

TE KOOP



Mercuriuslaan 22

Breda

€ 449.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Mercuriuslaan 22 Breda

Instapklare en uitgebouwde hoekwoning met grote garage/berging met bergzolder, fraai gelegen op een uitstekende locatie aan een groenstrook in de geliefde woonwijk Asterd. De woning beschikt over een voortuin en zonnige achtertuin op het zuidwesten, is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en voorzien van een kunststof dakkapel op de tweede verdieping.

Met een woonoppervlakte van ca. 120 m², een perceel van 158 m² en een royale garage met bergzolder is dit een complete en verrassend ruime woning op een toplocatie op steenworp afstand van de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos.

Bouwjaar 1990
Woonoppervlakte ca. 120 m²
Inhoud ca. 375 m³
Perceel 158 m²
Aanvaarding in overleg

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (6 groepen, krachtstroom en aardlekschakelaar) en warmtewisselaar (eigendom), gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

Royale uitgebouwde woonkamer (ruim 40 m²) met tegelvloer, open haard, trapkast met toegang tot de kruipruimte en openslaande tuindeuren (met aparte loopdeur) naar de achtertuin. De woonkamer is strak afgewerkt en biedt veel lichtinval.

Aan de voorzijde gelegen open keuken met moderne L-vormige inrichting (2017), voorzien van een composiet werkblad, RVS spoelbak met eengreeps mengkraan, keramische kookplaat, RVS afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine (vernieuwd januari 2026). Het plafond is afgewerkt met inbouwspots.

De achtertuin is verzorgd aangelegd, biedt veel

x 2.65 m en 4.15 x 3.00 m) met elektra en een praktische bergzolder. Via de garage en een zijpoort is er toegang tot de achtergelegen, doodlopende weg met parkeermogelijkheden.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

- Slaapkamer voorzijde (ca. 2.38 x 2.62 m).
- Slaapkamer achterzijde (ca. 4.05 m tot de 1.50-lijn x 3.98 m) met groot Velux dakraam.
- Slaapkamer achterzijde (ca. 2.95 m tot de 1.50-lijn x 2.13 m) eveneens met Velux dakraam.
- Moderne badkamer met gedeeltelijke betegeling met structuur, voorzien van een inlopdouche met regendouche en separate handdouche, dubbel wastafelmeubel en hangend toilet.

De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer.

2e verdieping:

Vaste trap naar ruime zolder(slaap)kamer met dakkapel aan de voorzijde en Velux dakraam aan de achterzijde.

De ruimte is voorzien van grenen houten vloerdelen, bergruimte achter de knieschotten en een praktische opstelling met wastafelmeubel, wasmachine- en drogeraansluiting.

Algemeen/bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Hardhouten kozijnen, ramen en deuren
- Stadsverwarming
- Warmwater via warmtewisselaar (eigendom)
- Uitbouw begane grond
- Kunststof dakkapel voorzijde zolderslaapkamer
- Grote garage met bergzolder (garage 1990, zolder 1998)

Ligging in de woonwijk Asterd:

De woning is gelegen op een uitstekende en gewilde locatie in de woonwijk Asterd, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en voorzieningen in de directe nabijheid. Op een steenworp afstand bevinden zich recreatieplas de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en recreëren.

Daarnaast zijn winkelcentrum Heksenwiel, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand gelegen. Ook de uitvalswegen richting het centrum van Breda en de A16/A59 zijn eenvoudig

bereikbaar. Kortom: een ideale woonlocatie met een perfecte combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



Vraagprijs

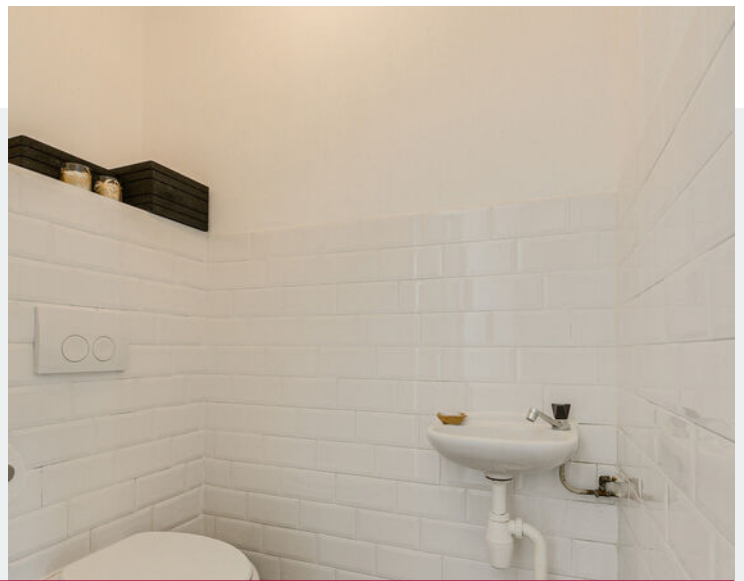
€ 449.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	400 m ³
Tuinoppervlakte	61 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1990
Energie label	B
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe bergruimte	18 m ²



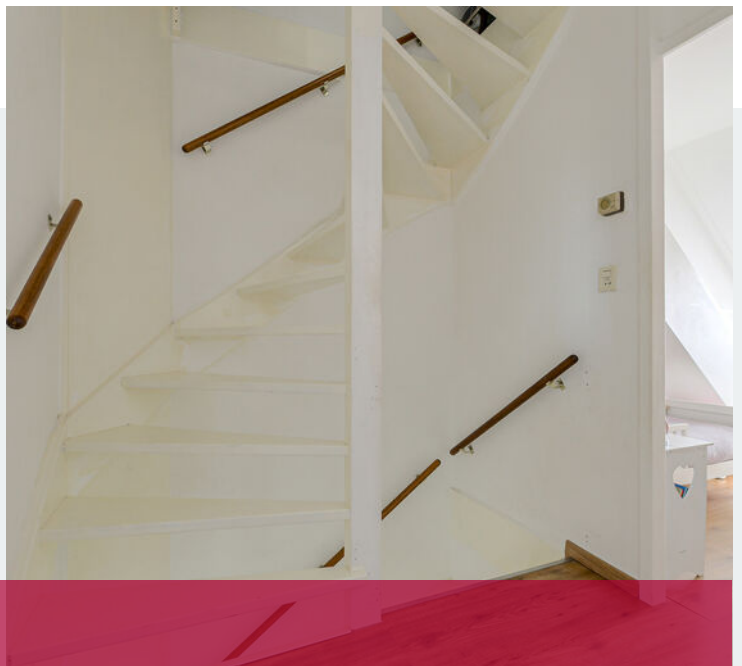
Begane grond



Begane grond



1e verdieping



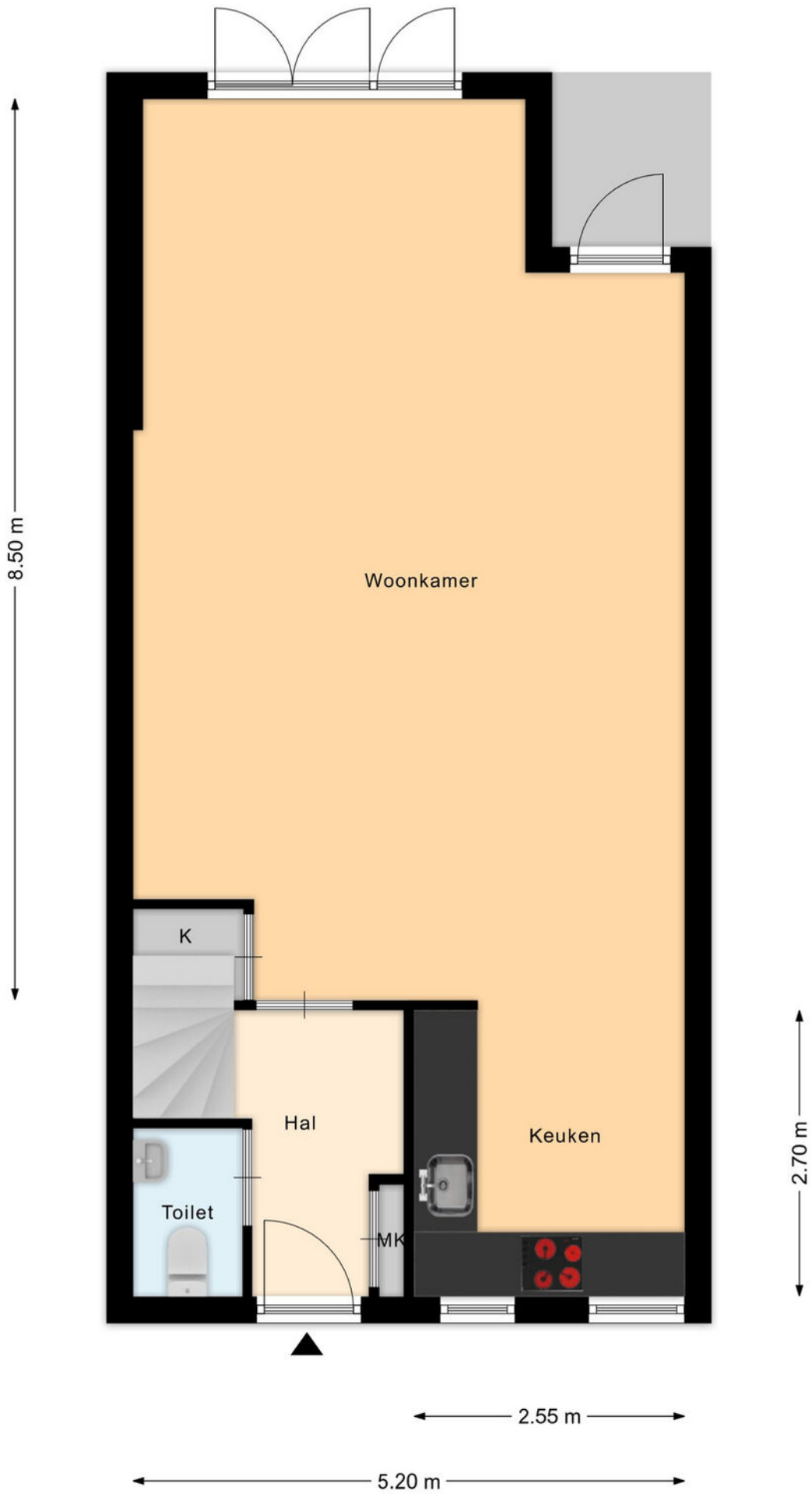
1e verdieping



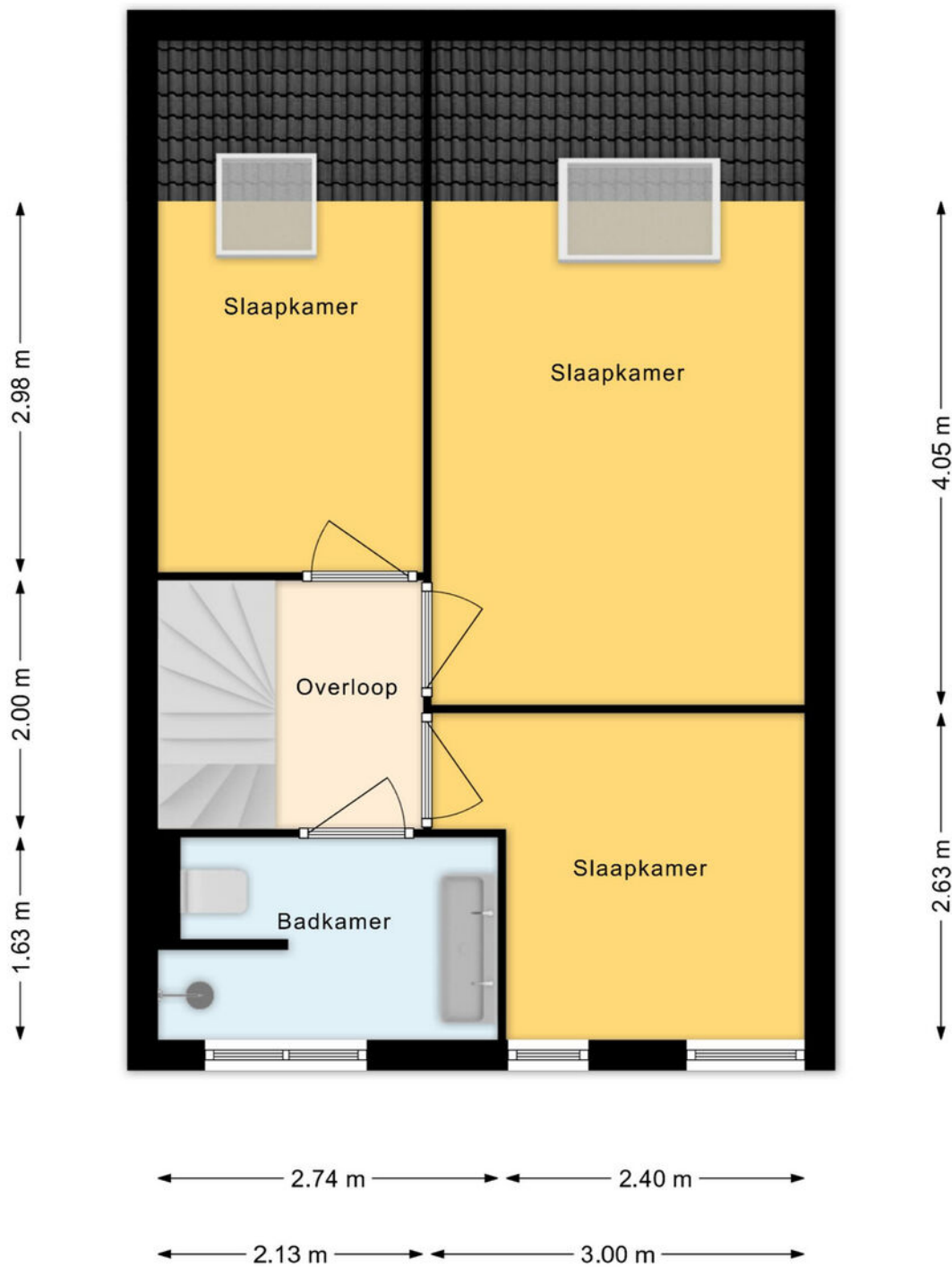
2e verdieping & achtertuin



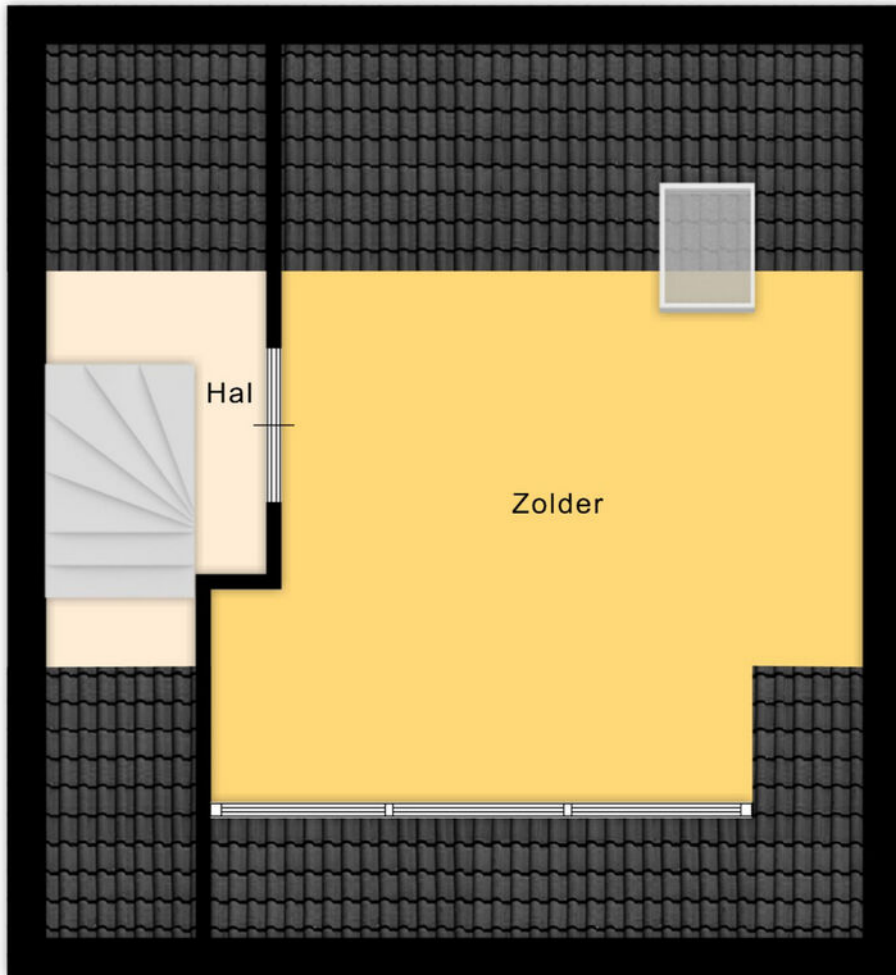
Achtertuint & omgeving



Plattegrond begane grond



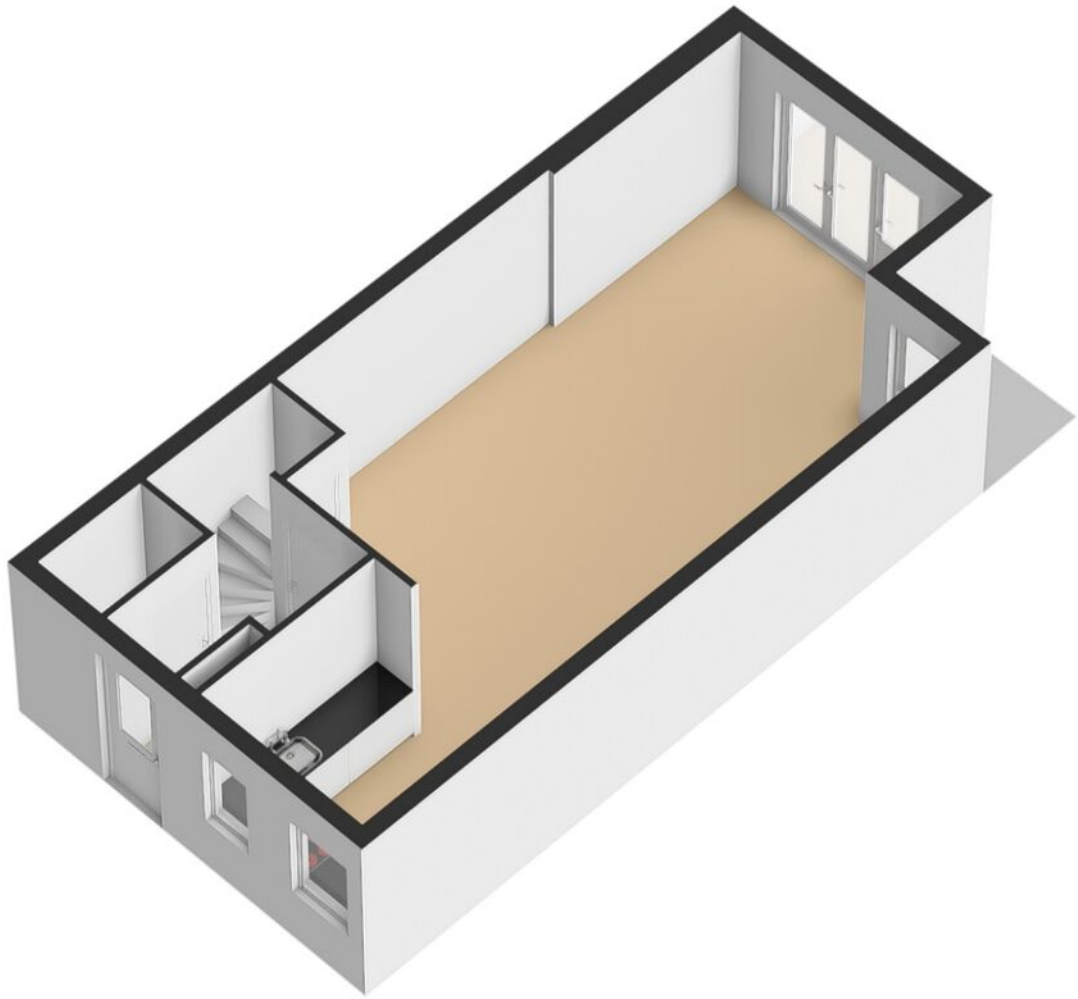
Plattegrond 1e verdieping



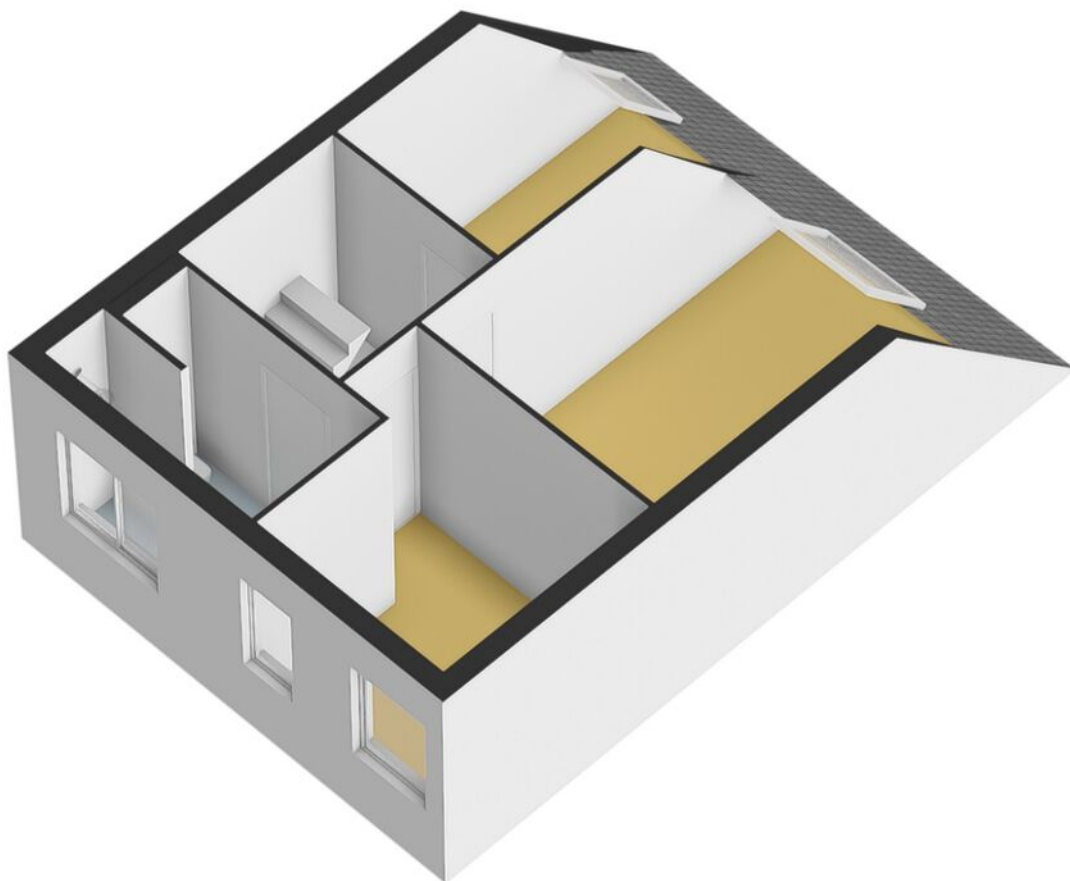
← 5.20 m →

← 3.70 m →

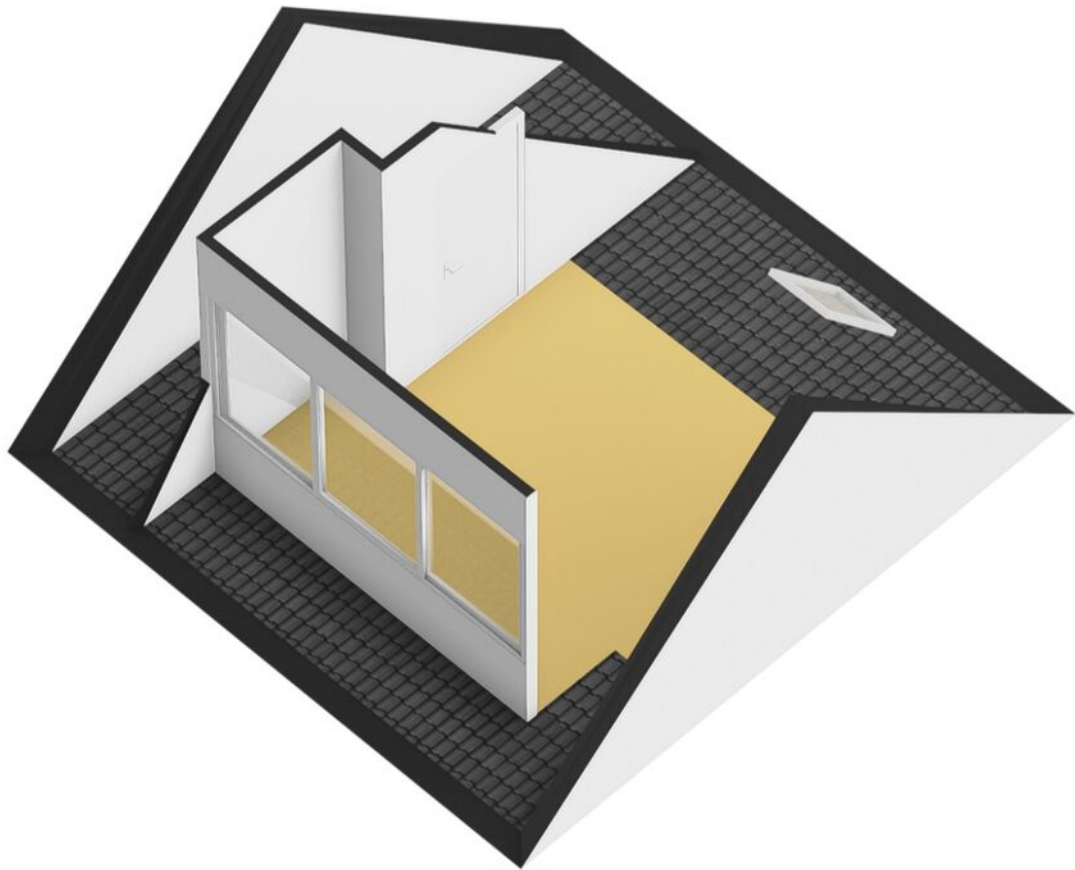
Plattegrond 2e verdieping



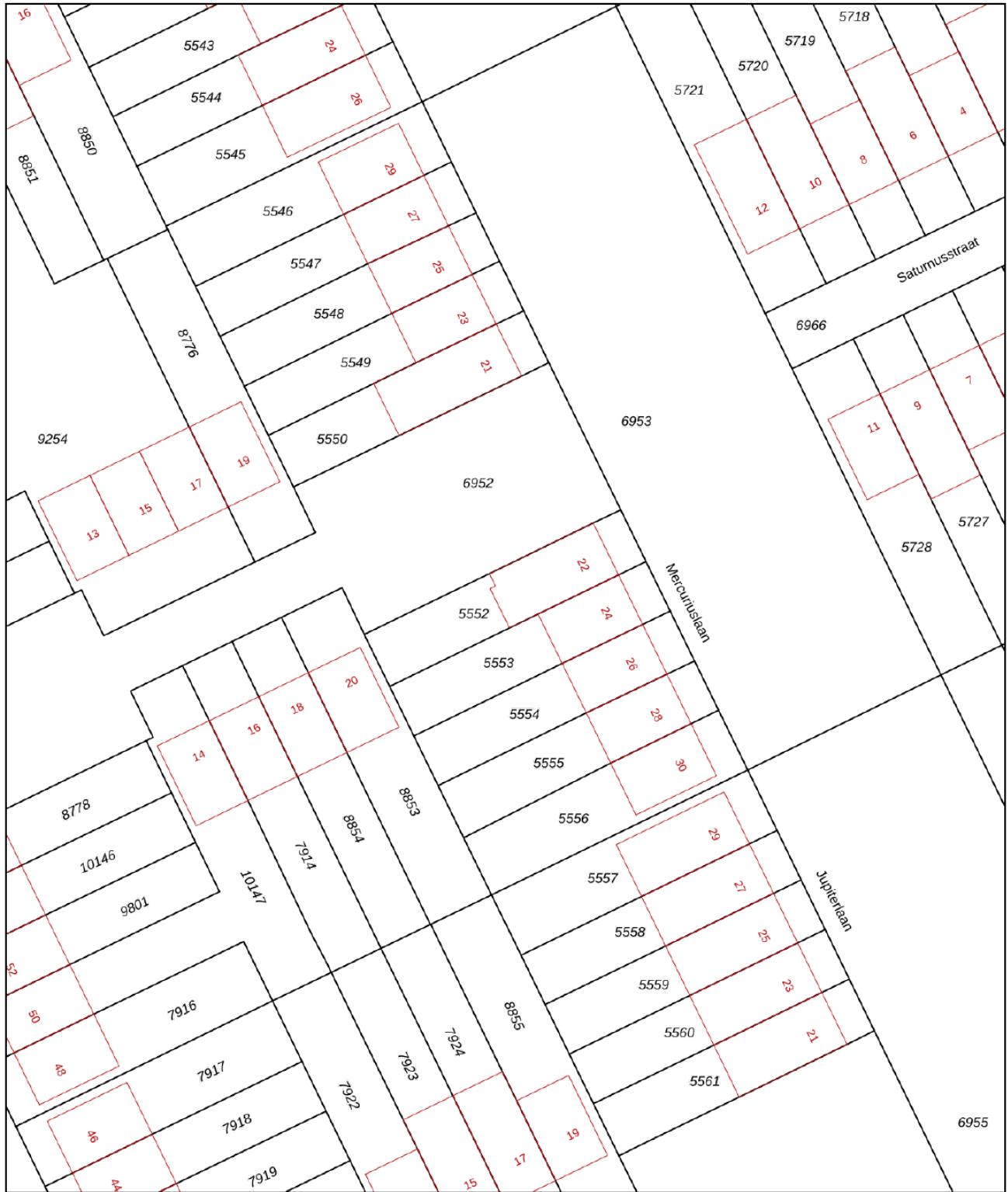
Plattegrond begane grond 3D




Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D

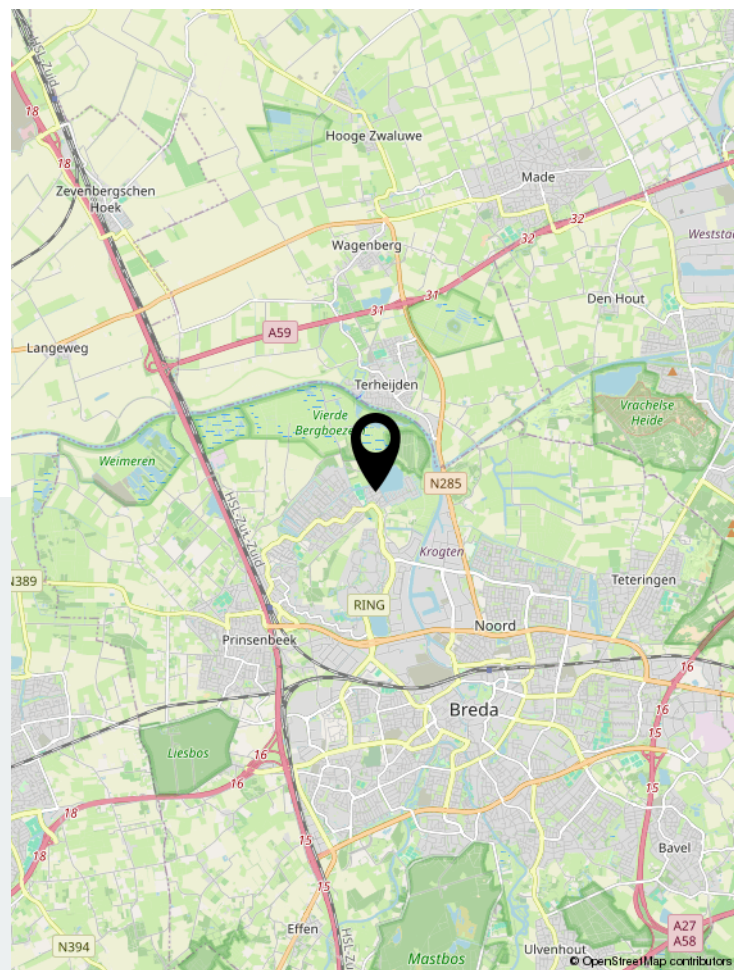
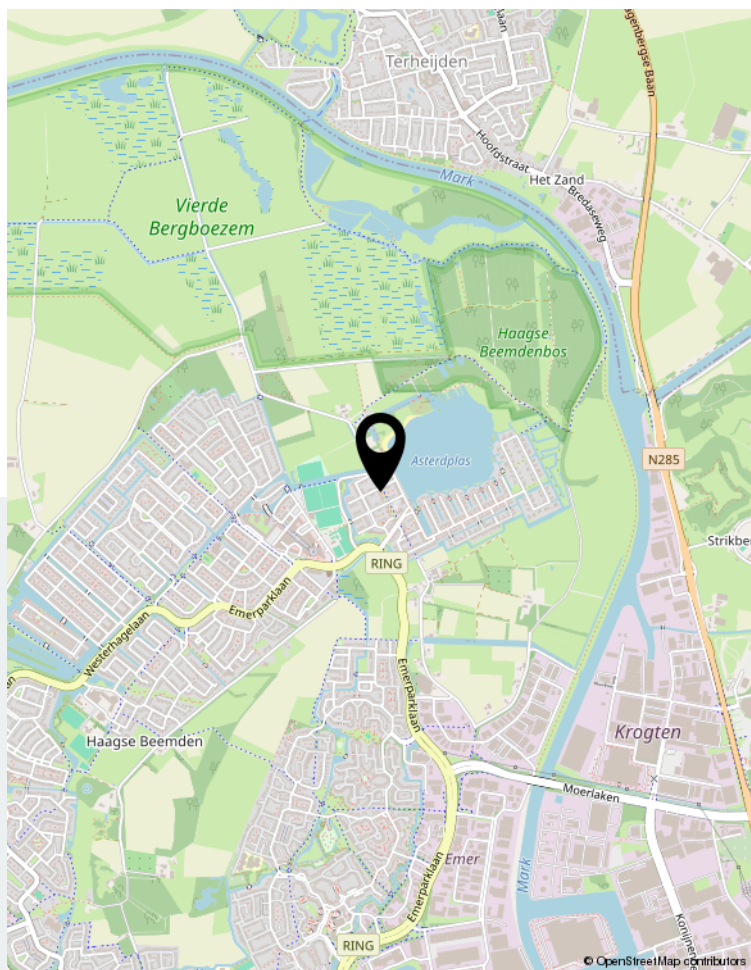


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda Sectie H Perceel 5552</p>	
---	--	---	---

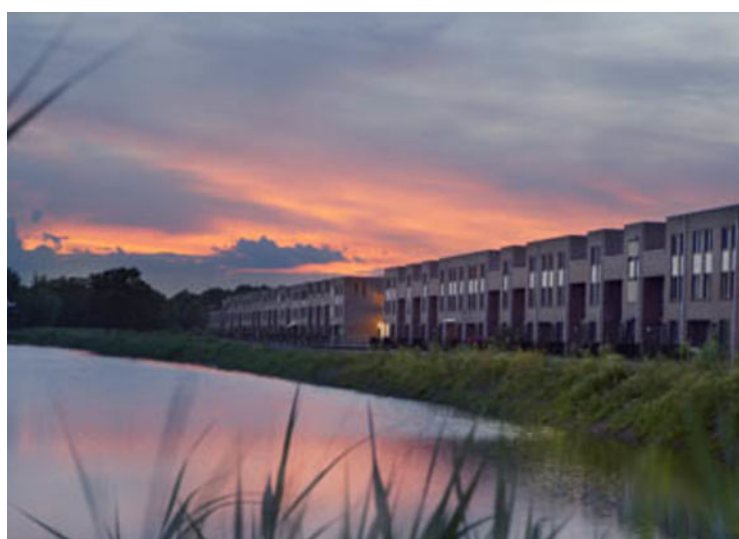
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl