TE KOOP



€ 500.000,- k.k.

Grote Spie 76

Breda

Ruime, lichte en keurig onderhouden eengezinswoning met vijf slaapkamers in het gewilde Boeimeer. Sfeervolle woonkamer met eiken vloer, open haard en openslaande deuren naar de privacyrijke tuin met berging en achterom. Rustig gelegen, met voorzieningen, centrum, Ginneken en Mastbos dichtbij.

H&S MAKELAARDIJ *Net dat stapje meer!*

H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl



€ 500.000,- k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	156 m²
Inhoud	408 m³
Tuinoppervlakte	47 m²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1960
Energielabel	C
Bouwjaar CV ketel	2003
Externe bergruimte	7 m²



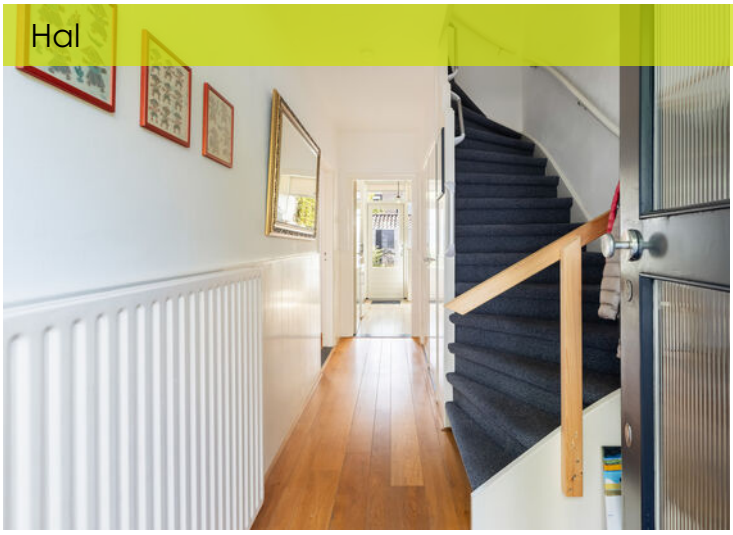
Grote Spie 76 BREDA

Op een gewilde locatie in de wijk Boeimeer ligt deze ruime, keurig onderhouden eengezinswoning met vijf slaapkamers, een privacy biedende achtertuin op het westen, een stenen berging en een achterom. De grote raampartijen en de gunstige zonligging zorgen voor volop daglicht in alle vertrekken. Op de begane grond geven de massief eiken vloeren, de open haard en de openslaande tuindeuren de woning een warme en uitnodigende uitstraling. De vijf slaapkamers zijn verdeeld over twee verdiepingen en bieden volop ruimte. Een bijzonder detail is de authentieke wastafel met marmeren achterwand op de tweede verdieping.

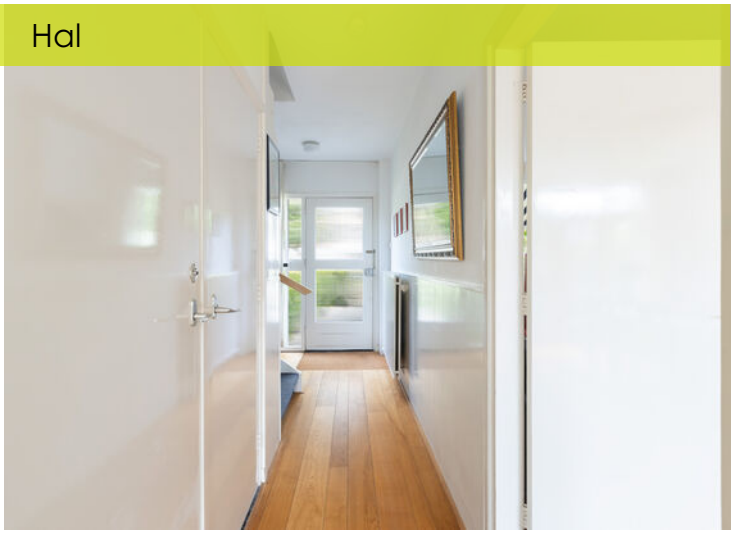
De ligging combineert rust met het gemak van de stad: tal van voorzieningen bevinden zich binnen handbereik en zowel het gezellige centrum van Breda als het Ginneken en het Mastbos zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met openbaar vervoer in de omgeving en de zuidelijke rondweg met aansluitingen op de A27, A58 en A16.

