

TE KOOP



Venneweide 10

Breda

Ruime, instapklare tussenwoning met vier slaapkamers en een verrassend diepe achtertuin van ca. 20 meter. Gelegen aan een rustig woonerf in een kindvriendelijke woonwijk, nabij alle voorzieningen. In 2025 vrijwel volledig gemoderniseerd en voorzien van energielabel A.

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.



Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	181 m ²
Inhoud	420 m ³
Tuinoppervlakte	114 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1981
Energielabel	A
Verwarming en warm water	Stadsverwarming
Externe bergruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²



Venneweide 10 Breda

Deze ruime tussenwoning biedt verrassend veel leefruimte, verdeeld over drie woonlagen, een uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 20 meter en een rustige ligging aan een woonerf met direct achter de tuin een speelveldje. Bovendien zijn er diverse mogelijkheden om de woning verder uit te breiden zoals het plaatsen van een dakkapel en een uitbouw. Dit is met recht een ideale gezinswoning te noemen!

De woning is in 2025 vrijwel volledig gemoderniseerd met onderhoudsarme kunststof kozijnen in antracietkleur, voorzien van HR+++ (triple) beglazing. Alle ramen beschikken over een draai-/kiepfunctie en vaste horren. De schuifpui naar de tuin is voorzien van een uitschuifbare hor en aan de voorzijde zijn geïntegreerde, elektrische screens geplaatst. Dankzij deze investeringen is de woning nagenoeg onderhoudsvrij en klaar voor de toekomst.

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer, uitvalswegen en het NS-station zijn eenvoudig bereikbaar. In de directe omgeving is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Op korte afstand ligt Landgoed Burgst, een prachtig natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen. Ook de Asterdplas ligt dichtbij en biedt in de zomer volop gelegenheid om te zwemmen en te recreëren.

Wetenswaardigheden:

- Verrassend diepe achtertuin van circa 20 meter;
- In 2025 vrijwel volledig (m.u.v. het dakraam) voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ (triple) beglazing, draai-/kiepramen en vaste horren (garantie overdraagbaar);
- Geïntegreerde screens aan de voorzijde;
- Raambekleding uit 2025 ter overname aangeboden;
- Meterkast in 2025 uitgebreid en gemoderniseerd;
- Begane grondvloer in 2025 geïsoleerd;
- Aangesloten op stadsverwarming (huur doorstromer BSI circa € 25,- per maand);
- Nieuwe overkapping met tuinberging geplaatst in 2025;
- ; Energielabel A;

Entree



Entree, voorzien van een nieuwe voordeur, garderobenis en toegang tot de in 2025 gemoderniseerde meterkast met diverse groepen en aardlekschakelaars.

Woonkamer, de Z-vormige woonkamer is speels ingedeeld en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek bij de keuken, met voldoende plaats voor een grote eettafel om gezellig met familie en vrienden te tafelen. Dankzij de iets terug liggende entree ontstaat aan de voorzijde een erkerachtig effect, waardoor er veel lichtinval is en de ruimte heerlijk licht aanvoelt. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie eiken lamelparketvloer, gestucte wanden en een strak plafond. Via de schuifpui met hor staat de woonkamer in fijne verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. In de praktische trapkast bevindt zich de doorstroomer van de stadsverwarming.

Hal



Woonkamer





Woonkamer

Keuken



Semi-open keuken, de keuken vormt het hart van de woning en is een heerlijke plek om samen te koken en eten. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met volop kastruimte en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De betegelde vloer en de robuuste eiken wandplanken geven de ruimte een warme, sfeervolle uitstraling, terwijl de open verbinding met de eethoek zorgt voor een gezellige en uitnodigende leefruimte.

Achterportaal, vanuit het achterportaal zijn de achtertuin, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Toilet, modern, geheel betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

Keuken



Keuken

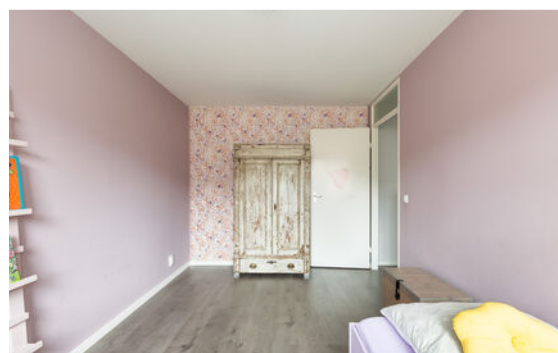




Overloop, voorzien van laminaatvloer die doorloopt over de gehele 1e verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en strak plafond. De in 2025 aangeschafte schuifwandkast is ter overname.

Slaapkamer 2, royale slaapkamer gelegen aan de voorzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

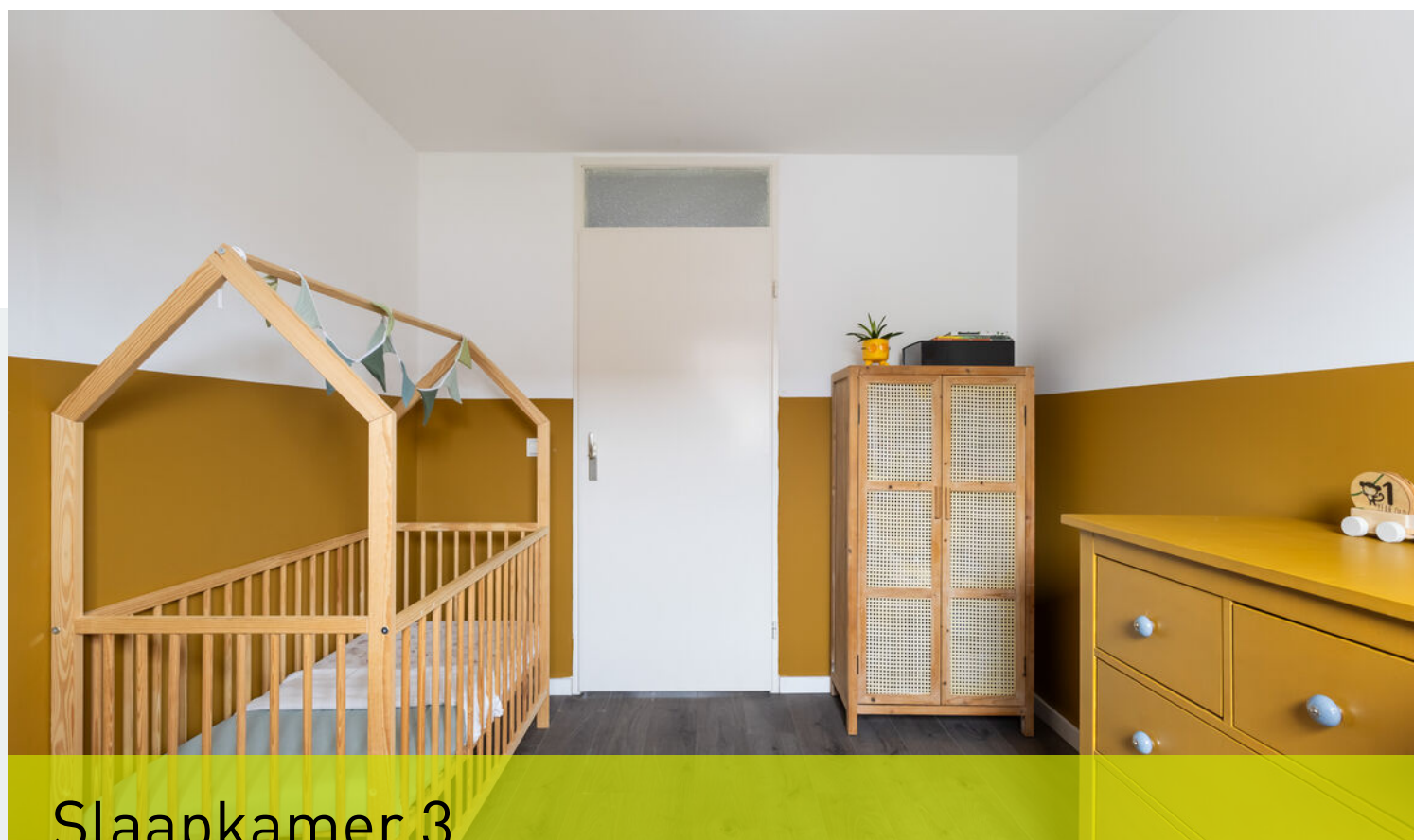


Slaapkamer 1 en 2



Slaapkamer 3

Gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds.



Slaapkamer 3



Badkamer

De volledig betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. Dankzij het draai-/kiepraam met melkglas is de ruimte uitstekend natuurlijk te ventileren, terwijl de privacy behouden blijft.



Badkamer



Overlooptweede verdieping, via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een ruime overloop en praktische bergruimte achter de knieschotten aan zowel de voor- als achterzijde. In 2025 is op de overloop een extra elektragroep aangelegd, waardoor de ruimte desgewenst geschikt is te maken voor een wasmachine en droger; hiervoor dient de wateraansluiting wel nog te worden doorgetrokken.

Vierde slaapkamer, royale vierde slaapkamer met laminaatvloer, groot houten dakraam en extra bergruimte achter de schuine dakvlakken. Door het plaatsen van een dakkapel kan deze kamer nog verder worden vergroot en ontstaat er extra ruimte en lichtinval.



Slaapkamer 4

Tuin



Voortuin

De verzorgde voortuin is aangelegd met sierbestrating en afgewerkt met een beukenhaag.

Achtertuin

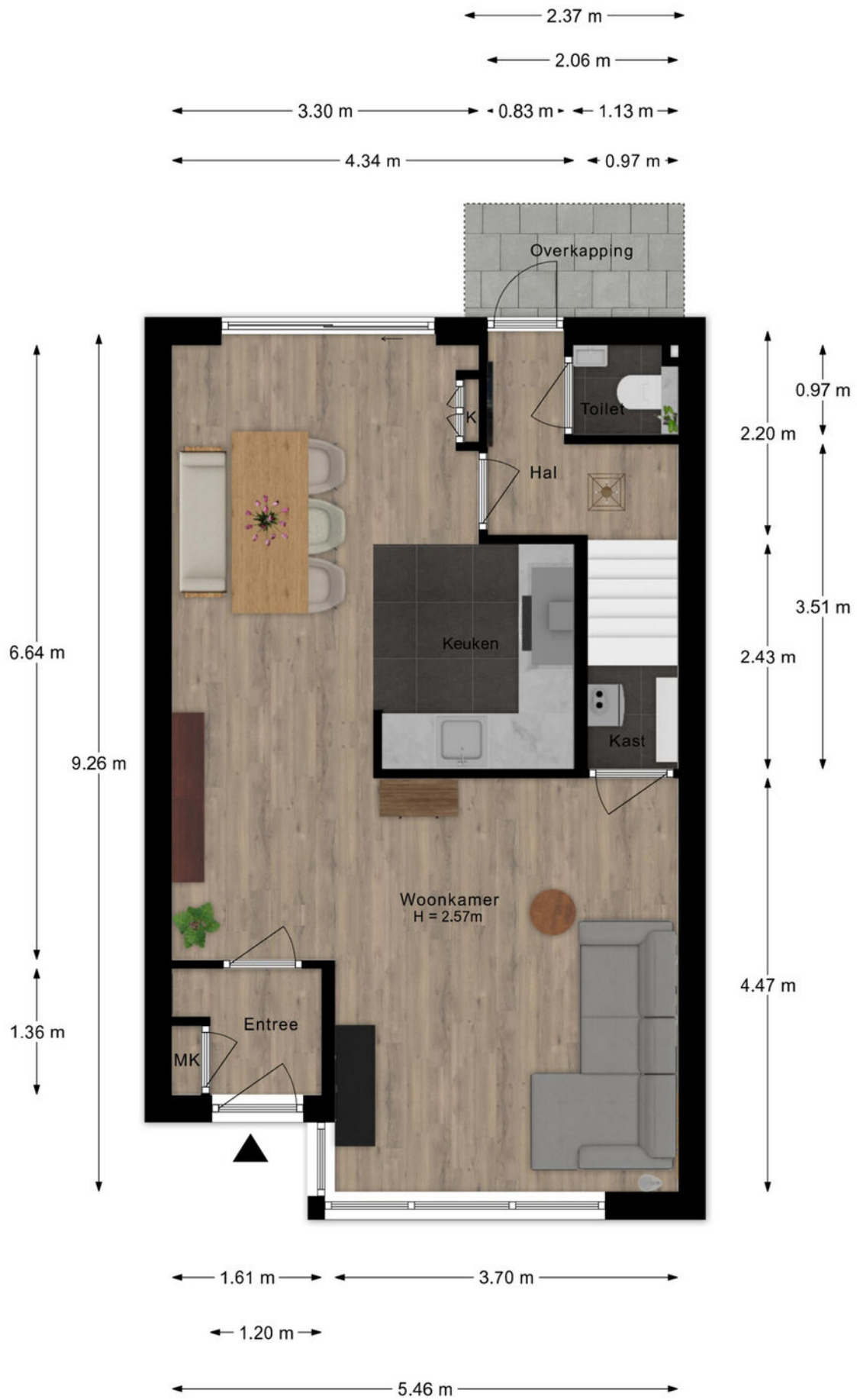
De circa 20 meter diepe achtertuin biedt volop rust, ruimte en privacy en is een heerlijke plek om te genieten, te ontspannen of gezellig samen te zijn. De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin beschikt over twee terrassen, een groot kunstgazon, diverse elektrapunten en een buitenkraan. Achterin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping met aangrenzende tuinberging, beide geplaatst in 2025. Daarnaast is er een stenen berging met elektra en een overdekte verbinding naar de woning. Via de brede achterom is het achtergelegen speelveldje direct bereikbaar.

Tuin



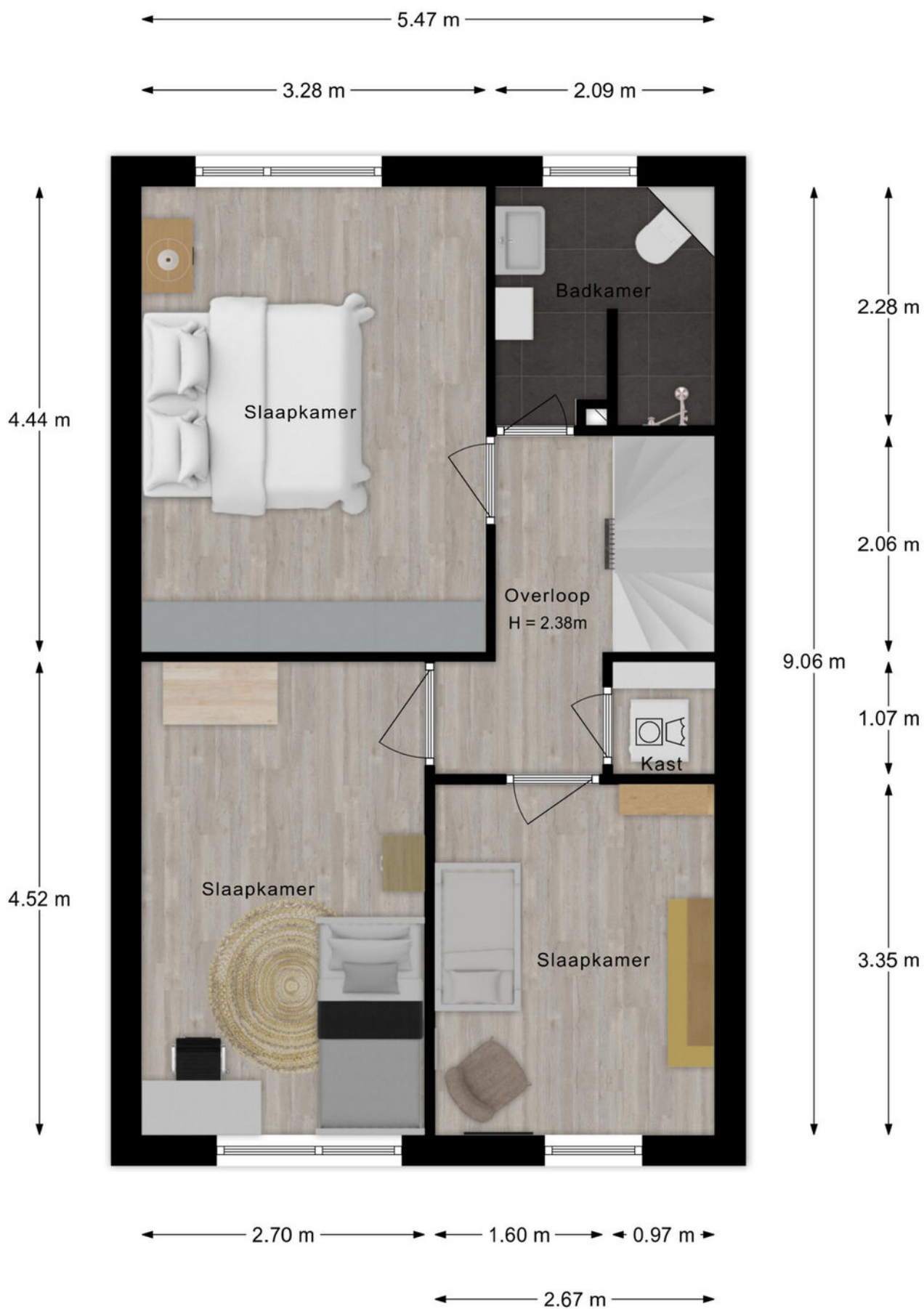
Tuin





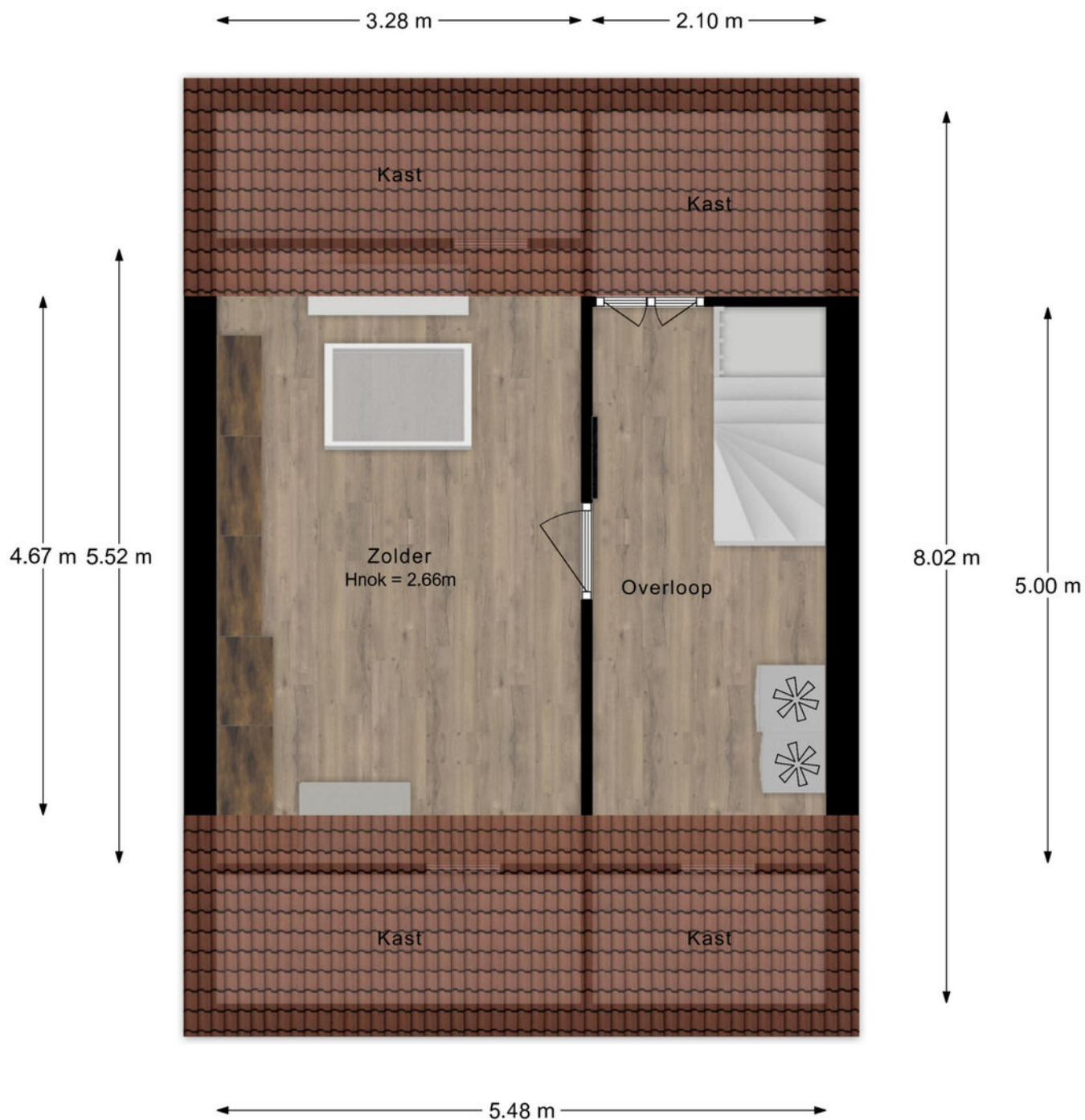
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

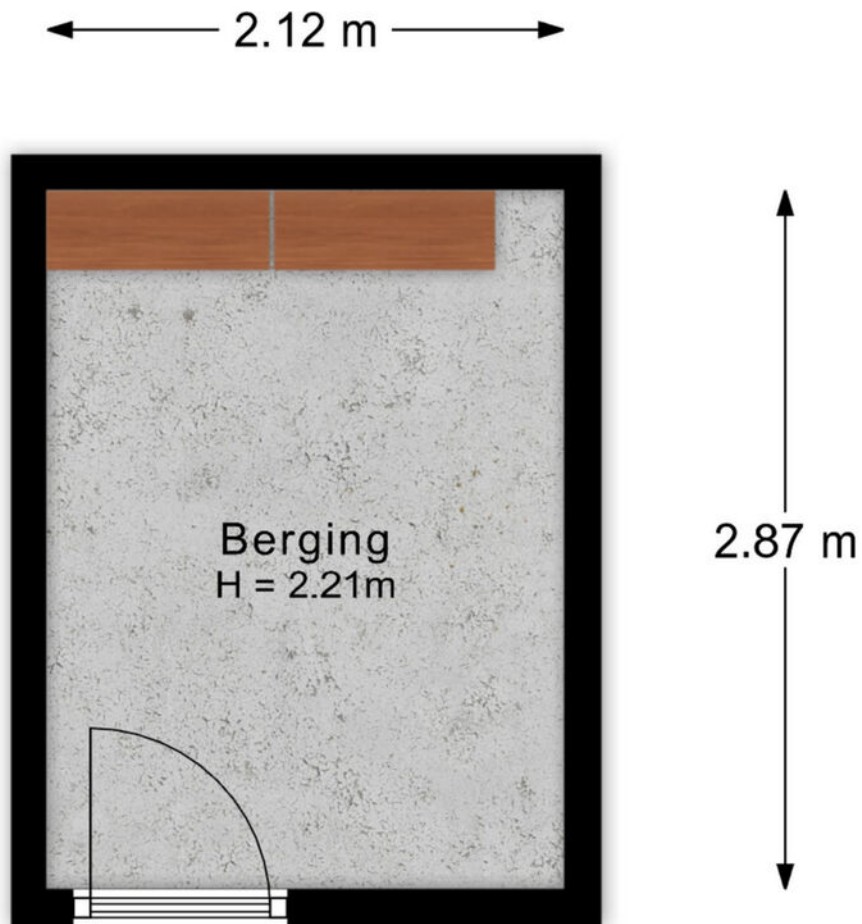


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

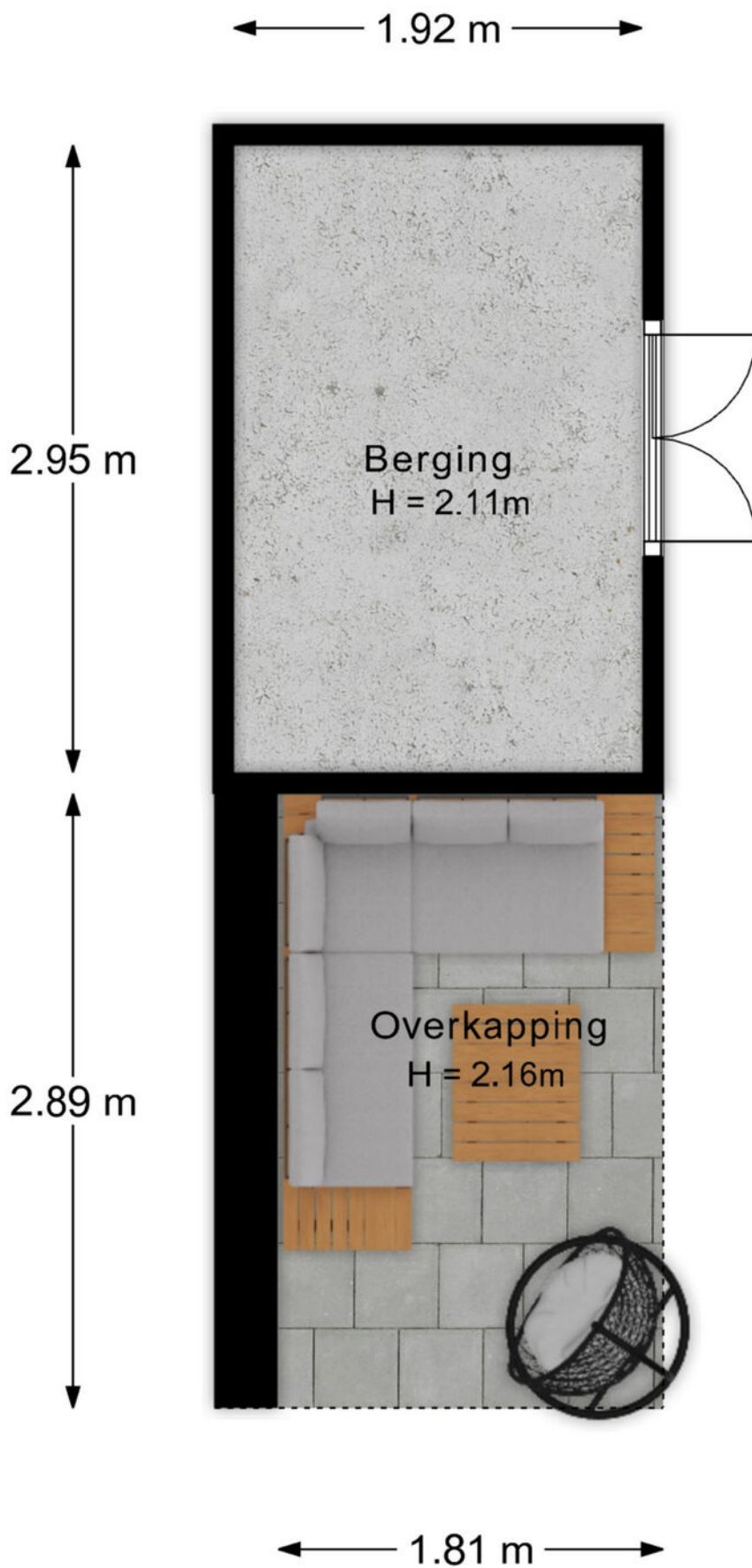


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

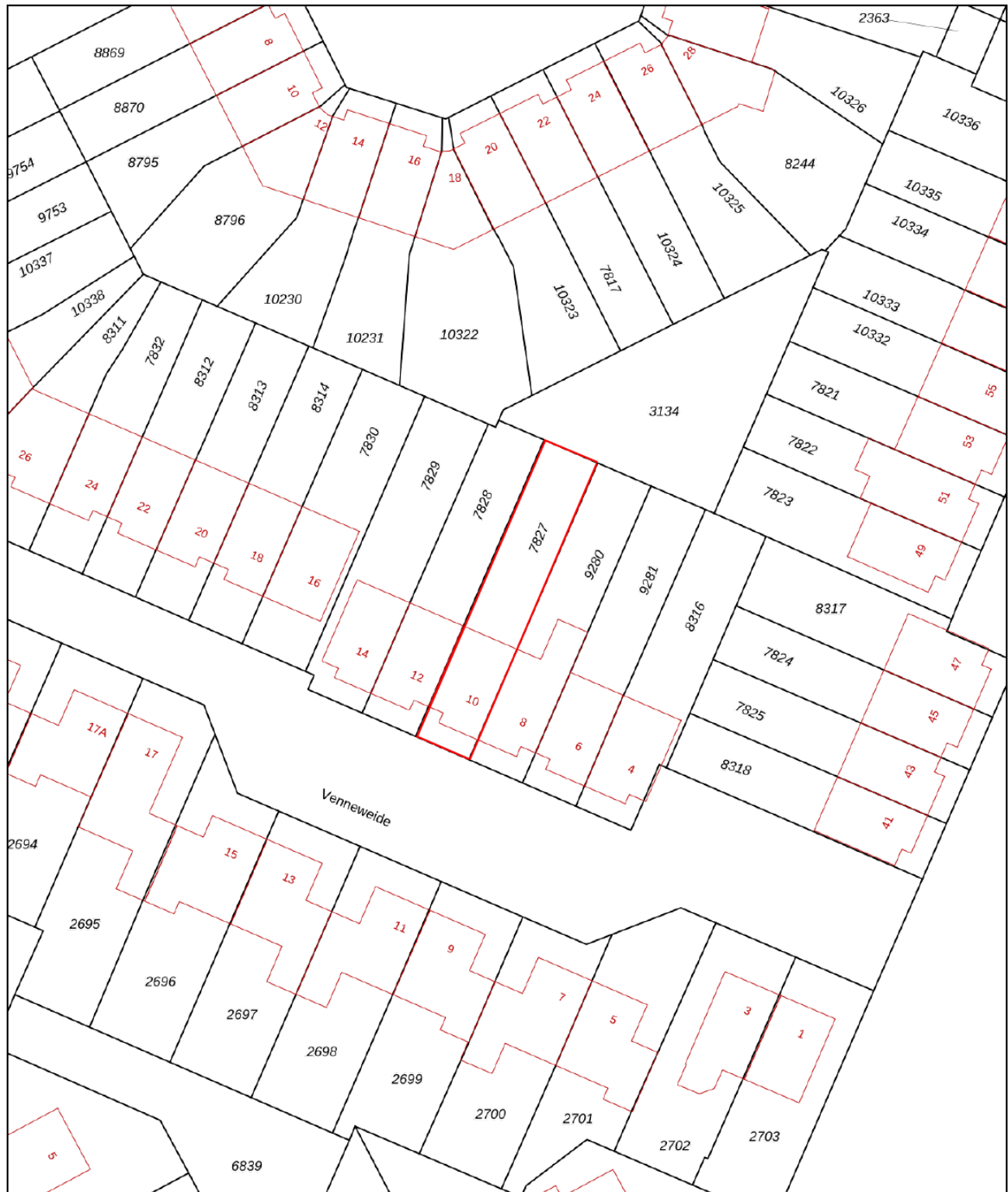


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

