

TE KOOP



Brouwersbos 9

Prinsenbeek

Vraagprijs

€ 895.000 k.k.

In de geliefde wijk Moleneind staat deze ruime vrijstaande woning met grote oprit, garage en vrij uitzicht over een speelveld. De woning is uitstekend onderhouden en in 2025 voorzien van een nieuw, geïsoleerd dak. Deze woning heeft alle woonvoorzieningen op de begane grond, een verzorgde tuin en ligt op loopafstand van het Liesbos.



Vraagprijs

€ 895.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	154 m ²
Perceeloppervlakte	599 m ²
Kamers	7
Slaapkamers	5

Bouwjaar	1972
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2021
Overige inpandige ruimte	34 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²



Brouwersbos 9 Prinsenbeek

Aan het Brouwersbos, in de geliefde wijk Moleneind, staat deze ruime vrijstaande woning met grote oprit, garage en prachtig vrij uitzicht over een speelveld. Een ideale plek voor wie houdt van rust, ruimte en comfort.

Dankzij de badkamer op zowel de begane grond als de eerste verdieping is gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl er ook volop ruimte is voor een gezin of werken aan huis. De woning is verder ruim opgezet met een ruime en lichte woonkamer, grote woonkeuken, garage en 4 slaapkamers met aparte werkkamer.

De woning is uitstekend onderhouden en in 2025 voorzien van een volledig vernieuwd en geïsoleerd dak. Verder is er qua isolatie muurisolatie en dubbel glas.

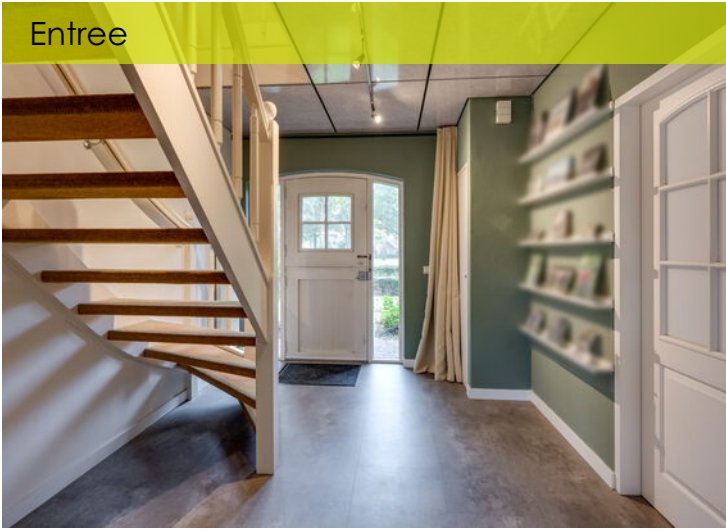
De verzorgde tuin rondom de woning biedt volop privacy. De brede oprit heeft ruimte voor twee auto's en de binnenuit bereikbare geïsoleerde garage beschikt over verwarming en veel bergruimte. De achtertuin is fraai aangelegd met een groot terras, elektrische zonwering en een houten tuinhuis.

De locatie wordt gekenmerkt door veel groen en ruimte met vrijstaande woningen. Het Liesbos is op loopafstand en alle dorpse voorzieningen, zoals winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten, liggen op korte afstand. Het openbaar vervoer met o.a. het NS-station Breda-Prinsenbeek en de uitvalswegen naar de snelweg zijn ook zeer goed bereikbaar.

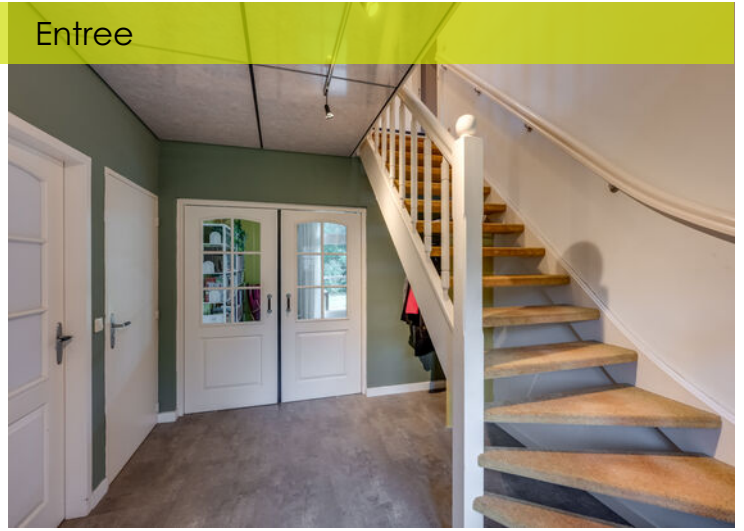
Bijzonderheden

- Ruime vrijstaande woning ;
- Prachtige locatie met vrij uitzicht over speelveld;
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2025;
- Nieuwe (draai-kiep)ramen op de slaapkamers;
- Badkamer voorzieningen op begane grond en eerste verdieping;
- Grote oprit en garage;
- Energielabel C;

Entree



Entree



Entree

Ruime en lichte entree die toegang biedt tot het betegelde toilet met fonteintje, de meterkast, een slaapkamer, de woonkamer en de trapopgang. Onder de trap is tevens ruimte voor een garderobe. De vloer is voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met pvc en de wanden zijn voorzien van stucwerk.



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer, ruimte L-vormige woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met grote ramen met uitzicht op de voortuin en het speelveld. De ruimte wordt opgedeeld door een schouw met gashaard. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met een grote glazen pui met schuifdeur die toegang biedt tot de tuin. Beide kanten zijn voorzien van zonwering. De vloer is voorzien van vloerverwarming met pvc en de wanden van stucwerk.



Woonkamer



Woonkamer

Keuken



Keuken



Keuken

Ruime woonkeuken met hoekopstelling en groot natuurstenen blad voor veel werkruimte en een aangesloten bar. De keuken voorziet in veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat met grillplaat (Teppanyaki), vaatwasser, oven, magnetron en afzuigkap. De keuken biedt toegang tot de garage en de tuin. De vloer is voorzien vloerverwarming en is afgewerkt met pvc en de wanden zijn voorzien van stucwerk.



Keuken



Garage

Ruime geïsoleerde garage (van binnenuit bereikbaar) met openslaande houten garagedeuren, elektra en verwarming. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen van de wasmachine en toegang tot de werkkamer. Via een vlizotrap is een ruime bergzolder te bereiken met hier de Nefit cv-ketel (2021) en veel opbergruimte.

Werkkamer

Ruime werkkamer met ramen rondom voor veel lichtinval. De kamer is ook te gebruiken als logeer- of hobbykamer en biedt tevens toegang tot de tuin. De vloer is voorzien van parket en de wanden van stucwerk.



Garage en werkkamer/slaapkamer



Slaapkamer 1, naast de entree is aan de voorzijde van de woning een ruime slaapkamer op de begane grond met open badkamer, voorzien van inloepdouche en wastafel. De kamer voorziet in inbouwkasten en kan ook goed gebruikt worden als gastenverblijf of werkkamer. De vloer is voorzien van pvc en de wanden van stucwerk.



Slaapkamer 1 met badkamer

Overloop



Slaapkamer 2



Overloop, ruime overloop voorzien van dakkapel dat toegang biedt tot 3 slaapkamers en een badkamer. De vloer is voorzien van parket en de wanden van stucwerk.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer voorzien van grote inbouwkasten voor de garderobe. De ramen en kozijnen zijn recentelijk vernieuwd. De vloer is voorzien van parket en de wanden van stucwerk.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 3



Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een zijraam en recentelijk geplaatst dakraam met triple glas. De kamer voorziet in veel opbergruimte. De vloer is voorzien van parket en de wanden van stucwerk.

Slaapkamer 4

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met een zijraam en recentelijk geplaatst dakraam met triple glas. De kamer voorziet in veel opbergruimte. De vloer is voorzien van parket en de wanden van stucwerk.

Slaapkamer 4



Slaapkamer 4





Badkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de efficiënt ingedeelde betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.



Badkamer

Tuin



Tuin



Tuin, de woning beschikt over een ruime en goed onderhouden voor- en achtertuin. De voortuin voorziet in een grote oprit voor 2 auto's en mooi aangelegd groen. Tevens is er een doorgang met hek naar de achtertuin. De privacy-biedende achtertuin is ruim opgezet met een betegeld terras grenzend aan de woning voorzien van grote elektrische zonwering. De tuin voorziet verder in veel groen en een houten tuinhuisje.



Tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

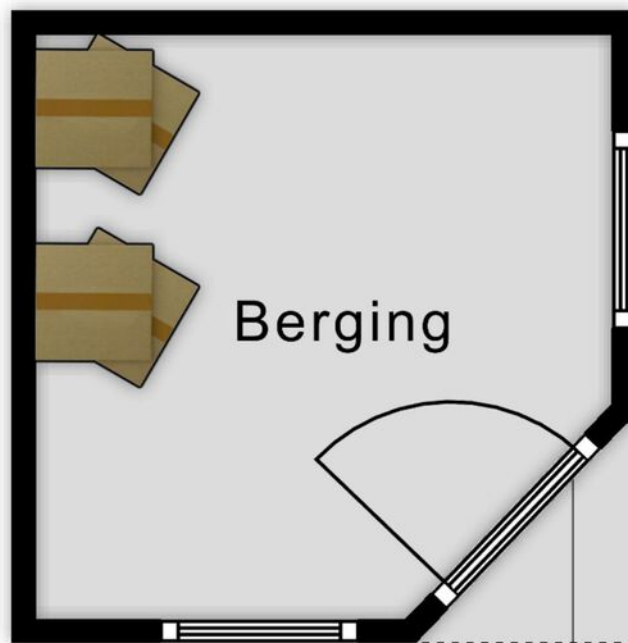


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

2.34 m

2.37 m



1.50 m

1.50 m

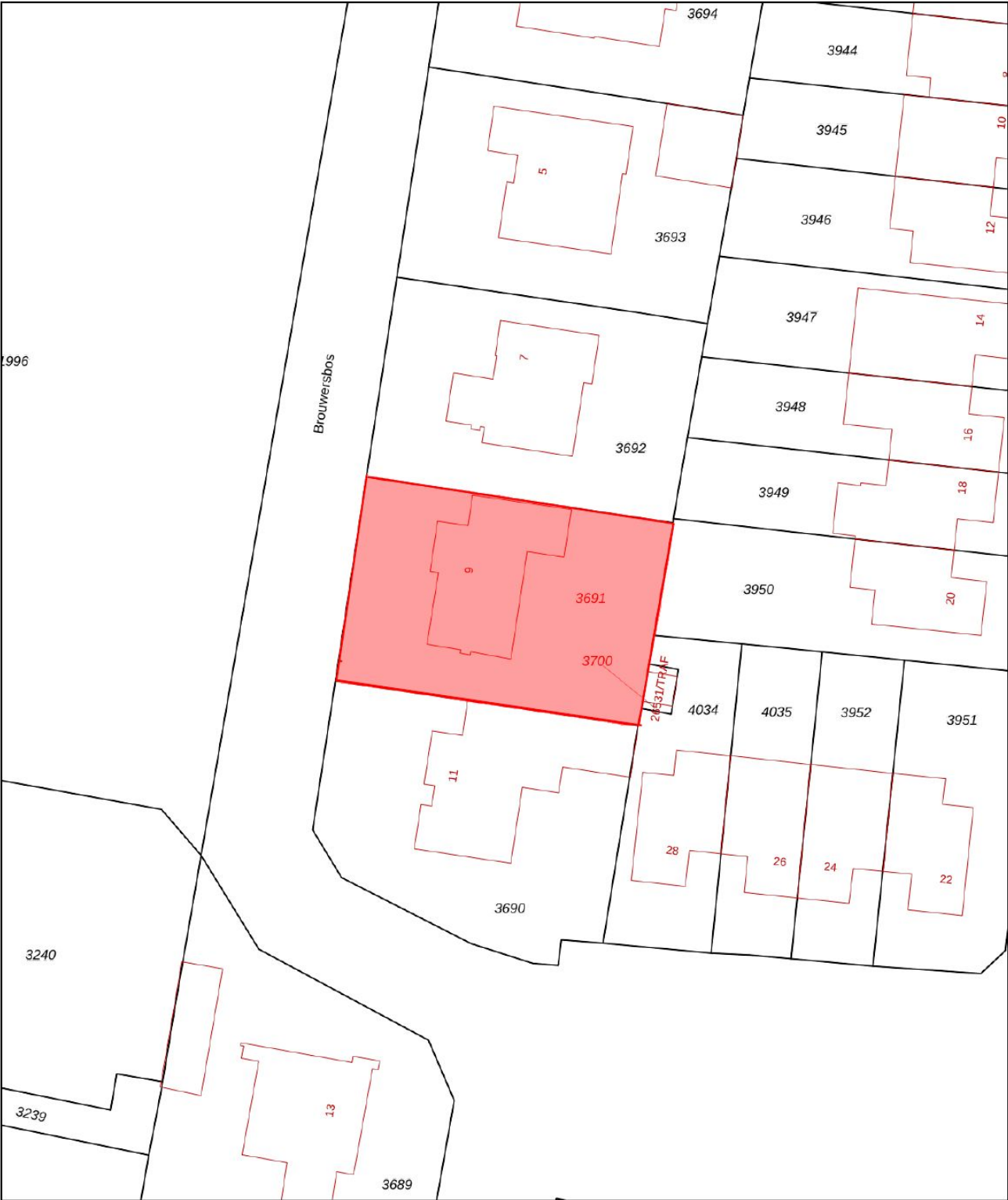
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 E

Perceel 3691

kadaster

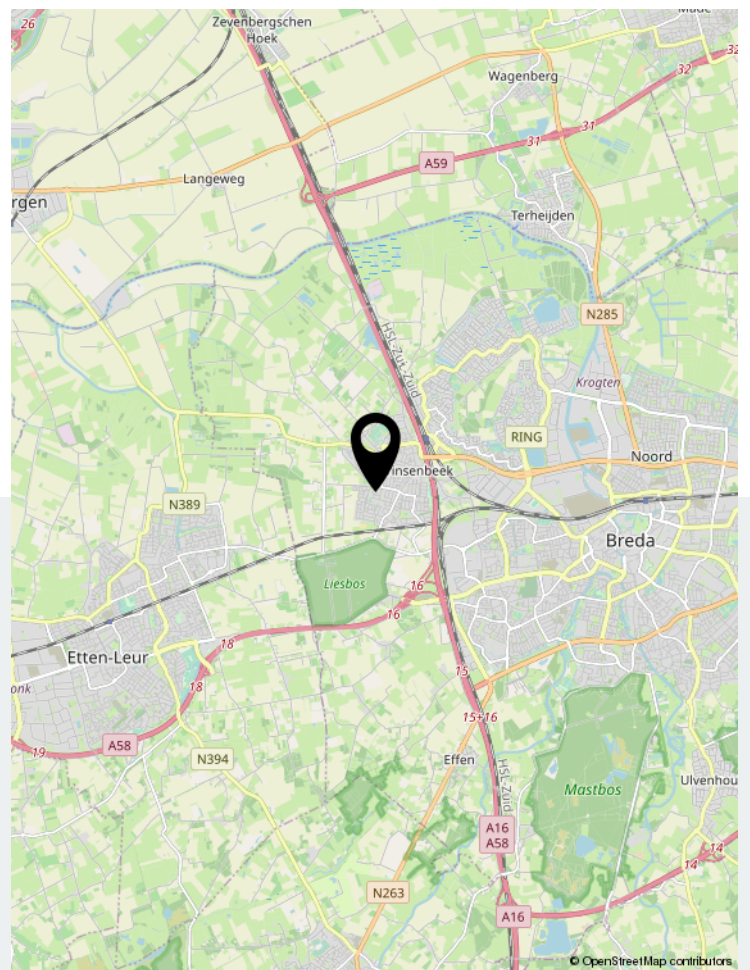
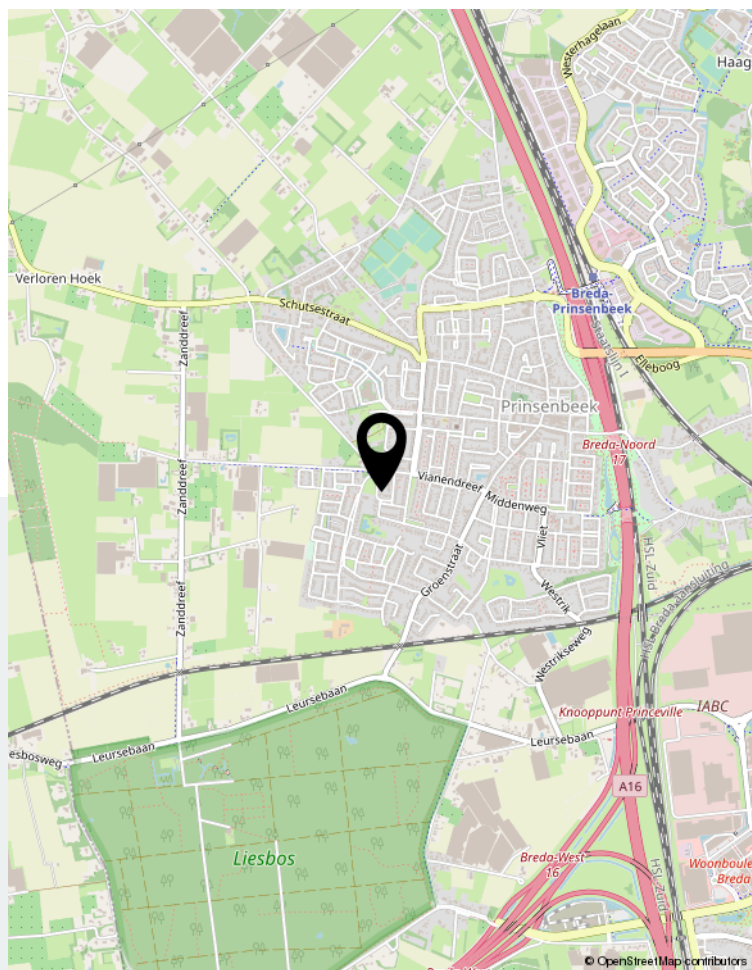
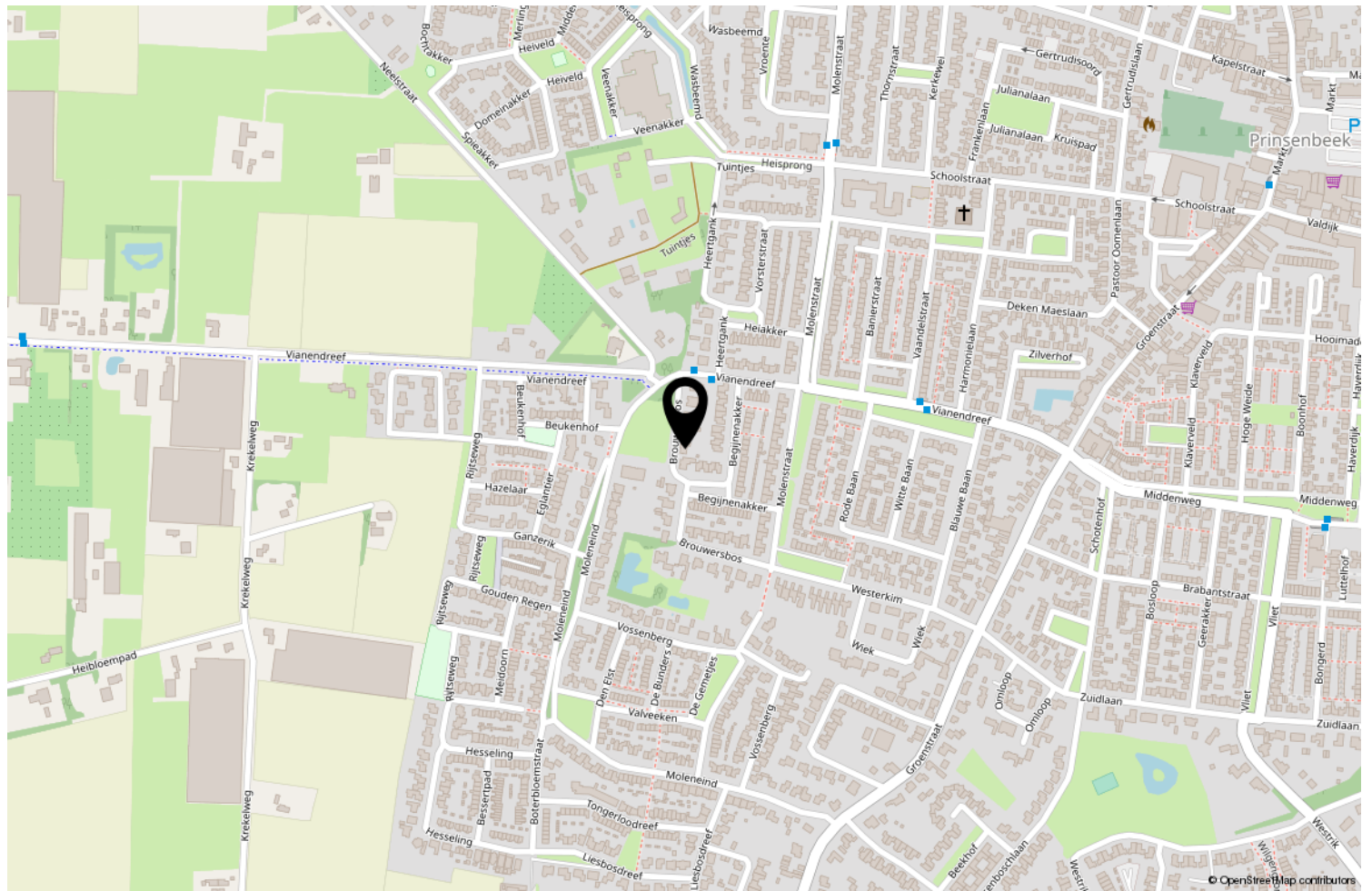


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.



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 je 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 waardebeoordeling
aan door onderstaande
QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

HenSmakelaardij.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

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.

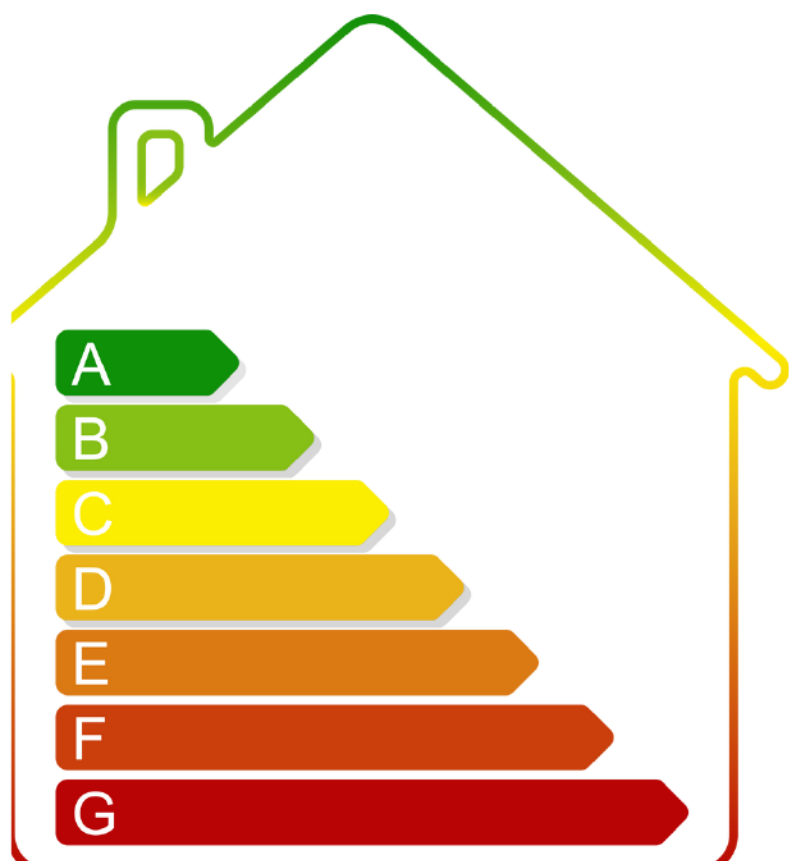


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 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



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 template for handwriting practice or general note-taking. The margins are consistent on all sides.

Aantekeningen



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