Bijzonderheden
- Ruime eengezinswoning op een gewilde, rustige en centrale locatie in Boeimeer;
- Keurig onderhouden, met veel daglicht in alle vertrekken dankzij de grote raampartijen;
- Nagenoeg alle ramen en kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, met draai-kiepfunctie, dubbel glas en goed sluitwerk;
- Het centrum van Breda, het Ginneken en het Mastbos liggen op enkele fietsminuten afstand;
- Veel voorzieningen bevinden zich binnen handbereik;
- Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en via de zuidelijke rondweg, met aansluitingen op de A27, A58 en A16;
- Privacy biedende achtertuin op het westen, met stenen berging en achterom;
- Elektrische zonneschermen aan zowel de achterzijde als de voorzijde van de woning;

Hal



Hal



Entree/hal, de ruime entree vormt een verzorgd welkom en is afgewerkt met een massief eiken vloer, wanden met lambrisering en een gestuct plafond. Hier bevindt zich onder meer de trap-/ kelderkast met de meterkast, voorzien van zes groepen en aardlekbeveiliging. De kelder biedt een praktische, constant koele opbergruimte.

Toilet, de geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

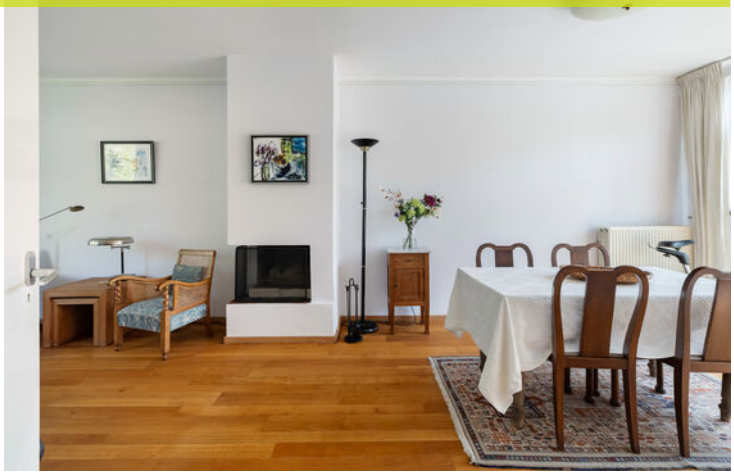


Entree

Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer
De lichte doorzonwoonkamer heeft een warme uitstraling dankzij de massief eiken vloer en de open haard. De wanden en het plafond zijn strak gestuct. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de openslaande tuindeuren een directe verbinding vormen met de gezellige achtertuin.



Woonkamer



Keuken, de gesloten keuken is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een nette keukenopstelling met diverse boven- en onderkastjes en een extra werkblad.
De inbouwapparatuur bestaat uit een vierpits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven en een koelkast. Via een loopdeur is de tuin rechtstreeks bereikbaar.



Keuken

Slaapkamer 1



Overloop, afgewerkt met een laminaatvloer en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast met aansluiting voor wasapparatuur.

Slaapkamer 1, deze fijne, ruime slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer en twee vaste kasten met hang- en leggedeelten. De wanden en het plafond zijn strak gestuct. Een vaste wastafel met planchet en spiegel biedt extra comfort. De hardhouten ramen zijn uitgevoerd met een draai-kiepfunctie en dubbel glas.

Slaapkamer 2, ook dit is een heerlijk ruime slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een houten plafondafwerking. De vaste kast beschikt over een hang- en leggedeelte. De hardhouten draai-kiepramen zijn voorzien van dubbel glas.

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3, betreft een kleinere slaapkamer eveneens gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een laminaatvloer, strak gestucte wanden en een strak gestuct plafond. Ook hier zijn de hardhouten draai-kiepramen uitgevoerd met dubbel glas.



Slaapkamer 3



Badkamer, geheel betegeld en compleet ingericht met een douche met glazen wanden, een wastafelmeubel met laden, een spiegel en verlichting, een handdoekenradiator en een tweede toilet. In het plafond zijn dimbare inbouwspots aangebracht. Het hardhouten draai-kiepraam is voorzien van dubbel glas en een ventilatiestrook.t



Badkamer

Slaapkamer 4



Overloop, de ruime overloop is afgewerkt met laminaat en beschikt over een dakraampje. Hier bevindt zich de Nefit-combiketel uit 2003. De zolderkamer is opgesplitst in twee afzonderlijke slaapkamers.

Slaapkamer 4, deze slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en is afgewerkt met een laminaatvloer. De dakkapel is voorzien van hardhouten draai-kiepramen met dubbel glas.

