

TE KOOP



Zonnedaauw 36

Prinsenbeek

Vraagprijs

€ 625.000 k.k.

Deze instapklare hoekwoning met vier slaapkamers ligt vrij in de geliefde, kindvriendelijke wijk Neel II. Dankzij het jonge bouwjaar, de uitstekende isolatie en vloerverwarming is de woning bovendien bijzonder comfortabel en energiezuinig. De woning is tevens voorzien van een recent vernieuwde achtertuin op het zonnige zuidwesten,



Vraagprijs

€ 625.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	204 m ²
Inhoud	435 m ³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	2012
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2024
Externe bergruimte	10 m ²



Zonnedauw 36 Prinsenbeek

Bent u op zoek naar een instapklare hoekwoning met vier slaapkamers, een recent vernieuwde achtertuin op het zonnige zuidwesten en een vrije ligging in een rustige, kindvriendelijke woonwijk? Dan is deze uitstekend onderhouden woning in de geliefde wijk Neel II absoluut een bezichtiging waard. De woning combineert een recent bouwjaar met een hoog afwerkingsniveau, uitstekende isolatie en verrassend veel leefruimte. Dankzij de vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde, uitsluitend bestemmingsverkeer en de vele speelveldjes in de directe omgeving is dit een ideale gezinswoning.

De grote vijver in de wijk geeft de omgeving een ruimtelijk karakter en vormt een geliefde ontmoetingsplek. In de winter verandert deze zelfs regelmatig in een sfeervolle schaatsbaan voor de buurt.

Dankzij het jonge bouwjaar beschikt de woning over uitstekende isolatievoorzieningen. Dak, vloer en gevels zijn volledig geïsoleerd en alle beglazing is uitgevoerd in HR++ dubbel glas. In 2024 is bovendien een nieuwe Intergas cv-ketel geplaatst. Samen zorgen deze voorzieningen voor een comfortabel binnenklimaat én lage energielasten. Alle kozijnen en ramen zijn uitgevoerd in duurzaam hardhout (meranti) en voorzien van diverse draai-/kiepramen extra ventilatiestroken voor een optimaal binnenklimaat. Tevens zijn diverse ramen van de slaapkamers en de schuifpui op de begane grond voorzien van een hor en zijn alle radiatoren voorzien van een thermostaatknop.

Bijzonderheden

- Instapklare woning in uitstekende staat van onderhoud
- Gelegen op een vrije locatie aan de voor- en achterzijde
- Rustige, kindvriendelijke wijk met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Hoge, strak gestucte plafonds van circa 2,60 meter
- Nieuwe Intergas cv-ketel (2024)
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met elektrisch zonnescherm en sfeervolle pergola met schaduwdoek;
- Achtertuin recent vernieuwd
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024 en 2025
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Natuurstenen vensterbanken op de eerste verdieping
- Uitstekend geïsoleerd en energiezuinig

Entree



Entree, via de verzorgde entree komt u binnen in de hal, voorzien van een stijlvolle donkere tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Hier bevinden zich de meterkast met voldoende groepen en aardlekbeveiliging en de toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Toilet, Modern, volledig betegeld toilet met een vrijhangend closet, fonteyntje met onderkast, mechanische ventilatie en een valraam voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer, De sfeervolle, tuingerichte woonkamer is afgewerkt met dezelfde donkere tegelvloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en een gestuct plafond. Dankzij de grote schuifpui met hor en de aparte loopdeur geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht en een directe verbinding met de tuin. In de praktische trapkast bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming.

Entree



Woonkamer





Woonkamer

Woonkamer



Keuken



Open keuken, aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken. Ook hier ligt de donkere tegelvloer met vloerverwarming, afgewerkt met een natuurstenen plint. De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en beschikt over ruime laden, veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. De inbouwspots in het plafond zorgen voor een moderne uitstraling.



Keuken

Slaapkamer 1



De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Slaapkamer 1 achterzijde, de royale hoofdslaapkamer beschikt over een dakkapel met draai-/kiepramen, waardoor een lichte en ruime kamer is ontstaan. Er is bovendien voldoende ruimte voor meerdere kledingkasten.

Slaapkamer 2 voorzijde, deze ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een strak gestuct plafond.

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3 voorzijde

Ook deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, behangen wanden en een gestuct plafond. De twee slaapkamers aan de voorzijde kunnen desgewenst eenvoudig worden samengevoegd tot één royale kamer.



Slaapkamer 3



Badkamer, volledig betegeld met o.a. een ruime inloopdouche, een tweede toilet, een badkamermeubel met dubbele wastafel, laden en een spiegel met verlichting. Daarnaast beschikt de badkamer over een handdoekradiator met thermostaatknop, mechanische ventilatie en een draai-/kiepraam.



Badkamer

Zolder



Zolder



De ruime zolderverdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De zijzijde van de verdieping beschikt over een royale dakkapel met draai-/kiepramen en een karakteristieke patrijspoot aan de voorzijde. Verder bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, vaste schuifwanden, een praktische vaste kast, de mechanische ventilatie-unit en de nieuwe Intergas cv-ketel uit 2024.



Zolder

Tuin



De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting.

Achtertuin, de recent vernieuwde achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en is ingericht met meerdere terrassen in sierbestrating, kunstgras, buitenverlichting, een zandbak en 2 stroompunten. Over de volledige breedte van de achtergevel is een elektrisch bedienbaar lichtgrijs zonnescerm geplaatst met aluminium staanders. Achter in de tuin bevindt zich een pergola met schaduwdoek, die een sfeervolle en comfortabele plek creëert om op zonnige dagen heerlijk buiten te ontspannen. Via de houten poort bereikt u de brede zij-uitgang.

De stenen berging is over de volledige breedte van de woning gebouwd, uitgevoerd in spouw, voorzien van een betegelde vloer, 2 ramen en elektra. Hierdoor biedt de berging volop ruimte voor fietsen, opslag en het uitvoeren van hobby's.

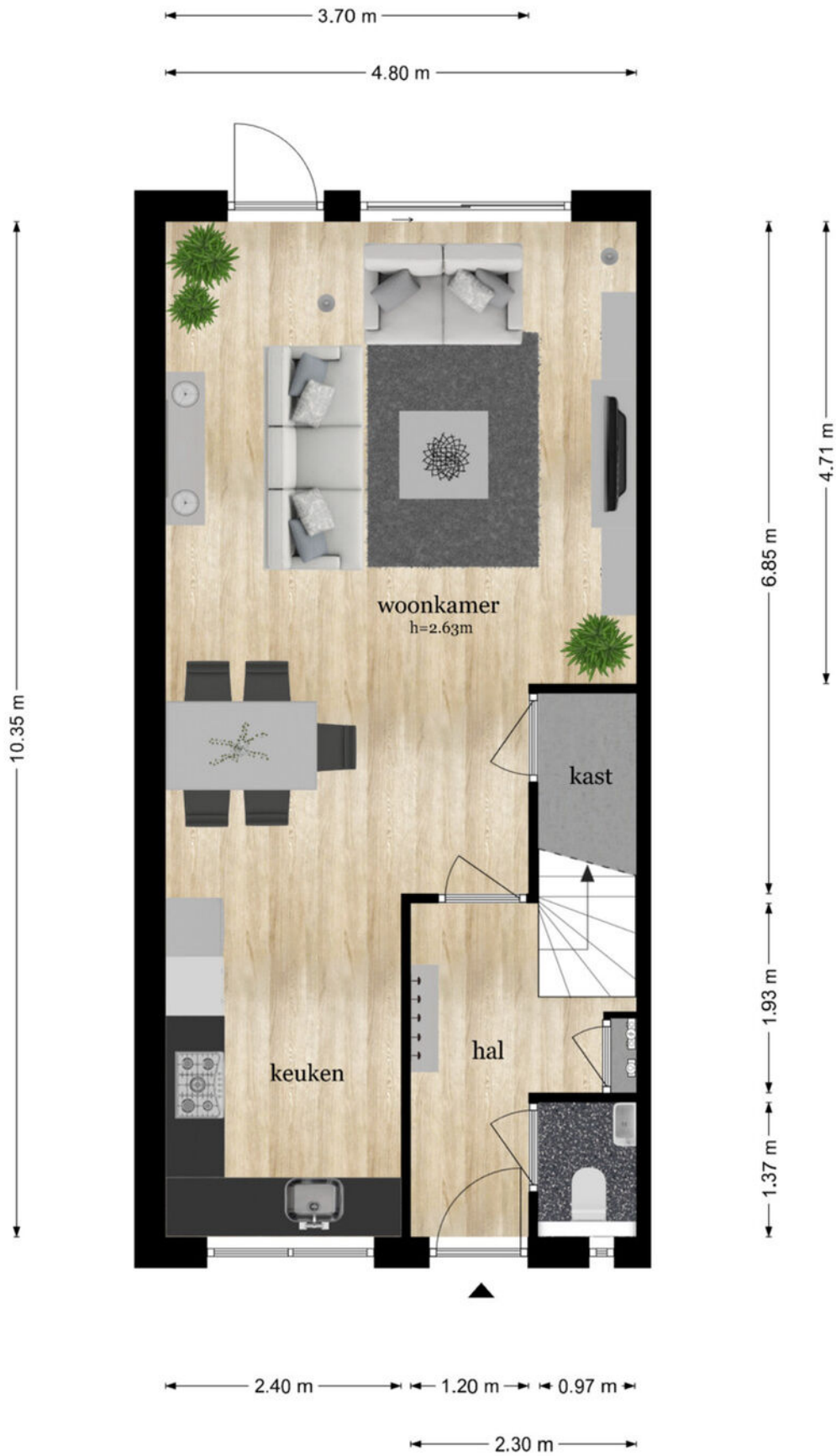
Tuin



Tuin



Zonnedauw 36 - 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

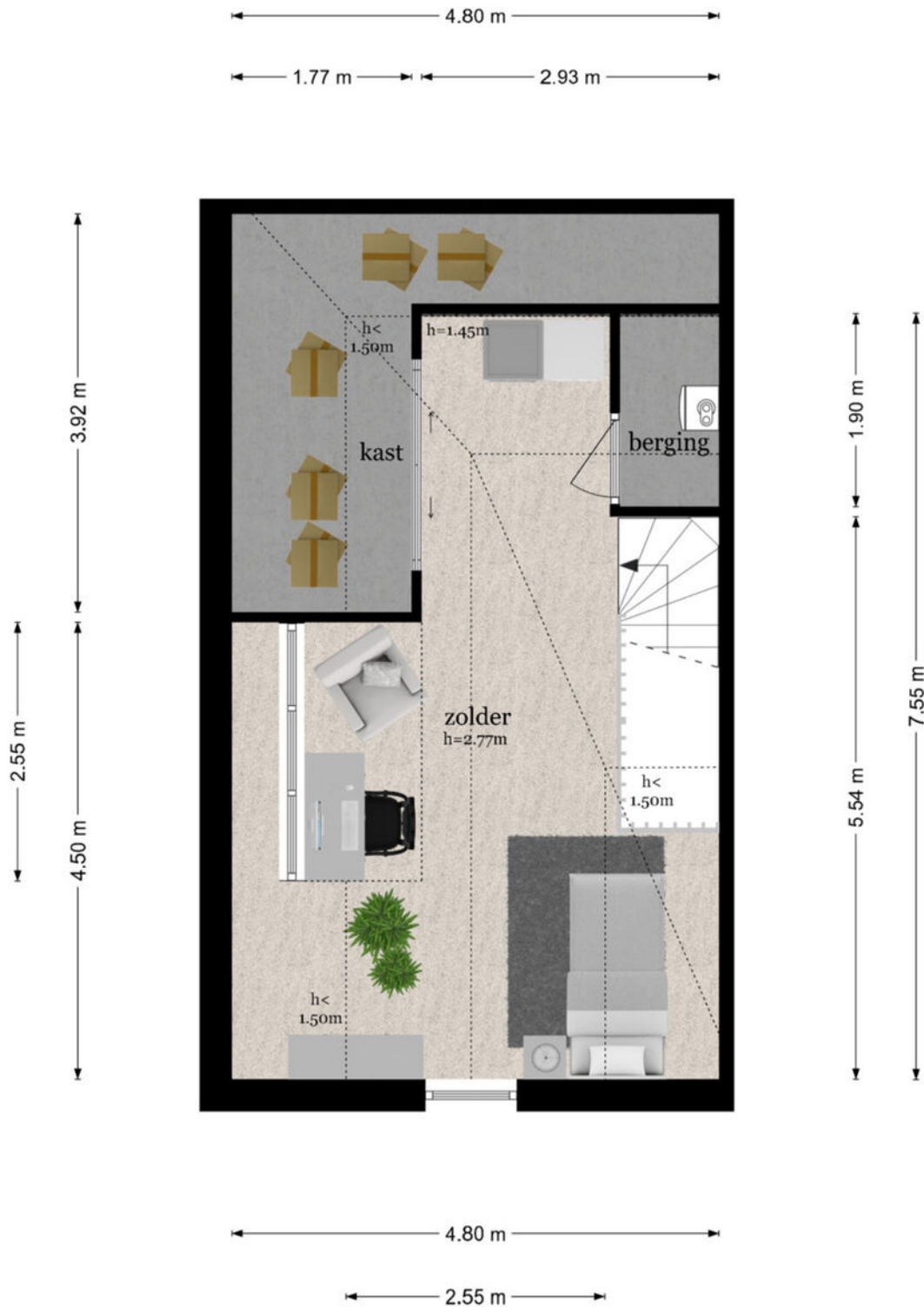
Zonnedauw 36 - Prinsenbeek Eerste Verdieping



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

Plattegrond

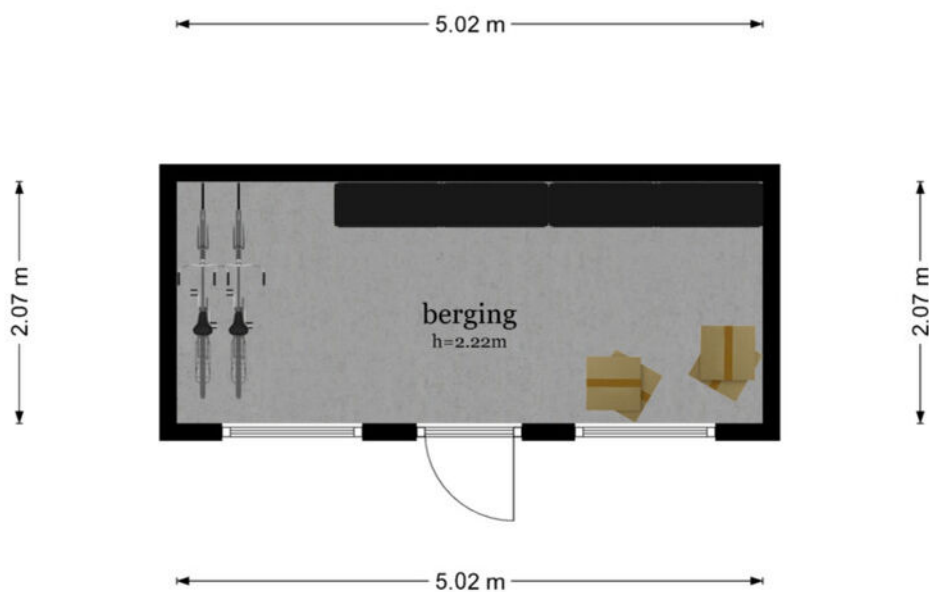
Zonnedauw 36 - Prinsenbeek Tweede Verdieping



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

Plattegrond

**Zonnedauw 36 - 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.objecten.nl

Plattegrond



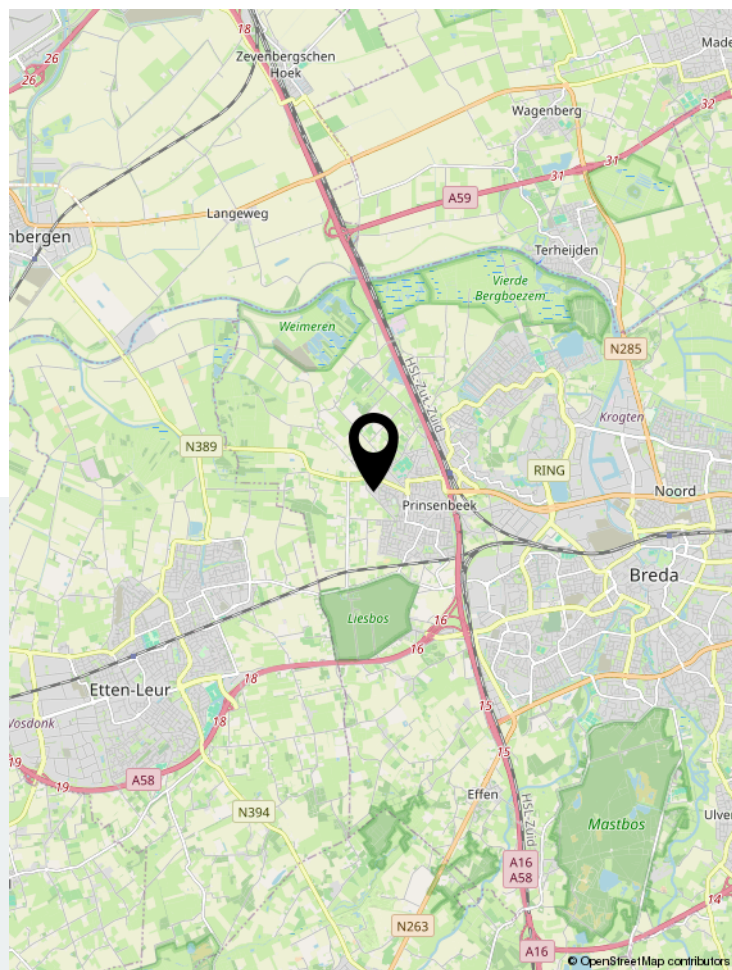
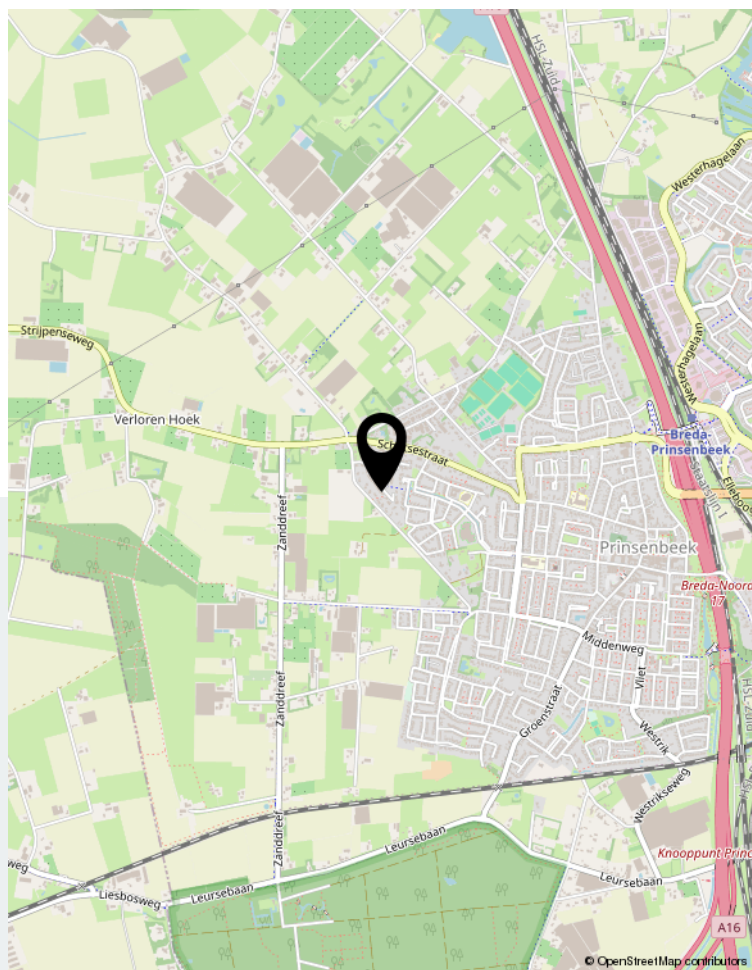
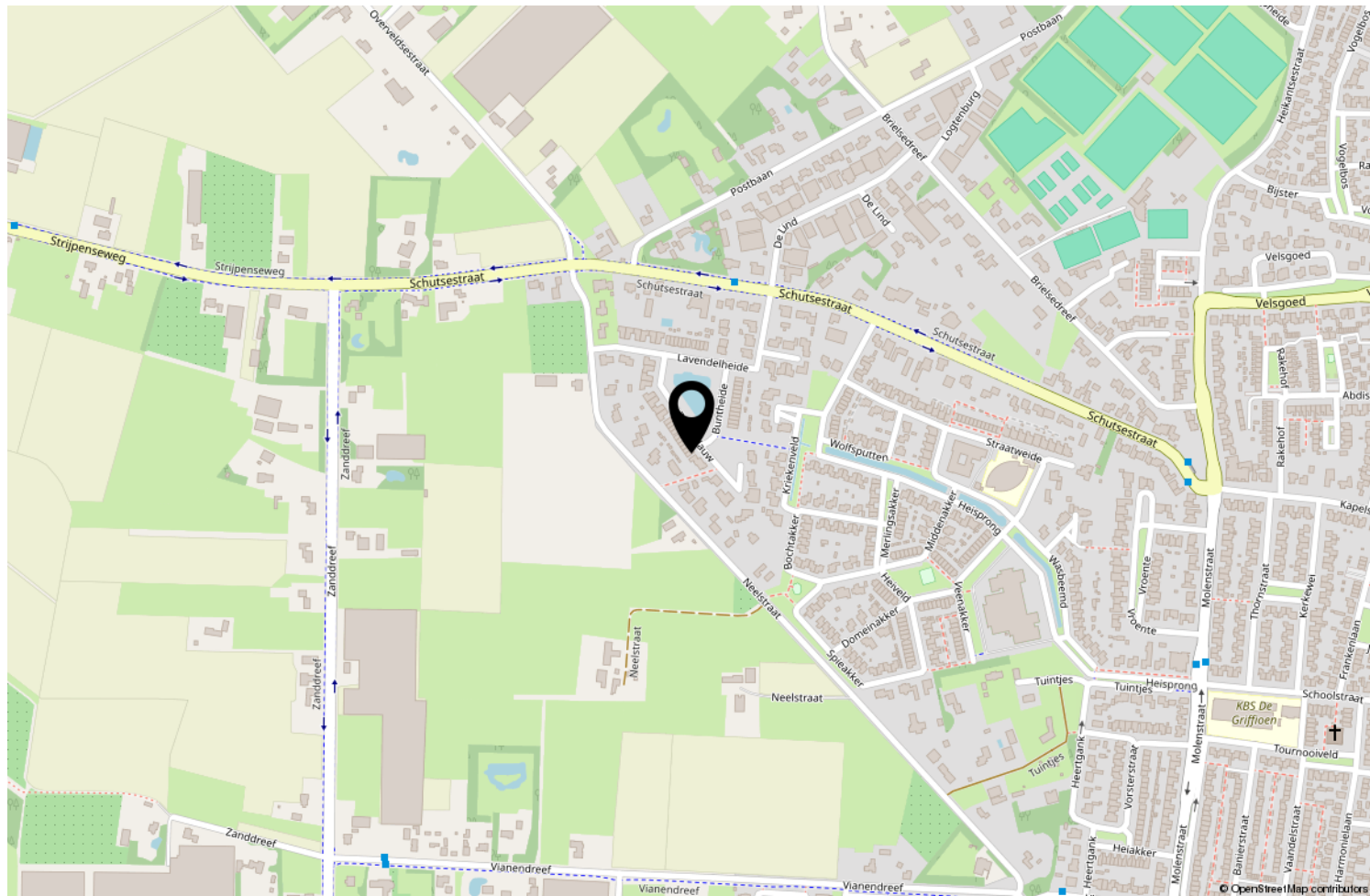
0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Prinsenveld	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3369	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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 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.zonnedauw36.nl



Zonnedauw 36, 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.

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.

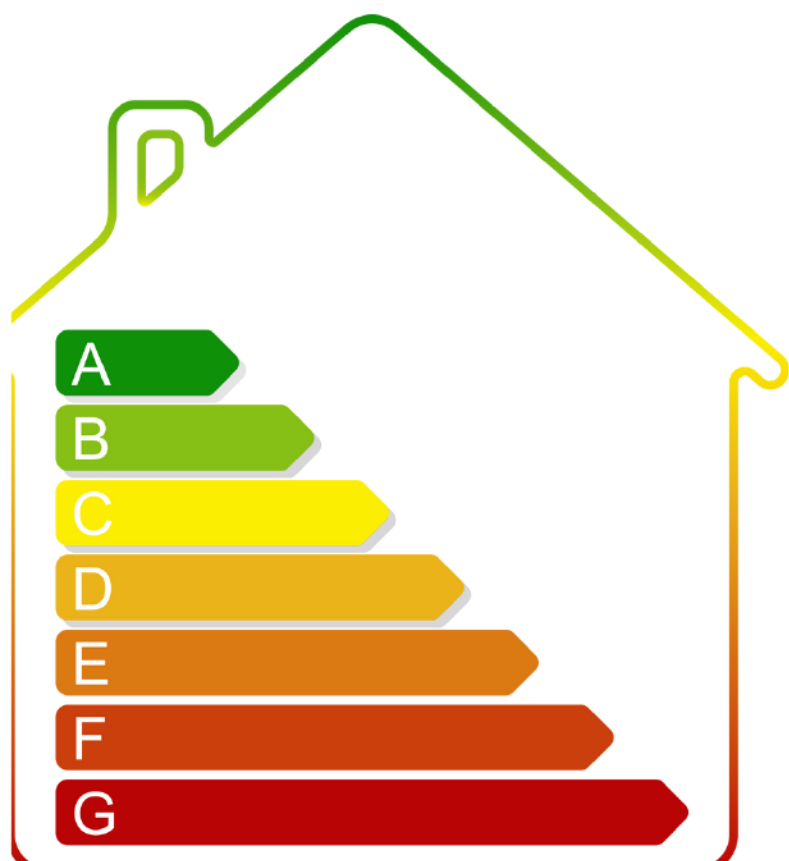


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 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



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 waardebepaling
aan door onderstaande
QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00



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



This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general note-taking. There are no margins, text, or other markings on the page.

Aantekeningen



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