



Oudergemstraat 35

4826 PG Breda

woonoppervlakte 105 m²

perceeloppervlakte 163 m²

3 slaapkamers

koopregeling KoopGarant

te koop

Koopsom: € 348.500 k.k.

Kenmerken

Locatie

Oudergemstraat 35

4826 PG Breda

€ 348.500 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	hoekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	105 m ²
perceelopp.:	163 m ²
bouwjaar:	1965
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Breda, sectie G, nummer 5867,
perceelopp. 163 m², type geheel

Energie

isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	stadsverwarming
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	350 m ³

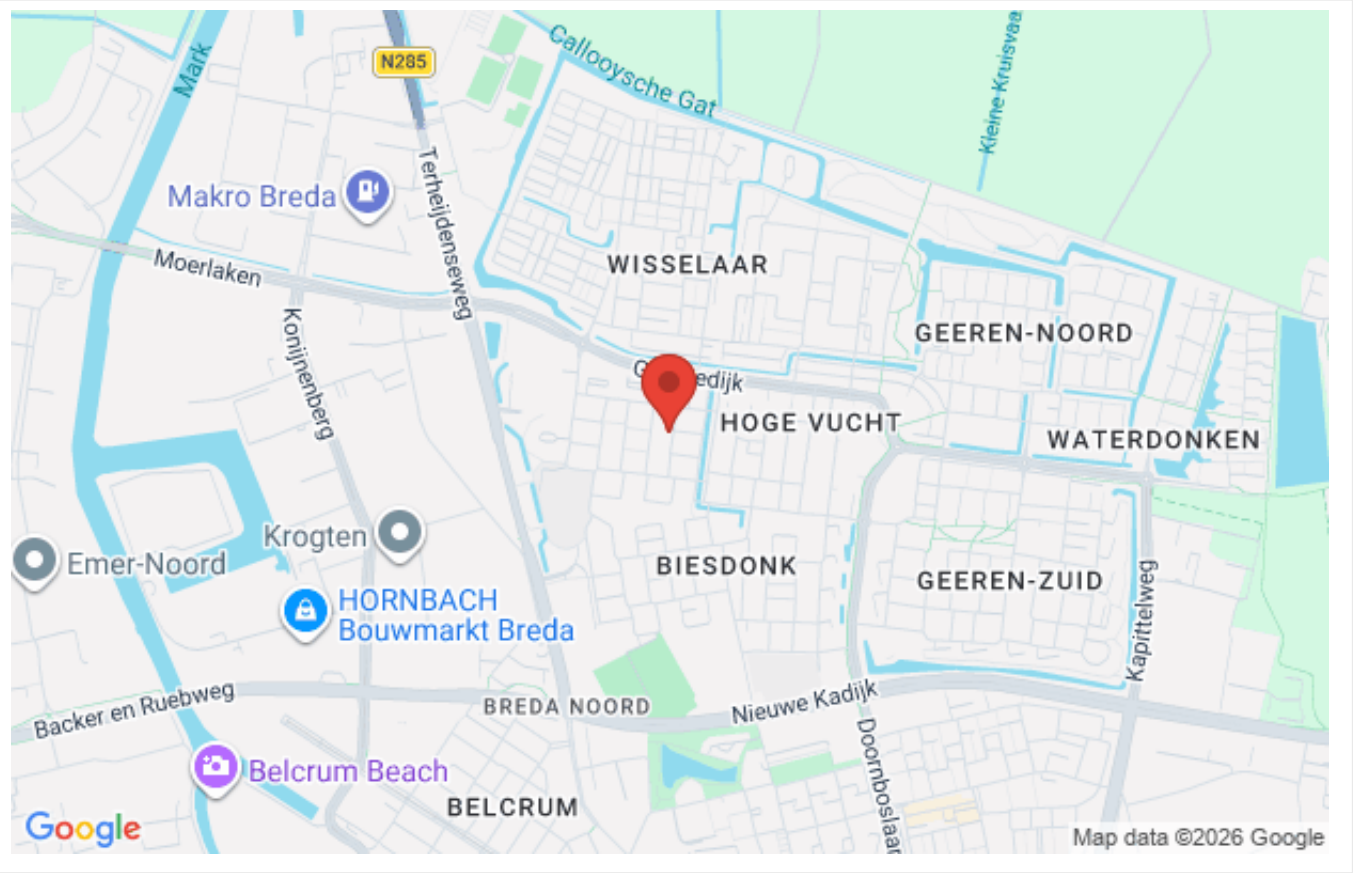
Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	3.00m bij 2.00m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	32 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 woensdag 23 september 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 woensdag 23 september 2026.

Je ontvangt na het bezichtigen bij het open huis een link om jezelf in te schrijven voor de loting. Inschrijven kan tot donderdag 24 september 2026 voor 15:00 uur, hierna sluit de inschrijfmogelijkheid onherroepelijk.

De uitslag van de loting wordt uiterlijk bekend gemaakt op maandag 28 september 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 in deze woning verwijderen. *

Instapklare eindwoning met vernieuwde keuken, moderne badkamer en zonnige tuin

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning waar je direct kunt wonen? Dan is deze goed onderhouden eindwoning in de populaire wijk Biesdonk zeker een bezichtiging waard.

De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een moderne keuken uit 2024, drie slaapkamers, een nette badkamer uit 2022 en een praktische zolderkamer. Daarnaast geniet je van een voor- en achtertuin met achterom en een vrijstaande stenen berging.

Bij binnenkomst kom je in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De moderne keuken is in 2024 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven en afzuigkap.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een eigentijdse badkamer uit 2022. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel, toilet (Sanibroyeur) en wasmachineaansluiting.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een overloop met dakraam en een ruime zolderkamer die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

De achtertuin is gelegen op het westen en biedt voldoende ruimte om te genieten van het buitenleven en beschikt over een achterom, buitenkraan en vrijstaande stenen berging.

Bijzonderheden

Eindwoning

Bouwjaar 1965

Moderne keuken uit 2024

Badkamer vernieuwd in 2022

Drie slaapkamers en een zolderkamer

Kunststof en houten kozijnen

Grotendeels voorzien van HR++ glas

Verwarming middels stadsverwarming

Achtertuin met achterom

Vrijstaande stenen berging

Gelegen in de geliefde wijk Biesdonk

Nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen

Benieuwd naar deze woning? Maak dan snel een afspraak voor het kijkmoment op woensdag 23 september 2026 en ontdek zelf de mogelijkheden die deze ruime eindwoning te bieden heeft.

Overige bijzonderheden:

- De gasmeter wordt verwijderd.

- Duurzaamheid en energietransitie

In het kader van de verduurzaming zal verkoper na het sluiten van de koopovereenkomst nog werkzaamheden aan

de woning laten uitvoeren. Hierbij wordt de gasaansluiting verwijderd, plaatst Ennatuurlijk een nieuwe afleverset met doorstroomapparaat en wordt de watertoevoer waar nodig aangepast of verplaatst.

Na plaatsing van de afleverset is de eigenaar een huurvergoeding verschuldigd van € 178,51 per jaar (prijsspeil 2026). Dit bedrag wordt verwerkt in de eerstvolgende jaarafrekening. Eventuele toekomstige tariefwijzigingen worden vastgesteld door de betreffende leverancier of beheerder.

- 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 woensdag 23 september 2026.

- De getaxeerde marktwaarde van de woning bedraagt € 410.000,- De woning wordt met KoopGarant verkocht met 15% korting voor € 348.500,- 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, WonenBredburg uit Breda (hier wordt in geen geval vanaf geweken):

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

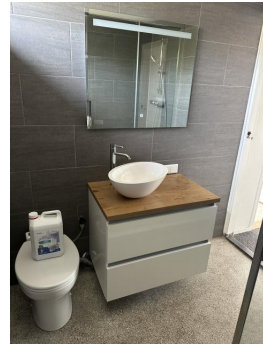
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



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.