



## Landsheerstraat 26

4811 SM Breda

---

woonoppervlakte 113 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 136 m<sup>2</sup>

---

4 slaapkamers

---

koopregeling KoopGarant

---

te koop

---

**Koopsom: € 320.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Landsheerstraat 26

4811 SM Breda

€ 320.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	eindwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	136 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1979
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie A, nummer 9437,  
perceelopp. 136 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Remeha
bouwjaar CV-Ketel:	2017
energielabel:	C

## Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	4
inhoud:	380 m <sup>3</sup>

## Schuur / berging

type:	aangebouwd steen
afmetingen:	2.00m bij 3.00m

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	63 m <sup>2</sup>
ligging:	noord-westen
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Open Huis

Maandag 19 februari 2024 om 15.30 tot 16.15 uur.

Deze KoopGarant woning wordt verkocht door middel van loting. Bestaande huurders van de corporatie genieten (onder voorwaarden) voorrang bij de loting. Lees hiervoor de voorwaarden onderaan de omschrijving goed door.

Mee loten is alleen mogelijk, als u bij het open huis aanwezig bent geweest op maandag 19 februari 2024 om 15:30 uur. U zal na het bezichtigen van het open huis een link t.b.v. de inschrijving ontvangen. Inschrijven kan tot woensdag 21 februari 2024 tot 12.00 uur.

De uitslag wordt uiterlijk vrijdag 23 februari 2024 bekend gemaakt. U wordt hierover via een e-mail op de hoogte gebracht. Indien u de woning krijgt toegewezen, zullen wij de woning nogmaals met u bezichtigen. Lees voor meer informatie o.a. de tekst onder "overige bijzonderheden" goed door.

Mooie eindwoning in het hart van Breda!!

Ontdek het ultieme stadswonen met deze prachtige eindwoning, gelegen op zeer korte loopafstand van het bruisende centrum van Breda.

De Landsheerstraat ligt in de binnenstad. Binnen enkele wandel of fiets minuten is het stadscentrum te bereiken. Deze ideale ligging nabij het centrum zorgt ervoor dat je vele voorzieningen binnen handbereik hebt. Hierdoor woon je op steenworp afstand van de vele winkels, gezellige horecagelegenheden, bioscopen, de historische Grote Markt, het Chassé Theater. Kortom: heerlijk wonen! Daarnaast bevinden zich in de directe nabijheid diverse onderwijsinstellingen, openbaar vervoer, winkels en sportactiviteiten. De directe uitvalswegen richting Rotterdam (A16), Utrecht (A27) en Antwerpen (A16/E19) zijn goed bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1979. Alle houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing met HR++ glas. De verwarming en warmwater is voorzien middels een gasgestookte c.v. combi-ketel (2017)

Parkeren kan gemakkelijk voor de deur middels een een parkeervergunning en in de straten er om heen. De parkeervergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente Breda.

Indeling begane grond:

Hal/entree met trapopgang naar de 1e verdieping, praktische trapkast en ruime toiletruimte.

Aansluitend toegang tot de tuingerichte woonkamer en keuken. De tuin is bereikbaar via een loopdeur.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, kookplaat, afzuigkap en combimagnetron.

De achtertuin met achterom en stenen berging is georiënteerd op het noord/westen.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de zolderverdieping. De badkamer met raam is ingericht met een douche, dubbele wastafel en tweede toilet.

2e verdieping:

Bereikbaar via vaste trap, op de voorzolder is de wasmachine aansluiting en de cv ketel en ruime slaapkamer met dakkapel.

Overige bijzonderheden:

- Wilt u deelnemen aan de loting? Dit kan alleen na de bezichtiging tijdens het open huis op maandag 19 februari 2024 om 15.30 tot 16.15 uur;

- De getaxeerde marktwaarde van de woning bedraagt € 400.000,00-. De woning wordt via KoopGarant verkocht met 20% korting voor € 320.000,00,- k.k.;

- Deze woning wordt verkocht via 'KoopGarant'. Kijk voor meer informatie inzake KoopGarant op de site van: OpMaat. OpMaat is de licentiehouder van o.a. KoopGarant;

- De eigendomsoverdracht vindt uiterlijk op 17 mei 2024 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;

- U mag u niet meer dan een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen hebben/hebben gehad van maximaal € 75.000,00-.

Hier wordt in geen geval vanaf geweken. U dient hiervoor een inkomensverklaring (IB60) op te vragen bij de Belastingdienst. Deze kunt u 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 de corporatie zijn van toepassing.

Spelregels voorrang voor huurders (hier wordt in geen geval vanaf geweken):

1. Momenteel woon je in een huurwoning van de corporatie (Alwel);
2. Je hebt geen huurcontract voor een tijdelijke woning, anti-kraak, of een andere bijzondere woonvorm;
3. Je gaat de woning zelf bewonen. Jouw huidige huurwoning komt hierdoor beschikbaar voor een ander (via "Klik voor Wonen");
4. De woning kan niet gekocht worden als er vermoeden van onderhuur of overlast klachten zijn. Dit ter beoordeling van de corporatie;
5. De corporatie behoudt zich altijd het recht om de woning te gunnen aan de meest geschikte kandidaat. Indien er bij de loting geen huurder van de corporatie deelneemt of als deze niet geschikt blijkt te zijn, komen ook andere kandidaten in aanmerking voor de woning;
6. Je voldoet ook aan de overige bepalingen, zoals opgenomen in deze advertentie;
7. Na overeenstemming zal de corporatie een kort onderzoek verrichten naar de geschiktheid van de kandidaat-koper;
8. De corporatie verkoopt niet aan beleggers en personen met meer onroerend goed op hun naam. Dit is ter beoordeling van de corporatie.
9. Deze KoopGarant woning wordt verkocht door middel van loting. Je kan alleen deelnemen aan de loting als je de woning hebt bezichtigd tijdens het open huis op maandag 19 februari 2024.

#### Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het bouwjaar van het object (circa) 1979 is. Het object (en/of eventuele bijgebouwen) zijn meer dan 15 jaar oud. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen liggen (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas en riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Verkoper kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik.

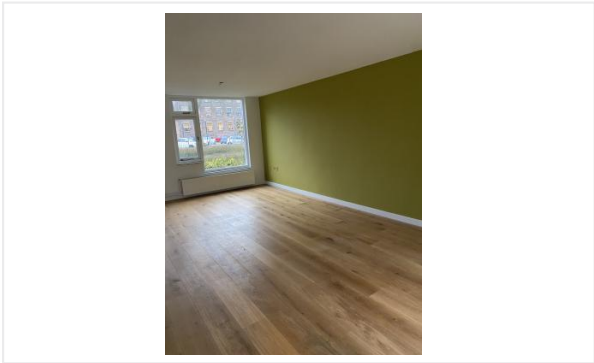
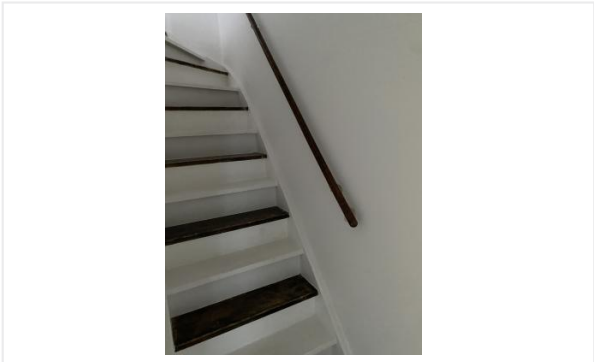
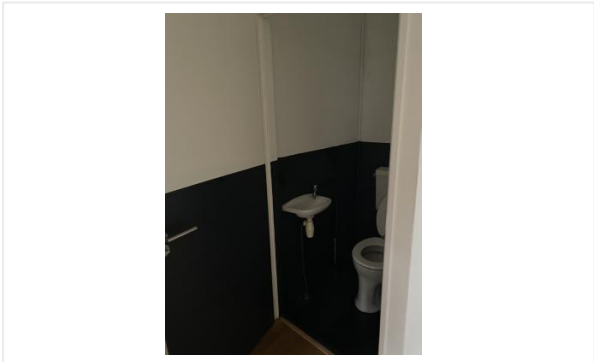
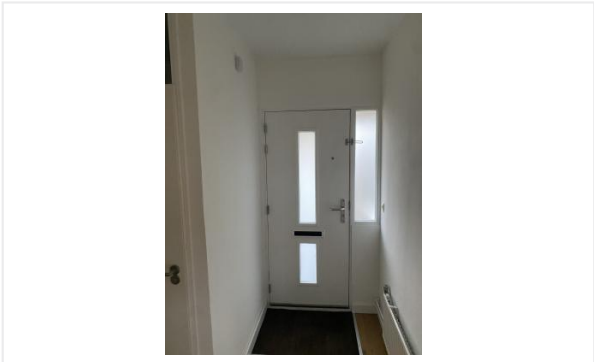
Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

KoopGarant maakt het mogelijk om de woning tegen een lagere koopprijs dan de getaxeerde waarde aan te kunnen kopen. Op het moment dat u de woning verkoopt, bent u verplicht de woning terug te verkopen aan de huidige verkoper. Andersom is de huidige verkoper ook altijd verplicht de woning van u terug te kopen, binnen drie maanden nadat u 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.

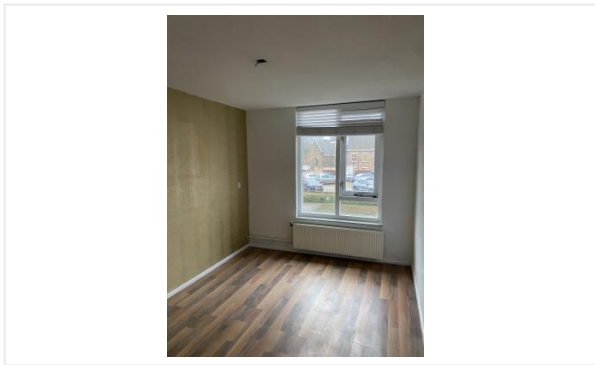
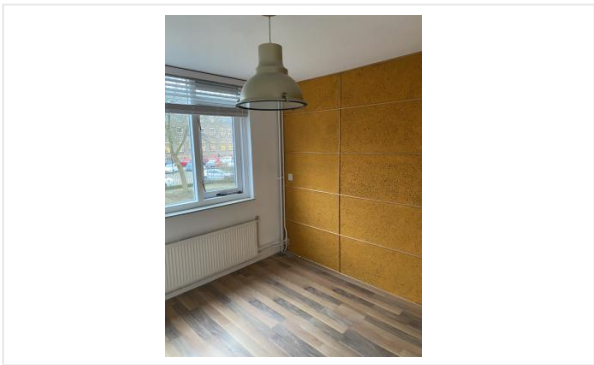
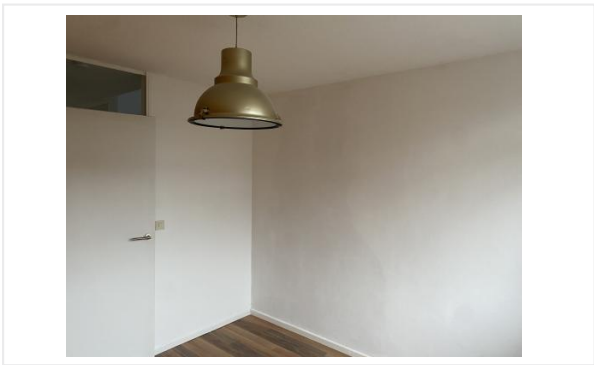
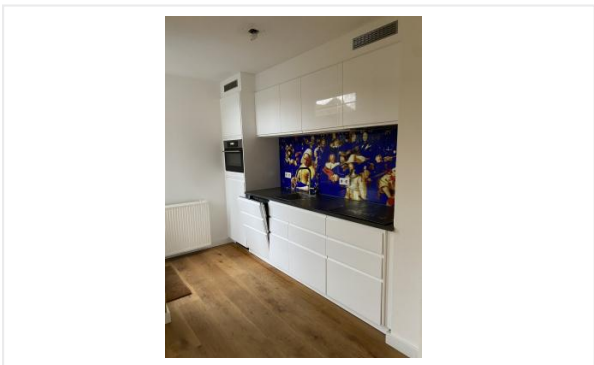
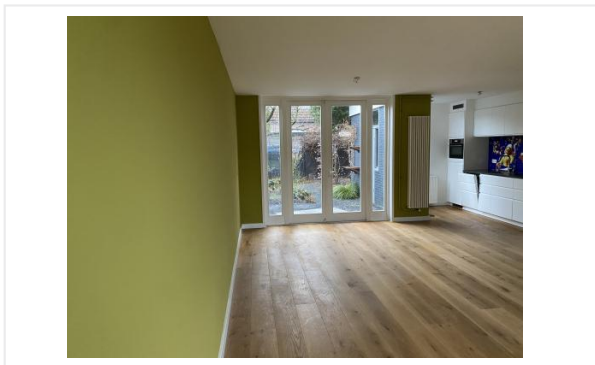
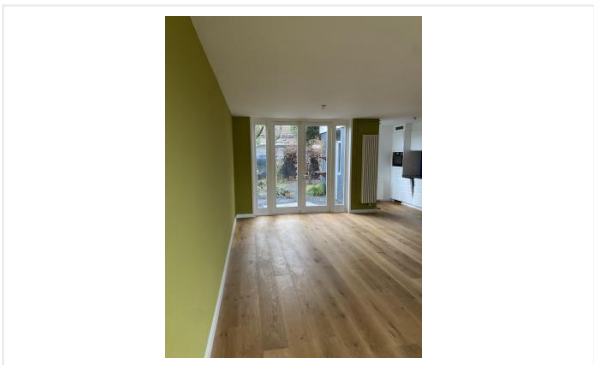
De waardevermeerdering (of -vermindering) door de veranderingen die u zelf heeft aangebracht aan de woning is volledig voor u. Om deze constructie juridisch correct toe te passen, wordt de woning uitgegeven met erfpacht. De erfpachtcanon die normaliter wordt toegepast, wordt door de koper eeuwigdurend afgekocht. Er zal dan ook nooit een canon in rekening gebracht worden bij u als koper. Wel heeft u de volledige beschikking over de woning. U kunt dus alles aan de woning veranderen wat wilt. Zorg wel altijd dat uw gewenste verandering bouwkundig getoetst wordt. Tevens adviseren wij u na te gaan of u voor de gewenste verandering(en) een vergunning nodig heeft.

nodig heeft.

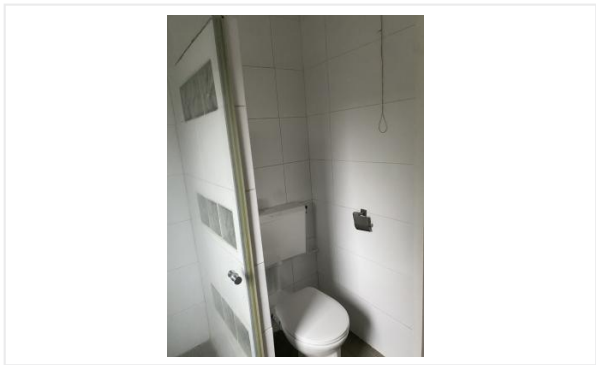
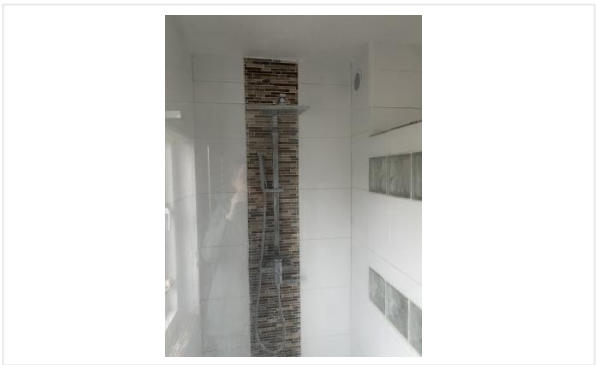
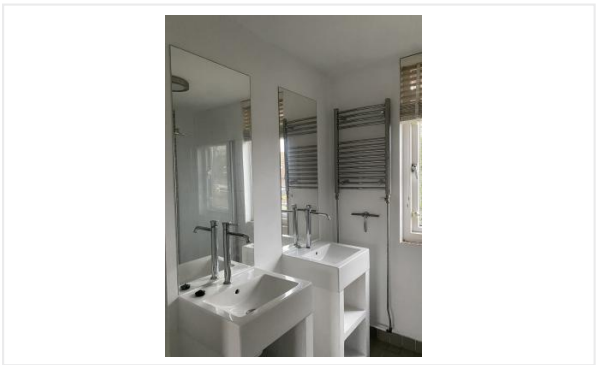
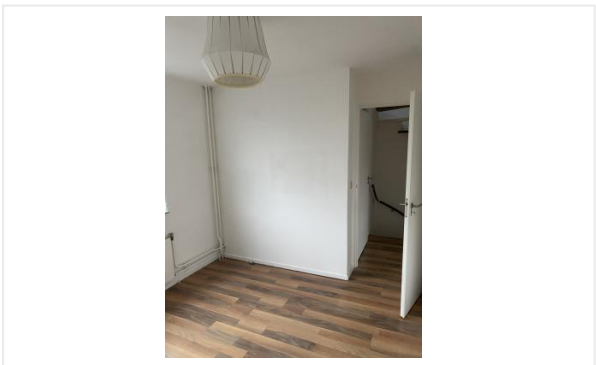
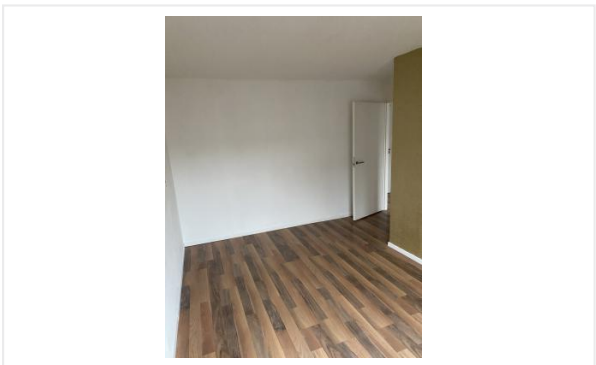
# Foto's



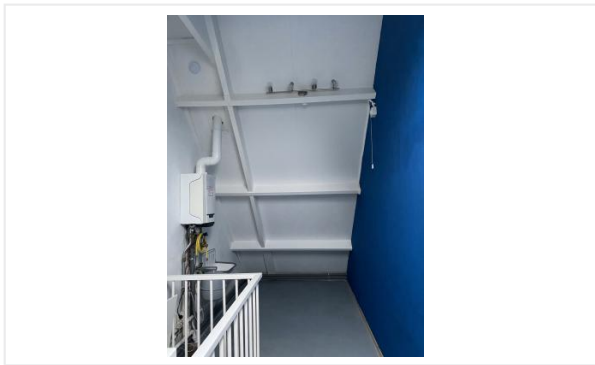
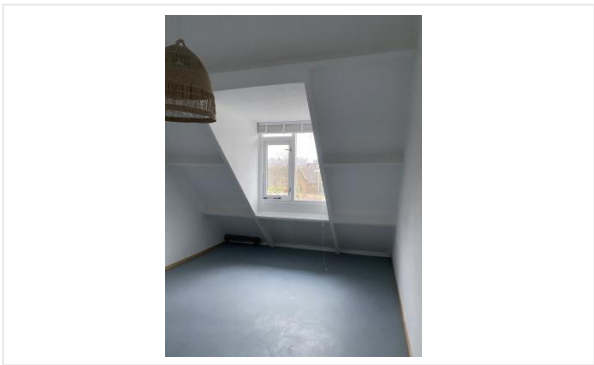
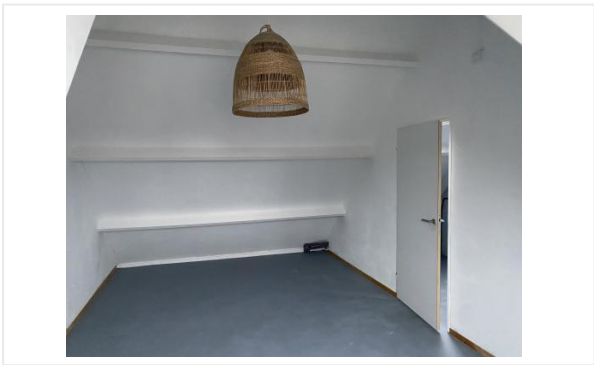
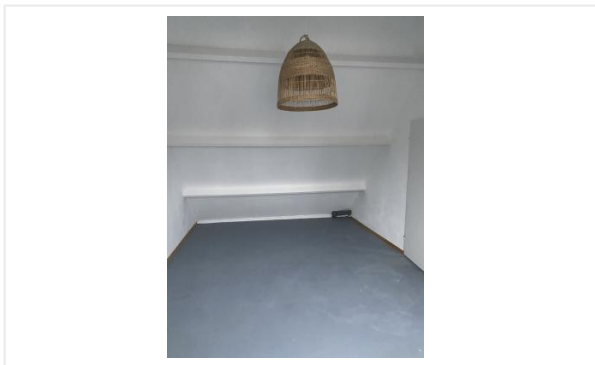
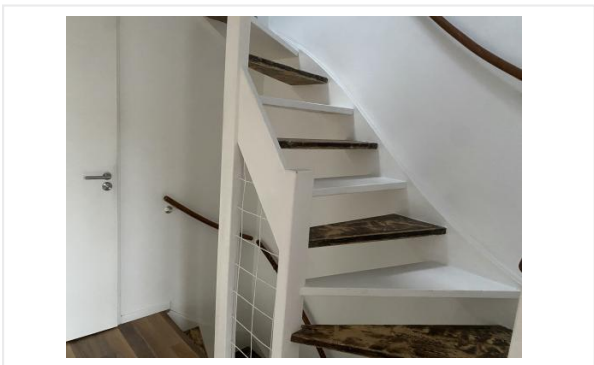
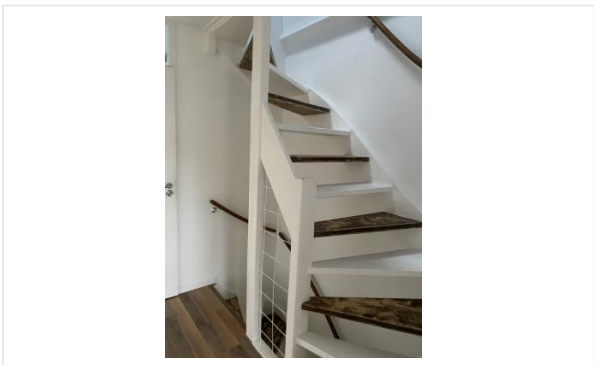
# Foto's



# Foto's

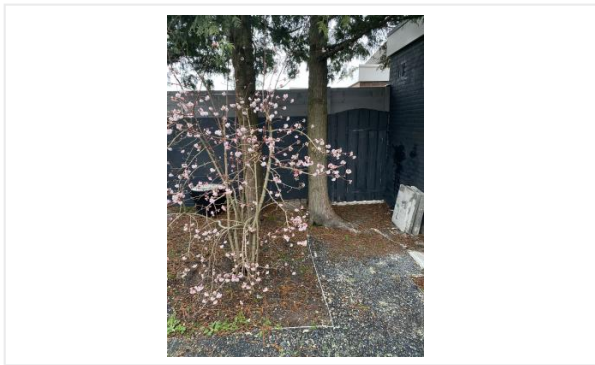
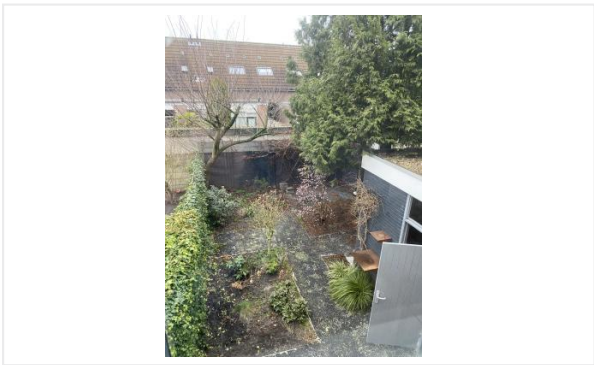
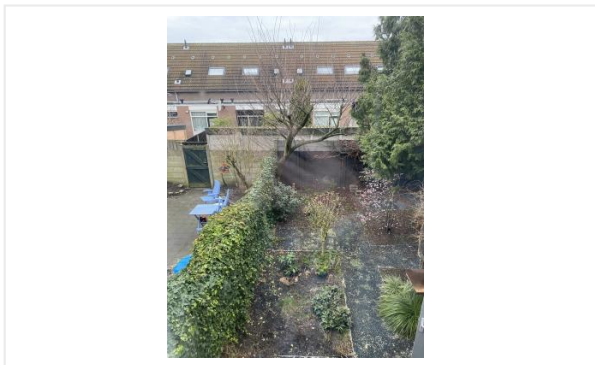
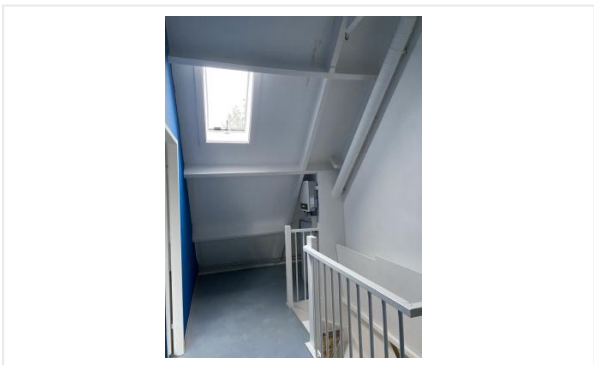
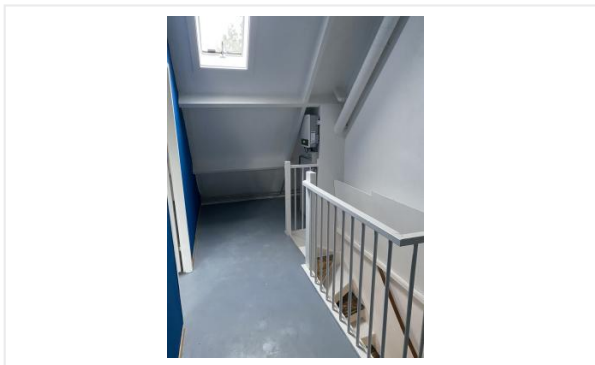
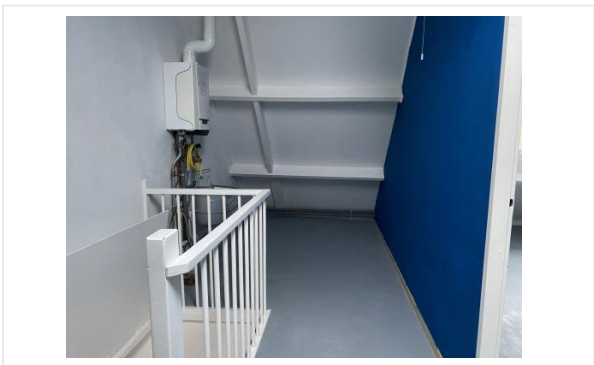


# Foto's





# Foto's



# Foto's



# Kadastrale kaart

23-10-2023

Kadastrale kaart van Landsheerstraat 26, 4811SM Breda

Referentie: I4811SM26\_1



9437	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda
26	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	9437
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	136
	Bebouwing		
	Overige topografie		



# 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 zogenaamde '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

## 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.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## 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.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.

## Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.