

TE KOOP



Luttelhof 4

Prinsenbeek

Vraagprijs

€ 725.000 k.k.

Instapklare en onderhoudsarme patiobungalow, gebouwd in 2018. Volledig gelijkvloers en seniorproof, met veel lichtinval en een fijne patio. Rustig gelegen in een hofje met uitzicht over het parkje. Met eigen oprit, carport, inpandige berging en 4 zonnepanelen. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand.



Vraagprijs

€ 725.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	211 m ²
Tuinoppervlakte	26 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	2
Bouwjaar	2018
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2019
Gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²



Luttelhof 4 Prinsenbeek

Op een uitstekende en rustige locatie staat deze in 2018 gebouwde, instapklare en onderhoudsarme patiobungalow. De woning ligt in een aantrekkelijk hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer en biedt een mooi uitzicht over het parkje aan de voorzijde. Dankzij de grote raampartijen aan drie zijden valt er bijzonder veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke sfeer.

De woning is volledig seniorproof uitgevoerd, met brede deuren en een dorpelloze afwerking. Het complete woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Daarnaast beschikt de bungalow over een fijne patio, een eigen oprit, een aluminium carport, een inpandige berging en zonnepanelen. Voorzieningen zoals een medisch centrum, een bushalte en diverse winkels bevinden zich op loopafstand.

Deze comfortabele patiobungalow combineert gelijkvloers en toekomstbestendig wonen met veel licht, een hoogwaardige afwerking en een rustige ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen. Een bijzonder complete woning die zonder ingrijpende werkzaamheden kan worden betrokken.

Wetenswaardigheden

- Energielabel A;
- Kunststof kozijnen met driedubbele beglazing, draai-kiepramen en ventilatiestroken;
- Elektrische screens aan de patiozijde;
- Volledig seniorproof uitgevoerd met brede deuren en een dorpelloze afwerking;
- De aanwezige stoffering blijft achter;
- Vloerverwarming, waarbij alle kamers afzonderlijk te verwarmen zijn;
- Voorzien van 4 zonnepanelen;
- De inpandige berging en badkamer zijn voorzien van een Solatube voor natuurlijk daglicht;
- De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer;
- Rustige ligging in een hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer;
- Een medisch centrum, bushalte en winkels bevinden zich op loopafstand;

Entree



Oprit en carport, de eigen oprit is aangelegd met sierbestrating en biedt voldoende ruimte om eenvoudig op eigen terrein te parkeren. De aluminium carport is voorzien van zonwerende beglazing en energiezuinige ledverlichting.

Entree, via de ruime entree betreedt u de woning. Deze lichte en verzorgde ruimte is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer en biedt plaats aan een garderobehoek. Hier bevindt zich tevens de meterkast, die onder meer is voorzien van tien groepen, aardlekbeveiliging en twee glasvezelaansluitingen. Vanuit de entree zijn de verschillende vertrekken van de woning bereikbaar.

Toilet, de toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Hal



Hal



Inpandige berging



Technische ruimte en inpandige berging, in de technische ruimte bevinden zich de Intergas-combiketel, de unit voor de mechanische ventilatie, de vloerverwarmingsunit en de omvormer van de zonnepanelen. Ook in deze ruimte is de pvc-vloer doorgelegd. De inpandige fietsenberging is zowel vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar. De berging is praktisch afgewerkt met een pvc-vloer en beschikt over elektra. Een Solatube zorgt hier voor een prettige toetreding van natuurlijk daglicht.

Wasruimte

Ook in de separate wasruimte loopt de pvc-vloer netjes door. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, waardoor deze praktisch en uit het zicht kan worden opgesteld.

Inpandige berging



Wasruimte



Woonkamer



Woonkamer

De royale woonkamer bestaat uit een comfortabel zitgedeelte en een ruim eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van bijzonder veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht op zowel de patio als het parkje aan de voorzijde. Het eetgedeelte biedt volop plaats aan een grote eettafel. De open verbinding met de keuken zorgt voor een aangename en gezellige leefruimte. De woonkamer is verzorgd afgewerkt met een fraaie pvc-vloer, gestucte wanden en een plafond met spuitwerk. Aan de patiozijde zijn elektrische screens aangebracht, waarmee de lichtinval en warmte eenvoudig kunnen worden gereguleerd.

Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Open keuken

De open keuken is een bijzonder lichte en uitnodigende ruimte, mede dankzij de grote glaspui aan de patioszijde. De keuken beschikt over een royaal kookeiland en een lange wandopstelling, waardoor er volop werk- en bergruimte aanwezig is. Het kookeiland is uitgerust met een vierpits inductiekookplaat, afzuigkap, anderhalve spoelbak, vaatwasser en extra stopcontacten. In de wandopstelling bevinden zich onder andere een vriezer met vijf laden, een grote koelkast, een magnetron, een oven en een sfeervolle coffee corner. Diverse laden zijn voorzien van praktische binnenladen en meerdere onderkasten zijn uitgevoerd met uittrekladen. Vanuit de keuken is de patio direct bereikbaar. De deur naar de patio is voorzien van een praktische harmonica-hordeur.

Keuken



Keuken





Slaapkamer 1, aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fijne slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met een pvc-vloer, gestucte wanden en een plafond met spuitwerk. De ruimte is uitstekend te gebruiken als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer.

Slaapkamer 2, de royale hoofdslaapkamer eveneens gelegen aan de voorzijde biedt een mooi uitzicht op het parkje voor de woning. Ook deze kamer is verzorgd afgewerkt met een pvc-vloer, gestucte wanden en een plafond met spuitwerk. De grote vaste kast, voorzien van hang- en leggedeelten en praktische laden, blijft in de woning achter. Vanuit de slaapkamer biedt een praktische schuifdeur toegang tot de badkamer.



Slaapkamer 1 en 2



Badkamer, de ruime badkamer is volledig betegeld. De ruimte is voorzien van een royale inloepdouche met klapstoeltje, een tweede toilet in de vorm van een wandcloset en een elektrische handdoekradiator. Daarnaast is er een compleet wastafelmeubel met laden, een kastje en een spiegel aanwezig. De Solatube zorgt voor een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht.



Badkamer

Patio



Patio



Patio

De fijne patio vormt een heerlijke, beschutte buitenruimte en biedt een mooi uitzicht op het aangrenzende parkje. De patio is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en voorzien van elektra en een buitenkraan. Dankzij de directe toegang vanuit de keuken vormt deze buitenruimte een natuurlijk verlengstuk van het woongedeelte.



Patio



Parkje



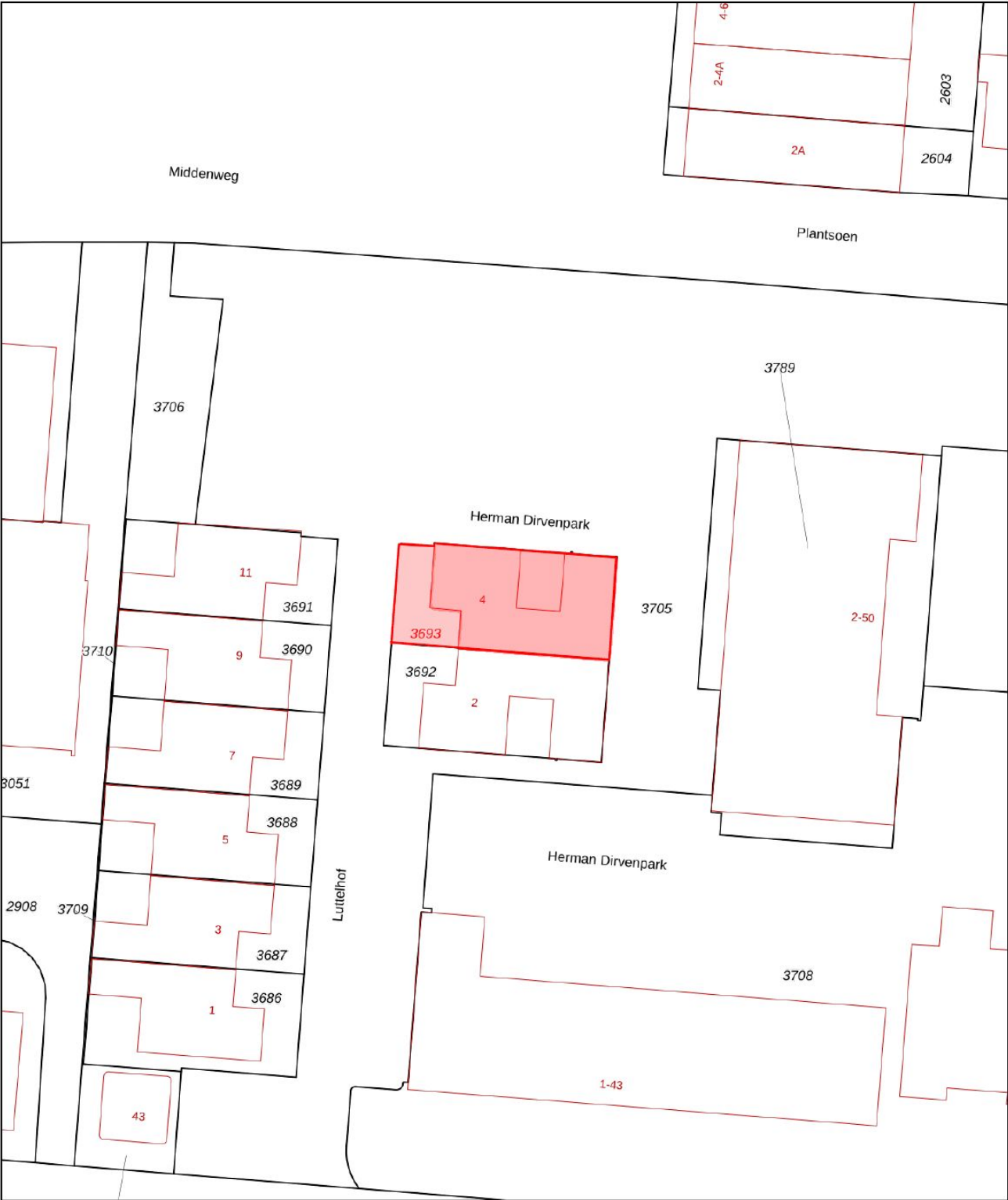
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Prinsenbeek

Sectie F

Perceel 3693

kadaster

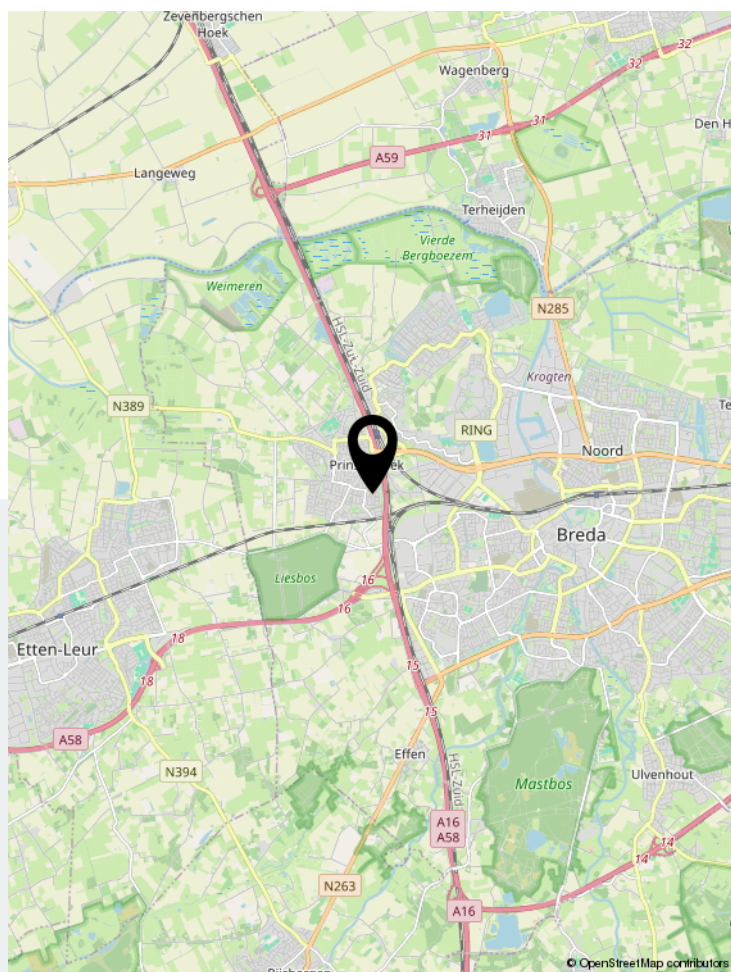
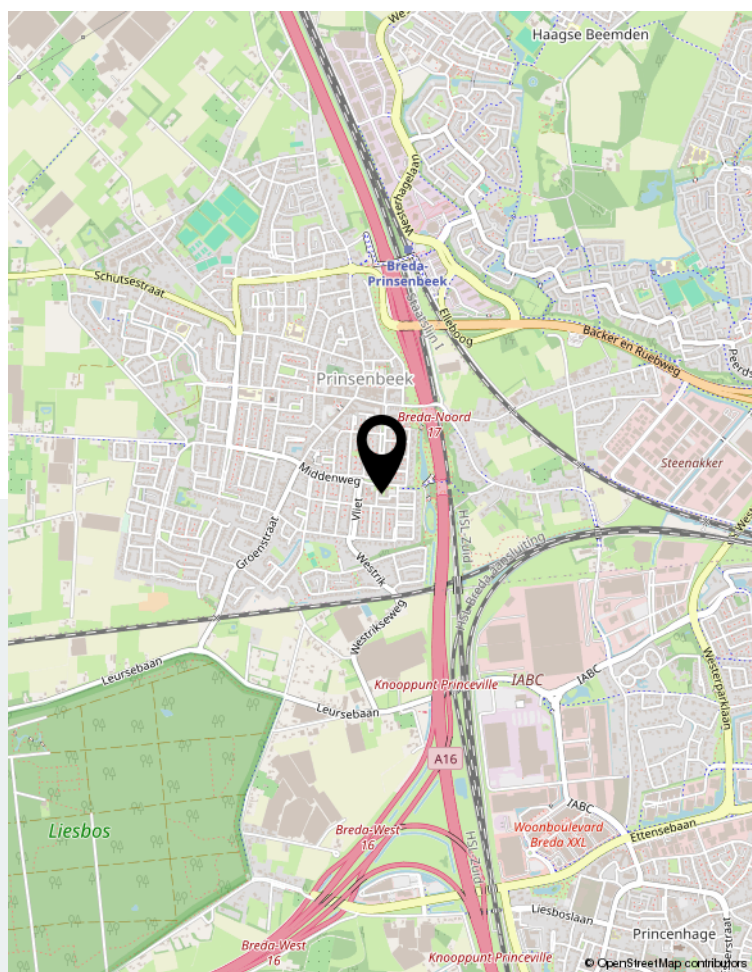
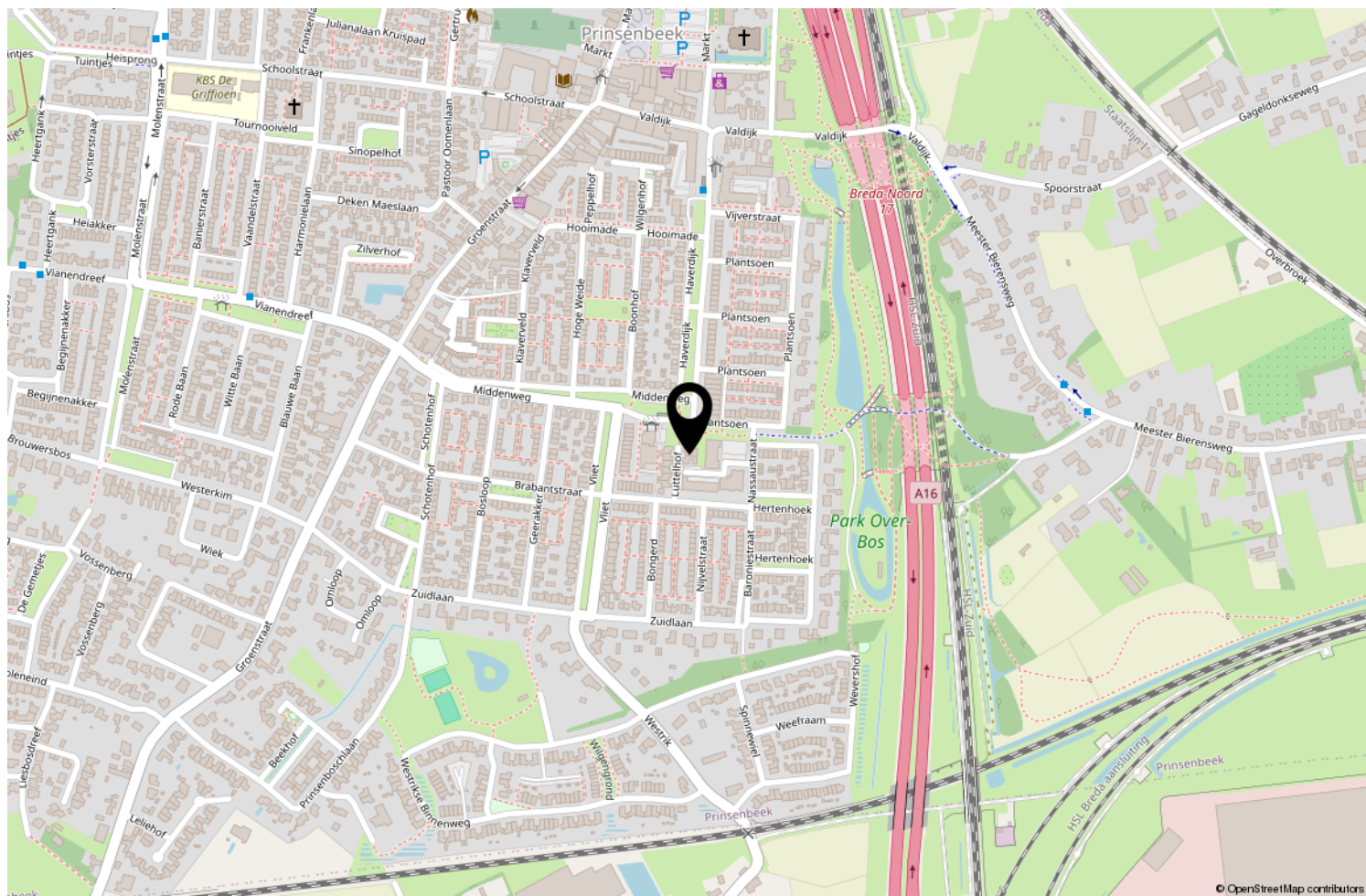


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026

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.



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.

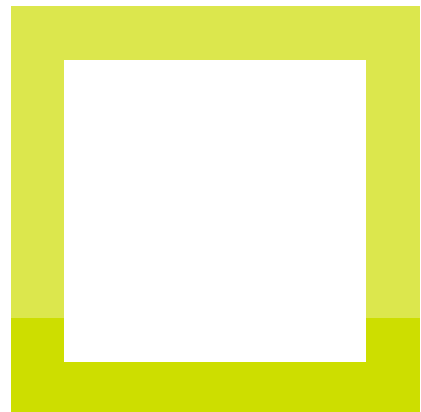
www.luttelhof4.nl



Luttelhof 4, 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.

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

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!**

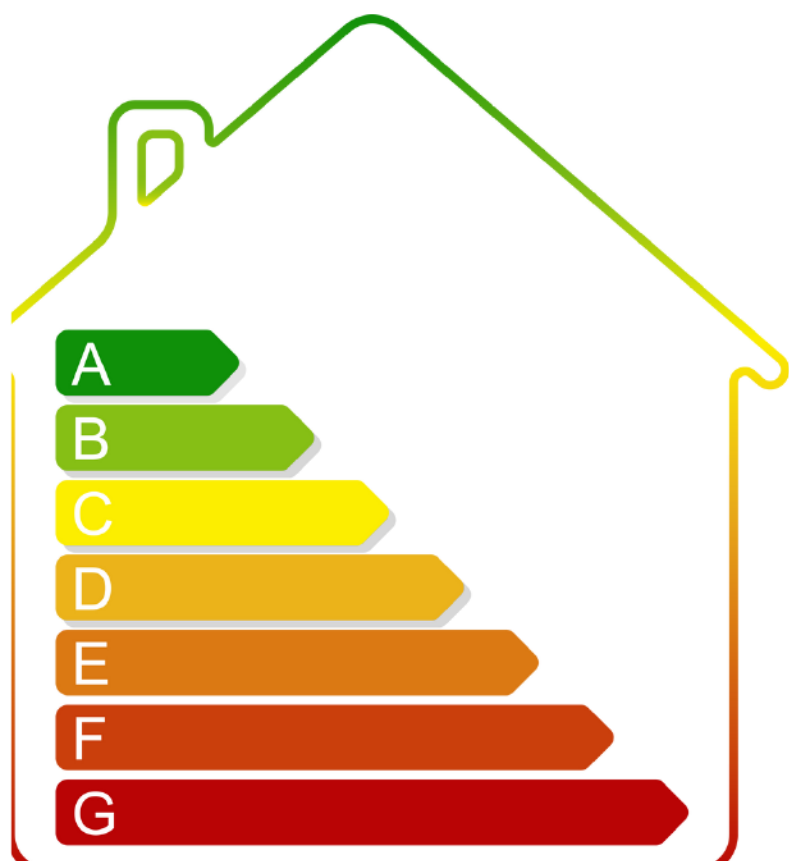


info@HenSmakelaardij.nl



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





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