

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

## Maasdijk 61 | Breda

Centraal en toch rustig gelegen  
€ 570.000,- k.k.





## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Bouwjaar	2009
Kamers	5
Woonoppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Inhoud	535 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	26 m <sup>2</sup> (veranda)
Tuin	achtertuin
Garage	inpandig
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energielabel	A+

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE

maasdijk61.nl



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Lage energielasten en veel leefruimte

## CENTRAAL EN TOCH RUSTIG GELEGEN

Ben je op zoek naar meer leefruimte zonder in te leveren op rust? Wil je wonen op korte afstand van het stadscentrum en profiteren van lage energielasten? Dan is Maasdijk 61 zeker een bezichtiging waard. Met een royale woonkamer, ruime woonkeuken en energielabel A+ biedt deze moderne eindwoning alles voor een comfortabele volgende woonstap.

De Maasdijk is een rustige en kindvriendelijke straat in de ruim opgezette en groene wijk Waterdonken. Op slechts 850 meter vind je winkelcentrum Hoge Vucht, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen. Daarnaast heeft de wijk in de directe omgeving diverse scholen, sportverenigingen en een kinderboerderij. Wil je er even tussenuit in het groen? Na 500 meter sta je in het natuurgebied de Lage Vuchtpolder en op 2,5 km ligt het bos met meerdere mountainbikeroutes. Het stadscentrum en station Breda liggen op slechts 15 minuten fietsen van de woning. Ga je toch liever met de bus? Dat kan perfect vanaf de bushalte om de hoek. Daarnaast heb je via de Noordelijke Rondweg direct toegang tot de A27 en de A16. Kortom: een rustige, maar centraal gelegen locatie.

## INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst vanuit de hal loop je direct de ruime woonkeuken in. Deze is voorzien van een laminaatvloer en een complete inrichting met inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, Bauknecht koelkast (2021), Bosch vriezer (2019) en Whirlpool combi-oven (2024). Hierdoor is dit een heerlijke plek om lang na te tafelen of kennissen en vrienden te ontvangen. Vanuit de woonkeuken loop je via de tuindeur de veranda en de achtertuin met vrij uitzicht in. Deze ligt op het westen en kijkt uit op het water, waardoor je hier aan het eind van de dag kunt genieten van de zon en de natuur. Ook op de begane grond vind je de garage met thermisch kozijn en loopdeur (2020), de meterkast met stadsverwarmingsunit, trapkast en toilet. Voor de deur is er ruimte om een auto te parkeren en op te laden (laadpaal op eigen terrein).

1e verdieping: Via de overloop kom je in de royale woonkamer met balkon waar je net als in de tuin vrij uitzicht hebt. De ligging als eindwoning zorgt voor veel licht. De woonkamer zelf heeft een U-vorm, waardoor deze veel mogelijkheden biedt. Een tv-hoek, een zithoek, een thuisbureau en een speelhoek voor kinderen: het kan hier allemaal. Vanuit de overloop is de trapopgang naar de 2e verdieping te bereiken.

2e verdieping: Op deze verdieping liggen de 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ligbad en een inlopdouche. De ruimte voor een wasmachine en droger maken deze verdieping af.

# Rustige ligging in de wijk Waterdonken

## BIJZONDERHEDEN

- energielabel A+;
- vloerverwarming begane grond;
- 12 zonnepanelen (2023);
- laadpaal voor een elektrische / hybride auto;
- de woning is goed onderhouden en gasvrij;
- hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- vloer-, dak- en gevelisolatie;
- rolluiken voor alle slaapkamers;
- huur van een strook grond van de gemeente, waardoor er een achterom is.
- winkelcentrum Hoge Vucht op 850 meter;
- het stadscentrum van Breda is binnen 15 fietsminuten te bereiken.

Ben je nieuwsgierig geworden? Joep laat je graag de woning van binnen zien.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

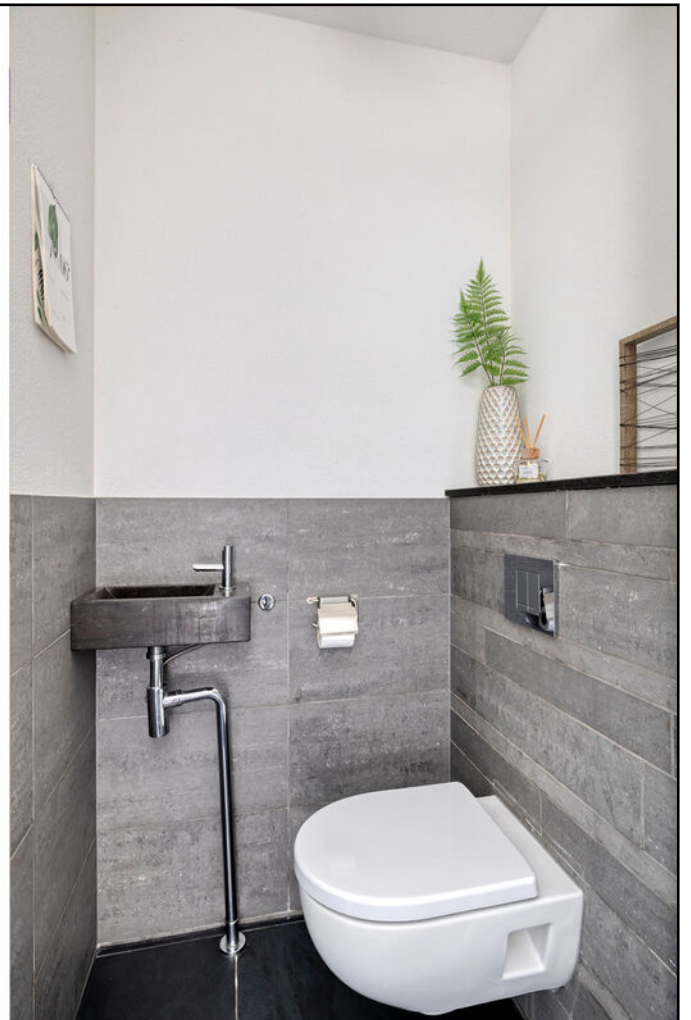
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.







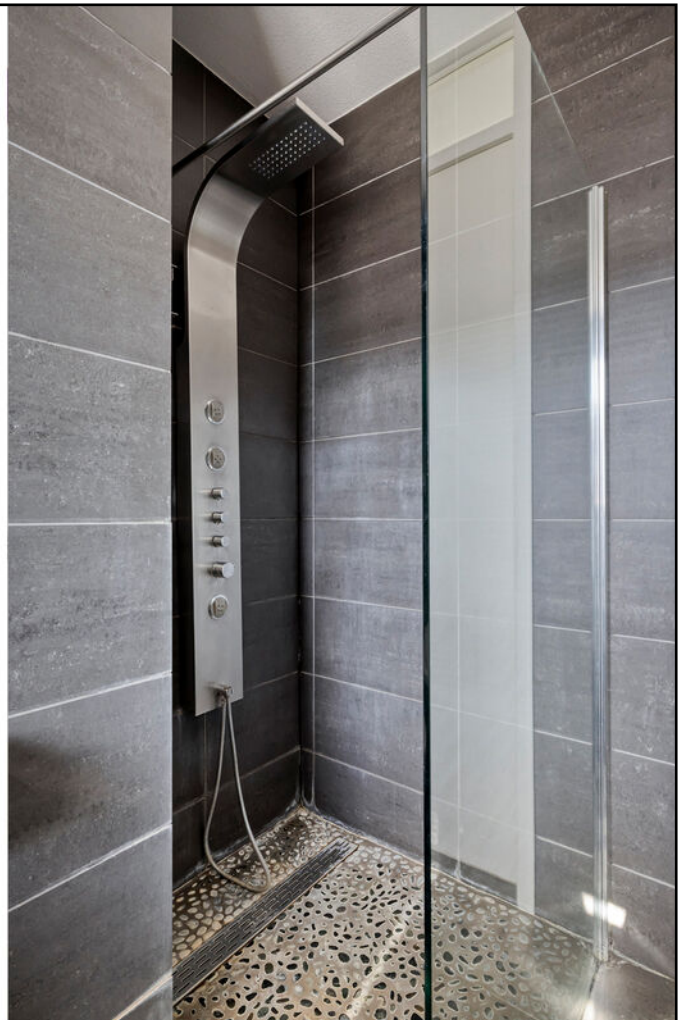


































## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting voordeur en naast tuindeur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast keuken inc. vriezer	X		
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kapstok	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

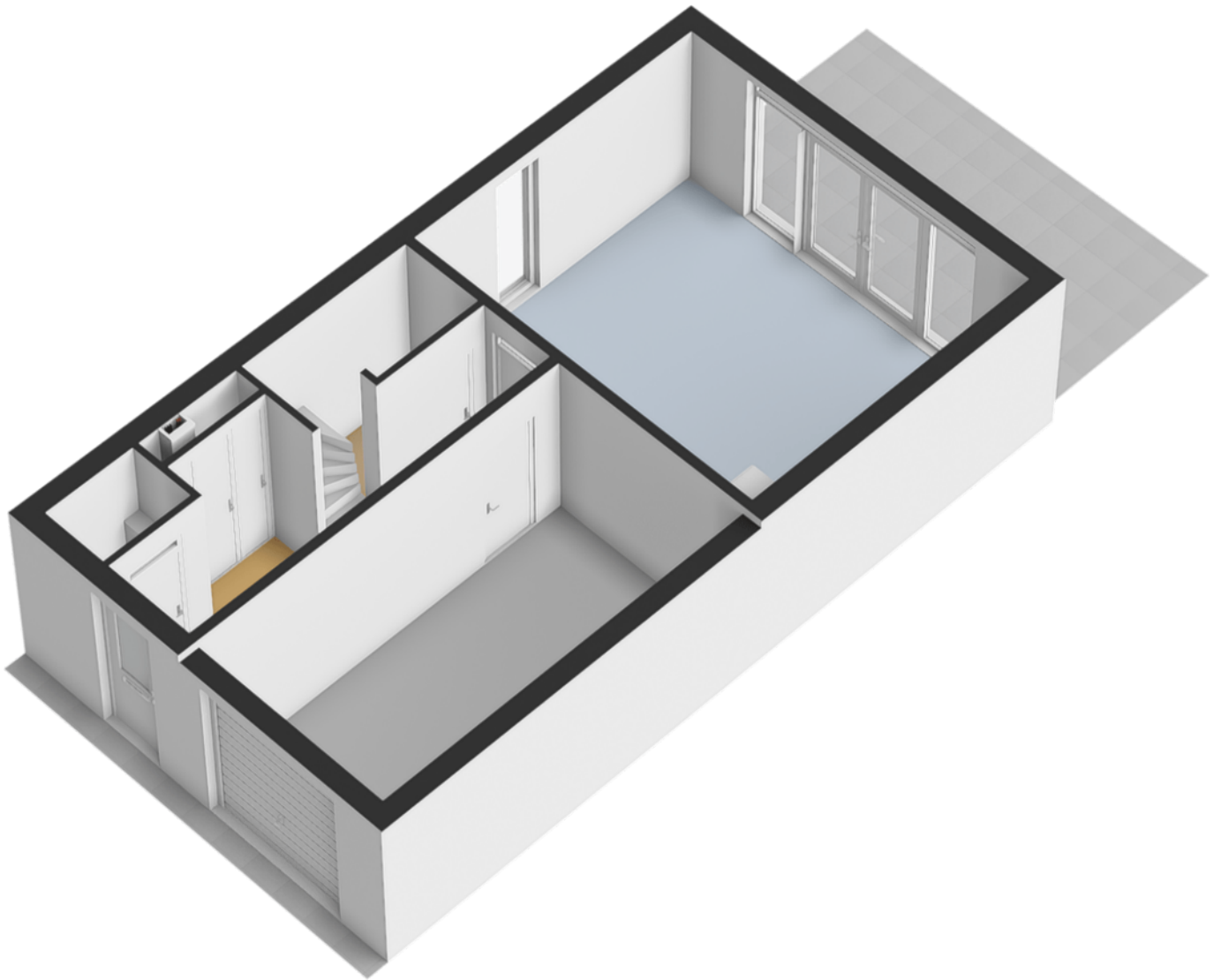
# Plattegronden



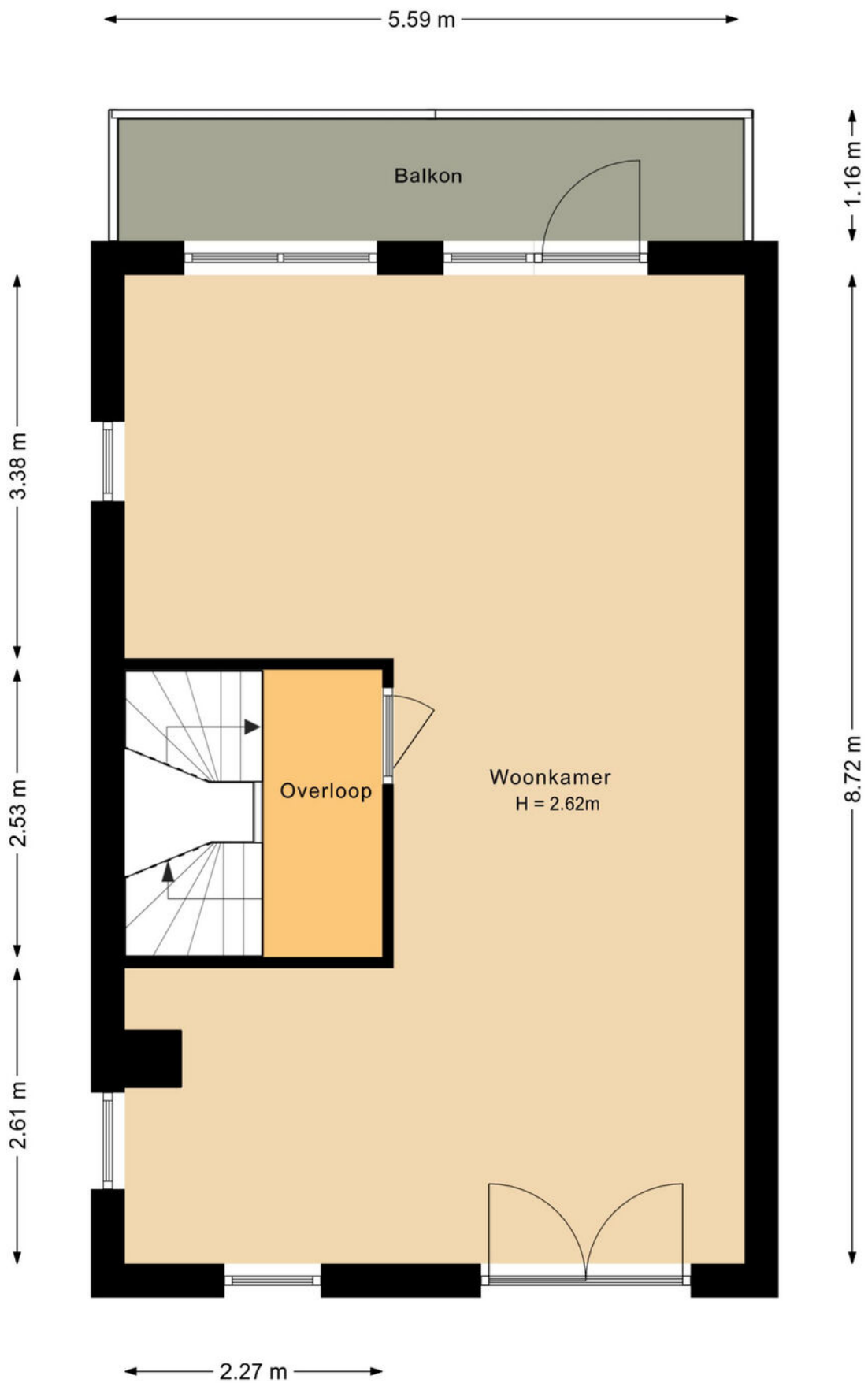
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegronden



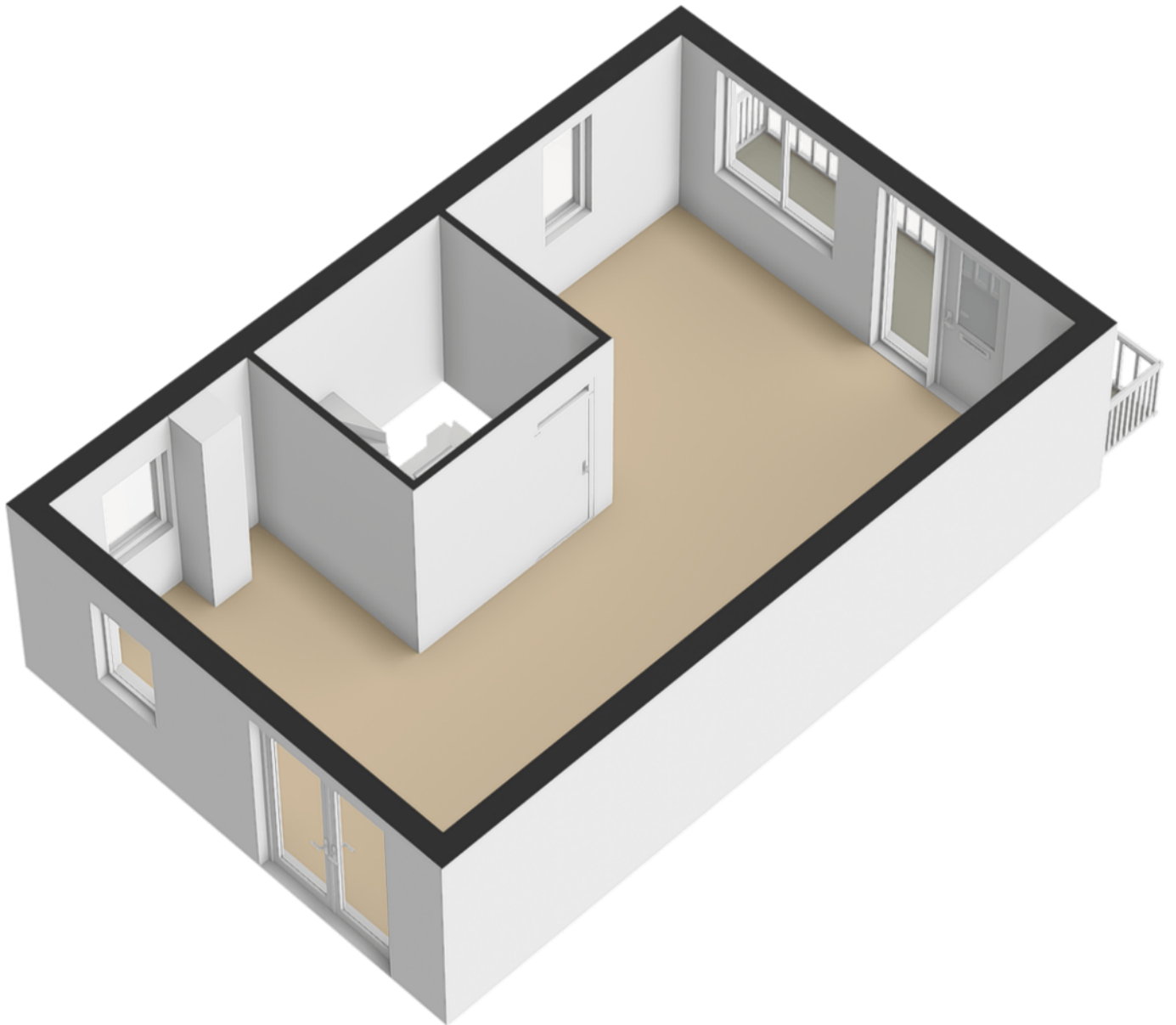
# Plattegronden



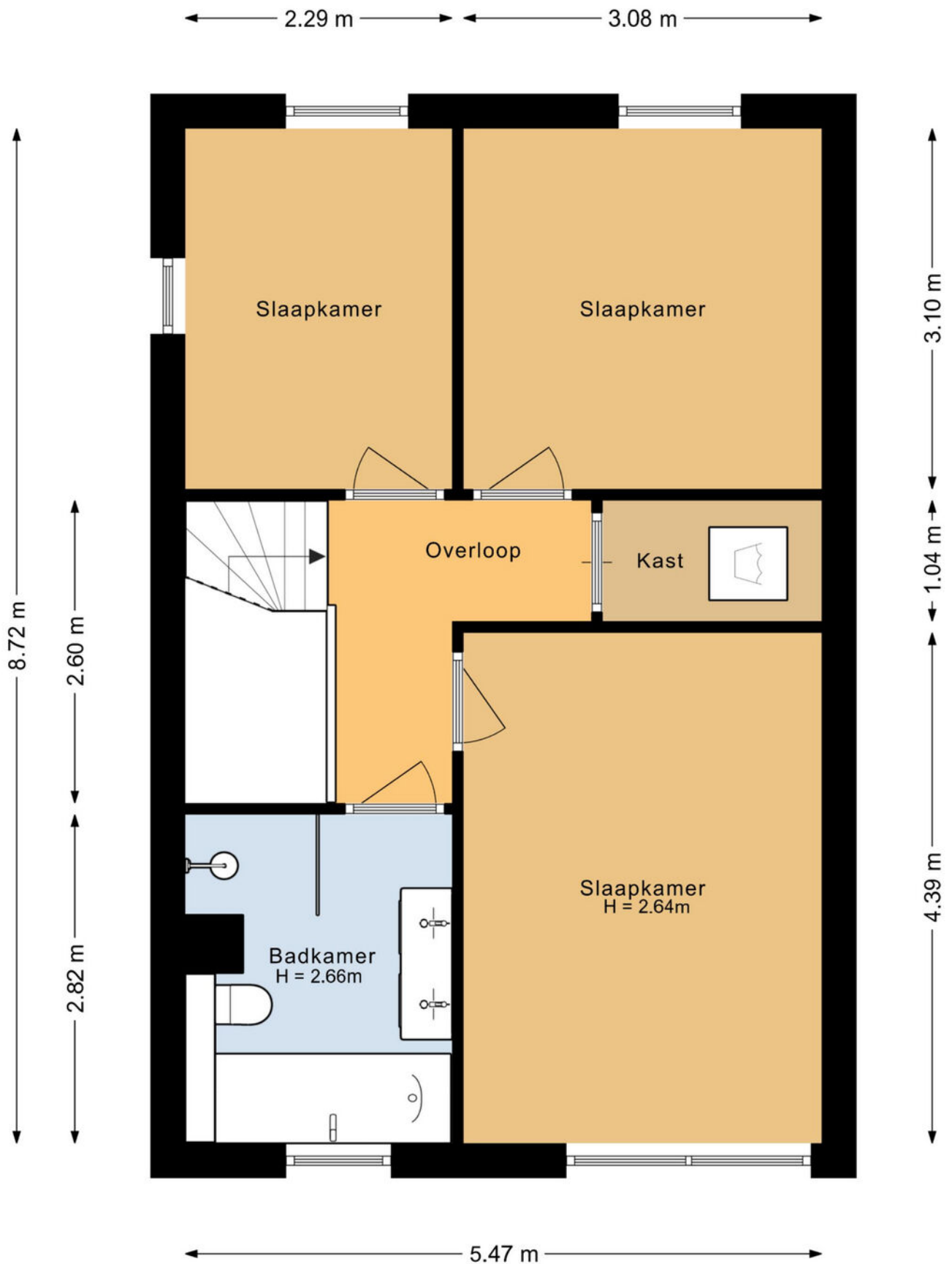
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegronden



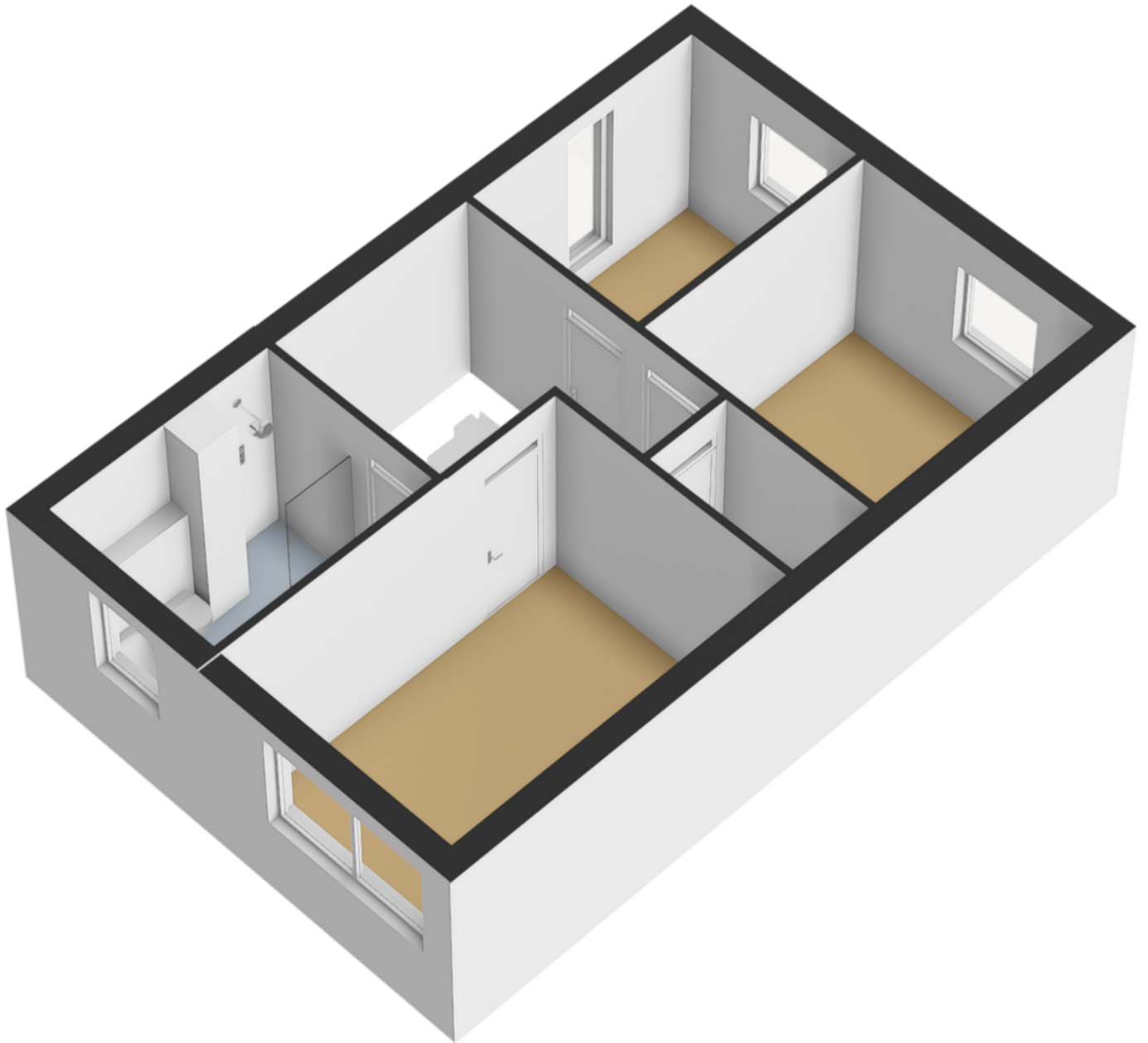
# Plattegronden



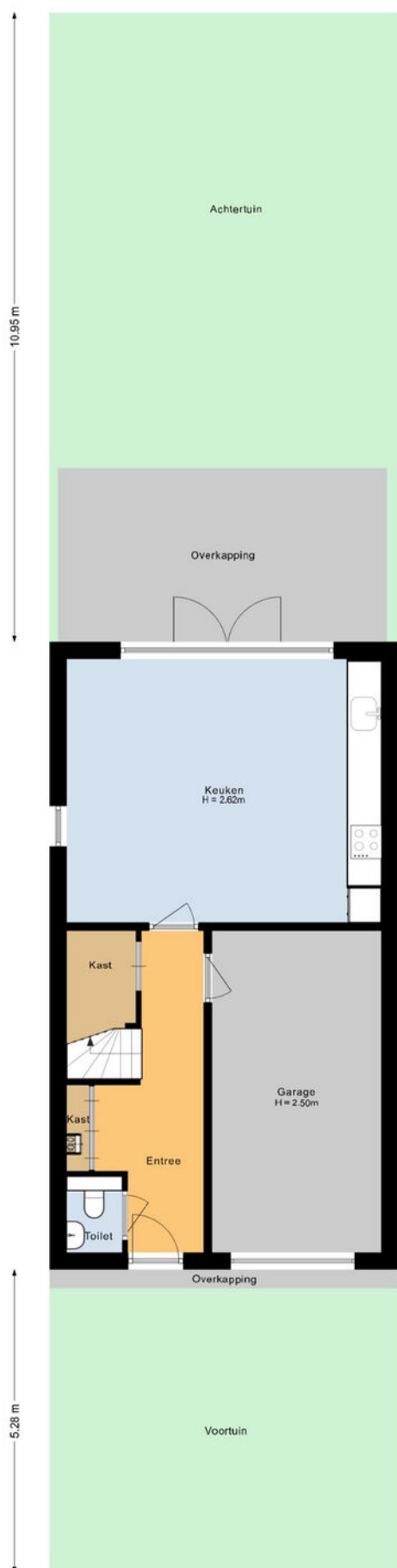
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegronden

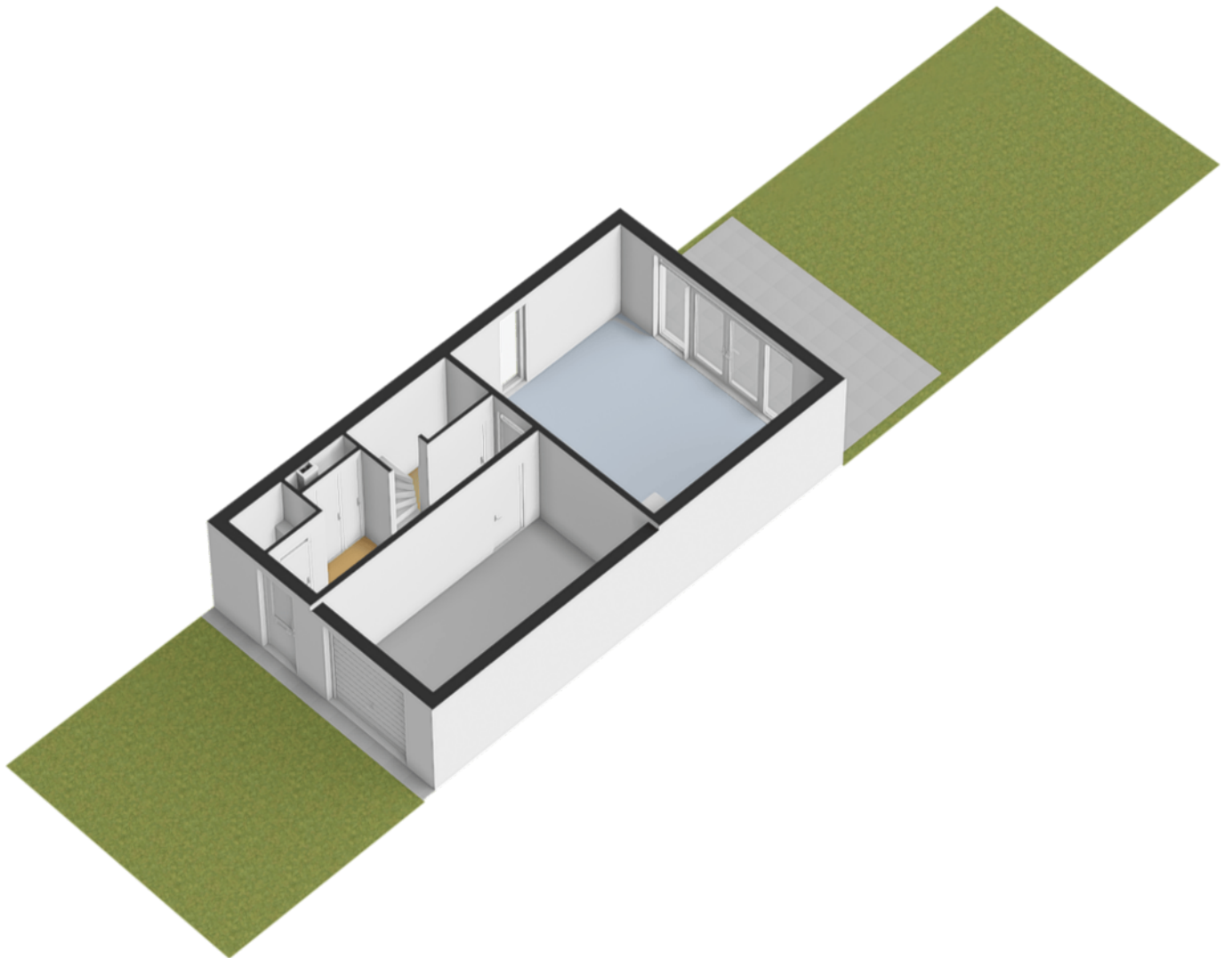


# Plattegronden



---

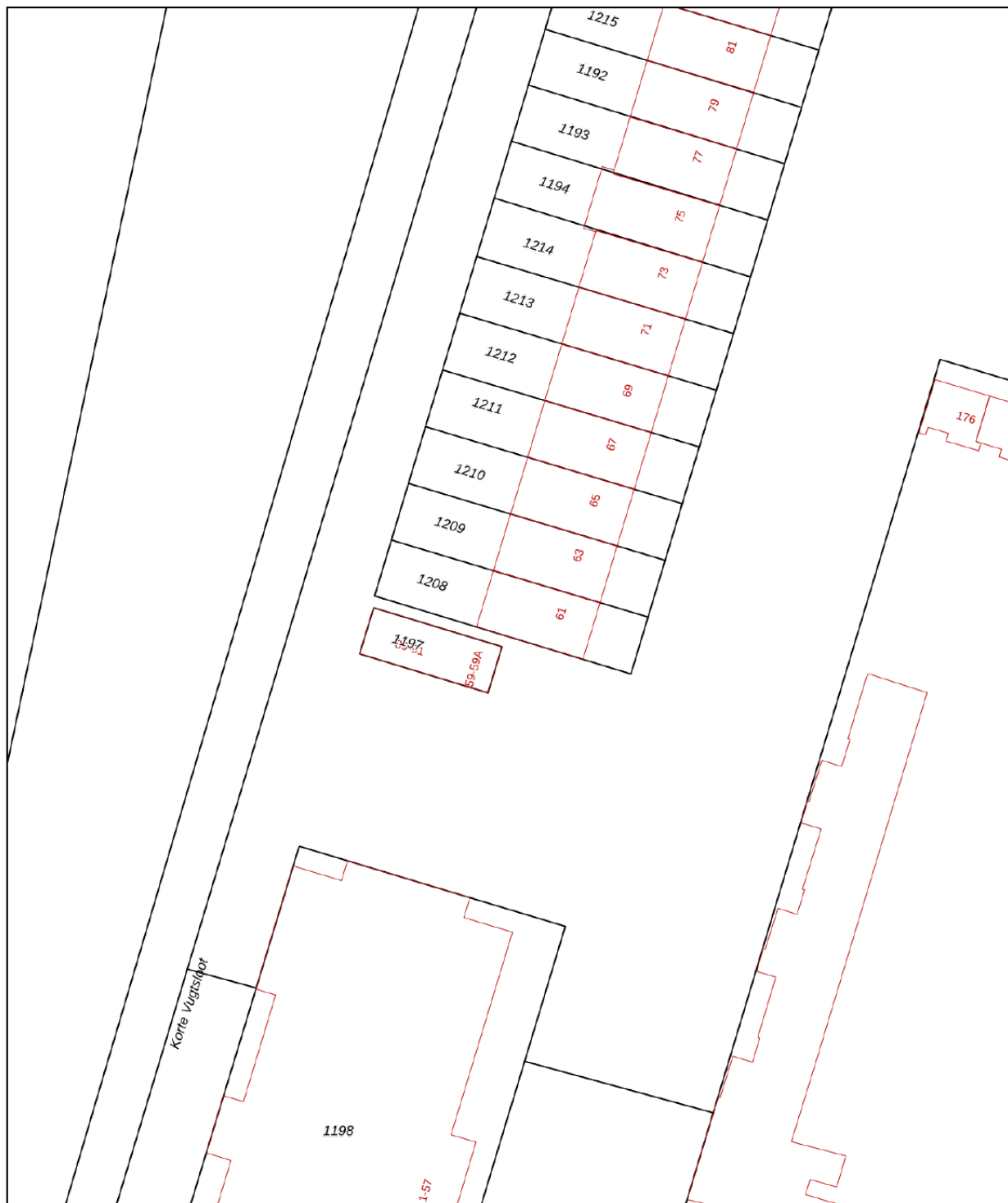
# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer			
<b>25</b>	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Teteringen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1208	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 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.

# Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



---

**DICHTBIJ HUIS**

**076  
531  
0900**



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak

---