

# TE KOOP



## Vianendreef 23

Prinsenbeek

Ruime twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers, eigen oprit en garage met een zonnige achtertuin op het zuiden. Gelegen op een centrale locatie in Prinsenbeek met alle voorzieningen op korte afstand.

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.



Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	267 m <sup>2</sup>
Inhoud	567 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1969
Energielabel	D
Bouwjaar CV ketel	2005
Overige inpandige ruimte	22 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>



## Vianendreef 23 Prinsenbeek

### ALGEMEEN

Ruime twee-onder-een-kapwoning op een gunstige locatie met eigen oprit, garage en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt over een lichte woonkamer en biedt volop ruimte met onder andere vier slaapkamers, waardoor het een ideale gezinswoning is.

De woning vormt een solide basis en kan naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Dit biedt de mogelijkheid om het geheel naar eigen wensen en woonstijl in te richten en er een eigentijds thuis van te maken.

De woning is gelegen op een zeer centrale locatie. Het gezellige centrum van Prinsenbeek met alle bijbehorende voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca, alsmede de sportfaciliteiten zijn op korte afstand gelegen. De basisscholen zijn eveneens op korte afstand gelegen evenals diverse speelveldjes, het medisch centrum, de bushalte en het Liesbos. Het centrum van Breda is in circa 10 autominuten te bereiken.

### Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning;
- Eigen oprit en garage;
- Zonnige tuin op het zuiden;
- Gunstige locatie centraal in Prinsenbeek;
- In de koopovereenkomst zal de niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen;



### Entree

Ruime entree die toegang biedt tot de meterkast, trapopgang met daaronder ruimte voor garderobe, toilet met fonteintje, woonkamer en de keuken. De entree is voorzien van een tegelvloer en de wanden van stucwerk.



Entree

# Woonkamer



**Woonkamer**, de ruime woonkamer beschikt over grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een prettige en lichte sfeer. Centraal in de ruimte bevindt zich een gezellige open haard. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een eetgedeelte. Vanuit de woonkamer is er via een loopdeur toegang tot de tuin en een deur naar de keuken. De vloer is afgewerkt met tegels en de wanden zijn voorzien van behang.

**Keuken**, bereikbaar via zowel de gang als de woonkamer en is uitgevoerd in een rechte opstelling. Deze is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een dubbele spoelbak en biedt daarnaast veel opbergruimte. Via de keuken is tevens toegang naar de tuin. De ruimte is voorzien van een tegelvloer en afgewerkte wanden met stucwerk.

Woonkamer



Woonkamer





Keuken

# Slaapkamer 1



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

## **Slaapkamer 1**

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van grote ramen en twee inbouwkasten. De kamer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van behang.

## **Slaapkamer 2**

Slaapkamer aan de achterzijde van de woning, met grote ramen. De kamer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van behang.

Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





### **Slaapkamer 3**

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met grote ramen, twee inbouwkasten en toegang tot het balkon. De kamer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van behang.

### **Badkamer**

Volledig betegelde badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel.



**Slaapkamer 3 en badkamer**

Voorzolder



Slaapkamer 4



**Ruime voorzolder** voorzien van een Velux dakraam, Nefit cv-ketel (2005) en warmwatervat (80 L).

**Zolder / Slaapkamer 4**, ruime kamer voorzien van twee Velux dakramen en een zijraam. Aan beide kanten bevinden zich (knie)schotten voor extra opbergruimte. De kamer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van stucwerk.



Slaapkamer 4

# Tuin



## Tuin

De ruime achtertuin ligt op het zuiden en biedt veel privacy. Door de ligging tussen twee rijen woningen is er een vrij uitzicht naar achteren. Direct bij de woning is de tuin betegeld en voorzien van zonwering. Verder bestaat de tuin uit een combinatie van beplanting en een extra betegeld gedeelte achterin. Dit zorgt voor een zonnige tuin met volop ruimte en mogelijkheden voor eigen invulling.

## Garage

Ruime garage, voorzien van elektra, met een roldeur richting de oprit en loopdeur richting de tuin.

## Tuin



## Tuin





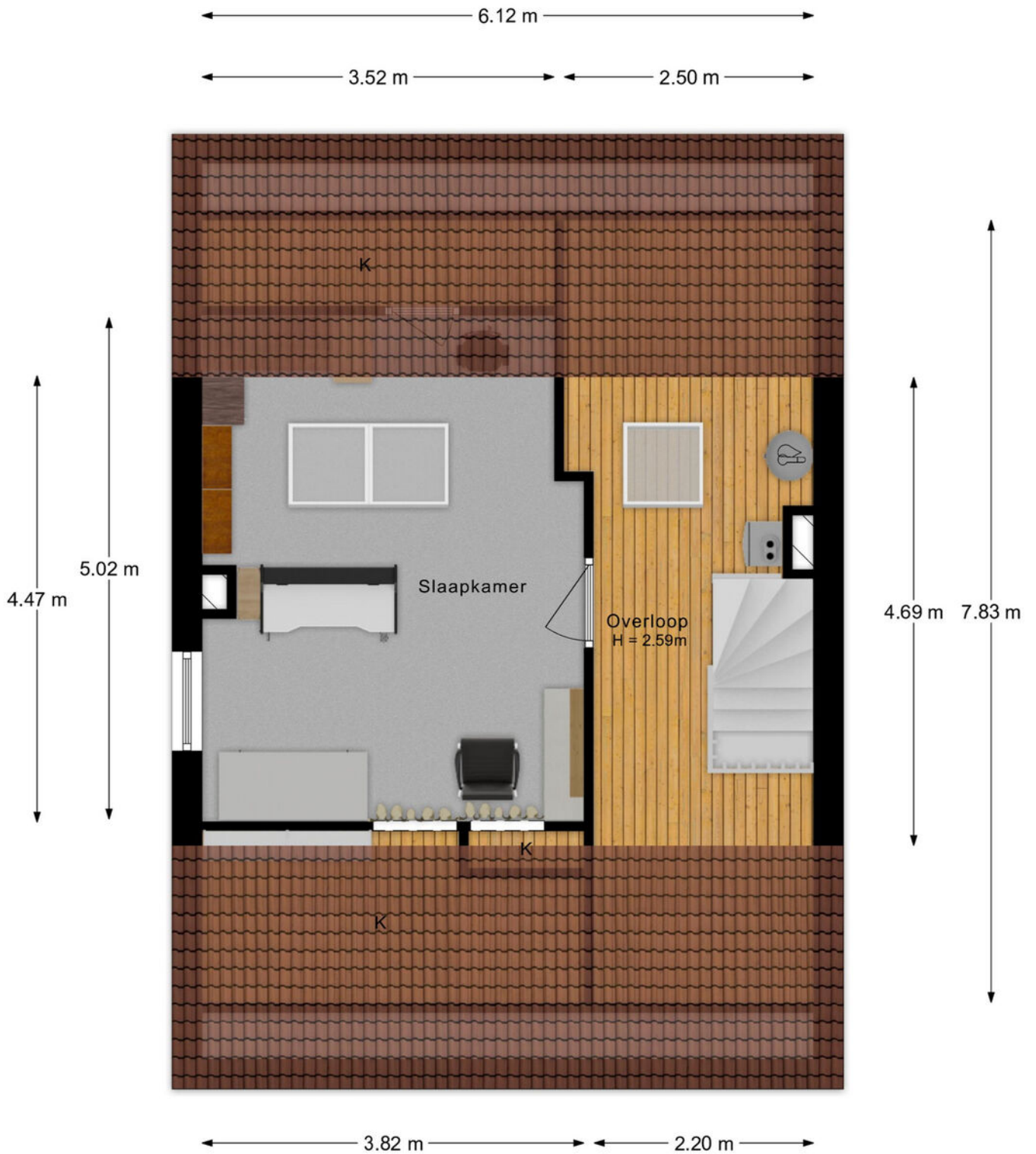
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



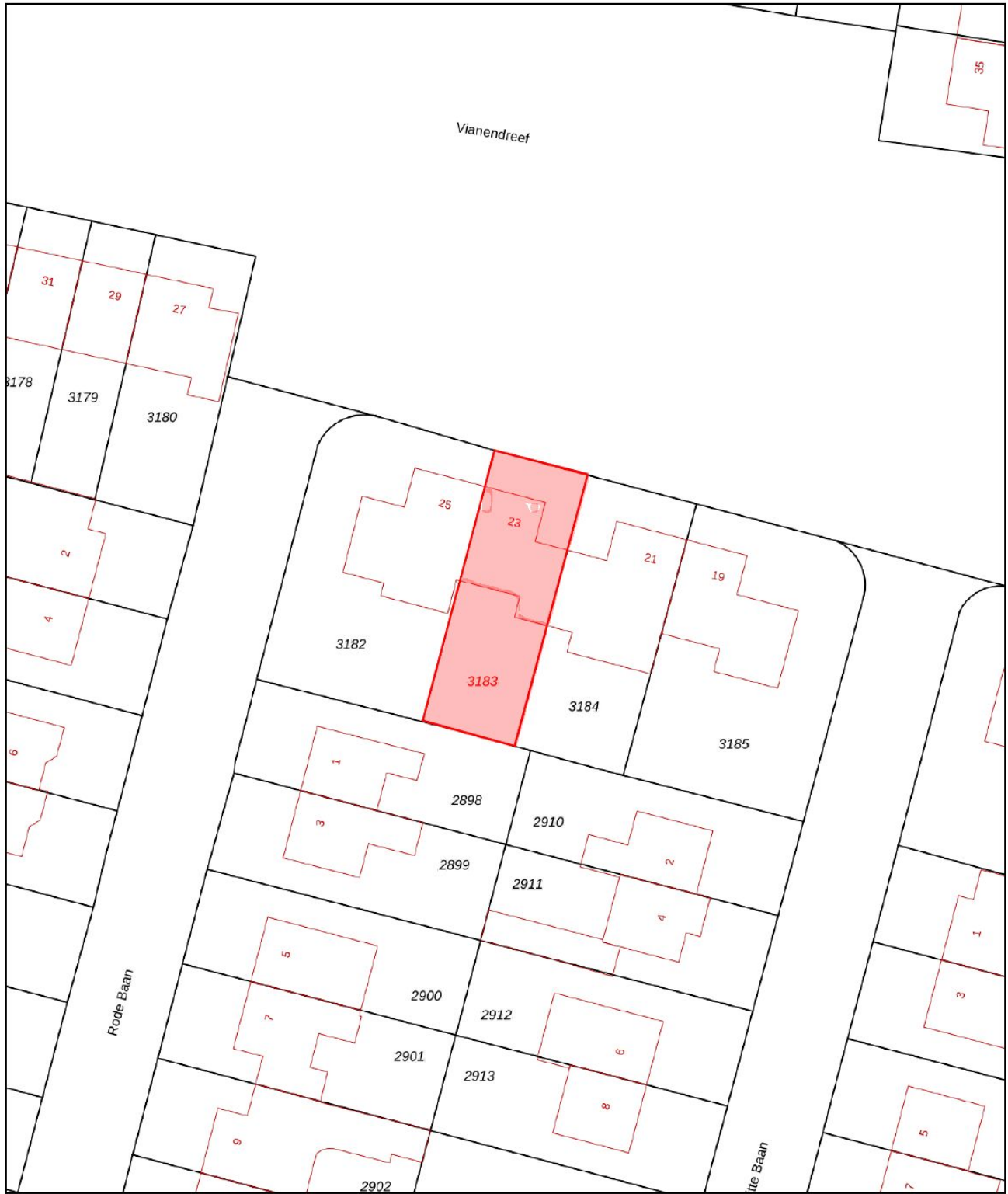
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

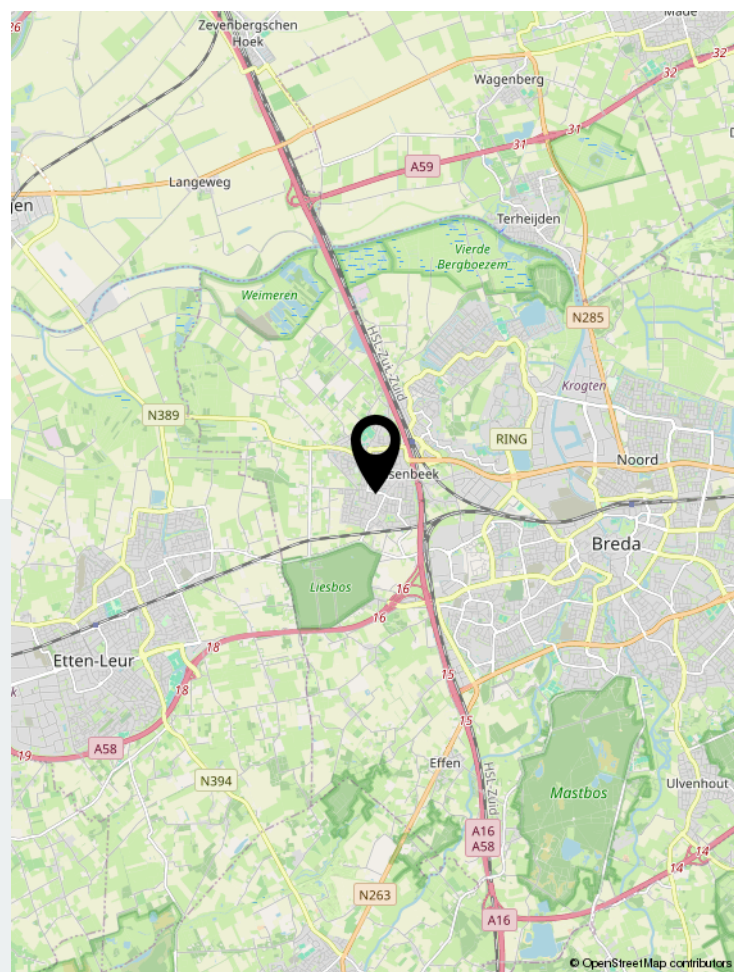
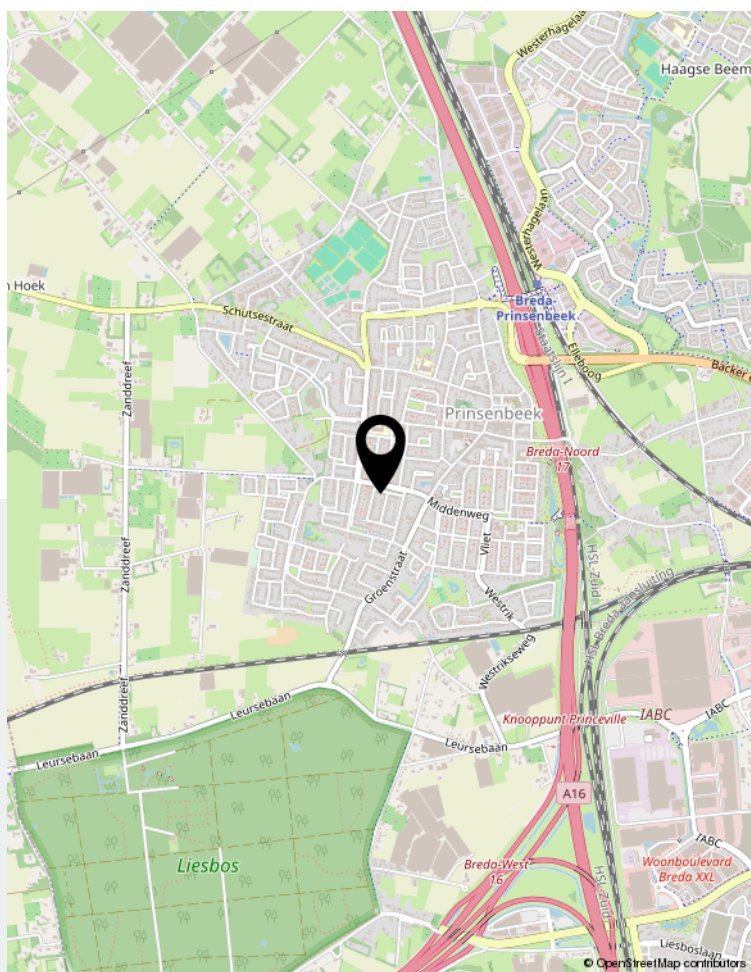
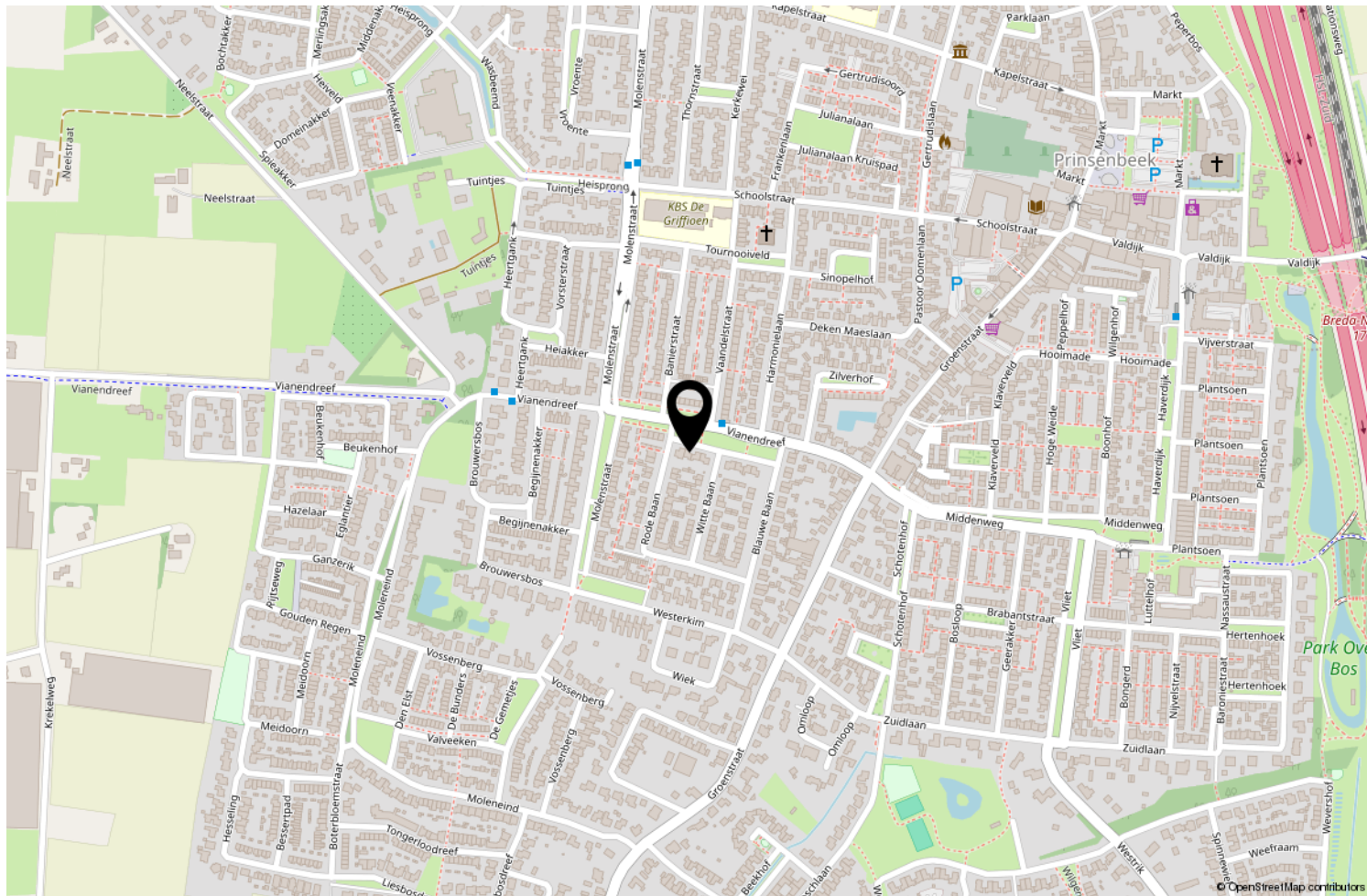


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Prinsenbeek	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3183	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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 Prinsenbeek

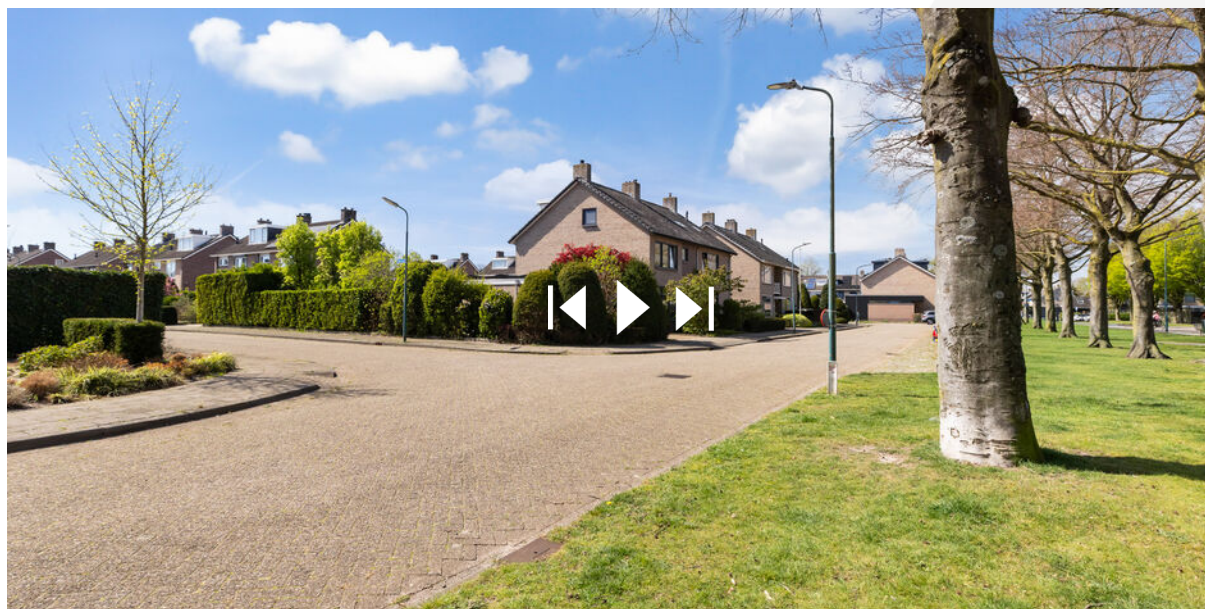
(Brabants: De/D'n Beek) Prinsenbeek is een dorp in de gemeente Breda in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. In 1997 ging Prinsenbeek evenals Bavel, Teteringen en Ulvenhout op in de gemeente Breda, na een gemeentelijke herindeling en werden het wijken in deze gemeente. Prinsenbeek ligt ten westen 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 voorzieningsniveau. 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.vianendreef23.nl



Vianendreef 23, 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.

**HS  
&  
MAKELAARDIJ**

**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](https://HenSmakelaardij.nl/aanbod)

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

**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 - bedenkijd**

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 bedenkijd.

### **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.

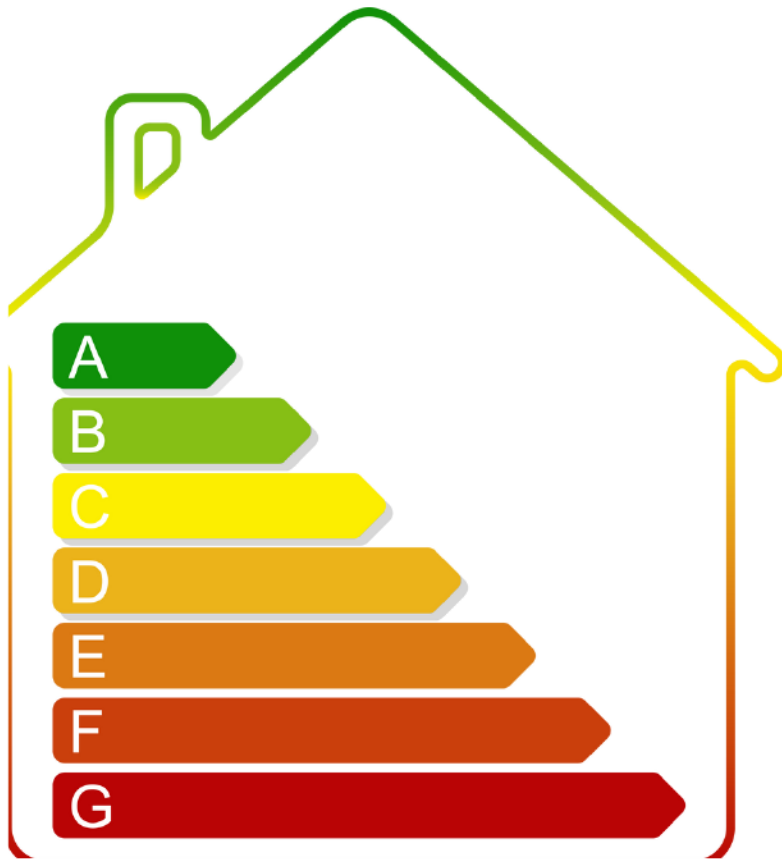


Meer informatie?  
Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

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

 076 - 543 08 00

**Begrippenlijst**



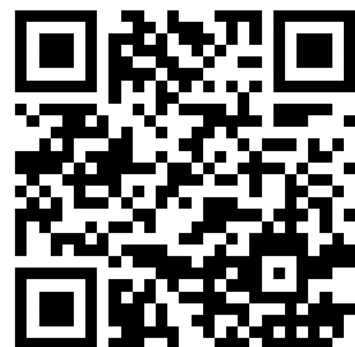
## ENERGIELABEL

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)



## 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](mailto:info@johanvangilsfd.nl)  
[www.johanvangilsfd.nl](http://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