Zagers

makelaars
taxateurs o.z.



BREDA | Daniël Marotstraat 37

vraagprijs € 450.000 k.k.

076 - 303 3000 | info@zagers.nl
www.zagers.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	119 m²
Inhoud:	435 m³
Bouwjaar:	2014
Energielabel:	A

- Fraai afgewerkte woning met vrij uitzicht aan de voorzijde en eigen parkeerplaats;
- Moderne afwerking, goed onderhouden en instapklaar;
- Verzorgde achtertuin met achterom en berging;
- Eigen parkeerplaats aan de achtertuin;
- Energielabel A en 12 zonnepanelen;
- De woning is gelegen in de jonge, kindvriendelijke wijk Plan Aa.

Omschrijving

Fraai afgewerkte woning met vrij uitzicht aan de voorzijde en eigen parkeerplaats gelegen in Plan Aa in de wijk 'Geeren-Zuid'. De woning beschikt over een ruime tuingerichte woonkamer, een moderne open keuken en complete badkamer, evenals 4 volwaardige slaapkamers (mogelijkheid voor 5). De verzorgde achtertuin is op het westen gelegen, heeft een berging en achterom.
De eigen parkeerplaats ligt direct aan de achtertuin. Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.

Bouwjaar 2014
Woonoppervlakte ca. 120 m^2
Perceeloppervlakte 119 m^2
Inhoud ca. 435m^3

LIGGING EN OMGEVING
De woning is gelegen in de jonge, kindvriendelijke wijk Plan Aa. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van (basis)scholen, het overdekte winkelcentrum (met o.a. Albert Heijn, Aldi en Jumbo) en op korte fietsafstand van het bruisende stadscentrum van Breda en het NS station Breda. Verderop aan de rand van de wijk ligt het natuurgebied van de Vuchtpolder en de kinderboerderij. Binnen enkele autominuten zijn de toegangswegen naar de A16 (Rotterdam/Antwerpen), A27 (Utrecht) en de A58 (Tilburg/Eindhoven) bereikbaar.

BOUWKWALITEIT
De woning is met hoogwaardige materialen gebouwd, volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water middels een hoog rendement cv-ketel (merk Intergas, bouwjaar 2014). De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming. De mechanische ventilatie unit zorgt voor permanente ventilatie van de woning. De buitenkozijnen (m.u.v. de aluminium schuifpui) zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van hoog-rendementsbeglazing. Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig (eigendom).

TUIN
De verzorgde, zonnige achtertuin biedt veel privacy en rust door de vrije ligging aan de achterzijde. Aan het terras van de woning zit een elektrisch bedienbare zonwering. De tuin heeft een achterom die uitkomt bij de eigen parkeerplaats. De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra.

Indeling

BEGANE GROND
Hal met entree, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, en toiletruimte met wandcloset en fonteintje; tuingerichte woonkamer met veel lichtinval, trapkast en toegang tot de tuin via de schuifpui (ca. 25 m², 5.15 x 4.75m); moderne open keuken aan de voorzijde compleet voorzien van inbouwapparatuur, te weten een 4 pits inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak met kokend waterkraan, koelkast, vrieskast, oven en vaatwasmachine (ca. 3.95 x 2.75m); 11 meter diepe tuin op het westen, met vrijstaande houten berging (ca. 2.90 x 2.35m) en achterom; eigen parkeerplaats gelegen achter de woning.

1e VERDIEPING
Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de slaapkamers en badkamer. Royale slaapkamer I aan de achterzijde (ca. 4.75 x 2.80 m); slaapkamer II gelegen aan de voorzijde (ca. 3.95 x 2.80 m); slaapkamer III gelegen aan de achterzijde (ca. 3.15 x 2.30m) en voorzien van laminaatvloer en hardhouten kozijn; moderne badkamer (ca. 2.85 x 2.30m) voorzien van ligbad met thermostatische douchekraan, inloopdouche met thermostatische kraan, wandcloset, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en designradiator.

2e VERDIEPING
Grote slaapkamer IV met Velux dakraam, bergruimte in de knieschotten en een hoogte van maar liefst 3.80m. De mogelijkheid bestaat om een 5e slaapkamer te realiseren. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor was- en droogapparatuur, cv-ketel, unit mechanische ventilatie en omvormer zonnepanelen.
























Impressie met decorat




























virtufit







Impressie





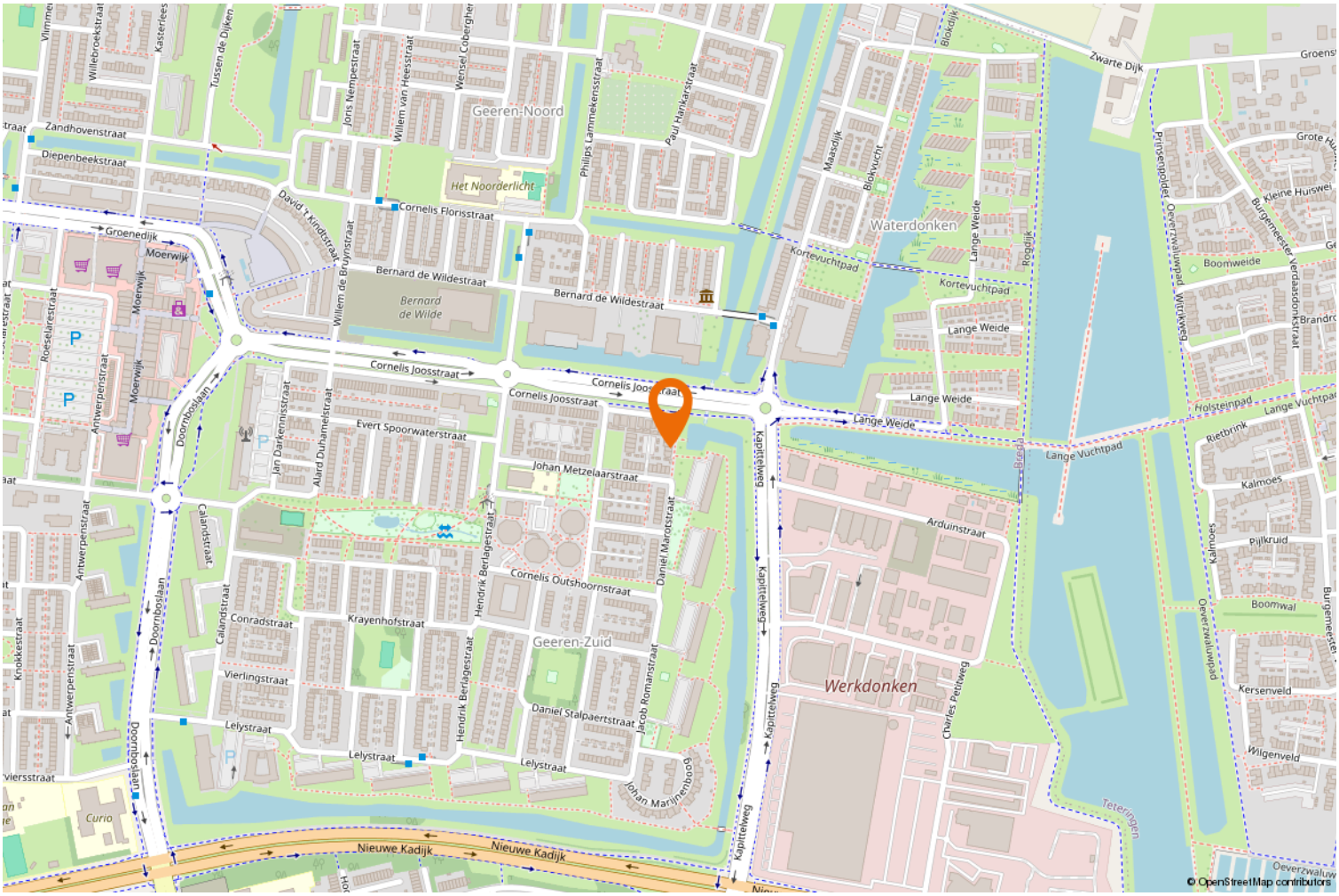


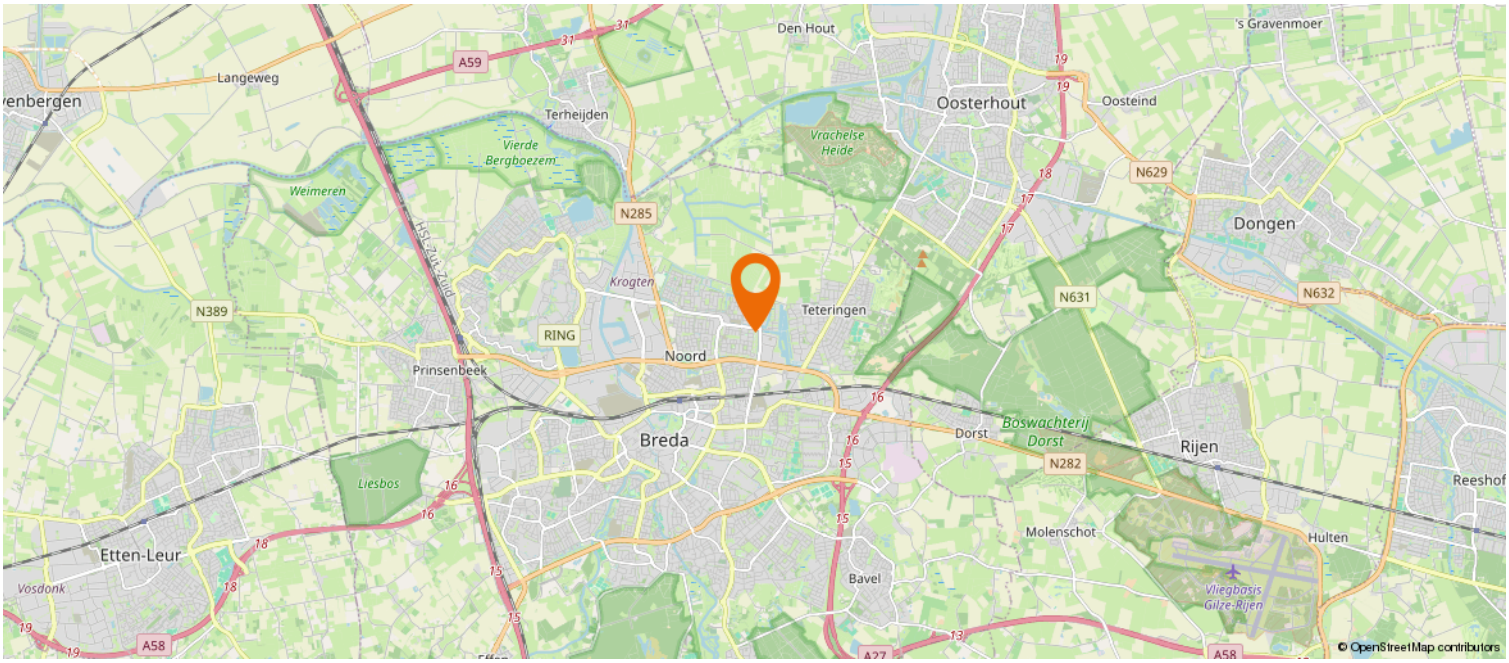





NAAR TUIVERING
W22

Locatie
op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Daniël Marotstr. 37



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	G
Perceel	7675

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

Plattegrond



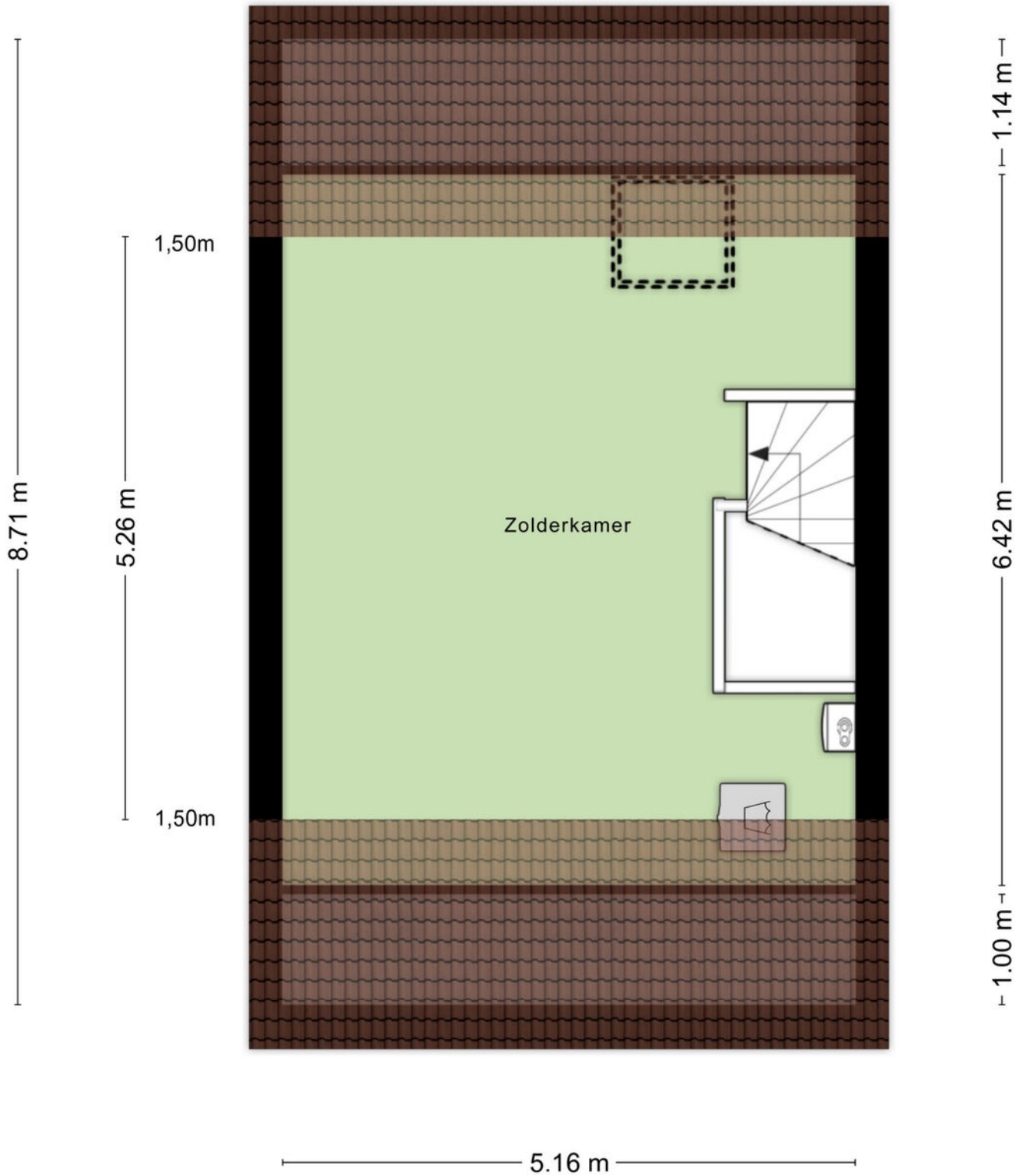
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

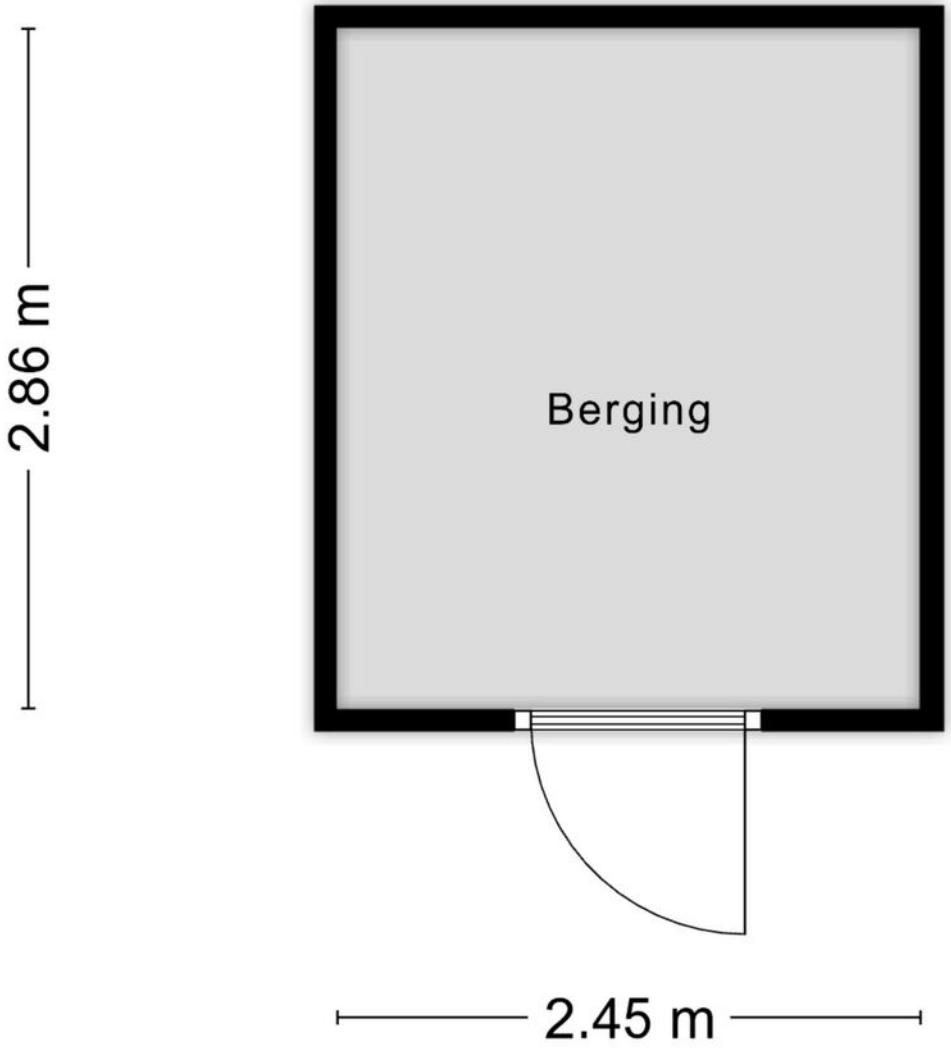
Plattegrond



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

Wonen in Breda

Breda telt momenteel ruim 185.000 inwoners en is daarmee in grootte de derde gemeente van Noord-Brabant en de negende gemeente van Nederland. De stad was een belangrijke vestingstad, en speelt nog steeds een zichtbare rol binnen de Nederlandse krijgsmacht door de aanwezigheid van de Koninklijke Militaire Academie en het hoofdkwartier van de Koninklijke Luchtmacht.

De binnenstad van Breda is afgelopen jaren een aantal maal verkozen tot beste binnenstad van Nederland. De jury is vooral enthousiast over de veelzijdigheid van de Bredase binnenstad. Ze vindt dat iedere doelgroep wordt bediend en dat de stad makkelijk te bereiken is met de auto, fiets, het openbaar vervoer en de boot. Ook is de vakjury positief over de beleving in de binnenstad.

Het historische stadscentrum van Breda heeft o.a. diverse winkelstraten, de Grote Markt, vernieuwde haven, het Chassé Theater, de Pathé bioscoop, de stadsbibliotheek en gezellige uitgaansgelegenheden. Het NS-station Breda Centraal is gelegen op 5 minuten loopafstand van het centrum. De verbinding ten opzichte van de diverse uitvalswegen (o.a. A16 en A27) is uitstekend.



Over ons

Zoekt u een ervaren makelaar die luistert naar uw wensen en zijn advies daarop afstemt?

Dat zijn wij! Een dynamisch en ervaren makelaarskantoor, dat is Zagers makelaars. Met inmiddels samen al 40 jaar ervaring in de makelaardij in Breda e.o. Als makelaar is het ons doel om voor onze opdrachtgevers het beste resultaat te behalen. Daarbij stellen wij uw wensen en situatie voorop. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning of de aankoop van uw droomhuis: op een persoonlijke, gemotiveerde en creatieve manier zetten wij ons voor u in.
Dit alles met gevoel voor kwaliteit en het uit handen nemen van zorgen. Dat we hier goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen.
Dat is voor ons geen reden om stil te staan. Integendeel: wij blijven ons ontwikkelen om u het beste te kunnen bieden en daarmee onze resultaten te waarborgen.

Ook zetten wij onze expertise graag voor u in bij:
- Woningtaxatie; wij kunnen een taxatierapport voor u opstellen. Ook voor een NWWI-gevalideerd rapport kunt u bij ons terecht
- Nieuwbouw; voor verkoop en advisering omtrent nieuwbouwprojecten zijn wij u ook graag van dienst
- MKB-vastgoed; ook voor de verkoop, verhuur en taxaties van uw bedrijfspanden kunt u bij ons terecht

Wij zijn aangesloten bij de NVM en onderstrepen daarmee onze kwaliteit, deskundigheid en onafhankelijkheid

Gratis waardebepaling
Overweegt u uw appartement of huis te verkopen? Graag geven wij u een advies dat past bij uw situatie. Deze service is kosteloos en verplicht u tot niets.



Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.
Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de

koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.
Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn op te vragen via het contactformulier op de website van de NVM of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar.
De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.
De 'kosten koper' bedragen gemiddeld 3% tot 4% van de koopsom. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opstelt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage.
Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?
Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte op https://www.nvm.nl/hulpbij/taxeren/meetinstructie

Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderlingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.
Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 410,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.

Heeft u interesse?

Algemeen
Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat vorenstaand slechts indicatief is. De gegevens (afmetingen, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

Indien u overeenstemming bereikt over aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt volgens het van toepassing zijnde model van de NVM. Hierin nemen wij standaard op dat de koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de koopsom zoals overeengekomen.

Voor hypotheken en financieringen kunnen wij u eveneens van dienst zijn. Het is goed u tevoren te verdiepen in de mogelijkheden en consequenties van hypotheken. Informeert u vrijblijvend naar de mogelijkheden.

Zagers
makelaars
taxateurs o.z.

Markendaalseweg 329 A1
4811 KB Breda

076 - 303 3000 | info@zagers.nl
www.zagers.nl

funda