

Oostmallestraat 13

4826 PB Breda

woonoppervlakte 112 m^2
perceeloppervlakte 167 m^2
4 slaapkamers
koopregeling KoopGarant
te koop

Koopsom: € 348.500 k.k.

Kenmerken

Locatie

Oostmallestraat 13

4826 PB Breda

€ 348.500 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	112 m^2
perceelopp.:	167 m^2
bouwjaar:	1965
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie G, nummer 5708, perceelopp. 167 m^2, type geheel

Energie

isolatie:	muurisolatie
	vloerisolatie
	dubbel glas
verwarming:	stadsverwarming
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	4
inhoud:	350 m^3

Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	2.00m bij 3.00m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	80 m^2
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

Deze woning wordt verkocht met KoopGarant en doormiddel van loting.
Om deze woning te bezichtigen, plannen we een kijkmoment op afspraak op donderdag 1 oktober 2026
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. Mee-loten is alleen mogelijk, als je de woning hebt bezichtigd op donderdag 1 oktober 2026.

Je ontvangt na het bezichtigen bij het open huis een link om jezelf in te schrijven voor de loting. Inschrijven kan tot vrijdag 2 oktober 2026 voor 16:00 uur, hierna sluit de inschrijfmogelijkheid onherroepelijk.
De uitslag van de loting wordt uiterlijk bekend gemaakt op maandag 5 oktober 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!

Ben je op zoek naar een ruime woning die je direct kunt betrekken? Dan is deze verrassend ruime eengezinswoning absoluut een bezichtiging waard! De woning is de afgelopen jaren nagenoeg volledig verbouwd en gemoderniseerd en biedt alles wat je zoekt: maar liefst vier slaapkamers, een luxe badkamer, airconditioning, een zonnige tuin op het westen én zelfs een eigen sauna.

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast en trapkast. De sfeervolle woonkamer is voorzien van airconditioning en geeft direct toegang tot de verzorgde achtertuin. De gesloten keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je eveneens de tuin. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een toiletruimte met fonteintje en de trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping:
Hier tref je drie ruime slaapkamers en een moderne, luxe badkamer. Deze badkamer is van alle gemakken voorzien; een royale inloopdouche, een hangend toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

2e verdieping:
Bereikbaar via vaste trap. Overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de (vraaggestuurde) ventilatie box. Aansluitend toegang tot de volwaardige vierde slaapkamer. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een dakkapel, airconditioning, een wastafelmeubel, een douche-/ligbadcombinatie en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Buiten geniet je van een verzorgde voor- en achtertuin met achterom. De hoofdtuin ligt gunstig op het westen, zodat je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met houten overkapping. Een echte extra is de aanwezige sauna, ideaal om thuis te ontspannen. Daarnaast zijn hier de twee omvormers van de zonnepanelen geplaatst.

Overige bijzonderheden:
- Nagenoeg volledig verbouwd en gemoderniseerd
- Instapklaar
- Vier slaapkamers
- Airconditioning in woonkamer en zolderkamer
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Voorzien van zonnepanelen
- De woning is aangesloten op stadsverwarming, de AquaHeat-stadsverwarmingsunit (2025) wordt gehuurd

Overige bijzonderheden:
- Er is een bouwkundig rapport aanwezig, deze wordt achteraf gedeeld met de kijkers van het open huis
- Wil je deelnemen aan de loting? Dit kan alleen na bezichtiging tijdens het kijkmoment op donderdag 1 oktober 2026.
- De getaxeerde marktwaarde van de woning bedraagt €410.000,00 ,- De woning wordt met KoopGarant verkocht met 15% korting voor € 348.500,00,- 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 december 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 € 85.000,00,- 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.

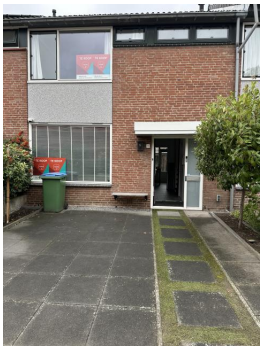
Ouderdomsclausule
Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het bouwjaar van het object (circa) 1965 is. Het object (en/of eventuele bijgebouwen) zijn meer dan 55 jaar oud. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen liggen (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust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

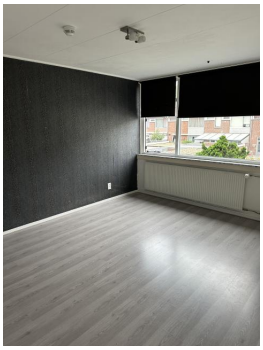




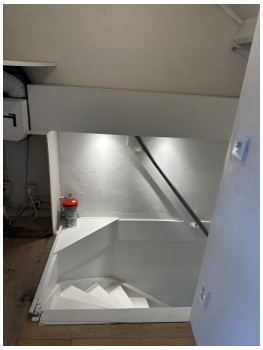








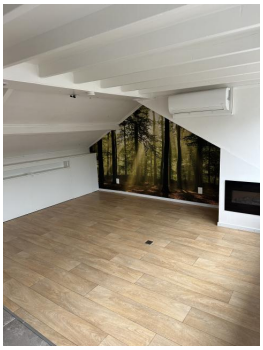


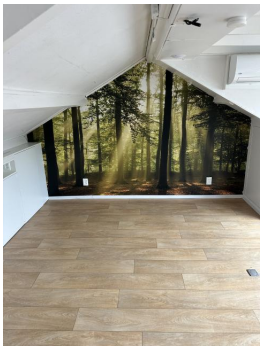


Foto's

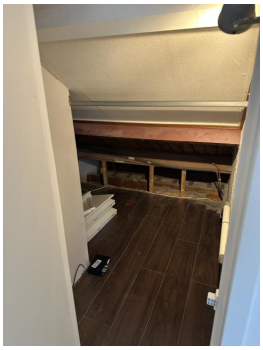
















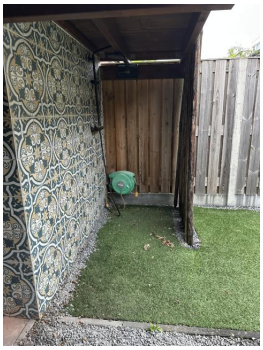
Foto's



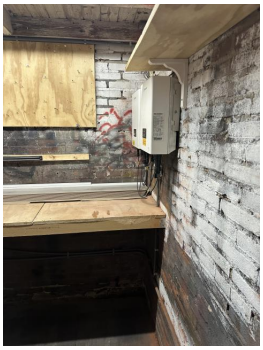














Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Oostmallestraat 13, 4826PB Breda

Referentie: 6a4bf80ab8893cd72e30f91c



5708	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Breda
13	Huisnummer	Gemeentecode:	BDA00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5708
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	167
	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 06-07-2026 om 21:06.**

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 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.

Bijzondere bepalingen

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.

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

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.

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.