

Johan Metzelaarstraat 52

4827 GL Breda

woonoppervlakte 124 m^2
perceeloppervlakte 158 m^2
3 slaapkamers
koopregeling KoopGarant
te koop

Koopsom: € 386.250 k.k.

Kenmerken

Locatie

Johan Metzelaarstraat 52

4827 GL Breda

€ 386.250 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	124 m^2
perceelopp.:	158 m^2
bouwjaar:	2013
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie G, nummer 7631, perceelopp. 158 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:	3
inhoud:	435 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 maandag 23 november 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 dinsdag 24 november 2026 voor 17.00 uur, hierna sluit de inschrijfmogelijkheid onherroepelijk.
De uitslag van de loting wordt uiterlijk bekend gemaakt op donderdag 26 november 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!

Instapklare tussenwoning met luxe keuken en badkamer, zonnige tuin op het zuiden en vrijstaande berging in Geeren-Zuid.

Aan de Johan Metzelaarstraat 52 in de wijk Geeren-Zuid staat deze goed onderhouden tussenwoning met vrijstaande houten berging en een verzorgde voor- en achtertuin. De woning combineert een praktische indeling met moderne voorzieningen, waaronder een luxe keuken en badkamer uit 2013. Dankzij de gunstige ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen is dit een ideale woning voor gezinnen, starters en doorstromers.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast en vaste trap naar de eerste verdieping. De moderne toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

De ruime woonkamer beschikt over een praktische trapkast en veel lichtinval. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken (2013) in luxe uitvoering. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasstel, oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De luxe badkamer (2013) is compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en een designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping. Deze ruimte biedt extra bergruimte achter de knieschotten en beschikt over de opstelplaats van de Intergas HR-combiketel (2013), de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tuin en berging

De verzorgde voor- en achtertuin bieden volop mogelijkheden om buiten te genieten. De hoofdtuin is gunstig gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging aanwezig voor fietsen en opslag.

Bouwkundige informatie

De woning is gebouwd met een combinatie van systeembouw en traditionele bouw. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk en de woning beschikt over een betonnen begane grondvloer en betonnen verdiepingsvloeren. De hardhouten, aluminium en houten kozijnen zijn voorzien van HR++-glas en dubbele beglazing. Het zadeldak is gedekt met dakpannen.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Intergas HR-combiketel uit 2013. De woning beschikt daarnaast over mechanische ventilatie en een meterkast met zeven groepen en twee aardlekschakelaars.

Pluspunten
Tussenwoning met vrijstaande houten berging
Verzorgde voor- en achtertuin met achterom
Zonnige achtertuin op het zuiden
Luxe open keuken (2013) met inbouwapparatuur
Luxe badkamer (2013) met vloerverwarming
Drie slaapkamers en ruime zolderverdieping
Schuifpui naar de achtertuin
HR++-glas en dubbele beglazing
Intergas HR-combiketel (2013)
Mechanische ventilatie
Gelegen op een perceel dat is uitgegeven in erfpacht

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning met veel woonruimte, een moderne afwerking en een centrale ligging in Breda? Dan is Johan Metzelaarstraat 52 zeker een bezichtiging waard. Wij laten u de woning graag persoonlijk zien.

Overige bijzonderheden:
- Vloerverwarming
- 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 € 515.000,- De woning wordt met KoopGarant verkocht met 25% korting (128.750,00) voor € 386.250,00 ,- 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 23 februari 2027 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

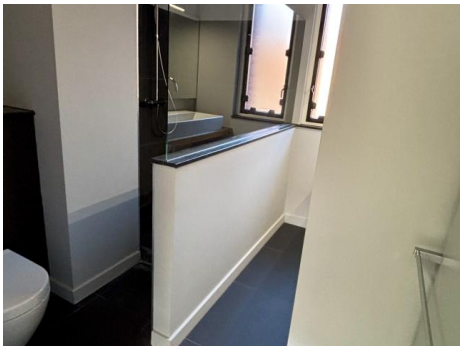














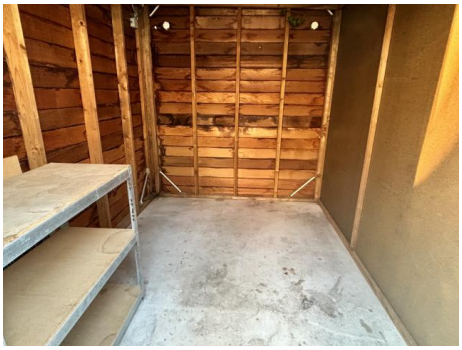


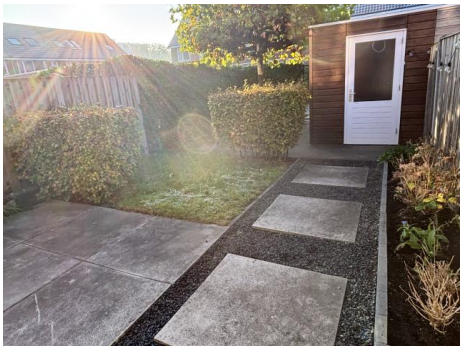
Foto's















Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Johan Metzelaarstraat 52, 4827GL Breda

Referentie: 6a2ffb012974f8b3e3422ab3



0 25 m 50 m

7631	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda
52	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	7631
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	158
	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 15-06-2026 om 15:16.**

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Alwel maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom 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.

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.