

# TE KOOP



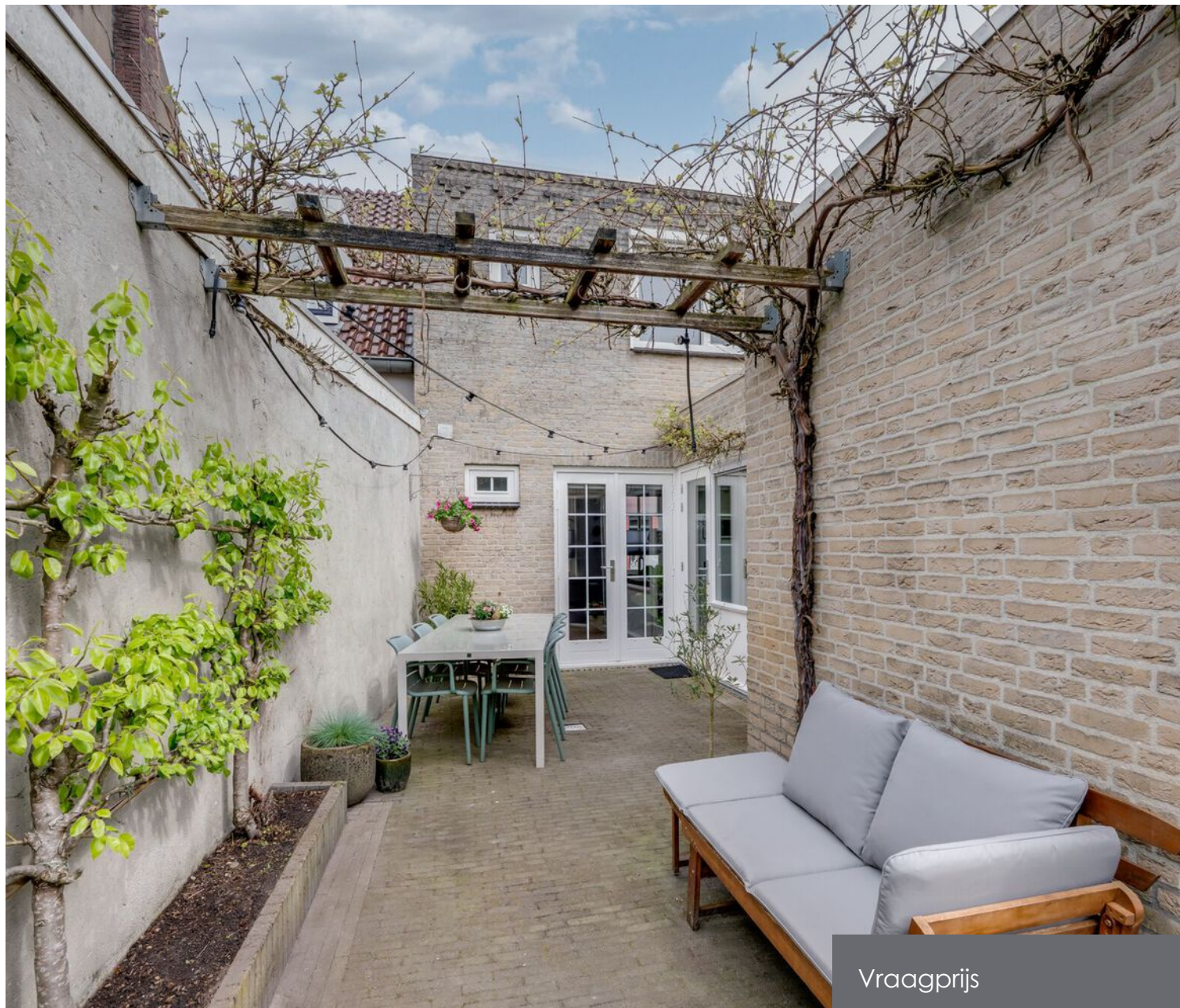
## Dreef 14

Breda

Charmante tussenwoning met o.a. 3 slaapkamers, moderne badkamer, 8 zonnepanelen en zonnige stadstuin op het zuidwesten, gelegen in geliefd Princenhage. Op korte afstand van het centrum van Breda en de uitvalswegen.

Vraagprijs

€ 479.000 k.k.



Vraagprijs

€ 479.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	92 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1901
Energielabel	C
Bouwjaar CV ketel	2011
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>



## Dreef 14 Breda

Sfeervolle en karakteristieke tussenwoning uit 1901 met een verrassend ruime indeling. De woning beschikt over een uitbouw aan de achterzijde, waardoor een prettige leefruimte is ontstaan met een open verbinding tussen wonen, eten en koken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. Daarnaast is er een praktische bergzolder aanwezig. De knusse stadstuin op het zuidwesten met vrij uitzicht biedt volop zon en een fijne plek om buiten te zitten.

De woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd, met behoud van het karakter. Er is sprake van een degelijke bouw en de woning is voorzien van onder andere dak- en gevelisolatie en 8 zonnepanelen (2021), wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energiezuinigheid.

Gelegen in het geliefde Princenhage, bekend om zijn authentieke dorpskarakter, gezellige sfeer en levendige plein met voorzieningen en horeca op loopafstand. De straat kenmerkt zich door een charmant en gevarieerd straatbeeld met unieke woningen. Bovendien zijn het centrum van Breda en de uitvalswegen goed en snel bereikbaar.

### **Bijzonderheden**

- Sfeervolle tussenwoning
- Goede locatie in centrum Princenhage
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2021)
- Stadstuin op het zuidwesten met vrij uitzicht
- Energielabel C
- Afgelopen jaren grotendeels verbouwd en gemoderniseerd



### Entree

Entree die toegang biedt tot de woonkamer, de meterkast (vernieuwd in 2021) en de trapopgang naar de eerste verdieping. De vloer is afgewerkt met sfeervolle tegels en de wanden zijn voorzien van lambrisering en stucwerk.



Entree

# Woonkamer



**Woonkamer**, ruime en sfeervolle woonkamer met diverse sierelementen die zorgen voor een verzorgd en samenhangend geheel. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met grote vaste ramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde is het eetgedeelte, met openslaande deuren naar de tuin en een directe verbinding met de halfopen keuken in de uitbouw. Via een deur aan de zijkant van de woonkamer is een halletje bereikbaar, met aan de linkerzijde een modern toilet met fonteintje (vernieuwd in 2023) en aan de rechterzijde een praktische berging. Tevens is er een trapkast aanwezig voor extra bergruimte. De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer en de wanden zijn deels uitgevoerd met zichtbaar metselwerk en deels voorzien van vliesbehang.

Woonkamer



Woonkamer



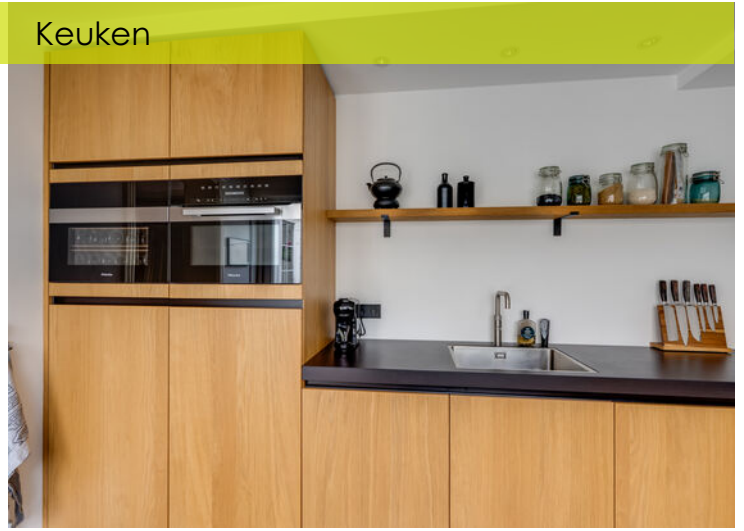


Woonkamer

Keuken



Keuken



**Keuken**, de ruime halfopen keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken bevindt zich in de uitbouw en beschikt over een volledige raampartij aan één zijde, wat zorgt voor een aangename lichtinval en een open gevoel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, wijnklimaatkast, combi-oven, ruime inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak met Quooker en een vaatwasser. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig.



Keuken

# Slaapkamer 1



**Overloop** met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het luik naar de bergzolder.

**Slaapkamer 1**, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van grote ramen die recent zijn vervangen door kunststof kozijnen met triple glas en screens. De vloer is afgewerkt met laminaat.

**Slaapkamer 2**, ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een Velux dakraam. De vloer is afgewerkt met laminaat.

Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



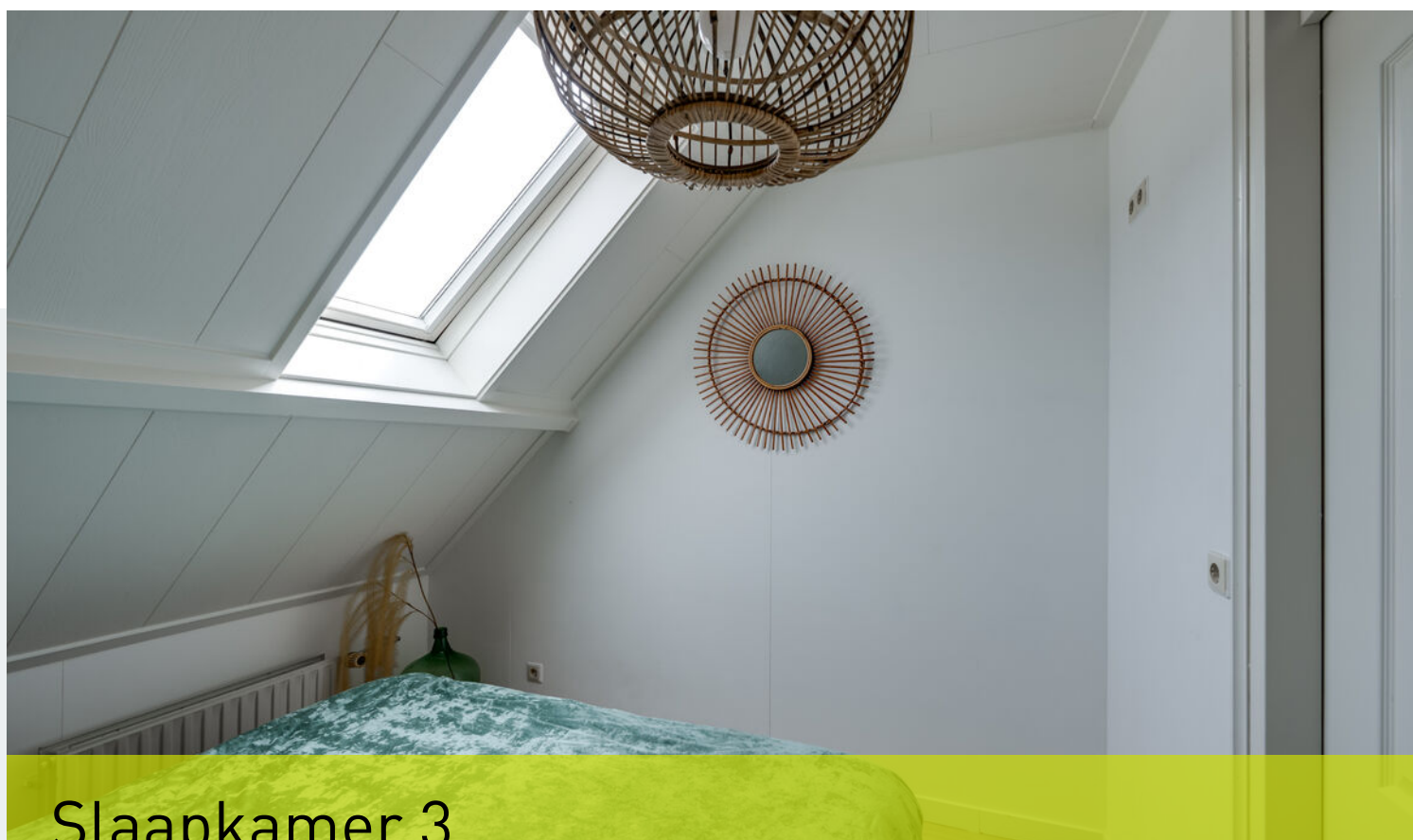


Slaapkamer 2

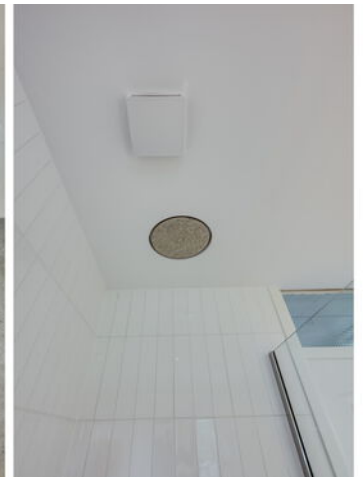


### Slaapkamer 3

Slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een Velux dakraam en een praktische inbouwkast. De vloer is afgewerkt met laminaat.



### Slaapkamer 3

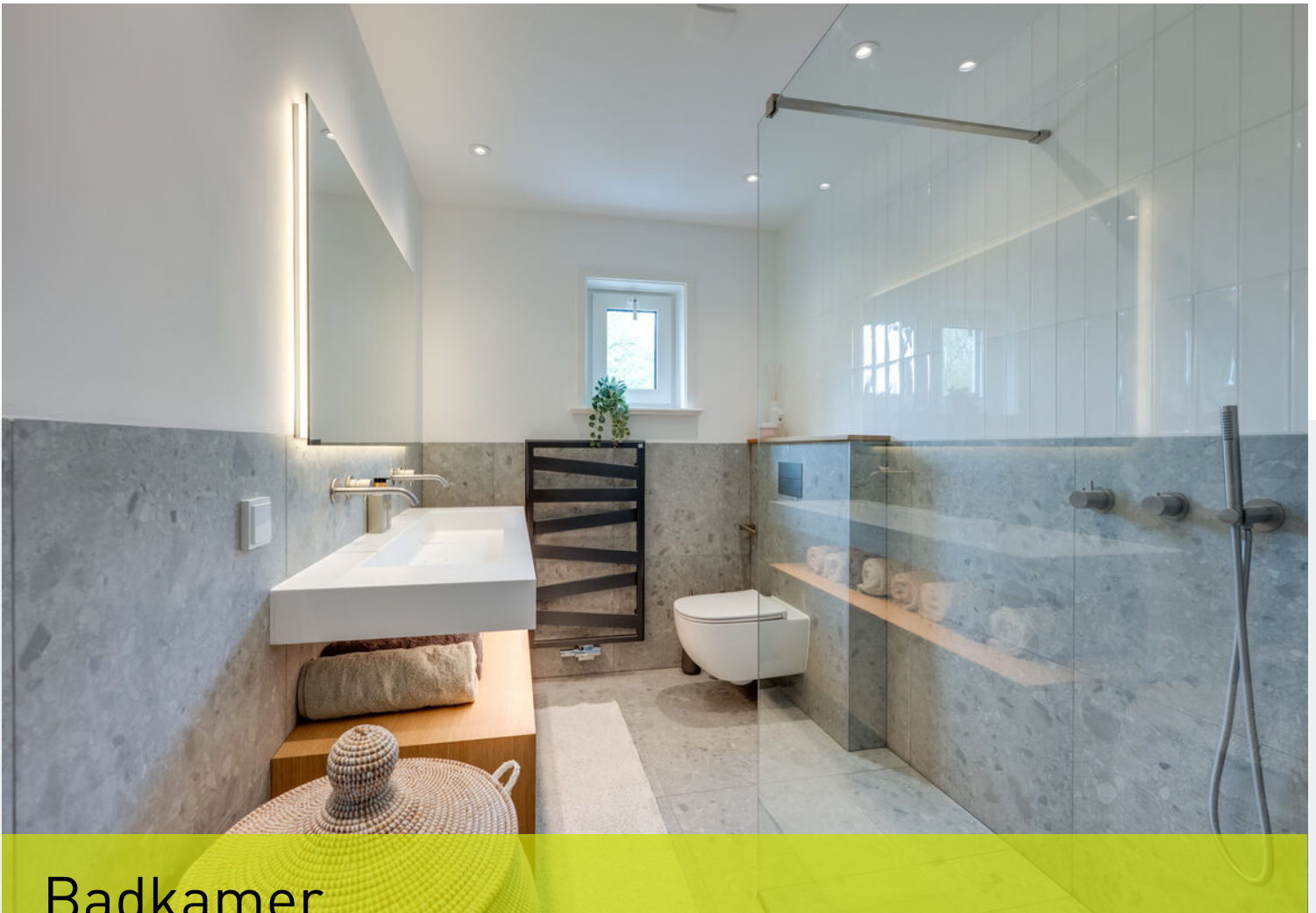


### **Badkamer**

Volledig betegelde badkamer, vernieuwd in 2023, voorzien van een ruime inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een slimme spiegel.

### **Bergzolder**

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder over de volledige breedte van de woning. Deze biedt veel bergruimte en hier bevindt zich tevens de Intergas cv-ketel (2011).



Badkamer

# Tuin



**Tuin**, knusse en privacy biedende stadstuin met achterom, gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de zon. De tuin biedt aan de achterzijde vrij uitzicht en voldoende ruimte voor een zitgedeelte. De tuin is grotendeels betegeld en onderhoudsvriendelijk ingericht, met daarnaast ruimte voor beplanting, waaronder een perenboompje en een druivenstruik.

**Schuur / bijkeuken**, via de tuin is de schuur bereikbaar, die tevens in gebruik is als bijkeuken. De ruimte is geïsoleerd en verwarmd en voorzien van aansluitingen voor de wasmachine.

Tuin



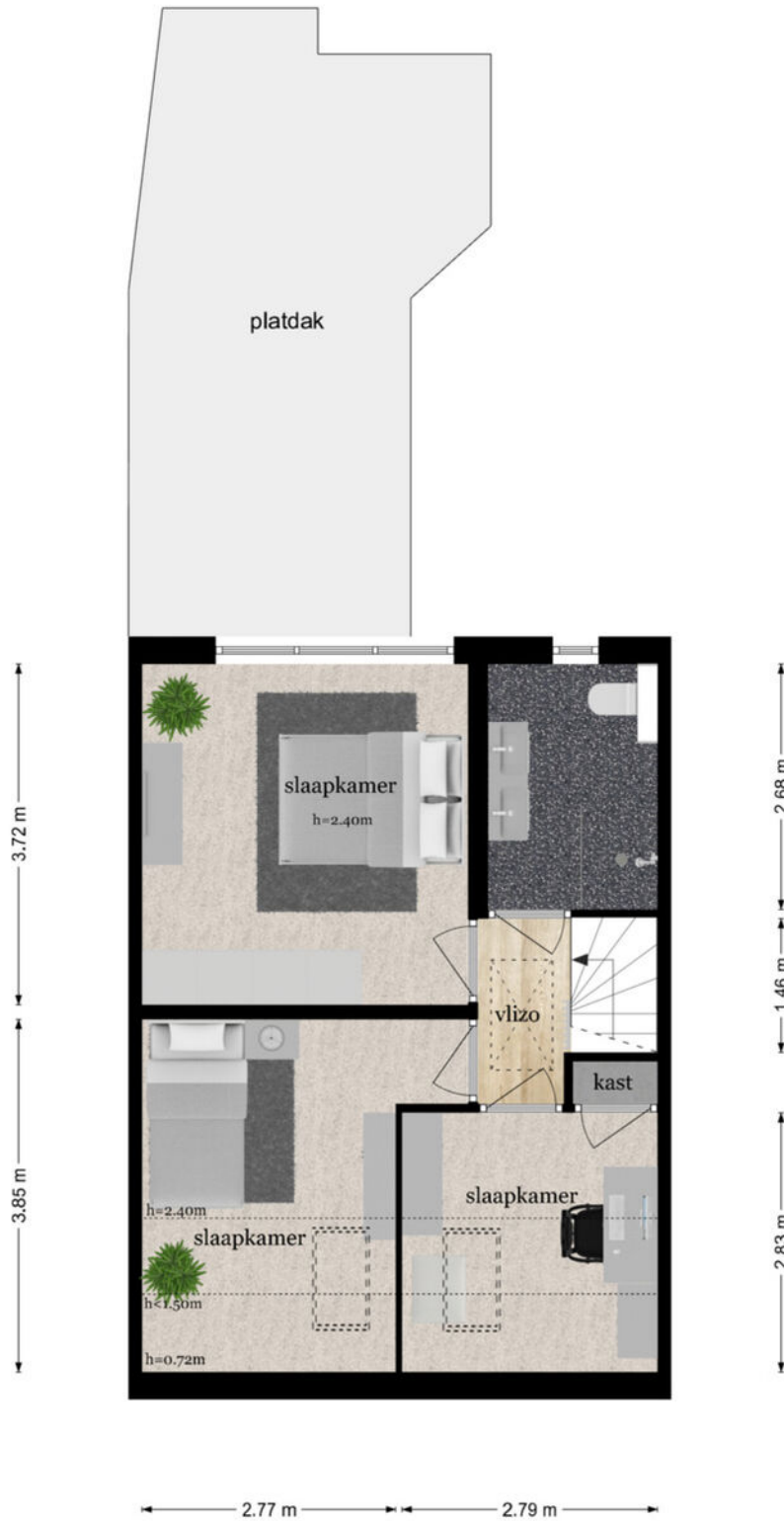
Tuin





Dreef 14 - Breda  
Eerste Verdieping

3.56 m 1.85 m



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

Plattegrond

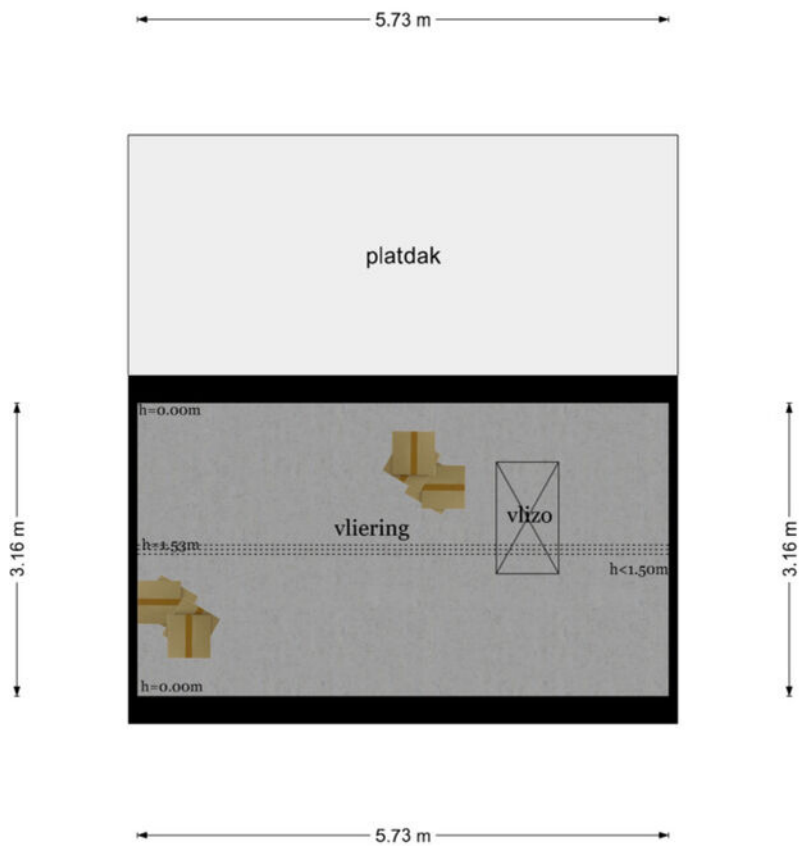
# Dreef 14 - Breda Tuin



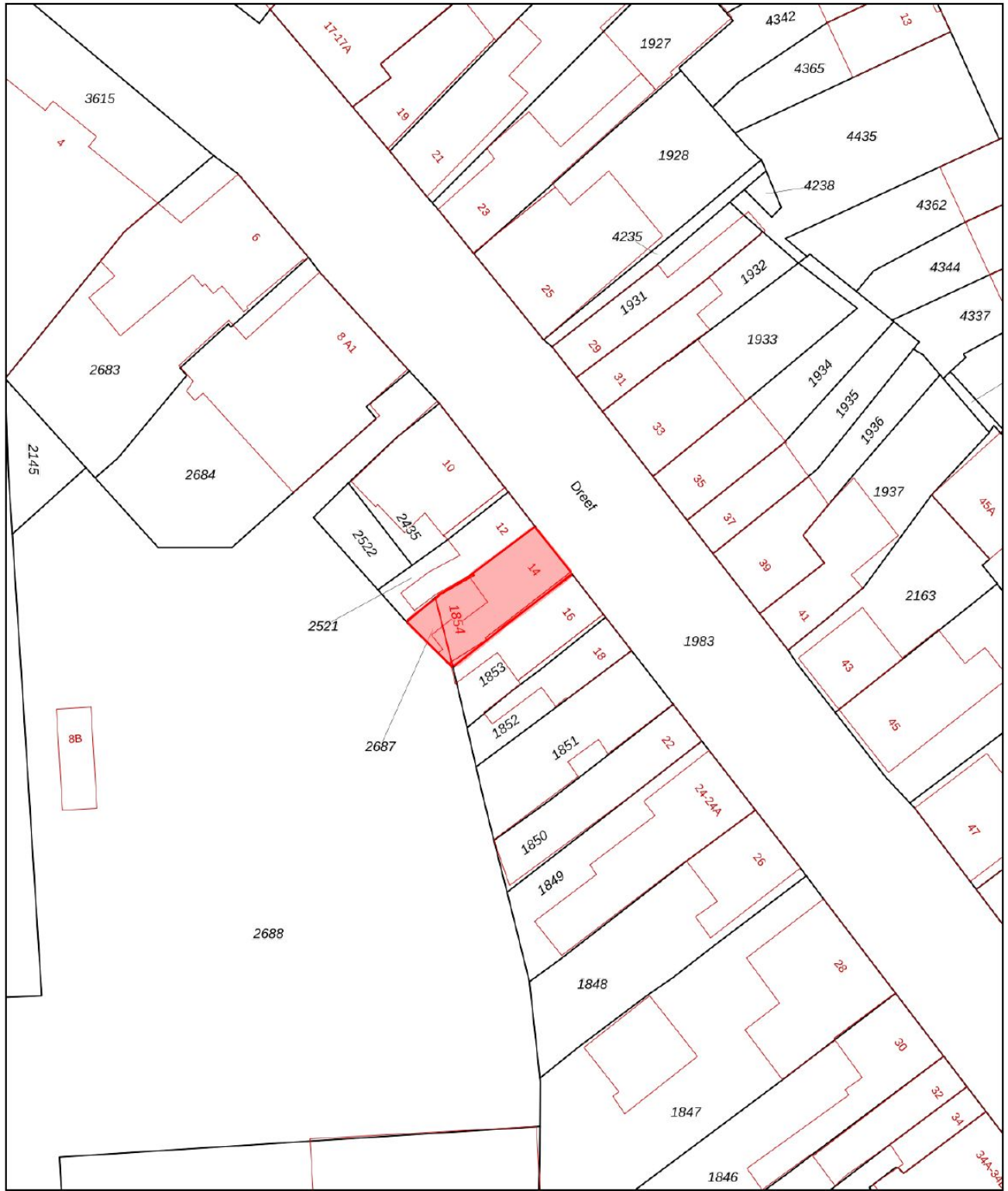
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl


# Plattegrond

**Dreef 14 - Breda  
Tweede Verdieping**

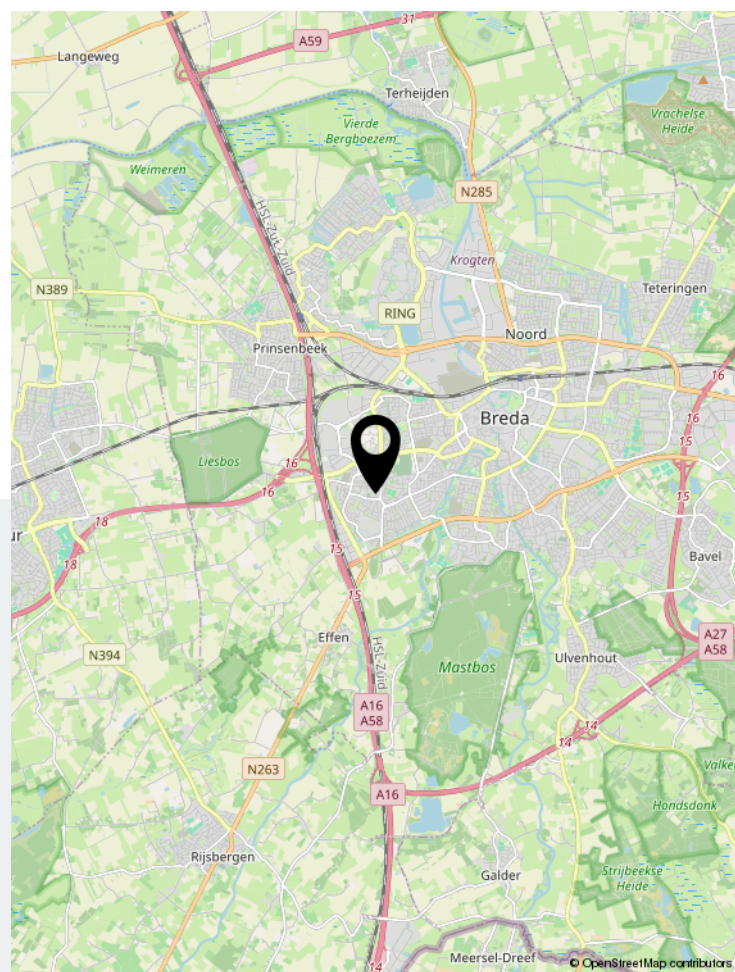
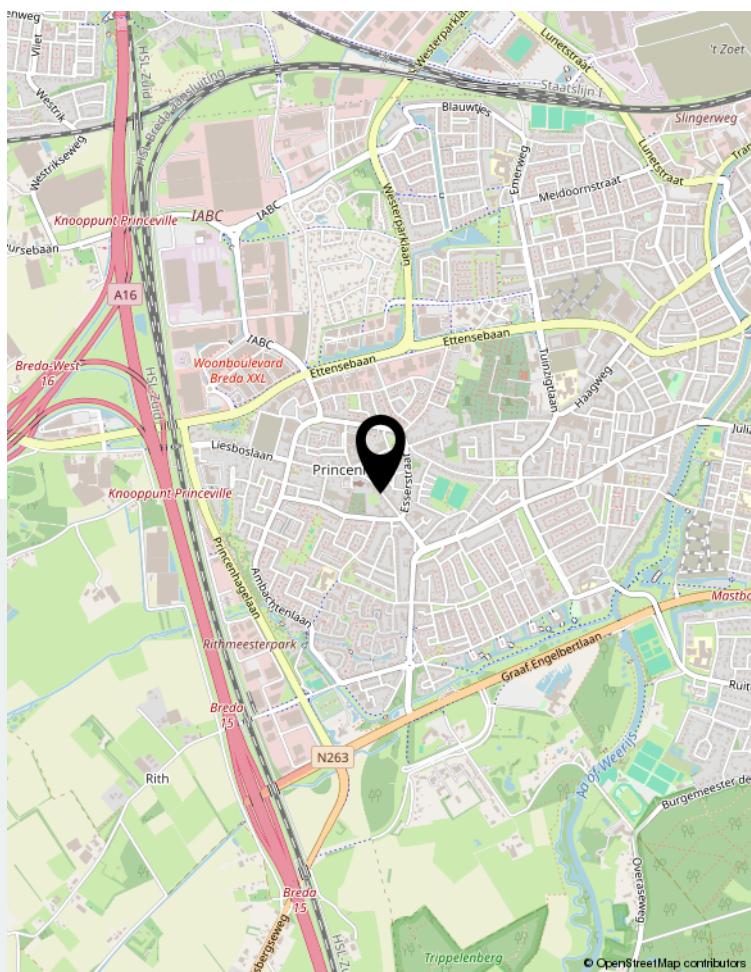
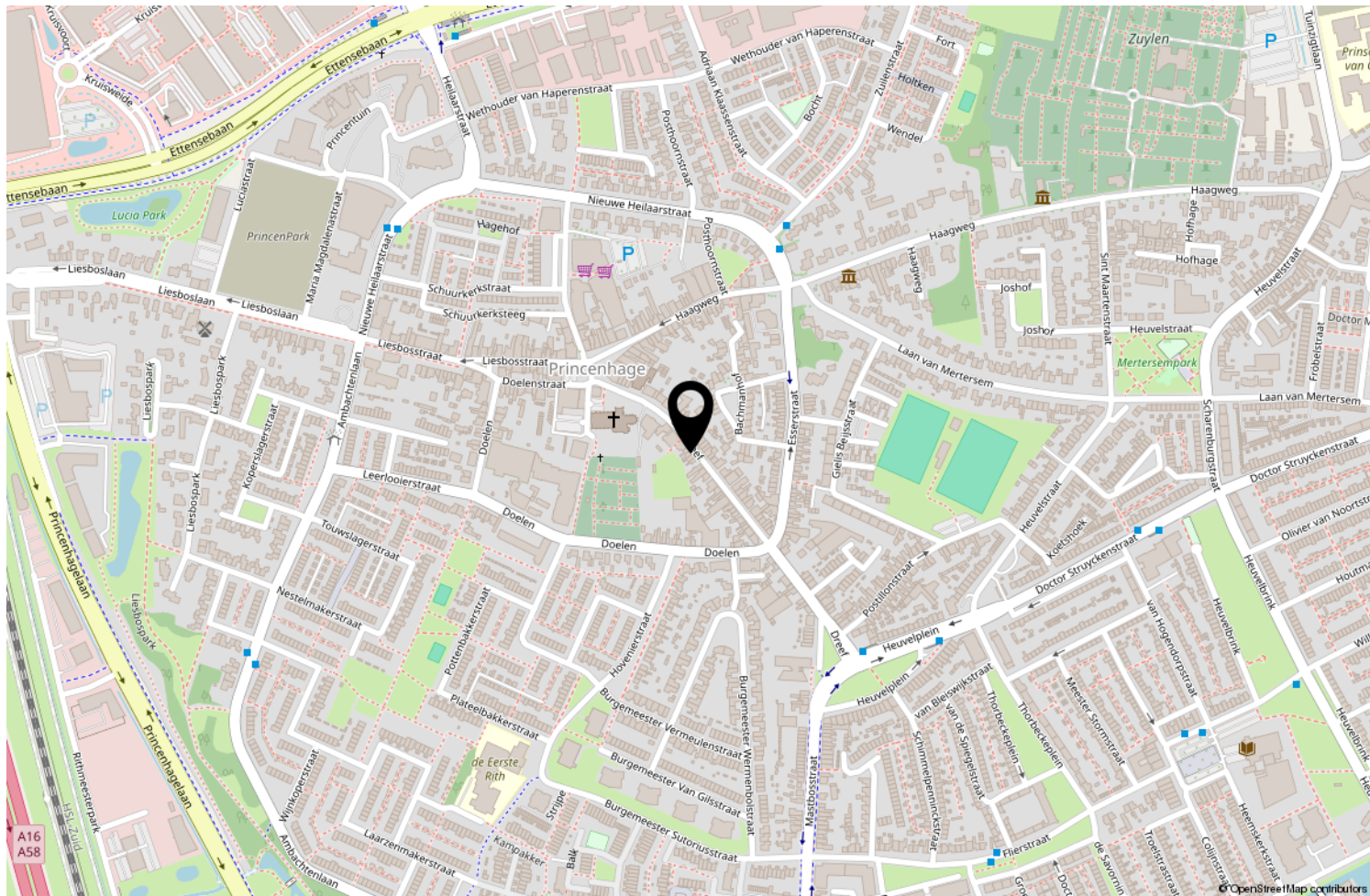


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Prinsenhage</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1854</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

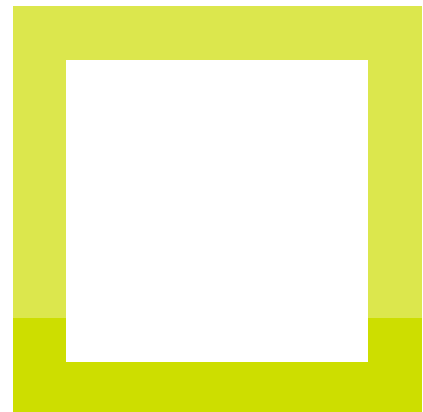
dreef14.nl



Dreef 14, 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 waardebeoordeling** 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.




Vraag gemakkelijk een gratis waardebeoordeling aan door onderstaande QR code te scannen



**Bel of mail ons:**

 [info@HenSmakelaardij.nl](mailto:info@HenSmakelaardij.nl)

 076 - 543 08 00

**Is deze woning toch net niet wat je zoekt?**

Bekijk ook eens onze andere woningen op: [HenSmakelaardij.nl/aanbod](https://HenSmakelaardij.nl/aanbod)

**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.

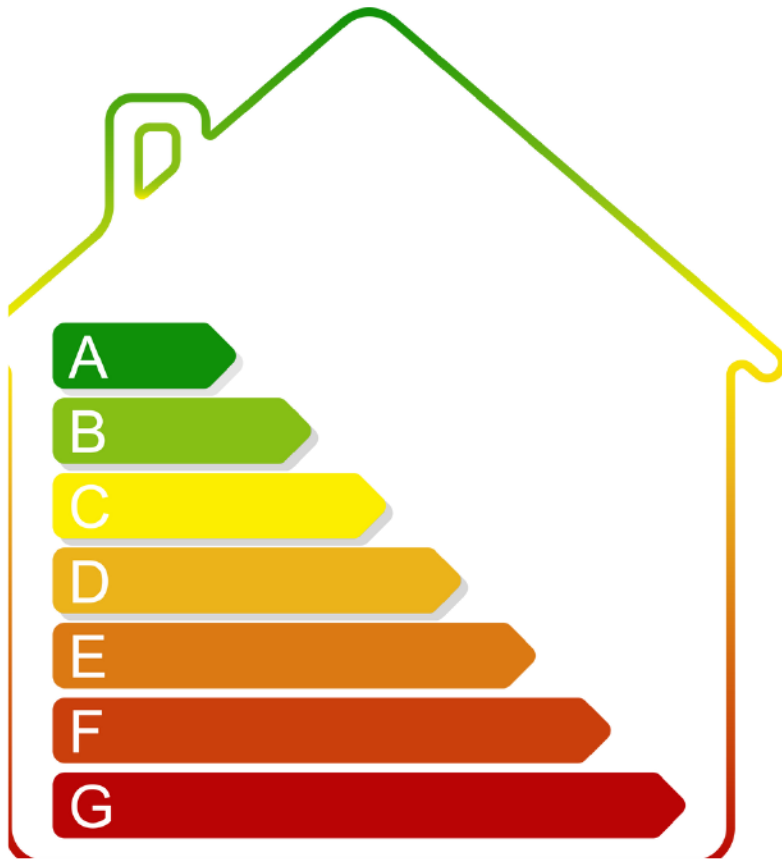


Meer informatie?  
Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

 [info@HenSmakelaardij.nl](mailto: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](http://www.verbeterjehuis.nl)





## Hypotheek - 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