



## Oostmallestraat 34

4826 PC Breda

---

woonoppervlakte 106 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 168 m<sup>2</sup>

---

4 slaapkamers

---

koopregeling KoopGarant

---

te koop

---

**Koopsom: € 327.250 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Oostmallestraat 34

4826 PC Breda

€ 327.250 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	168 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1965
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie G, nummer 5830,  
perceelopp. 168 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	dubbel glas gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	stadsverwarming
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	B

## Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	4
inhoud:	360 m <sup>3</sup>

## Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	2.00m bij 3.00m

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	40 m <sup>2</sup>
ligging:	oosten
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Open Huis

maandag 23 februari 2026 om 15.00 tot 15.45 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 23 februari 2026 om 15:00 uur. U zal na het bezichtigen van het open huis een link t.b.v. de inschrijving ontvangen. Inschrijven kan tot woensdag 25 februari 2026 12:00 uur.

De uitslag wordt uiterlijk maandag 2 maart 2026 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.

Ruime tussenwoning, in de kindvriendelijke wijk Biesdonk. De 'Biesdonk' ligt op korte afstand van diverse voorzieningen zoals winkels scholen en sportgelegenheden.

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 inductie kookplaat, combimagnetron, koelkast, vriezer en afzuigkap (2012).

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

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, moderne badkamer met inloofdouche, badkamermeubel, designradiator en sanybroyeur (2012).

2e verdieping:

Bereikbaar via vaste trap. Deze ruimte heeft een wasmachine aansluiting en 1 slaapkamer met dakkapel en opbergruimte achter de knieschotten.

Overige bijzonderheden:

- de woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas.
- De woning is aangesloten op de stadsverwarming
- Er is een bouwkundig rapport aanwezig, deze wordt achteraf gedeeld met de kijkers
- Wil je deelnemen aan de loting? Dit kan alleen na bezichtiging tijdens het open huis op maandag 23 februari 2026 om 15.00 uur
- De getaxeerde marktwaarde van de woning bedraagt € 385.000,- De woning wordt met KoopGarant verkocht met 15% korting voor € 327.250,00,- 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 10 mei 2026 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 € 85.000,- 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.

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 is 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 WonenBreburch 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.

#### Ouderdomsclausule

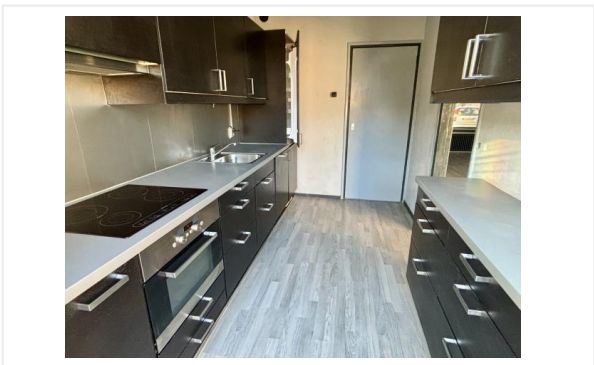
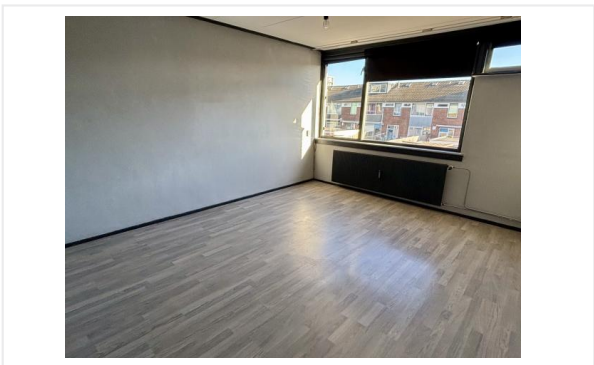
Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het bouwjaar van het object (circa) 1965 is. Het object (en/of eventuele bijgebouwen) zijn meer dan 55 jaar oud. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen liggen (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet 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.

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.

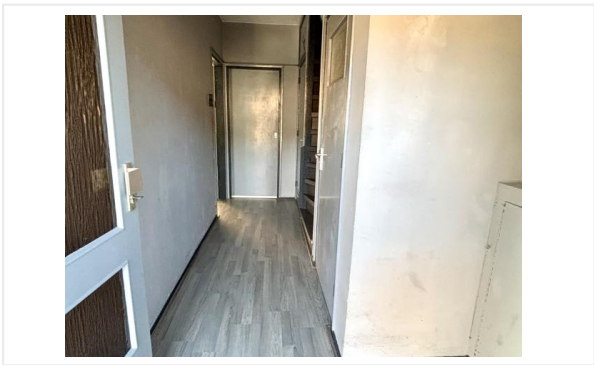
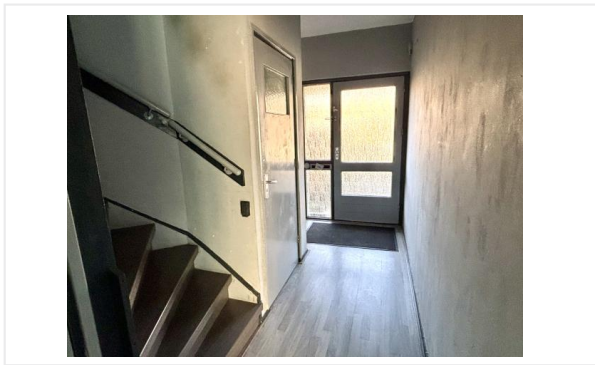
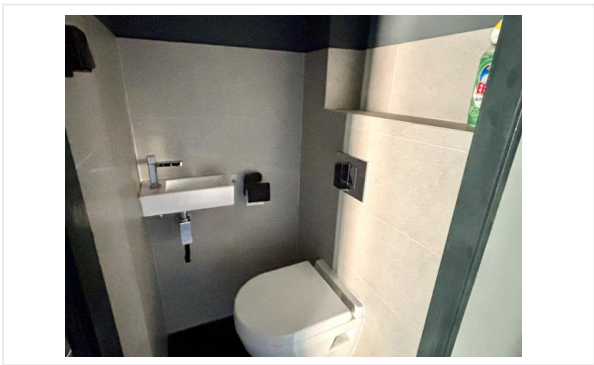
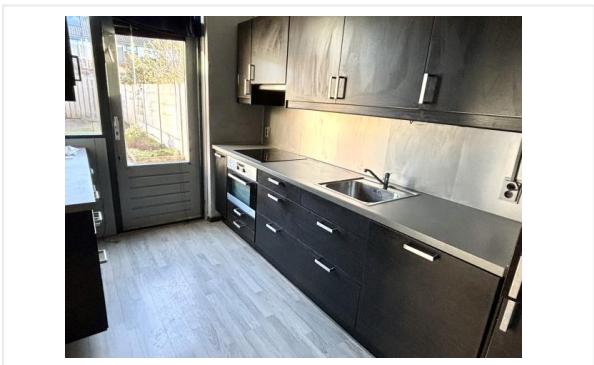
De waardevermeerdering (of -vermindering) door de veranderingen die jezelf hebt aangebracht aan de woning, zijn volledig voor jezelf. Om deze constructie juridisch correct toe te passen, wordt de woning uitgegeven met erfpacht. De erfpachtcanon die normaliter wordt toegepast, wordt door de koper eeuwigdurend 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.

Overige bijzonderheden:

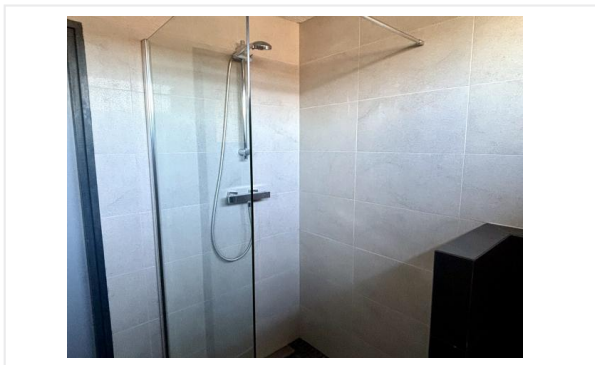
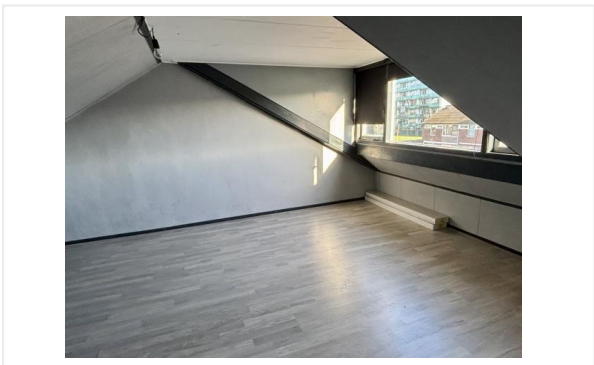
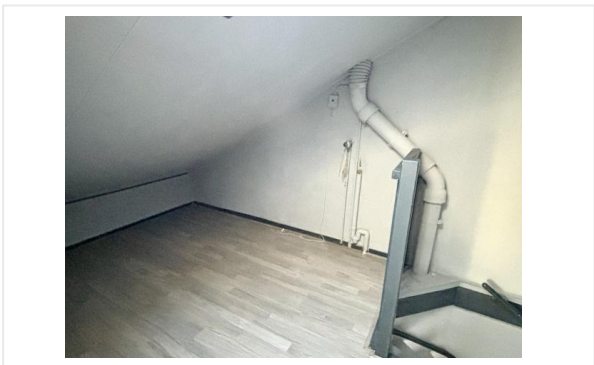
# Foto's



# Foto's



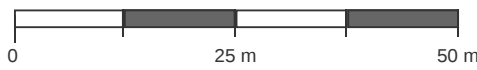
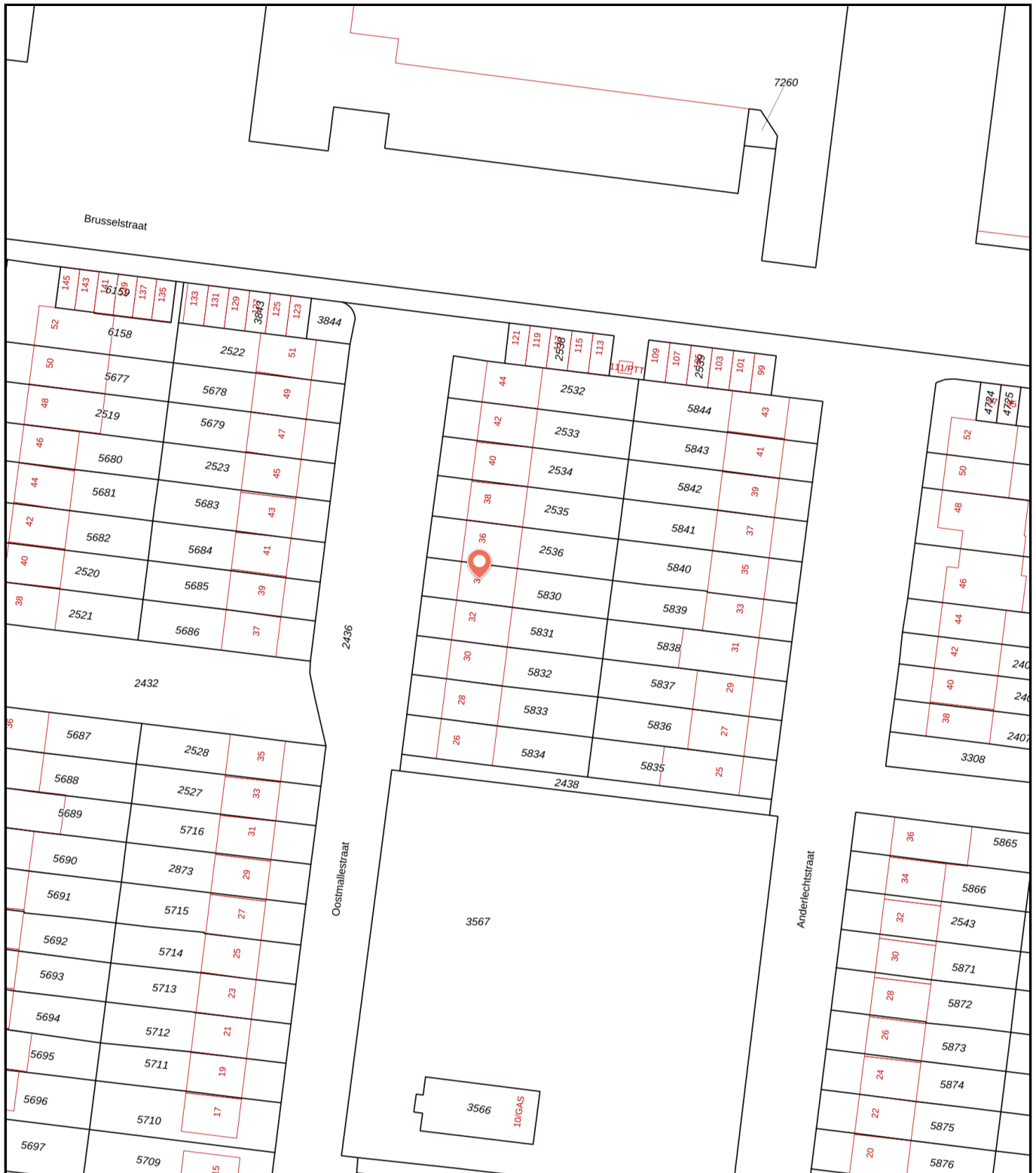
# Foto's







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Oostmallestraat 34, 4826PC Breda

Referentie: 68cd650257f8c41081b1e202



<b>5830</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Breda	<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 03-10-2025 om 08:17.</b></p>
<b>34</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5830	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	168	
	Bebouwing			

# 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

## 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.

## Omschrijving Funda, overige bijzonderheden

Overige bijzonderheden:

- De verkoopvoorwaarden van woningcorporatie Alwel zijn van toepassing.
- Het notariële transport dient plaats te vinden bij onze huisnotaris.
- Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht van toepassing (beiden 1 jaar)
- Alle genoemde maten zijn circa maten; aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.