



BREDA
Mimosastraat 22

Toffe ligging
in Zandberg **MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1928

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 75 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 154 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 12 m²

Externe bergruimte:
Ca. 13 m²

Energie label:
G

OMSCHRIJVING

Sfeervolle eindwoning met zonnige tuin, vier slaapkamers en berging

In de zeer geliefde wijk Zandberg staat deze charmante eindwoning met zonnige tuin op het zuidwesten en ruime berging. Een heerlijke woning met karakter, gelegen op een rustige en fijne locatie in één van de meest gewilde buurten van Breda. De woning biedt een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers, een nette keuken en een zonnige tuin met achterom — kortom, een perfecte basis om naar eigen smaak verder te moderniseren en hier jouw thuis van te maken.

Ligging en omgeving

De woning is gelegen in de populaire en karakteristieke wijk Zandberg, een van de meest geliefde woonwijken van Breda. De ligging is ideaal: rustig, maar toch dicht bij het stadscentrum, het sfeervolle Ginneken en diverse winkels aan onder andere de Ginnekenweg en Langendijk. In de directe omgeving vind je scholen, sportvoorzieningen, parken en gezellige horecagelegenheden.

De bereikbaarheid is uitstekend, zowel met de fiets, het openbaar vervoer als via de uitvalswegen (A27, A16 en A58). Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich tevens het deels betegelde toilet en de kelderkast met de meterkast (vier groepen).

De woonkamer is van het type doorzon, met veel natuurlijke lichtinval, een rookkanaal, vloerbedekking en wanden afgewerkt met structuurverf en granol.

Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken, uitgevoerd met een nette hoekopstelling en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken is er middels een loopdeur directe toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is verzorgd aangelegd met bestrating, borders met beplanting, een poort naar de achterom en een ruime stenen berging met elektra.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is betegeld en voorzien van een ligbad en een vaste kast waarin de wasmachineaansluiting en de cv-combiketel (Intergas, 2023) zijn geplaatst.

De drie slaapkamers zijn netjes afgewerkt met vloerbedekking, houten schroten plafonds en paneeldeuren.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een vierde slaapkamer is gerealiseerd. Deze kamer is voorzien van een dakkapel, bergruimte achter de knieschotten, vloerbedekking en een houten schroten plafond.

Tuin en berging

De achtertuin is heerlijk zonnig door de gunstige ligging op het zuidwesten. Er is een ruim terras, groene borders met beplanting, een achterom en een stenen berging met elektra — ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden

Vanwege de hoogte van de 2e verdieping is deze niet meegenomen in de woonoppervlakte

Charmante eindwoning in de populaire wijk Zandberg

Zonnige tuin op het zuidwesten met achterom

Vier slaapkamers

Nette keuken met diverse inbouwapparatuur

Cv-combiketel Intergas (2023)

Ruime stenen berging met elektra

Vaste trap naar de tweede verdieping

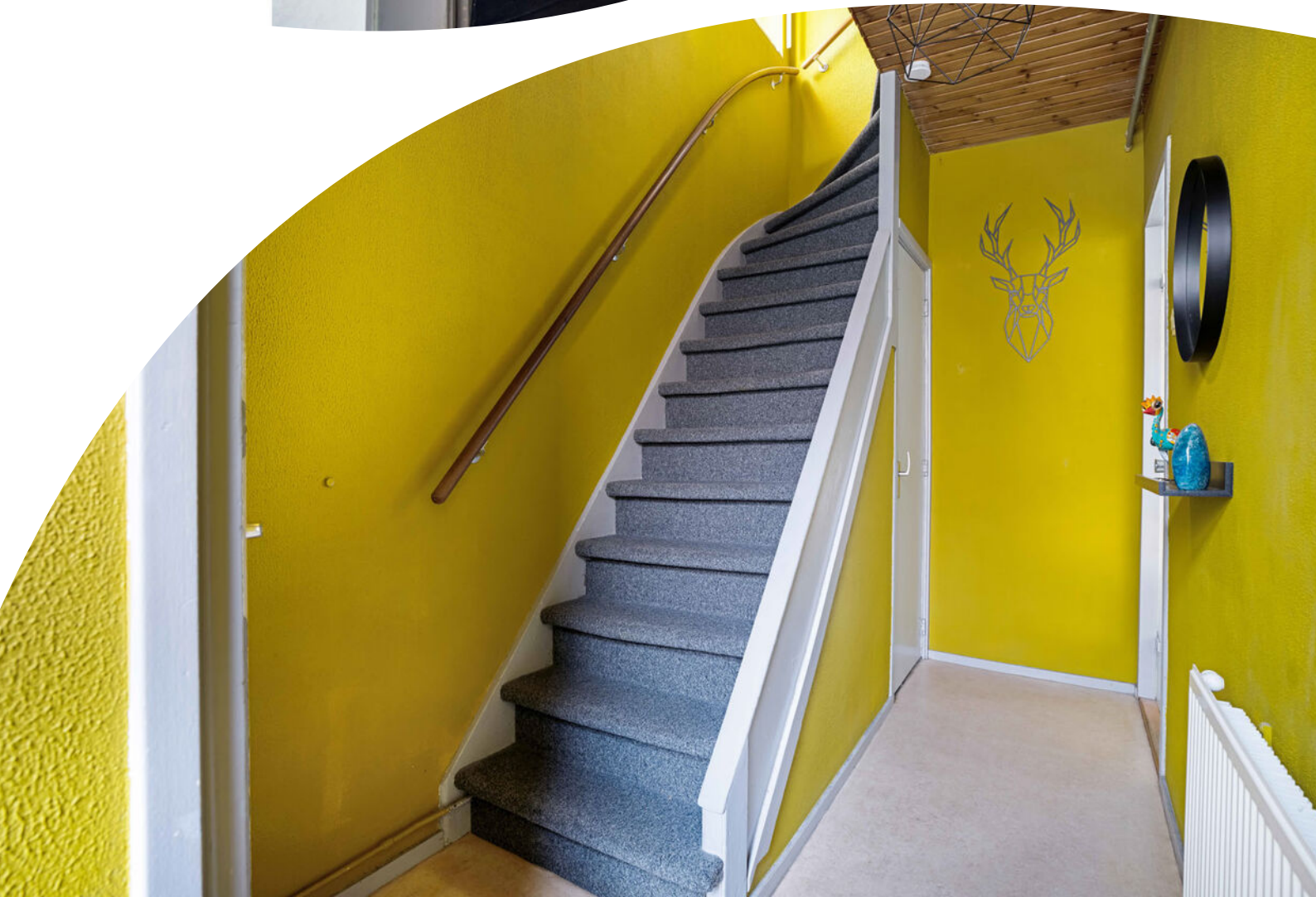
Rustige ligging, nabij winkels, scholen en het centrum van Breda























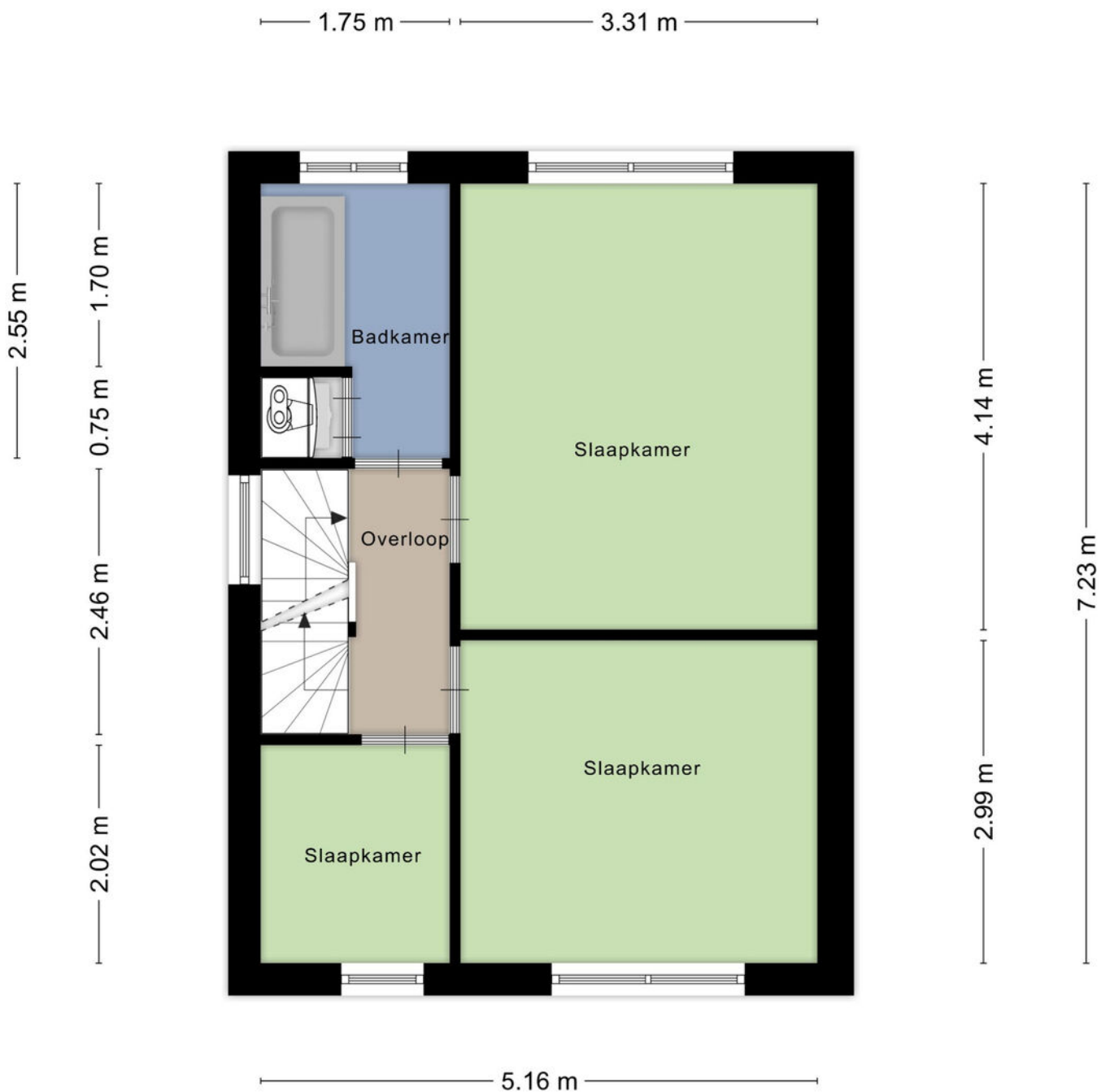
PLATTEGROND



0.75 m × 0.92 m

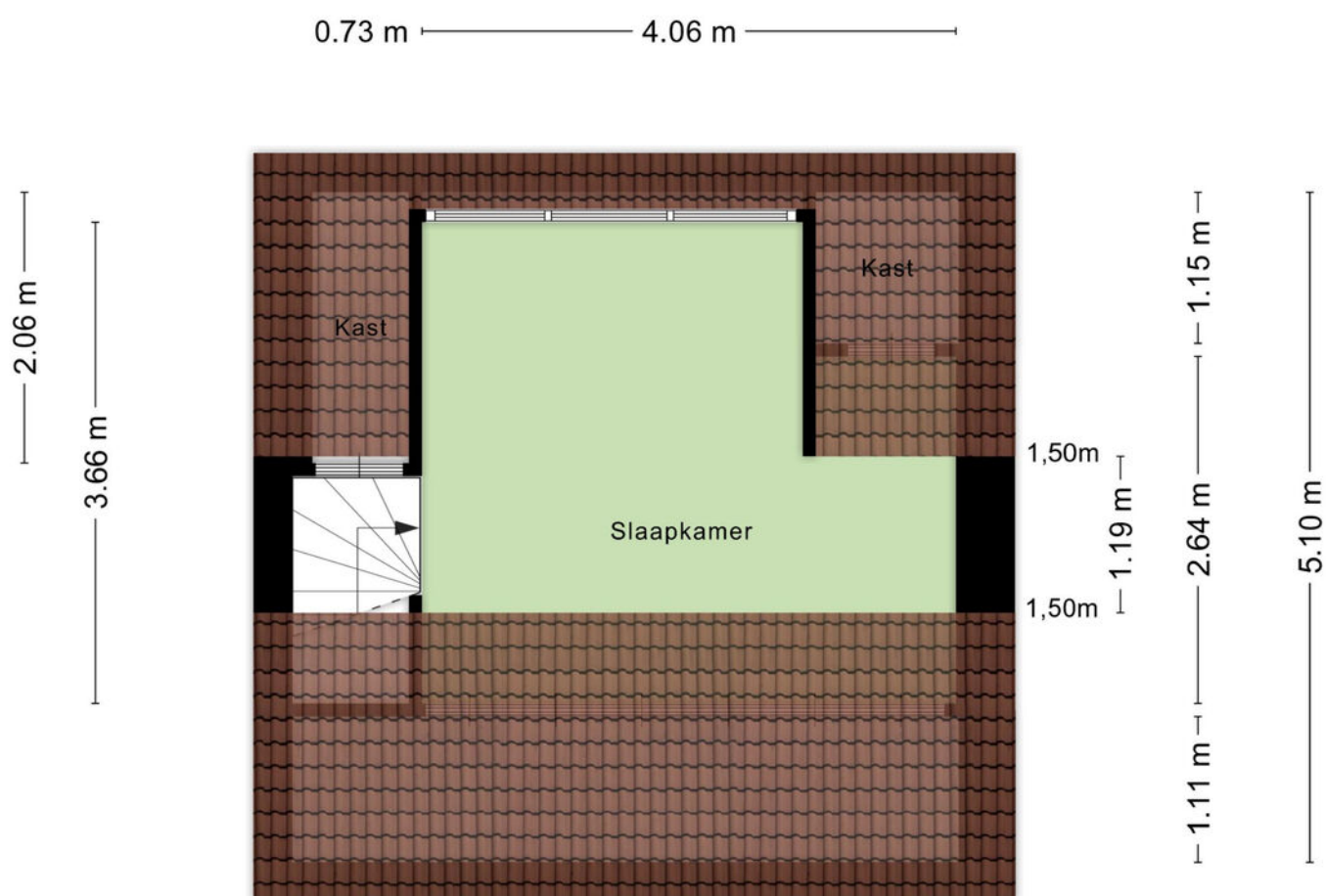
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

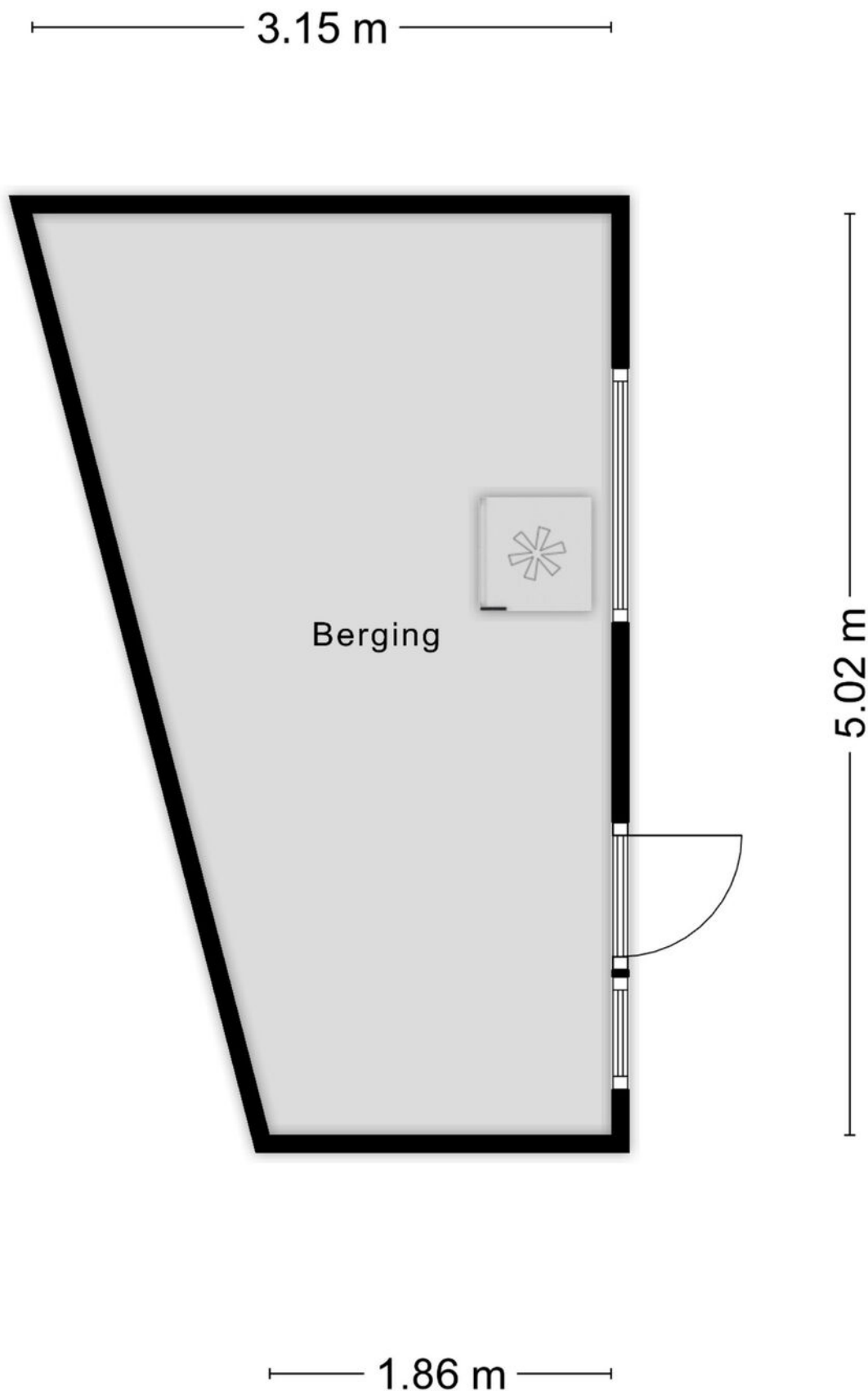
PLATTEGROND



5.07 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

D

3854

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Zandberg

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 16% 25 - 44: 24%
45 - 64: 28% 65+: 14%

Koop / huur



Koop: 69% Huur: 31%

Huishoudens



Eenpersoons: 43% Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 32%



48%



52%



1,0 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl