

# TE KOOP



Plantsoen 138

Prinsenbeek

Royale erkerwoning, volledig uitgebouwd en gelegen op een rustige, kindvriendelijke locatie. Op loopafstand van centrum, winkels, scholen en NS-station. Met dakkapellen voor en achter, 4 slaapkamers, zonnige tuin op het zuiden én een extra brede schuifpoort, perfect voor motorliefhebbers.

Vraagprijs

€ 485.000 k.k.





Vraagprijs

€ 485.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	4 (mogelijkheid 5)

Bouwjaar	1968
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2017
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>





## Plantsoen 138 Prinsenbeek

### ALGEMEEN

Over de gehele breedte uitgebouwde royale erkerwoning, gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie op loopafstand van het centrum, openbaar vervoer en alle overige voorzieningen van het dorp. Deze goed onderhouden woning is op de tweede verdieping voorzien van zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel, beschikt over diverse kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en heeft een zonnige achtertuin op het zuiden met een ruime stenen berging en een praktische achterom.

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen. Winkels, scholen, het NS-station, park Over-Bos en diverse sport- en recreatiemogelijkheden bevinden zich op zeer korte afstand. Ook een bushalte is op loopafstand bereikbaar. De straat is rustig en wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Aan de voorzijde zorgt een groenstrook voor extra privacy en een veilige, kindvriendelijke woonomgeving. Daarnaast zijn er voldoende parkeermogelijkheden direct voor de woning.

### Bijzonderheden:

- Ruim in opzet en extra m<sup>2</sup> woonoppervlak door de uitbouw aan de achterzijde en de 2 dakkapellen;
- Alle ramen voorzien van dubbel glas (HR);
- Aan achterzijde onderhoudsarme ramen/kozijnen in kunststof en aluminium;
- Alle kamers aan de achterzijde van de woning, op alle verdiepingen, zijn voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar;
- Brede opzet in de straat, aan de voorzijde begrenst door een groenstrook wat de privacy verhoogt;
- Voldoende parkeerplaatsen voor de woning;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;



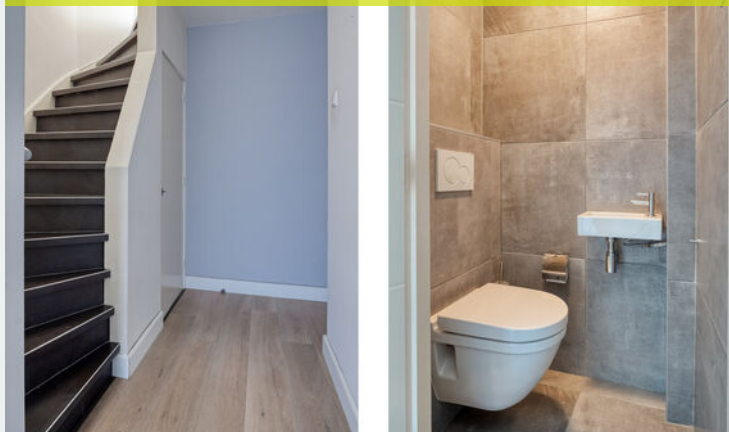
# Entree



**Entree**, via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de gemoderniseerde meterkast, een praktische trapkast en de toegang tot de toiletruimte. Het moderne toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een vrijhangend closet en een fonteintje.

**Woonkamer**, de royale woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een karakteristieke erker, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en voorzien van een aluminium pui met schuifpui naar de tuin. Hier bevindt zich tevens een elektrisch bedienbaar rolluik. De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en biedt volop ruimte.

Hal en toilet



Woonkamer







Woonkamer

Eethoek



Eethoek



## Keuken

De semi-open keuken is gesitueerd aan de achterzijde en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten en een natuurstenen werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en koelkast, en beschikt over een handige apotheekerskast. Vanuit de keuken is er via een loopdeur directe toegang tot de achtertuin. Hier bevindt zich tevens ook een elektrisch bedienbaar rolluik.



Keuken



# Slaapkamer 1



## Slaapkamer 1

De ruime en lichte slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met een nette laminaatvloer en beschikt over directe toegang tot het balkon, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een fijne buitenruimte.

## Slaapkamer 2

De royale slaapkamer aan de achterzijde is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van kunststof draai-/kiepramen, in combinatie met een handmatig bedienbaar rolluik, wat zorgt voor comfort en goede licht- en privacyregeling.

## Slaapkamer 2



## Slaapkamer 2





### Slaapkamer 3

Eveneens aan de achterzijde gesitueerd, is praktisch van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van kunststof draai-/kiepramen met een handmatig bedienbaar rolluik.



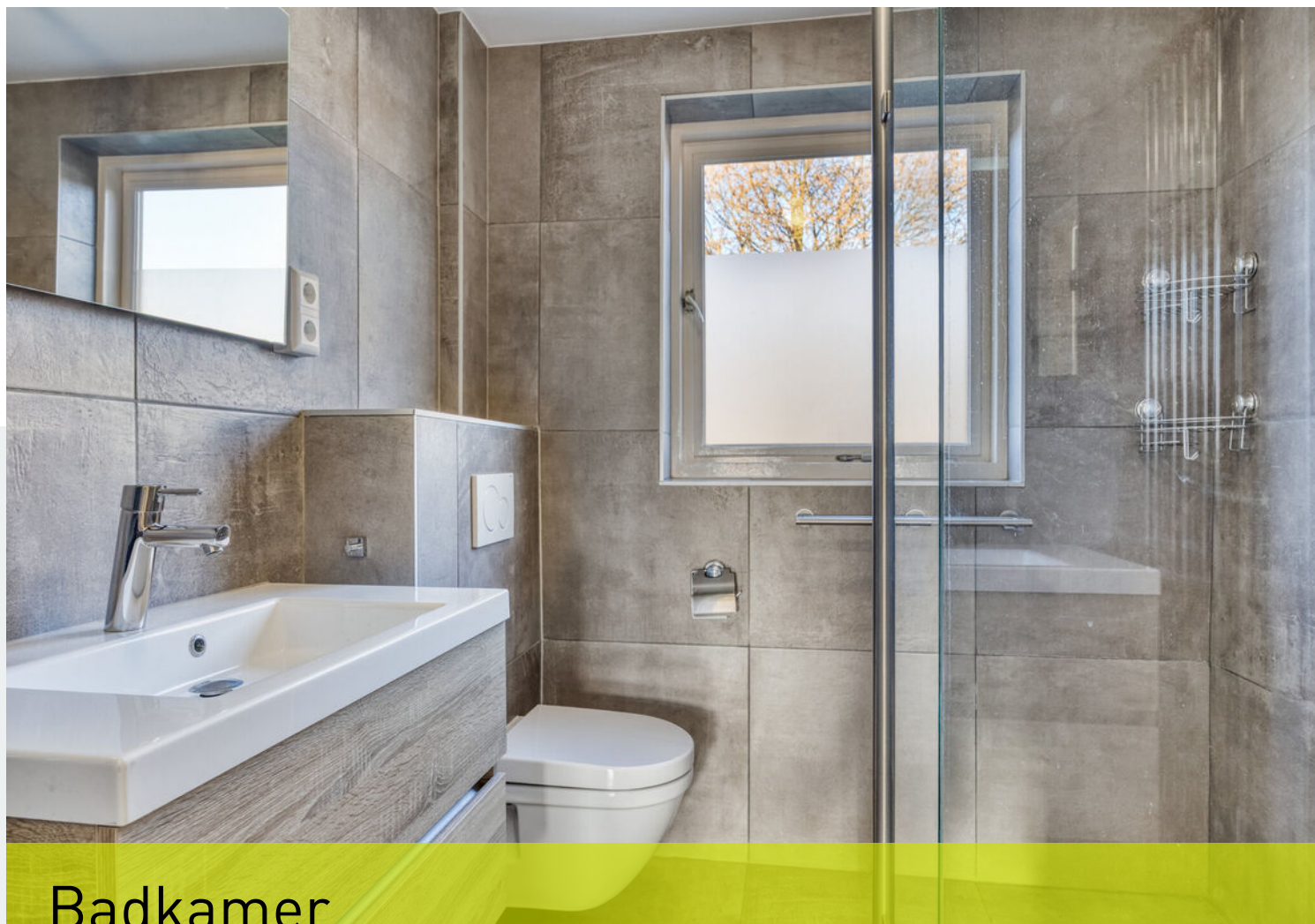
### Slaapkamer 3





### **Badkamer**

De moderne, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een comfortabele inloopdouche met sunshower, een designradiator, een badkamermeubel met laden en een vaste kast.



Badkamer





**Overloop**, de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de overloop zorgen een dakkapel en een dakraam voor veel daglicht. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur, de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, circa 2017) en extra bergruimte. De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

**Slaapkamer 4**, deze slaapkamer is ruim en licht dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Deze zijn uitgevoerd met kunststof kozijnen, dubbel glas en draai-/kiepramen. Onder de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Indien gewenst bestaat de mogelijkheid om deze kamer te splitsen in twee separate slaapkamers.



Slaapkamer 4



# Tuin



## BUITENRUIMTE

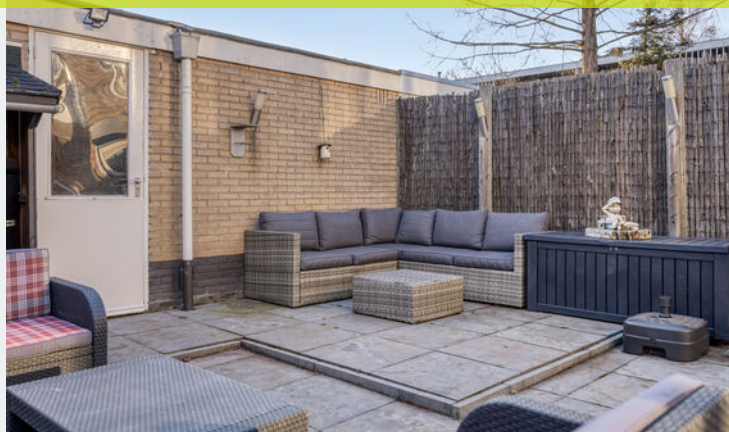
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin en is aan de achterzijde voorzien van een buitenkraan en aan de voorzijde van een extra stroompunt. De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, grotendeels bestraat en biedt de mogelijkheid om de hele dag van de zon te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging over de gehele breedte, uitgevoerd met een betonvloer, elektra en een brede schuifpoort naar de achterom. Deze poort is bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld motorliefhebbers.

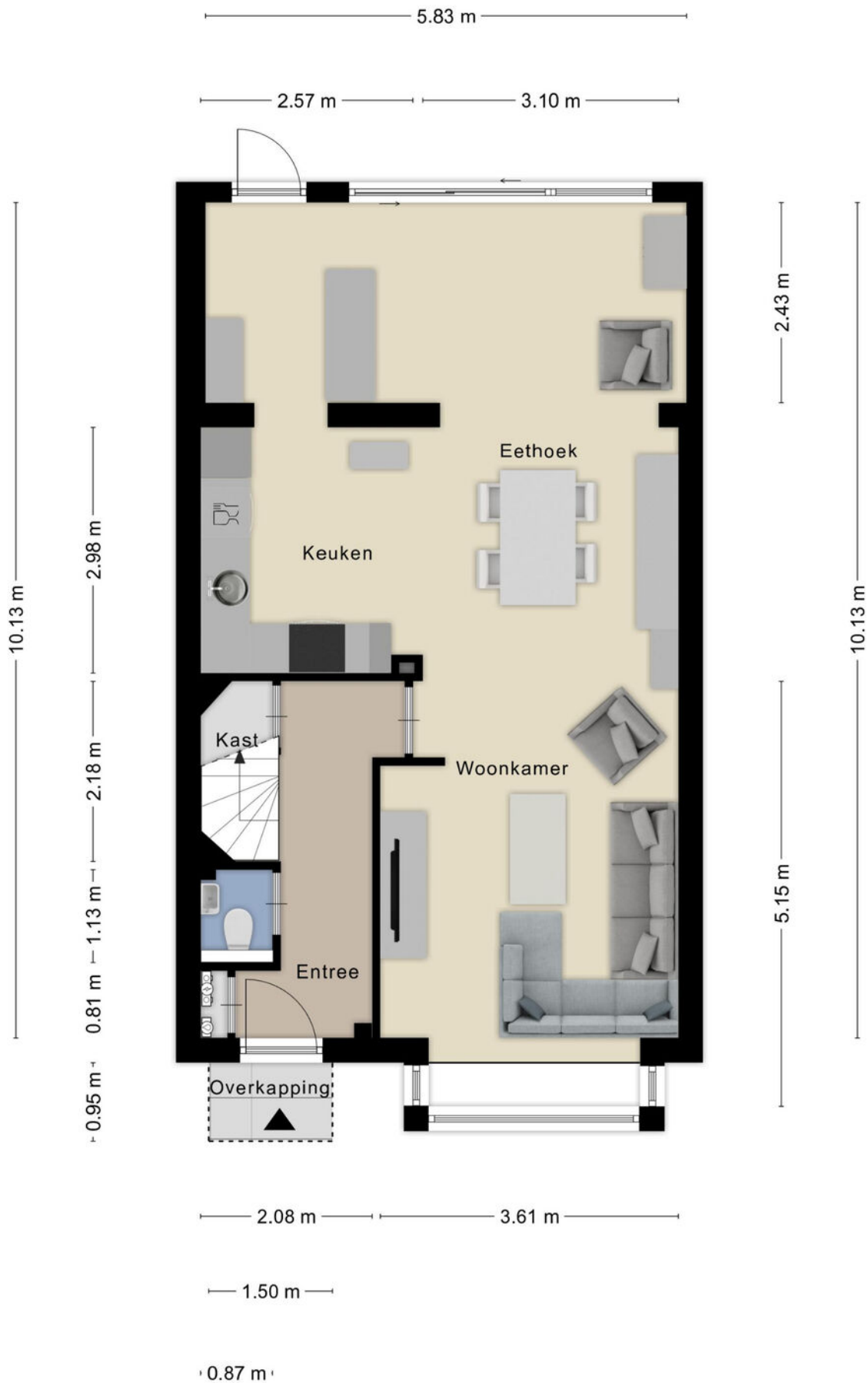
## Tuin



## Tuin







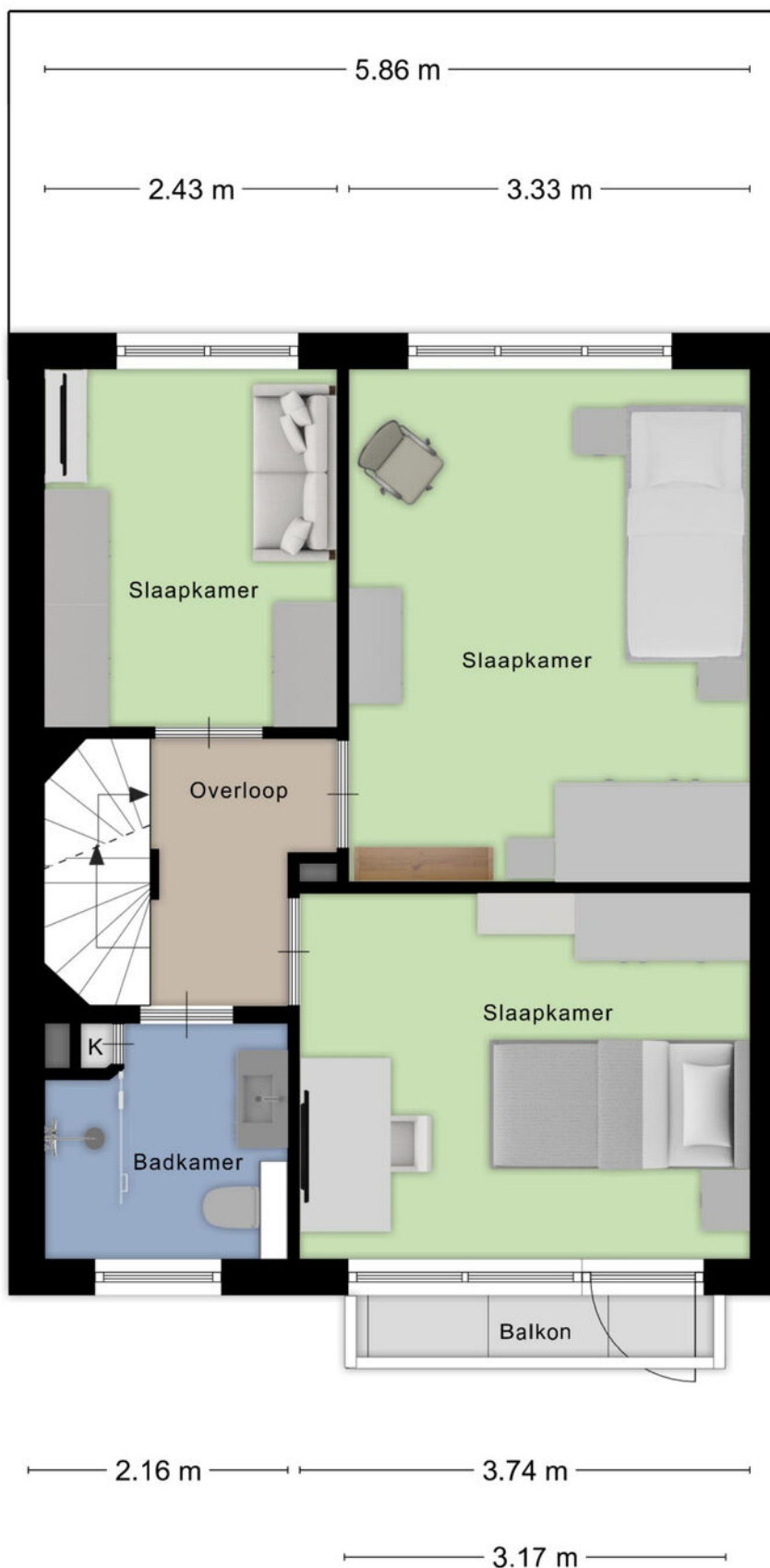
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



1.19 m

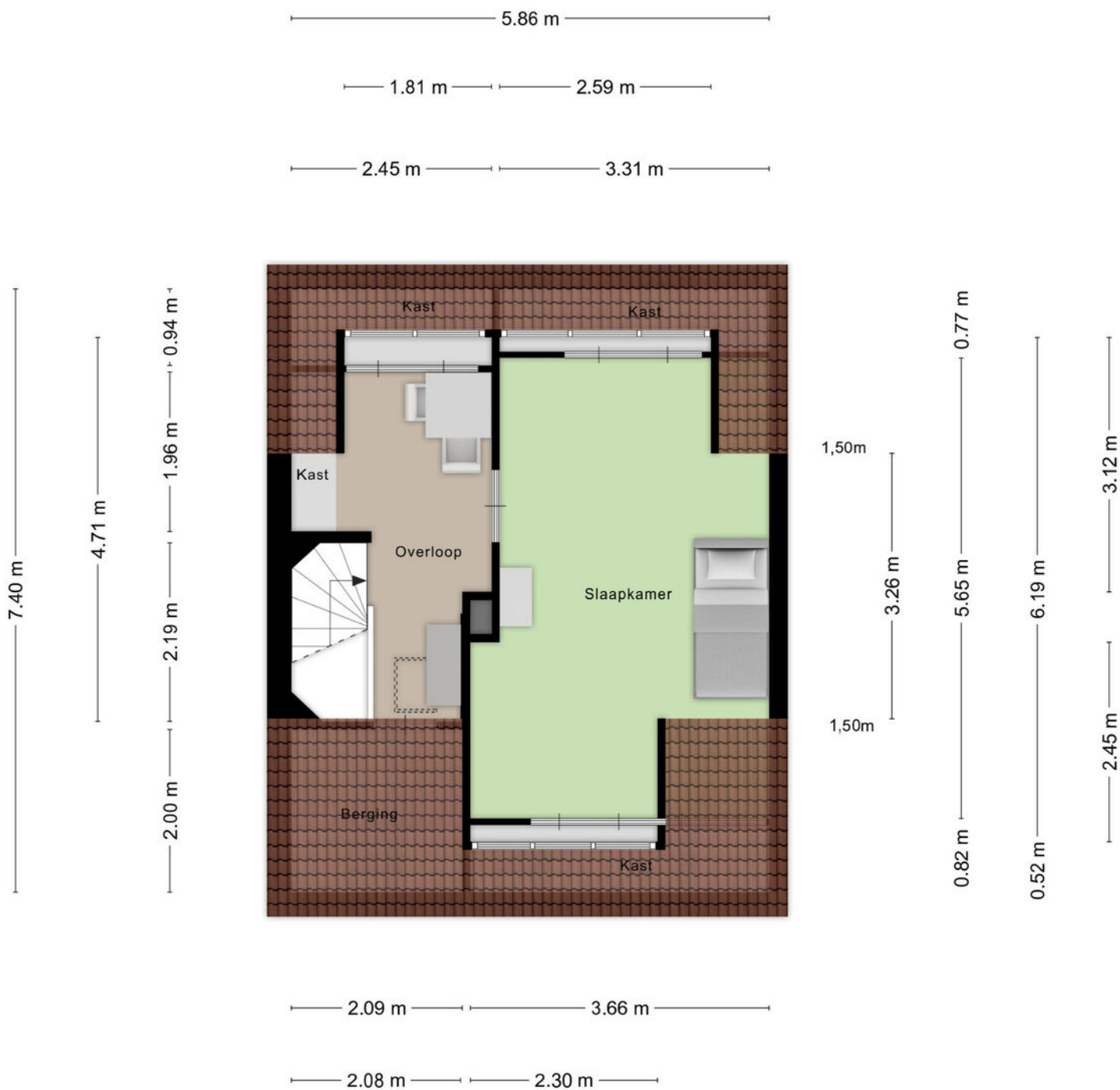
1.96 m  
2.22 m  
2.97 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

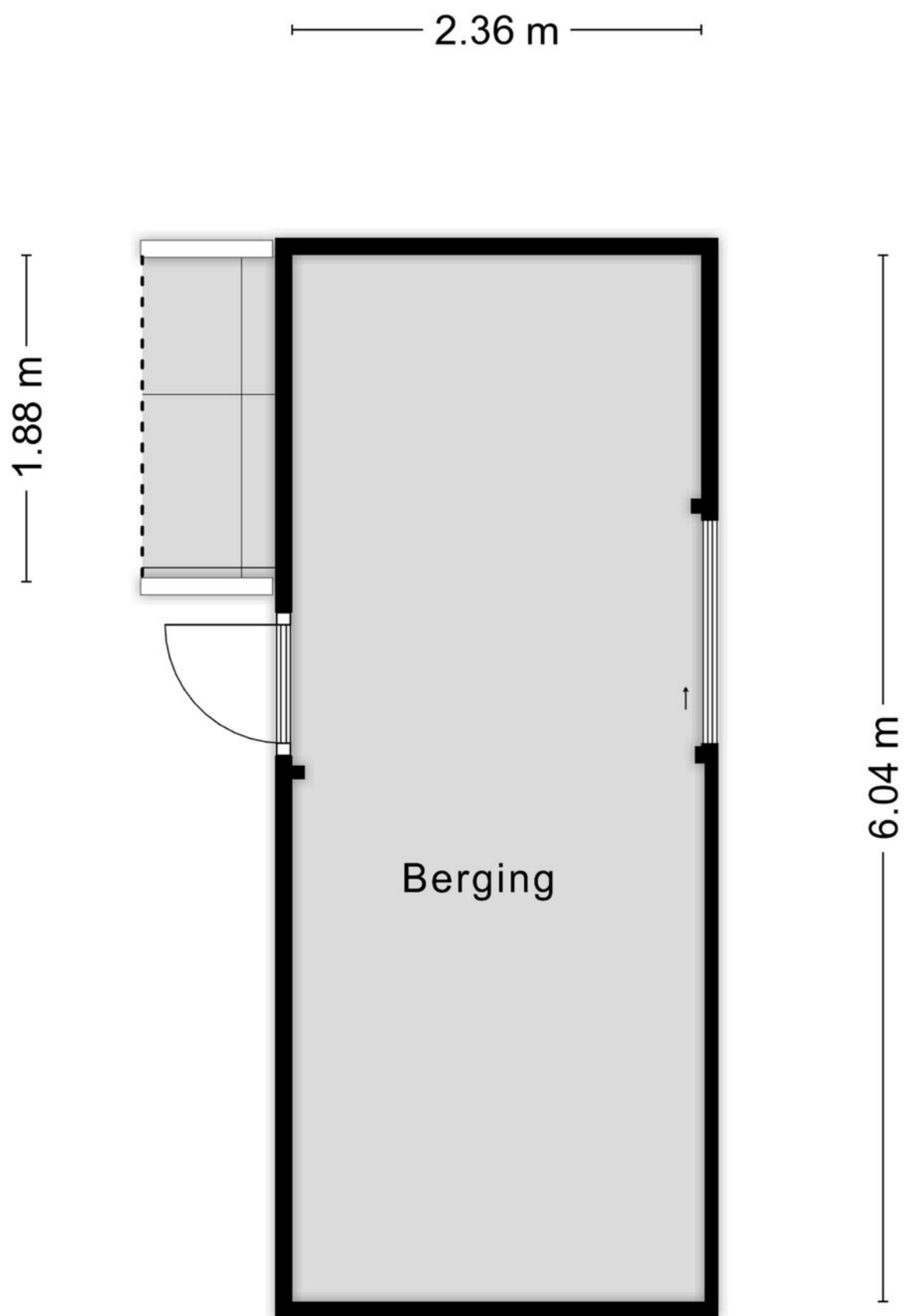




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 F

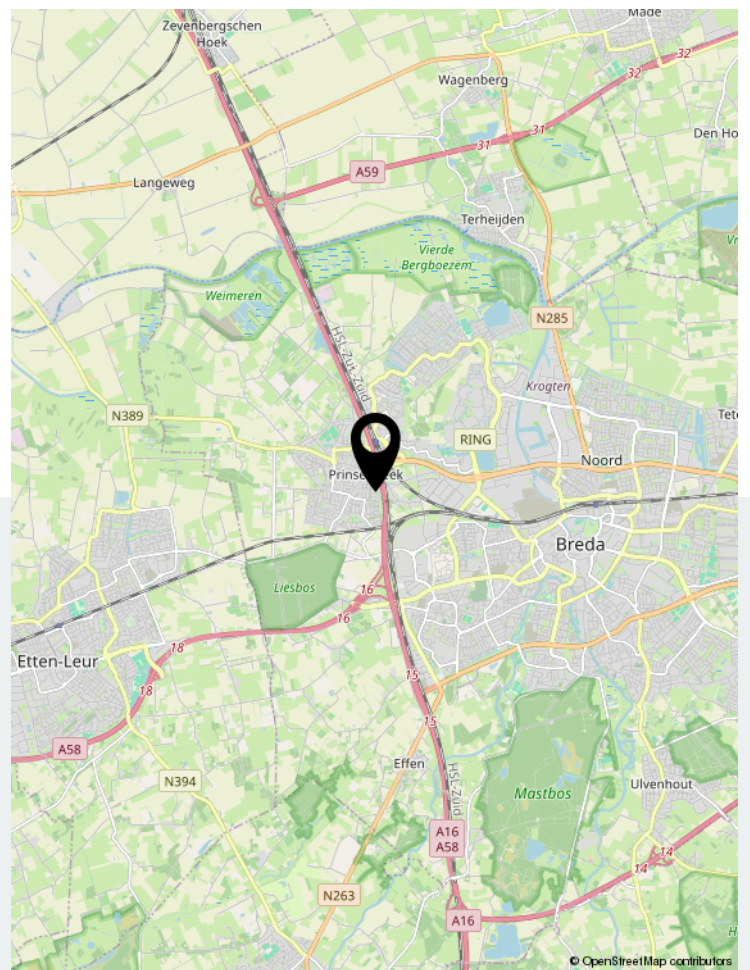
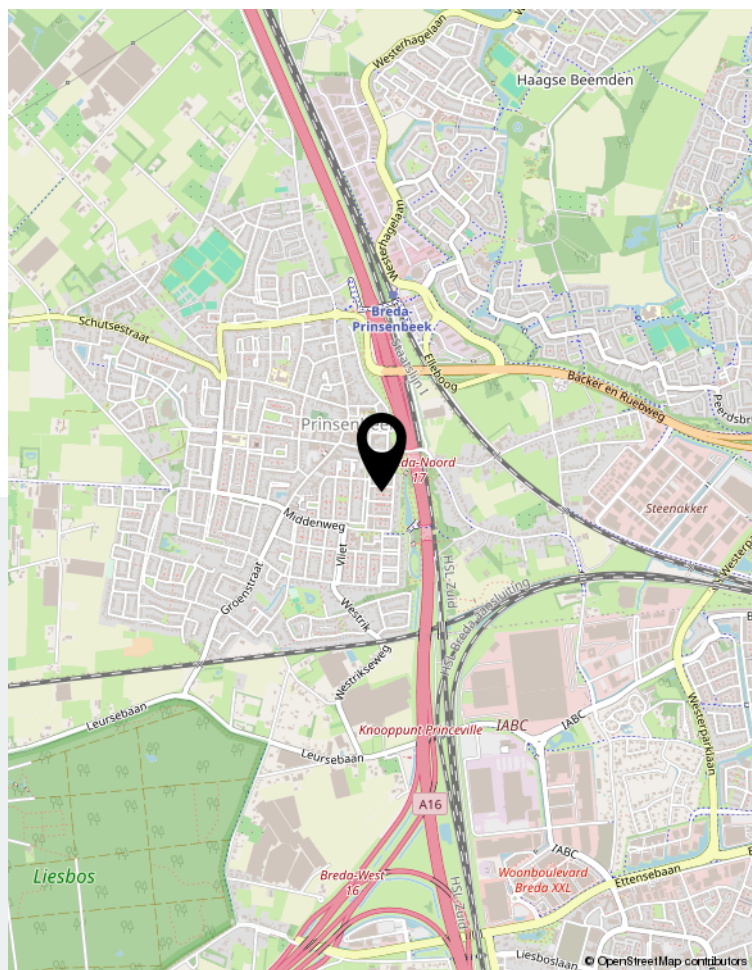
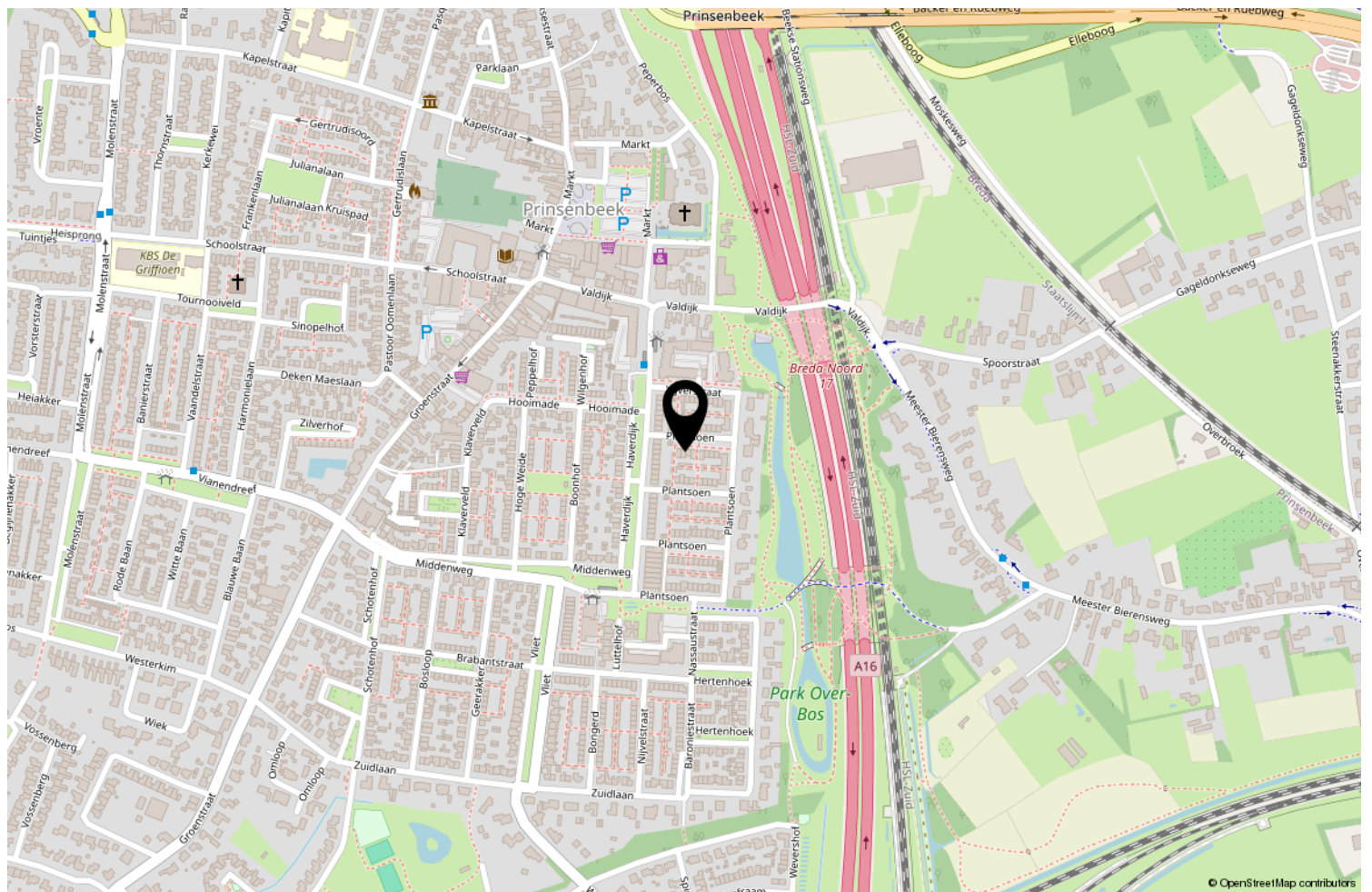
Perceel 2437

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2025  
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.plantsoen138-1.nl](http://www.plantsoen138-1.nl)



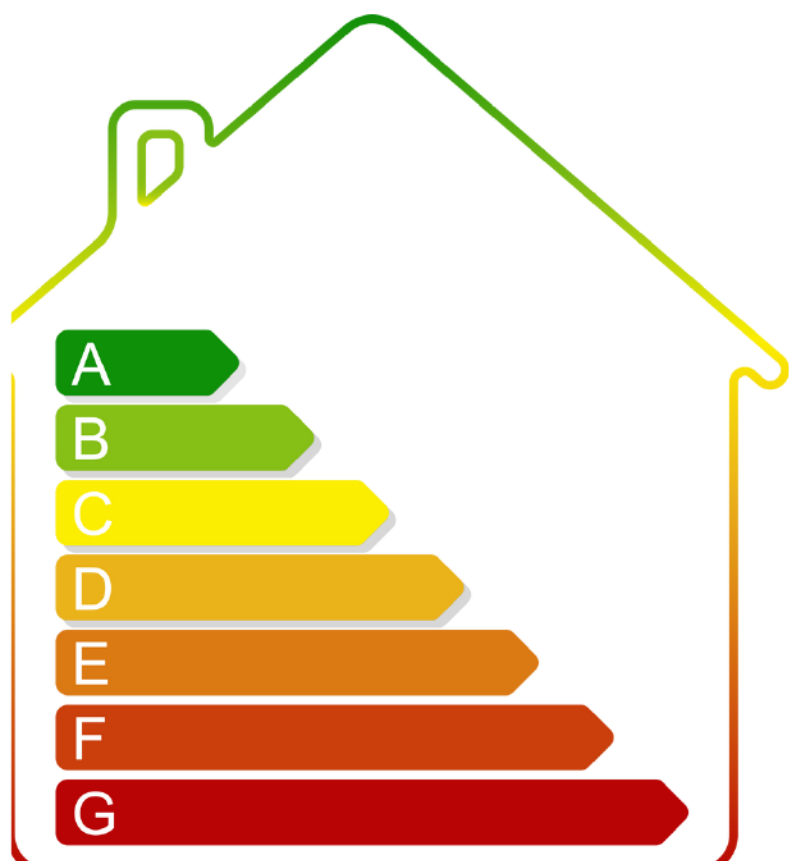
## Plantsoen 138, Prinsenbeek



**Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!**



**Bekijk deze woning online!**



## 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](http://www.verbeterjehuis.nl)







## 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](mailto:info@HenSmakelaardij.nl)

 076 - 543 08 00

**Begrippenlijst**



## 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](https://HenSmakelaardij.nl/aanbod)

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



## Bel of mail ons:

 [info@HenSmakelaardij.nl](mailto: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](mailto:info@johanvangilsfd.nl)  
[www.johanvangilsfd.nl](http://www.johanvangilsfd.nl)



[illegible]

# 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](mailto:info@HenSmakelaardij.nl)

[www.HenSmakelaardij.nl](http://www.HenSmakelaardij.nl)