



Nieuwpoortstraat 26

4826 KC Breda

woonoppervlakte 91 m²

perceeloppervlakte 162 m²

koopregeling KoopGarant

te koop

Koopsom: € 327.250 k.k.

Kenmerken

Locatie

Nieuwpoortstraat 26

4826 KC Breda

€ 327.250 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	91 m ²
perceelopp.:	162 m ²
bouwjaar:	1965
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie G, nummer 5727,
perceelopp. 162 m², type geheel

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie dubbel glas
verwarming:	stadsverwarming
warm water:	geiser
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	0
inhoud:	319 m ³

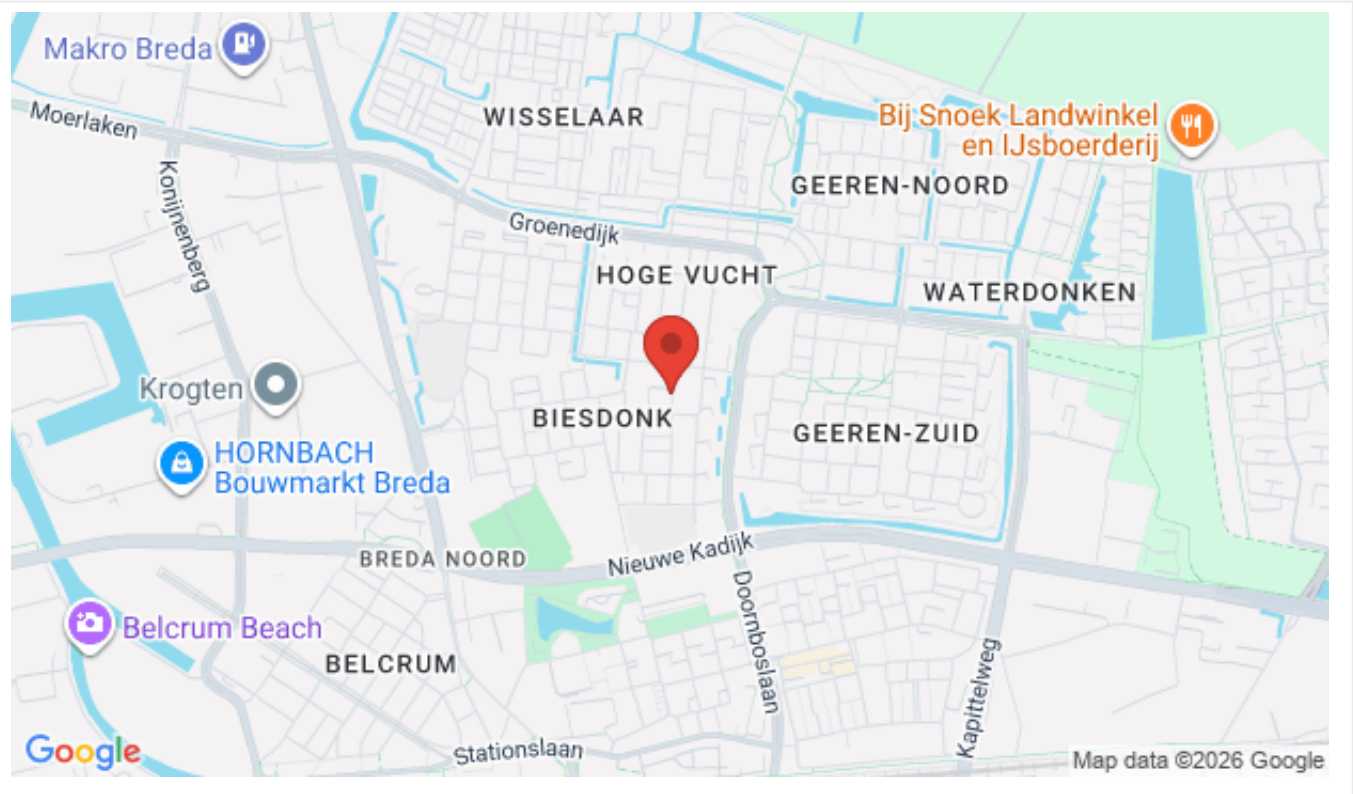
Schuur / berging

type:	vrijstaand hout
afmetingen:	3.00m bij 2.00m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	72 m ²
ligging:	westen
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 maandag 17 augustus 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 maandag 17 augustus 2026.

Je ontvangt na het bezichtigen bij het open huis een link om jezelf in te schrijven voor de loting. Inschrijven kan tot woensdag 19 augustus 2026 voor 12.00 uur, hierna sluit de inschrijfmogelijkheid onherroepelijk.

De uitslag van de loting wordt uiterlijk bekend gemaakt op donderdag 20 augustus 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!

Alwel voert groot onderhoud uit in de Biesdonk. Deze woning maakt hier geen onderdeel vanuit, maar Alwel laat wel de gasaansluiting en de aanwezige gaskookplaat in deze woning verwijderen. De nieuwe eigenaar dient dus zelf op eigen kosten een elektrische kookplaat en elektra t.b.v. de kookplaat aan te leggen.

Ben jij op zoek naar een woning waar je nog nét even je eigen smaak aan kunt toevoegen, zonder dat je direct een verbouwprogramma hoeft in te schakelen? Dan is deze fijne tussenwoning in de geliefde wijk Biesdonk absoluut het bekijken waard.

De basis is namelijk al goed op orde. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een complete keuken en badkamer, drie slaapkamers, een zolderkamer én een zonnige achtertuin op het westen. De woning biedt alle ruimte om deze naar eigen smaak af te werken. Grote investeringen zijn daarbij niet nodig, terwijl je er eenvoudig jouw eigen thuis van maakt.

Gelegen aan een rustige, autoluwe straat woon je hier bovendien op korte afstand van scholen, winkels, speelvoorzieningen en openbaar vervoer. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt binnen handbereik.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een mooie badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel. De tweede verdieping biedt een praktische zolderkamer, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.

De zonnige achtertuin ligt op het westen. Hier geniet je tot in de avond van de zon, terwijl de vrijstaande berging voldoende ruimte biedt voor fietsen, gereedschap en alle spullen waarvan je zeker weet dat je ze ooit nog gaat gebruiken.

Pluspunten op een rij:

Rustige ligging in de populaire wijk Biesdonk

91 m² woonoppervlakte

Drie slaapkamers en een zolderkamer

Luxe keuken en badkamer

Achtertuin op het westen

Vrijstaande berging en achterom

Goede staat van onderhoud

Energielabel C

Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak af te werken

Kortom: een woning voor kopers die niet terugschrikken van een lik verf of een nieuwe vloer, maar wél op zoek zijn naar een huis met een goede basis, fijne ruimtes en een uitstekende ligging. Hier kun je al snel wonen én stap voor stap jouw eigen woonwensen realiseren. ☐☐

Overige bijzonderheden:

- De woning wordt opgeleverd zonder kookplaat en de gasmeter wordt verwijderd.

- De nieuwe eigenaar dient op eigen kosten een elektrische kookplaat te plaatsen en electra t.b.v. de kookplaat aan te leggen.

- 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 maandag 17 augustus 2026.

- De getaxeerde marktwaarde van de woning bedraagt € 385.000,- De woning wordt met KoopGarant verkocht met 15% korting voor € 327.250,- 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 18 november 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 € 80.000,00,- 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, WonenBreda uit Breda (hier wordt in geen geval vanaf geweken):

- Momenteel woon je in een huurwoning van Alwel, Laurentius of WonenBreda 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 WonenBreda 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

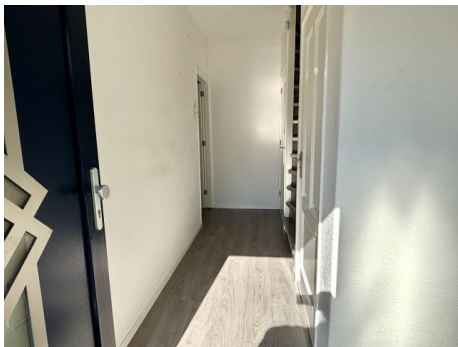
Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het bouwjaar van het object (circa) 1965 is. Het object (en/of eventuele bijgebouwen) zijn meer dan 55 jaar oud. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen liggen (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Nieuwpoortstraat 26, 4826KC Breda

Referentie: 67cae01a624c856094c0020f



5727

26

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadstrale gemeente:

Gemeentecode:

Sectie:

Perceelnummer:

Perceelgrootte (m2):

Breda

BDA00

G

5727

162

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 07-03-2025 om 13:02.

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Alwel maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom 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.

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

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.