

TE KOOP



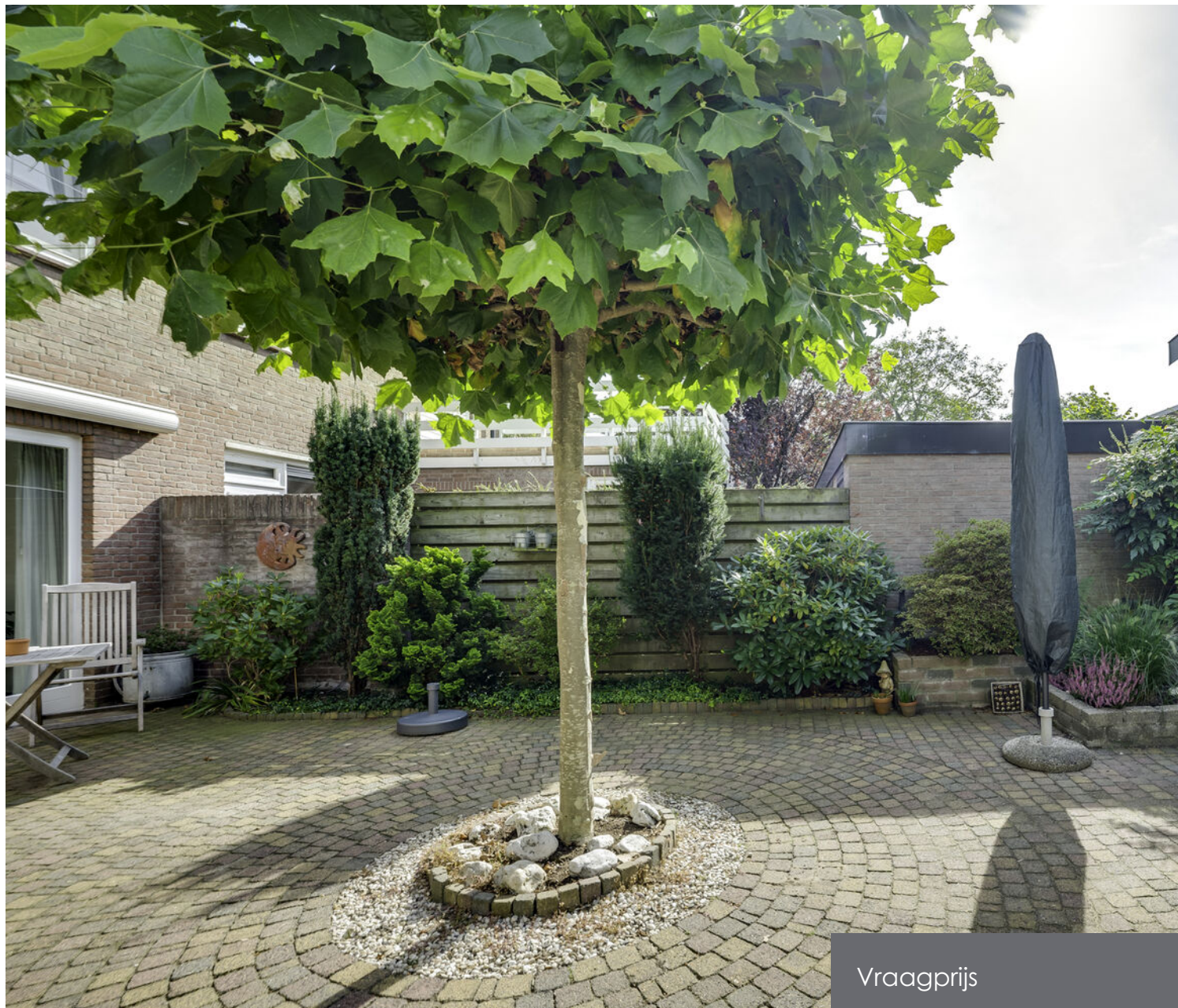
Vogelbos 51

Prinsenbeek

Vraagprijs

€ 635.000 k.k.

Op fraaie locatie gelegen, goed onderhouden, riante twee-onder-een-kapwoning met o.a. voortuin, ruime oprit, garage met aangrenzende berging, 5 slaapkamers (mogelijkheid tot 6), Nieuwe badkamer en cv ketel (2025) en een privacy biedende, zongunstige tuin gelegen op het westen.



Vraagprijs

€ 635.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	231 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5 (mogelijkheid tot 6)

Bouwjaar	1977
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2025
Overige inpandige ruimte	32 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²



Vogelbos 51 Prinsenbeek

Bent u op zoek naar een woning met veel woonruimte, privacy en dichtbij alle voorzieningen? Zoek niet verder want deze twee-onder-een-kapwoning biedt veel wooncomfort voor het hele gezin. De woning beschikt momenteel al over 5 volwaardige slaapkamers maar biedt volop mogelijkheden voor uitbreiding. De royale L-vormige woonkamer biedt veel lichtinval en heeft een sfeervolle houtkachel.

Qua isolatie is het pand voorzien van dakisolatie alsmede dubbele beglazing (deels HR++). De begane grond evenals de eerste verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton, de 2de verdieping betreft een houten vloerconstructie. De kozijnen zijn deels in hout en deels in kunststof uitgevoerd, diverse met draai/kiep ramen, ventilatiestroken en insectenhorren. De centrale verwarming en de warmwatervoorziening worden aangestuurd middels een nieuwe Intergas combi-ketel (uit 2025, garantie aanwezig).

De ligging van deze twee-onder-een-kapwoning is uitstekend, u heeft hier alles bij de hand, op loopafstand bevindt zich het gezellige centrum van Prinsenbeek bereikbaar met alle bijbehorende voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten. Het NS-station is op zeer korte afstand gelegen evenals de aansluiting A16 snelweg.

Bijzonderheden:

- Deze woning is gelegen aan een rustige straat met veel groen in de directe omgeving;
- De woning heeft geheel kunststof kozijnen aan de achterzijde (2020).
- Gezien het straatbeeld is een dakkapel aan de voorzijde een optie;
- Badkamer en ketel recentelijk vernieuwd in 2025, garantie aanwezig;
- Woonkamer met houtkachel, hiervoor is een dubbelwandige geïsoleerde pijp aangebracht;
- Diverse houten delen vervangen door onderhoudsvriendelijk trespap;
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving en eigen perceel;
- Nieuw Velux dakraam geplaatst (2021);
- De woning is voorzien van energielabel C (uitgebracht vóór plaatsing van de nieuwe ketel en de nieuwe kozijnen met HR++ beglazing);



Entree, afgewerkt met een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de keuken en de woonkamer. Middels een trapopgang toegang naar de 1ste verdieping.

Toilet, gedeeltelijk betegeld en uitgevoerd met een staand toilet en een fonteintje.



Entree

Woonkamer



Woonkamer, royale L-vormige woonkamer afgewerkt met een parketvloer in combinatie met spachtelputz afgewerkte wanden en een stucwerk plafond. De woonkamer beschikt over veel daglichttoetreding vanwege de grote raampartijen. Verder heeft de woonkamer een houtkachel (Dik Geurts) en is de tuin bereikbaar middels een schuifpui.

Keuken, ruime dichte keuken met een keukenblok in rechte opstelling uitgevoerd met diverse boven- en onderkasten. Aan inbouwapparatuur is aanwezig een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een oven. Aan de andere zijde van de keuken is een extra blad geplaatst met extra kastruimte. Via een loopdeur toegang tot de tuin.

Woonkamer



Woonkamer





Keuken



Overloop, ruime overloop afgewerkt met vloerbedekking en granol wandafwerking. De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, grote slaapkamer gelegen aan de achterzijde en afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking. Van origine was deze slaapkamer opgesplitst in 2 slaapkamers, dit is vrij gemakkelijk weer terug te brengen naar de oude situatie. Via een loopdeur toegang tot het dakterras. Deze slaapkamer beschikt over een draai/kiep raam met insectenhor.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde en afgewerkt met vloerbedekking en behang wandafwerking. Via een loopdeur toegang tot het balkon.



Slaapkamer 1 en 2



Slaapkamer 3

Eveneens gelegen aan de voorzijde en afgewerkt met vloerbedekking en behang wandafwerking.

Via een loopdeur toegang tot het balkon.

Badkamer (vernieuwd in 2025)

Moderne en geheel betegelde badkamer met inloopdouche, badkamermeubel met laden en spiegel met verlichting, een handdoekenradiator en een 2e toilet. Verder is de badkamer voorzien van inbouwspots en ventilatie.



Badkamer

Slaapkamer 4



Voorzolder, de ruime voorzolder is bereikbaar via een vaste trap en afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot de tussenhall.

Tussenhall, afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot slaapkamer 4 en de ruime bergkamer. Deze ruimte heeft veel lichtinval vanwege het raam in de zijgevel.

Slaapkamer 4, afgewerkt met vloerbedekking en voorzien van een kunststof dakkapel met twee draai/kiép ramen. Deze slaapkamer beschikt over een vaste wastafel met planchet.

Bergkamer / slaapkamer 5, royale ruimte met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en opstelplaats CV Combiketel (Intergas 2025). Verder is deze ruimte voorzien van een Velux dakraam (2021) en is uitermate geschikt voor het creëren van minimaal één extra slaapkamer.

Bergkamer / slaapkamer 5



Bergkamer / slaapkamer 5





Voortuin + oprit, royale oprit in sierbestrating met plaats voor meerdere auto's. Voortuin met vast groen.

Achtertuin, Onderhoudsvriendelijk en privacy biedende tuin gelegen op het zonnige westen, volledig bestraat en voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Verder beschikt de tuin over diverse borders met vaste beplanting, degelijke erfafscheiding en een buitenkraan. Via een loopdeur toegang tot de garage.

Garage, uitgevoerd met een betonvloer en elektra. Via een elektrische sectionaaldeur toegang tot de oprit. Via een loopdeur toegang tot de wasruimte/berging

Wasruimte, afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Veel bergruimte beschikbaar.



Tuin

Vogelbos 51 - Prinsenbeek
Begane Grond



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

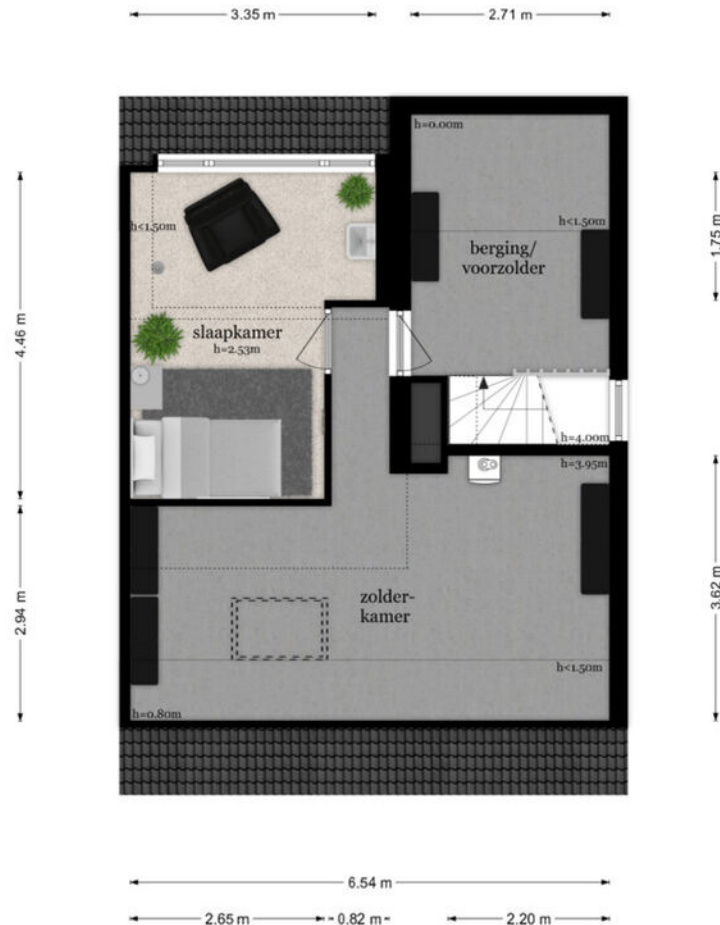
Plattegrond

Vogelbos 51 - Prinsenbeek
Eerste Verdieping



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

Vogelbos 51 - Prinsenbeek
Tweede Verdieping



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

Vogelbos 51 - Prinsenbeek
Tuin



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

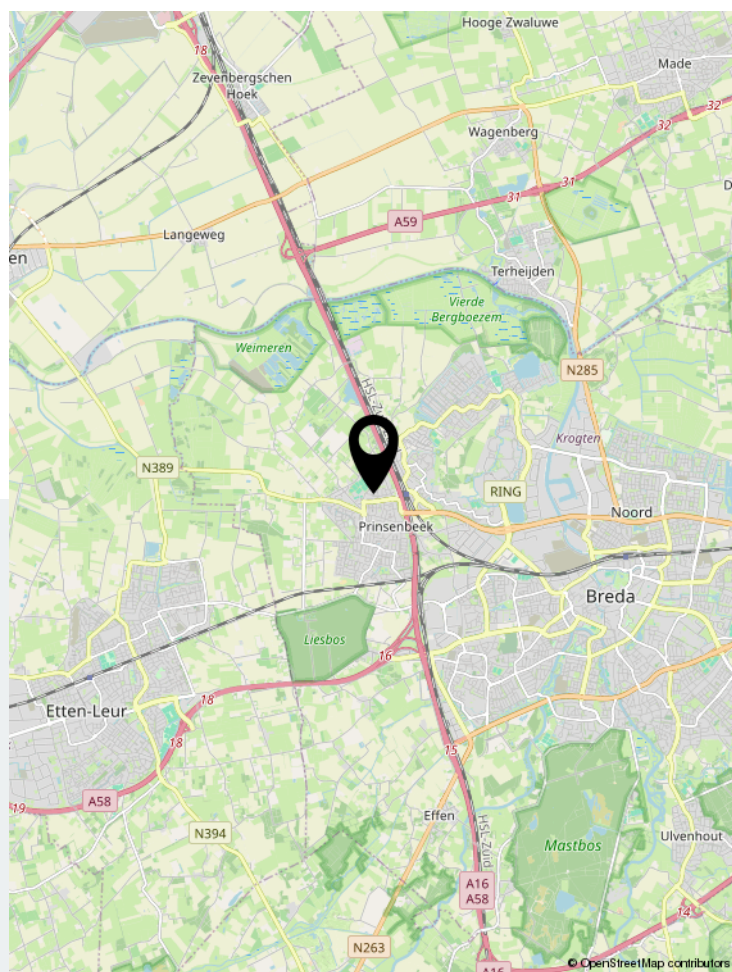
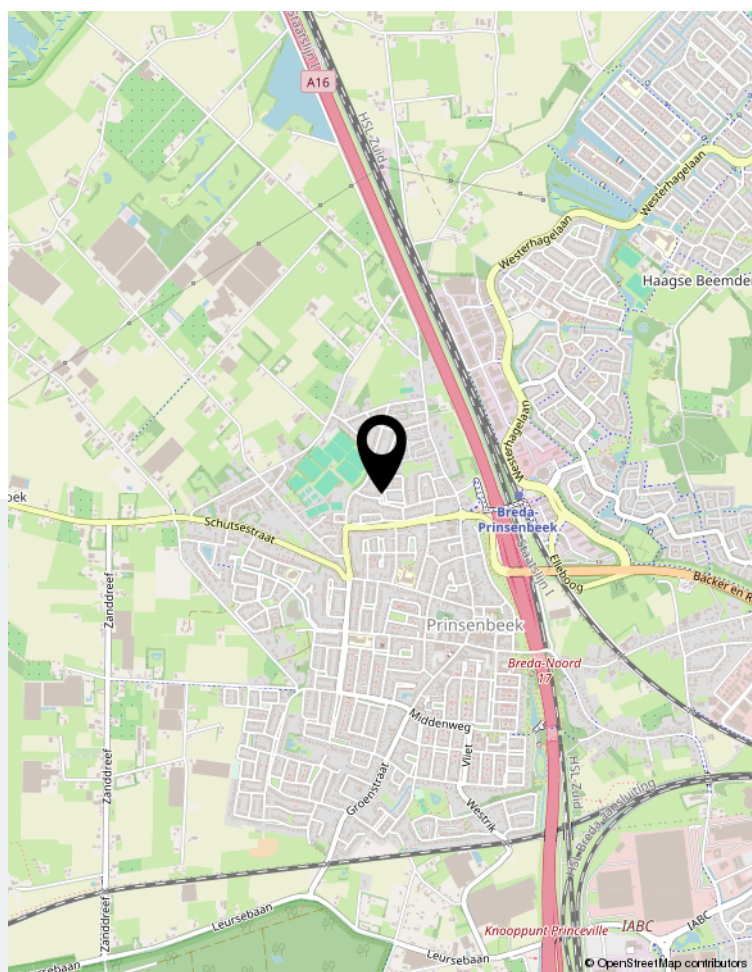
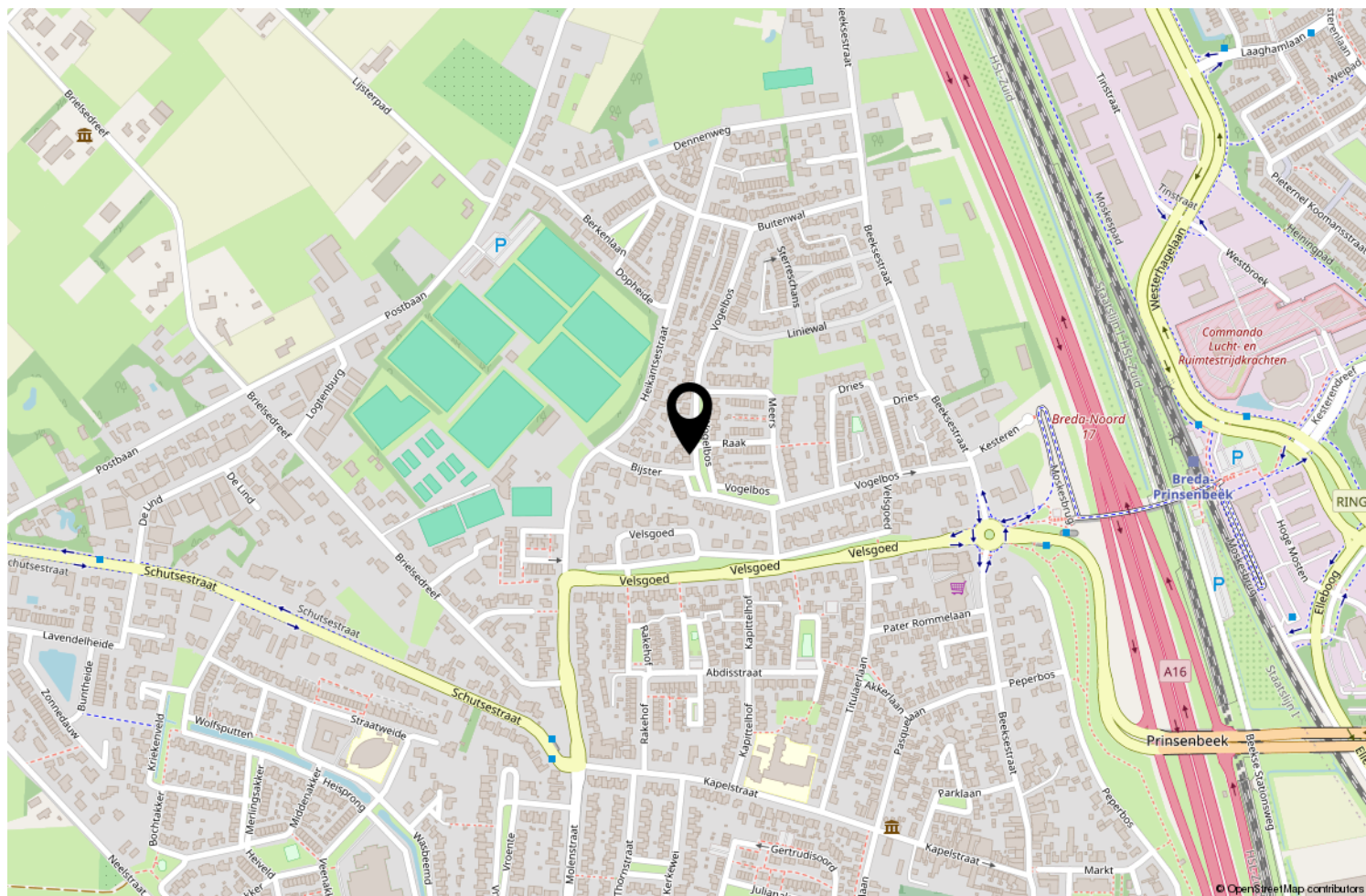
Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Prinsenbeek
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4332
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2021		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 Prinsenseek 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.

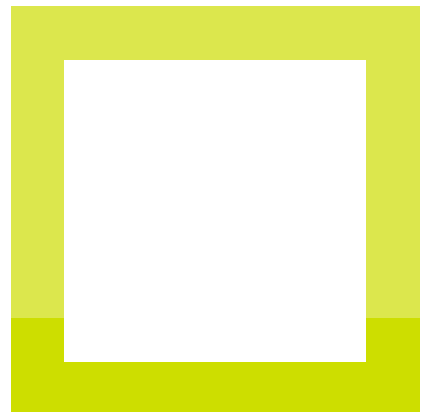
vogelbos51.nl



Vogelbos 51, 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.

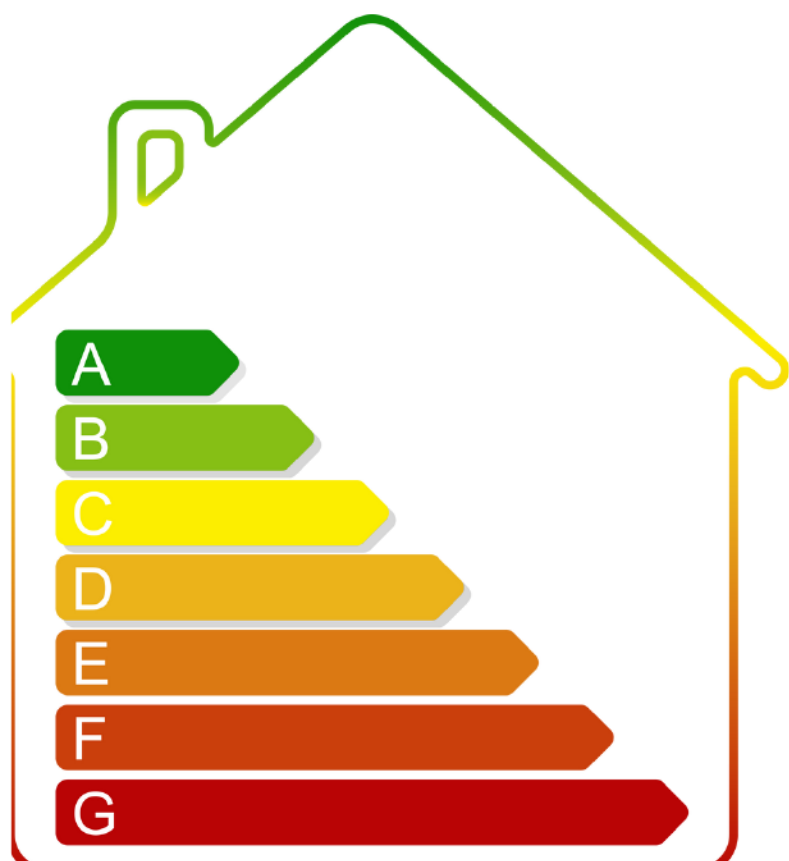


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 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



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 in front of a modern house. A circular inset shows a portrait of Siny Snel. A blue banner contains the text "Wij zetten net dat stapje meer" and "De beste plek voor jou" with the NVM logo. A white box at the bottom left contains the HS Makelaardij logo and contact information for Siny Snel.

"Wij zetten net dat stapje meer"

De beste plek voor jou 

HS
MAKELAARDIJ
en
TAXATIE

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

[illegible]

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