

TE KOOP



Duivensteen 91

Zevenbergen

€ 339.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Duivensteen 91 Zevenbergen

Royale en uitstekend afgewerkte tussenwoning met vrije ligging aan de voorzijde aan het groen en water, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden met sfeervolle overkapping.

Deze keurig onderhouden woning is gelegen aan een rustige straat met vrij uitzicht over groen en een waterloop. De woning beschikt over een royale doorzon woonkamer van circa 40 m², een moderne half open keuken, drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige zolderverdieping met extra kamer en separate wasruimte. De achtertuin is verzorgd aangelegd, gelegen op het zuiden en voorzien van een fraaie houten overkapping en achterom. Achter de woning zijn meerdere parkeerplaatsen beschikbaar.

Woonoppervlakte ca. 117 m²
Inhoud ca. 375 m³
Bouwjaar 1974
Aanvaarding: 1 oktober 2026

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met inloopmat en doorgelegde laminaatvloer over de gehele begane grond. Toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Meterkast met vernieuwde schakelkast (ca. 2014) voorzien van 4 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Royale doorzon woonkamer van circa 40 m² met trapopgang, vaste kast en deur naar de achtertuin. De woonkamer is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en biedt een prettige lichtinval vanwege het doorzon-effect.

Half open keuken in L-opstelling (2014) met modern afgewerkte inrichting en opgedikt kunststof werkblad. De keuken is voorzien van een 1½ RVS spoelbak, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, RVS afzuigkap, oven, separate magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Eerste verdieping:

verdieping.

Slaapkamer aan de voorzijde over de volledige breedte (ca. 5.20 x 3.10 m).

Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.80 x 3.10 m).

Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.80 x 2.10 m).

Volledig betegelde badkamer met douchecabine, wastafel, staand toilet, radiator en mechanische ventilatie.

De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een modern doorgelegde laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Ruime open zolderverdieping met laminaatvloer, een dakraam aan de voorzijde en een Velux dakraam aan de achterzijde, waardoor deze ruimte uitstekend te gebruiken is als extra slaapkamer of werkkamer.

Aparte wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger en opstelplaats van de HR-combiketel (AWB, 2011).

Bergruimte achter de knieschotten en geïsoleerde dakplaten.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuiden en verzorgd aangelegd met bestrating, vaste beplanting en een sfeervolle houten overkapping (2017).

Stenen berging (ca. 3.95 x 2.15 m) voorzien van elektra.

Achterom met toegang tot de achtergelegen parkeerplaatsen.

De voortuin is in 2020 op moderne en onderhoudsvriendelijke wijze opnieuw aangelegd.

Algemeen/bijzonderheden:

- Vrije ligging aan de voorzijde met uitzicht op groen en water
- Bodemisolatie middels polystyreen korrels (2020)
- Dubbel glas en dakisolatie
- Moderne keuken (2014)
- Tuin opnieuw aangelegd in 2017
- Buitenkraan aanwezig

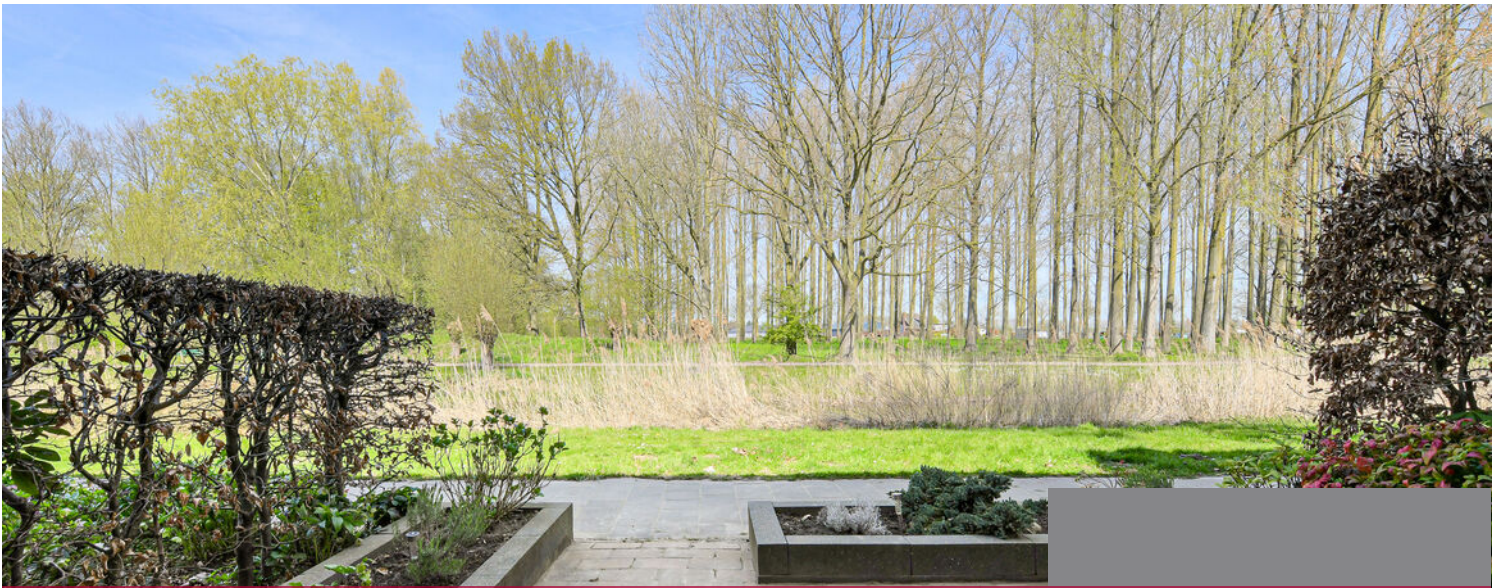
Ligging:

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Zevenbergen. Zevenbergen is een sfeerol en compleet dorp met een uitstekende bereikbaarheid richting Breda, Rotterdam en Dordrecht. Het centrum beschikt over diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en voorzieningen. Daarnaast zijn er meerdere scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden in de

directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen en het treinstation is de bereikbaarheid bijzonder goed te noemen.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



Kenmerken

€ 339.000 k.k.

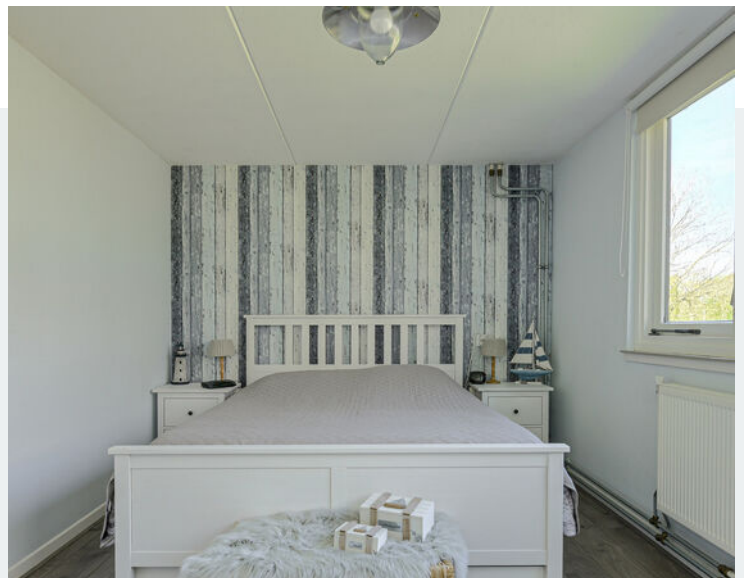
| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 117 m ² |
| Perceeloppervlakte | 130 m ² |
| Inhoud | 375 m ³ |
| Tuinoppervlakte | 55 m ² |
| Kamers | 5 |
| Slaapkamers | 4 |
| | |
| Bouwjaar | 1974 |
| Energie label | C |
| Bouwjaar CV ketel | 2011 |
| Externe bergruimte | 8 m ² |



