



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Breda

MARIA CHERUBINASTRAAT 22



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MARIA CHERUBINASTRAAT 22 BREDA

Centrale ligging, stadse dynamiek én verrassend veel rust

Wie graag het beste van twee werelden combineert, voelt zich ongetwijfeld thuis aan de Maria Cherubinastraat. Deze straat ligt in Brabantpark, aan de oostzijde van het centrum van Breda en op een bijzonder gunstige plek ten opzichte van de binnenstad. De omgeving kenmerkt zich door een mix van wonen, groen en stedelijke voorzieningen, waardoor u hier geniet van een prettige woonomgeving met alles wat u nodig heeft binnen handbereik. En dan die ligging ten opzichte van het centrum... die is simpelweg uitstekend. Vanuit huis wandelt u zo richting de historische binnenstad van Breda, waar gezellige terrassen, restaurants, winkels en sfeervolle straten uitnodigen om er regelmatig op uit te gaan. Ook het Chassé Theater en winkelcentrum Brabantplein liggen op korte loopafstand. Het centraal station is bovendien uitstekend bereikbaar, waardoor ook een dagje buiten Breda of een woon-werkrit met de trein eenvoudig te combineren is.

De Maria Cherubinastraat zelf ligt in een omgeving die in de jaren negentig onder meer is uitgebreid met verschillende woningbouwprojecten. Rondom de straat vindt u een gevarieerde woonomgeving met appartementen en grondgebonden woningen, aangevuld met voorzieningen en groen in de directe omgeving. Hier woont u dus niet midden in de drukte, maar wél midden in het leven. Even naar de stad voor een kop koffie, een avond uit eten of een voorstelling in het Chassé Theater? Het kan allemaal gewoon te voet. En wanneer u weer thuiskomt, wacht juist de rust van uw eigen woning en terras. Precies die combinatie maakt deze locatie zo aantrekkelijk.

Een maisonnette die groter voelt dan u verwacht

Sommige woningen laten zich niet direct in één hokje plaatsen. Deze maisonnette is daar een prachtig voorbeeld van. Want hoewel u hier profiteert van de extra ruimte en mogelijkheden van een maisonnette, voelt het dagelijkse leven vooral als wonen in een comfortabel appartement.

Het bijzondere zit in de indeling: de woonkamer, open keuken, masterbedroom, badkamer én het riante terras bevinden zich allemaal op één woonlaag. U hoeft dus voor het dagelijkse wooncomfort niet voortdurend trappen op en af. Alles wat u nodig heeft, bevindt zich overzichtelijk bij elkaar.

En juist dát geeft deze woning een heerlijk comfortabel karakter.

Een woonkamer waar alles samenkomt

Bij binnenkomst valt direct op hoe prettig de leefruimte is opgezet. De woonkamer is royaal en langgerekt, waardoor er verschillende sfeervolle zones zijn ontstaan. Aan de voorzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl het eetgedeelte zich mooi richting de keuken uitstrekt. De houtlook laminaatvloer zorgt voor warmte en een rustige basis. De zachte tinten van de wanden, het natuurlijke licht en de sfeervolle verlichting maken de woonkamer uitnodigend en aangenaam. Het is een ruimte die zich gemakkelijk laat aanpassen aan verschillende momenten van de dag: rustig ontbijten, uitgebreid tafelen met vrienden of juist heerlijk ontspannen op de bank. De karaktervolle taatsdeur vormt daarbij een stijlvolle verbinding met de hal. Het zwarte kader geeft de lichte basis nét dat beetje contrast en zorgt voor een eigentijdse uitstraling.



De keuken als vanzelfsprekend onderdeel van het wonen

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer. Hierdoor blijft koken onderdeel van het sociale leven en staat degene die in de keuken staat nooit afgezonderd van de rest. De moderne, witte keuken is strak vormgegeven en voorzien van een donker werkblad dat voor een mooi contrast zorgt. De keuken beschikt over een BORA-kookplaat met geïntegreerde kookveldafzuiging, Quooker, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Praktisch én stijlvol, zonder dat de keuken de rust van de woonkamer overheerst. Een mooie plek om 's ochtends rustig de dag te beginnen, maar net zo goed om 's avonds met een goed glas wijn nog even na te praten terwijl het eten wordt bereid. En deze keuken is niet zomaar onderdeel van de woning: in 2019 is de keuken volledig vernieuwd. Daarmee kreeg de leefruimte een eigentijdse en comfortabele basis die nog altijd bijzonder prettig aanvoelt.

Een terras dat uitnodigt om naar buiten te gaan

Vanuit de woonkamer stapt u zo het verrassend ruime terras op van circa 12 m². Een buitenruimte van formaat, en misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. Hier ontstaat in de warmere maanden als vanzelf een extra leefruimte. Zet de deuren open, schuif een stoel naar buiten en laat binnen en buiten in elkaar overlopen. Dankzij de royale oppervlakte kunt u hier gemakkelijk een gezellige zithoek én een eettafel kwijt. Het terras biedt bovendien een fijn uitzicht en vormt een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of juist af te sluiten met een drankje in de avondzon. Een appartement met het gevoel van buiten wonen – midden in Breda.

Slapen en ontspannen op één woonlaag

Ook de masterbedroom bevindt zich op deze woonlaag. Daarmee blijft het comfortabele appartementgevoel volledig intact. De slaapkamer staat in directe verbinding met de badkamer, waardoor een praktische en bijna hotelachtige sfeer ontstaat. Geen lange gang of trap onderweg naar de badkamer, maar alles binnen handbereik.

Een badkamer voor een momentje voor uzelf

De badkamer werd in 2019 volledig vernieuwd en is uitgevoerd in een rustige, tijdloze stijl. De combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. Er is gekozen voor comfort met zowel een ruime inloopdouche als een ligbad. Daarnaast beschikt de badkamer over een dubbele wastafel met ondermeubel. Of u nu kiest voor een snelle start van de dag onder de regendouche of juist uitgebreid wilt ontspannen in bad: deze badkamer biedt beide mogelijkheden.

Een tweede woonlaag met verrassend veel mogelijkheden

En dan is er beneden nog een extra verrassing.

Via de trap vanuit de hal bereikt u de benedenetage. Hier bevindt zich een ruime tweede slaapkamer met inloopkledingkamer, een praktische bergruimte en een eigen toegang richting de bergingen en het achtergelegen parkeerterrein. Deze verdieping maakt de woning bijzonder veelzijdig. Een ideale plek voor een logé, een thuiswonend kind, een werk-/hobbyruimte of simpelweg als extra privéruimte voor wie behoefte heeft aan een eigen plek. Doordat deze benedenverdieping



bovendien over een eigen ingang beschikt, krijgt de woning een extra dimensie die u bij een regulier appartement niet snel tegenkomt.

Alles netjes geregeld

De centrale entree van het complex is verzorgd en praktisch ingericht met een bellentableau, brievenbussen en video-intercominstallatie. Vanuit hier heeft u toegang tot het trappenhuis, de lift en de bergingen. Bij de woning hoort bovendien een eigen vaste parkeerplaats op het afgesloten terrein. Nooit meer zoeken naar een plek na een lange dag, maar thuiskomen en uw auto op uw eigen plaats parkeren. Ook beschikt u over een ruime eigen berging met elektra. Ideaal voor fietsen, gereedschap, sportspullen of alles wat u liever niet in huis bewaart.

Kenmerken op een rij:

Bouwjaar: 1998;
Woonoppervlakte: ca. 93 m²;
Inhoud: ca. 307 m³;
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 12 m²;
Energie label: B, geldig tot en met 08-04-2029;
Servicekosten appartement: € 271,16 per maand;
Bijdrage parkeerplaats: € 18,94 per maand;
Eigen vaste parkeerplaats op afgesloten terrein;
Ruime eigen berging met elektra;
Riant terras van ca. 12 m²;
Masterbedroom, badkamer en woonkamer op één woonlaag;
Extra ruime slaapkamer met inloopkledingkamer op de benedenetage;
Eigen ingang naar de benedenetage;
In 2019 gerenoveerd;
Nieuwe keuken in 2019, voorzien van onder andere

BORA-kookveldafzuiging en Quooker;
Nieuwe badkamer en toiletruimte in 2019;
Nieuwe taatsdeur naar de woonkamer in 2019;
Nieuwe houtlook laminaatvloer op woonkamerniveau in 2019;
NEN 2580 meetrapport.*

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:
Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl
Via wie? Via Paul Makelaardij natuurlijk! Via wie anders?

De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft toegepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	307 m ³
Bouwjaar	1998































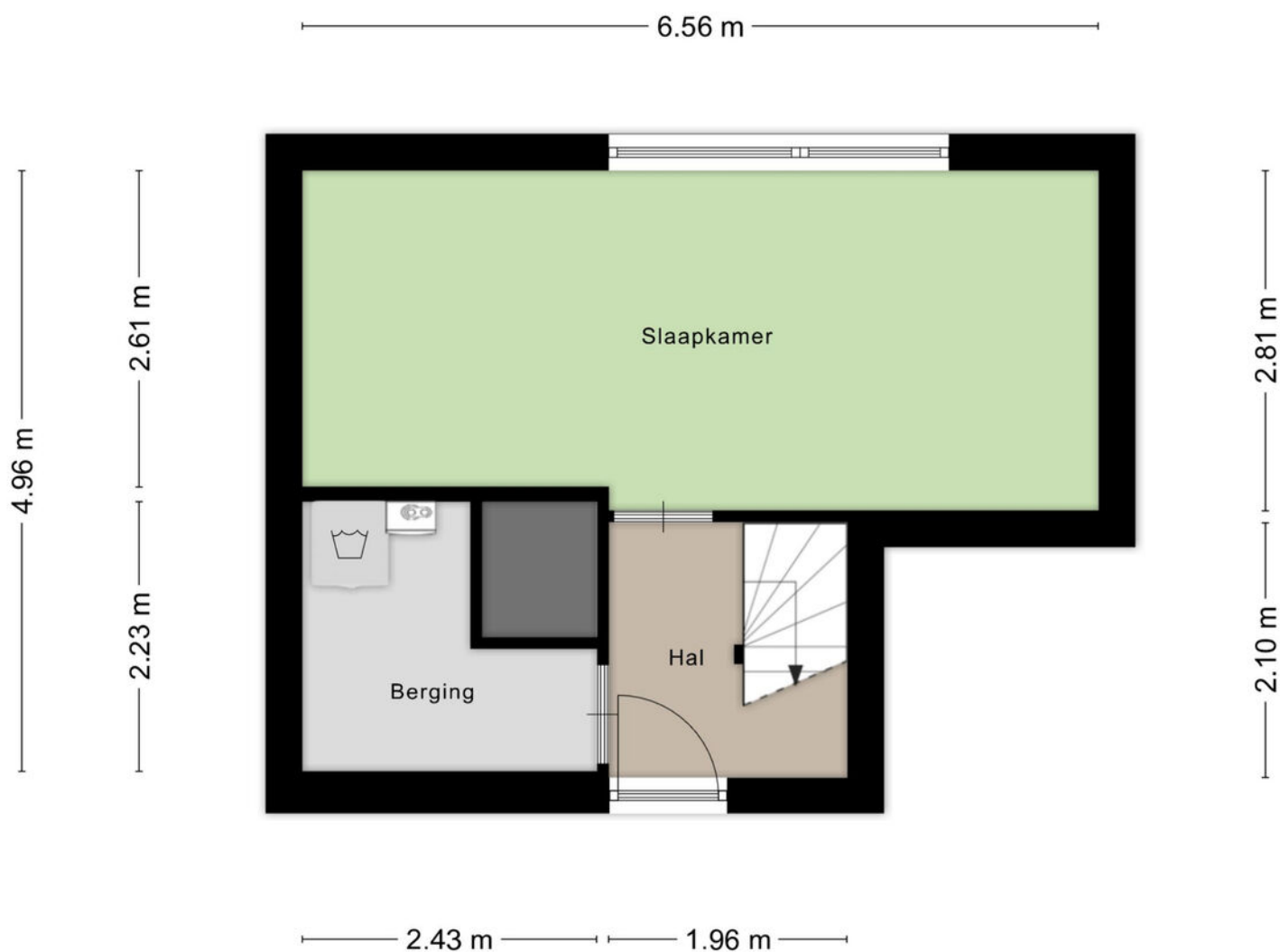




PLATTEGROND

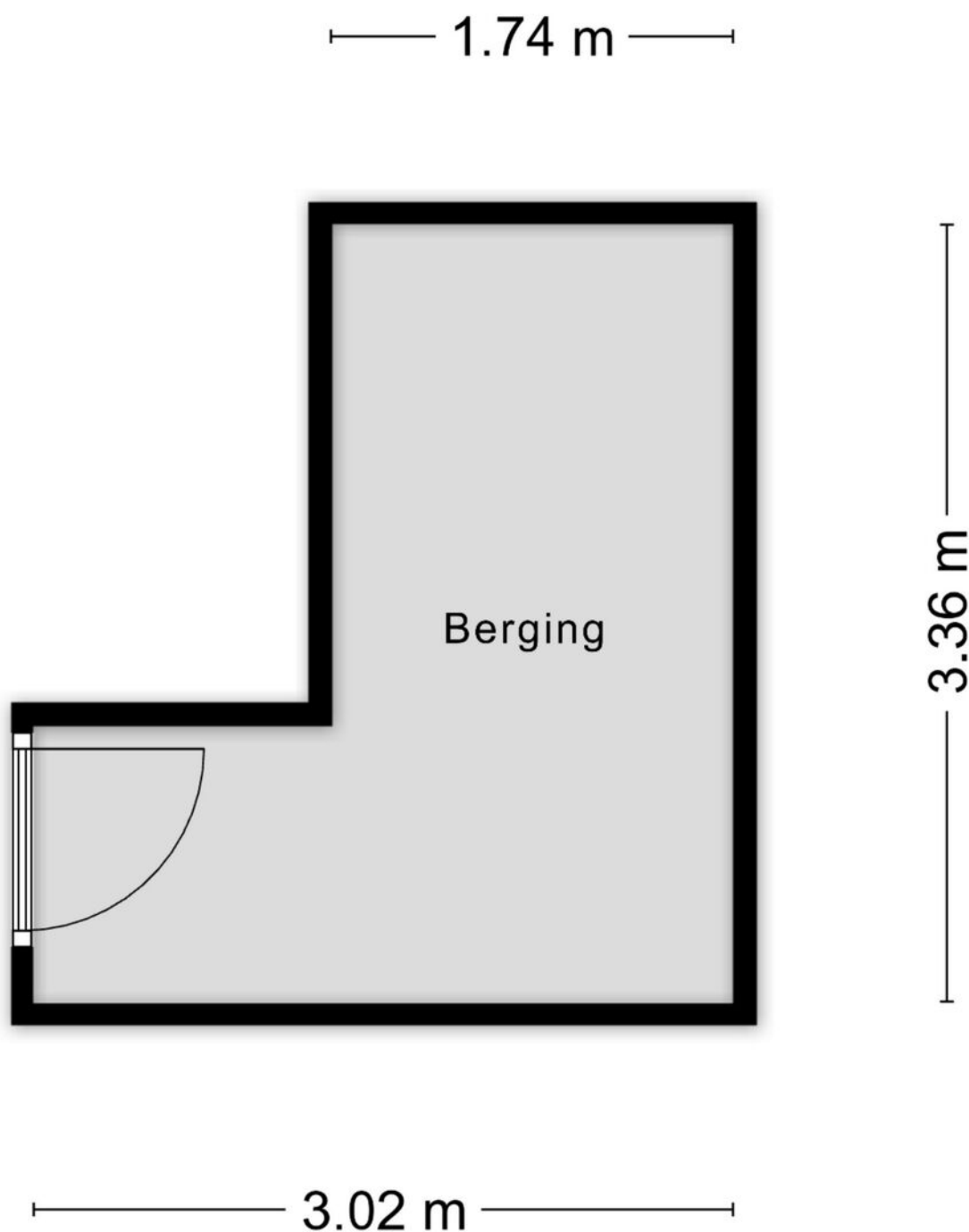


PLATTEGROND



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

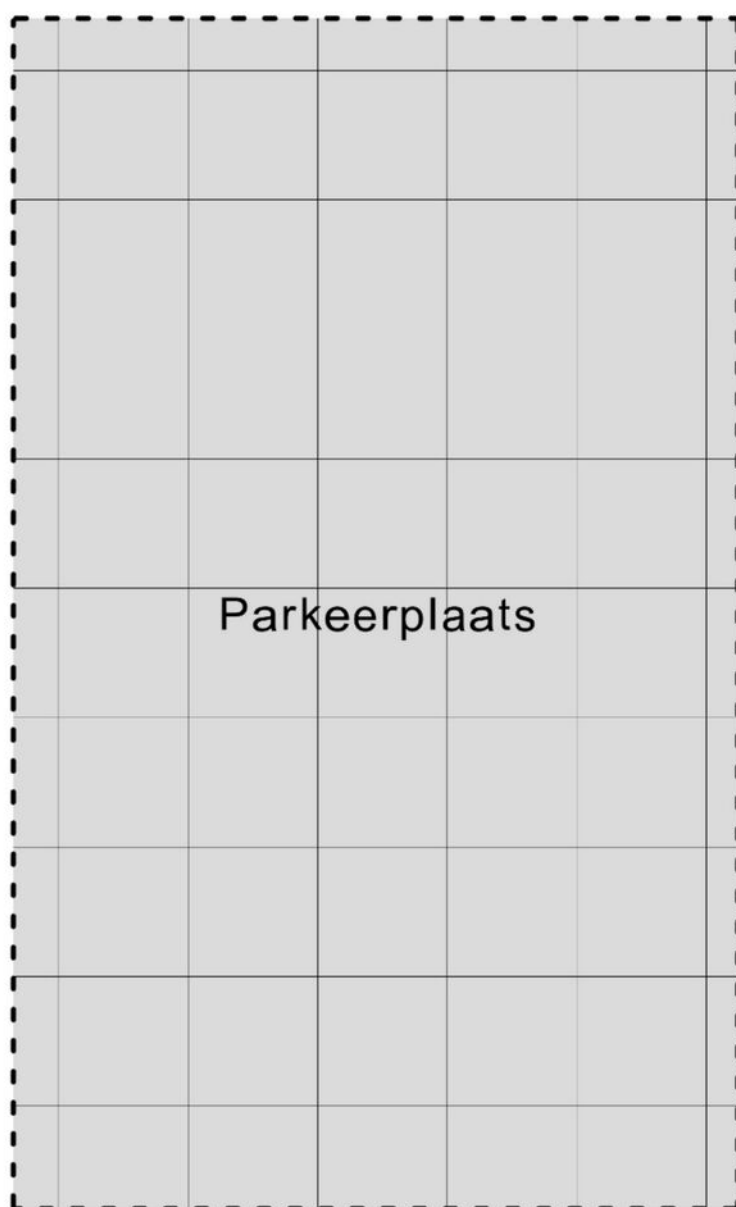
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

2.80 m



4.60 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

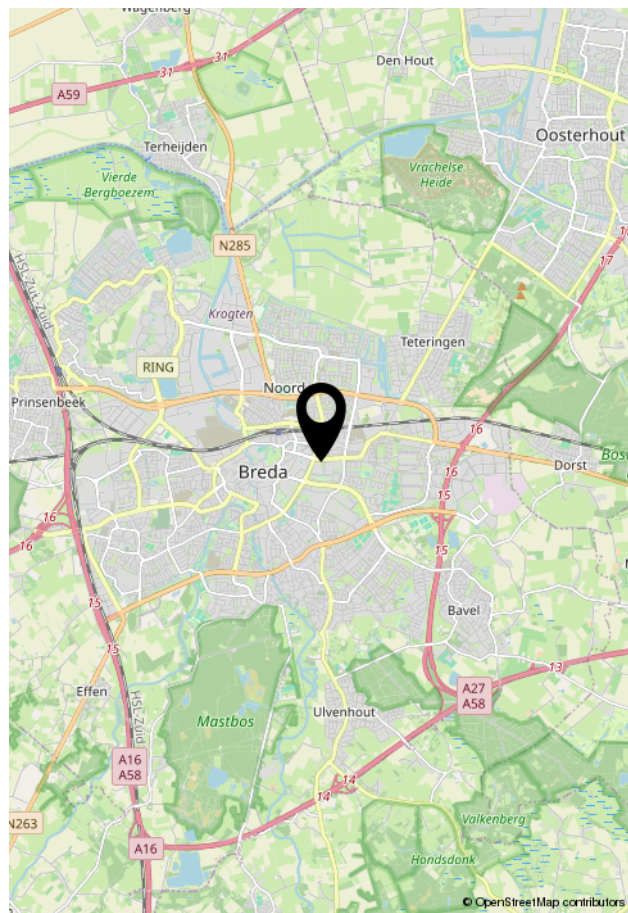
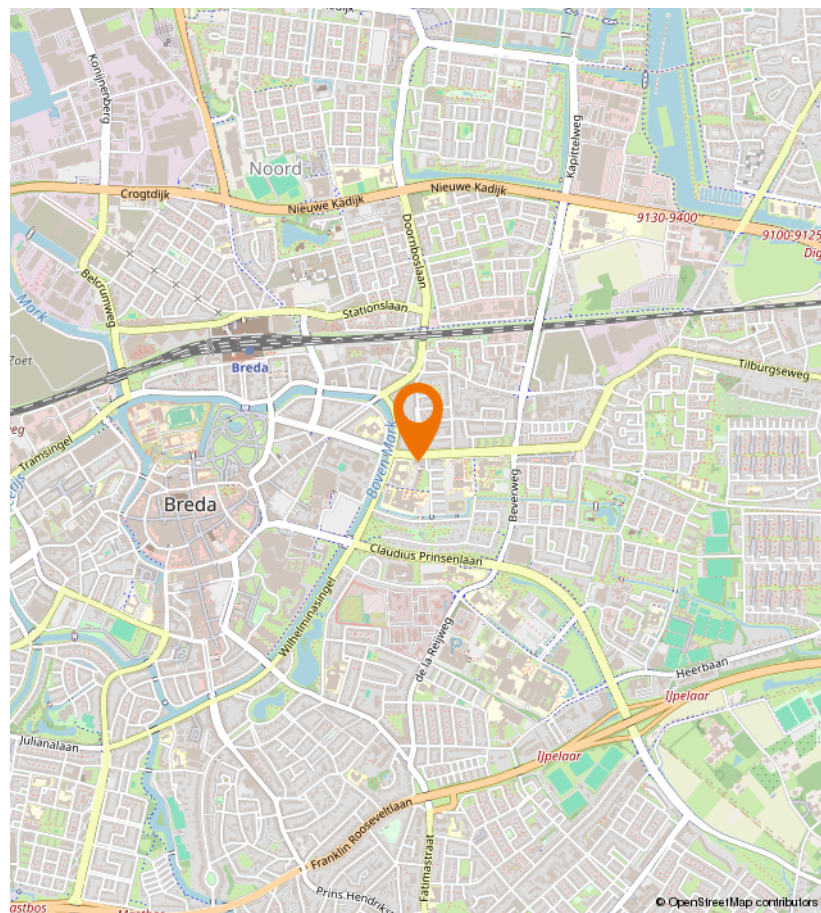
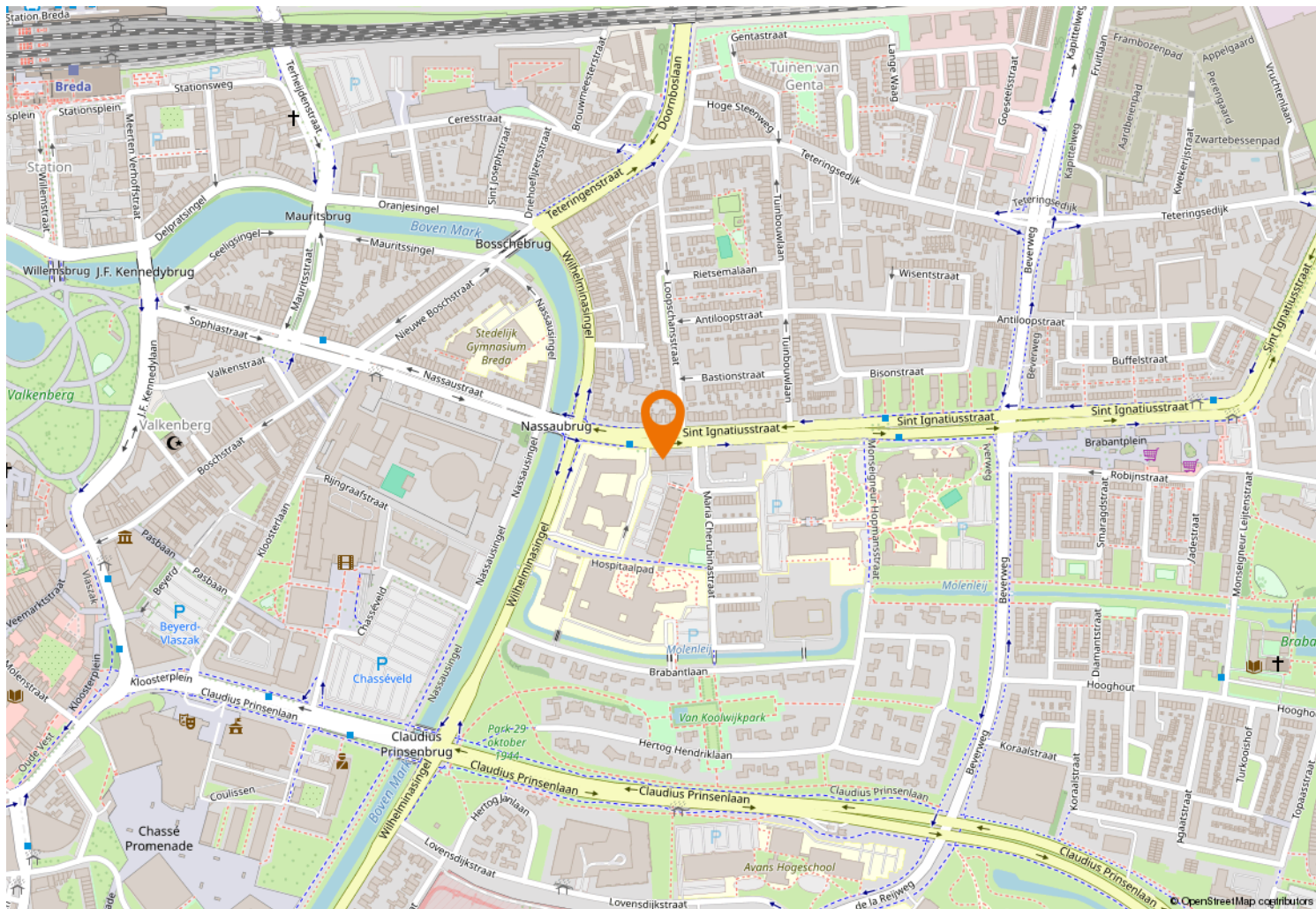
Kadastrale gemeente Breda
Sectie D
Perceel 9827

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



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

