




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Meester Bierensweg 3a  
4841 AH Prinsenbeek  
€ 975.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Meester Bierensweg 3a



Woonoppervlakte: 319 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 9



Perceeloppervlakte: 2164 m<sup>2</sup>



Soort woning: villa



Inhoud: 1340 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1970



Vraagprijs: € 975.000 k.k.



## Omschrijving Meester Bierensweg 3a

Stelt u zich toch eens voor...wonen op een centrale locatie aan de rand van Prinsenbeek tussen het groen waarbij u over het bospaadje langs een waterpartij al wandelend kunt genieten van al het groen en de fluitende vogels. Deze riante villa waar u volop geniet van ruimte en voldoende privacy is gelegen op een perceel van maar liefst ca. 2.164 m<sup>2</sup> en ligt op een steenworp afstand van het centrum van Prinsenbeek.

De woning heeft een royale woonkamer met aansluitende serre, een ruime keuken, 4 grote slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer. De serre geeft een prachtig uitzicht over de tuin met een boven- en benedenvijver waar zich tussen een kleine waterval bevindt. Daarbij heeft de woning een praktijkruimte met een eigen entree en een dubbele garage. Werken aan huis, ruimte voor hobby's of toch een mantelzorg woning of levensloopbestendig wonen? Geen enkel probleem, in de voormalige praktijkruimte kan dit naar wens en behoefte gecreëerd worden. De zolder is net zoals het gehele huis royaal en heeft een sauna en een douchecabine tevens met een zonnebank en biljart. Kortom: Een zeer ruime, fijne en comfortabele woning die voldoende mogelijkheden biedt om uw woonwensen in vervulling te laten gaan. Ook zo benieuwd? Kom snel kijken, onze makelaar leidt u graag rond en vertelt u graag meer over de rust, ruimte en mogelijkheden welke deze woning met zich mee brengt. U bent van harte welkom!

Scholen, winkels, openbaar vervoer en sportmogelijkheden bevinden zich op zeer korte afstand. Prinsenbeek is een geweldige woonomgeving met een combinatie van het dorpse karakter. Het historische stadscentrum van Breda is op enkele autominuten bereikbaar. Hier vindt u o.a. vele winkels, horecagelegenheden en het Centraal Station.

De woning is gelegen nabij verbindingswegen naar Antwerpen, Rotterdam en Utrecht.

### WONING

#### BEGANE GROND

De woning heeft 2 entrees, één voor de privé woning en één die toegang geeft tot de voormalige praktijkruimte.

De ruime hal van de woning biedt toegang tot de woonkamer, keuken, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en voormalige praktijkruimte.

De vloer van de hal is afgewerkt met vloertegels en de wanden zijn voorzien van een stucwerk wandafwerking.

In de hal is het video bedieningspaneel voor de poort en het alarmsysteem geplaatst.



## Omschrijving Meester Bierensweg 3a

De royale woonkamer heeft een Finse houtkachel, een tegelvloer en de wanden zijn gestuct. Door de serre met een prachtige raampartij en tuindeuren is er een fantastisch uitzicht over de riante tuin.

De keuken is voorzien van diverse onder- en bovenkasten en biedt voldoende opbergruimte. De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur, 5 pits gaskookplaat, heteluchtoven, afzuigkap en een vaatwasser. Vanuit de keuken is eveneens een prachtig uitzicht over de tuin.

De royale toiletruimte is voorzien van een closet met spafunctie en wasbak in een toiletmeubel. Deze ruimte is geheel betegeld.

De hal van de voormalige praktijkruimte biedt toegang tot een voorkamer, praktijkruimte en bijkeuken.

De kamer aan de voorzijde van de woning is ruim en kan eventueel dienen als extra slaapkamer, kantoorruimte of hobbyruimte.

De voormalige praktijkruimte aan de achterzijde heeft een ingebouwde elektrische haard en twee openslaande tuindeuren die toegang geven tot de achtertuin. Hier is eveneens een mooi uitzicht over de achtertuin. Ook deze ruimte is royaal en kan eveneens dienen als extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

Vanuit deze ruimte is de bijkeuken toegankelijk.

Hier is een keukenblok geplaatst met een spoelbak en is er een aansluiting voor een wasmachine en droger tevens is hier een gasaansluiting aanwezig. Een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.

### EERSTE VERDIEPING

Wij waren verrast door de ruimte op deze verdieping.

De ruime overloop biedt toegang tot 4 royale slaapkamers, een ruime badkamer en de trapopgang naar de zolder. Door een doorbraak onder de trap naar zolder kunt u extra ruimte creëren op de zolder van de garage.

De hoofdslaapkamer met kledingkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft 2 inbouwkasten, airco en een elektrische kachel. Door de grote raampartij heeft u een prachtig uitzicht over de achtertuin. De vloer op deze slaapkamer is afgewerkt met laminaat.



## Omschrijving Meester Bierensweg 3a

De drie andere slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Twee slaapkamers bieden middels een loopdeur toegang tot het balkon. Eén slaapkamer is voorzien van een wastafel en een wastafelmeubel.

De luxe badkamer is uitgerust met een whirlpool ligbad, een douchecabine, een wastafel in een badkamermeubel en een toilet.

De badkamer is geheel betegeld en in het plafond zijn inbouwspots geplaatst. De vloer is voorzien van vloerverwarming.

### ZOLDER

Wat een ruimte en mogelijkheden biedt deze zolder. Hier is een sauna en douchecabine geplaatst om heerlijk te relaxen. Tevens staat hier een zonnebank en biljarttafel.

De zolder is bij uitstek geschikt om extra slaapkamers te creëren.

### GARAGE

De ruime garages zijn voorzien van elektra en sectionaal deuren. Ook is er in een van de garages een boiler geplaatst voor de tuindouche.

### TUIN

De riante achtertuin is parkachtig aangelegd en voorzien van vaste beplanting, bomen, gazon, bestrating, een boven- en benedenvijver met waterval, drie tuinhuisen, beregeningsinstallatie, tuinverlichting en diverse zitjes. In deze tuin is het heerlijk vertoeven.



## Omschrijving Meester Bierensweg 3a

### BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrijstaande villa op een riant perceel
- Toegang middels een op afstand bedienbare elektrische schuifpoort
- Sfeervolle woonkamer en serre met schitterend uitzicht over de tuin
- 4 ruime slaapkamers
- Luxe ruime badkamer
- 2 extra kamers in de voormalige praktijkruimte
- De woning is voorzien van zonwering zoals een zonneschermbalk en markiezen elektrisch bedienbaar
- Twee garages en twee royale bergzolders
- 3 houten tuinhuisjes
- De woning is voorzien van een alarminstallatie
- Meerdere airconditioning units
- Prachtige parkachtige tuin met grote vijver met waterval
- De gehele tuin is voorzien van tuinverlichting en beregeningsinstallatie bediend door twee pompsystemen
- Energielabel F
- Een ideale woning om wonen en werken te combineren mede door de twee entrees
- Deze woning kan verbouwd worden tot levensloopbestendige woning

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



# Meester Bierensweg 3a in beeld











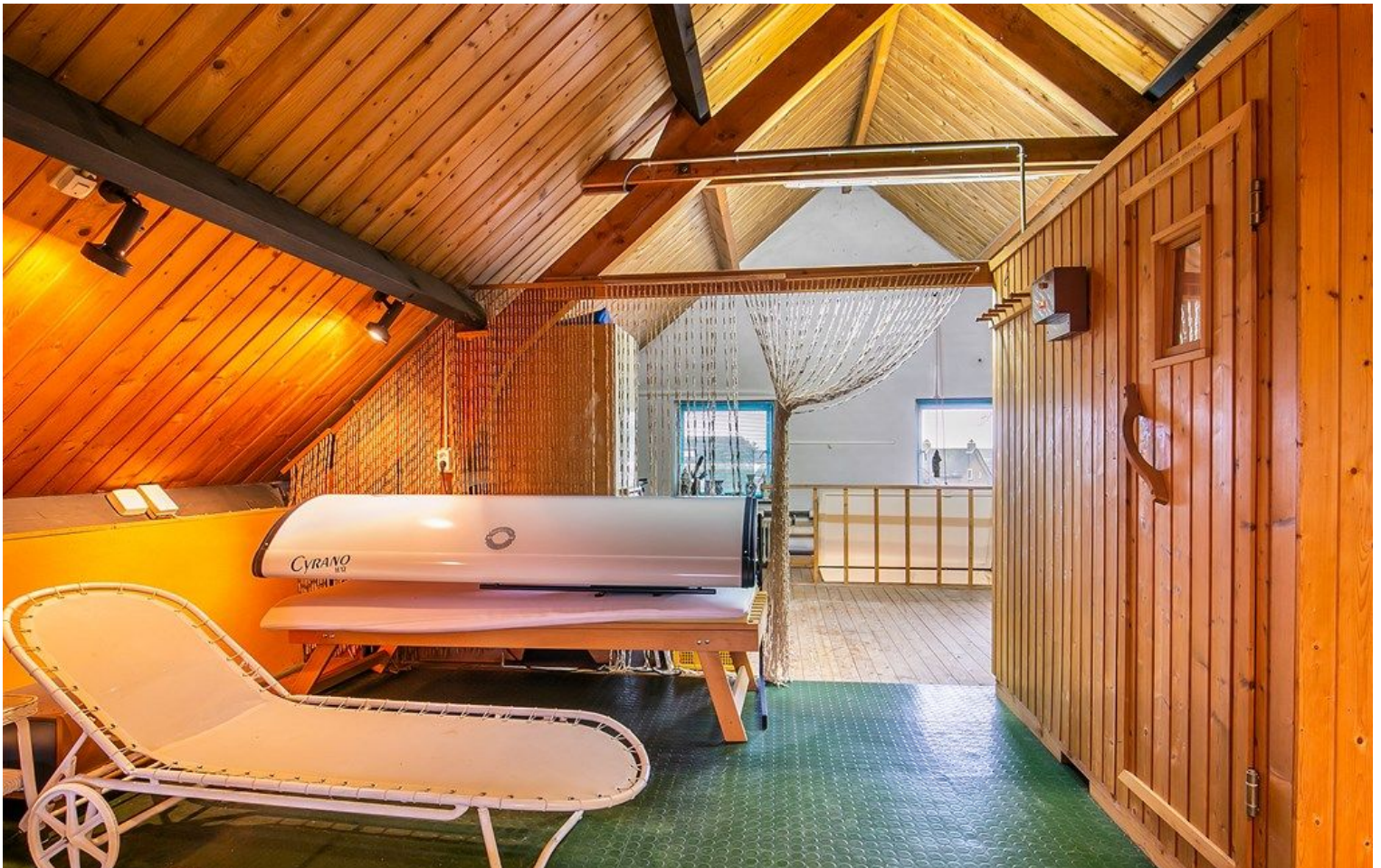
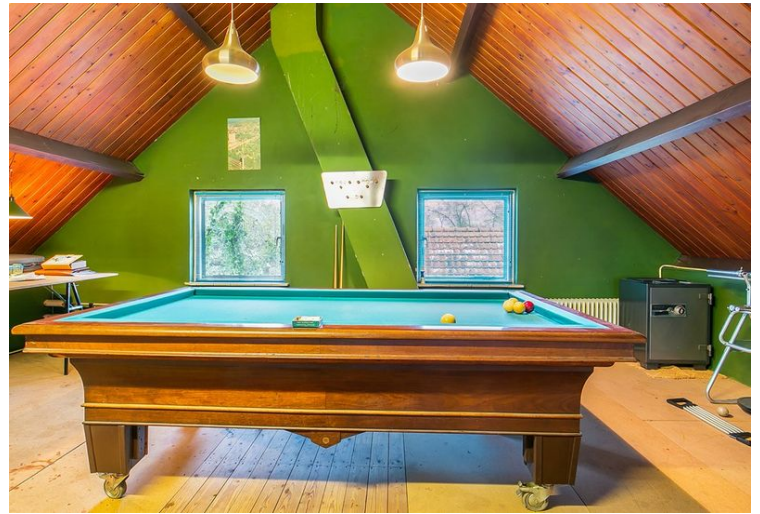
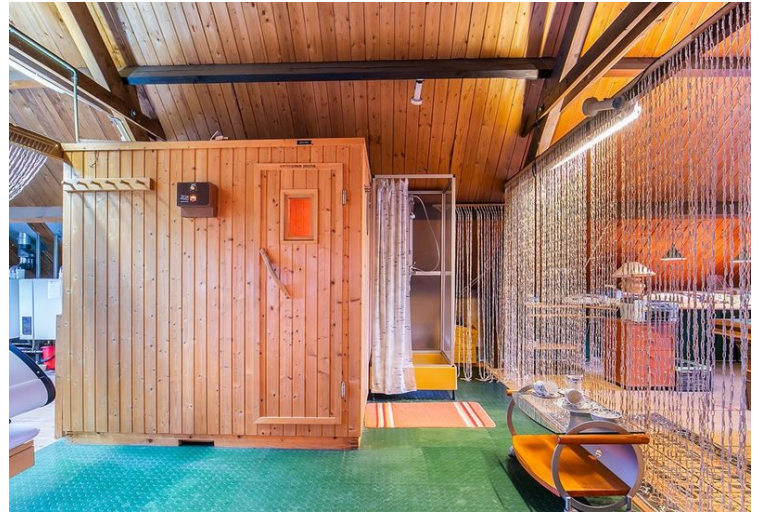






























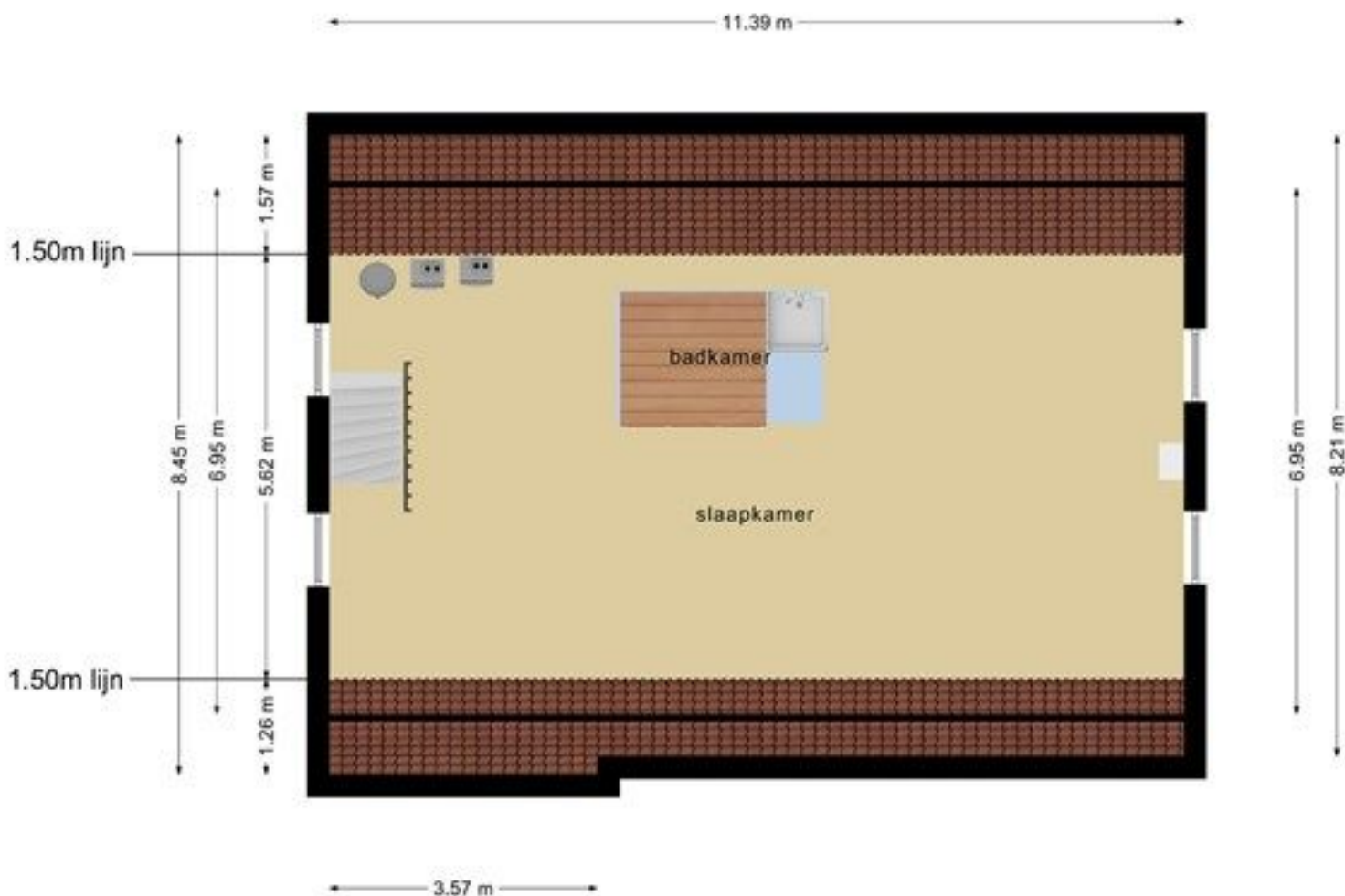




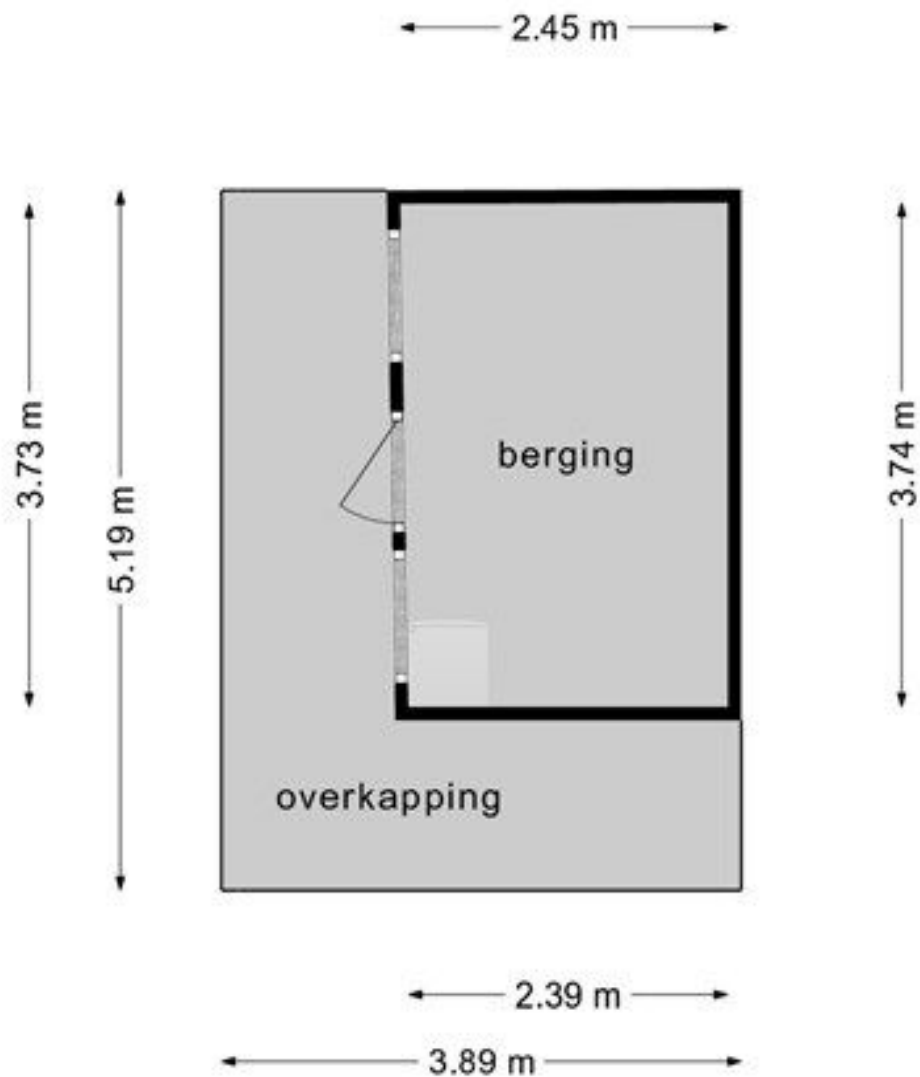
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



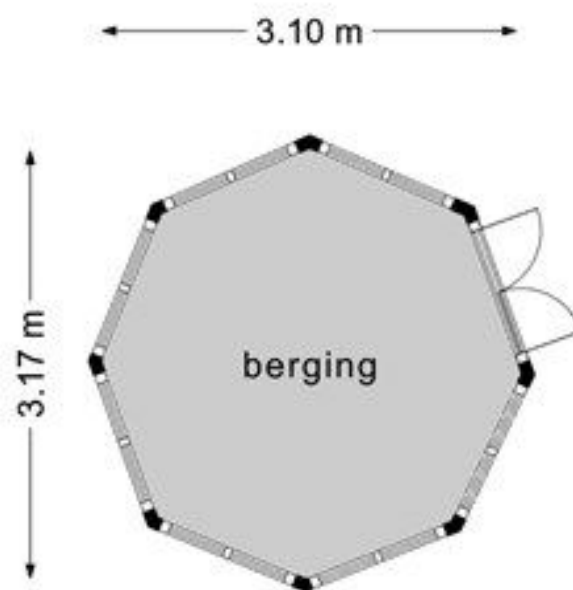
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



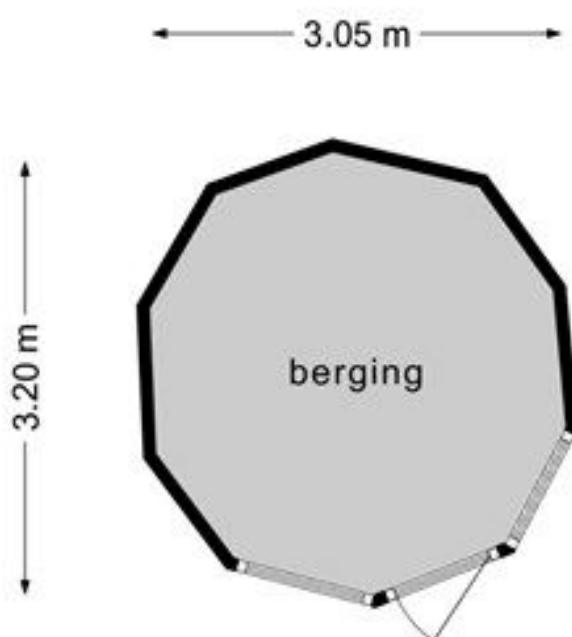
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Meester Bierensweg 3a
Postcode	4841 AH
Plaats	Prinsenbeek
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	villa
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1970
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	319
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	2164
Inhoud (m <sup>3</sup> )	1340
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	nefit, combi, eigendom, gas
Energielabel	F, vervaldatum: 23 jan 2033
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas





## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

