



**Johan Metzelaarstraat 37**  
**Breda**





## Johan Metzelaarstraat 37, Breda

---

Deze leuke en instapklare eindwoning met vrijstaande berging én eigen parkeerplaats is perfect gelegen in de kindvriendelijke wijk **Geeren-Zuid**. Met voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen, een medisch centrum en het winkelcentrum *Hoge Vught* binnen handbereik, combineert deze locatie comfort met gemak. Het bruisende stadscentrum bevindt zich bovendien op korte fietsafstand.

Binnen vind je een sfeervolle living met open keuken, vier ruime slaapkamers en een moderne en luxe badkamer. De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt volop ruimte voor een gezellig terras, waar je heerlijk kunt ontspannen. Via de handige poort heb je direct toegang tot de achtergelegen mandelige parkeerplaats. Je wordt ook mede-eigenaar van dit plein dus je hebt alle recht om jouw auto op één van de parkeerplaatsen te parkeren.

Een ideale woning voor iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen in een fijne buurt!

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## BEGANE GROND

De voorentree/hal geeft toegang tot de toiletruimte en de living. Via een trap is de eerste verdieping bereikbaar.

*Afwerking: pvc vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.*

*Meterkast: 7 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.*

De toiletruimte is uitgerust met een fonteintje.

*Afwerking: tegelvloer met deels spuitwerk en deels betegelde wanden.*

*Het plafond is afgewerkt met spuitwerk.*

De sfeervolle en lichte living straalt warmte en comfort uit en is ingedeeld met een uitnodigende zithoek. De royale aluminium schuifpui zorgt voor een naadloze overgang naar de achtertuin, waar binnen en buiten harmonieus samenkomen. Daarnaast is er nog een praktische vaste kast onder de trap aanwezig, ideaal voor extra opbergruimte. De open verbinding met de keuken maakt deze ruimte ideaal voor gezellige momenten met familie en vrienden.

*Afwerking: pvc vloer, glad stucwerk wanden (2023) en een spuitwerk plafond.*

De moderne open keuken in praktische hoekopstelling combineert stijl met functionaliteit. Voorzien van een onderhoudsvriendelijk kunststof aanrechtblad biedt deze keuken alles wat je nodig hebt: een 4-pits gaskookplaat, een spoelbak, twee combimagnetrons, een vaatwasser en een afzuigkap. Hier kook je met plezier en gemak!

Hier kook je met plezier en gemak!

*Afwerking: pvc vloer, glad stucwerk wanden en een spuitwerk plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de eerste verdieping.  
*Afwerking: pvc vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.*

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde  
*Afwerking: pvc vloer met deels spuitwerk en deels glad stucwerk wanden .*

De tweede slaapkamer is gelegen aan de rechter achterzijde  
*Afwerking: pvc vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.*

De derde slaapkamer is gelegen aan de linker achterzijde.  
*Afwerking: pvc vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.*

De luxe, moderne badkamer is voorzien van een ruim ligbad met handige nisjes voor verzorgingsproducten. Verder is deze ruimte voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan én een regendouche en handdouche. Het zwevende toilet en het elegante wastafelmeubel maken het geheel compleet en strak afgewerkt.

*Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een spuitwerk plafond.*







Schalk Makelaardij



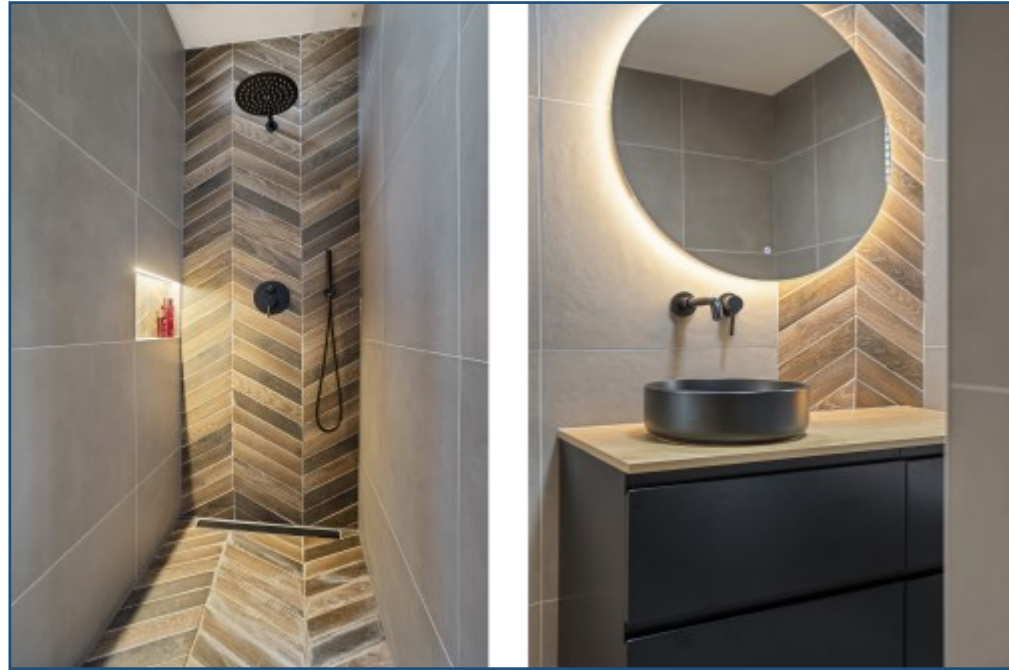
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



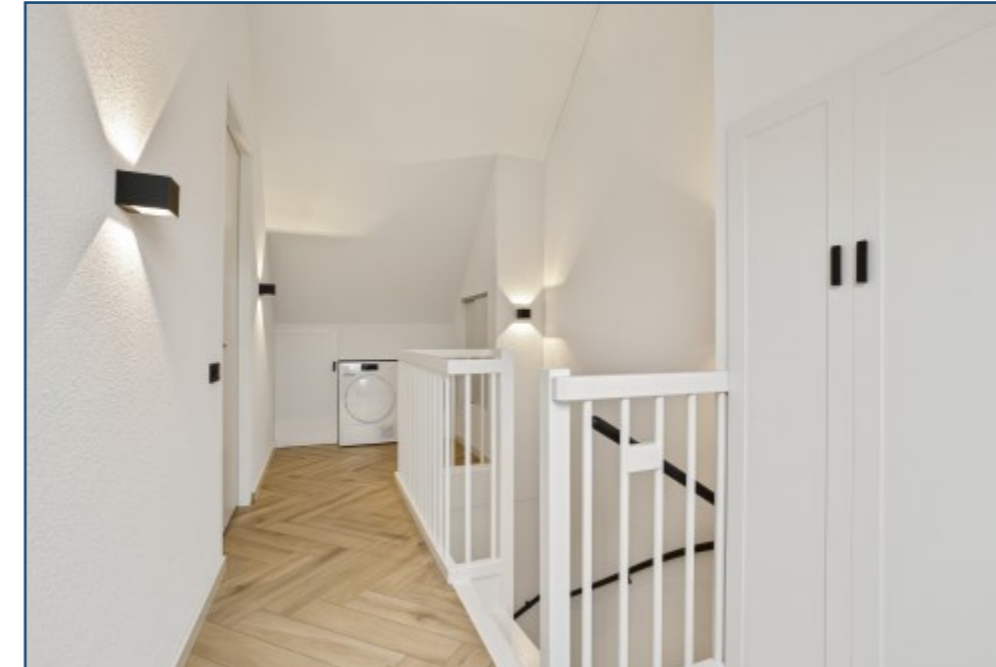
## TWEEDE VERDIEPING

De voorzolder is praktisch ingericht en voorzien van een vaste kast, ideaal voor extra opbergruimte. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger, wat deze ruimte extra functioneel maakt.

*Afwerking: pvc vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.*

De vierde slaapkamer is slim ingericht en voorzien van twee Velux dakramen, die zorgen voor volop natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast biedt de ingebouwde vaste kast onder de dak schuinte praktische opbergruimte, waardoor de kamer optimaal benut wordt.

*Afwerking: pvc vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EXTERIEUR

### **Vrijstaande berging**

De vrijstaande berging is opgebouwd uit hout en voorzien van een plat dak met EPDM-bedekking. De ruimte is praktisch ingericht en beschikt over elektra, waardoor het ideaal is voor opslag of als kleine klusruimte.

### **Verzorgd aangelegde voor- en achtertuin**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt een terras waar je heerlijk kunt ontspannen. Via de poort heb je toegang tot het mandelige parkeerterrein, waarvan je mede-eigenaar bent en recht hebt op één van de parkeerplaatsen.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



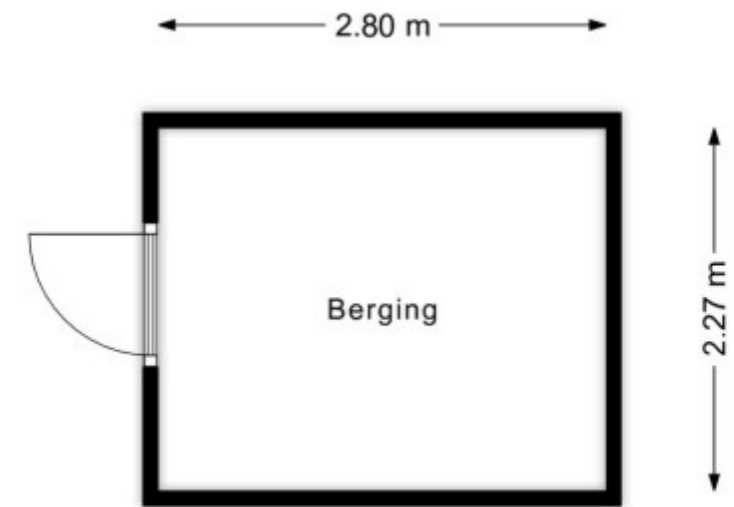
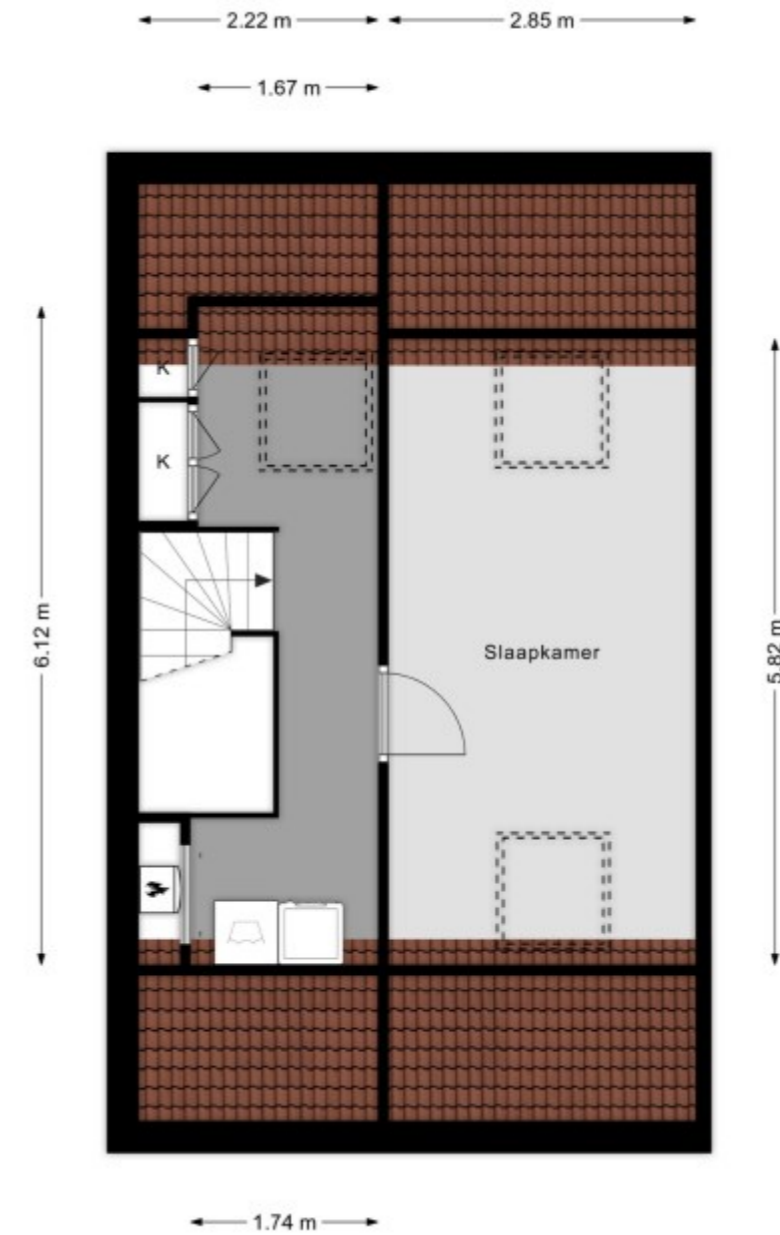
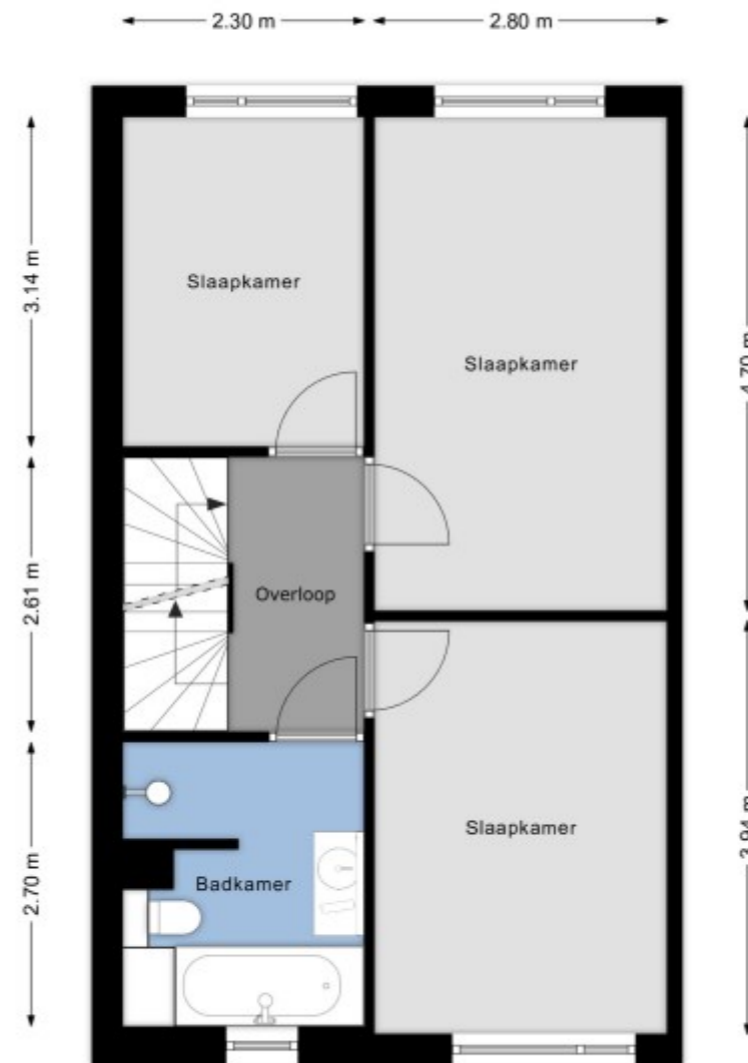
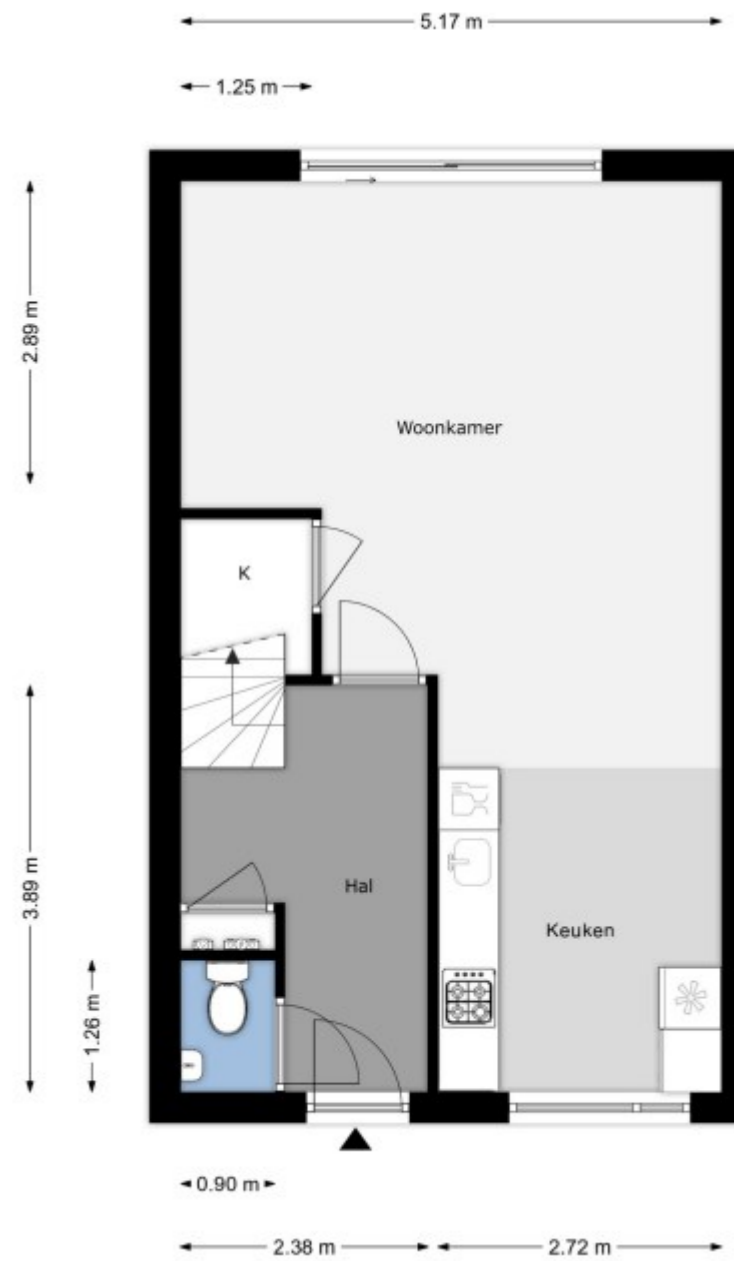
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

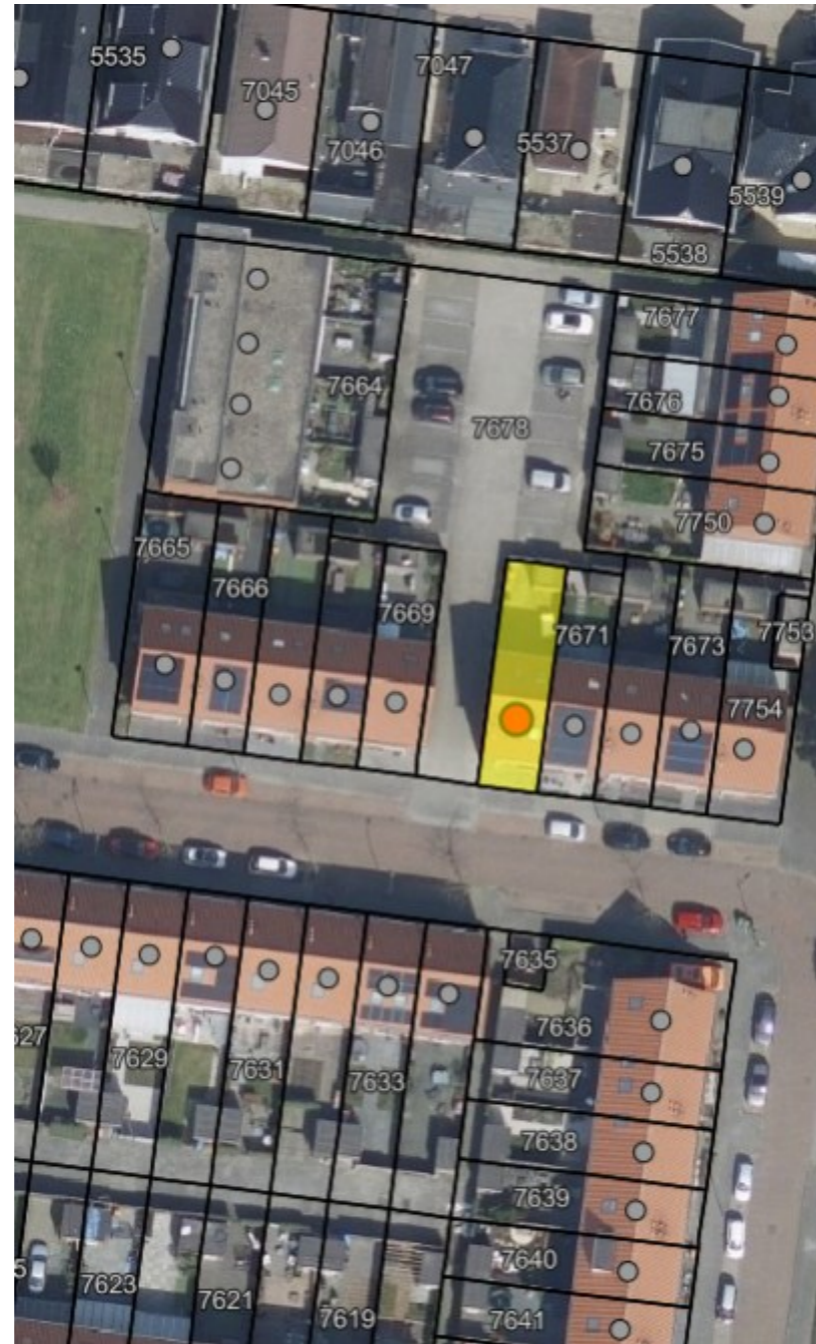


Schalk Makelaardij



## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Breda  
Sectie : G  
Nummer : 7670  
Groot : 123 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Eindwoning.  
Bijgebouwen : Vrijstaande berging.

Bouwjaar : 2014.  
Inhoud : 439 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 118 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 123 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen vloer.  
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.  
2e verdiepingvloer : Betonnen vloer.  
Isolatie : Dak-, muur- en vloerisolatie.  
Kozijnen : Houten kozijnen met deels HR en deels HR++ beglazing.  
Schuifpui uitgevoerd in aluminium.

Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar: 2014.  
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar: 2014.  
Overig : Deels voorzien van screens en aangesloten op glasvezel.

Energie label :



## BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij  
Sint Bavostraat 39a  
4891 CG Rijsbergen  
Tel: 076-5937000  
[info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl)  
[www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)