



BREDA
Maria Montessoristraat 22

Instapklaar
Label A+++

**MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
2021

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 115 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 114 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 12 m²

Externe bergruimte:
Ca. 6 m²

Energie-label:
A+++



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een jonge woning, volledig gasloos (energielabel A+++), dan hebben wij voor jou een ruime uitgebouwde middenwoning met vloerverwarming (en koeling) op alle verdiepingen. Deze woning ligt in de nieuwbouwwijk "Nieuw-Mertersem" op een goede locatie op het randje van de populaire woonwijken "Heuvel" en "Princenhage". Op loopafstand van het vernieuwde "Dr. Struyckenplein" met diverse voorzieningen zoals supermarkten en andere typen winkels. In de buurt van scholen en sportgelegenheden. Bij de bouw is de woning voorzien van onder andere 16 zonnepanelen, gladde wand-/ en plafondafwerking, een moderne keukeninrichting, badkamer op de eerste verdieping, 3/4 slaapkamers en een ruime bergzolder. Deze woning heeft een vrijstaande houten berging aan de achterzijde van het perceel. De achtertuin is gelegen op het oosten en via een brandgang is de openbare weg bereikbaar. Een grote plus van de ligging van deze woning is het uitzicht aan de voorzijde op de speeltuin, tussen twee rijen met woning door. Er zijn voldoende parkeerplaatsen in de rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer komt.

Het gezellige centrum van Breda is op circa 5/10 (fiets)minuten afstand gelegen. Ook het Mastbos en het gezellige dorpse Princenhage liggen op fietsafstand van de woning. De uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen, en de steden/dorpen rondom Breda zijn binnen enkele minuten goed bereikbaar. De verbinding ten opzichte van het openbaar vervoer naar het centrum van Breda, het Centraal station Breda en de omliggende woonwijken is uitstekend. Op het Dr Struyckenplein (2 minuten lopen) komen diverse buslijnen.

Indeling:

Begane grond: ruime hal/entree met meterkast (11 groepen, groep voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), kast met plaats van de warmtepomp en het doorstroomapparaat; toiletruimte met tegels tot halverwege en daarboven stucwerk, wandcloset en fonteintje; lichte tuingerichte woonkamer met een enkele deur en met dubbele deuren naar de tuin, vanuit de woonkamer de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een trapkast waar de waterontharder staat; aan de voorzijde van de woning de moderne, greeploze, zwarte inrichting voorzien van diverse kasten en lades met een composiet aanrechtblad in U opstelling met inbouwapparatuur te weten een inductiekookplaat, afzuigkap, combinatie magnetron/oven, vaatwasmachine en koel-/vriescombinatie (alles van Pelgrim).

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping; volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; slaapkamer aan de voorzijde van de woning over de volle breedte; volledig betegelde badkamer voorzien van een breed wastafelmeubel met 2 kranen, 2 spiegels (achter de spiegels zitten elektriciteitspunten) en 2 lades, tevens in de badkamer een inloopdouche met thermostaatkraan en armatuur voorzien van handdouche en regendouche, een ligbad met thermostaatkraan en designradiator (elektrisch).

Tweede verdieping: overloop met vaste kast waarin de wasapparatuur is geplaatst; luik naar de derde verdieping slaapkamer aan de achterzijde; slaapkamer aan de voorzijde gescheiden in twee delen welke geheel van elkaar te scheiden zijn.

Derde verdieping:

Via vlizotrap te bereiken bergzolder op stahoogte met plaats van de warmte-terugwininstallatie (WTW-unit) en plaats van de omvormer.

Achtertuint:

Vanuit de woonkamer te bereiken tuin met terrassen, gazon, borders met vaste beplanting. Houten schutting met betonpalen, Een houten berging voorzien van elektra, aan de berging een overkapping waar fietsen geplaatst kunnen worden of een gezellig bankje. Via de tuin is een achterom bereikbaar, de brandgang is aan de uiteinden afgesloten. Op de achtergevel een buitenkraan met putje.

Bijzonderheden:

- Alle (betonnen vloeren) verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming- en koeling;
- Individuele naregeling voor de temperatuur in huis mogelijk in de slaapkamers en woonkamer;
- Hoge plafonds op alle verdiepingen met luxe hoge stompe deuren met panelen, in houten kozijnen;
- Hoge plinten bij de fraaie PVC vloeren (houtlook);
- Moderne uitstraling door zwarte kranen, zwart deurbeslag, zwarte trapeleuningen, zwarte stopcontacten, zwarte vensterbanken en een industriële deur tussen woonkamer en hal.
- De woning kent een volledig isolatiepakket, kunststof kozijnen (superplus glas), horren bij diverse kozijnen en op diverse kozijnen zijn duetten geplaatst;
- Energie label A+++ en gasloos;
- Verwarming door middel van een warmtepomp Itho Daalderop(Lease, 100 euro per maand);
- 8 zonnepanelen op de oostzijde en 8 zonnepanelen op de westzijde van de woning;
- Waterontharder;
- Fraaie ligging met vrij zicht op een speelveldje;
- Per fiets en te voet zijn diverse voorzieningen dichtbij.

Kortom een fraaie, moderne, duurzame woning, van alle gemakken voorzien, nabij winkels. Laat een bezichtiging u overtuigen!













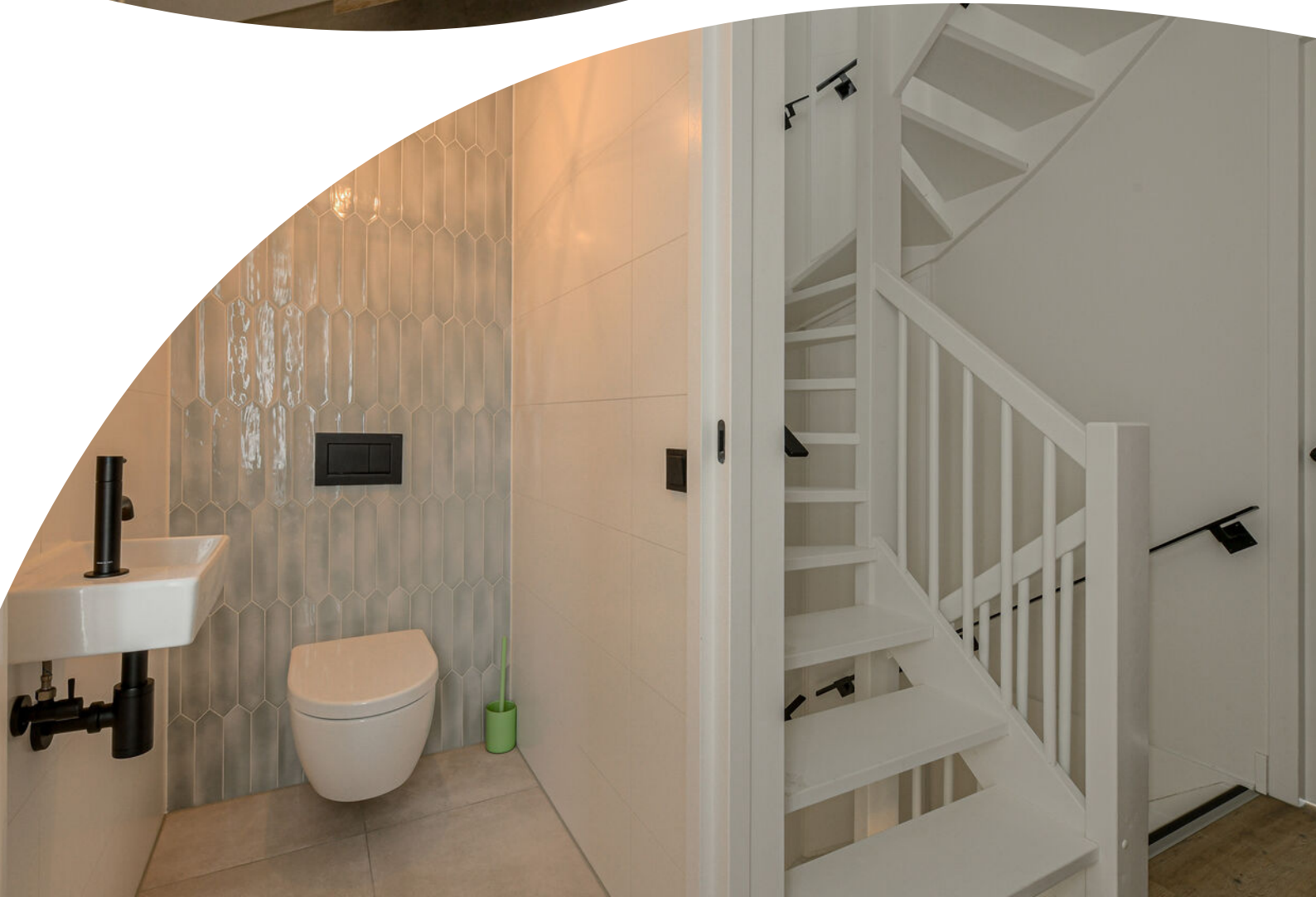




















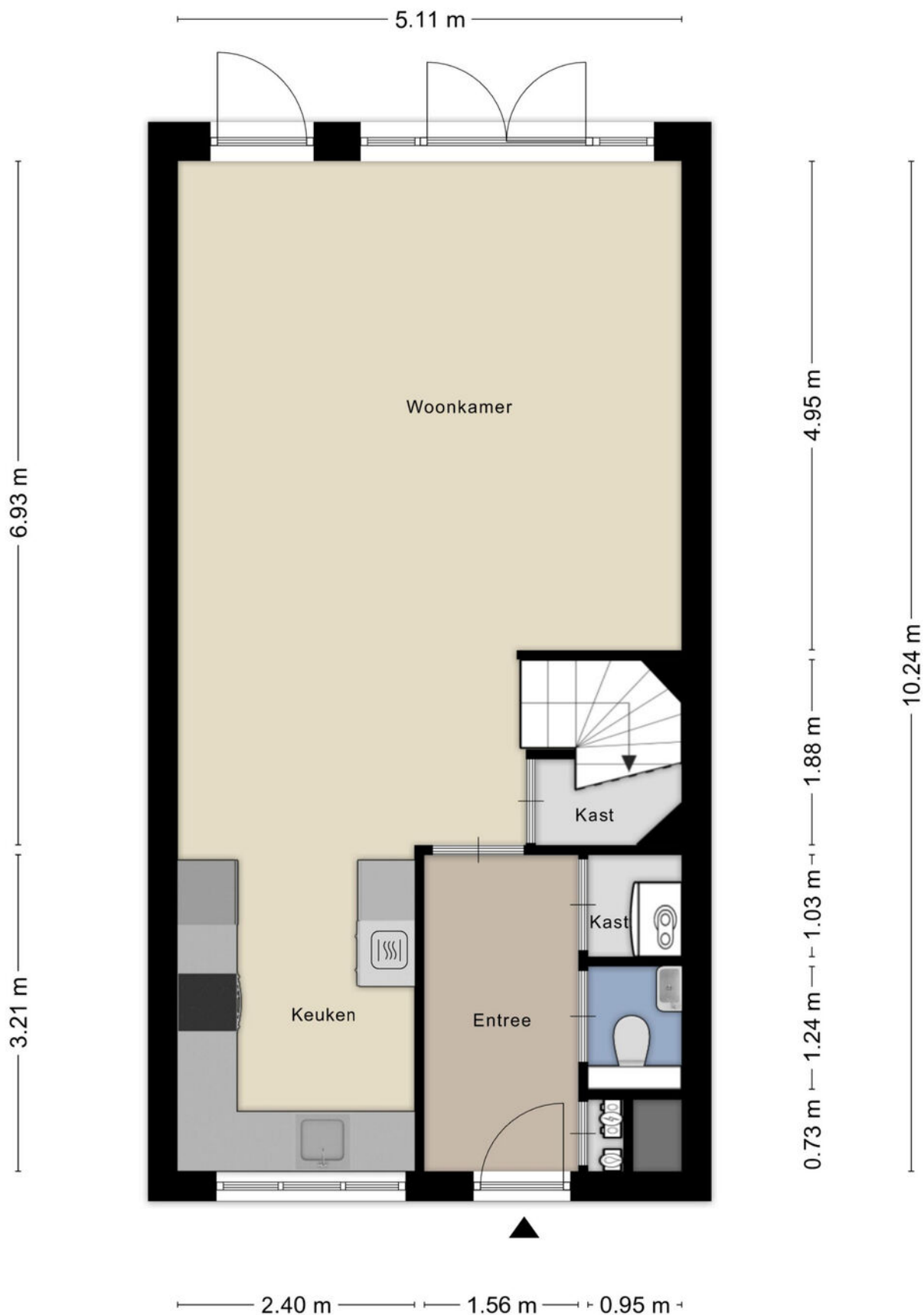








PLATTEGROND



PLATTEGROND



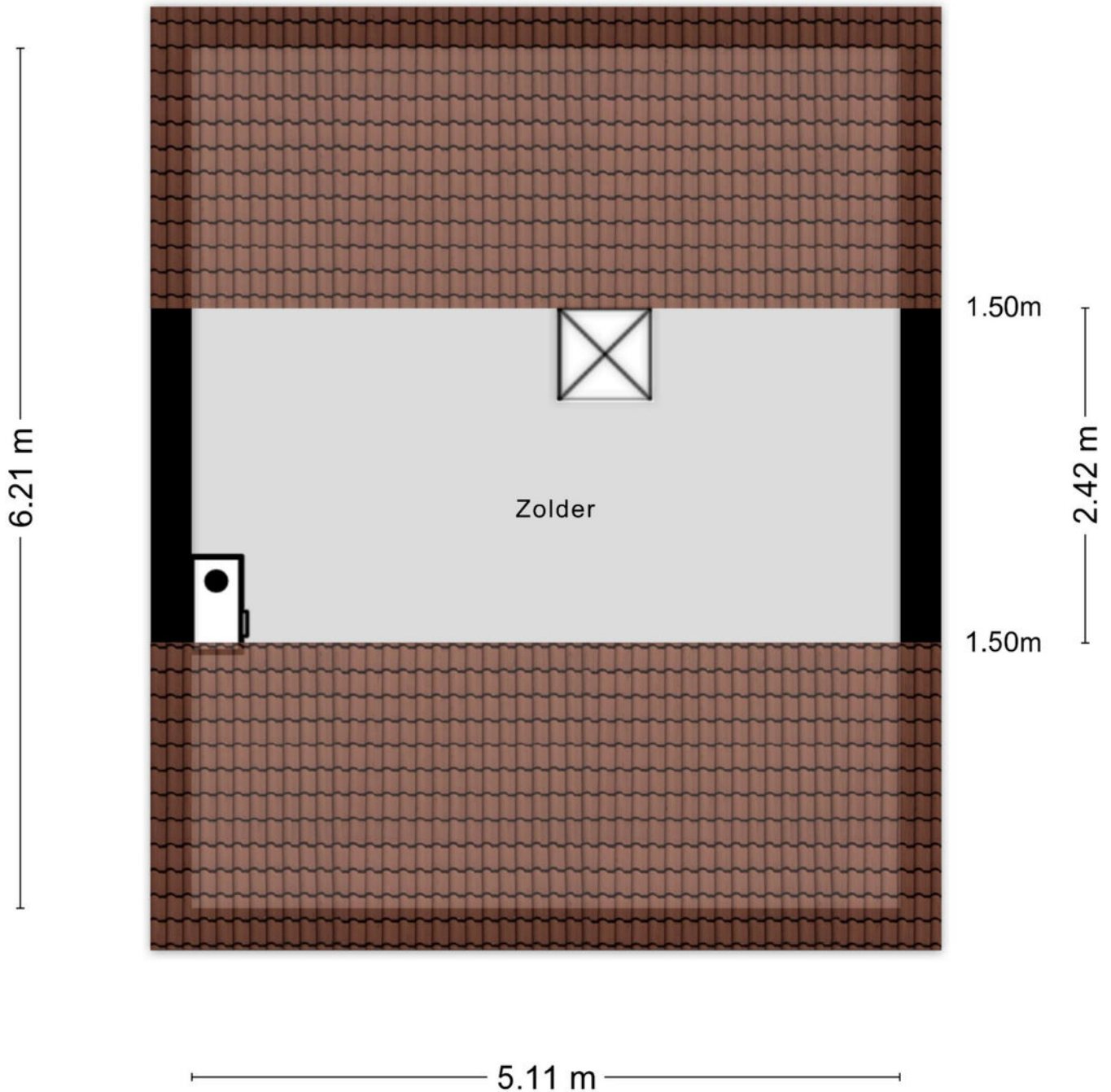
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



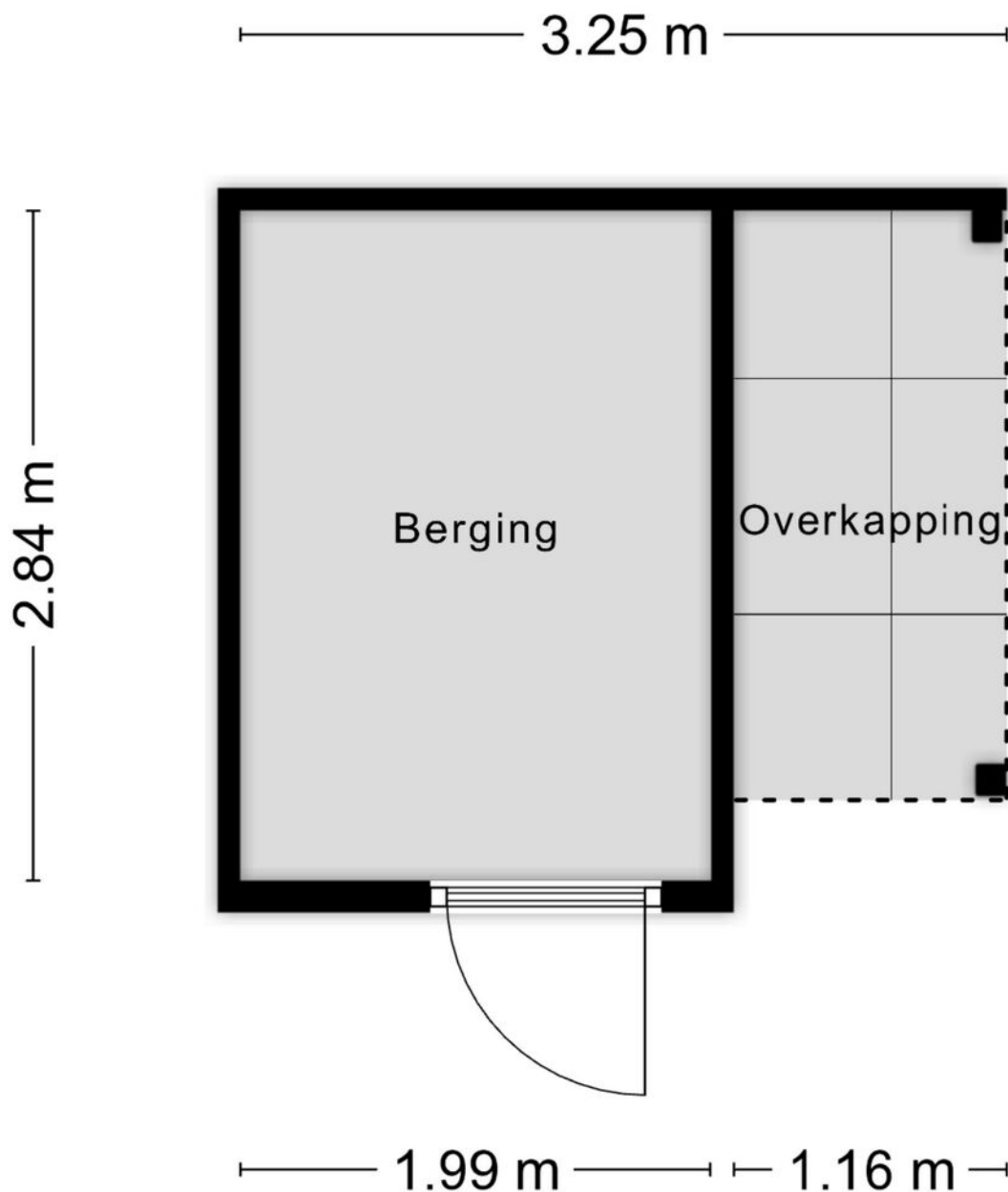
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

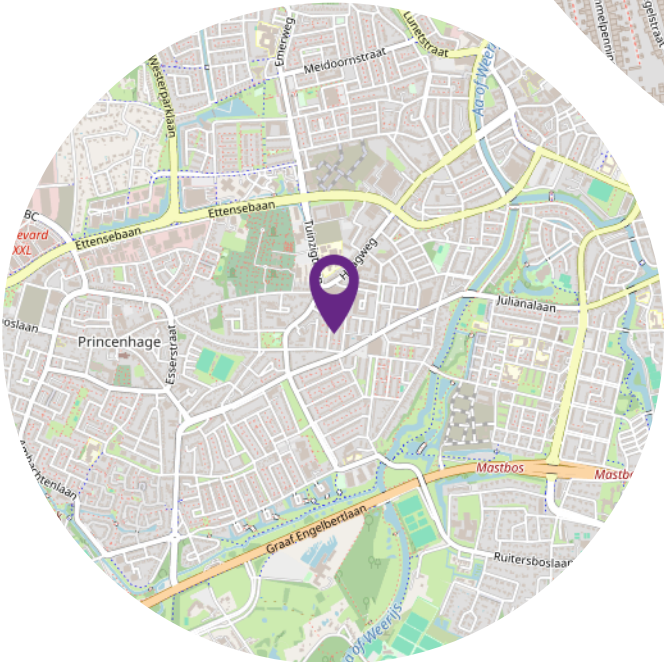
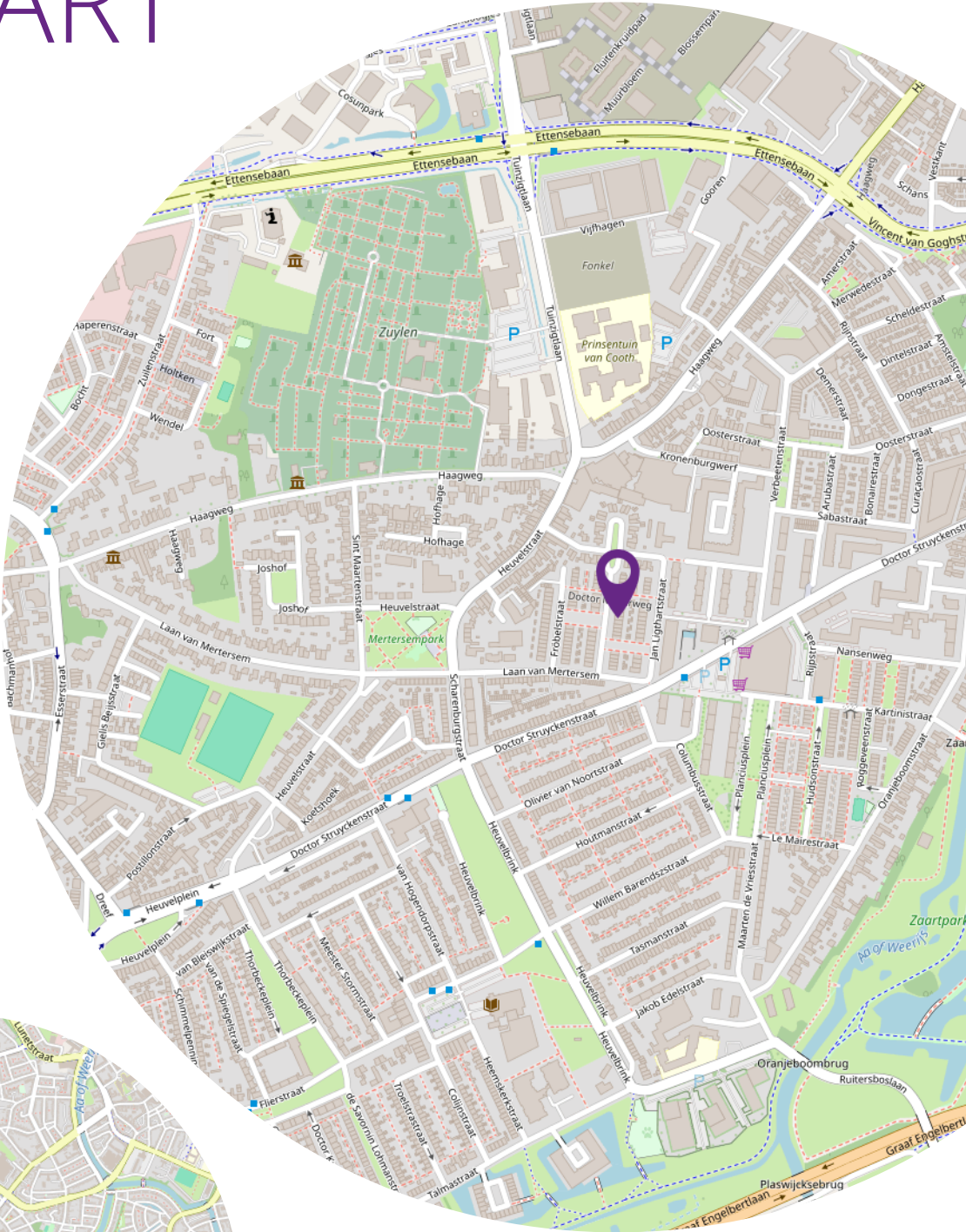


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Princenhage</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 6485</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Heuvel

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 15% 15 - 24: 13% 25 - 44: 35%
45 - 64: 23% 65+: 14%

Koop / huur



Koop: 35% Huur: 65%

Huishoudens



Eenpersoons: 50% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 27%



50%



50%



0,8 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht 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 vragenlijst voor handen, ingevuld door 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 goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten 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 ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende 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 tot 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 ontbindende voorwaarde 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 het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel 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 voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl