

TE KOOP



Vraagprijs

€ 475.000 k.k.

Louise Stratenusstraat 7

Breda

Instapklare en keurig onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage. Licht op een rustige locatie, aan 3 zijden vrij, en is de afgelopen jaren grotendeels vernieuwd. Met energielabel A, stadsverwarming en een laadpaal is de woning helemaal klaar voor de toekomst.



Vraagprijs

€ 475.000,- k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	219 m ²
Inhoud	367 m ³
Tuinoppervlakte	80 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1989
Energielabel	A
Verwarming + warmwater	Stadsverwarming
Externe bergruimte	17 m ²



Louise Stratenusstraat 7

Deze instapklare en keurig onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage ligt op een rustige locatie, aan 3 zijden vrij, en is de afgelopen jaren grotendeels vernieuwd. Met energielabel A, stadsverwarming en een laadpaal is de woning helemaal klaar voor de toekomst.

Binnen tref je een lichte, ruime U-vormige woonkamer met grote raampartijen en een open keuken aan de voorzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een recent grotendeels gerenoveerde badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. De tweede verdieping biedt een royale vierde slaapkamer met dakkapel, dakramen en extra bergruimte. De ruime achtertuin is voorzien van achterom en een brede garage maakt het geheel compleet. Daarnaast is de woning voorzien van moderne extra's zoals Philips Hue verlichting. Een instapklare woning met volop ruimte en comfort!

De woning is gelegen in de wijk Haagse Beemden, een rustige en prettige woonomgeving met een gunstige ligging. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum De Berg en Heksenwiel, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Ook het station Breda-Prinsenbeek is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar. Een ideale combinatie van comfortabel wonen in een rustige omgeving met uitstekende bereikbaarheid.

Bijzonderheden

- Keurige 2/1-kapwoning met garage
- Gunstig gelegen op rustige locatie
- Stadsverwarming huur doorstromer ca. € 31 per maand
- De woning is voorzien van een laadpaal voor elektrische auto
- De woning is voorzien van Philips Hue verlichting
- De woning is de afgelopen jaren grotendeels vernieuwd
- **Energielabel A**

Hal



Toilet



Entree

Ruime entree die toegang biedt tot de trapopgang, meterkast, toilet met fonteintje, garderobe en de woonkamer. De entree is voorzien van een pvc-vloer en de wanden van stucwerk.



Entree

Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer, Ruime woonkamer in een L-vorm met aan beide kanten grote ramen voor veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte bij de open keuken en aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte met een modern wandmeubel voor de televisie en bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich tevens toegang tot de tuin door een loopdeur met hor. De woonkamer is voorzien van een pvc-vloer en de wanden van strak stucwerk.



Woonkamer



Keuken, open keuken aan de voorzijde van de woning met een U-opstelling, wat zorgt voor veel werk- en opbergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een Boretti oven met grote keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en daarnaast een koel-vriescombinatie. De keuken is voorzien van een betegelde spatwand, een pvc-vloer en stucwerk.



Keuken

Overloop



Slaapkamer 1



Eerste verdieping, ruime overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van grote ramen en een vaste kastenwand. De slaapkamer is voorzien van een houten vloer en de wanden van spachtelputz.



Slaapkamer 1

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer in L-vorm aan de voorzijde van de woning met grote ramen. De kamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer en is voorzien van een houten vloer en de wanden van spachtelputz.

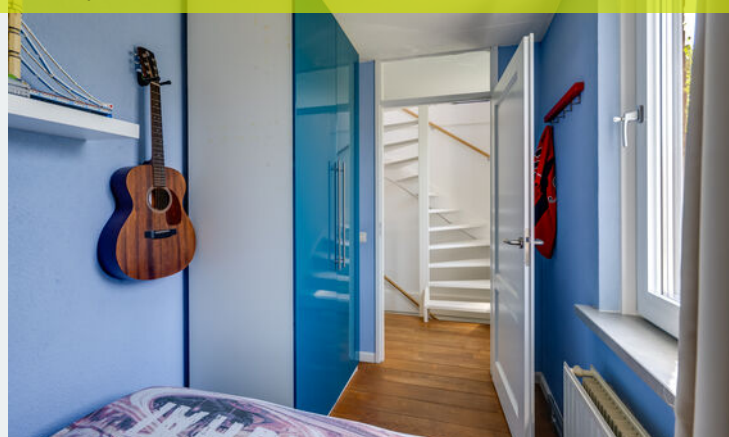
Slaapkamer 3

Kleine slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van een raam aan de zijkant. De slaapkamer is voorzien van een houten vloer en de wanden van spachtelputz.

Slaapkamer 3



Slaapkamer 3





Badkamer

Ruime badkamer die in 2026 grotendeels is gerenoveerd. De badkamer voorziet in een ruime inloopdouche, een toilet, een handdoekradiator, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en voorziet verder in veel opbergruimte.



Badkamer



Slaapkamer 4, de zolder is een ruime open kamer met dakkapel en twee dakramen wat zorgt voor extra licht en ruimte. In de kamer zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en bevindt zich een bergvliering voor extra opslag. De kamer is voorzien van een houten vloer en de wanden van spachtelputz.

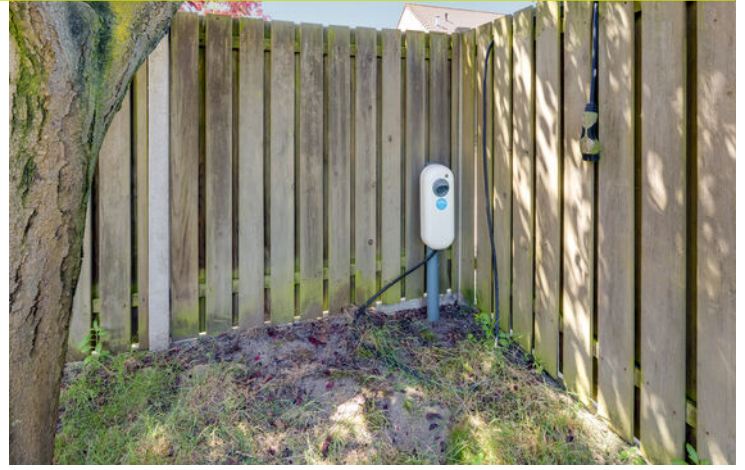


Slaapkamer 4 / tweede verdieping

Tuin



Tuin



Tuin

De tuin is ruim en keurig aangelegd, met een combinatie van tegels en beplanting. Aan de achtergevel van de woning bevindt zich een zonnescerm. Achterin de tuin staat een garage over de volledige breedte, die zowel vanuit de tuin als via een kanteldeur aan de Julie Claeysstraat bereikbaar is. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom met poort en is er een laadpaal aanwezig.



Tuin

Louise Stratenusstraat 7 - Breda
Begane Grond

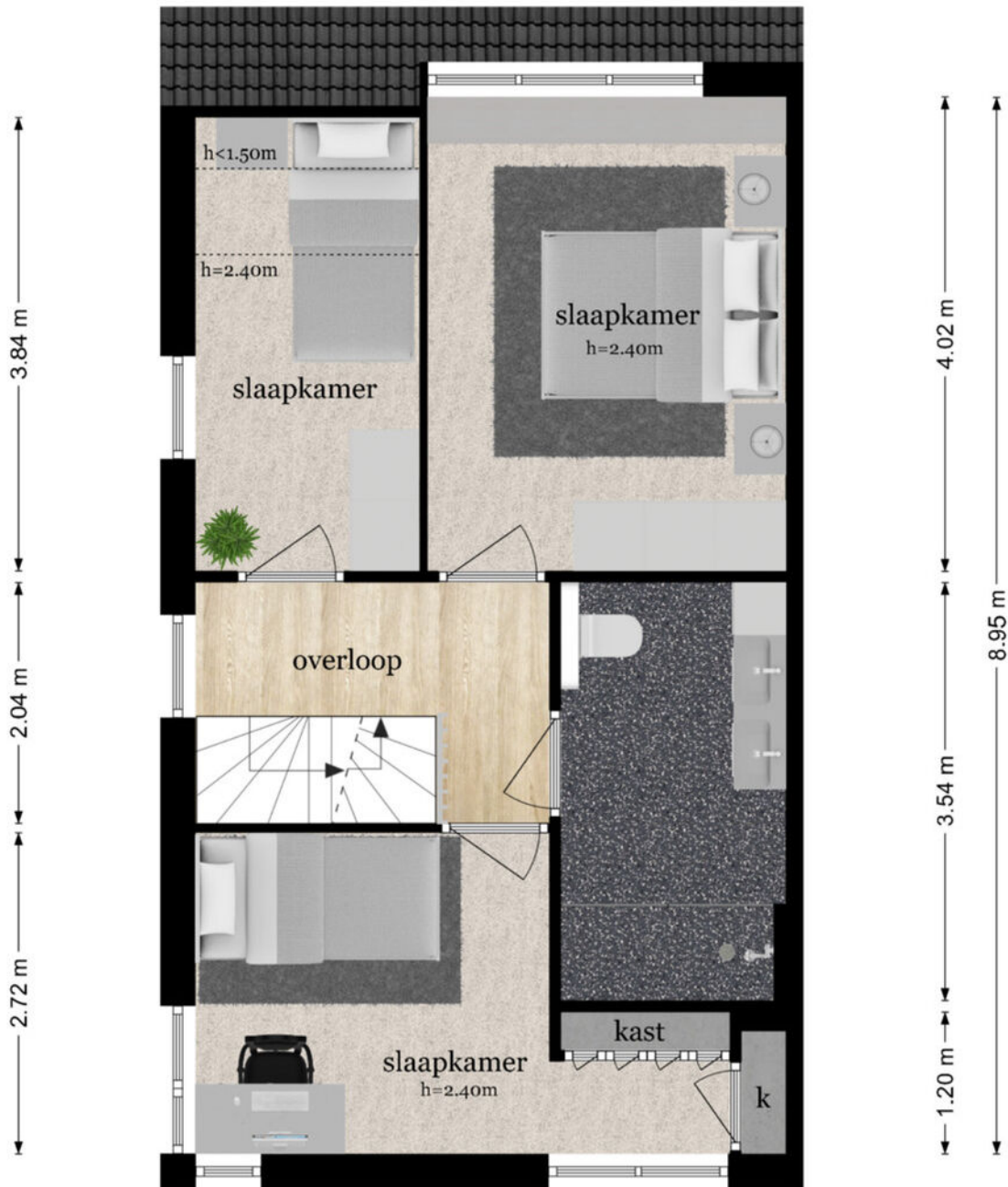


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Louise Stratenusstraat 7 - Breda
Eerste Verdieping

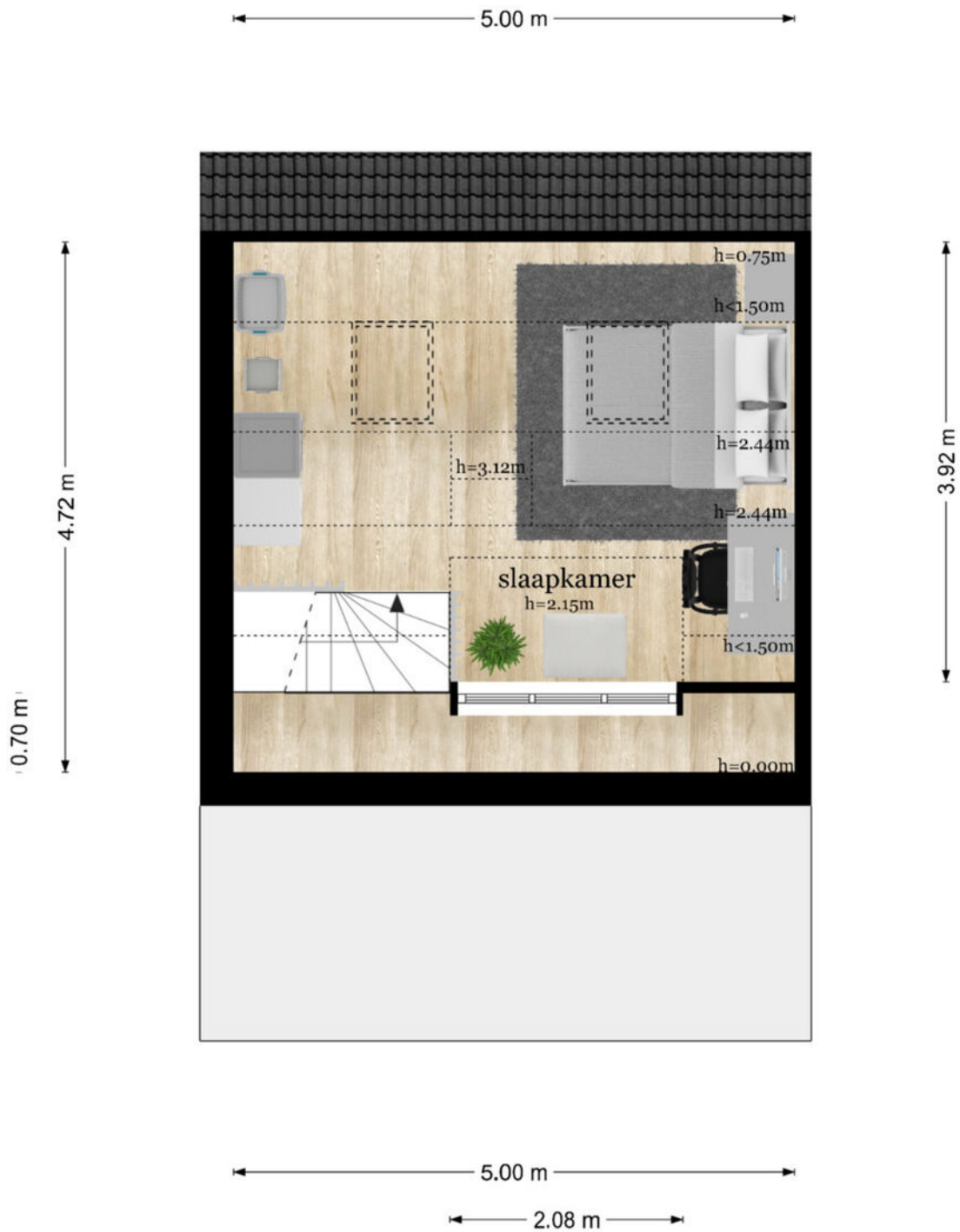
1.90 m 3.03 m



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

Plattegrond

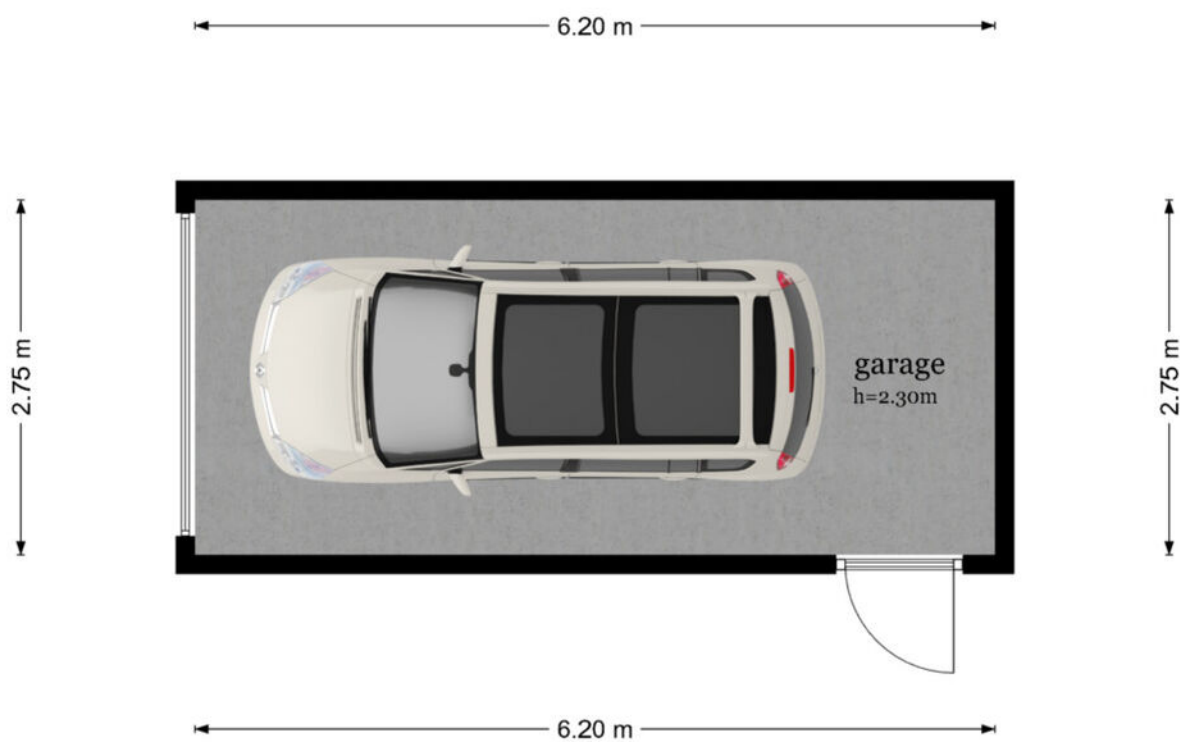
Louise Stratenusstraat 7 - Breda Tweede Verdieping



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

Plattegrond

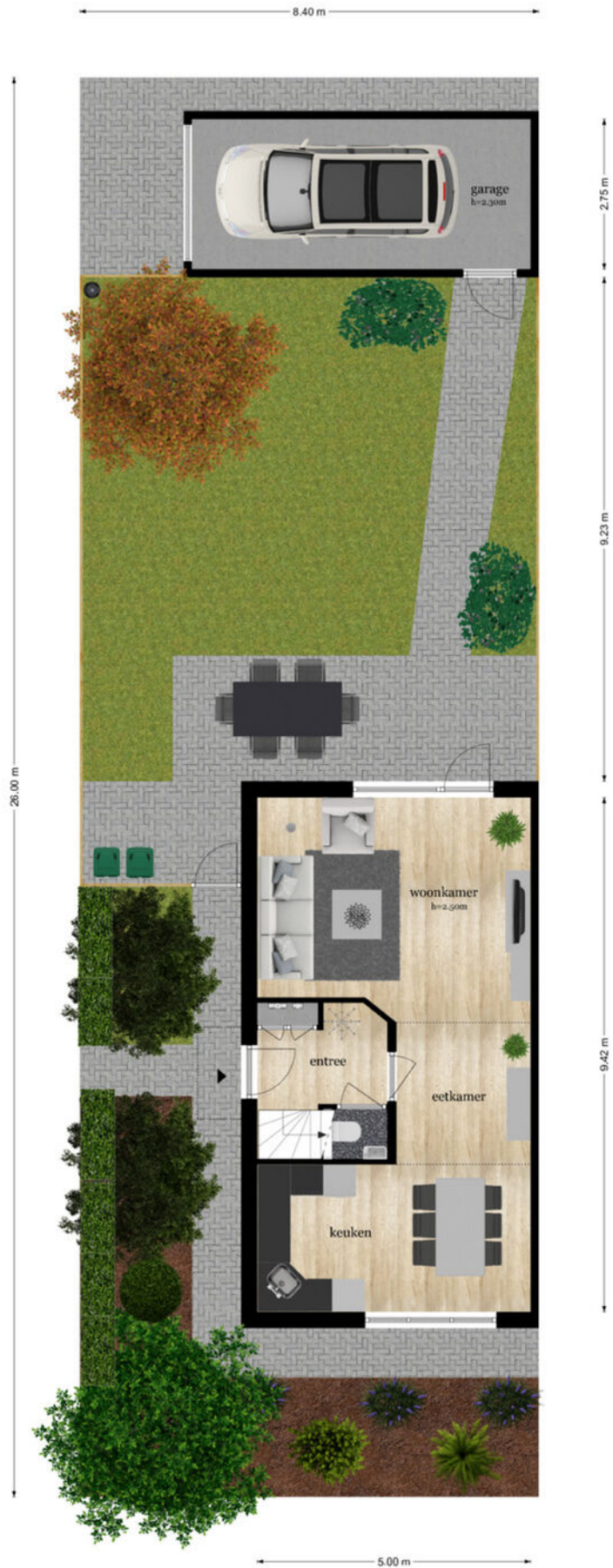
Louise Stratenusstraat 7 - Breda Garage



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

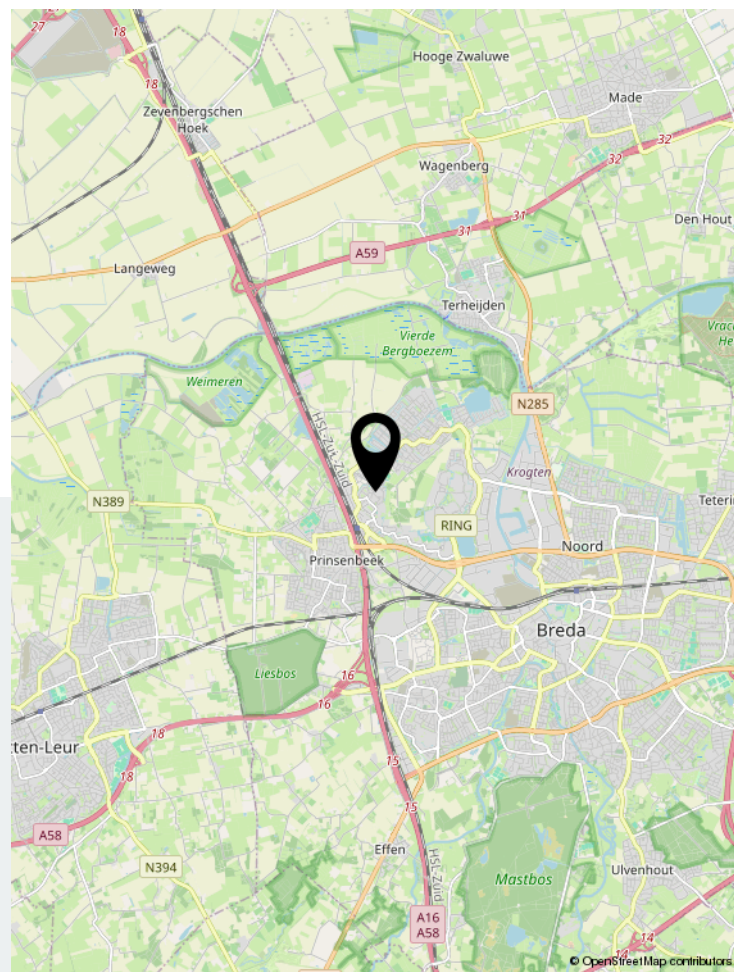
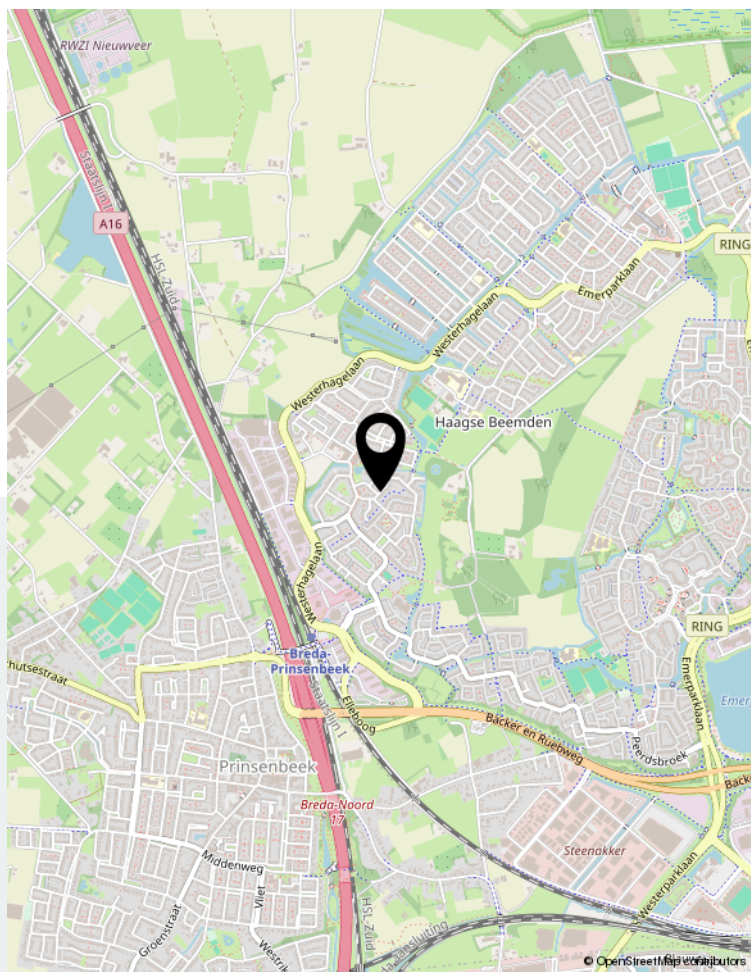
Plattegrond

Louise Stratenusstraat 7 - Breda
Tuin



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

Plattegrond

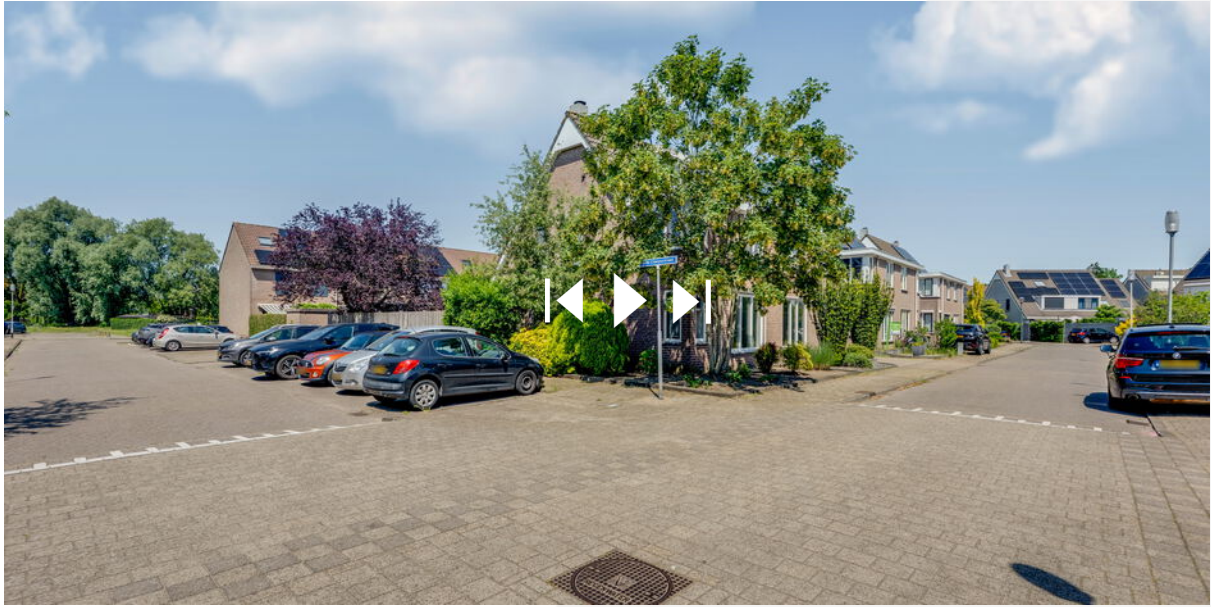


Locatie op de kaart

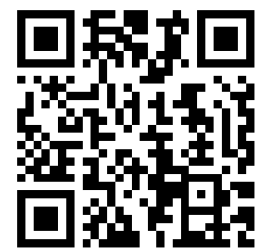
www.louisestratenusstraat7.nl



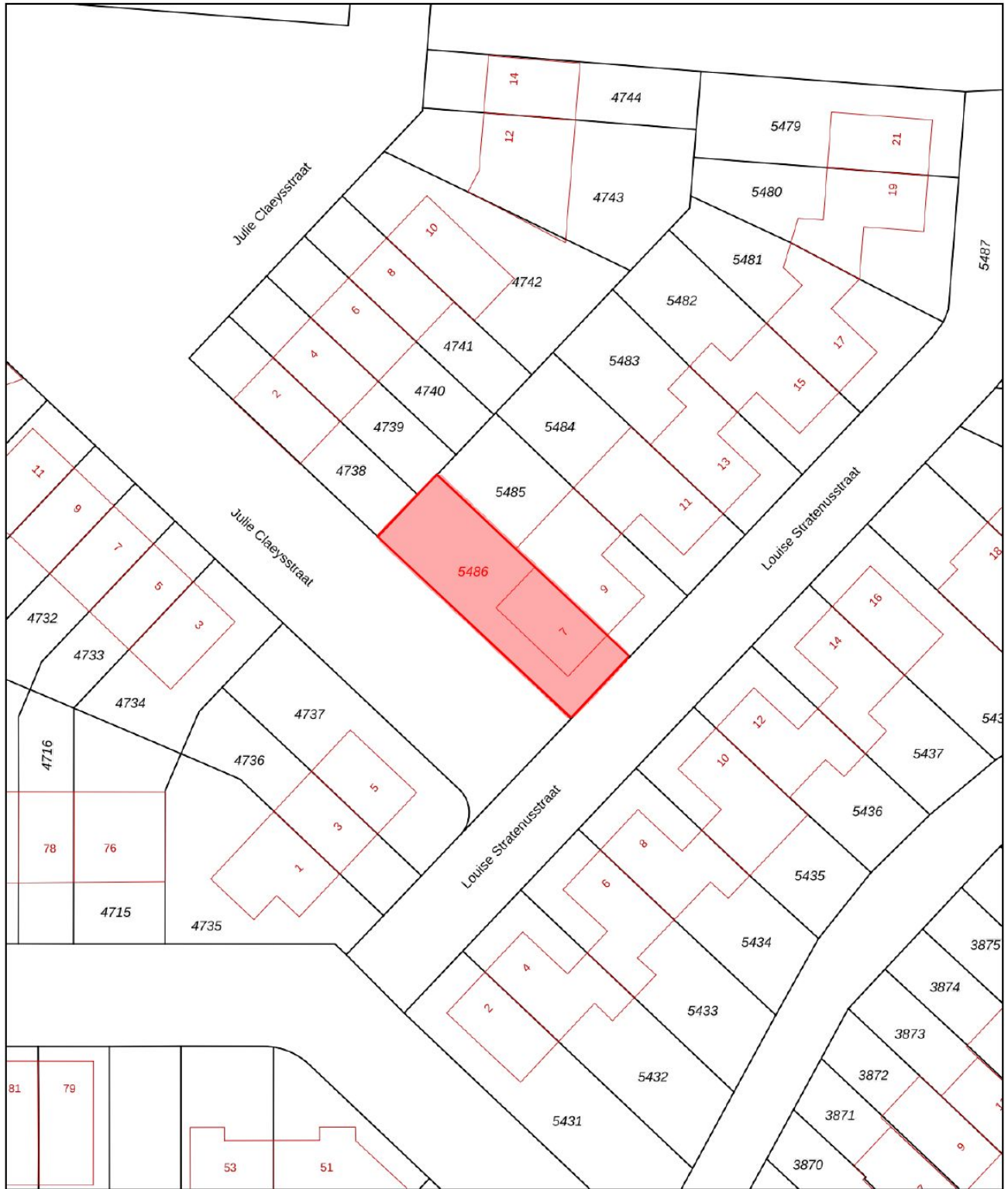
Louise Stratenusstraat 7, Breda



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



Bekijk deze woning online!



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 5486</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



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.



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

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.

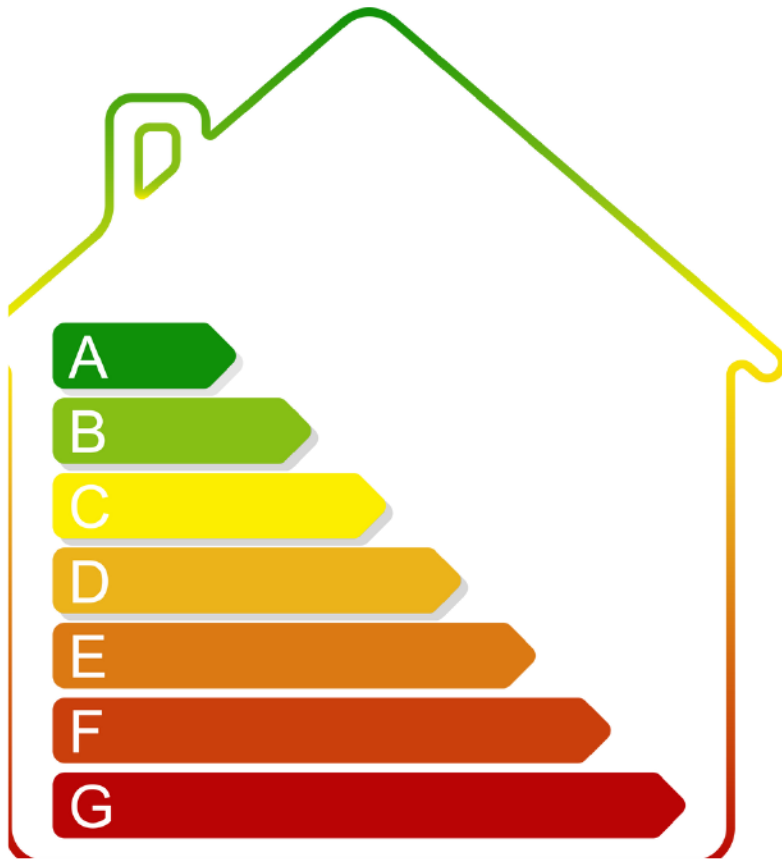


Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!

✉ 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





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



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.





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