Woonkamer



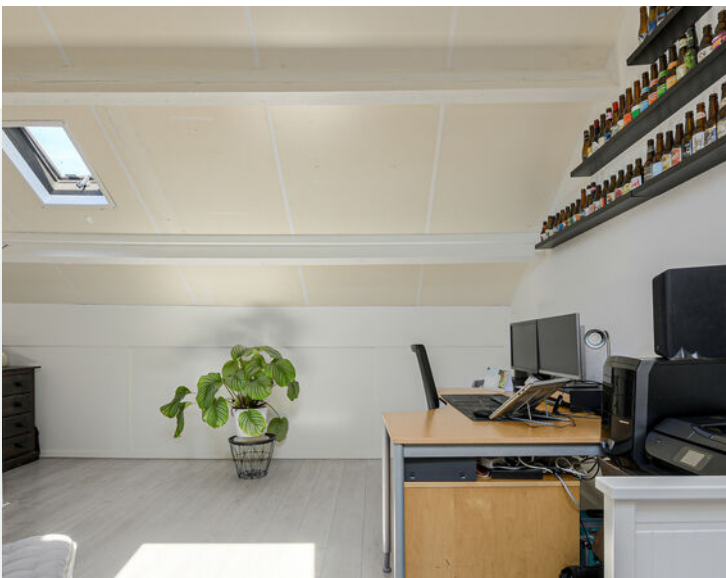
Woonkamer & keuken



Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



