

## Fraaie hoekwoning met ruime garage.

gelegen aan de rand van Prinsenbeek op een  
van de meest geliefde locaties.

**Vermeeren Makelaardij B.V.** .V.  
Ettenseweg 42 42  
4891 XV Rijsbergen en  
T. 076 596 4171 71  
F. 076 596 5201 01  
M. 06 517 28 086 86  
Rabobank nr. 11 37 66 084 84  
info@vermeerenmakelaardij.nl .nl  
www.vermeerenmakelaardij.nl .nl  
KvK Breda 20131955 55  
BTW nr. NL8180.42.485.B01 01

## Hesseling 18 te Prinsenbeek



**Vraagprijs** : € 305.000,-- v.o.n.  
**Oppervlakte** : 238 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : ca.547 m<sup>3</sup> (incl. garage van 60 m<sup>3</sup> )

## Algemeen

Deze woning, met een ruime garage, is uitstekend gelegen in de gewilde jonge wijk Moleneind aan de rand van Prinsenbeek op een kavel van ca. 238 m<sup>2</sup>.

Prinsenbeek is een groenrijk dorp met ca. 11.500 inwoners. Het heeft zowel het karakter van een forensendorp als van een dorp met veel grarische activiteit. Prinsenbeek heeft een rijk bloeiend verenigingsleven en beschikt over accommodaties voor sport, cultuur en recreatie en heeft een ruim aanbod aan winkels en ook de horeca is hier voldoende aanwezig. Het object is op ruime afstand van de A-16 gelegen, maar wel binnen 4 minuten bereikbaar is. Derhalve heeft het object een goede en snelle ontsluiting via deze A-16 naar (Antwerpen – Rotterdam) en de A-58 (Roosendaal-Etten-Leur - Breda). De Bourgondische stad Breda, maar ook het fraaie winkelhart van Etten-Leur zijn binnen 10 minuutjes aan te rijden. Maar bovenal ligt het object ook op loopafstand van het befaamde Liesbos waar in alle rust gewandeld kan worden en tevens vlakbij enkele speelveldjes in de wijk.





**Hesseling**

Gelegen aan een rustige weg aan de rand van de woonwijk Moleneind met vele speelveldjes in de nabijheid.

## Woning

De fraaie hoekwoning heeft een totale inhoud van ca. 547 m<sup>3</sup> (incl. garage van 60 m<sup>3</sup>) en heeft maar liefst 4 slaapkamers. De woning is in 1988 op traditionele en degelijke wijze gebouwd met een betonvloer op de begane grond en een betonnen verdiepingsvloer, opgetrokken met spouwmuren en gedekt met pannen. De woning is op de begane grond voorzien van dubbele beglazing en houten kozijnen. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, riolering, kabeltelevisie, telefoon en voorzien van een cv-combiketel van ca. 2009. De woning is uitermate geschikt voor een gezin met jonge kinderen. Aan de achterzijde van de woning is deze over de gehele breedte uitgebouwd en boven de garage is een extra studeer/slaapkamer gecreëerd.



## **Globale indeling:**

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een toegang tot een hal/entree met een toegang tot de woonkamer, een geheel betegelde toiletruimte (vernieuwt in 2009) met closet en fonteintje en toegang tot een meterkast voorzien van 5 groepen en 2 aardlekschakelaars. Vanuit de hal is er toegang tot een ruime en gezellige woonkamer, voorzien van onverslijtbare massief eikenhouten vloerdelen (dikte: 22 mm). De woonkamer heeft openslaande tuindeuren met toegang tot de achtergelegen tuin. In de woonkamer is een schouwpartij met houtkachel aanwezig. De woonkamer heeft een mooi lichtinval door de aanwezigheid van grote raampartijen. Vanuit de woonkamer is via een aparte trapopgang toegang tot de 1<sup>e</sup> verdieping. Onder deze trapopgang bevindt zich nog een ruime bergkast.



Vanuit de woonkamer is er toegang tot een half open keuken. De huidige nette en complete keukeninrichting is in hoekopstelling en voorzien van normaal gangbare apparatuur, zoals een spoelbak, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, ingebouwde koelkast, vaatwasmachine, oven en een kunststof aanrechtblad. De keuken heeft een aparte buitendeur naar de tuin (naast de tuindeuren), waar je uitloopt op een ruime achtertuin.

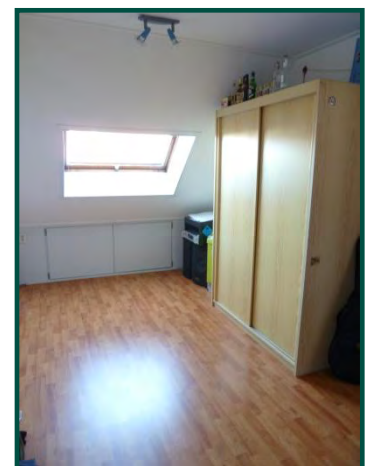


## Globale indeling 1<sup>e</sup> verdieping

Via een gesloten trapopgang vanuit de kamer is de 1<sup>e</sup> verdieping te bereiken. Deze is voorzien van een overloop met een tapijtvloer en geeft toegang tot 3 normaal gangbare slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer in kersendessin.



Twee slaapkamers zijn nu in gebruik als slaapkamer. Door een uitbouw boven de garage, is een extra grote combikamer gecreëerd.



Vanuit de overloop is er toegang tot een half betegelde lichte badkamer, voorzien van closet, wastafel en douchecabine. Deze ruimte is voorzien van een raampartij en een aansluiting voor een wasmachine. De badkamer benodigd een opknapbeurt.



## **Globale indeling 2<sup>e</sup> verdieping**

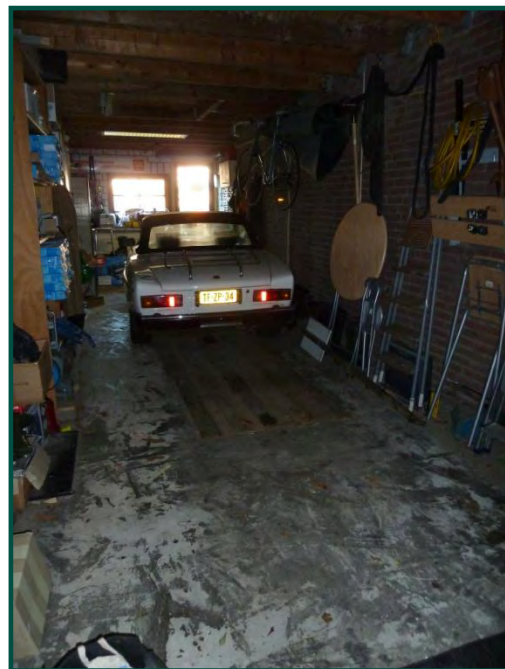
De zolderverdieping is ingericht als voorzolder, waar zich tevens een C.V.-ketel uit 2009 bevindt, en een ruime slaap-/werkkamer met een dakkapel v.v. kunststof draai-/kiepramen. Deze ruime kamer is voorzien van een laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten.



Vanuit deze kamer is middels een vlizotrap nog een toegang tot een bergzolder (3.50 x 3.00 mtr.)

## Garage

Links naast de woning is een royale garage gelegen. De garage is voorzien van elektra en verlichting. De garage heeft een ruime afmeting van ca. 10 x 3 mtr. waardoor er stallingruimte is voor 2 auto's. De garage is opgetrokken met spouwmuren en het voorste gedeelte is voorzien van een bergzolder, te bereiken middels een vlizotrap vanuit de garage.



## Tuin & Erf

Het object heeft een nette vooruin voorzien van diverse vaste beplanting en een buxushaag. Vanaf de openbare weg, links naast de woning, geeft een oprit toegang tot de garage.



Direct achter de woning is nog een fraai en leuk terras gelegen en de mooi aangelegde achtertuin voorzien een gazon en diverse vaste beplanting. Rechts achter in de tuin is nog een fietsen-/tuinberging van ca. 3.00 x 2.10 mtr.

De gehele tuin is voorzien van een degelijke afscheiding en aan de achterzijde voorzien van een poort. De achtertuin biedt verrassend veel privacy en is leuk en gezellig ingericht !!!



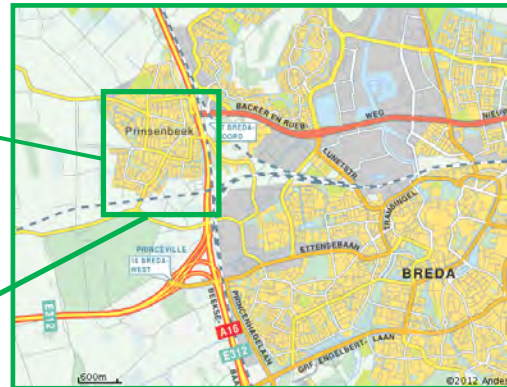
## Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Prinsenbeek	H	1691	157 m <sup>2</sup>
Prinsenbeek	H	1690	81 m <sup>2</sup>

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Breda heeft het object een normaal gangbare woonbestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

## Ligging



## **Overige bijzonderheden**

\*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

\*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid bekend van asbest of andere verontreinigingen.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande of van de NEN2580-norm en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.


\*

In overleg is een spoedige aanvaarding mogelijk.

Uittreksel Kadastrale Kaart



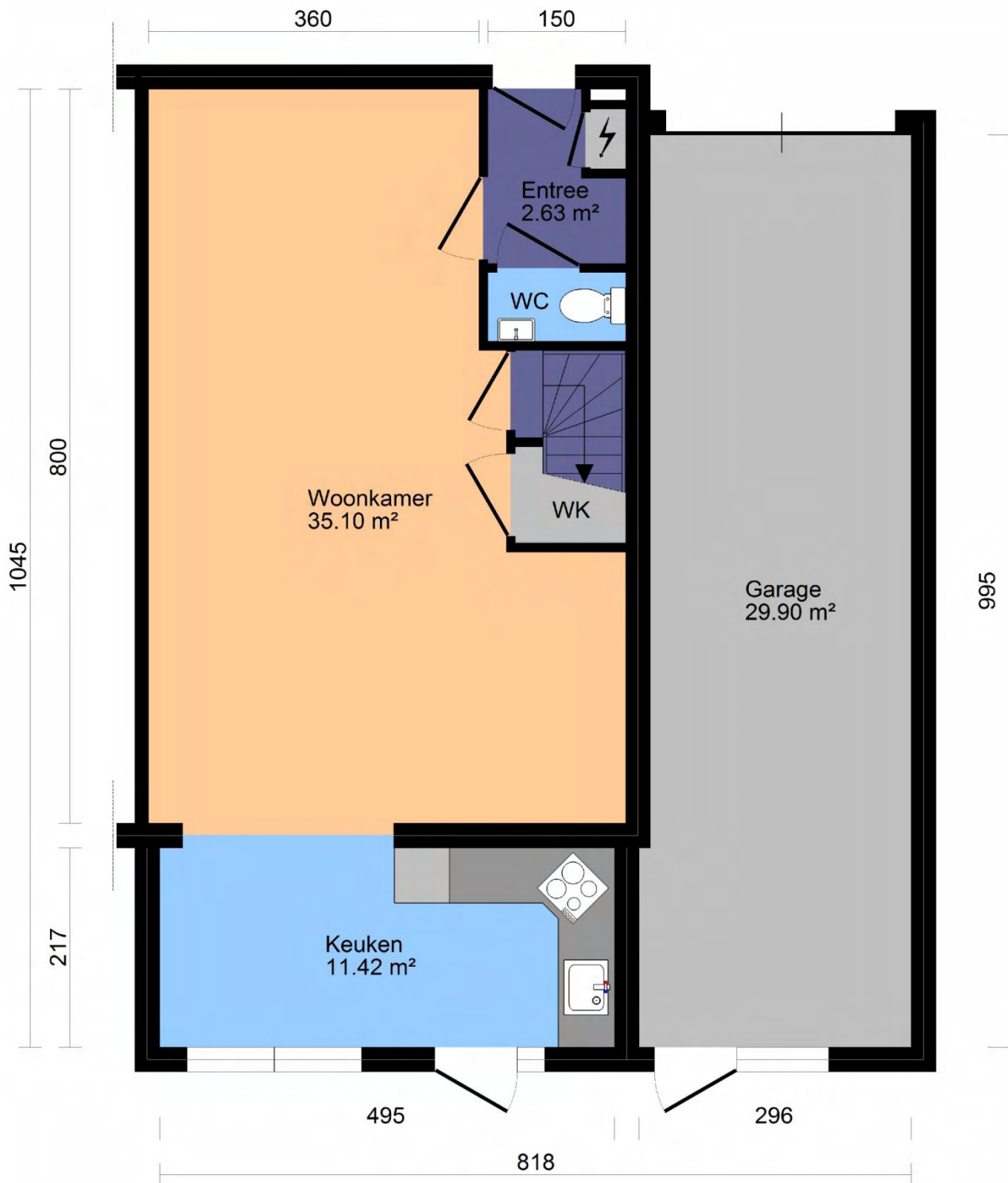
0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	PRINSENBEEK	
—	Kadastrale grens	—	H
—	Voorlopige grens	—	1691
—	Bebouwing	—	
—	Overige topografie	—	

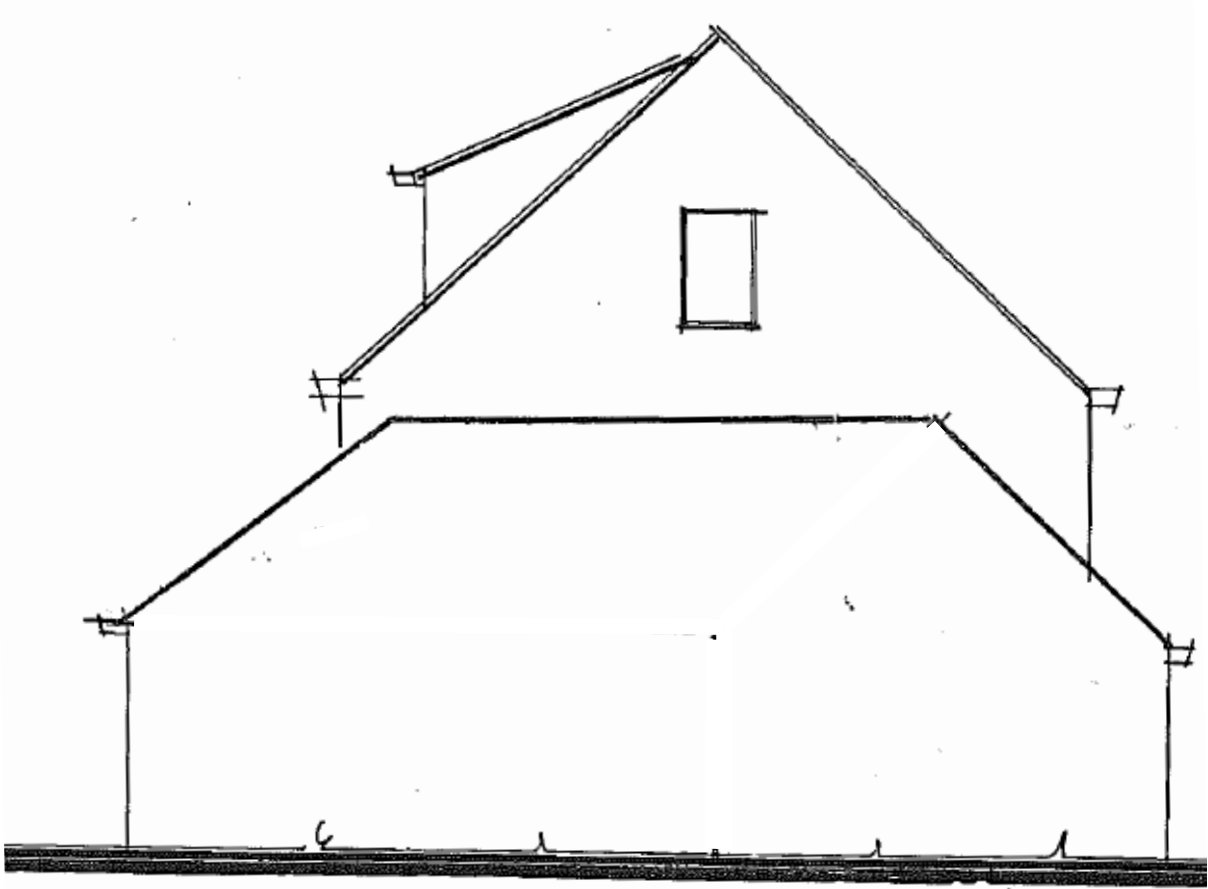
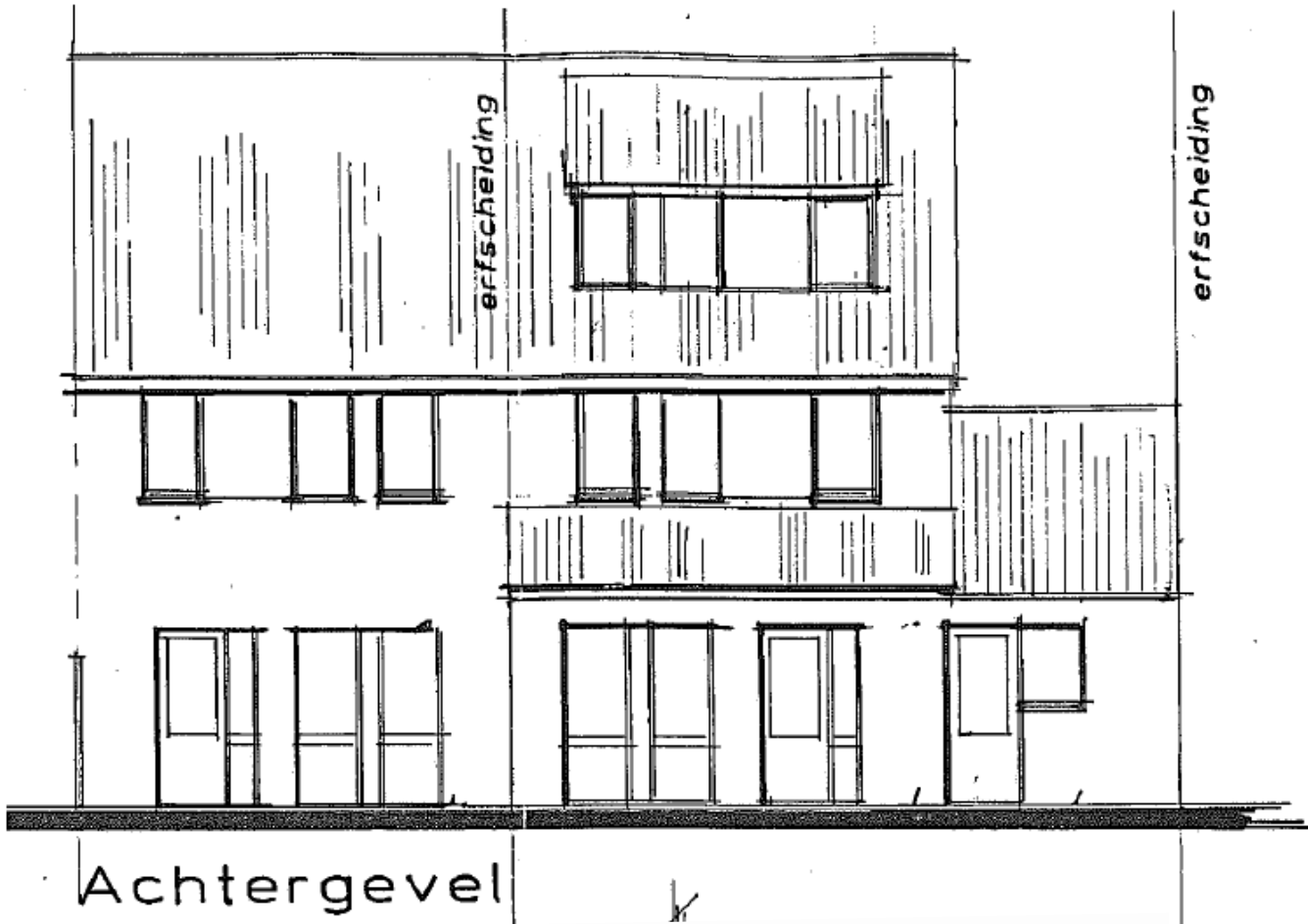
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 13 januari 2012  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

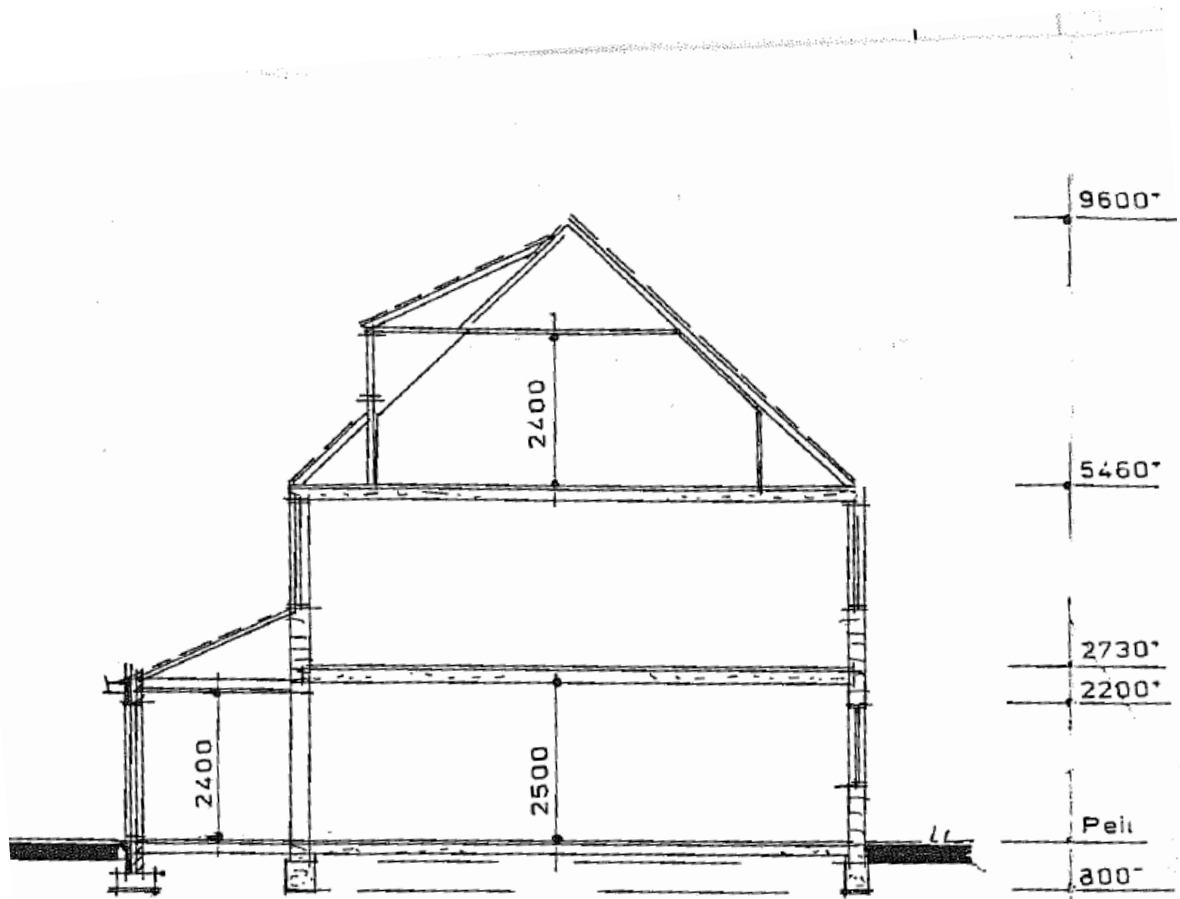
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Hesseling 18 Prinsenbeek  
Begane grond



Alle maten en afmetingen conform NEN2580





Doorsnede A-A