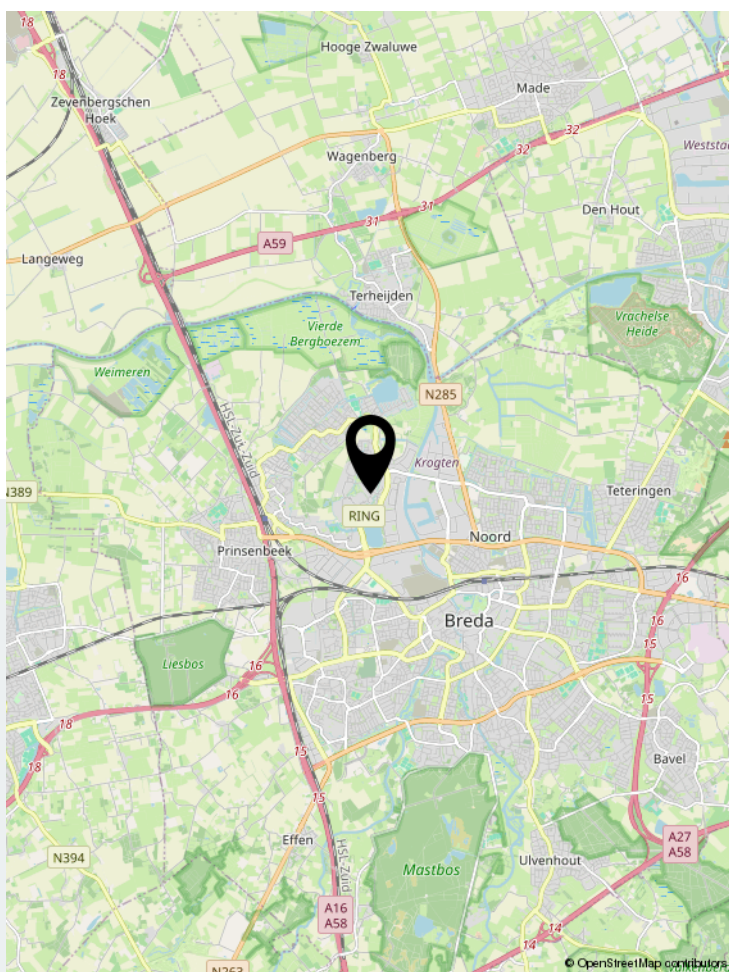
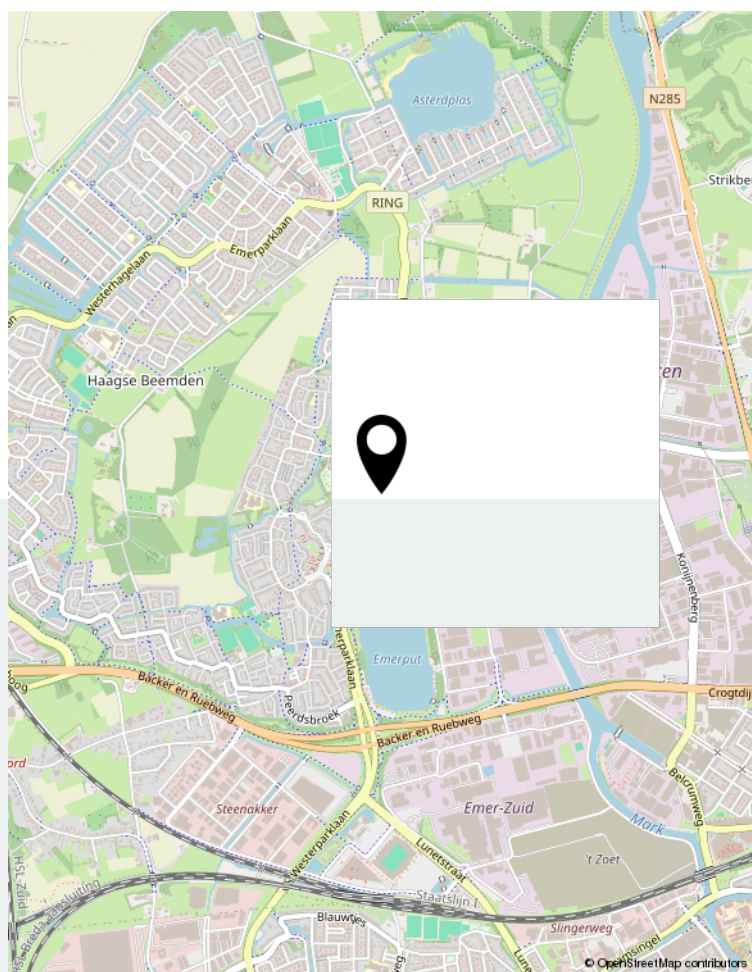
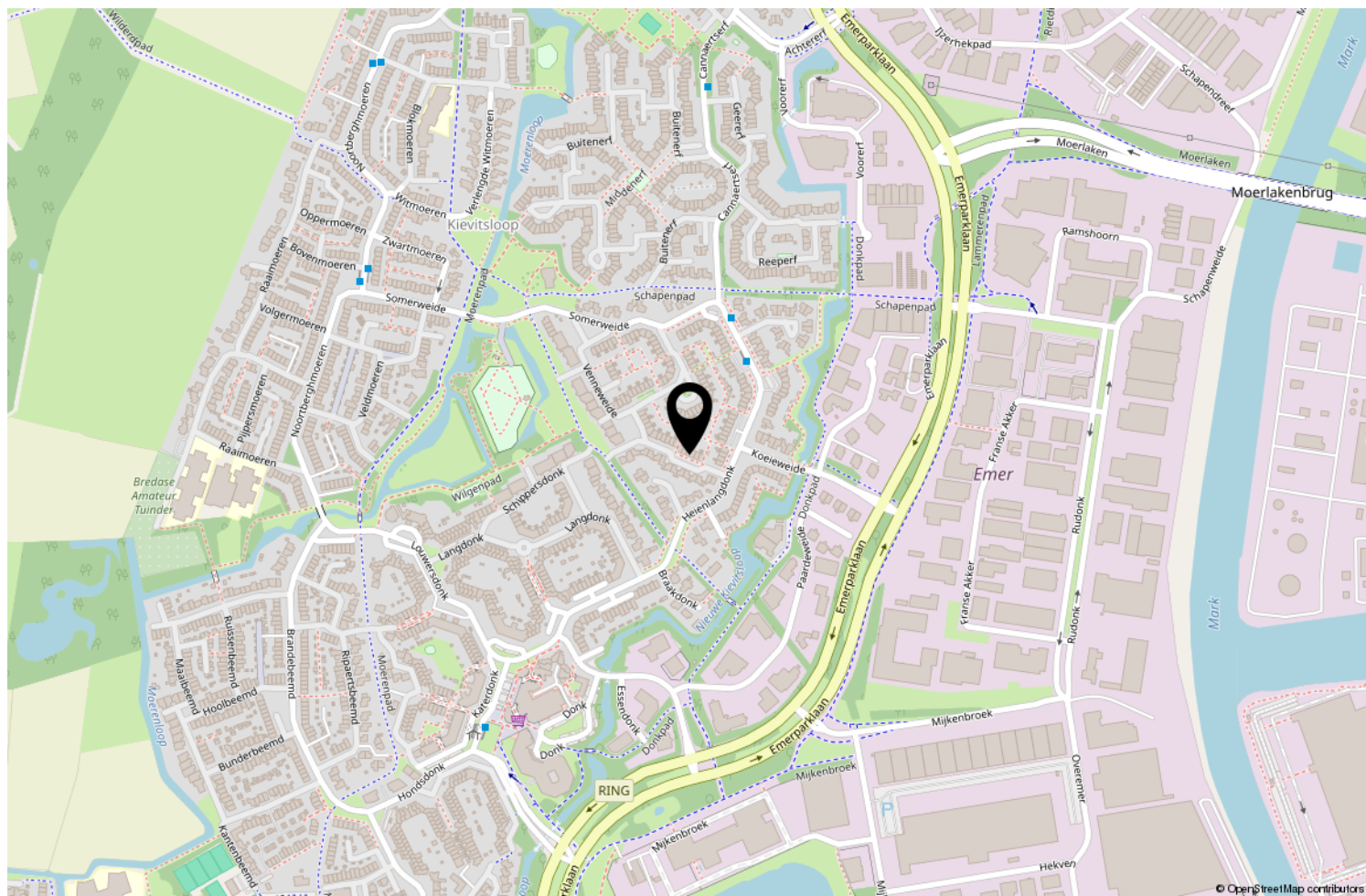
Kadastrale gemeente Breda
Sectie H
Perceel 7827

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.

kadaster



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

www.venneweide10.nl



Venneweide 10, 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.

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

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.

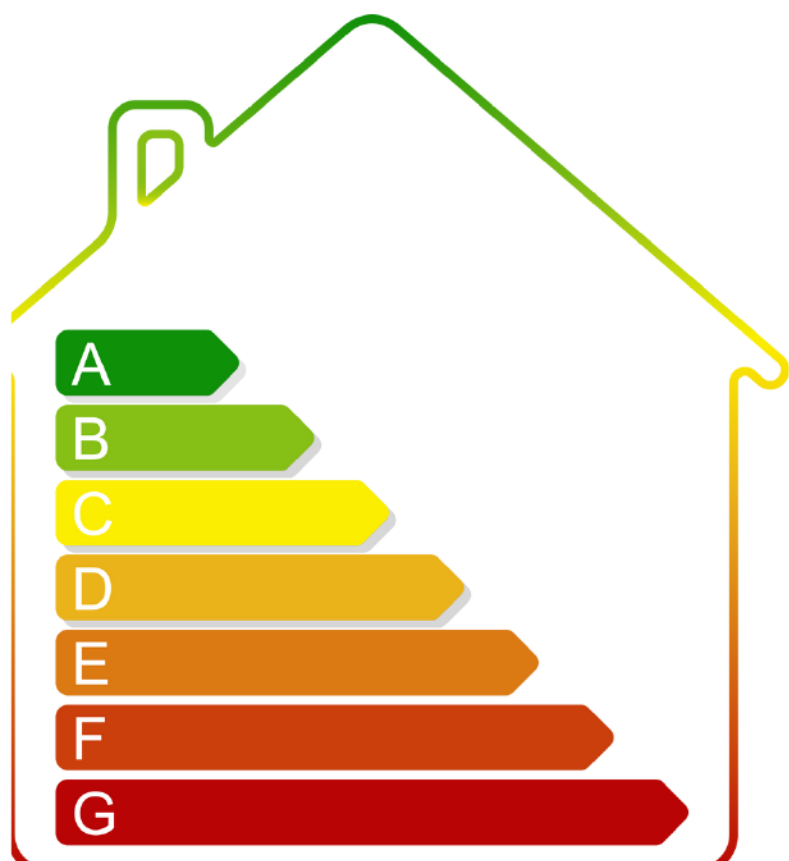


**Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

Begrippenlijst



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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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.



MAKELAARDIJ

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