



BREDA  
Brusselstraat 27

Eindwoning  
met zonnige  
tuin

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:  
1966

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Woonoppervlakte:  
Ca. 114 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
Ca. 181 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
Ca. 17 m<sup>2</sup>

Energie label:  
C

# OMSCHRIJVING

Fijne eindwoning met zonnige tuin op het zuiden in de wijk Hoge Vucht.

Ben je op zoek naar een woning die je naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze eindwoning aan de Brusselstraat 27 in Breda absoluut het bekijken waard. Met een zonnige achtertuin, vier slaapkamers en een gunstige ligging biedt deze woning volop potentie!

## Lokatie en Omgeving

De woning is gelegen aan een brede straat. De woning ligt op een prettige, ruime afstand van de overburen hetgeen een vrij gevoel geeft. Op korte afstand zijn park Hoge Vucht en de kinderboerderij gelegen. Je loopt vanaf hier zo de polder in waarvan veel hardlopers gebruik maken.

Op een steenworp afstand (1 minuut lopen) is winkelcentrum Hoge Vucht gelegen waarin diverse supermarkten, de Action, een drogist, kledingwinkels, een apotheek, Primera, Blokker etc. zijn gevestigd.

In ca. 10 autominuten bereik je de autosnelwegen A16 en A27. Het bruisende centrum van Breda is gelegen op ca. 15 fietsminuten afstand.

De woning is aan de achterzijde voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming vindt plaats via stadsverwarming en het warm water middels een gasgeiser en een close-in-boiler (keuken).

## Entree & Hal

Je komt binnen in de hal met garderobenis, meterkast (voorzien van drie groepen) en de unit voor de stadsverwarming. De hal is afgewerkt met een plavuizen vloer en geeft toegang tot een gedeeltelijk betegeld toilet, een praktische trapkast met handige inbouwkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

## Woonkamer

De woonkamer van het type doorzon is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte is voorzien van een parketvloer en beschikt over een handige doorgeefkast naar de keuken. Via een loopdeur heb je direct toegang tot de achtertuin.

## Keuken

De dichte keuken is functioneel ingericht met een wandopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een close-in boiler. De keuken is deels betegeld, voorzien van een plavuizen vloer en biedt eveneens toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

## Slaapkamers

Drie fijne kamers van goed formaat, ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

## Badkamer

De badkamer is voorzien van een plavuizen vloer, gedeeltelijk betegelde wanden en is uitgerust met een ligbad met mengkraan; wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier vind je een overloop met de Nefit geiser (2013) voor warm water.

Daarnaast zijn er twee kamers:

- Een kleinere kamer aan de achterzijde met dakraam
- Een extra slaapkamer, eveneens met dakraam en voorzien van een wastafel

## Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het zuiden, wat betekent dat je hier optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met bestrating, borders met volwassen beplanting en een overkapping.

Daarnaast beschikt de woning over:

- Een stenen berging
- Een aangebouwde houten berging
- Een achterom

## Bijzonderheden

- Eindwoning met veel potentie
- Vier slaapkamers, meer kamers mogelijk
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing (achterzijde begane grond en eerste verdieping)
- Zonnige tuin op het Zuiden
- Gelegen nabij winkels en uitvalswegen
- Woning dient gemoderniseerd te worden

## Interesse?

Zie jij de mogelijkheden van deze woning en wil je er jouw droomhuis van maken? Neem dan contact op met MakelaarSander voor een bezichtiging!





































# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

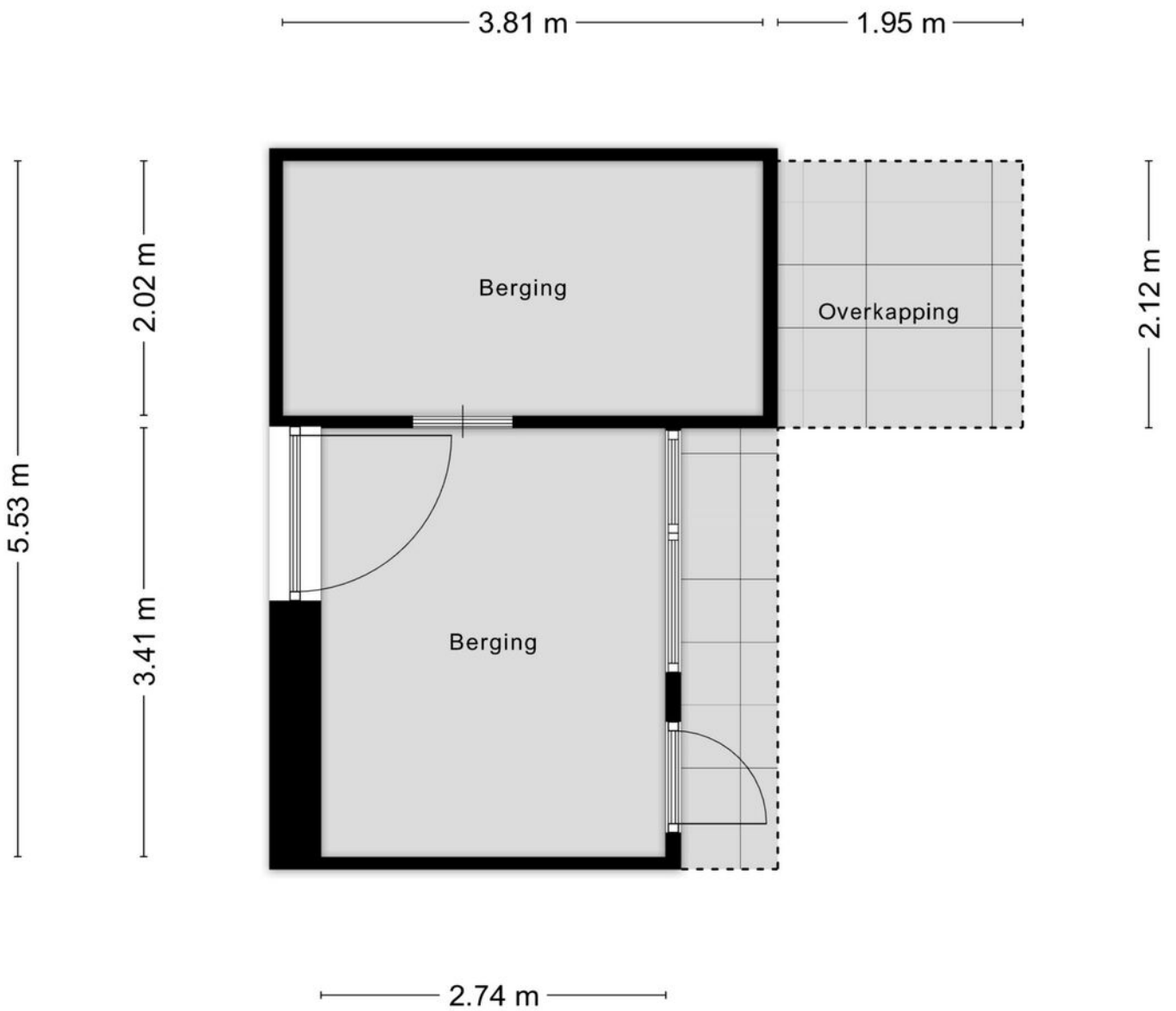


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1406	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Biesdonk

Bron : CBS

### Leeftijd



0 - 14: 15%   15 - 24: 14%   25 - 44: 28%  
45 - 64: 24%   65+: 19%

### Koop / huur



Koop: 38%   Huur: 62%

### Huishoudens



Eenpersoons: 48%   Zonder kinderen: 22%  
Met kinderen: 31%



47%



53%



0,9 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