

TE KOOP



't Zand 14

Breda

Vraagprijs

€ 540.000 k.k.

Op een kindvriendelijke locatie in de wijk Heksenwiel staat deze twee-onder-een-kapwoning. De woning is o.a. voorzien van een eigen oprit, garage, een lichte woonkamer, 2 slaapkamers op de 1e verdieping (uit te breiden naar 3) en een ruime zolderkamer. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen en heeft energielabel B.



Vraagprijs

€ 540.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	235 m ²
Tuinoppervlakte	43 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

Bouwjaar	1992
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	1992
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²



't Zand 14 Breda

ALGEMEEN

Deze twee-onder-een-kapwoning aan 't Zand 14 heeft een ruime, lichte woonkamer, een semi-open keuken, twee slaapkamers (uit te breiden naar 3) en een grote zolderkamer. Ook zijn er een oprit, een verwarmde garage en een achtertuin op het noordoosten. En voor wie in de toekomst meer ruimte wenst, zijn er uitbouwmogelijkheden.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over acht zonnepanelen en energielabel B. Ook de betonnen verdiepingsvloeren zijn een prettig kenmerk van deze twee-onder-een-kapwoning.

De woning is gelegen op een mooie, kindvriendelijke locatie aan een breed opgezette straat in de wijk Heksenwiel. Op korte afstand bevinden zich diverse (basis)scholen, een winkelcentrum, sportfaciliteiten, speelgelegenheid voor kinderen, openbaar vervoer en een medisch centrum. Ook de in- en uitvalswegen, het stadscentrum en NS-station Breda-Prinsenbeek zijn eenvoudig en snel te bereiken.

Wetenswaardigheden:

- Voorzien van eigen oprit en verwarmde garage;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel B;
- Acht zonnepanelen en betonnen verdiepingsvloeren;
- Op de eerste verdieping is gemakkelijk een derde slaapkamer te realiseren;
- Uitbouwmogelijkheden;
- Voorzien van paneeldeuren;
- Mogelijkheid om een dakkapel op de tweede verdieping te plaatsen;
- Kindvriendelijke ligging;

Entree



De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer in een warme roodbruine houtkleur, gelegd in visgraatmotief.

Entree

De entree geeft onder meer toegang tot de meterkast (met diverse groepen en aardlekbeveiliging), kruipruimte, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet

Het betegelde toilet is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Hal



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en het extra raam in de zijgevel. De sfeervolle elektrische haard maakt de ruimte extra gezellig. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met spuitwerk. Aan de achterzijde zorgt een zonnescherm desgewenst voor schaduw.



Woonkamer



Keuken

De semi-open keuken is gelegen aan de achterzijde en heeft een houten hoekopstelling met diverse onder- en bovenkasten. De inbouwapparatuur bestaat uit een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast.



Keuken

Slaapkamer 1

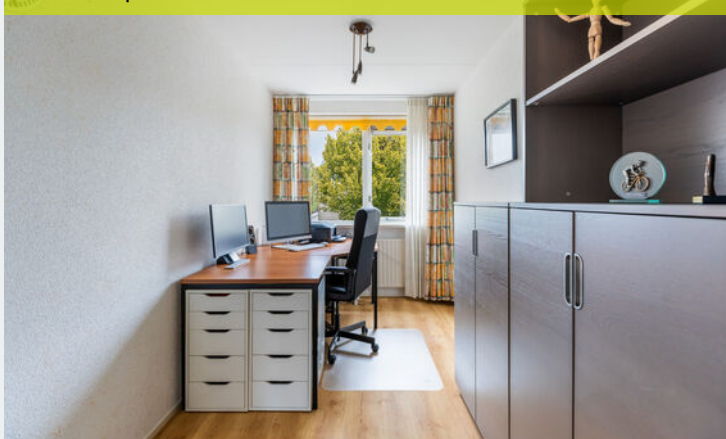


Overloop, de overloop is voorzien van een raam in de zijgevel en is afgewerkt met vloerbedekking.

Slaapkamer 1, deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde krijgt veel daglicht door de grote ramen en het Velux-dakraam in de schuine dakkant. Het dakraam is voorzien van een verduisteringsgordijn. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden en het plafond met spuitwerk.

Slaapkamer 2, deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is momenteel ingericht als werkkamer maar kan ook uitstekend dienen als kinder- of kastenkamer. Het brede raam laat veel daglicht binnen. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden en het plafond met spuitwerk.

Slaapkamer 2



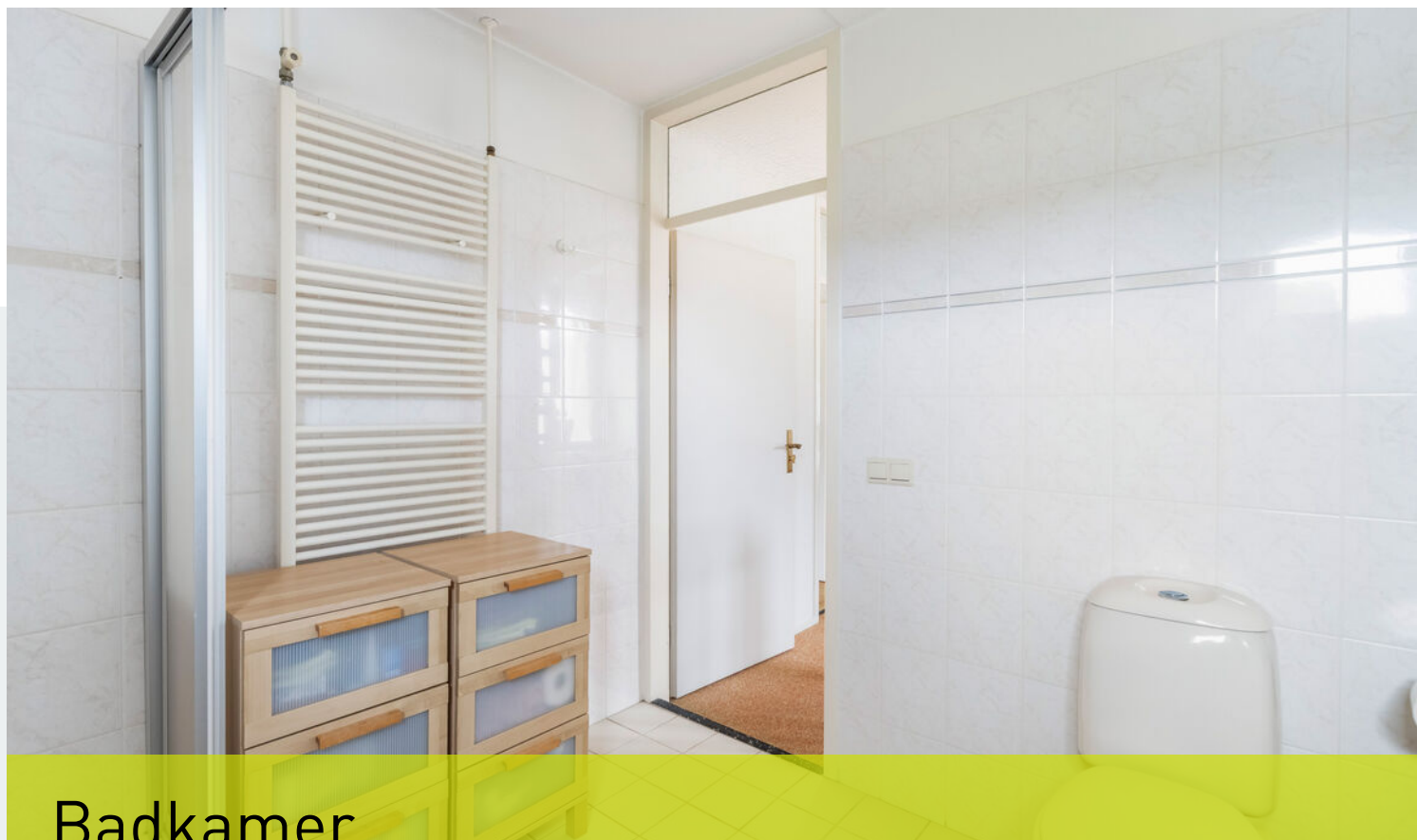
Slaapkamer 2





Badkamer

De royale, betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, vaste wastafel met spiegel en planchet, handdoekradiator en tweede toilet.



Badkamer



Zolderkamer, de tweede verdieping heeft een betonvloer. De grote zolderkamer is afgewerkt met vloerbedekking en heeft een groot dakraam. Hier bevinden zich de aansluiting voor de wasapparatuur, de Nefit-combiketel uit 2002 en de omvormer van de zonnepanelen. Aan beide zijden is bergruimte achter de schuine dakkanten. Het is mogelijk om een dakkapel te plaatsen.



Zolderkamer / slaapkamer 3

Achtertuin



Voortuin/oprit

de voortuin is gedeeltelijk voorzien van grint en vaste beplanting. De oprit is uitgevoerd in sierbestrating.

Achtertuin

de achtertuin ligt op het noordoosten en heeft een vijver, terrassen in sierbestrating, veel vaste beplanting en een buitenkraan.

Garage

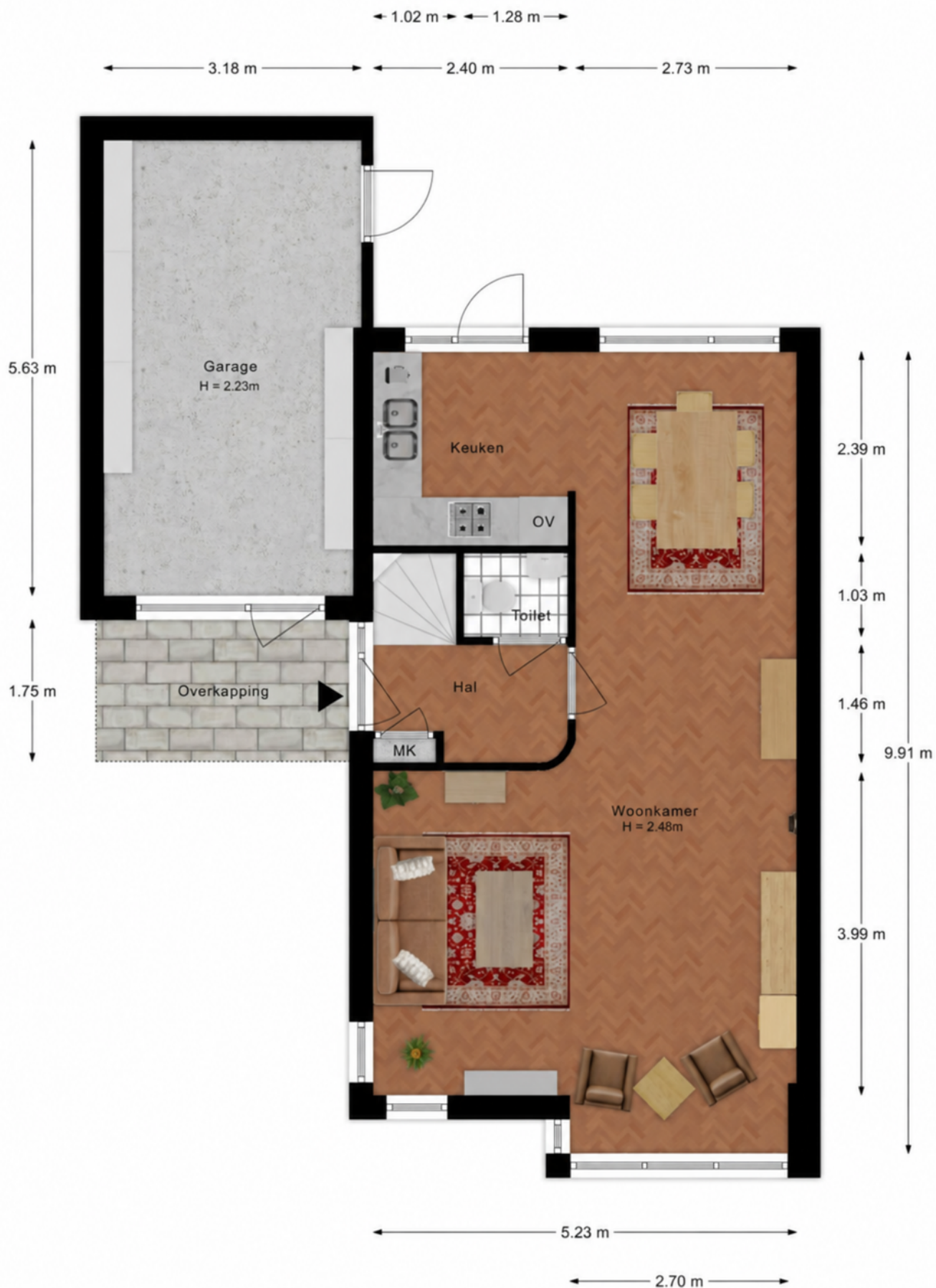
de verwarmde garage heeft een betonvloer en een stalen kanteldeur met extra loopdeur. Ook de unit voor de vloerverwarming bevindt zich hier.

Achtertuin



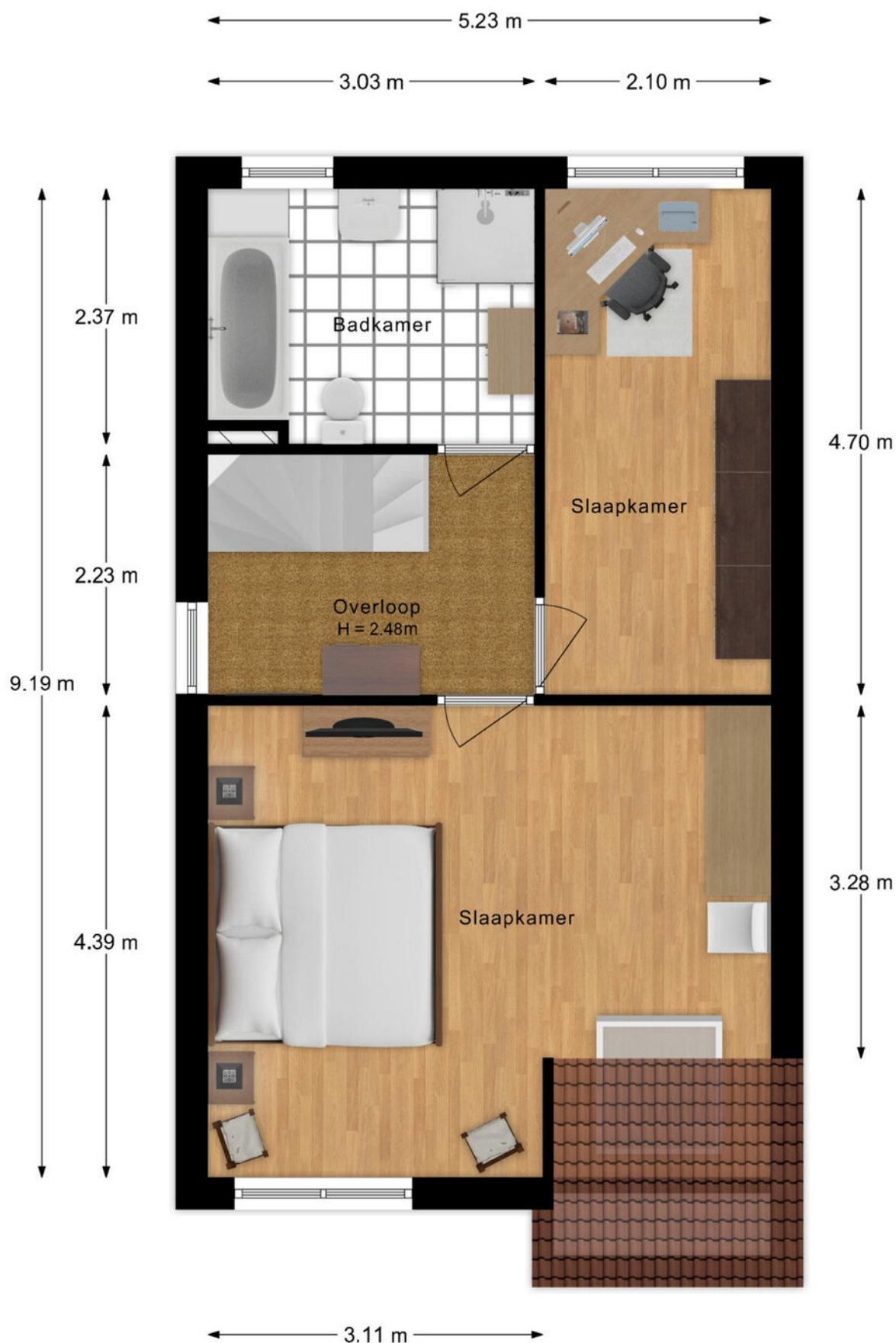
Achtertuin





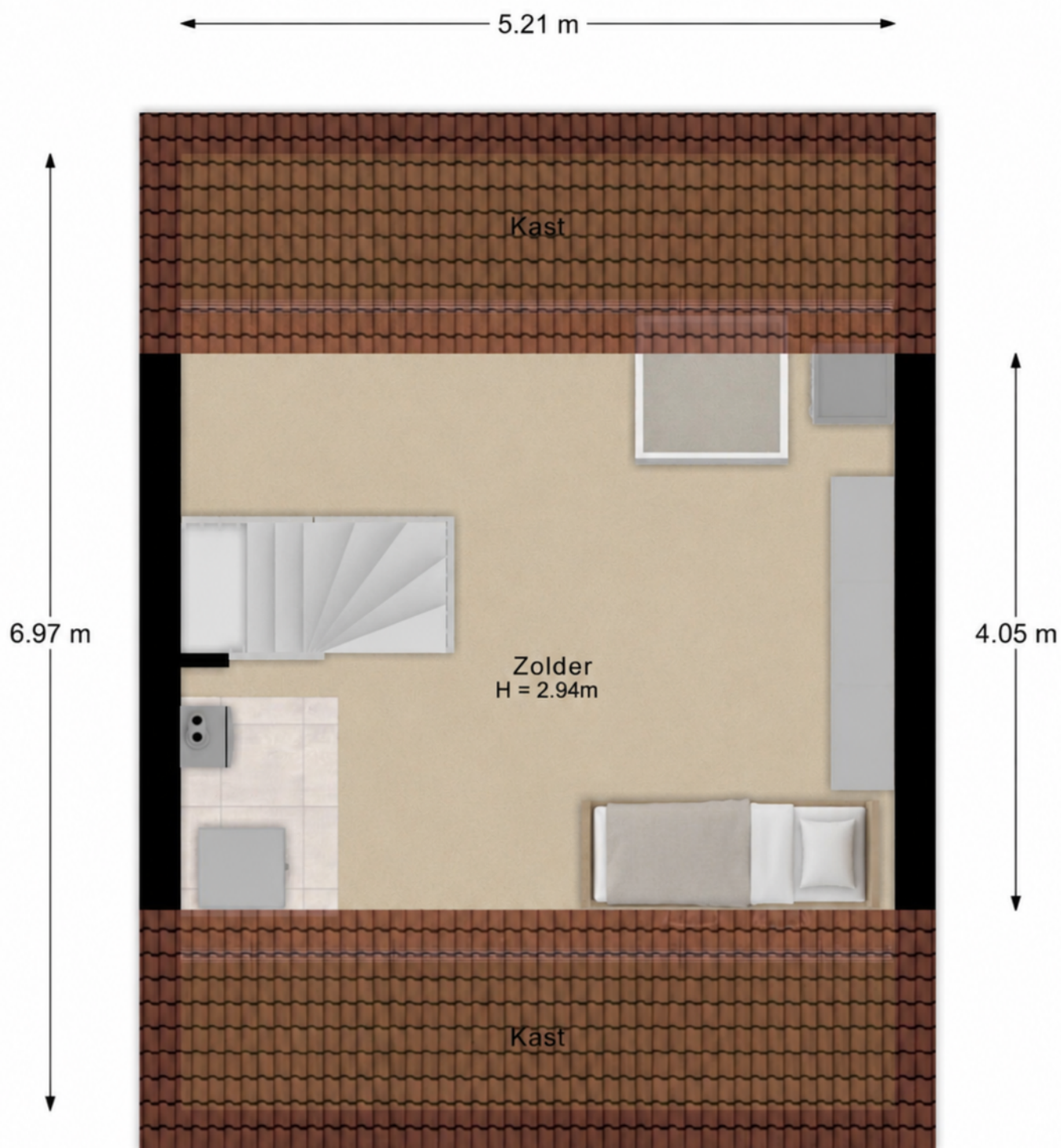
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Plattegrond



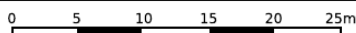
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.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 Breda

Sectie I

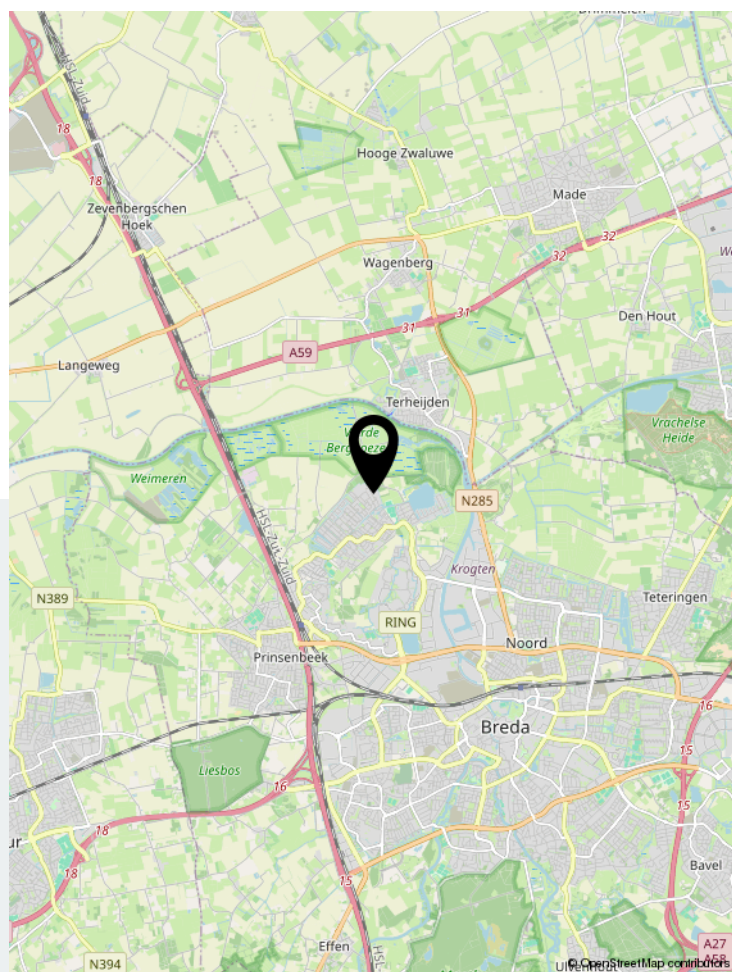
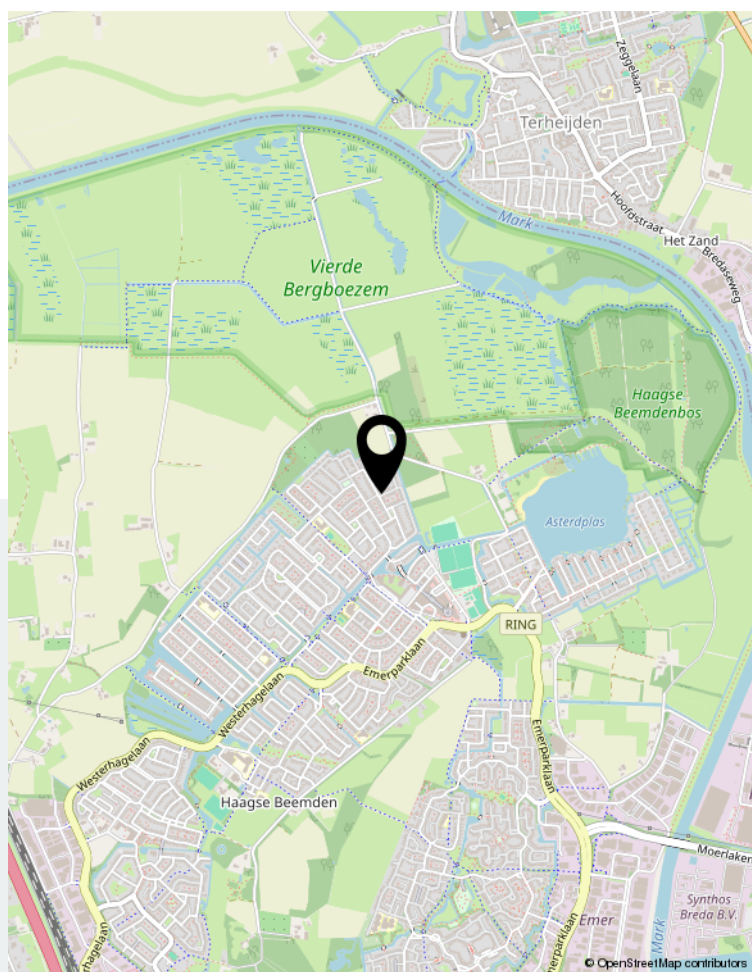
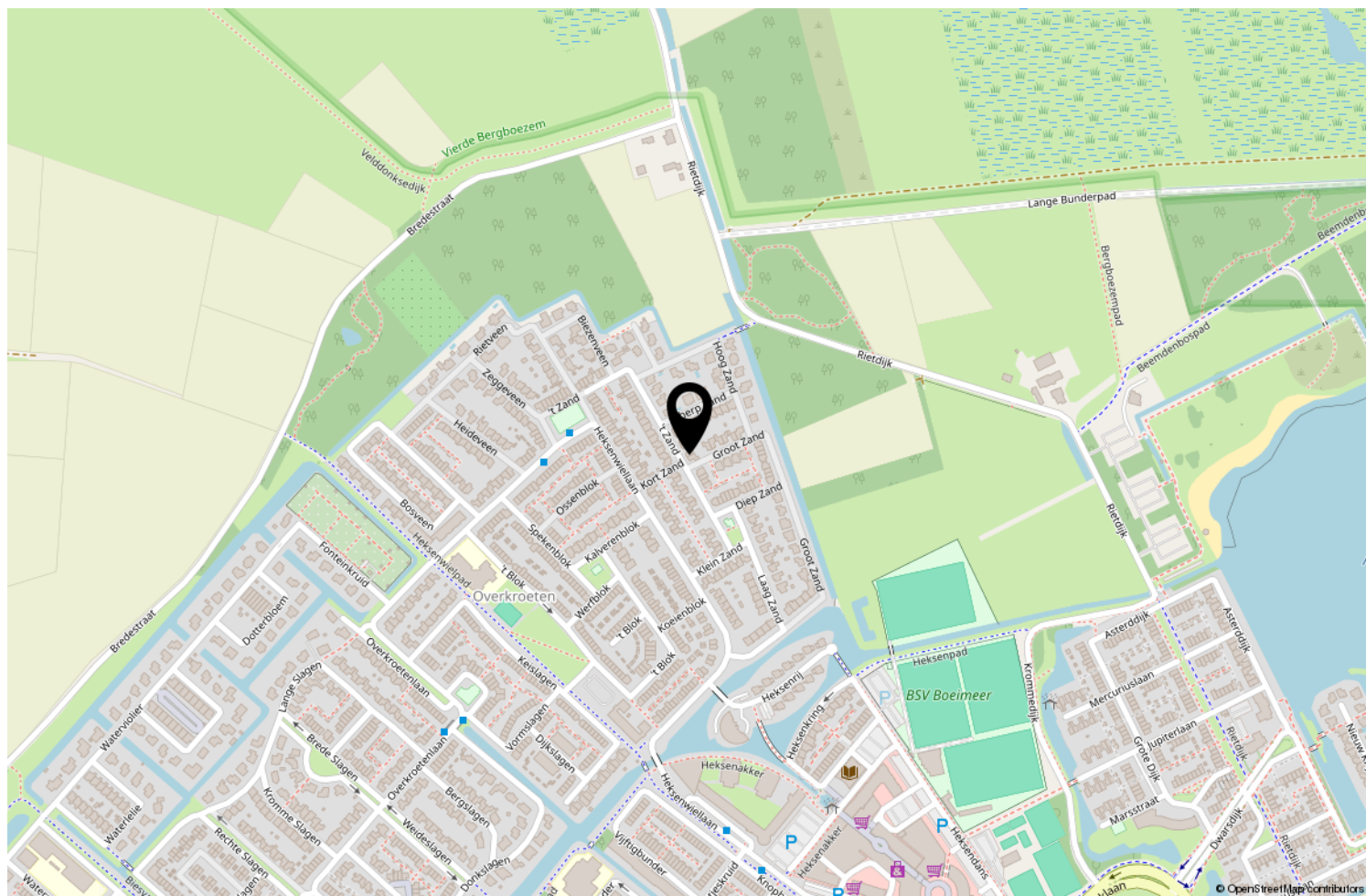
Perceel 2709

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
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

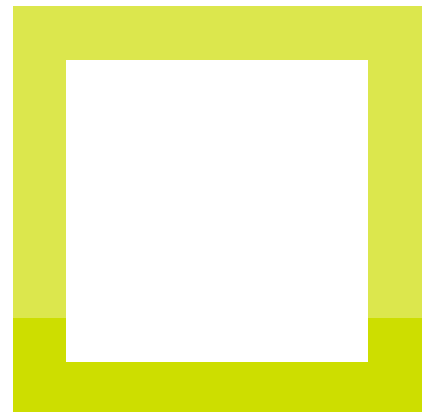
www.tzand14.nl



't Zand 14, Breda



**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.

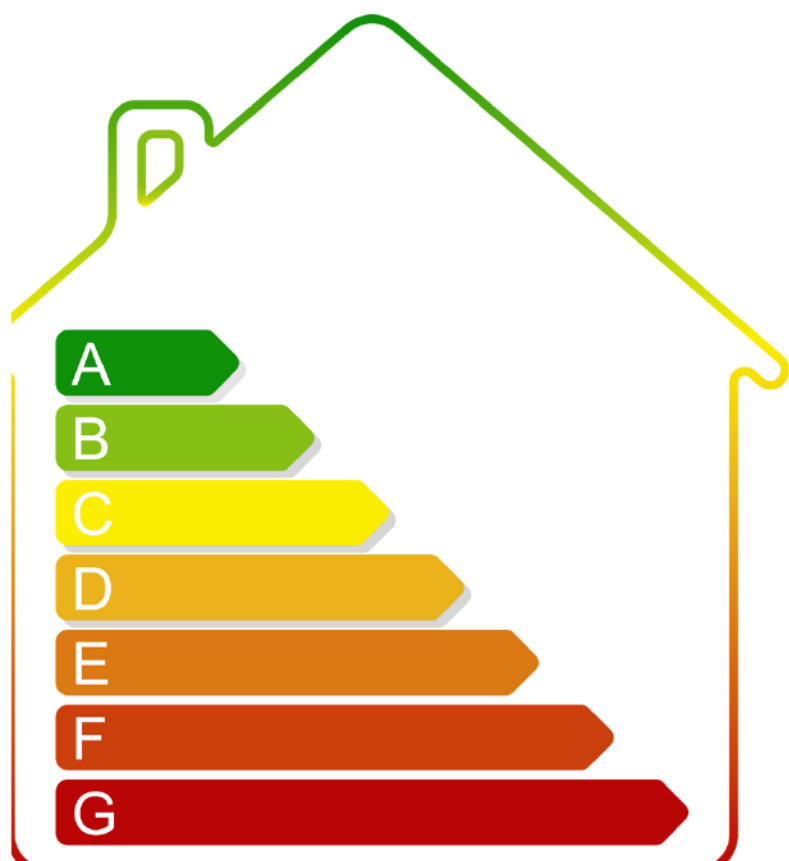
Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar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



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 waardebepaling
aan door onderstaande
QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00



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.



H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl