



**GOUDEN REGEN 1** *Prinsenbeek*



**WILLEMARS WONEN**  
*met oog voor detail*



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIE

25

LOCATIE & OMGEVING

34

NA DE BEZICHTIGING

35

ALGEMENE INFO



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 499.500,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

Eindwoning

Tuin:

zuid

Bouwjaar:

1997

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis parkeren straat

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

redelijk/goed

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 102 m<sup>2</sup>

Garage:

ca. 21 m<sup>2</sup>

Berging:

ca. 9 m<sup>2</sup>

## PERCEEL

215 m<sup>2</sup>

## ENERGIE

Energielabel:

C (geldig tot 16 mei 2035)

Verwarming:

HR combi CV Remeha Calenta

in eigendom

HR combi CV ketel,

dak-, muur- en vloerisolatie, dubbele  
isolerende beglazing

# BIJZONDERHEDEN

1. Woning met voortuin én eigen oprit
2. Extra diepe garage (21 m<sup>2</sup>) met keukenblok
3. Zonnige, groene achtertuin met berging en achterom
4. 4 slaapkamers, dus volop ruimte
5. Bouwjaar 1997: goed geïsoleerd en degelijk gebouwd
6. Rustige en kindvriendelijke woonwijk
7. Op loopafstand van basisscholen (o.a. De Griffioen en KC De Horizon)
8. Station Breda op slechts 11 minuten fietsen en uitvalswegen en bushalte dichtbij



# BEGANE GROND

## *Zonnig en rust*

Voortuin met oprit en looppad naar je voordeur.

Je komt binnen in de hal met toiletruimte. De lichte en gezellige woonkamer staat in open verbinding met de keuken en heeft dubbele tuindeuren naar de tuin – lekker veel lichtinval!

Creëer hier je jouw eigen droomplek, precies zoals jij het wilt!

Via de dubbele tuindeuren loop je zo in de zonnige achtertuin op het zuiden. Deze heeft een grasveld, vijver, mooie vaste planten met valop bloemen, ruime berging én een achterram – superfijn voor tuinliefhebbers, je kids of als je na een dag werken wil genieten van de zon.

De garage van maar liefst 21 m<sup>2</sup> is extra diep, voorzien van een keukenblok en is ideaal voor hobby's, opslag, een werkruimte of zelfs, bedrijf aan huis.



# EERSTE VERDIEPING

## *3 slaapkamers en badkamer*

Hier vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. De 3e slaapkamer heeft een gezellige entresol mét bed — ideaal als speelse slaapplek voor de kids!

Allemaal voorzien van een laminaatvloer en dubbel glas.

Slaapkamer 1: 2,9 x 4,2

Slaapkamer 2: 2,9/4,8 x 3,3

Slaapkamer 3: 2,7 x 4,7

De badkamer beschikt over een ligbad met douchefaciliteit, wastafel en tweede toilet. Praktisch voor een gezin en heerlijk als je een liefhebber van een bad bent.



# TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping biedt een royale vierde slaapkamer met dakraam.

Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als thuishkantoor of hobbykamer. Dankzij de vaste trap en goede afwerking voelt het echt als een volwaardige verdieping.

Op deze verdieping bevindt zich ook de wasmachine-aansluiting en de HR combi CV ketel.



# TUIN

## *Buitenleven in je tuin*

De zonnige achtertuin ligt heerlijk vrij en is ingericht met een terras, grasveld, vijver, vaste planten en een zonnescherm voor warme dagen. Er is een ruime berging én een achterom.

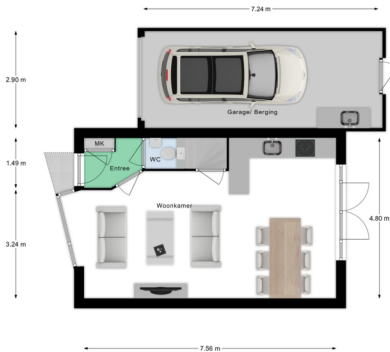
Superfijn voor tuinliefhebbers, je kids of als je na een dag werken wil genieten van de zon.

De garage van maar liefst 21 m<sup>2</sup> is extra diep, voorzien van een keukenblok en is ook ideaal voor hobby's, opslag, een werkruimte of zelfs, bedrijf aan huis.



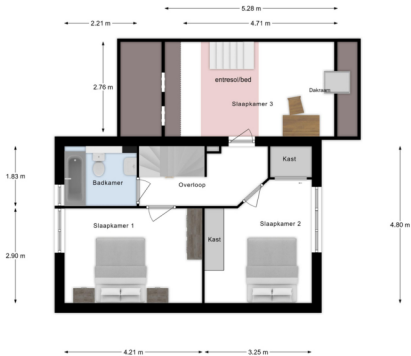
# PLATTEGROND

*Begane Grond*



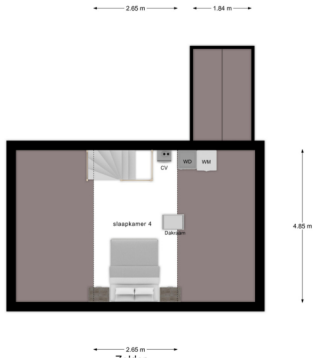
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



# BOUWKENMERKEN

1. Betonnen verdiepingsvloeren, waardoor minder geluidsoverdracht
2. Houten kozijnen met dubbel glas
3. Muur-, vloer- en dakisolatie
4. Energielabel C (geldig tot 16 mei 2035)
5. Meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars)
6. HR combi CV ketel Remeha Calenta 28 C voor warm water en verwarming uit 2017 in 2019 geïnstalleerd en in eigendom
7. Glasvezel optie en kabel
8. Mechanische ventilatie























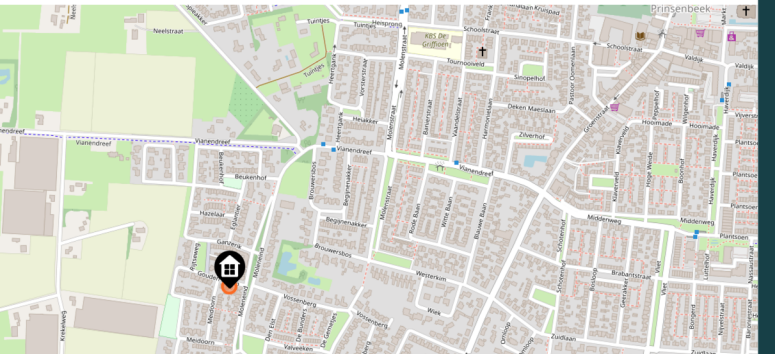


Met een gezellige entresol mét bed  
- ideaal als speelse slaapplek voor de kids! -





# LOCATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Gouden Regen I  
4841 LS Prinsenbeek

**Gemeente:** Prinsenbeek  
**Sectie:** H  
**Nummer:** 2447

**Bestemming:** Wonen

# WONEN IN PRINSENBEEK

## **Wonen met een dorps gevoel**

Droom jij van een plek waar je kinderen veilig buiten kunnen spelen, waar buren elkaar nog groeten én je in no-time in de stad bent? Welkom aan Gouden Regen 1 in Prinsenbeek!

## **Het beste van twee werelden**

Dit gezellige dorp combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een dorp met de gemakken van Breda op fietsafstand.

## **Voorzieningen om de hoek**

In Prinsenbeek vind je alles wat het leven leuk en makkelijk maakt: basisscholen, waaronder KBS de Griffioen, kinderopvang, sportverenigingen en een bruisend dorpshart met winkels, horeca en een weekmarkt.

## **Levendige, betrokken gemeenschap**

De sfeer is gemoedelijk, betrokken en vriendelijk—ideaal voor jonge gezinnen en starters die willen bouwen aan een toekomst.

## **Slim bereikbaar**

De bereikbaarheid? Die is top. Binnen een paar minuten zit je op de A16 richting Rotterdam of Antwerpen. Ook het NS-station ligt vlakbij, dus woon je groen maar reis je snel.

## **Hier wil je groeien**

Kortom: in Prinsenbeek vind je ruimte, rust en reuring op precies de juiste momenten. Een fijne plek om te landen, op te groeien en door te groeien.







# NABIJ BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

De mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt, de Havermarkt en langs de Haven. Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.

Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

Je kan er relaxen, lunchen, fietsen, wandelen en in de zomermaanden met vrienden genieten van concerten.







# NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.

# WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

- ✓ een gedreven, enthousiaste makelaar
- ✓ geen gladde verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met kennis van Bredase woningmarkt
- ✓ met persoonlijke aandacht
- ✓ en zonder zorgen uw woning met succes verkopen

Als NVM makelaar en styliste verkoop ik graag met oog voor detail uw huis.

**Bel NVM makelaar Corette Willemars : 06 25 116 893**



# ALGEMENE INFORMATIE

## BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

## ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

## BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

## RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

## REGISTERS

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

# ALGEMENE INFORMATIE

## DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld. Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt. De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clause wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstrekende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

## ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energiemaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen.

# ALGEMENE INFORMATIE

## NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per daar te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;

De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

## KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

## VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.



# WILLEMARS WONEN

*met oog voor detail*

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL

