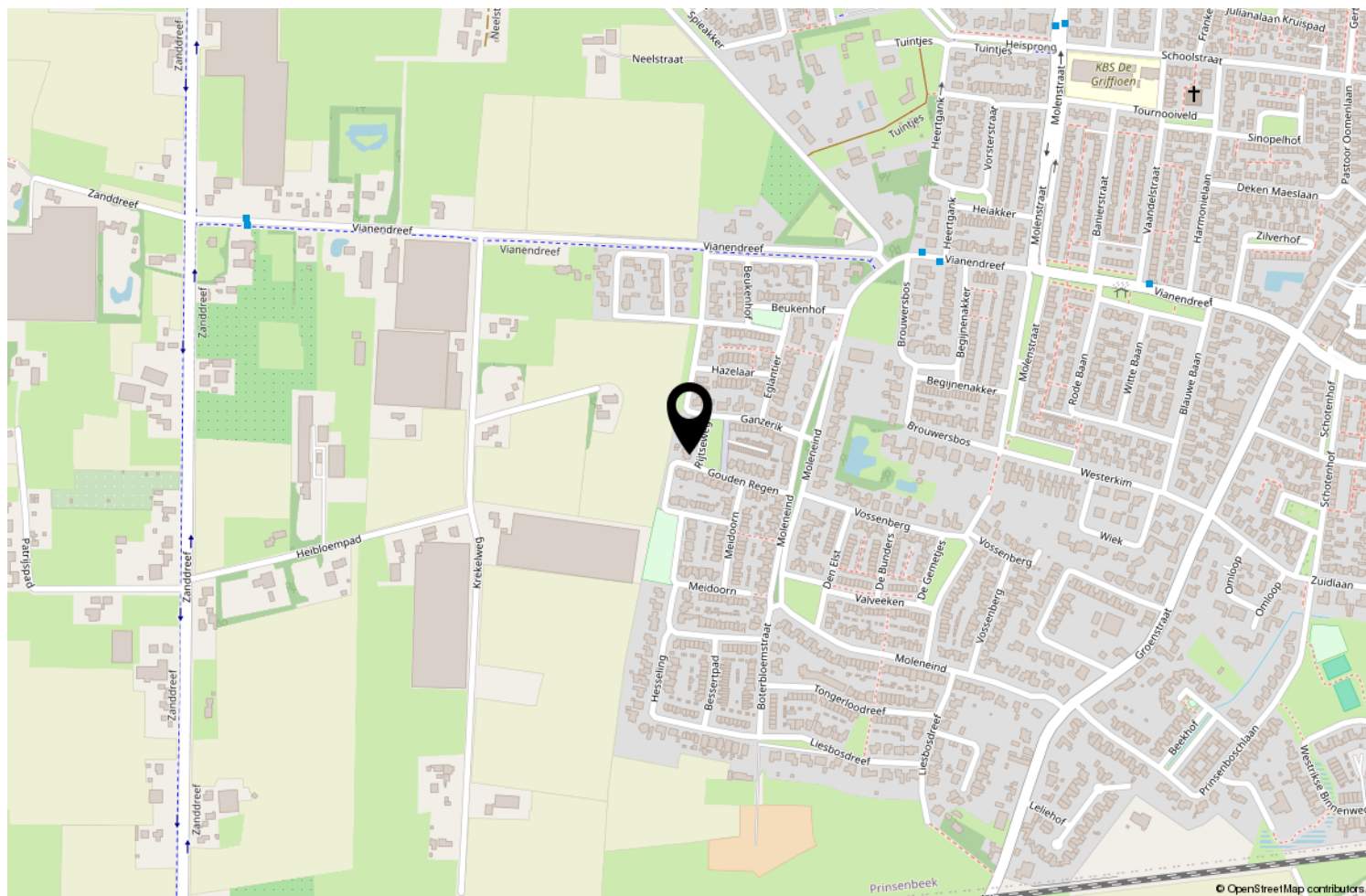
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectreco.nl

Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Prinsenbeek
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2416
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026 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



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 Prinsenseek 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.

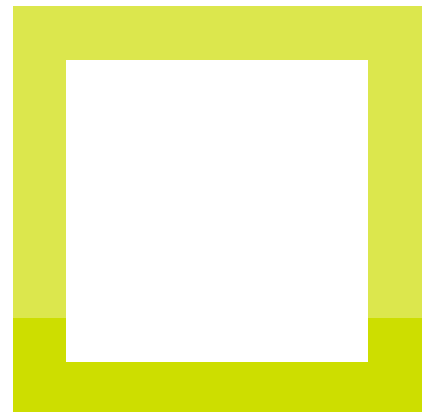
www.rijtseweg7.nl



Rijtseweg 7, Prinsenbeek



**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.

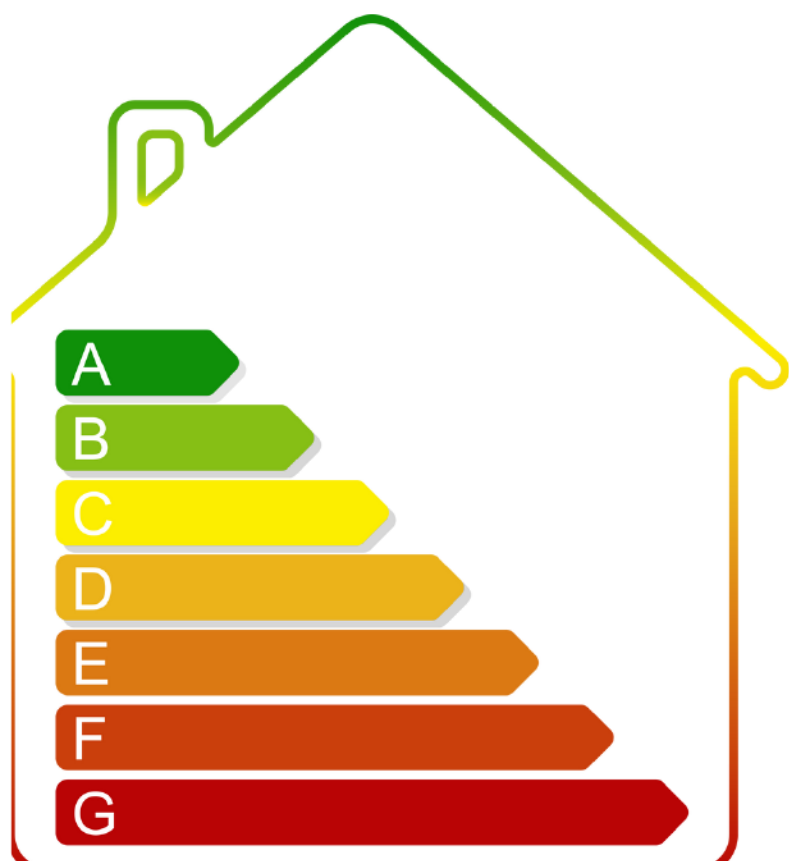


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

✉ 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



U krijgt meer voor elkaar met een NVM makelaar

Bent u van plan om uw woning te verkopen? Kies dan voor een NVM makelaar! NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars, dit is de grootste branchevereniging in de makelaardij en bestaat al meer dan 110 jaar. Als u kiest voor een NVM makelaar kiest u voor deskundigheid en kwaliteit.

1. **Deskundigheid** – Een NVM makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding en is verplicht jaarlijks zijn kennis op peil te houden. Hij kent de markt en geeft uitstekend advies.
2. **Betrouwbaarheid** – Een NVM makelaar moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat hij alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant vooropstelt.
3. **Zekerheid** – Bij het inschakelen van een NVM makelaar, kiest u voor zekerheid. U kunt bij de NVM terecht voor klachten/geschillen over de NVM makelaar. Daarbij is elke NVM makelaar verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.
4. Een NVM makelaar behartigt de belangen van zijn opdrachtgever en is niet afhankelijk van een bepaalde bank of verzekeringsmaatschappij.
5. NVM ziet er streng op toe dat een NVM-makelaar uitsluitend de belangen van zijn opdrachtgever behartigt. Dit houdt onder andere in dat de makelaar óf opkomt voor de belangen van de verkoper, óf voor de koper. Maar nooit voor beiden tegelijk.
6. Een NVM-makelaar is verplicht verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid, waardoor hij geen financiële risico's loopt. Dat is ook in uw belang.
7. Uw makelaar adviseert over alle aspecten van aan- of verkoop. Hij/zij heeft bouwkundig inzicht en is op de hoogte van de juridische haken en ogen.
8. Een NVM-makelaar of taxateur beschikt over een enorme NVM-database met informatie, waarover een niet NVM makelaar niet beschikt. Daardoor kan hij uitstekend advies geven en onderbouwen.
9. Een NVM makelaar kent de lokale markt goed.





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



[illegible]

Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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