



## van de Spiegelstraat 1

4812 LE Breda

---

woonoppervlakte 72 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 128 m<sup>2</sup>

---

4 slaapkamers

---

koopregeling Vrije verkoop

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 349.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

van de Spiegelstraat 1

4812 LE Breda

€ 349.000 k.k.

## Basisinformatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| soort object:    | woonhuis           |
| type object:     | eindwoning         |
| bouwtype:        | bestaande bouw     |
| woonoppervlakte: | 72 m <sup>2</sup>  |
| perceelopp.:     | 128 m <sup>2</sup> |
| bouwjaar:        | 1956               |
| beschikbaar:     | in overleg         |

## Kadastrale informatie

gemeente Princenhage, sectie I, nummer 5506,  
perceelopp. 128 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| isolatie:          | gedeeltelijk dubbel glas |
| verwarming:        | C.V.-ketel               |
| warm water:        | C.V.-ketel               |
| CV-Ketel:          |                          |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2004                     |
| energielabel:      | D                        |

## Gebouw

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| verdiepingen: | 3                  |
| slaapkamers:  | 4                  |
| inhoud:       | 225 m <sup>3</sup> |

## Schuur / berging

|             |                  |
|-------------|------------------|
| type:       | vrijstaand steen |
| afmetingen: | 3.00m bij 2.00m  |

## Overig

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| tuin:             | achtertuin        |
| tuin oppervlakte: | 65 m <sup>2</sup> |
| ligging:          | noord-oosten      |
| achterom:         | ja                |

# Kaart



# Omschrijving

OPEN HUIS 20-05-2025 VAN 16.00 tot 17.00 uur

Wilt u deze woning bezichtigen dan kunt u 20 mei 2025 tussen 16.00 en 17.00 uur vrijblijvend binnen lopen. Indien u uw gegevens via de website achterlaat, kunnen wij u op voorhand gegevens van de woning toesturen waaronder een bouwtechnisch keuringsrapport en de plattegrond. Indien u na de bezichtiging verder wilt gaan met het proces, dient u dit kenbaar te maken door het bezoekersformulier in te vullen en in te leveren bij de aanwezige makelaar.

Let op! Komt u in aanmerking voor de voorrangsregeling voor sociale huurders (kijk onderin voor de voorwaarden) vergeet dan niet uw verhuurdersverklaring (niet ouder dan 3 maanden) bij ons in te leveren samen met het bezoekersformulier tijdens het open huis.

Op deze woning is de voorrangsregeling voor sociale huurders van toepassing  
Huurt u op het moment in Breda een sociale huurwoning van WonenBredburg, Alwel, Laurentius of een andere woningcorporatie?

U krijgt als eerste de kans om deze woning te kopen. Kijk onderin voor de voorwaarden.

Maak uw interesse uiterlijk 21-05-2025 kenbaar. Na deze datum vervalt de voorrangsregeling.

Bent u geen huurder van een sociale huurwoning van bovengenoemde corporaties of een andere woningcorporatie dan kunt u uiteraard ook reageren en naar het open huis komen.

## OMSCHRIJVING:

Leuke eengezinswoning, type eindwoning met omsloten achtertuin met royale berging en poort naar de brandgang. De woning is nabij de winkels en supermarkten van het Dr. Struyckenplein gelegen en ook het Mastbos en overige voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen en ook uitvalwegen zijn in de nabijheid gelegen.

### Indeling:

#### Begane grond:

Hal/entree met meterkast, trapopgang, toilet en toegang tot de woonkamer.

#### Toiletruimte

Deels betegelde toiletruimte met hangtoilet.

#### Woonkamer

De gezellige woonkamer geeft leuk zicht op de de achtertuin en staat in open verbinding met de keuken.

#### Keuken

Open keuken welke aan de achterzijde van de woning gelegen is en voorzien is van een keukeninrichting, in hoekopstelling, met diverse inbouw apparatuur.

#### Achtertuin

Royale achtertuin, aangelegd met bestrating en plantenbakken en genoeg ruimte om meerdere zitjes te maken. De achtertuin is gesitueerd op het noord-oosten.

### Eerste verdieping:

#### Overloop

Via de overloop is er toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

#### Slaapkamers

De verdieping beschikt over 3 slaapkamers waarvan 1 kleine slaapkamer.

#### Badkamer

Badkamer voorzien van een ligbad met douche, vaste wastafel en een aparte 2e toilet.

### Tweede verdieping:

Via vaste trap toegang tot de 2de verdieping waarop een ruimte zolder met groot dakraam en de opstelling van de c.v. ketel.

#### Bijzonderheden:

- \* Een leuke woning die nog naar eigen idee kan worden afgewerkt!
- \* Rolluiken achterzijde van de woning op de begane grond.
- \* Bouwtechnisch inspectierapport aanwezig.
- \* Projectnotaris van toepassing.
- \* Enkel eigen bewoning toegestaan.
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

#### Voorwaarden

- Momenteel woont u in een zelfstandige sociale huurwoning in Breda van WonenBredburg, Alwel, Laurentius of een andere woningcorporatie en staat zelf genoemd in de huurovereenkomst;
- U heeft geen huurcontract voor een onzelfstandige huurwoning, tijdelijke woning, anti-kraak, of een bijzondere woonvorm;
- De woning kan niet gekocht worden als er voor uw huidige woning sprake is van huurachterstand, vermoedens van onderhuur of overlastklachten zijn, dit ter beoordeling van de desbetreffende woningcorporatie.
- U bent verplicht een verhuurdersverklaring, niet ouder dan 3 maanden, gezamenlijk met het bezoekersformulier bij ons in te leveren;
- Bij de bezichtiging van de koopwoning bent u zelf of een door u aangewezen persoon aanwezig;
- WonenBredburg behoudt het recht van gunning;
- Na de ondertekening van de koopovereenkomst zegt u de huurovereenkomst van uw huidige huurwoning schriftelijk op. In de koopovereenkomst zal hier een artikel over opgenomen worden. De einddatum van de huidige huurovereenkomst zal niet later zijn dan drie maanden na de datum van de eigendomsoverdracht bij de notaris.
- U laat uw huurwoning leeg achter;
- In de woning die u gaat kopen gaat u zelf wonen. In de koopovereenkomst staat een artikel i.v.m. de zelfbewoningsplicht;
- Als u de woning koopt, gaat u akkoord met een antispeculatiebeding voor een periode van 2 jaar;
- Bij ontbinding van de koopovereenkomst in verband met een financieringsvoorbehoud, vervalt de verplichting van huuropzegging;
- Alle overige voorwaarden voor de koop van een woning zijn van toepassing.

De koper is verplicht de woning zelf te bewonen. De woning mag niet verkocht, verhuurd of op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen.

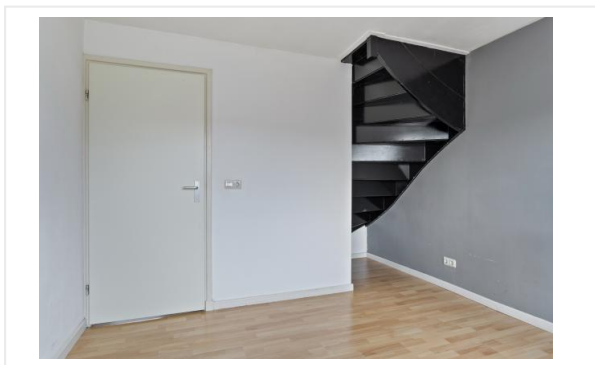
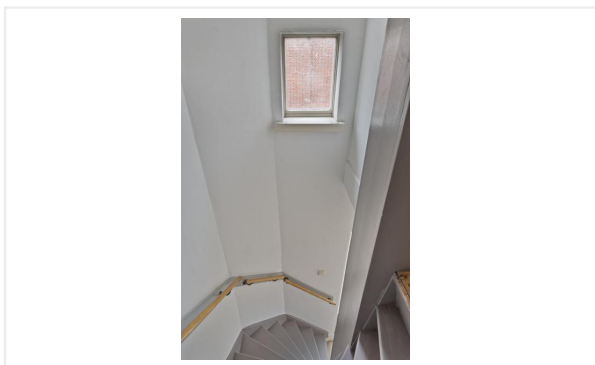
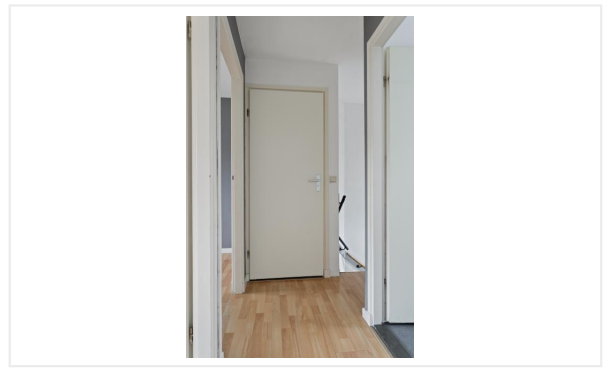
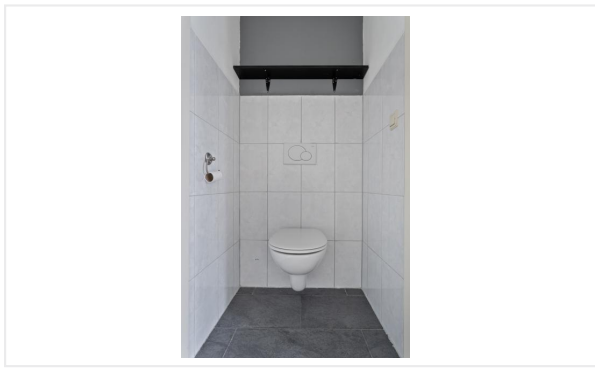
Wanneer de koper binnen twee jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete van 20% van de koopsom,- ter zake van iedere overtreding opleggen.



# Foto's



# Foto's

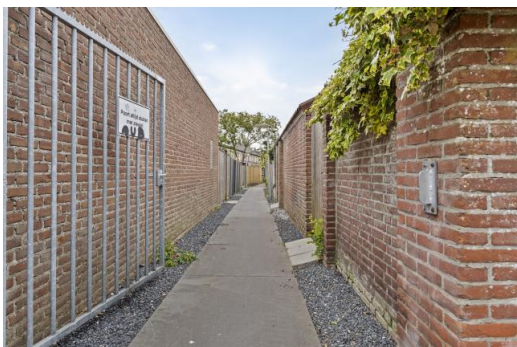


# Foto's



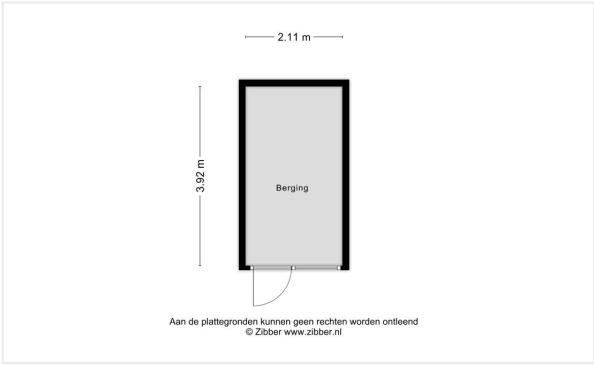
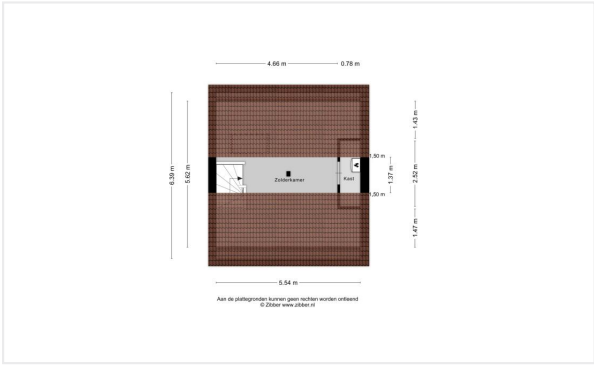


# Foto's





# Foto's



# Kadastrale kaart

14-4-2025

Kadastrale kaart van van de Spiegelstraat 1, 4812LE Breda

Referentie: I4812LE1\_3



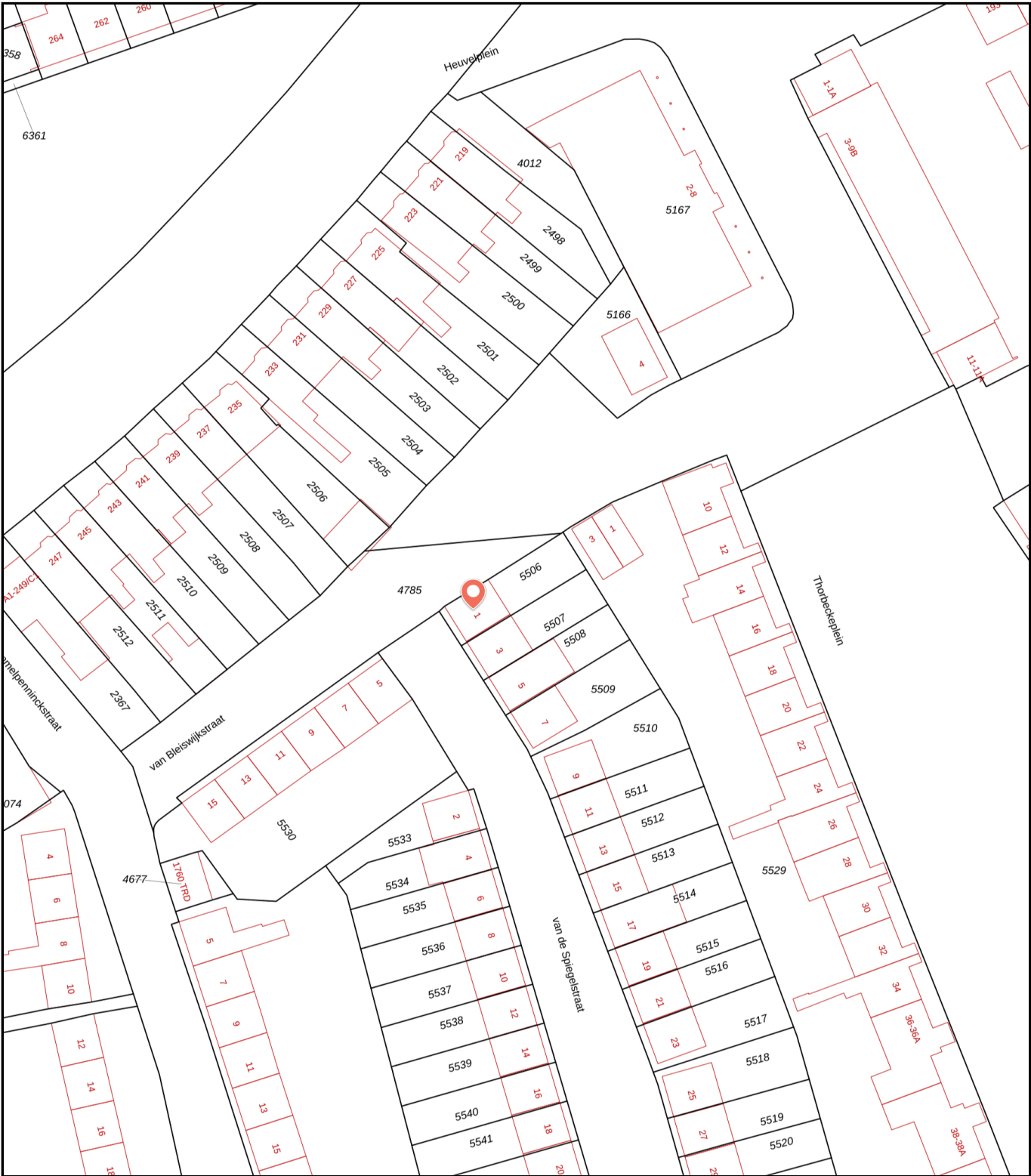
|                                                                                     |                                  |                      |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|
| 5506                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente: | Princenhage |
| 1                                                                                   | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | PCH00       |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | I           |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 5506        |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 128         |
|  | Bebouwing                        |                      |             |
|  | Overige topografie               |                      |             |



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van van de Spiegelstraat 1, 4812LE Breda

Referentie: 66dfefda1b02c87166dfd49c



|                                                                                     |                                  |                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5506                                                                                | Perceelnummer                    | Kadstrale gemeente:  | Princenhage | <p>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. <b>Dit document is gegenereerd op 10-09-2024 om 09:11.</b></p> |
| 1                                                                                   | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | PCH00       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | I           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 5506        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 128         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Bebouwing                        |                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**WonenBreborg** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **WonenBreborg** 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 **WonenBreborg** op telefoonnummer **013 - 583 35 40** of per mail **infoverkoop@wonenbreborg.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

## 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.

## 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. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## 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.

## 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.