



BREDA
Andreasstraat 21

sfeervolle
gezinswoning! **MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1969

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 106 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 170 m²

Externe bergruimte:
Ca. 8 m²

Energie label:
C

OMSCHRIJVING

Een sfeervolle gezinswoning in een rustige, kindvriendelijke buurt met voor- en achtertuin en stenen berging.

Welkom aan de Andreasstraat 21 in de populaire wijk Overakker, in het geliefde gedeelte Mariaveld. Deze verrassend ruime tussenwoning is gelegen in een gezellige en kindvriendelijke straat met een speeltuin in de straat – ideaal voor jonge gezinnen! Fijn gelegen met alle voorzieningen op loop-/en fietsafstand, de winkels op het Valkeniersplein of winkelcentrum de Burcht. Binnen 10 minuten fiets je naar de binnenstad van Breda. De gezellige Ginnekenmarkt is maar enkele minuten lopen. Ook de prachtige natuur van het Markdal en het Mastbos bereik je binnen no-time. In de straat vind je een gezellige speeltuin en een grasveldje. De bibliotheek is om de hoek gelegen. Diverse scholen en kinderopvang vind je op een steenworp afstand.

Bouwwijze:

De woning is op de begane grond voorzien van een beton- en houtenvloer, de verdiepingvloeren zijn hout. De woning is voorzien van houten kozijnen (op één kunststof kozijn na) met dubbele beglazing en wordt verwarmd middels een HR-combiketel.

INDELING

Begane grond

Entree/hal met meterkast (9 groepen en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet. De hal is afgewerkt met een antracietkleurige tegelvloer.

Woonkamer

De woonkamer is van het type doorzon, met een prettige lichtinval door de grote raampartijen. Deze ruimte is voorzien van een parketvloer en beschikt over een loopdeur naar de achtertuin.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combimagnetron, oven en vaatwasser. Ook hier ligt een antracietkleurige tegelvloer, wat zorgt voor een nette afwerking. Loopdeur naar de achtertuin.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een houten vlonderterras, sierbestrating, borders, een kunstgras gazon en een berging. Aan de achterzijde van de woning is zonwering aangebracht

Berging

Stenen berging met elektra en een overdekte achterom.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een fraaie laminaatvloer en voorzien van grote raampartijen.

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een sanibroyeur, een inloopdouche met thermostaatkraan, handdoekenradiator en een vaste wastafel met meubel.

De gehele verdieping is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en ventilatieroosters.

Tweede verdieping

Middels vaste trap te bereiken tweede verdieping met ruime voorzolder, voorzien van een klein dakraam. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de Nefit HR combiketel (2014) en kun je hier je wasmachine aansluiten.

Aansluitend bevindt zich hier de 4e slaapkamer, voorzien van een dakraam aan de voorzijde, bergruimte achter de knieschotten en aan de achterzijde een dakkapel met kunststof draai-/kiepraam, HR++ beglazing en hor.

Bijzonderheden

- Ruime gezinswoning met vier slaapkamers
- Gelegen in de populaire wijk Mariaveld – Overakker
- CV-ketel: Nefit HR combi (2014)
- De diepte van de achtertuin biedt mogelijkheden tot uitbouwen.



































PLATTEGROND



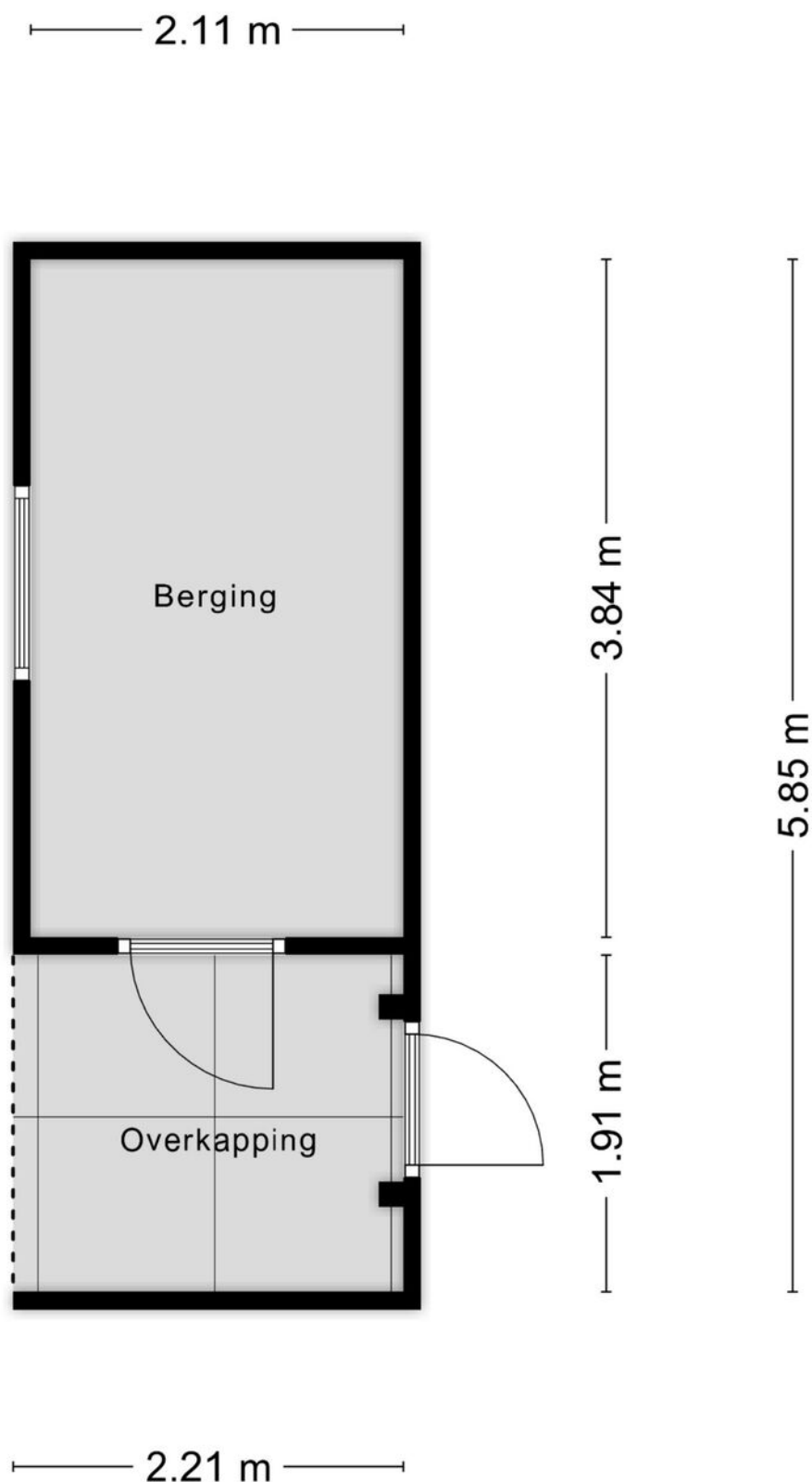
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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	Ginneken
Sectie	M
Perceel	1296

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Overakker

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 14% 15 - 24: 10% 25 - 44: 20%
45 - 64: 24% 65+: 32%

Koop / huur



Koop: 66% Huur: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 41% Zonder kinderen: 30%
Met kinderen: 29%



46%



54%



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