Slaapkamer 5, deze slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is afgewerkt met vloerbedekking. Ook deze kamer beschikt over een dakkapel met hardhouten draai-kiepramen en dubbel glas. Een karakteristiek detail is de authentieke wastafel met marmeren achterwand, planchet en spiegel.

Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin, de gezellige achtertuin ligt op het westen en biedt veel privacy. De tuin is ingericht met sierbestrating en borders en beschikt over een elektrisch zonnescherm. Ook aan de voorzijde van de woning is een elektrisch zonnescherm aanwezig. Via een poort is de achterom bereikbaar. De stenen berging is voorzien van een zadeldak, waardoor extra bergruimte beschikbaar is. De berging beschikt daarnaast over een betonvloer, elektra en een bergvliering.

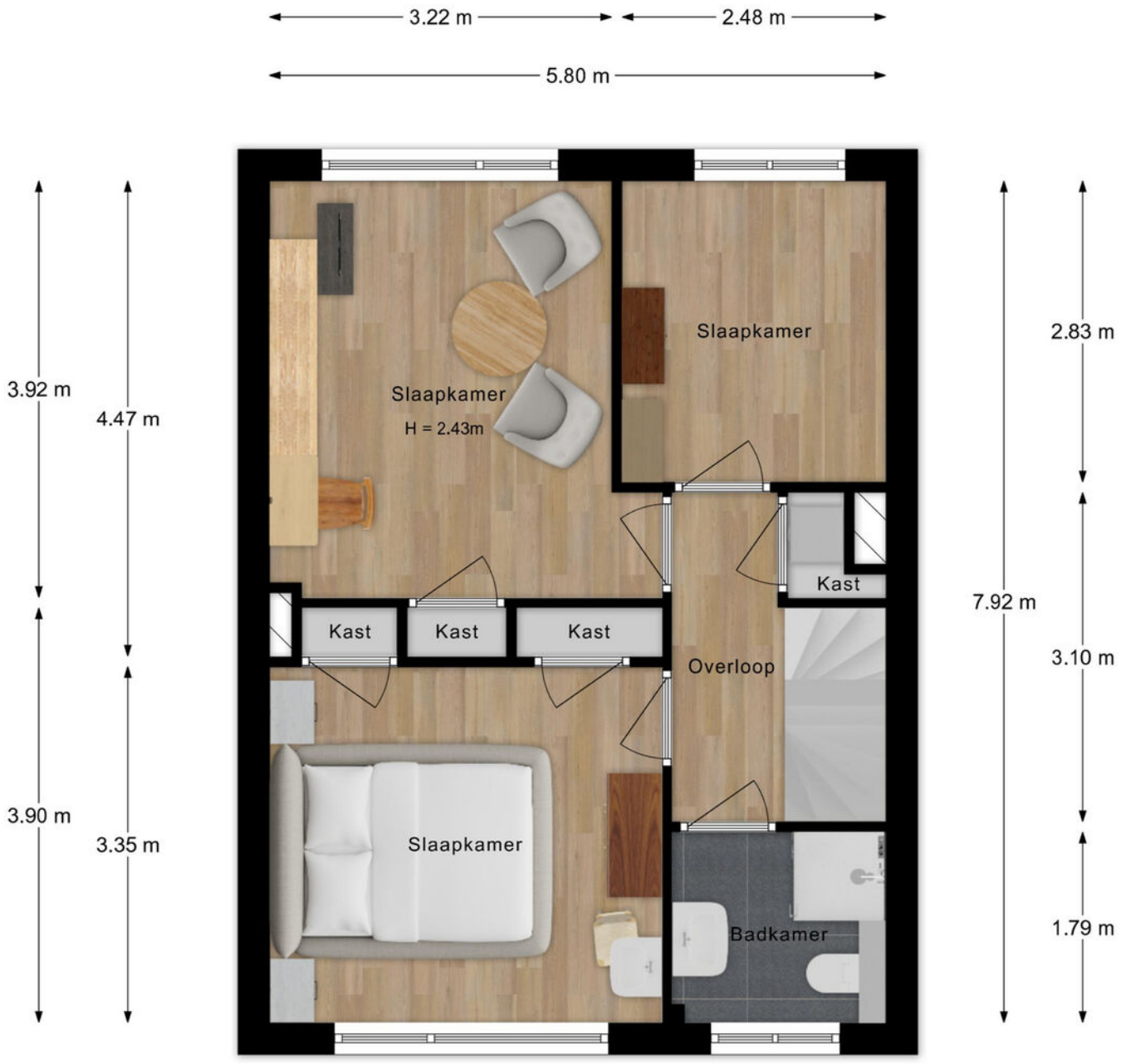


Achtertuin



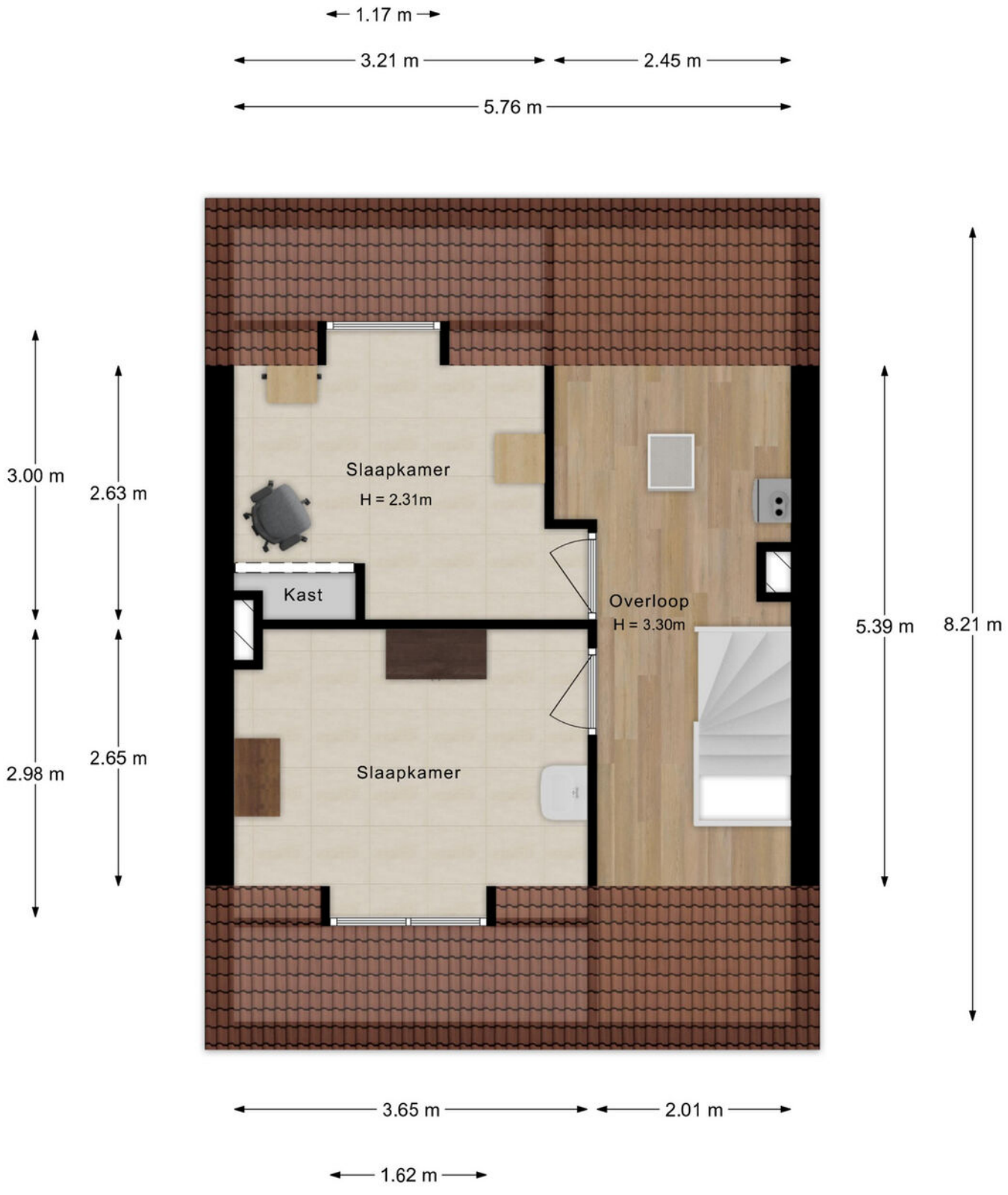
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



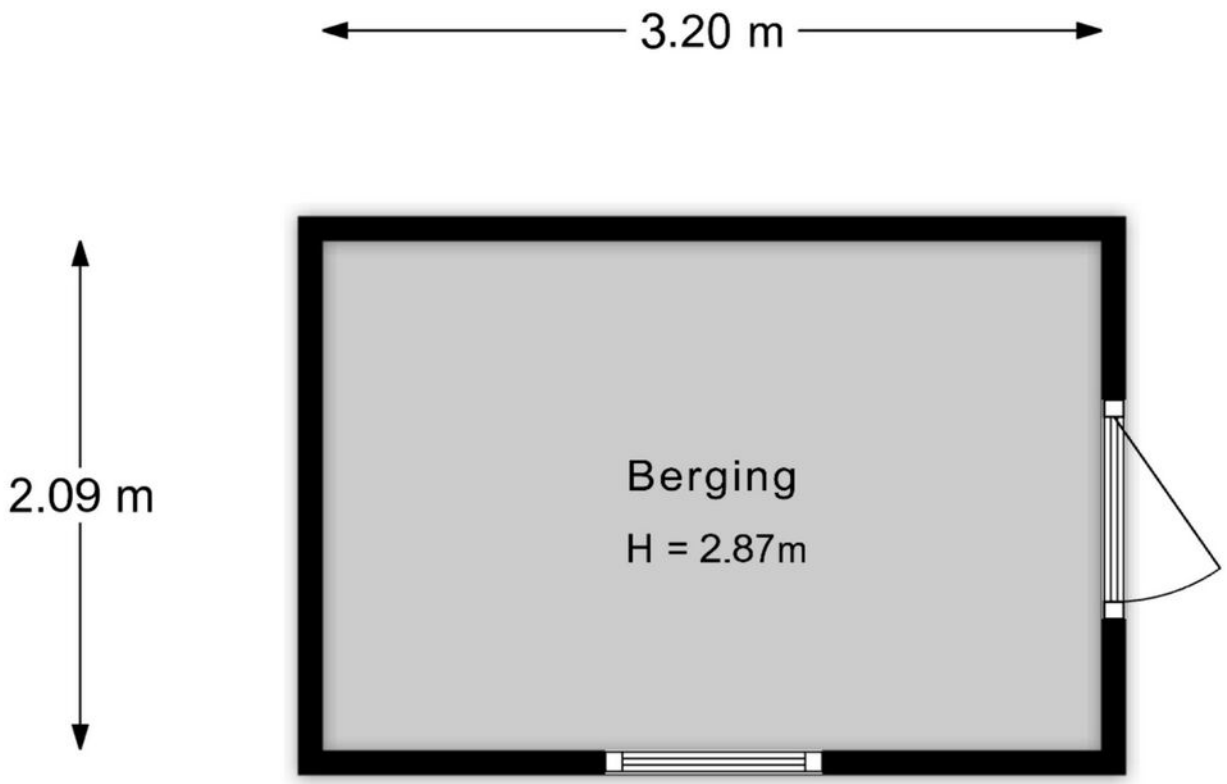
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



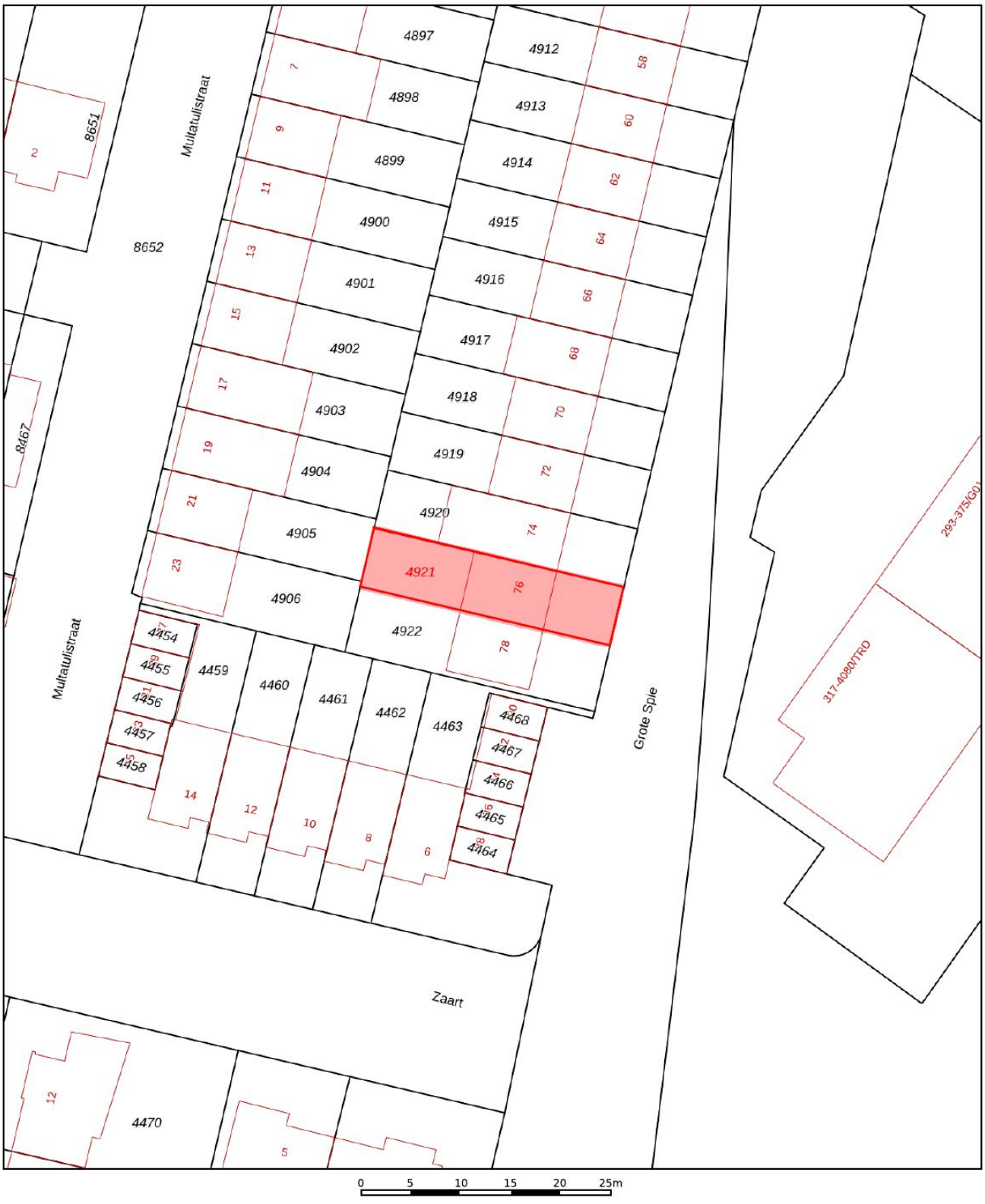
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

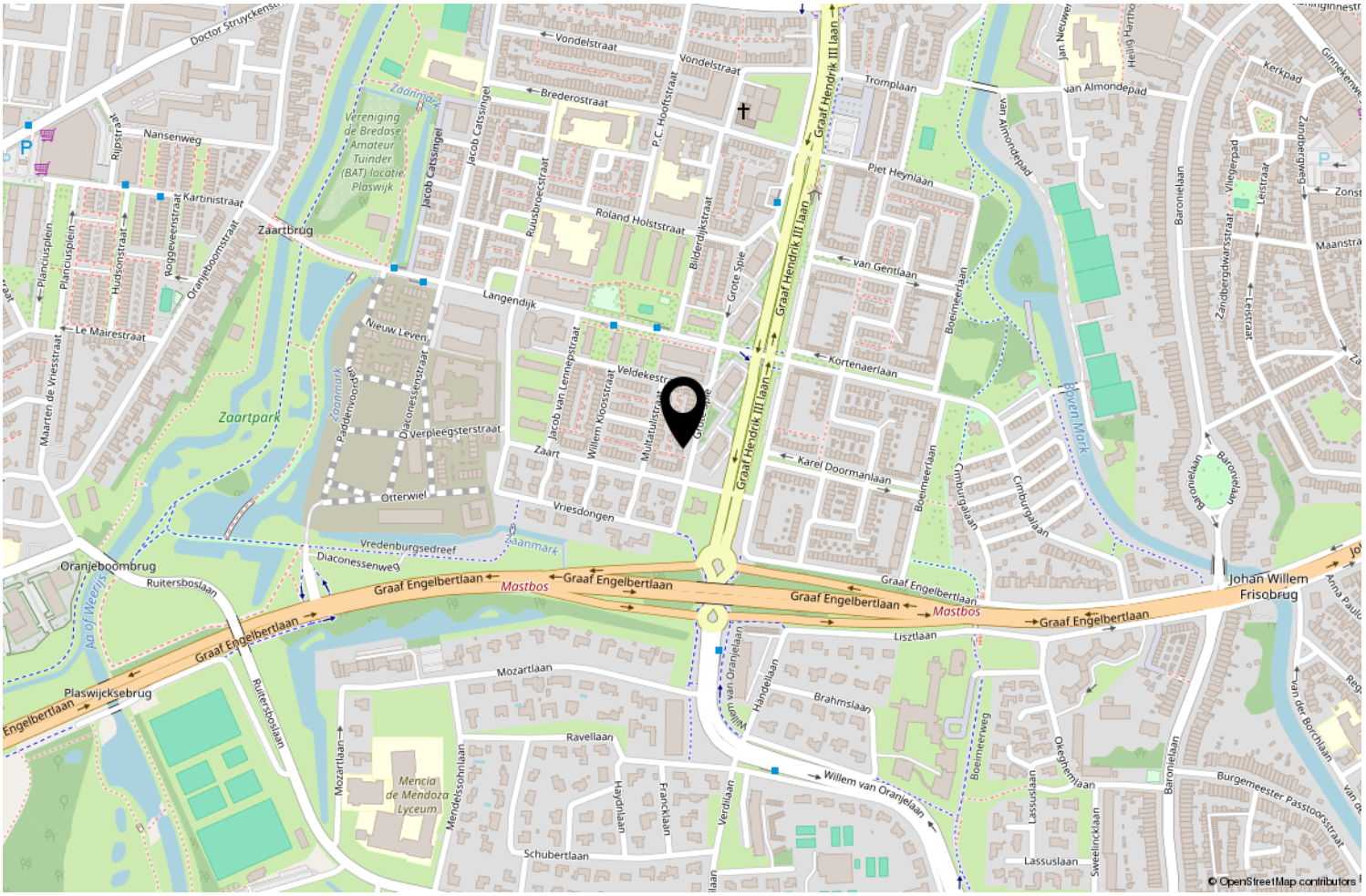
Schaal 1: 500

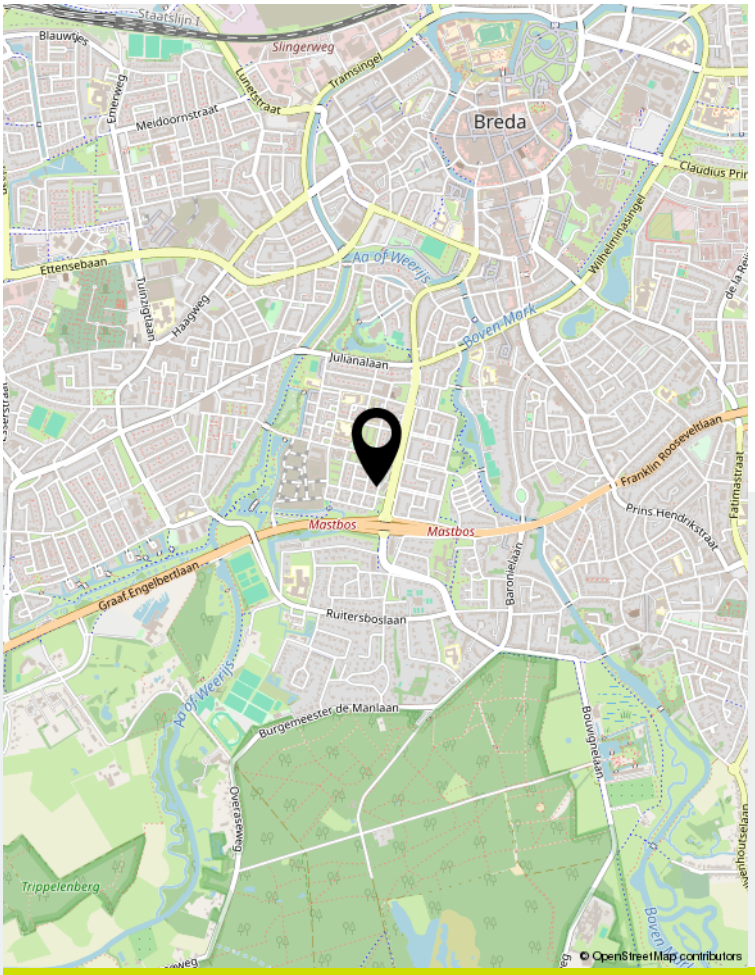
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	E
Perceel	4921

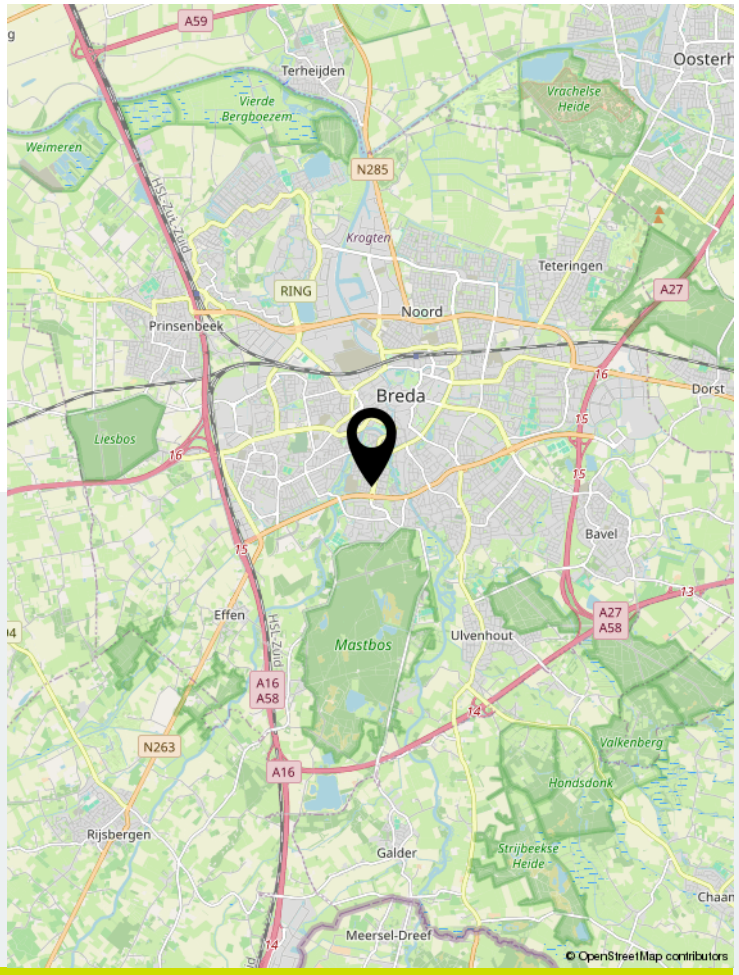
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart

www.grotespie76.nl



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.

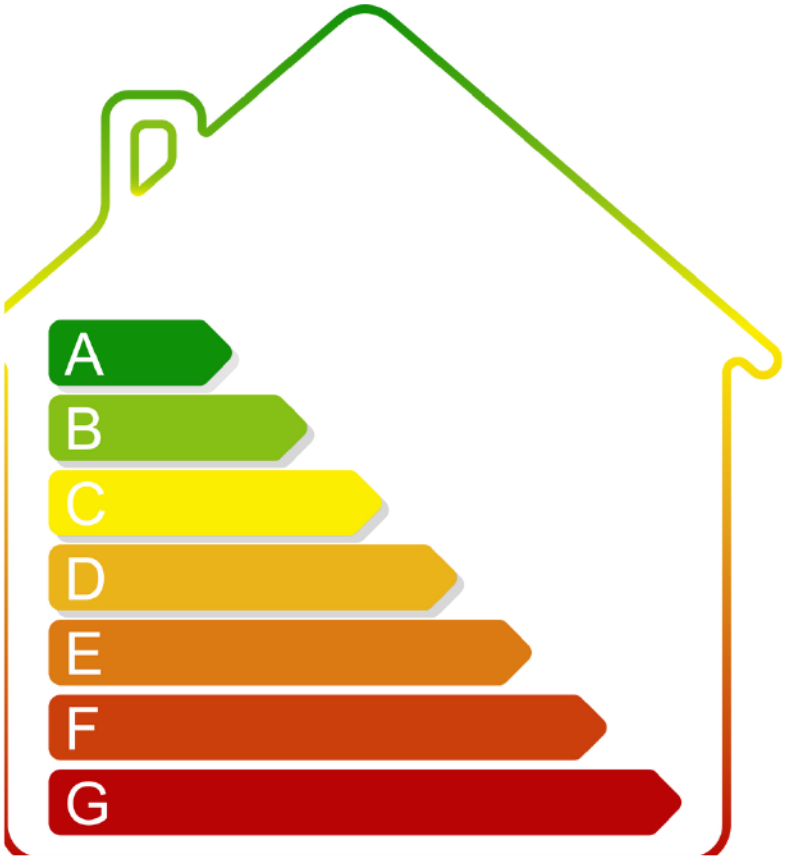
Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar 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.



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

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

Begrippenlijst

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 interpretatie-verschillen, 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

H&S 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
Sssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

Ook woningen van andere makelaars
Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.

Vraag gemakkelijk een gratis waardebepaling aan door onderstaande QR code te scannen



Is deze woning toch net niet wat je zoekt?

Bekijk ook eens onze andere woningen op: HenSmakelaardij.nl/aanbod

Bel of mail ons:

info@HenSmakelaardij.nl

076 - 543 08 00

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

Erkend Financieel Adviseur

Aantekeningen

Aantekeningen



Waardebepaling

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

Behoefte aan een indicatie?
Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.

H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl