





Willem van Oranjelaan 19


4837 AH Breda

Kenmerken

 ca. 248 m²

 ca. 1.110 m²

 5 Slaapkamers

 Breda, Ruitersbos

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl



“ Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis. ”

Uw contactpersonen



Pieter Ahsman

Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Marieke Woestenberg

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ m.woestenberg@vandersande.nl



Inhoud

04	De woning	44	Extra informatie
06	Begane indeling	49	Hypotheek
16	Eerste verdieping	50	Virtual tour
23	Multifunctionele ruimte	51	Onze dienstverlening
25	Tuin	52	Klanttevredenheid
30	Bijzonderheden	53	Ons team
32	Verkoper vertelt		
33	Plattegronden		
38	Breda, prachtige stad		
40	De wijk		
41	Wijkstatistieken		
42	Lijst van zaken		

De woning

Wonen aan de rand van het beeldschone Ruitersbos en op loopafstand van het Mastbos betekent een leven omringd door groen.

Een betere locatie kunt u zich niet wensen. Deze karaktervolle, vrijstaande woning komt met een carport en een multifunctioneel bijgebouw. Maar dat is nog niet alles: een berging én een verwarmd zwembad in de zuidelijk gelegen tuin maken het plaatje compleet.

Met vijf ruime slaapkamers en twee badkamers biedt dit huis ruimte voor eenieder. Of u nu een groot gezin heeft of gewoon van ruimte houdt, hier voelt iedereen zich thuis.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	9
Bouwjaar:	1903	Aantal slaapkamers:	5
Woonoppervlakte:	ca. 248 m ²	Aantal woonlagen:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 1.110 m ²	Tuinligging:	rondom
Inhoud:	ca. 1.245 m ³	Wijk:	Breda
		Energie label:	D



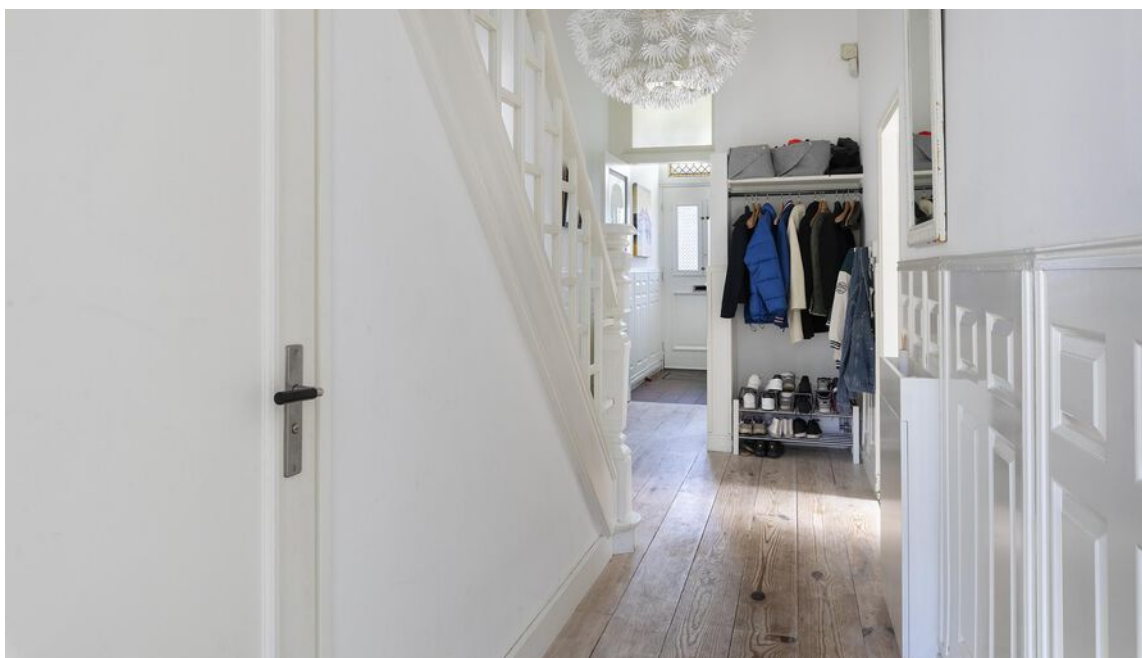
De achter- en zijtuin bieden een oase van privacy. U geniet hier van rustige momenten, volledig omringd door uw eigen stukje natuur.

In dit huis kunt u wonen en werken perfect combineren. Of u nu een eigen bedrijf aan huis wilt starten of een privékantoor wenst, de mogelijkheden zijn eindeloos. Niet alleen bent u omringd door natuur, maar ook de voordelen van de stad zijn binnen handbereik.

De villawijk 'Ruitersbos' staat bekend om haar gunstige ligging. Het stadscentrum van Breda, de charmante Ginnekenmarkt en uitvalswegen als de A16, A58 en A27 zijn makkelijk en snel te bereiken.

Dit is meer dan een huis; het is een levensstijl. Ervaar het comfort, de ruimte en de natuurlijke schoonheid die dit unieke woonhuis u biedt.

Grijp deze unieke kans en plan vandaag nog uw bezichtiging!



De indeling

Entree/hal met tochtdeur (met geëtst glas van Brusselse glazenier), meterkast (7 groepen, 3-fase en aardlekschakelaars).

Gang met bordes-trapopgang naar de 1e verdieping. De gang is voorzien van houten vloeren en wandlambrising.

Toiletruimte, met zwevend closet en fonteintje.

Slaap-/studeer-/werkkamer aan de voorzijde van de woning met toegang tot badkamer I, welke is voorzien van een ligbad, douche, vaste wastafel (2023) en toilet. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, dubbel glas aan de voorzijde waarboven authentiek glas-in-lood ramen (in dubbel glas) en 2 nieuwe op maat gemaakte kledingkasten.









Sfeervolle woonkamer met eiken houten vloer op een betonnen geïsoleerde vloer met vloerverwarming en een open haard. De woonkamer heeft diverse ramen en daardoor is er sprake van veel lichtinval. De glas-in-lood ramen in nieuw dubbel glas. Aan de zijzijde nieuw kozijn .

Vanuit de woonkamer is de tuinkamer toegankelijk welke een optimale beleving van de tuin geeft. De tuinkamer heeft een houten white wash-vloer en middels schuifpui heeft u toegang naar de tussen hal.

De keuken is aan de achterzijde gelegen met een L-vormige inrichting welke is voorzien diverse inbouwapparatuur zoals een 6-pits gas comfort met oven, afzuigkap, koel-/vriescombinatie (LG) combimagnetron (Miele), vaatwasser en diverse vaste kasten. Vanuit de keuken is de kelder op stahoogte bereikbaar.

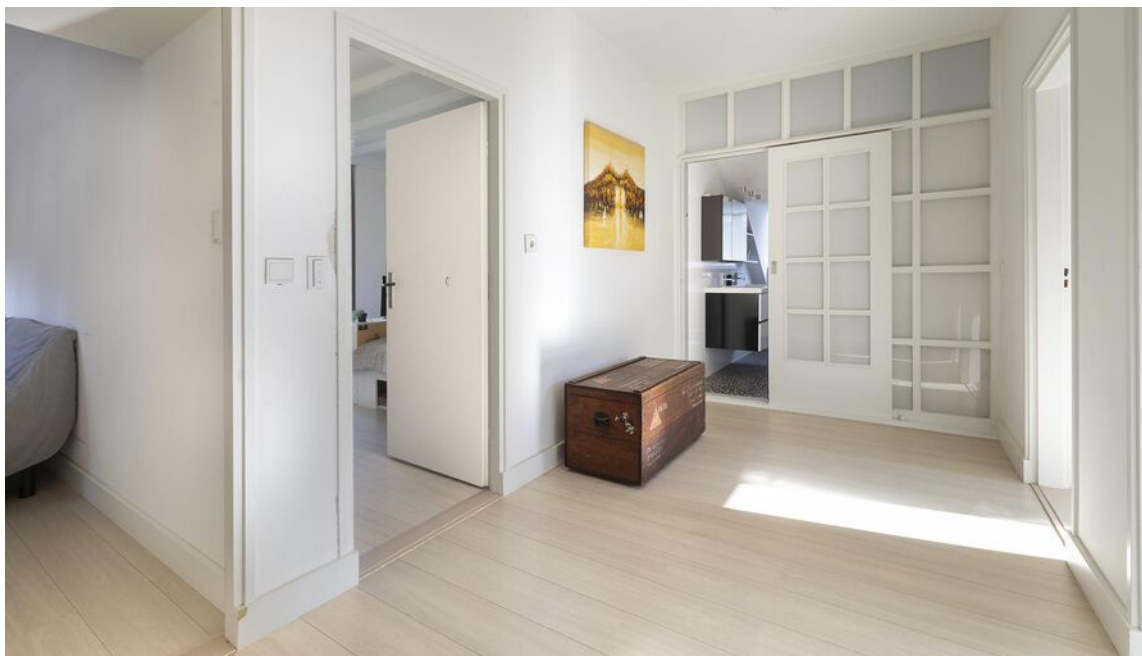
De kelder is op stahoogte. Tevens nieuwe combi ketel geïnstalleerd.











Eerste verdieping

Vanuit de overloop is er toegang tot slaapkamer I, II, III, IV en badkamer II. De airconditioning op de eerste verdieping kan zowel verwarmen als koelen. Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, met laminaat vloer, glasvezel behang wandafwerking en is voorzien van een dakkapel. Tevens is er een inbouwkast op maat aanwezig. Middels een klein vlizoluik heeft u toegang naar de vlizoruimte.

Slaapkamer II, gelegen aan de zijzijde, met laminaat vloer, verlaagd plafond met een walk-in closet. Tevens voorzien van een nieuw veluxraam en op maat gemaakt inbouwkast.

Slaapkamer III gelegen aan de achterzijde met laminaat vloer, vaste wastafel, gestuukte wandafwerking en is voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer IV, met laminaat vloer, gestuukte wand afwerking en met schuifdeur toegang tot inloopkast met op maat gemaakte kledingkast en nieuw velux-raam.

Badkamer II heeft een moderne uitvoering en is voorzien van een douche, dubbele wastafel in een meubel en een zwevend closet.



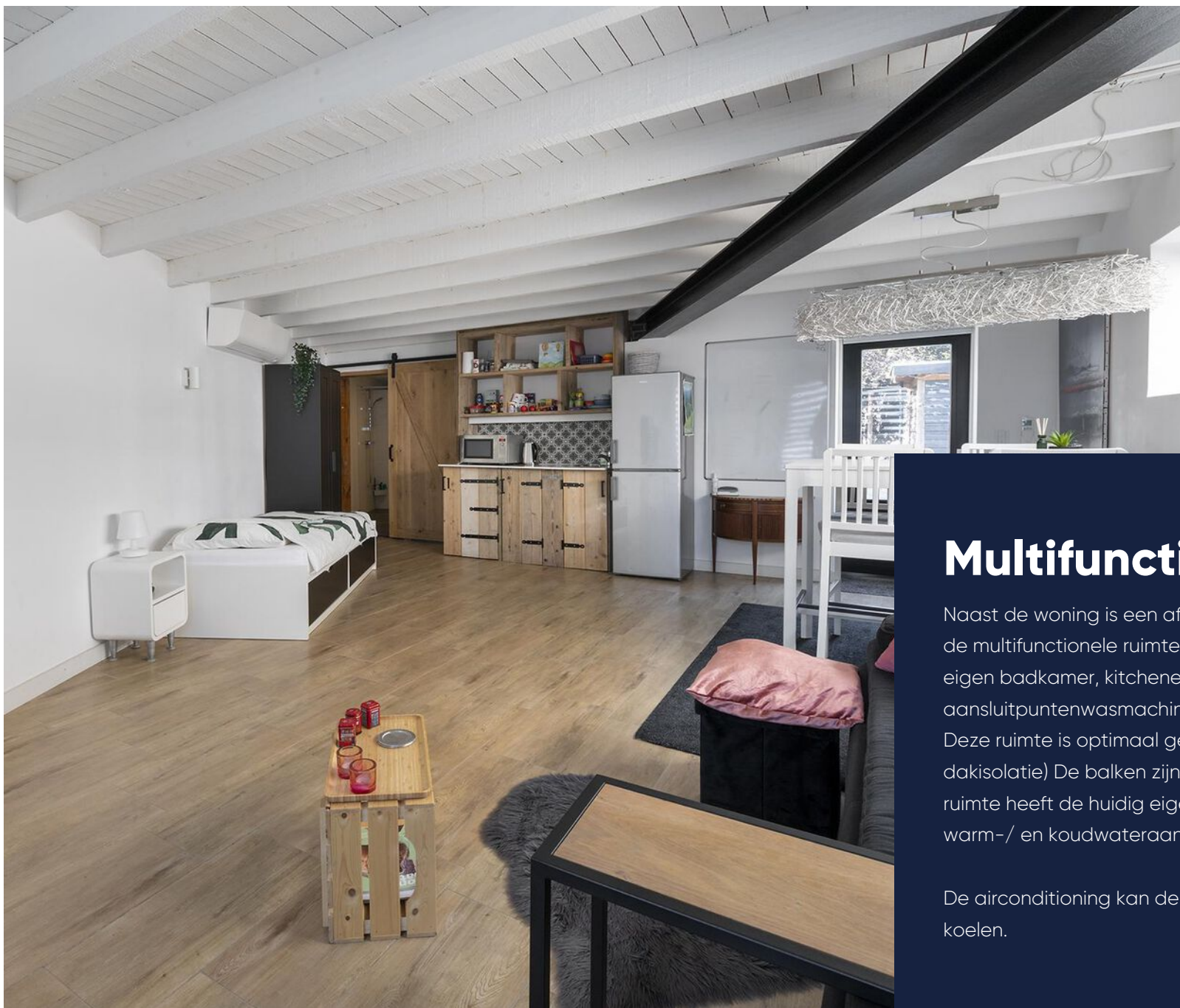












Multifunctioneel!

Naast de woning is een afgesloten inrit met daarnaast de multifunctionele ruimte. Deze ruimte is voorzien van eigen badkamer, kitchenette, toilet en aansluitpunten wasmachine en droger.

Deze ruimte is optimaal geïsoleerd (wand-/vloer- en dakisolatie) De balken zijn in het zicht. Achter deze ruimte heeft de huidige eigenaar een fitness ruimte met warm-/ en koudwateraansluiting en elektra.

De airconditioning kan de ruimte zowel verwarmen als koelen.





Tuin

De groene royale tuin op de zonzijde heeft een zwembad dat uit het zicht is gelegen. Aan het zwembad (8.00 x 3.50 mtr.) is een zonneterras met een poolhouse gelegen.

Een aparte berging biedt plaats voor bijvoorbeeld de fietsen en het tuingereedschap. De carport is aansluitend aan de berging.









Bijzonderheden

- Het pand is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing; (een aantal kozijnen zijn de afgelopen jaren vernieuwd)
- Ideaal familiehuis met 5 slaapkamers;
- Multifunctioneel bijgebouw;
- Verwarming en warmwater middels een eigen c.v.- combiketel; alle radiatoren zijn vernieuwd en in de woonkamer is vloerverwarming aangebracht in 2020 ;
- Al het glas in lood is in dubbel glas gezet;
- Airco's (verwarmen en koelen) op eerste verdieping en in de multifunctionele ruimte aangebracht;
- Op de slaapkamers zijn diverse inbouwkasten op maat gemaakt;
- Ten behoeve van het zwembad is een warmtepomp aangelegd en zijn er 16 Zonnepanelen geplaatst;
- Nagenoeg de gehele woning is voorzien van nieuw HR ++, geplaatst in 2020;
- Aan de voorzijde van de woning is een eigen oplaadpunt voor een elektrische auto aanwezig;



Bijzonderheden

- Omgeven door een fraaie en privacy biedende tuin;
- De begane grond is grotendeels voorzien van betonnen vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- Deze woning heeft voorlopig energielabel D;
- Indicatie huidig energieverbruik:

Gas 2.414 m³

Elektra 8.487 kWh

Water 224 m³

Gebaseerd op een 5 -persoonshuishouding.

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek gewijzigd kunnen worden.



Verkoper vertelt

Dit huis ligt op een unieke plek in Breda en geeft rust op een mooi centraal gelegen locatie. De prachtige tuin en het heerlijke zwembad liggen volledig vrij.

Het bejaardentehuis is eigenlijk de perfecte buurman / vrouw en de andere 2 'buur-huizen' liggen uit het zicht en ver van ons vandaan.

Het huis is ideaal voor een groot gezin met opgroeiende kinderen die dichtbij de stad, sportclubs, scholen en het prachtige Mastbos willen wonen. Perfect voor thuiswerkers of mensen met een praktijk aan huis. Maar ook heel geschikt voor gezinnen met pubers die veel vrijheid zullen ervaren.

Zo diende bij ons de multifunctionele ruimte als werkruimte gedurende de week en 'chillroom' in het weekend.

Voor ieder wat wils!

We hebben heel veel aan het huis verbeterd waardoor nu zowel de akoestische als de thermische isolatie optimaal zijn. In de ruime woonkamer is het erg prettig vertoeven bij de open haard of in de lichte serre waar iedere zonnestraal gedurende de dag binnenkomt.

Kortom echt een heerlijk huis en aanrader om te wonen!

Plattegrond

Begane grond



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Willem van Oranjelaan 19

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

■	Gebruiksoppervlakte wonen	200 m ²
■	Overige inpandige ruimte	12 m ²
■	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
■	Externe bergruimte	0 m ²

Plattegrond





Eerste verdieping

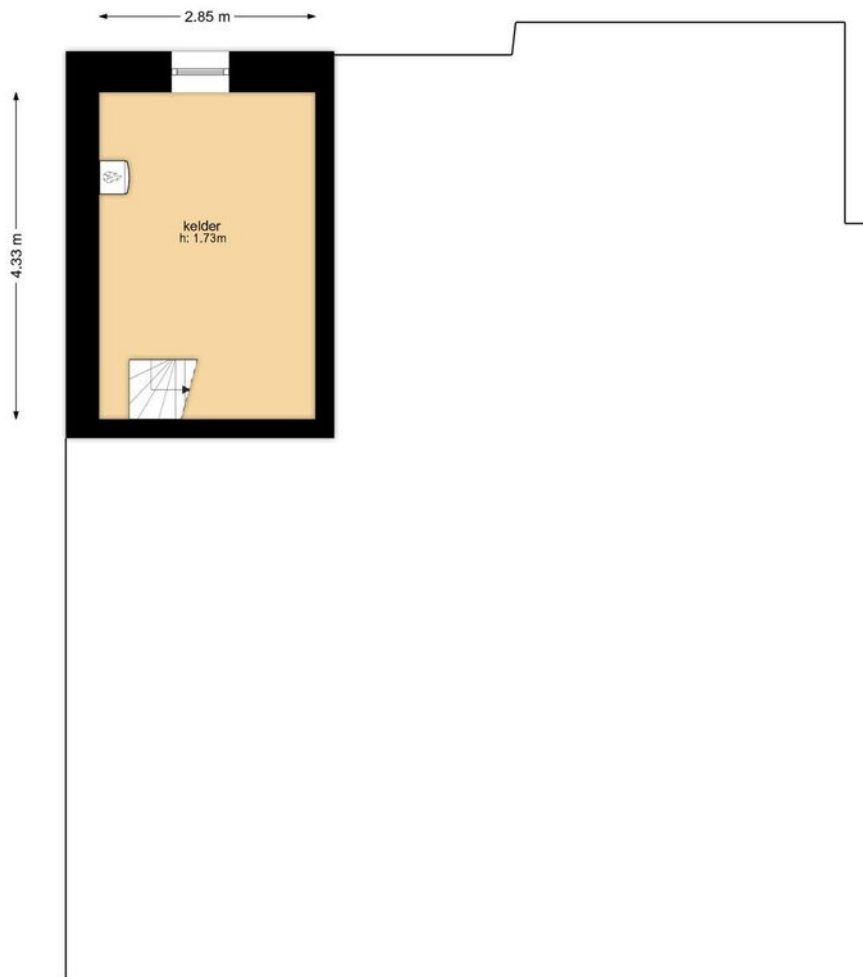


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Willem van Oranjelaan 19

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	200 m ²
	Overige inpandige ruimte	12 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²






De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Plattegrond

Eerste verdieping

Willem van Oranjelaan 19

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	200 m ²
	Overige inpandige ruimte	12 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²





Plattegrond

Multifunctionele ruimte

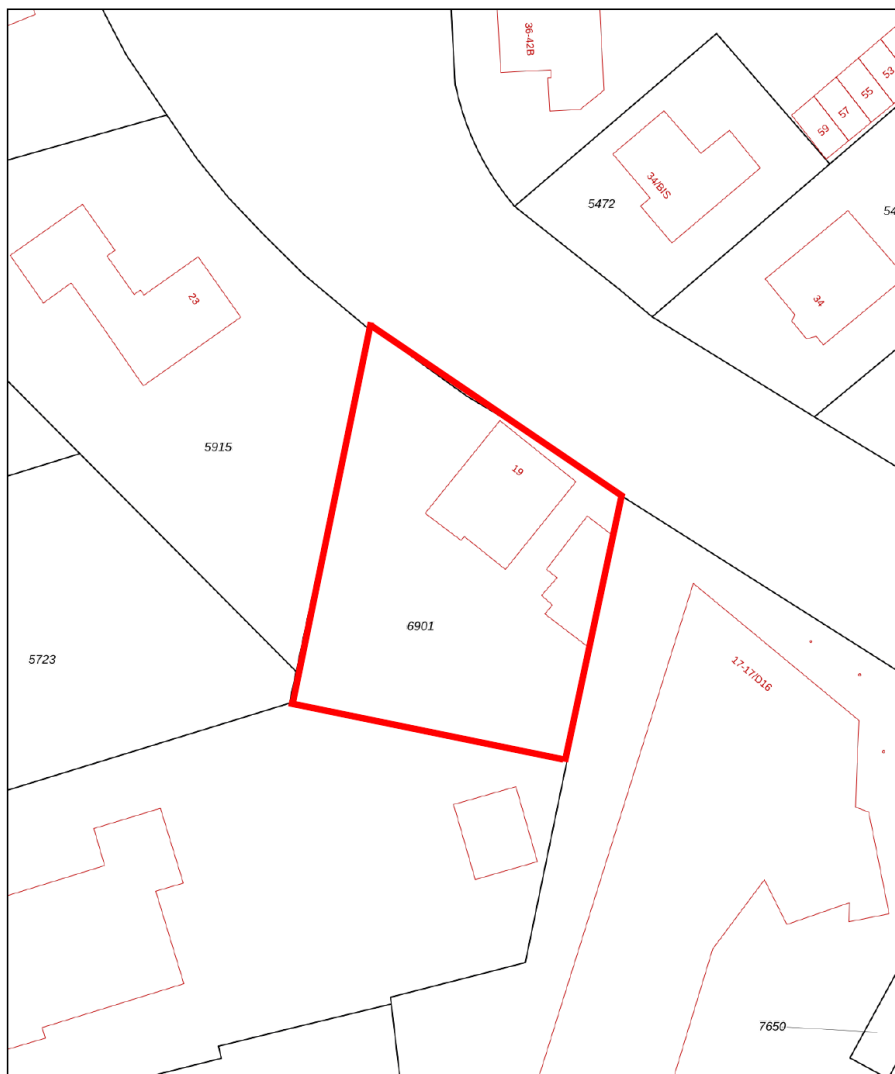



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Willem van Oranjelaan 19 Bijgebouw
De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	46 m ²
	Overige inpanidige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	38 m ²

Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
Huisnummer	Sectie E	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6901	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel,
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 databankrecht.

Kadastrale kaart

Gemeente: Breda
Sectie: E
Huisnummer: 19
Perceelnummer: 6901
Grootte: ca. 1.110 m²



BREDA

Over de stad

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum. Wonen in Breda betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide.

De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. En elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter



De wijk

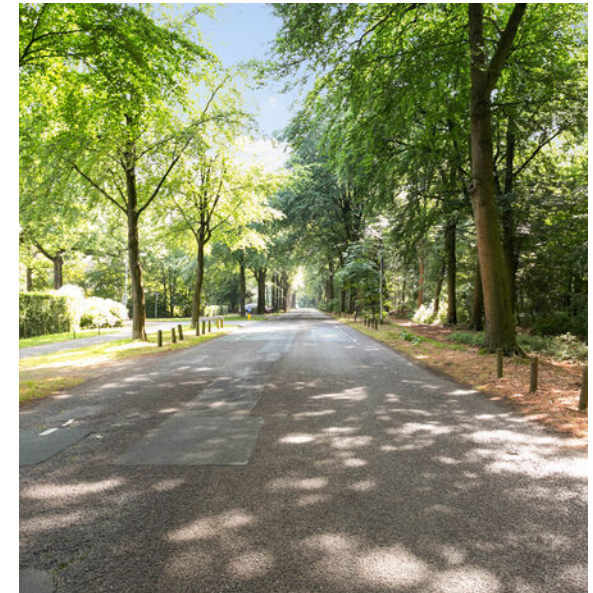
Ruitersbos

De wijk Ruitersbos wordt ook wel de 'goudkust van Breda' genoemd. Dit komt mede door, met name, het aanbod van riante vrijstaande woningen op forse percelen en dan ook nog eens aan de rand van het schitterende & rustgevende Mastbos. Dus voor absolute luxe & rust zit je goed in deze wijk. Het is er heerlijk vertoeven, terwijl je toch ook goed gelokaliseerd zit ten opzichte van allen benodigde voorzieningen.



”

'Goudkust' van Breda op een heerlijke en rustgevende locatie



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Breda / Ruitersbos



Mannelijke inwoners

46%



Auto(s) per inwoner

1,2 per huishouden



Middelbare school

1,9 km



De huisarts

700 m



Vrouwelijke inwoners

54%



De school

2,7 km



De supermarkt

1,5 km



Leeftijd

0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 14%

45 - 64: 26%

65+: 36%



Huishoudens

Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 24%



Koop / huur

Koop: 63%

Huur: 37%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- bijna alle kasten zijn inbouw kasten

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- lamellen
- jaloezieën

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer
- houten vloer(delen)
- laminaat

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron
- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- jacuzzi/whirlpool

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toiletrolhouder

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Kluis
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Oplaadpunt elektrische auto
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler

Tuin - Inrichting

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
X		
X		
X		
X		
X		
	X	
X		X
		X
		X
X		
X		
		X
		X
X		
X		

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - (sier)hek
 - vlaggenmast(houder)
 - Trampoline

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		

Extra informatie

Meer weten?

www.vandersande.nl

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Van der Sande Makelaars, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Van der Sande Makelaars, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.

1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Extra informatie

Meer weten?

www.vandersande.nl

Energielabel

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur.

De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Er is al wel een motie van het VVD en CDA aangenomen om het weer digitaal mogelijk te maken vanaf de zomer 2021, maar daarover is momenteel verder nog niks bekend.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen en/of definitief maken van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

De Hypotheekshop

- ✓ Duidelijk verhaal
- ✓ Compleet en onafhankelijk advies
- ✓ Het beste advies voor jouw persoonlijke situatie
- ✓ Vrijblijvend kennismaken
- ✓ Altijd dichtbij



Nieuwsgierig naar de werkwijze?

De Hypotheekshop

☎ 076 514 10 62

✉ hypotheekshop@vandersande.nl



Binnen kijken zonder afspraak?

Kijk op onze site voor onze video.

Scan hier de code
en bekijk alvast de
tour van de woning



Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Pieter Ahsman
Register Makelaar
/ Taxateur

☎ 06 50 21 86 75
✉ p.ahsman@vandersande.nl



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Robbin Trumpi
Register Makelaar
/ Taxateur

☎ 06 39 48 32 32
✉ r.trumpi@vandersande.nl



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Laura Elst
Kandidaat Makelaar

☎ 06 14 89 64 30
✉ l.elst@vandersande.nl



Kim Witteveen
Aankoopconsulent

☎ 06 12 81 33 68
✉ k.witteveen@vandersande.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,2

Op basis van 72 reviews



'Zeer goede en positieve houding. Straalt door. Communicatie liep zoals ik had gehoopt; goede bereikbaarheid, persoonlijk, snelle terugkoppeling. Opvallend is de eerlijkheid en de betrouwbaarheid.'

9,0 Een funda gebruiker
Geschreven op 3 februari 2021

'De betrokken makelaars van Van der Sande hebben goede marktkennis en zijn strategisch sterk en sympathiek.'

9,8 Een funda gebruiker
Geschreven op 08 april 2021

Aankoop gemiddelde

9,5

Op basis van 18 reviews



Ons team



Jan-Joost van Dijk

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ jj.vandijk@vandersande.nl



Pieter Ahsman

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Robbin Trumpi

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ r.trumpi@vandersande.nl



Laura Elst

Makelaar (K-RMT)

☎ 06 14 89 64 30

✉ l.elst@vandersande.nl



Kim Witteveen

Makelaar (K-RMT) | Aankoop

☎ 076 514 74 53 / 06 12 81 33 68

✉ k.witteveen@vandersande.nl



Marieke Woestenberg

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ m.woestenberg@vandersande.nl



Sigourney Kaldenhoven

Commercieel medewerkster (A-RMT)

☎ 076 514 74 53


✉ s.kaldenhoven@vandersande.nl

Aantekeningen

Wordt Breda uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1
4818 ST BREDA

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl

