

TE KOOP



Schutsestraat 41 A

Prinsenbeek

Vraagprijs

€ 995.000 k.k.

Strakke, moderne vrijstaande woning met o.a. 4 slaapkamers, royale woonkamer, open keuken met kookeiland, luxe afwerking en een onderhoudsvriendelijke tuin. Duurzaam wonen met energielabel A en 16 zonnepanelen, perfect gecombineerd met een ideale ligging nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen.



Vraagprijs

€ 995.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	500 m ²
Inhoud	654 m ³
Kamers	5
Slaapkamers	4

Bouwjaar	2018
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2018
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²



Schutsestraat 41 A Prinsenbeek

ALGEMEEN

Ontdek deze moderne vrijstaande woning in Prinsenbeek, waar eigentijds design en hoogwaardig wooncomfort perfect samenkomen. Het opvallende exterieur trekt direct de aandacht: een strakke witte gevel, een karakteristieke hoge kap en spectaculaire glaspartijen aan voor- en achterzijde, subtiel omlijst door horizontale Western Red Cedar lamellen. Het resultaat is een tijdloze en luxueuze uitstraling die indruk maakt vanaf het eerste moment.

Binnen blijkt de woning minstens zo bijzonder. Hoogwaardige materialen, strakke lijnen en doordachte details creëren een harmonieuze leefomgeving. De royale overkapping grenst naadloos aan de woonkamer, terwijl de rondom aangelegde tuin stijlvol, onderhoudsvriendelijk en privé is, ideaal voor ontspannen buitenleven op elk moment van de dag.

Duurzaamheid en comfort gaan hand in hand: energielabel A, 16 zonnepanelen, volledige isolatie en vloerverwarming op alle verdiepingen zorgen voor een energiezuinige, toekomstbestendige woning die klaar is voor jarenlang zorgeloos wonen.

De locatie maakt het plaatje compleet: nabij een bushalte, dichtbij de uitvalswegen A16, A58 en A59 en op korte afstand van station Prinsenbeek Breda Noord. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en horecagelegenheden liggen eveneens binnen handbereik. Een woning die design, luxe en praktisch gemak moeiteloos samenbrengt en waarin elke dag wonen een plezier is.

- Energielabel A
- 16 zonnepanelen
- Mogelijkheid tot aankoop van 24 m² extra grond aan de voorzijde
- Architectonische houten lamellen (Western Red Cedar) aan voor- en achtergevel
- Volledige isolatie (HR++, dak, gevel, vloer)
- Op maat gemaakte bergruimte in alle slaapkamers
- Tv- en internetbekabeling in alle slaapkamers
- Elektrisch bedienbare screens achterzijde
- Alle ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van horren;
- Veel wandcontactdozen in alle vertrekken
- Massieve deuren met magneetsluiting op de begane grond
- Led-inbouwverlichting in diverse ruimtes
- Onderhoudsarme aluminium kozijnen



Bijzonderheden

Entree



De gehele begane grond is voorzien van een betegelde vloer (afm. 90x90cm) voorzien van vloerverwarming.

Entree/hal

De entree is strak afgewerkt en geeft toegang tot het moderne toilet en de meterkast (voorzien van veel groepen, aardlekbeveiligingen en kookgroep).

Toilet

Dit moderne toilet met vrijhangend closet, zwevend houten meubel en warme accenten combineert stijl, rust en functionaliteit.

Entree



Toilet





Woonkamer

De tuingerichte woonkamer vormt een sfeervolle en lichte leefruimte waarin het daglicht rijkelijk binnenstroomt dankzij de grote schuifpui en de openslaande deur naar het overkapte terras. Buiten is er gekozen voor dezelfde tegel als binnen, waardoor het terras als een verlenging van de woonkamer aanvoelt en binnen en buiten moeiteloos in elkaar overvloeien. De indrukwekkende glaspartij, doorlopend tot in de nok, versterkt het ruimtelijke gevoel, terwijl de moderne houten lamellen op de achtergevel een elegante balans creëren tussen architectuur, privacy en natuurlijke schaduw. Aan de zuidzijde zorgen elektrisch bedienbare screens voor extra comfort op zonnige dagen.



Woonkamer



Woonkamer

Keuken



Keuken

Een lichte en uitnodigende open leefkeuken, voorzien van een stijlvol kookeiland dat naadloos overgaat in een elegante tafelopstelling. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met downdraft-afzuiging, een royale koelkast en vriezer, een Quooker, een vaatwasser, een stoomoven en een combimagnetron/oven. De deur in de voorgevel, uitgevoerd met draai-kiepfunctie, zorgt voor een prachtige lichtinval, waardoor de ruimte een extra warme en sfeervolle uitstraling krijgt. Bovendien is de ruimte gemakkelijk te ventileren door de deur geheel te openen of subtiel in kiepstand te zetten.

Keuken



Keuken





Bijkeuken, de bijkeuken is strak en functioneel, met een maatwerk kastenwand waarin de wasmachine en droger zijn geïntegreerd. Het werkblad met spoelbak en het handige hanggedeelte maken wassen en drogen eenvoudig. De doorlopende vloertegels van de begane grond geven een luxe uitstraling. Via de buitendeur stapt u direct op het achterterras, terwijl een tweede deur toegang biedt tot de ruime berging.

Berging, de berging is royaal en praktisch ingedeeld, bereikbaar via de brede dubbele deuren aan de oprit. De vaste wandplanken bieden overzichtelijke opbergruimte voor gereedschap en sportspullen, terwijl er daarnaast voldoende ruimte is om fietsen netjes te stallen. De doorlopende tegelvloer met vloerverwarming en de directe verbinding met de bijkeuken maken deze ruimte extra functioneel en verzorgd.



Bijkeuken en berging

Master bedroom



Overloop, biedt toegang tot vier slaapkamers, badkamer en het separate toilet. De gehele verdieping is afgewerkt met een stijlvolle laminaat vloer met vloerverwarming wat de ruimtes een moderne en verzorgde uitstraling geeft.

Master bedroom, gesitueerd aan de achterzijde is een indrukwekkende en lichte ruimte, met grote raampartijen aan zowel de achter- als zijkant die zorgen voor een prachtig panoramisch uitzicht. Het hoge plafond, dat doorloopt tot in de nok, versterkt het gevoel van ruimte en openheid. Twee brede maatwerk inbouwkasten bieden volop opbergruimte en dragen bij aan een rustige, opgeruimde uitstraling. De op maat gemaakte plissé gordijnen sluiten perfect aan op de puntgevel-glaspartij, waardoor privacy en sfeer hand in hand gaan. Via een vlizotrap is vanuit de slaapkamer de royale bergzolder bereikbaar, die over ongeveer tweederde van de woning loopt en veel extra opslagruimte biedt.

Master bedroom



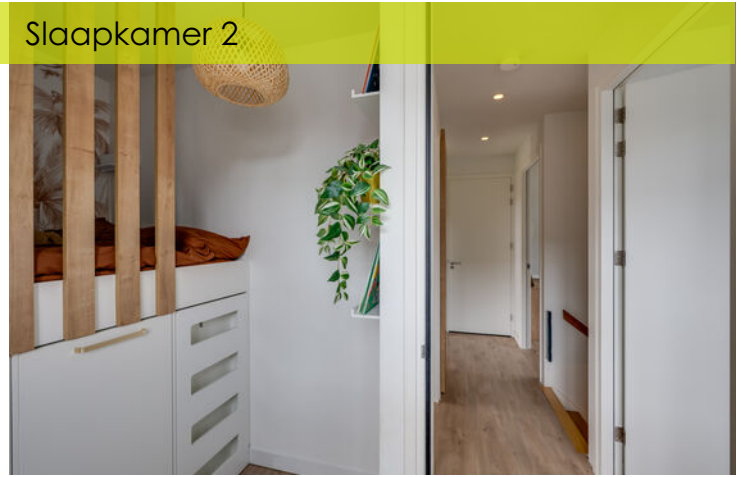
Master bedroom



Slaapkamer 2



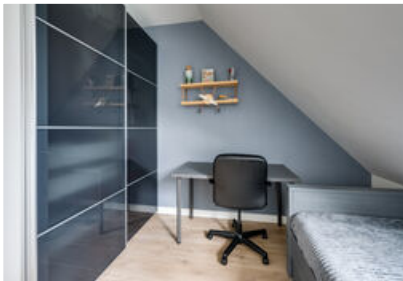
Slaapkamer 2



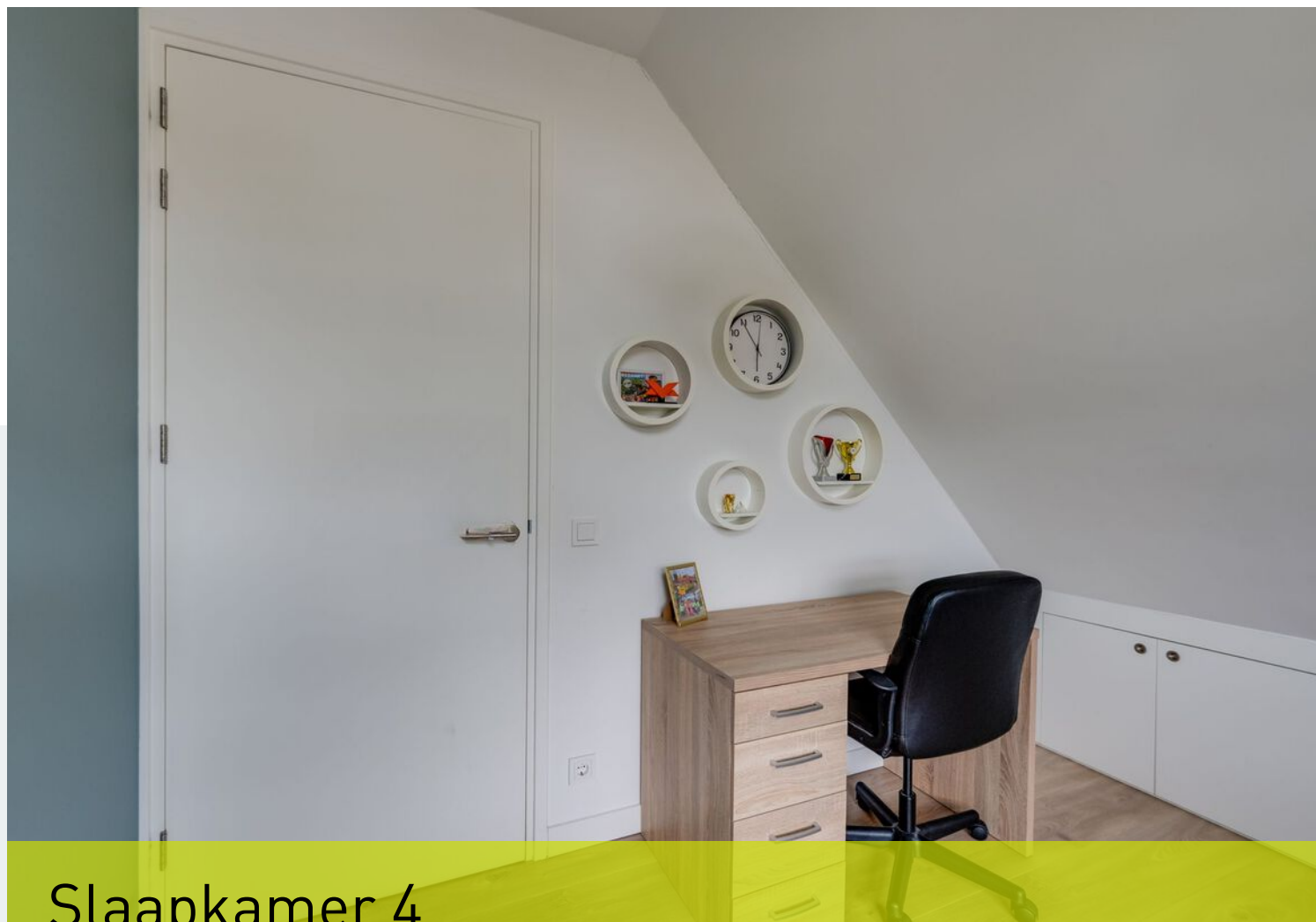
Slaapkamer 2 oostzijde, deze slaapkamer heeft een slimme indeling met dakkapel en hoogslaper, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Maatwerk bergruimte onder de schuine kanten en de hoogslaper biedt extra opberggemak, waardoor de kamer perfect geschikt is als kinderkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer 3 voor-/zijzijde, ruim en licht, dankzij de dakkapel die voor een prettige lichtinval en vrij uitzicht zorgt. De bergruimte is netjes weggewerkt onder de schuine kap, wat van deze kamer een praktische en veelzijdige ruimte maakt, ideaal als slaapkamer of werkplek.

Slaapkamer 4 voorzijde, heerlijk lichte slaapkamer met royaal daglicht dankzij het grote raampartij, dat subtiel wordt gefilterd door de horizontale lamellen van Western Red Cedar aan de buitenzijde. Voor extra functionaliteit is onder de knieschotten een op maat gemaakte kast gerealiseerd, die zorgt voor stijlvolle en praktische opbergruimte.



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4

Separaat toilet



Badkamer



Separaat toilet, het separate toilet op de overloop is stijlvol afgewerkt en voorzien van een fonteintje en sfeervolle ledverlichting, wat het geheel een verzorgde uitstraling geeft.

Badkamer, de badkamer straalt ruimte en luxe uit en is voorzien van een royale inloopdouche met regendouche, een comfortabel duo-ligbad en een elegant wastafelmeubel met dubbele wasbak en bijpassende spiegelverlichting. Led-inbouwspots in het plafond zorgen voor een verzorgde en sfeervolle afwerking.



Badkamer

Tuin



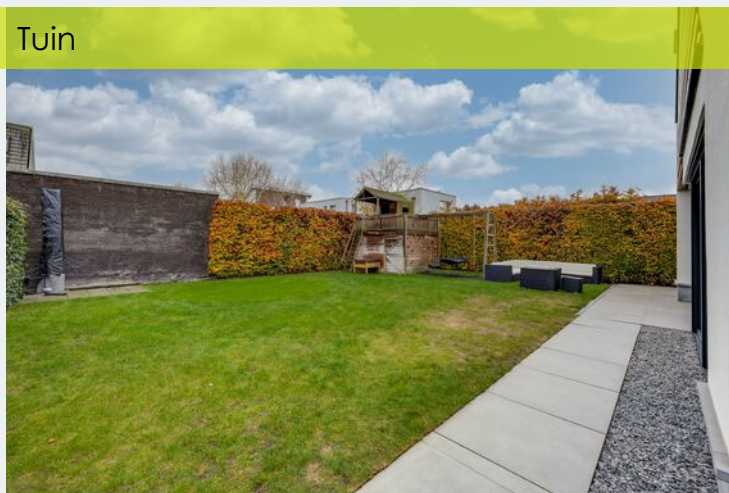
Rondom de woning ligt een zorgvuldig aangelegde tuin die naadloos aansluit bij de moderne architectuur. Strakke lijnen, een verzorgd gazon en de ruime grindoprit zorgen voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Aan de oostzijde biedt een stalen afsluitbare poort privacy en veiligheid, terwijl de karakteristieke houten lamellen op de voor- en achtergevel warmte en karakter toevoegen.

Overkapping, grenzend aan de woning bevindt zich een royale overkapping, ideaal om beschut te genieten van lange avonden. De ingebouwde buitenhaard met trekventilator, tevens geschikt als barbecue, maakt de ruimte ook op koelere dagen comfortabel. Dankzij de zuidligging geniet de achtertuin de hele dag van de zon, terwijl de groene omranding optimale privacy biedt. Zowel voor- als achter is een buitenkraan aanwezig. Deze tuin combineert stijl, rust en onderhoudsgemak, volledig afgestemd op maximaal wooncomfort.

Tuin



Tuin







Schutsestraat 41A - 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

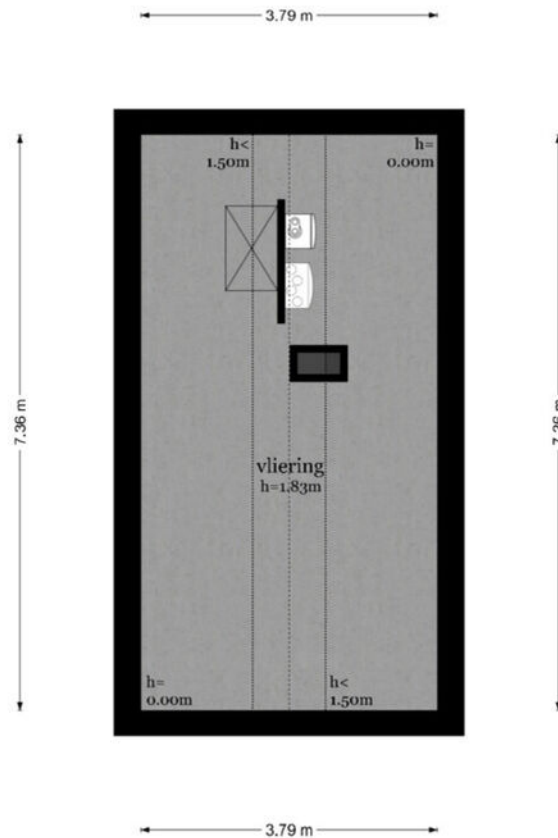
Schutsestraat 41A - Prinsenbeek
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Schutsestraat 41A - Prinsenbeek
Tweede Verdieping



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

Schutsestraat 41A - 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

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Prinsenbeek

H

3527

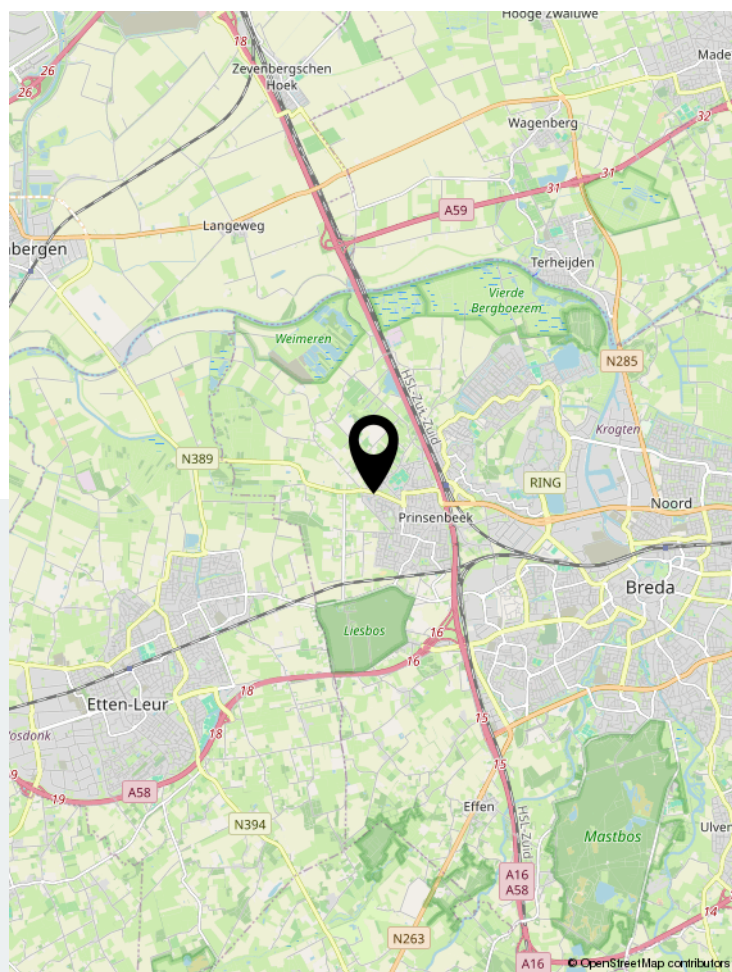
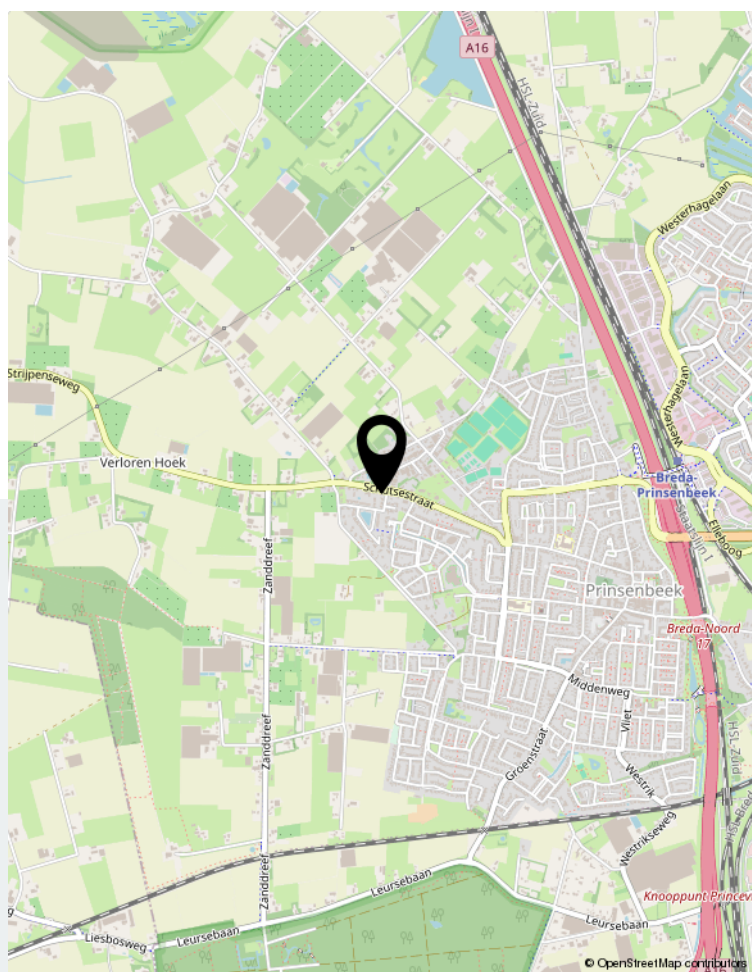
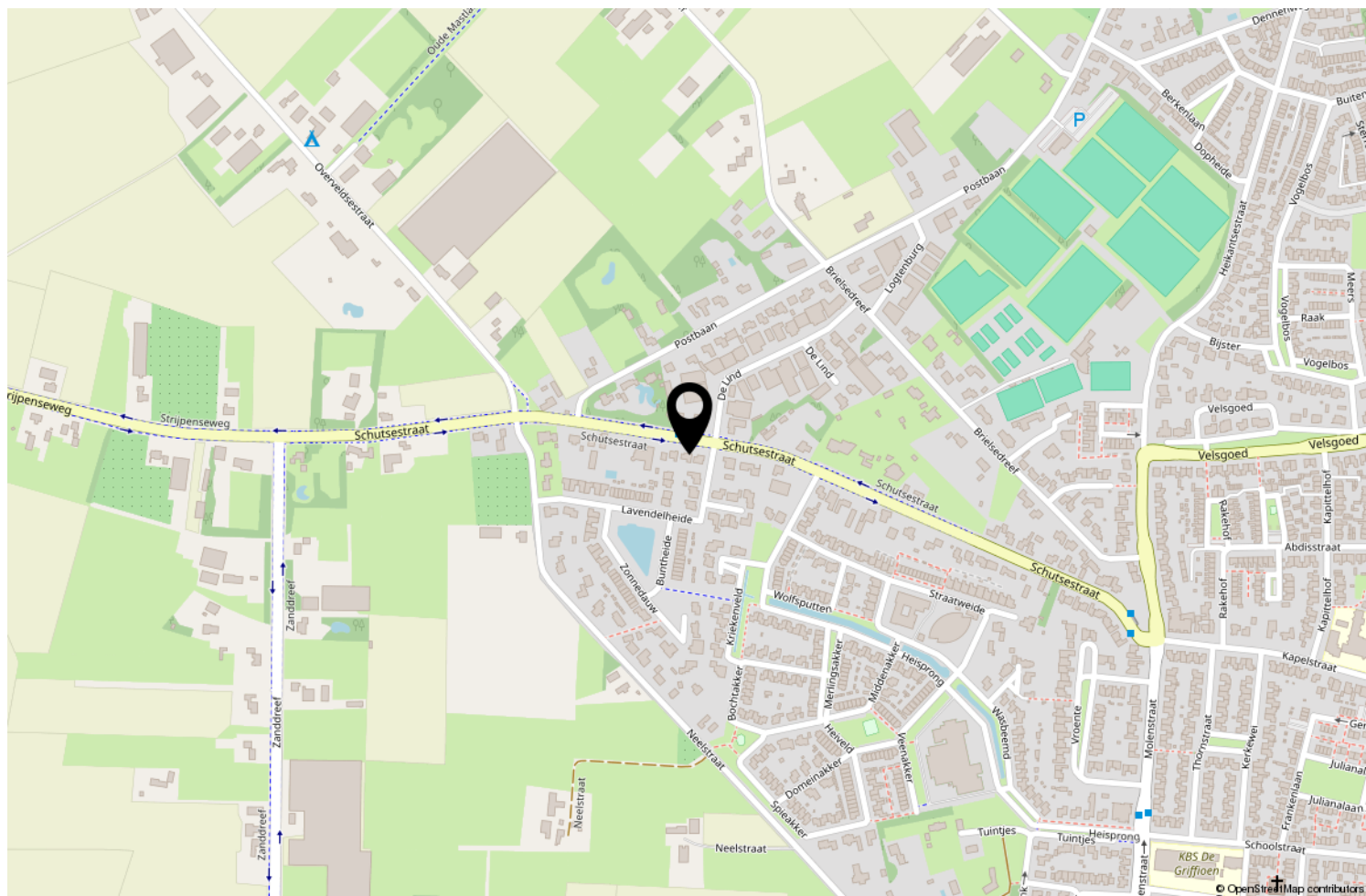
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.



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.

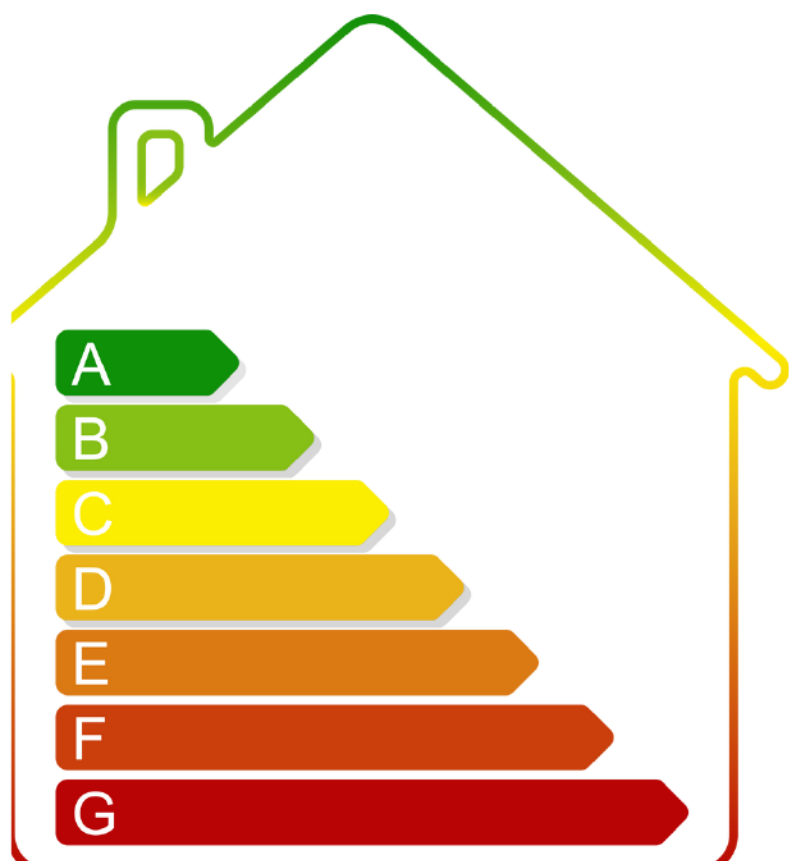
Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar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

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



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



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]



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

Foto's