Johan Metzelaarstraat 44

4827 GL Breda

woonoppervlakte 126 m^2
perceeloppervlakte 162 m^2
koopregeling KoopGarant
te koop

Koopsom: € 367.500 k.k.

Kenmerken

Locatie

Johan Metzelaarstraat 44

4827 GL Breda

€ 367.500 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	eindwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	126 m^2
perceelopp.:	162 m^2
bouwjaar:	2013
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie G, nummer 7627, perceelopp. 162 m^2, type geheel

Energie

isolatie:	volledig geisoleerd dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas
bouwjaar CV-Ketel:	2013
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	0
inhoud:	448 m^3

Schuur / berging

type:	vrijstaand hout
afmetingen:	3.00m bij 2.00m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	55 m^2
ligging:	zuiden
achterom:	ja

Kaart

Omschrijving

Om deze woning te bezichtigen, plannen we een kijkmoment op afspraak: op maandagmiddag 7 september 2026
Het is alleen mogelijk om de woning op deze dag, tijdens het kijkmoment op afspraak, te bezichtigen.
Wil je komen kijken? Mail ons dan voor de beschikbare tijden en om een tijdslot te reserveren. Vol is vol!
Lees de tekst goed door voor de voorwaarden, het is bijvoorbeeld verplicht om vooraf een financiële check te laten uitvoeren.

Deze woning wordt verkocht met KoopGarant en doormiddel van loting. Mee-loten is alleen mogelijk, als je de woning hebt bezichtigd tijdens het kijkmoment.

Je ontvangt na het bezichtigen bij het kijkmoment een link om jezelf in te schrijven voor de loting. Inschrijven kan tot 8 september 2026 voor 17.00 uur, hierna sluit de inschrijfmogelijkheid onherroepelijk.
De uitslag van de loting wordt uiterlijk bekend gemaakt op 11-09-2026. Je wordt hierover via een e-mail op de hoogte gebracht. Indien je de woning krijgt toegewezen, zullen wij de woning nogmaals met je bezichtigen. Lees voor meer informatie o.a. de tekst onder "overige bijzonderheden" goed door!

Zoek je een huis waar je eigenlijk alleen nog je verhuisdozen hoeft uit te pakken? Kijk dan snel naar deze ruime eengezinswoning! Het enige dat hier nog ontbreekt, zijn jouw eigen meubels! Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning heeft energielabel A+, is voorzien van HR++ beglazing en beschikt over acht zonnepanelen. Dat is prettig voor het wooncomfort én voor de energierekening.

Deze instapklare woning met ruimte en comfort is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in plan Aa in woonwijk Geeren-Zuid, op korte (loop-) afstand van diverse voorzieningen (winkelcentrum, scholen ed.) en biedt een lichte woonkamer, 3 slaapkamers (1 op de zolder), een luxe keuken- en badkamerinrichting én een zonnige tuin op het zuiden met berging en achterom. Op de tweede verdieping zorgt de royale dakkapel voor extra ruimte en veel daglicht. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als ruime slaapkamer, comfortabele thuiswerkplek of hobbyruimte.
Kortom: een ideale woning voor wie direct wil genieten van comfortabel wonen!

Begane grond:
Ruime hal met toilet, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en aansluitend de lichte tuingerichte woonkamer met open keuken en bergkast.
De keuken is aan de voorzijde gelegen en biedt 2 rechte opstellingen met diverse inbouwapparatuur.

De zonnige achtertuin (zuiden) is bereikbaar via de schuifpui, is geheel omheind en geeft toegang tot de berging en achterom.

1e verdieping:
Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping, 2 slaapkamers en de badkamer. De badkamer met raam is ingericht met een ligbad, douche, 2e toilet en wastafel meubel.

2e verdieping:
Mooie zolderverdieping met grote dakkapel. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als ruime slaapkamer, comfortabele thuiswerkplek of hobbyruimte.

Overige bijzonderheden:
- Vloerverwarming
- Zonnepanelen
- Er is een bouwkundig rapport aanwezig, deze wordt achteraf gedeeld met de kijkers van het kijkmoment
- Wil je deelnemen aan de loting? Dit kan alleen na bezichtiging tijdens het kijkmoment
- De getaxeerde marktwaarde van de woning bedraagt € 490.000,- De woning wordt met KoopGarant verkocht met 25% korting voor € 367.500,- k.k.
- Deze woning wordt verkocht met 'KoopGarant'. Kijk voor meer informatie over KoopGarant op de site van: OpMaat. OpMaat is de licentiehouder van o.a. KoopGarant
- De eigendomsoverdracht vindt uiterlijk op 15-12-2026 plaats bij Linders notarissen te Breda
- De koopprijs is niet onderhandelbaar. Het is dus niet mogelijk om een lager óf hoger bod uit te brengen
- Je mag niet meer dan een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen hebben/hebben gehad van maximaal € 90.000,- Hier wordt in geen geval vanaf geweken. Je dient hiervoor een inkomensverklaring (IB60) op te vragen bij de Belastingdienst. Deze kan je digitaal aanvragen op de website van de Belastingdienst
- Geïnteresseerde verklaart de woning te kopen voor zelfbewoning en verklaart verder bekend te zijn

met de zelfbewoningsverplichting conform de erfpacht- en KoopGarantbepalingen
- Alle genoemde maten zijn circa maten. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend
- De verkoopvoorwaarden van Alwel zijn van toepassing.

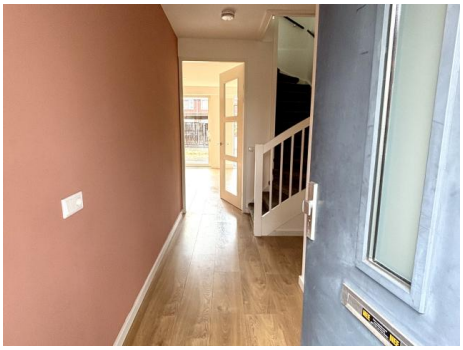
* Huurders van bepaalde woningcorporaties krijgen bij deze verkoop gedurende de eerste inschrijfperiode voorrang. Ben je geen huurder? Ook dan ben je van harte welkom en kun je een afspraak inplannen voor het kijkmoment. Als de woning niet wordt verkocht aan een kandidaat met voorrang, betrekken wij andere geïnteresseerden bij het vervolg van de verkoopprocedure. Wij adviseren daarom iedereen met interesse om te reageren!

Spelregels voorrang voor huurders van een sociale huurwoning (€ 932,93) van Alwel, Laurentius, WonenBreburg uit Breda (hier wordt in geen geval vanaf geweken):
- Momenteel woon je in een huurwoning van Alwel, Laurentius of WonenBreburg in Breda
- Je huurt een sociale huurwoning, geen particuliere huurwoning
- Een woning is een sociale huurwoning als je deze huurt van een woningcorporatie met een huurprijs van € 932,93 of lager. Als jouw huurprijs hoger is, heb je ondanks dat je huurt van een woningcorporatie geen sociale huurwoning
- Je hebt geen huurcontract voor een tijdelijke woning, anti-kraak of een andere bijzondere woonvorm
- Je gaat de woning zelf bewonen en het huurcontract van jouw huidige huurwoning staat op jouw naam. Jouw huidige huurwoning komt hierdoor beschikbaar voor een ander (via “Klik voor Wonen")
- Je komt niet in aanmerking als er een vermoeden is van onderhuur of als er overlast klachten zijn. Dit is ter beoordeling van de woningcorporatie
- Je voldoet ook aan de overige bepalingen, zoals opgenomen in deze advertentie
- Na overeenstemming zal de woningcorporatie een kort onderzoek verrichten naar de geschiktheid van de kandidaat-koper en de juistheid van de aangeleverde gegevens
- De woningcorporatie verkoopt niet aan beleggers en personen met meer onroerend goed op hun naam. Dit ter beoordeling van de corporatie
- De woningcorporatie behoudt zich altijd het recht om de woning te gunnen aan de meest geschikte kandidaat
- Indien er bij de loting geen huurder van een sociale huurwoning van Alwel, Laurentius of WonenBreburg uit Breda deelneemt of als deze niet geschikt blijkt te zijn; komen de overige sociale huurders van Alwel uit andere gemeenten in aanmerking. Hierna de overige huurders van Alwel en hierna alle overige kandidaten.

KoopGarant maakt het mogelijk om de woning tegen een lagere koopprijs dan de getaxeerde waarde aan te kunnen kopen. Op het moment dat je de woning verkoopt, ben je o.a. verplicht de woning terug te verkopen aan de huidige verkoper. Andersom is de huidige verkoper ook altijd verplicht de woning van je terug te kopen, binnen drie maanden nadat je bij verkoper het verzoek indient om de woning terug te kopen. Op dat moment wordt de eventuele winst of het verlies verdeeld volgens de verdeelsleutel.

De waardevermeerdering (of -vermindering) door de veranderingen die jezelf hebt aangebracht aan de woning, zijn volledig voor jouzelf. Om deze constructie juridisch correct toe te passen, wordt de woning uitgegeven met erfpacht. De erfpachtcanon die normaliter wordt toegepast, wordt door de koper eeuwigdurend afgekocht. Er zal dan ook nooit een canon in rekening gebracht worden bij jou als koper. Wel heb je de volledige beschikking over de woning. Je kan dus veranderingen aan de woning aanbrengen. Zorg wel altijd dat de gewenste verandering bouwkundig getoetst wordt. Tevens adviseren wij om na te gaan of voor de gewenste verandering(en) een vergunning nodig is.

Foto's



Foto's

Foto's

Foto's

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Johan Metzelaarstraat 44, 4827GL Breda

Referentie: 6a7ad59ce2f8ce56fe4d286e

0 25 m 50 m

7627	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda
44	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	7627
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	162
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 13-08-2026 om 09:02.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Johan Metzelaarstraat 44, 4827GL Breda

Referentie: 68d3ca1fd5411bff03620467

0 25 m 50 m

7627	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda
44	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	7627
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	162
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 24-09-2025 om 12:38.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Johan Metzelaarstraat 44, 4827GL Breda

Referentie: 68d3ca1fd5411bff03620467

0 25 m 50 m

7627	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda
44	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	7627
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	162
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 24-09-2025 om 12:38.**

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Alwel heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Alwel** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Alwel** op telefoonnummer **088 - 255 20 60** of per mail **makelaardij@alwel.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch **(085 - 401 10 20)** of per mail **(info@corpowonen.nl)** aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zo-genaamde ‘artist impressions’ gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Bankgarantie / Waarborgsom

Bij de verkoop van deze woning wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Een bankgarantie is een verklaring die de geldverstrekker afgeeft. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen nakomt. In plaats van een bankgarantie kan een koper ook kiezen voor het storten van een waarborgsom bij de notaris. Het bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is gesteld op 10% van de koopsom.

Omschrijving Funda, overige bijzonderheden

Overige bijzonderheden:
-De verkoopvoorwaarden van woningcorporatie Alwel zijn van toepassing.
-Het notariële transport dient plaats te vinden bij onze huisnotaris.
-Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht van toepassing (beiden 1 jaar)
-Alle genoemde maten zijn circa maten; aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.