

TE KOOP



Moleneind 35

Prinsenbeek

Keurig onderhouden en over de volle breedte uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Gelegen op een ruim hoekperceel met een voor-, achter- én zijtuin. Voorzien van een brede oprit, stenen garage en acht zonnepanelen. Rustig gelegen nabij het Liesbos, diverse voorzieningen en belangrijke uitvalswegen.

Vraagprijs

€ 550.000 k.k.



Vraagprijs

€ 550.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	238 m ²
Tuinoppervlakte	59 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1987
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2021
Externe bergruimte	19 m ²



Moleneind 35 Prinsenbeek

ALGEMEEN

Deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning heeft verrassend veel te bieden. De woning is over de gehele breedte uitgebouwd en ligt op een ruim hoekperceel met een voor-, achter- én zijtuin. Ook beschikt de woning over een brede oprit, een stenen garage en acht zonnepanelen. Een fijne gezinswoning!

De woning is gebouwd in 1987 en door de jaren heen met zorg onderhouden. De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor extra leefruimte en een fijne verbinding met de tuin. De woning is vanuit de bouw voorzien van spouw-, vloer- en dakisolatie en beschikt grotendeels over dubbele beglazing en HR++ glas. In 2021 is de woning verder verduurzaamd met de plaatsing van 8 zonnepanelen.

Deze woning ligt op een uitstekende locatie in Prinsenbeek. Op nog geen 10 fietsminuten zijn winkels, scholen, sportfaciliteiten, horeca en het gezellige dorpscentrum te vinden. Ook het Liesbos ligt op loopafstand. Dankzij de nabijheid van het NS-station Breda-Prinsenbeek én de uitvalswegen richting de A16 en A58 is ook de bereikbaarheid uitstekend.

Bijzonderheden

- Over de gehele breedte uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning;
- Gelegen op een hoekperceel met voor-, achter- en zijtuin;
- Brede oprit en stenen garage;
- Vier slaapkamers;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Energielabel B;
- NS-station en het Liesbos op korte afstand;

Entree



Entree, de entree biedt toegang tot de meterkast, een praktische trapkast en het toilet. De entree is afgewerkt met een tegelvloer.

Toilet, het gemoderniseerde toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

Woonkamer, De sfeervolle L-vormige woonkamer voelt warm en uitnodigend aan dankzij de brede eikenhouten vloer en de strak vormgegeven haard. De ramen aan de voor- en zijkant zorgen voor een prettige lichtinval. De wanden zijn afgewerkt met behang en stucwerk en het spuitwerkplafond is voorzien van inbouwspots.

Hal



Woonkamer



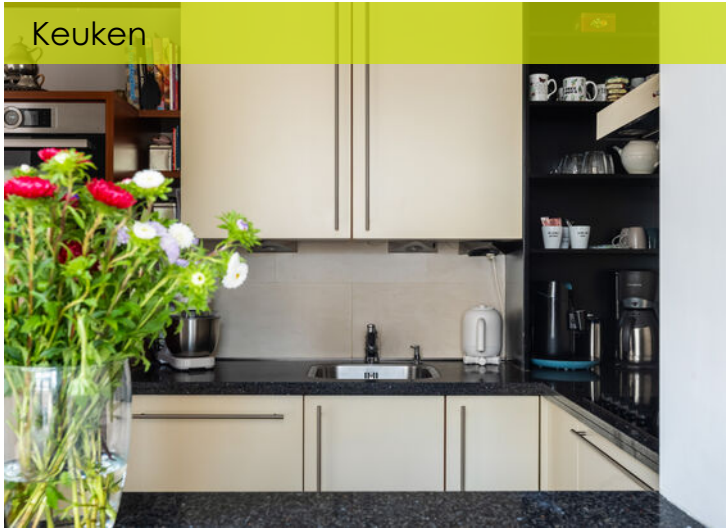


Woonkamer

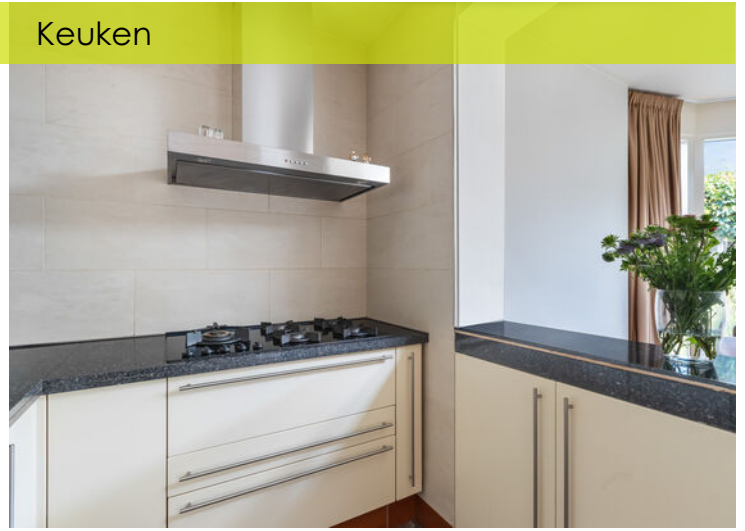


Woonkamer

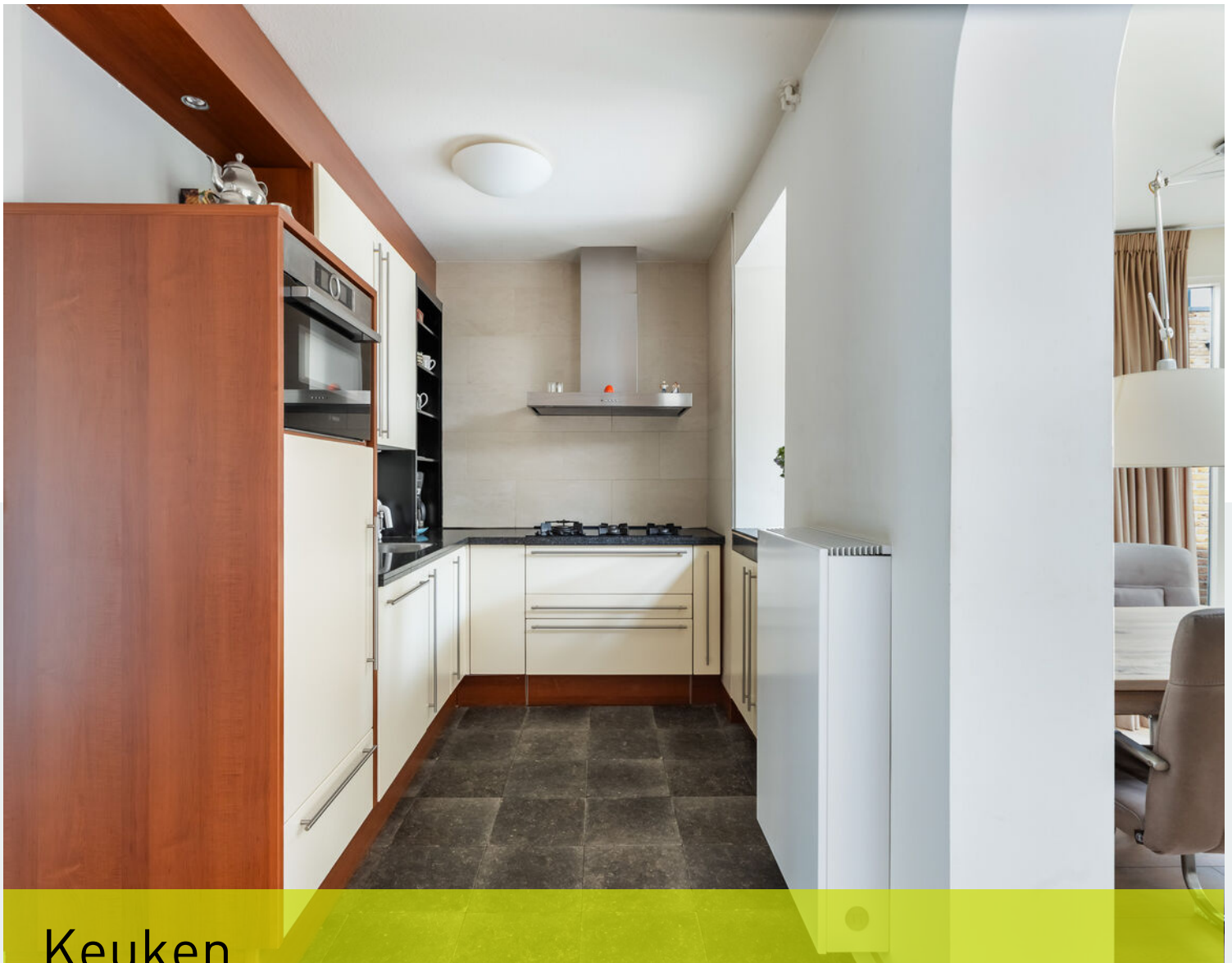
Keuken



Keuken



Semi-open keuken, de semi-open keuken is ingericht met een vanillekleurige hoekopstelling en een natuurstenen werkblad van graniet. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, vijf pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Er is veel werk- en bergruimte aanwezig. Daarnaast beschikt de keuken over verlichting onder de bovenkastjes, een coffee corner en een extra aanrechtblad ter hoogte van de doorkijk naar de tuinkamer. Ook hier ligt een houten vloer, waarop momenteel zeil is aangebracht.



Keuken

Eetkamer



Eetkamer



Eetkamer

De eetkamer is omstreeks 1994 aangebouwd. De eikenhouten vloer vanuit de woning is in deze ruimte doorgelegd. Dankzij de lichtkoepel en de openslaande tuindeuren is dit een heerlijk lichte ruimte met een fijne verbinding naar de tuin.



Eetkamer

Slaapkamer 1



Overloop, de overloop heeft een raam in de zijgevel en biedt toegang tot drie kamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van spachtelputz wandafwerking, een met zeil afgewerkte vloer en een spuitwerk plafond. De kamer beschikt over een grote vaste kastenwand met hang- en leggedeelten en laden.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van glasvliesbehang op de wanden, zeil afgewerkte vloer en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3

Kleinere slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde. Deze kamer is momenteel ingericht als waskamer en beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast zijn een keukenblad met spoelbak en een met zeil afgewerkte vloer aanwezig.



Slaapkamer 3



Badkamer, de gemoderniseerde badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloofdouche met regen- en handdouche, een tweede hangend toilet en een designradiator. Het badkamermeubel beschikt over twee waskommen, bergruimte en twee spiegels met verlichting.



Badkamer



Zolderkamer, de zolder is bereikbaar via een vaste trap. De ruime zolderkamer is uitermate geschikt om als slaapkamer te gebruiken. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en de schuine dakvlakken zijn voorzien van MDF-panelen. Zowel aan de voor- als achterzijde bevinden zich praktische bergkastjes. Dankzij het raam in de zijgevel en de twee Velux-dakramen met verduistering aan de achterzijde beschikt de ruimte over prettig daglicht. In de aparte cv-ruimte bevindt zich de Intergas-combiketel, die in 2021 is geplaatst.



Zolder / slaapkamer 4

Voortuin



Voortuin, de diepe voortuin biedt veel privacy en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en diverse vaste groenvoorzieningen. Het elektrische zonnescherm aan de voorzijde zorgt bovendien voor extra comfort in de woonkamer.

Oprit en zijtuin, de brede oprit is uitgevoerd in sierbestrating. Aan de zijgevel van de woning is een buitenkraan aangebracht. Het zijraam van de woonkamer is voorzien van een rolluik.

Garage, de stenen garage beschikt over een betonvloer, elektra en een stalen kanteldeur. Dankzij de hoogte van de garage is er ruimte voor een bergvliering.

Voortuin



Oprit / garage



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuint, de achtertuint ligt op het noorden en biedt gedurende de gehele dag zowel zonnige als schaduwrijke plekken. De tuint is verzorgd aangelegd met vaste beplanting en meerdere terrassen in sierbestrating. Via een houten poort naast de garage is de oprit vanuit de achtertuint bereikbaar.



Achtertuint



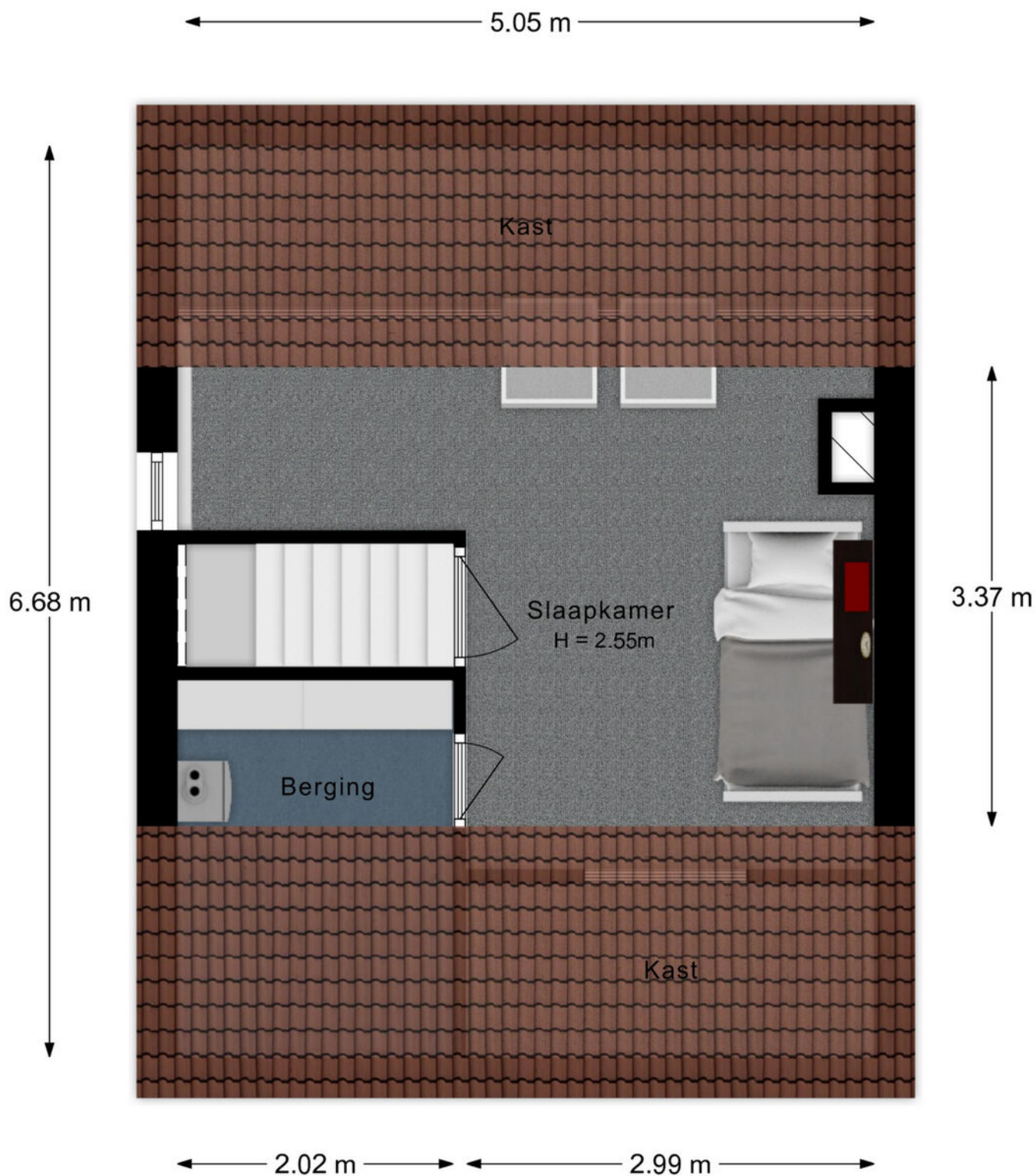
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



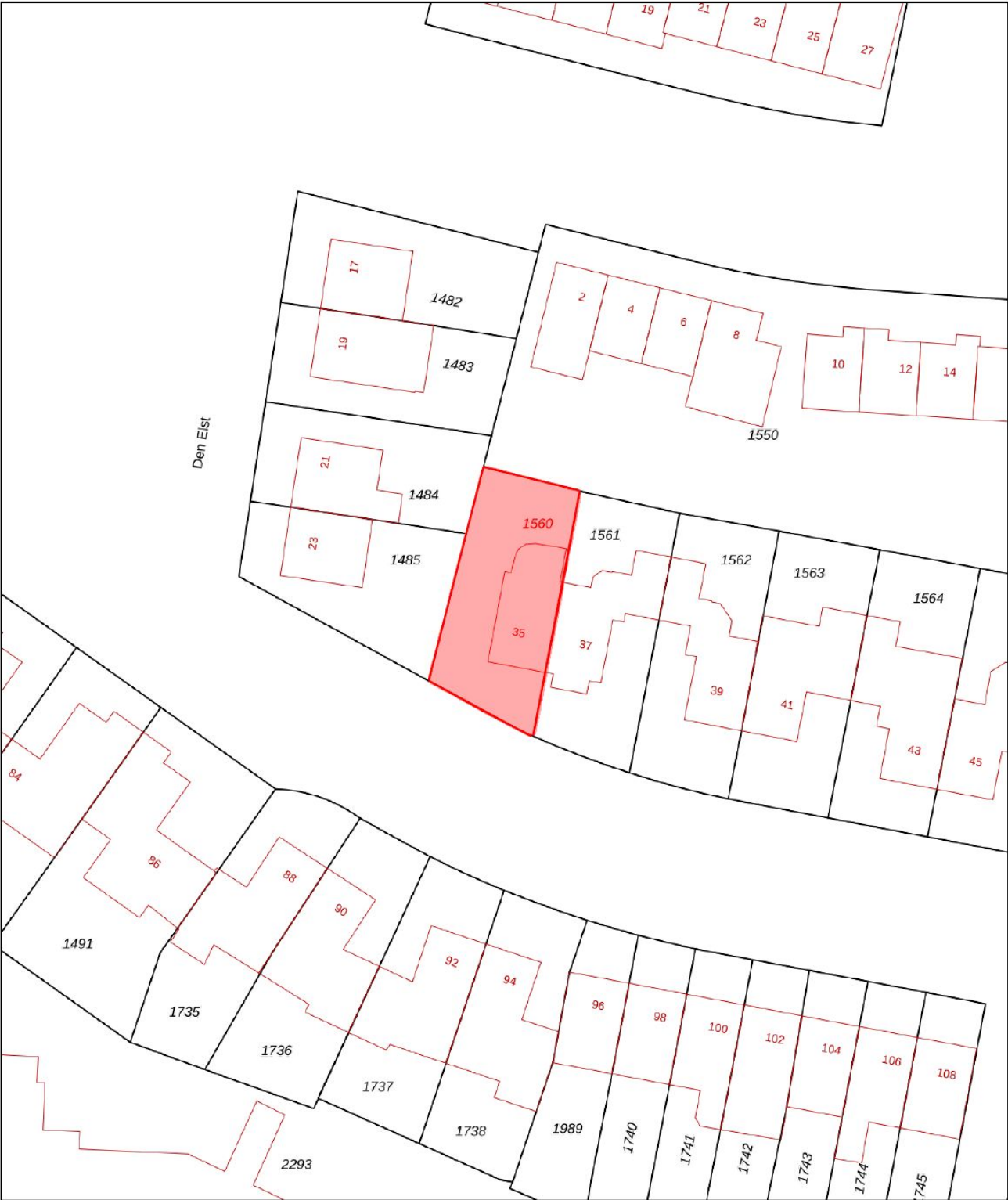
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Prinsenbeek

Sectie H

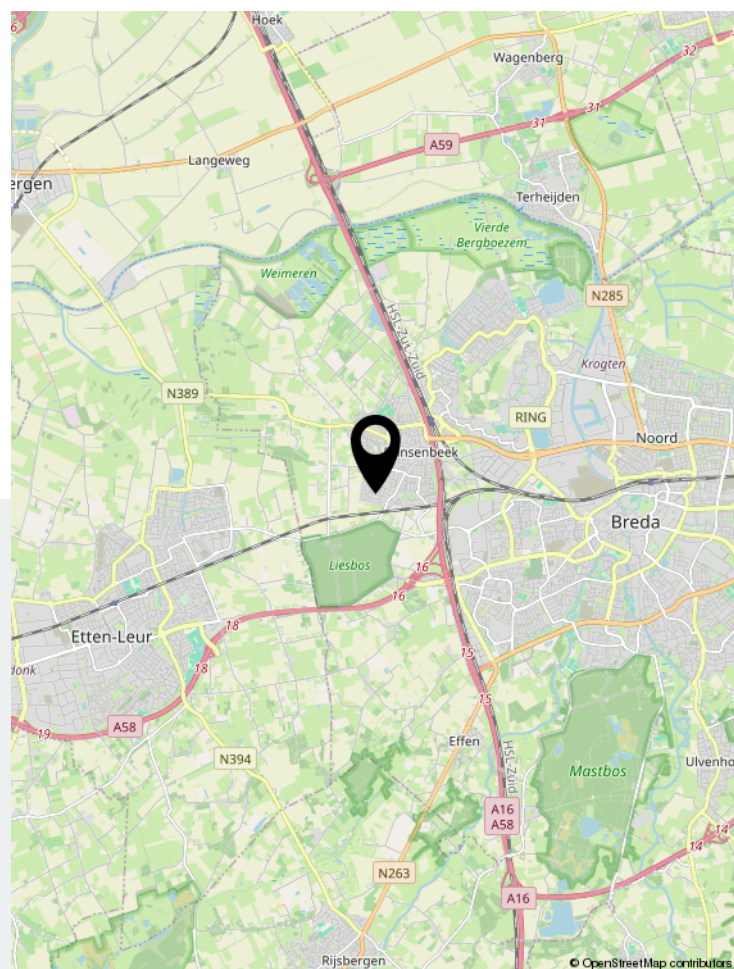
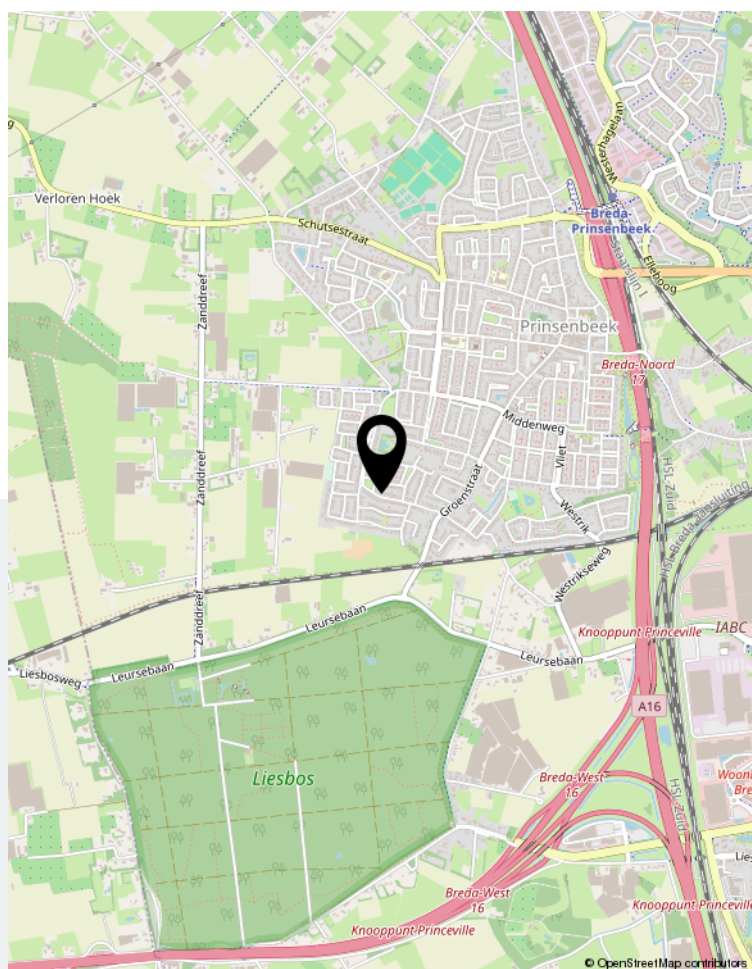
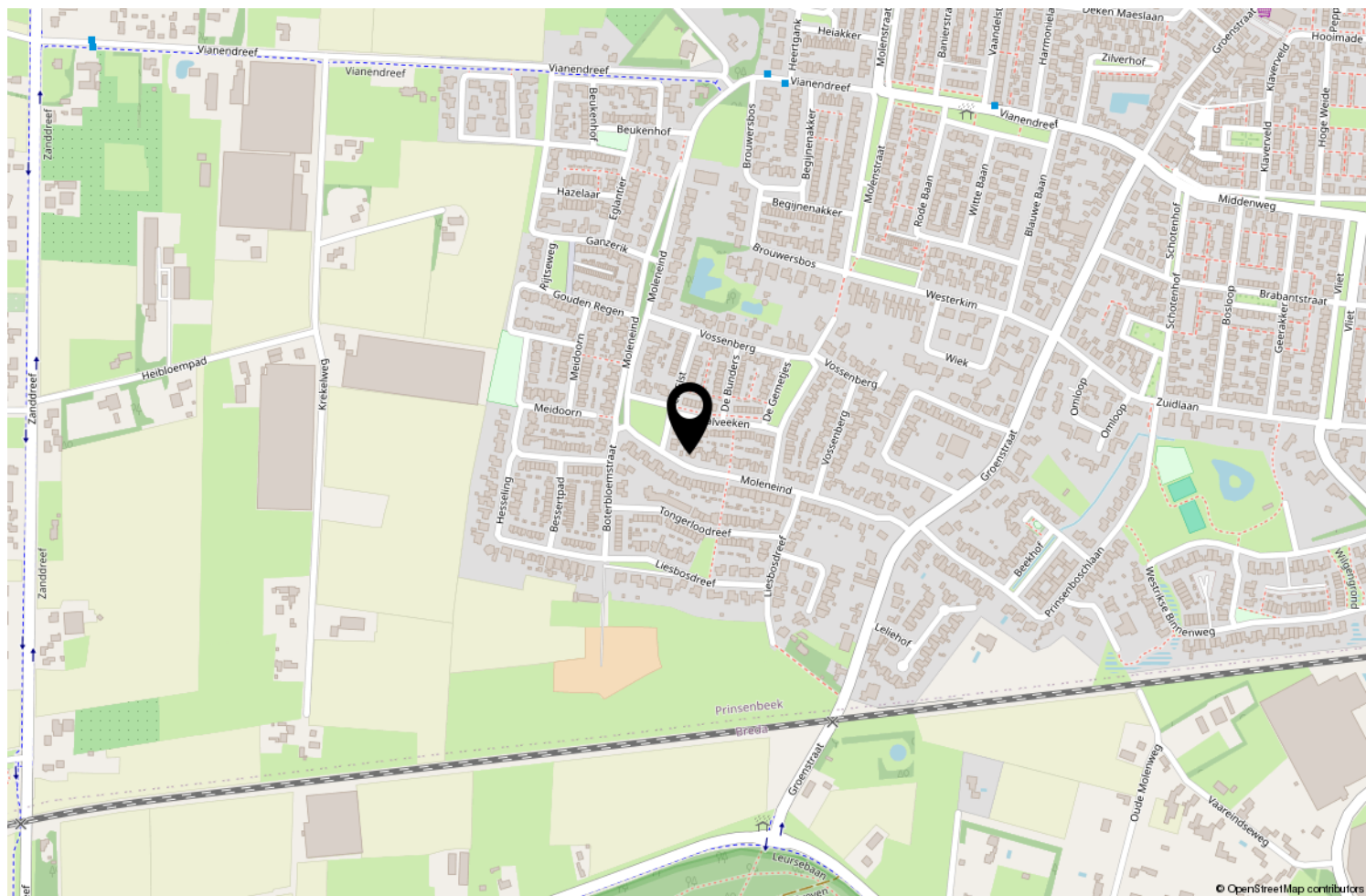
Perceel 1560

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.moleneind35.nl



Moleneind 35, 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.

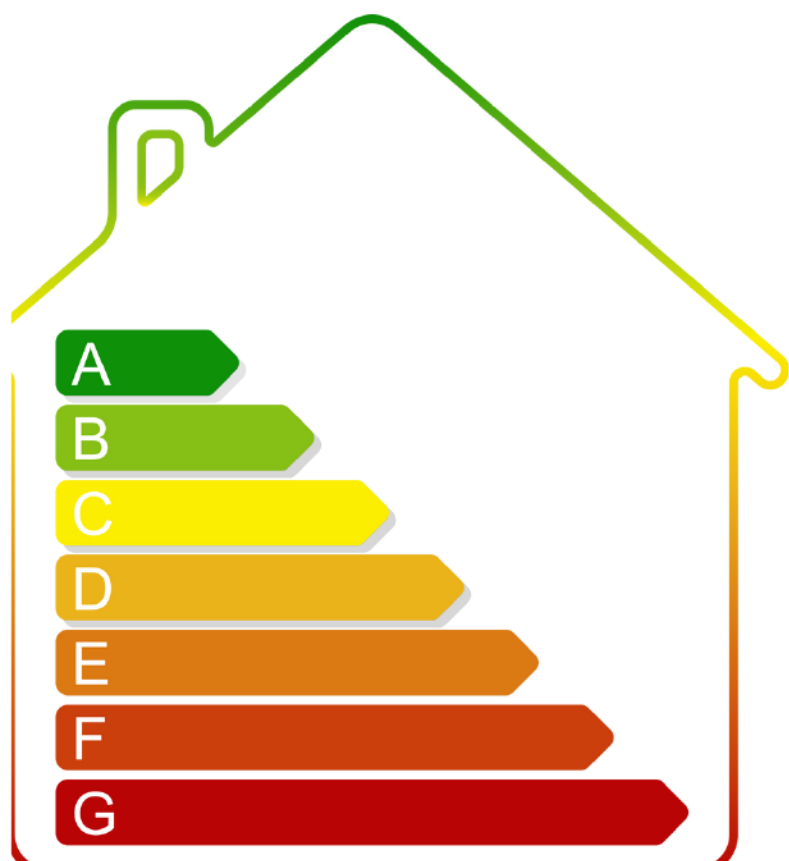


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 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

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.

The advertisement features a background image of a young couple sitting on a wooden bench outdoors, looking at a smartphone together. In the bottom left corner, there is a circular inset photo of a man, Siny Snel, smiling. Overlaid on the image are two text boxes. The top box is blue with white text and the NVM logo. The bottom box is white with black text and the HS Makelaardij logo.

"Wij zetten net dat stapje meer"

De beste plek voor jou 

 **HS**
MAKELAARDIJ

Siny Snel
NVM Makelaar en Taxateur
Prinsenbeek, Breda en omstreken
info@HenSmakelaardij.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



[illegible]

Aantekeningen

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, providing a guide for handwriting or typing. The background is a clean, solid white color.

Aantekeningen



Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebepaling.

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