1e & 2e verdieping



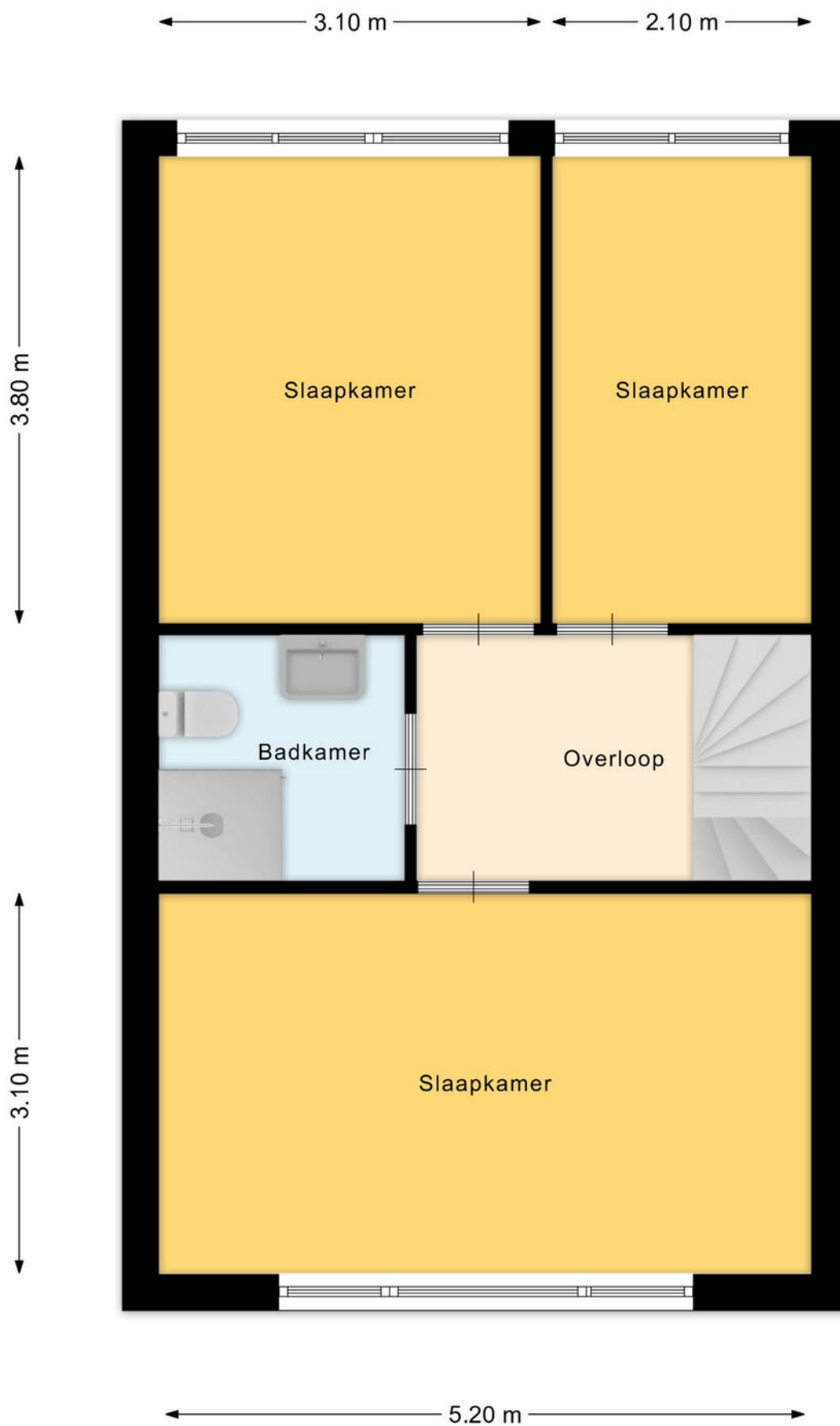
Achtertuint met overkapping



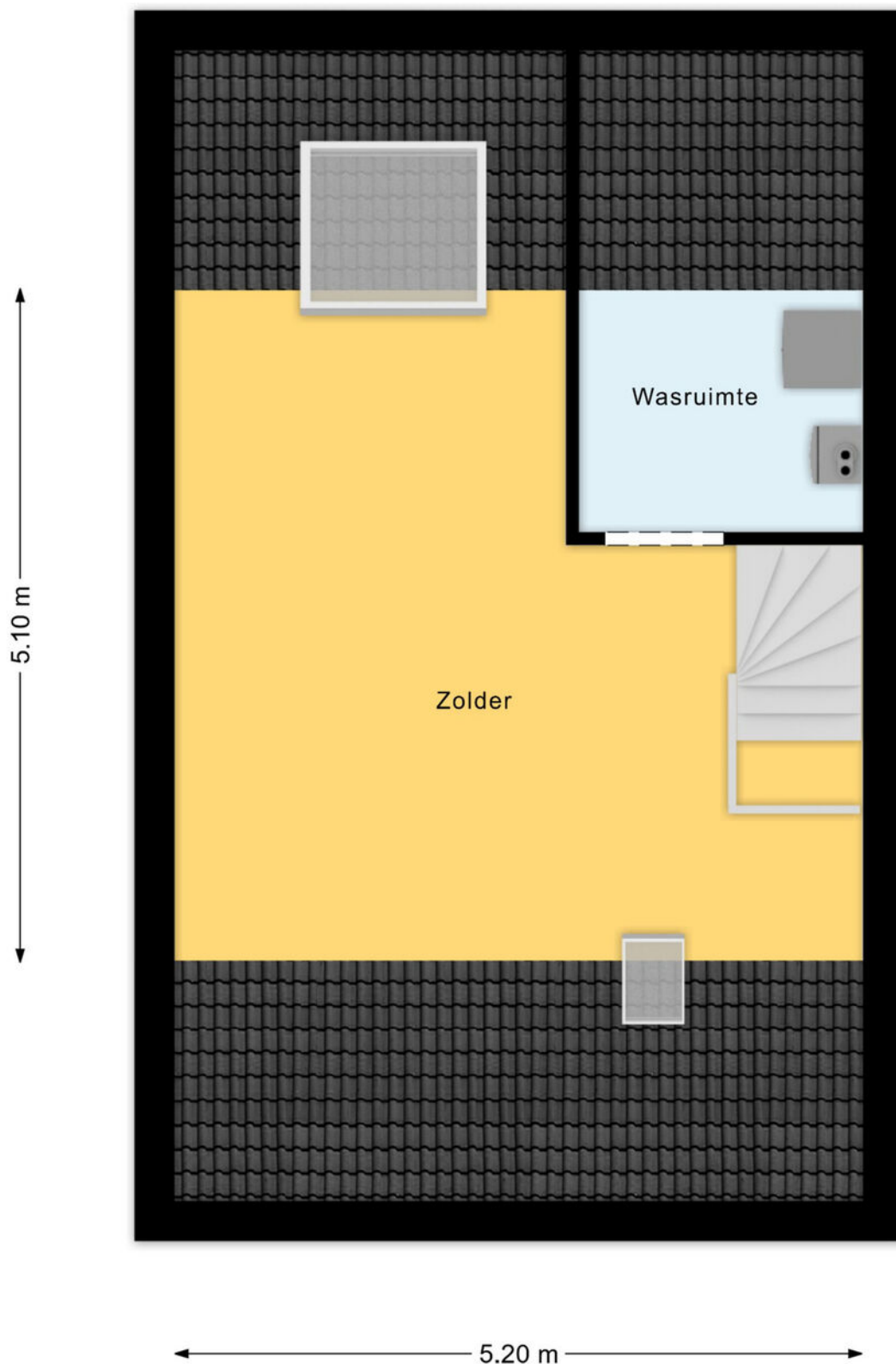
Parkeerplaats en omgeving



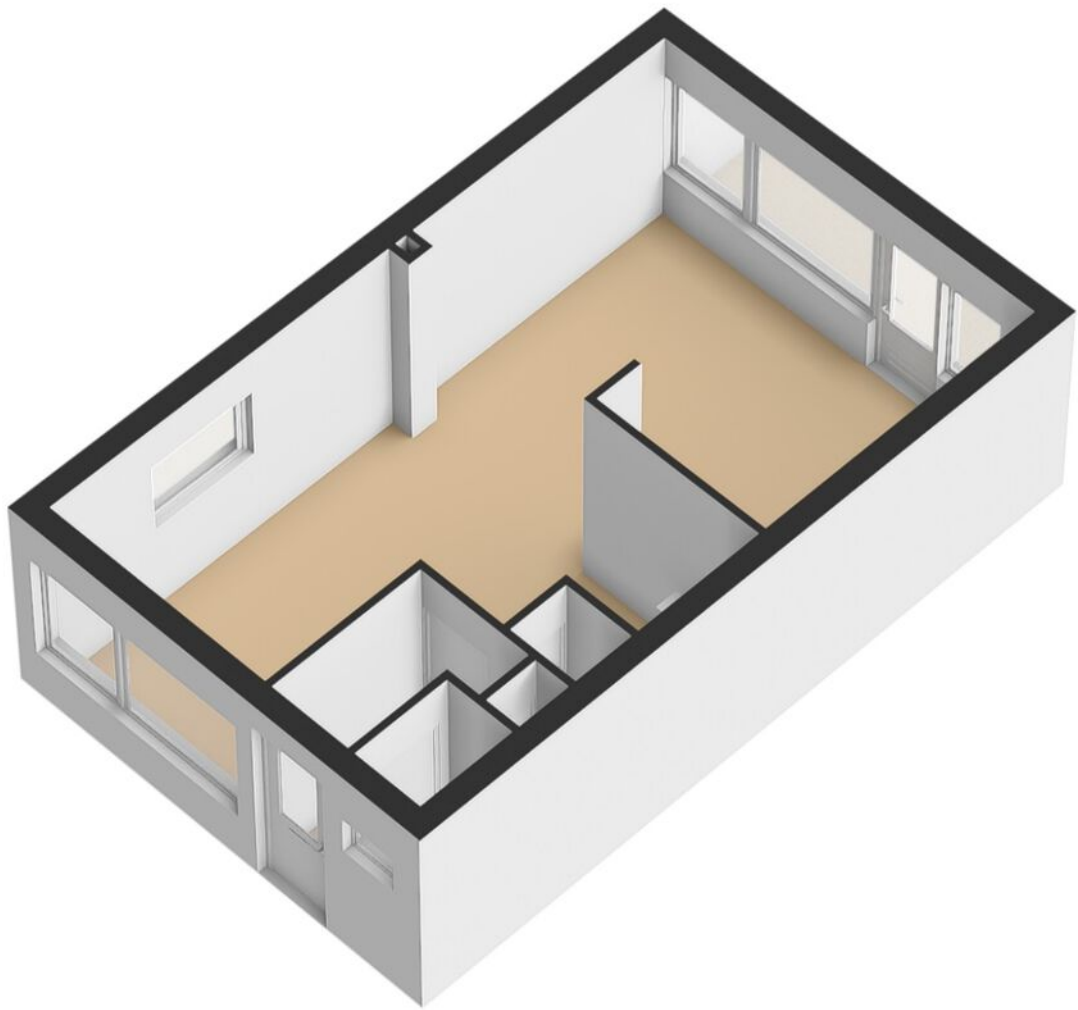
Plattegrond begane grond



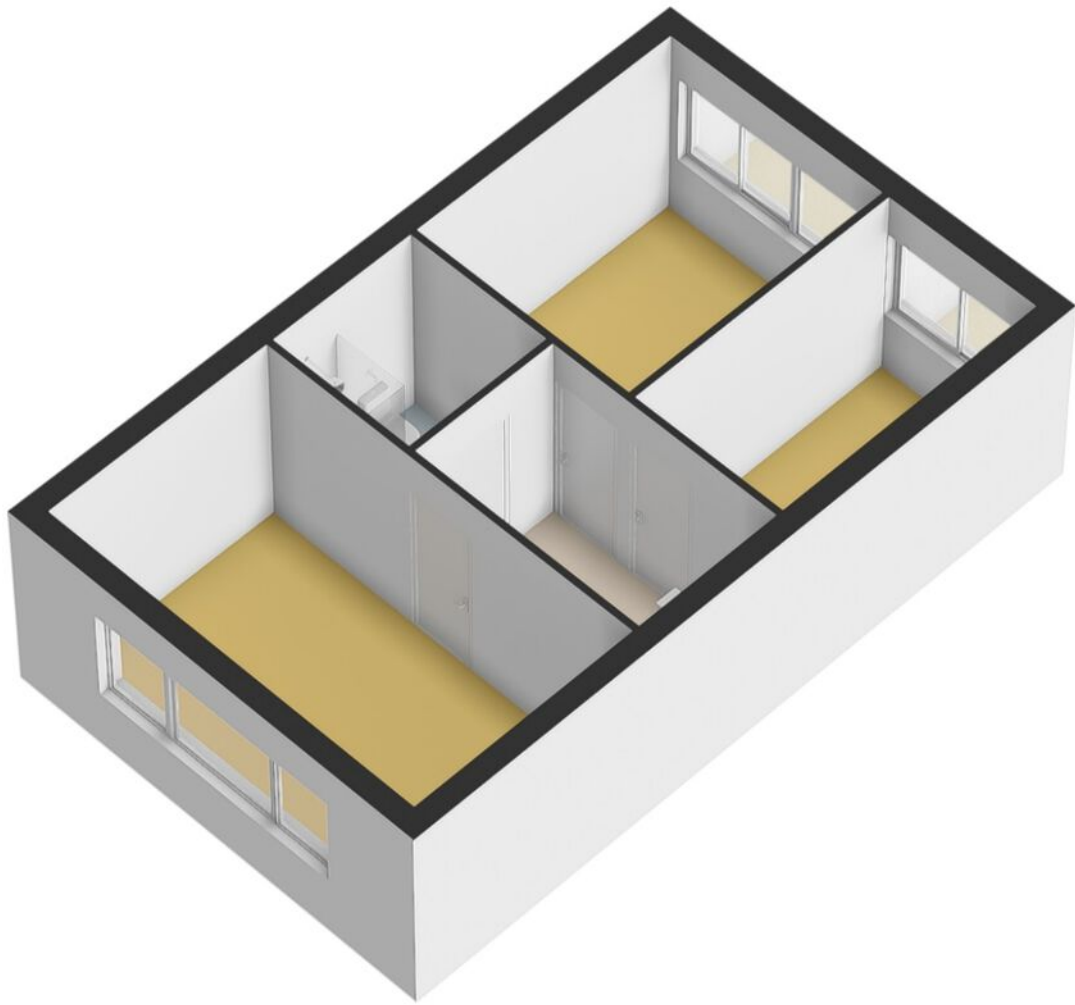
Plattegrond 1e verdieping



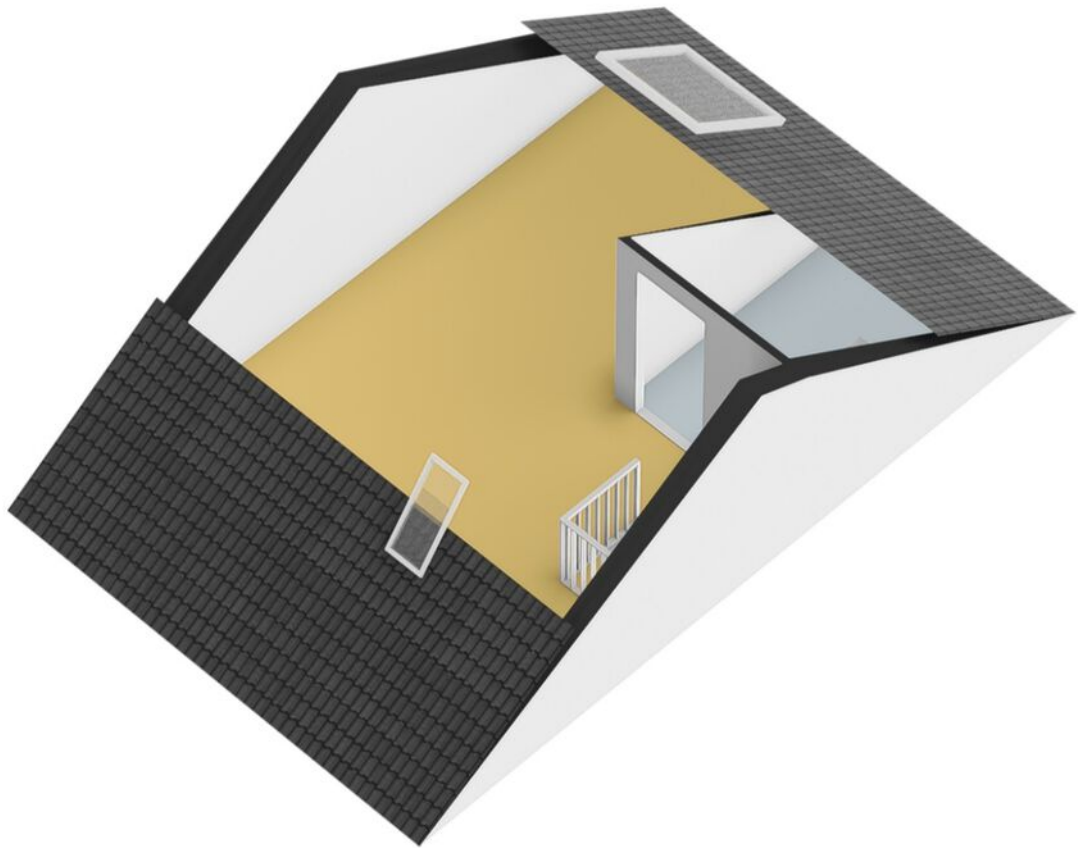
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D

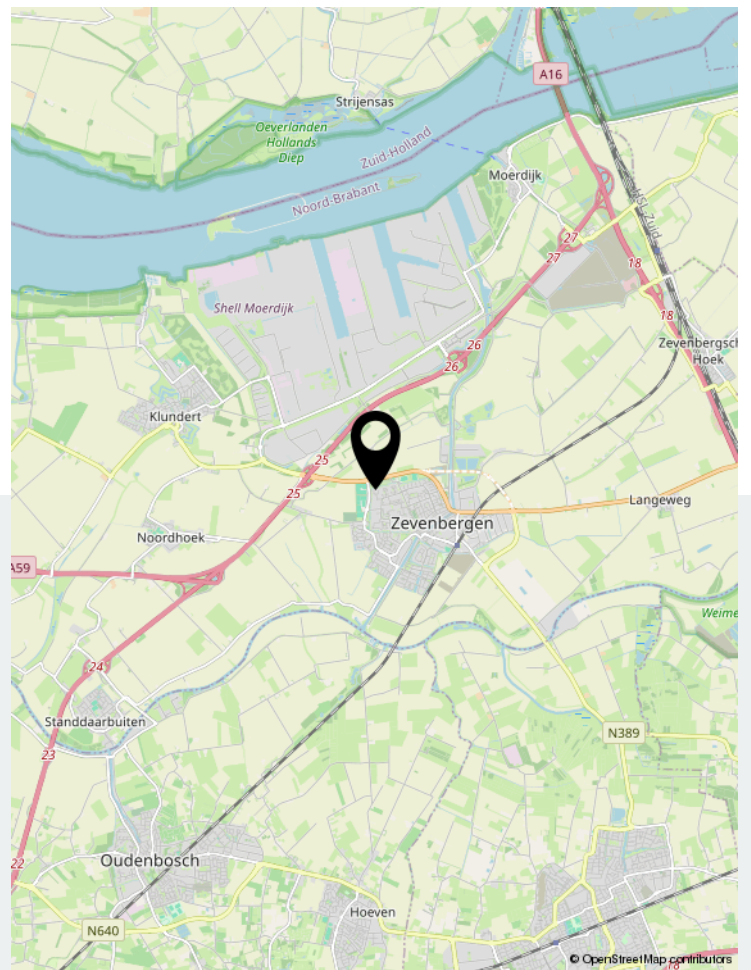
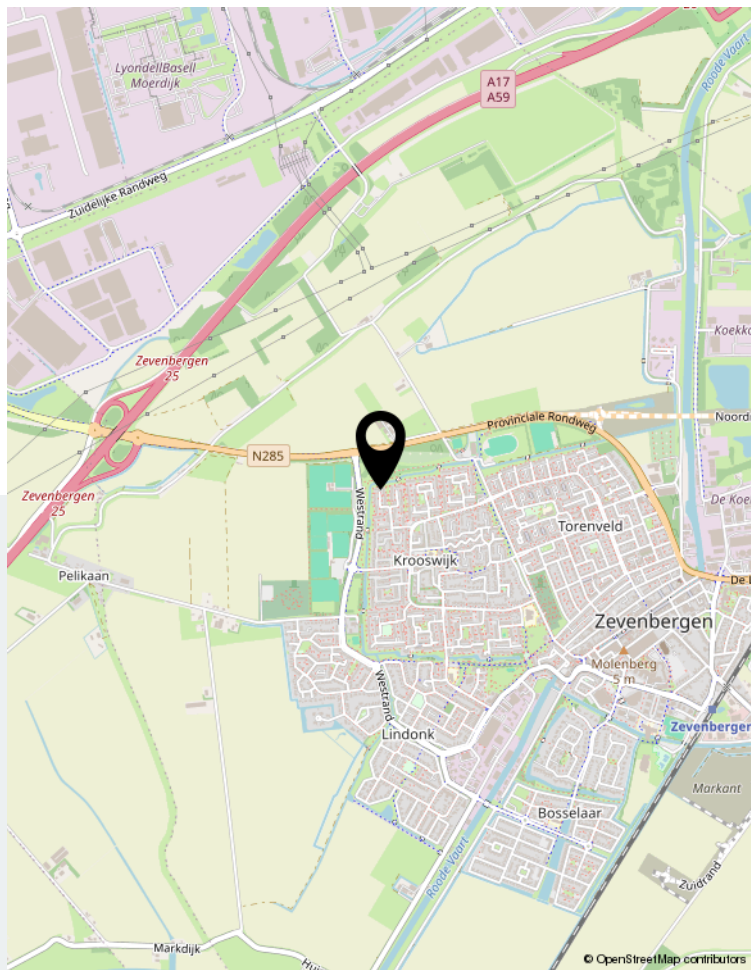
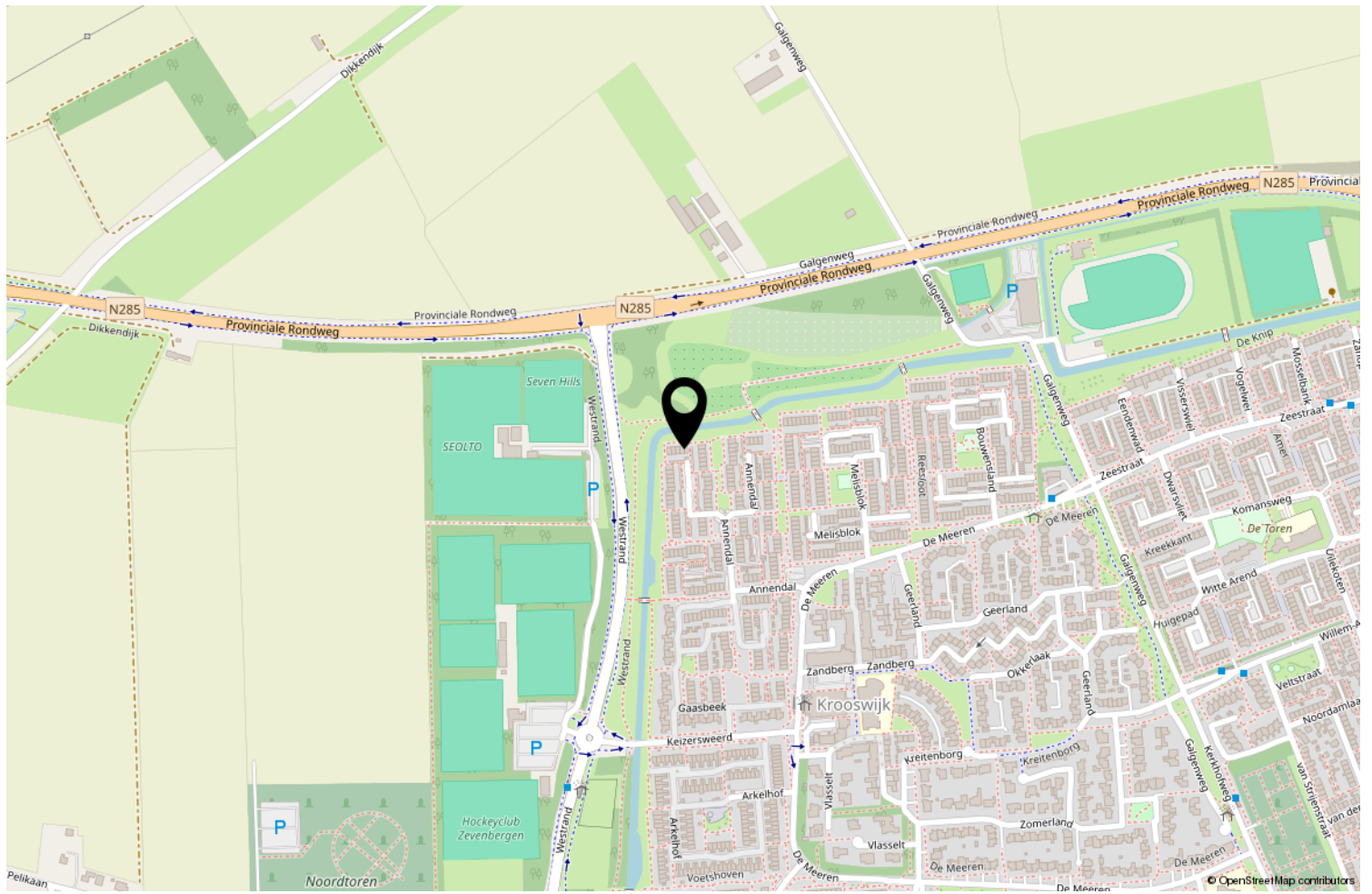


| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Zevenbergen Sectie L Perceel 6635</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>kadaster</p> |
|---|---|---|

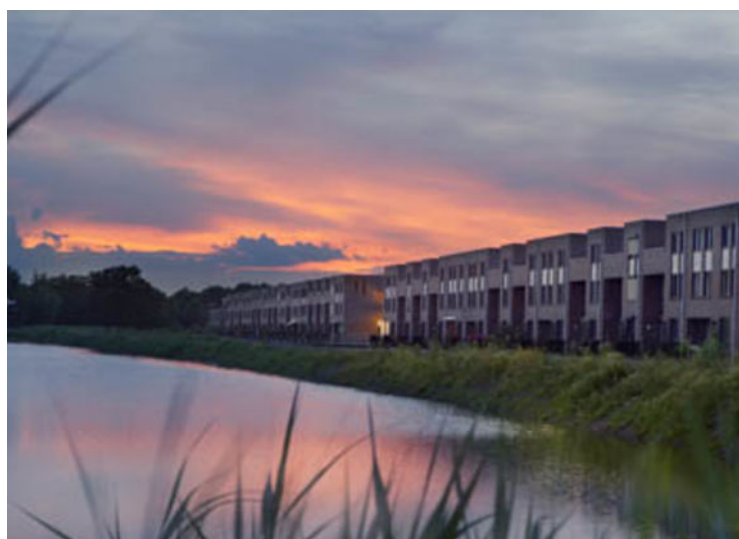
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | | | | X |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | | | | X |
| - gordijnen | | | | X |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | | | | X |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | X | | | |
| - oven | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | | | X |
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | X | | | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | | | X | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | | | X | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Zonnepanelen | | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | X | | |
| | | | | X |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| Overkapping | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - Klikko ombouw/scherm | X | | | |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl