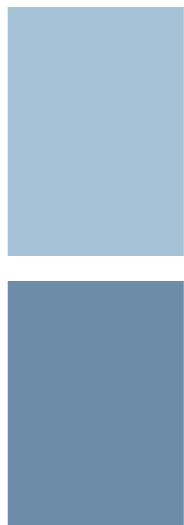




**Hooglaarsestraat 1a**  
**Prinsenbeek**





## Hooglaarsestraat 1a, Prinsenbeek

Dit vrijstaande gezinshuis, schitterend gelegen in een groenrijke omgeving op een ruim perceel van 4.557 m<sup>2</sup>, biedt niet alleen een ruime en levensloopbestendige woning maar ook een vrijstaande schuur, een paardenstal met drie boxen, een buitenrijbaan én een uitgestrekte dierenweide! Er bestaat een mogelijkheid om het perceel aan de overzijde van de straat te huren t.b.v. loopweide voor paarden bijvoorbeeld.

Hier ervaar je rust, privacy en volop ruimte, terwijl de gezellige dorpskern en het NS-station van Prinsenbeek, evenals het bruisende centrum van Breda, slechts op enkele minuten afstand liggen. Voor natuurliefhebbers is er het nabijgelegen natuurgebied, perfect voor wandelingen of fietstochten!

Met een woonoppervlak van 237 m<sup>2</sup> hebben alle gezinsleden een eigen plek om even alleen te zijn, te studeren of gezellig samen te zijn! Deze royale woning verwelkomt je met een dubbele oprit met volop parkeermogelijkheden. Achter het huis vind je een zonnige achtertuin op het zuiden, perfect voor lange zomerdagen en gezellige avonden!

Een bijzondere troef van dit huis is de mogelijkheid voor dubbele bewoning dankzij een apart inwoondeel van circa 50 m<sup>2</sup>, ideaal voor familieleden, gasten óf inwonende kinderen. Daarnaast biedt het huis volop kansen voor kantoor/praktijk of atelier aan huis!

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## BEGANE GROND

De entree/hal biedt toegang tot de woonkamer, toiletruimte, woonkeuken, slaapkamer en de gang die leidt naar het tweede woongedeelte.

*Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een houten delen plafond.*

*Vernieuwde meterkast (2021).*

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje.

*Afwerking: tegelvloer en betegelde wanden.*

De ruime L-vormige woonkamer, met een sfeervolle houtkachel, biedt een knus ingerichte zithoek en een eetgedeelte. Grote raampartijen vullen de ruimte met een overvloed aan natuurlijk licht en bieden een mooi uitzicht over de uitgestrekte weides en je eigen tuin! Via de schuifpui, voorzien van praktische rolluiken, stap je direct de zonnige tuin in en geniet je van een perfecte balans tussen binnen- en buitenleven.

*Afwerking: tegelvloer met elektrische vloerverwarming, granol op de wanden en een structuurverf plafond.*

Aan de achterzijde van de woning vind je de eetkeuken in landelijke stijl. Deze keuken, met een praktische hoekopstelling, is voorzien van een uitgebreide set boven- en onderkasten die veel opbergruimte bieden. De inbouwapparatuur bestaat uit een keramische kookplaat, een afzuigkap, een combi-oven magnetron, een vaatwasser (2022) en een koelkast. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht binnen en geniet je tijdens het koken van het uitzicht over je tuin! Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken, de woonkamer en de entree van de woning, wat de keuken tot een centraal en gezellig hart van het huis maakt.

*Afwerking: Tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotverlichting.*

De bijkeuken, met drogeraansluiting, geeft toegang tot de technische ruimte met opstelling van de heteluchtverwarming (Multicolor, bouwjaar: 2009), de tuin en het tweede woongedeelte.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een houten delen plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## VERVOLG BEGANE GROND—TWEEDE WOONGEDEELTE

*Het tweede woongedeelte (ca 50 m<sup>2</sup>) is een bijzondere troef van deze woning. Hier bestaat de mogelijkheid voor dubbele bewoning maar is het ook uitermate geschikt voor familieleden, gasten óf inwonende kinderen. Daarnaast biedt deze woning volop kansen voor kantoor/praktijk of atelier aan huis. Laat hier je fantasie maar eens op los!*

De gang verbindt het leefgedeelte met de (massage) douche en de sauna, en biedt zo een ontspannen leefomgeving. Met enkele aanpassingen is het mogelijk om een directe doorgang vanuit de gang naar de slaapkamer te creëren, wat zorgt voor extra gemak en flexibiliteit in de indeling van de woning.

*Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een gips platen plafond.*

De multifunctionele ruimte, die nu is ingericht als een tweede woonkamer, straalt veelzijdigheid uit. Deze tuingerichte kamer heeft een mooie uitbouw aan de achterzijde in de vorm van een serre, waardoor er veel lichtinval binnenvalt. Via een loopdeur stap je zo de tuin in. Bovendien leent deze ruimte zich ook uitstekend voor andere doeleinden, wat de woning nog aantrekkelijker maakt.

*Afwerking: marmoleum vloer, spachtelputz wanden en een gips platen plafond.*

De open keuken is uitgevoerd met een keukenblok in rechte opstelling, voorzien van diverse boven- en onderkasten. De inbouwapparatuur omvat een oven, een keramische kookplaat, een afzuigkap en een koel/vriescombinatie, waardoor je van alle gemakken bent voorzien.

*Afwerking: marmoleum vloer, spachtelputz wanden en een gips platen plafond.*

Deze slaapkamer, die momenteel vanuit de entree van de woning te bereiken is, kan eventueel met wat aanpassingen ook toegankelijk worden gemaakt vanuit de gang van het tweede woongedeelte. De kamer beschikt over een vaste kastenwand en is voorzien van raamluiken aan de buitenzijde.

*Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een gips platen plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EERSTE VERDIEPING

De grote overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, een badkamer, aparte toiletruimte en de technische ruimte.

*Afwerking: vloerbedekking en spachtelputz wanden.*

De ruime tweede slaapkamer geniet veel lichtinval en beschikt over twee draai-kiep ramen met handmatig bedienbare rolluiken.

*Afwerking: vloerbedekking en spachtelputz wanden.*

De derde slaapkamer is uitgevoerd met een kunststof dakkapel.

*Afwerking: vloerbedekking en spachtelputz wanden.*

De vierde en vijfde slaapkamer zijn uitgerust met twee praktische inbouwkasten en een draai-kiepraam dat voorzien is van een handmatig bedienbaar rolluik. Bovendien biedt deze kamer extra bergruimte onder de dakschuinten, waardoor je optimaal gebruik kunt maken van elke vierkante meter.

*Afwerking: vloerbedekking met structuurverf op de wanden.*

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een kunststof dakkapel, voorzien van twee draai/kiep ramen voor optimale ventilatie en natuurlijk licht. Het sanitair omvat een badkamermeubel met wastafel en spiegelkast, een luxe Whirlpool ligbad en een (massage) douchecabine.

De aparte toiletruimte is voorzien van een staand toilet.

*Afwerking: deels betegeld.*

De handige wasruimte is voorzien van een kunststof dakkapel met een draai/kiep raam, wat weer zorgt voor uitstekende ventilatie. Deze ruimte biedt aansluitingen voor wasapparatuur en fungeert ook als opstelplaats voor de CV-combiketel (Remeha, 2021), waardoor alles netjes en praktisch op één plek is georganiseerd.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## **EXTERIEUR**

### **Vrijstaande schuur**

De royale, in spouw gemetselde schuur is verdeeld in een werkplaats, een kantine en een fietsenberging. De werkplaats, met een oppervlakte van circa 78 m<sup>2</sup>, is uitgerust met een stevige betonvloer en een roldeur die direct toegang biedt tot de oprit. De schuur beschikt bovendien over twee bergvlierungen en een eigen meterkast (2021) met extra groepen en krachtstroom. Dit maakt de schuur ideaal voor de hobbyklusser óf voor gebruik als opslagruimte.

### *Kantine*

De kantine is ingericht met een praktische pantry voorzien van watervoorziening en elektra. Dit maakt het een ideale plek voor een pauze tijdens het klussen, tuinieren of het verzorgen van je dieren.

### *Fietsenberging*

Deze berging is afgewerkt met een betonvloer en voorzien van elektra.

### *Paardenstal*

Deze paardenstal, met een royale oppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup>, biedt een ideale omgeving voor je paarden. Deze goed uitgeruste en degelijk gebouwde stal beschikt over drie ruime boxen, een praktische poetsplaats, voldoende opslagruimte, en is voorzien van zowel watervoorziening als elektra.

### **Verzorgd aangelegde tuin rondom de woning**

Aan de voorzijde van de woning zijn aan beide zijden opritten gerealiseerd, die volop parkeergelegenheid bieden. De oprit aan de linkerkant kan eenvoudig worden afgesloten met een poort. Aan de rechterkant vind je een omheinde buitenrijbaan voor paarden, perfect voor ruiters en hun viervoeters om in alle rust te trainen. De zonnige achtertuin op het zuiden is een oase van rust en geniet van diverse zon- en schaduwterrassen, een groot (speel) gazon én een weide die ideaal is voor dieren of kleinvee. Omgeven door hoge bomen biedt deze tuin een heerlijke plek met veel privacy, een perfecte setting om te ontspannen en te genieten van het buitenleven!







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

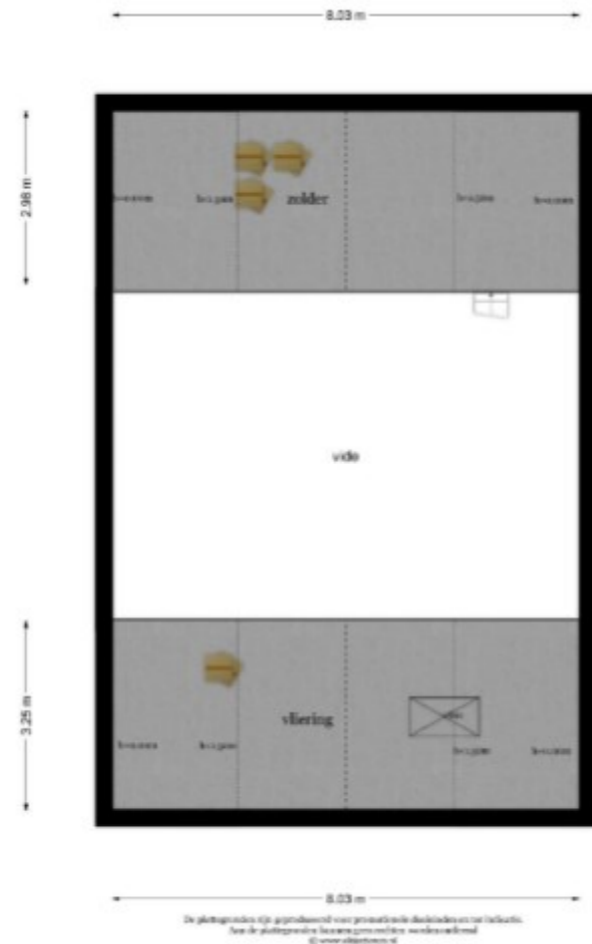
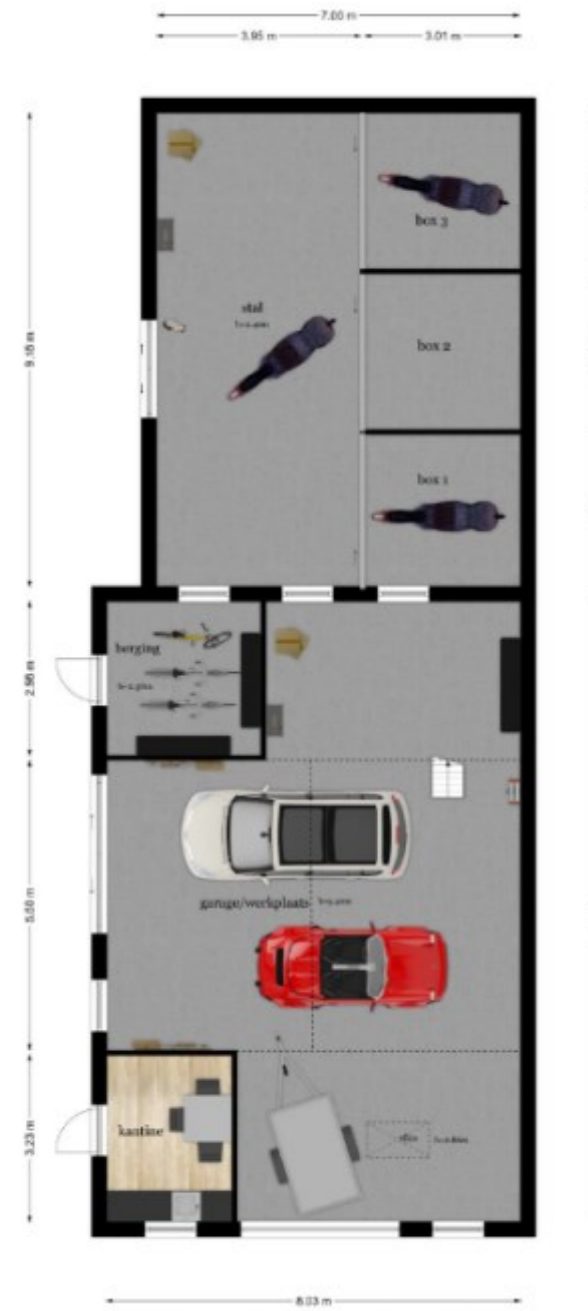


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





De plattegronden zijn aangeleverd door de gemeente en zijn te raadplegen op de website van de gemeente. De plattegronden kunnen verschillen van de werkelijkheid. © www.schalkmakelaardij.nl



## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Prinsenbeek  
Sectie : H  
Nummer : 1363  
Groot : 4.557 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.  
Bijgebouwen : Vrijstaande schuur.

Bouwjaar : 1975.  
Inhoud : 854 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 237 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 4.457 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen vloer.  
1e verdiepingvloer : Houten vloer.  
Isolatie : Dakisolatie.  
Kozijnen : Deels kunststof en deels houten kozijnen waarvan deels met dubbel glas en deels HR++.

Verwarming : Middels hete lucht verwarming (Milticalor, bouwjaar: 2009).  
Warm water : Middels cv-combiketel (Remeha, bouwjaar: 2021).  
Overig : - de woning heeft nieuwe dakgoten en boeiboorden (rondom 2021).

Energie label : 

## BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

**BUITEN  
STATE**

BUITENKANSEN  
IN WONEN



### Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

### Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

### Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

### Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

### Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

### Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)