



Liesboslaan 19

4813 EA Breda

Kenmerken

 ca. 159 m²

 ca. 365 m²

 3 Slaapkamers

 Breda, Princenhage

Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl



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

Uw contactpersonen



Jan- Joost van Dijk
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

📞 06 39 47 58 59

✉️ jj.vandijk@vandersande.nl



Sigourney Kaldenhoven
Commercieel medewerkster
(A-RMT)

📞 076 514 74 53

✉️ s.kaldenhoven@vandersande.nl



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Zolderverdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Wonen aan de Liesboslaan 19 in Breda betekent wonen in een van de mooiste lanen van het geliefde Princenhage in het westen van ons mooie Breda. Wonen in een 'dorp in de stad'. Deze karakteristieke eindwoning combineert sfeer, comfort en een fantastische ligging op een manier die je zelden tegenkomt. De woning is vanaf 2017 grondig opgeknapt en met zorg onderhouden. Authentieke elementen zijn bewaard gebleven, waardoor de woning volop charme uitstraalt, maar tegelijkertijd voldoet aan alle moderne woonwensen.

Bij binnenkomst valt direct op hoe ruim en licht de woning is. De en-suite kamer en de aangrenzende tuinkamer zorgen voor een fijne, open leefruimte met veel mogelijkheden, op een speelse manier. De moderne keuken en badkamer sluiten naadloos aan op de rest van het huis: stijlvol, fris en functioneel. Op de verdiepingen vind je drie slaapkamers, waarbij de slimme indeling boven de gang zorgt voor extra breedte en dus comfort.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	6
Bouwjaar:	1924	Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	ca. 159 m ²	Aantal woonlagen:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 365 m ²	Tuinligging:	zuid
Inhoud:	ca. 562 m ³	Wijk:	Princenhage
		Energielabel:	C



De woning

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk. De grote achtertuin ligt op het zonnige & gewilde zuiden en is een echte blikvanger met uitzicht op de historische molen. Achterin de tuin staat een tof & multifunctioneel tuinhuis dat je kunt inrichten als thuiswerkplek, gym, hobbyruimte of gewoon als een gezellige plek om met een glas wijn en de haard aan te ontspannen.

De ligging is zoals je die maar zelden treft: een rustige laan in een buurt met een (h)eerlijke 'doe maar lekker normaal' sfeer, op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen. Je zit hier dichtbij de dorpskern van Princenhage, met z'n gezellige winkeltjes en horeca, én binnen no-time in de Bredase binnenstad, in de natuur of op de snelweg richting de rest van het land.

Liesboslaan 19 is een instapklare woning met karakter, ruimte, luxe en een geweldige ligging. Een plek waar je je meteen thuis voelt en jarenlang met plezier kunt wonen. Benieuwd of dit jouw volgende hoofdstuk wordt? Bel of mail ons voor een bezichtiging: we laten het je met plezier zien!



Gang, met (open)
trapopgang, toegang tot
de woonkamer,
eetkamer, kelder,
vestibule, het toilet en de
keuken.

Begane grond

Sfeervolle entree / vestibule / tochtportaal, met de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars, dag- en nachtstroom tarief meter), garderobenis en kast. Via de vestibule is de gang bereikbaar.

Handige kelder (deels op stahoogte), met watermeter, water ontharder (op zout en afvoer, eigendom, 2018, blijft achter) en toegang tot de kruipruimte onder de woning.

Toilet (2017), met zwevend closet, ventilatie en fonteintje.



Begane grond

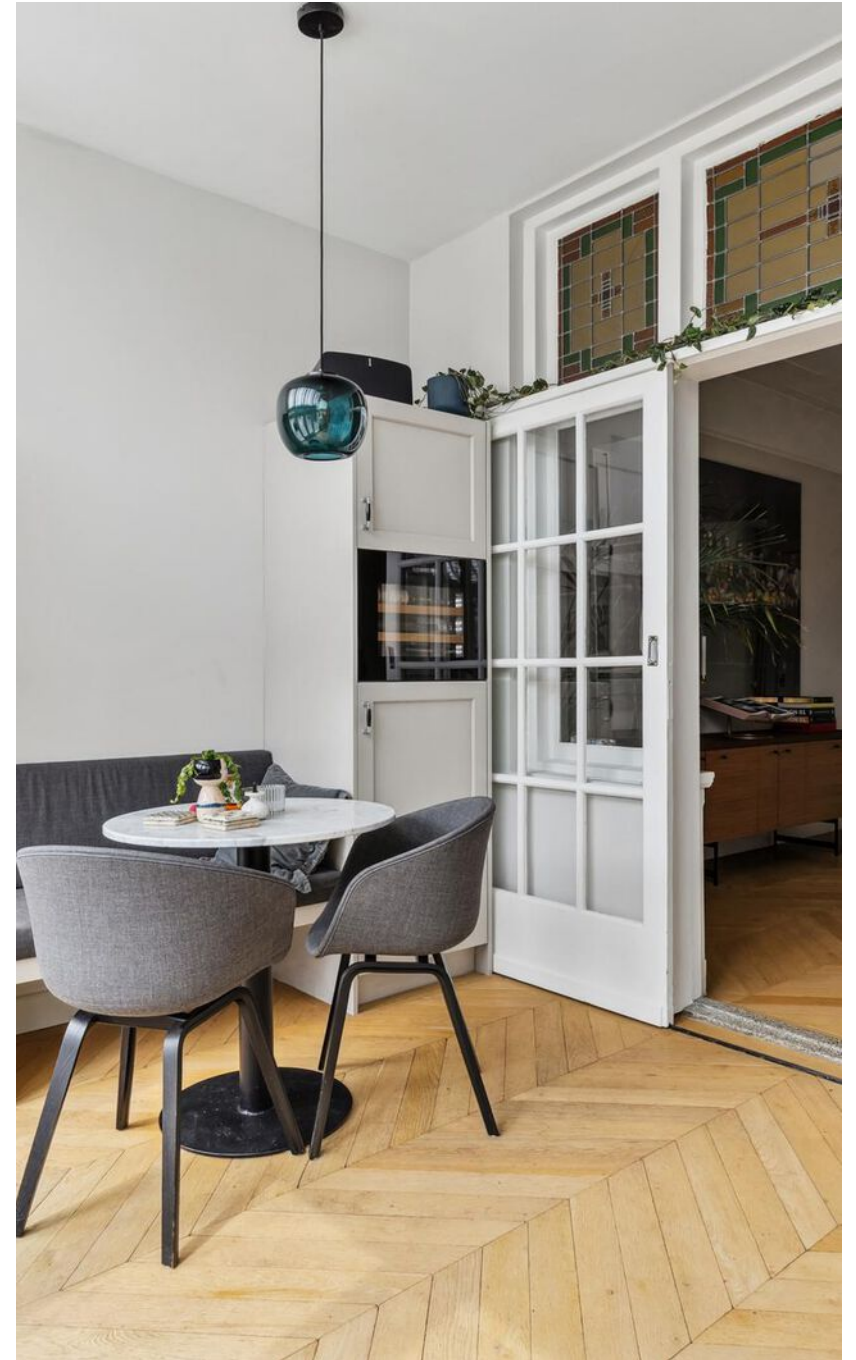
Woonkamer / voorkamer, gelegen aan de voorzijde, met en-suite deuren, sfeervolle erker en gashaard. Via de woonkamer is de eetkamer bereikbaar. Begin april 2025 -ja zo kort ;-)- zijn de bank en marmeren tafel in de woonkamer gezet (nieuw), deze zijn ter overname.

Eetkamer, tussenin gelegen, met en-suite deuren en kasten. De hal, woonkamer en tuinkamer zijn te bereiken via de eetkamer.

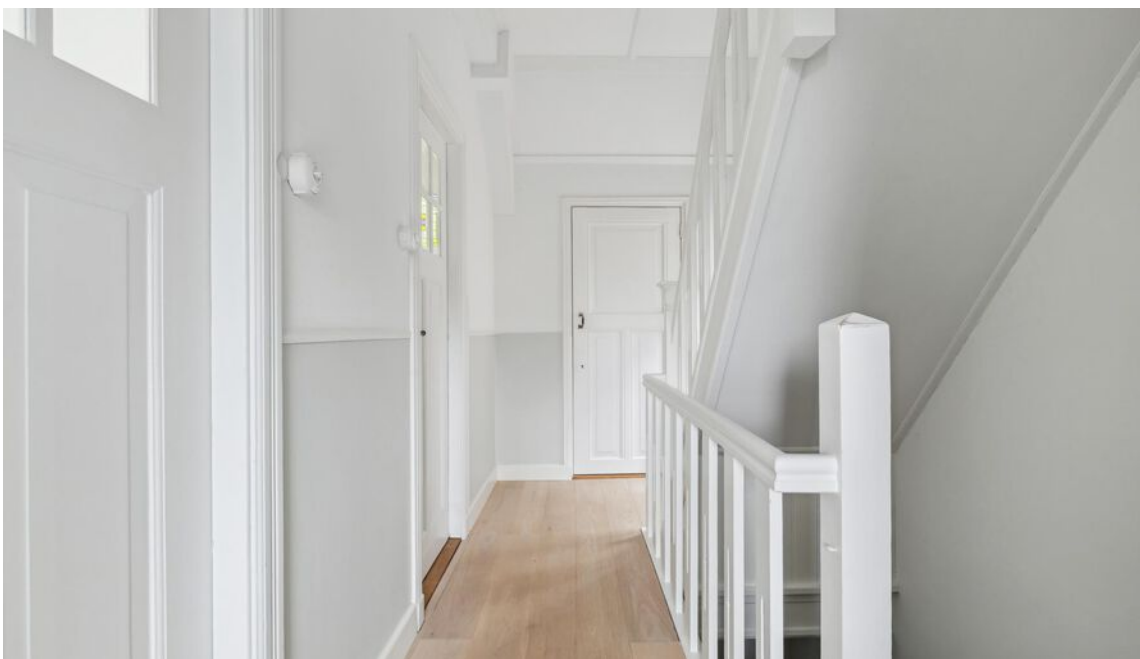
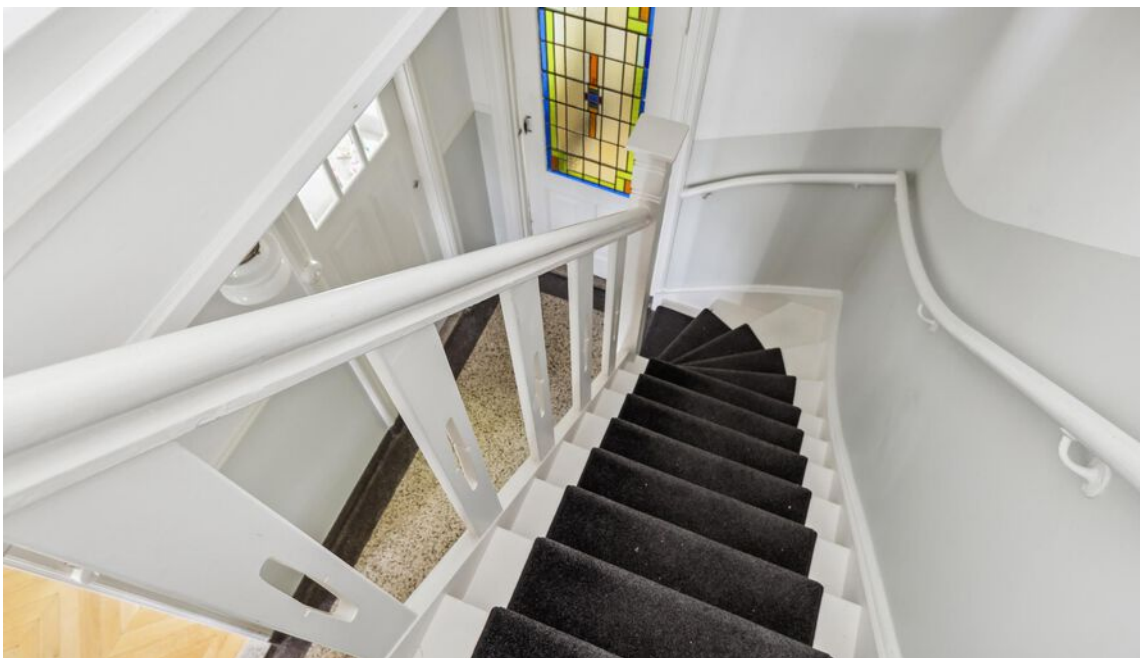
Tuinkamer, gelegen aan de achterzijde, met openslaande tuindeuren en wijn klimaat koelkast in de gezellige zithoek van de keuken. De tuinkamer staat in verbinding met de keuken en eetkamer.

Open & moderne keuken (2017), met schier eiland, met marmeren werkbladen, koelkast, vriezer (2,5 lade), combi oven/magnetron, combi stoom/oven, 5-pits gasfornuis, afzuigkap (naar buiten), quooker (met bruis functie), vaatwasser, rvs spoelbak, toegang tot de tuinkamer, loopdeuren naar de tuin en gang.









Eerste verdieping

Overloop, met (open) trapopgang, ruime inbouwkast (met ook de omvormer van de zonnepanelen), badkamer, slaapkamer I en II.

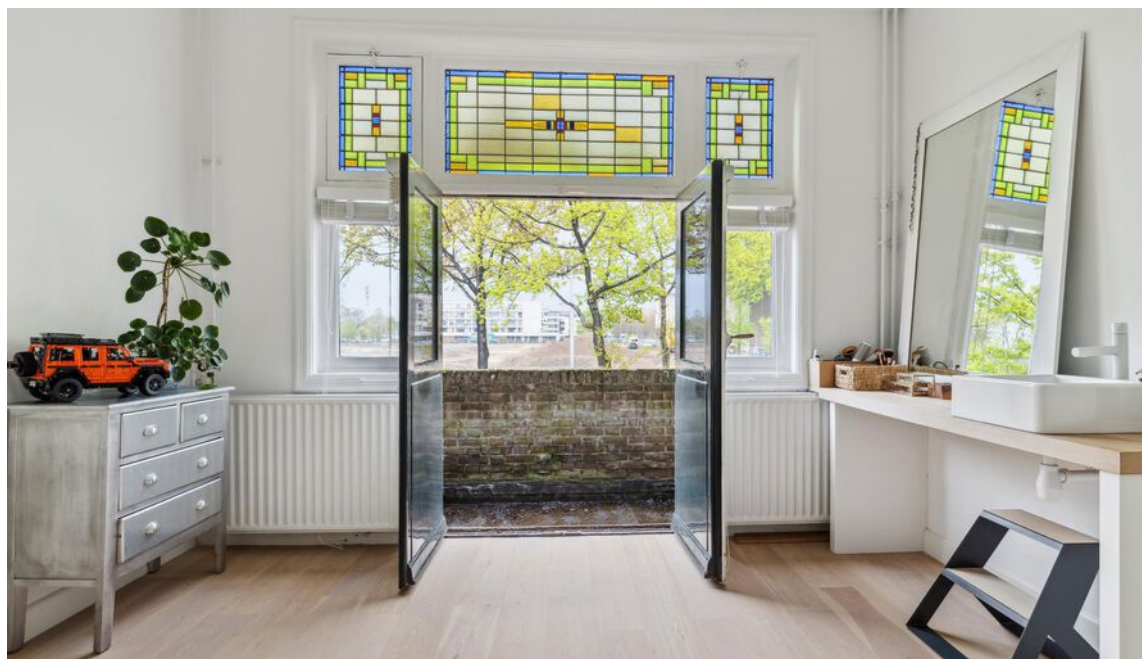
Moderne badkamer (2017), deels betegeld (massief marmer tegelwerk), met design radiator, inloopdouche, zwevend closet, duo ligbad, grote wastafel met 2 inbouwkransen, elektrische vloerverwarming, ventilatie en dakkapel.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde van de woning, met 2 inbouwkasten, groot dakraam (met rolluik, elektrisch en op zonne-energie), airconditioning (2023, verwarming & koeling) en dakkapel.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde van de woning, met 2 inbouwkasten, en openslaande deuren naar een klein balkon.

Klein balkon, gelegen aan de voorzijde, op het oosten.









Zolder verdieping

Overloop, met de Cv-ketel (eigendom, Remeha Tzerra, 2017, maatwerk kasten onder de schuine kanten voor opbergruimte en toegang tot de zolderslaapkamer III.

Zolderslaapkamer III, onder de schuine kap gelegen, met 2 dakramen, bergruimte achter schotten en inbouwkast. met ook de wasmachine aansluiting en plek voor droger (er op).





Tuin

Voortuin met verlichting.

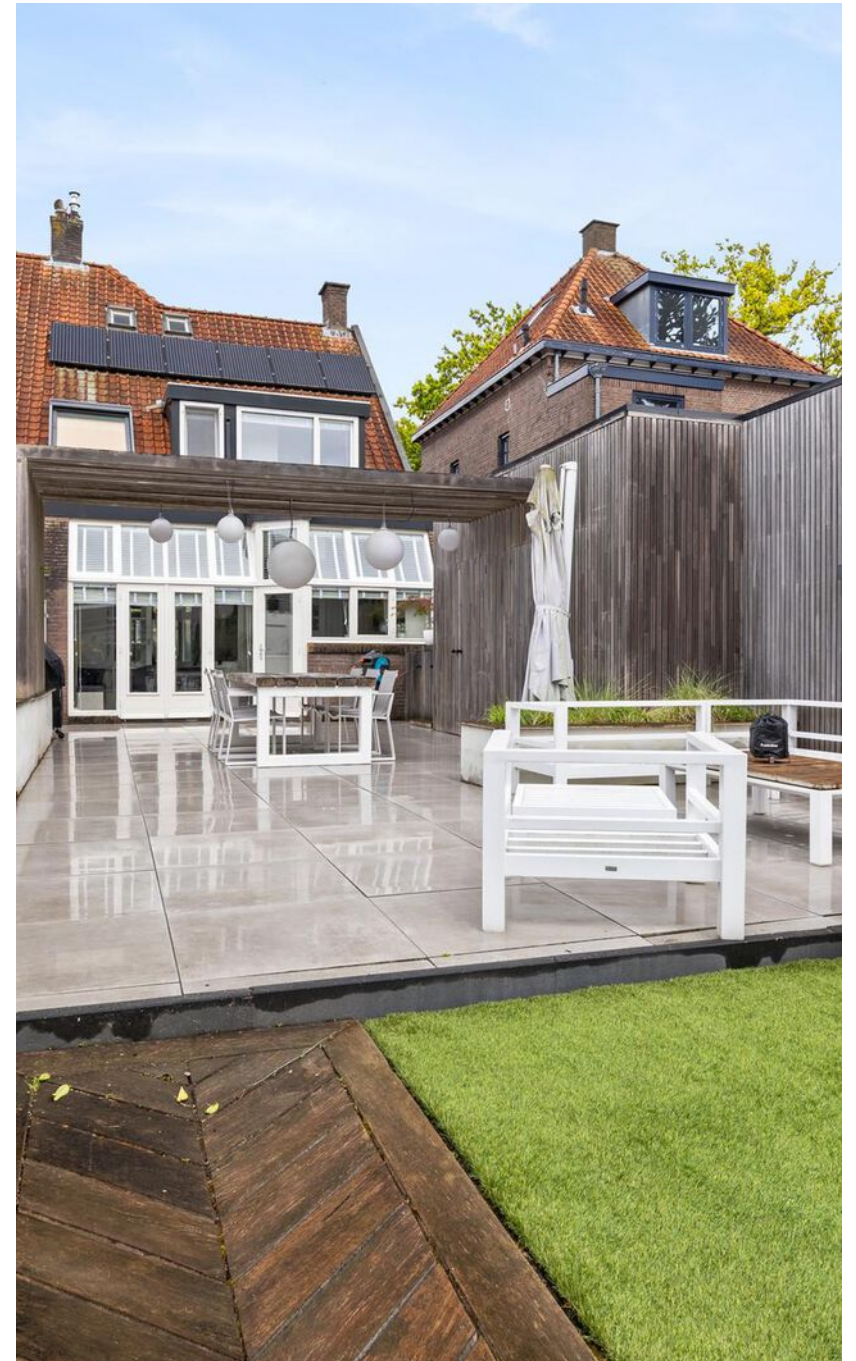
Riante & diepe achtertuin (met een totale oppervlakte van circa 235m), gelegen op het zonnige & gewilde zuiden (zzw), met het bijgebouw, elektra, verlichting, waterpunt, ombouw voor de kiko's, 2 ruime bergkasten en de 'voor-om' (achterom via gedeelde gang met de bureen naar de voorzijde / Liesboslaan). Er is ook een gaaf lichtplan in de tuin wat zorgt voor extra sfeer & gezelligheid.

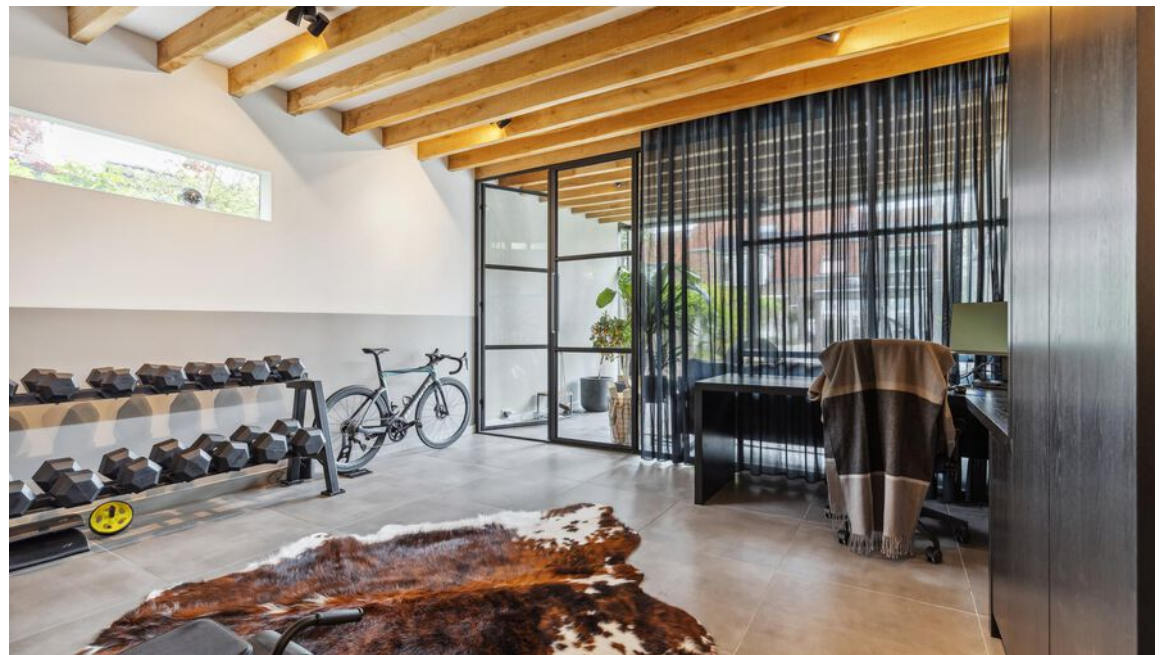
BIJGEBOUW

Multifunctioneel bijgebouw bestaande uit 2 gedeeltes:

Tuinkamer, met toffe (hang)hout haard, schuifwand naar de tuin en openslaande deuren naar multifunctionele ruimte 2.

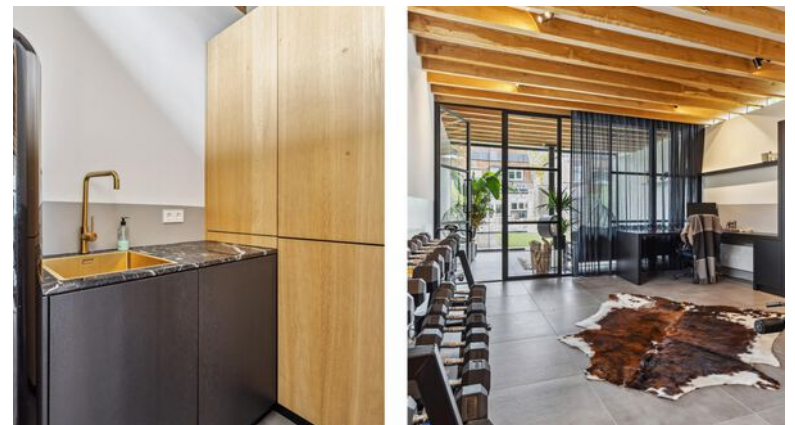
Multifunctionele werk-/hobbyruimte, met toilet en kitchenette.





Bijzonderheden

- De multifunctionele werk-/hobbyruimte heeft een oppervlakte van ca. 32m² en voldoet aan de eisen van een woonruimte. Deze m² zijn daarom bij de woonoppervlakte opgeteld en separaat in het meetrapport benoemd;
- De achterom (naar de voorzijde van de straat) betreft een recht van overpad;
- De woning is op de begane grond 'vrijstaand' en boven een eindwoning;
- Een eindwoning is een hoekwoning zonder grond naast de woning;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De voordeur en slaapkamer II (voorzijde) hebben enkele beglazing en de woonkamer aan de voorzijde heeft voorzet ramen.
- Het pand heeft grotendeels houten en deels kunststof kozijnen;
- Er zijn 19 zonnepanelen die elektriciteit opwekken en achterblijven, waarvan 9 uit 2015 en 10 uit 2022 (allemaal eigendom en blijven achter);
- Glasvezel ligt tot aan de voordeur;
- Er is een alarm installatie aanwezig (blijft achter);
- De vloer is in 2015 geïsoleerd;
- De water ontharder blijft achter;
- Begin april 2025 -ja zo kort ;- zijn de bank en marmeren tafel in de woonkamer gezet (nieuw), deze zijn ter overname;
- De zonnepanelen hebben afgelopen jaar circa 3.613 kWh opgeleverd;
- Deze woning heeft energielabel C;
- Indicatie huidige energieverbruik:
Gas circa 1.006 m³ per jaar;
Elektra: circa 4.138 kWh per jaar (exclusief teruglevering)
Gebaseerd op een 2-persoonshuishouding.



Verkoper vertelt

De eerste reactie van vrienden en familie bij het horen dat wij ons huis verkopen is;

" waarom gaan jullie weg? Jullie wonen zo perfect?"

En wij hebben ons ook lang afgevraagd hier wel weg te willen.

Mijn partner is hier op pas later bij in komen wonen en eigenlijk is het hebben van een plek samen het enige antwoord op die vraag.

Met grote zorg voor ons prachtige huis heb ik bij elke keuze mezelf afgevraagd, staat dit wel bij de woning? De woning is al langer dan ik hier en zal er waarschijnlijk ook nog langer blijven.

Ik heb geprobeerd alleen te werken met "echte" materialen.

Steen, hout en staal. En de authenticiteit van het huis te benadrukken en behouden.

Eigenlijk zou je een keer in de avond hier moeten zijn, het is zo ontzettend rustig. Echt heerlijk.

De tuin is prachtig en gezellig verlicht, diverse plekken om fijn te zitten.

De zitkamer met de haard is een intieme, warme plek.

Het tuinhuis met haard geeft je een vakantie gevoel en de werkplek / gym ongekend praktisch.

Het uitzicht op de molen en de kerk geven je een gevoel van thuiskomen en de tuin op een zomerse dag waant je in het buitenland.

Als we nog even doorgaan gaan we haast weer twijfelen...

Plattegrond

Begane grond



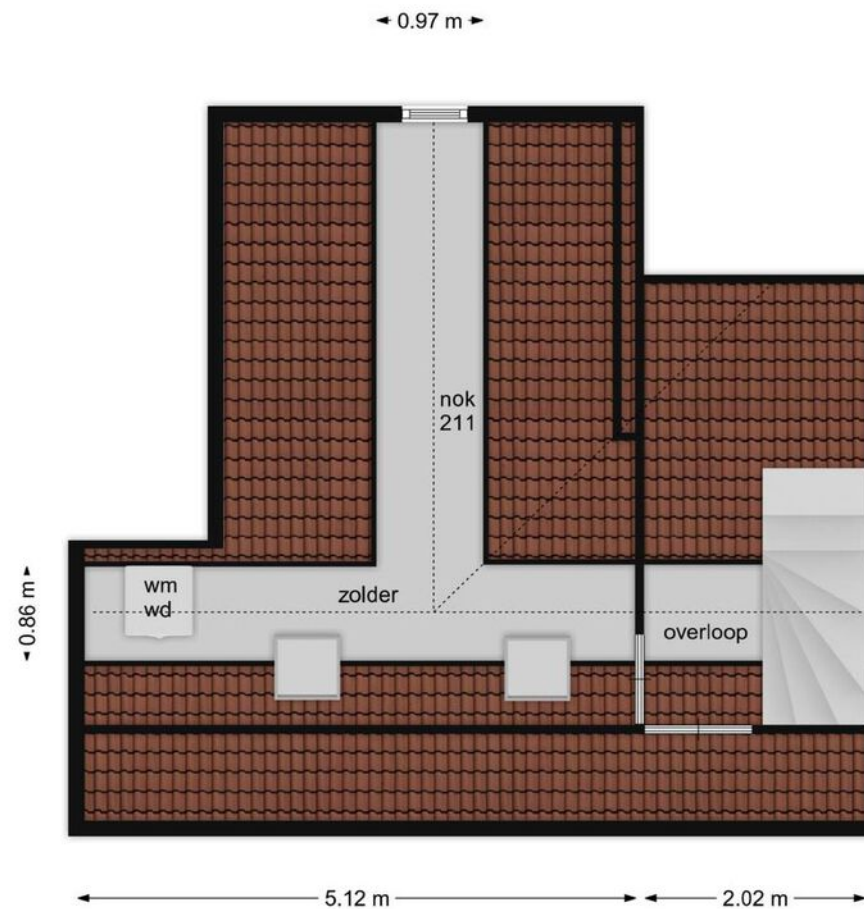


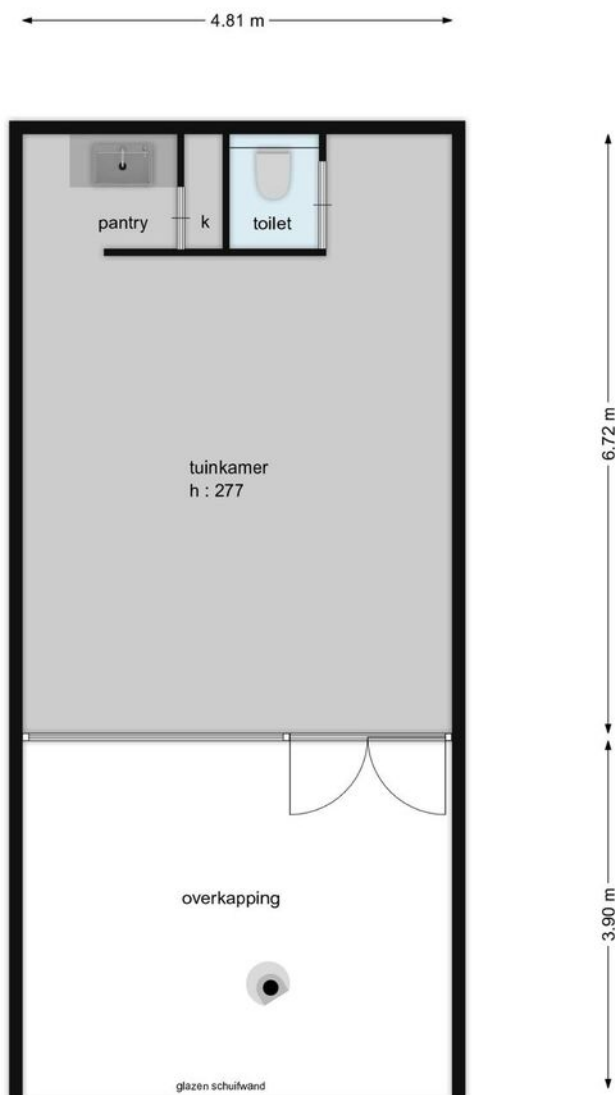
Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

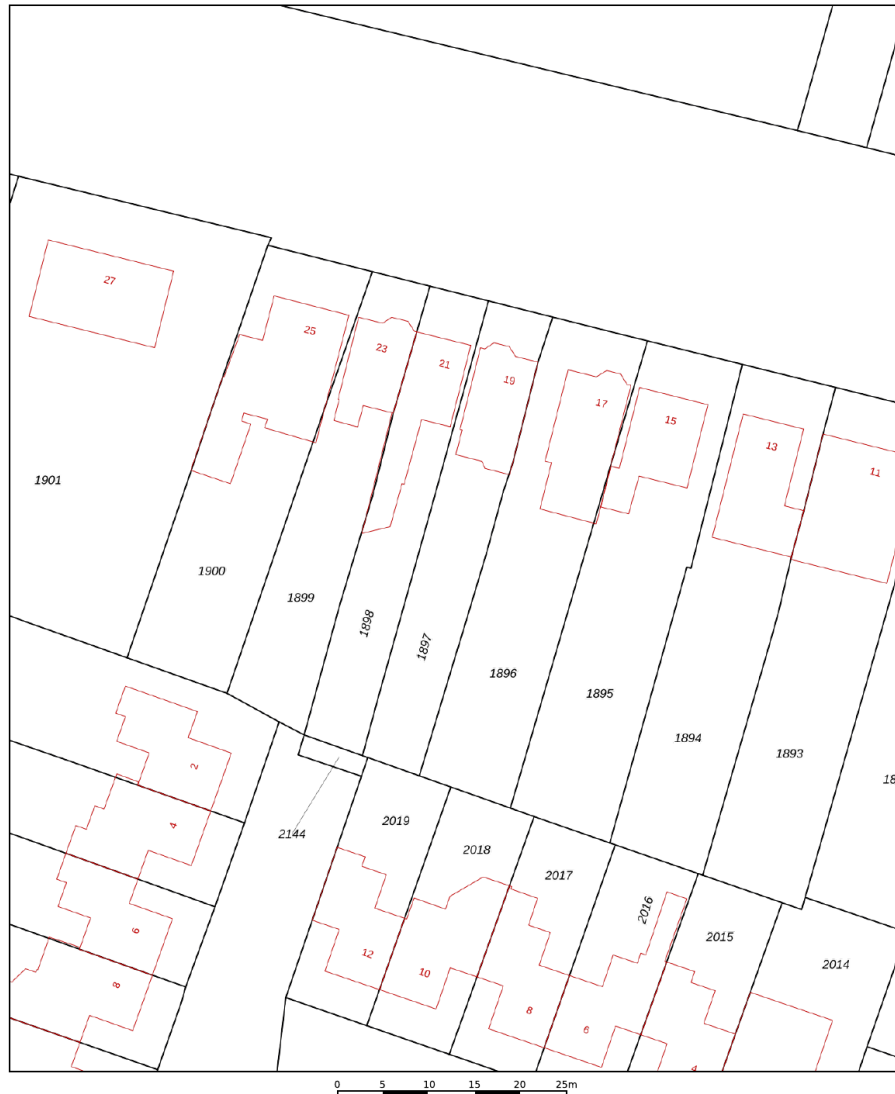
Zolderverdieping





Plattegrond

Tuinhuis



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Princenhage
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1897
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2025 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 databankenrecht.			

Kadastrale kaart

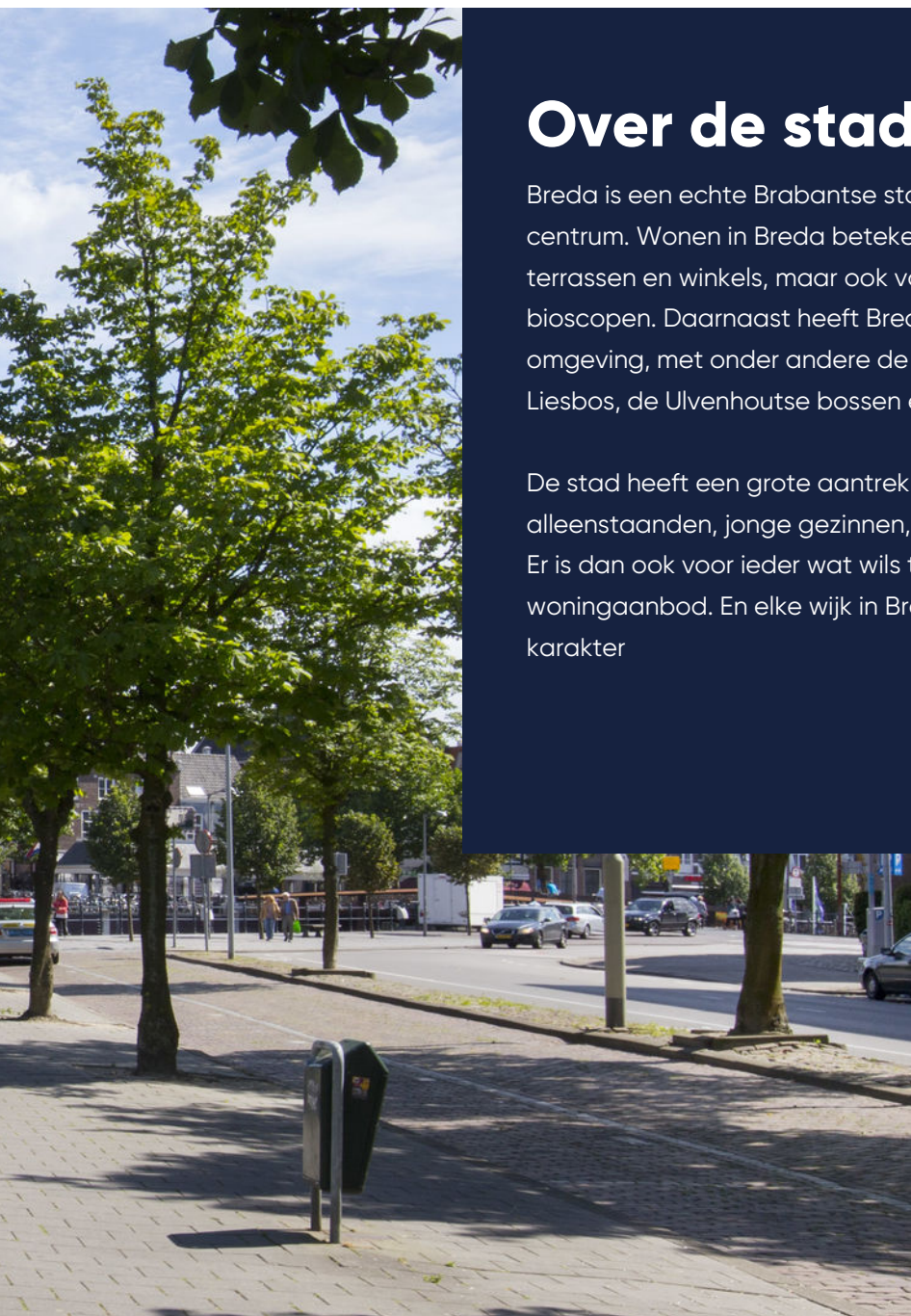
Gemeente: Princenhage
Sectie: F
Huisnummer: 19
Perceelnummer: 1897
Grootte: 365 m²



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

Princenhage

Princenhage ligt aan de westelijke rand van ons mooie Breda en is echt een 'dorp in de stad' met een (h)eerlijke & verfrissende 'doe-maar-lekker-normaal' cultuur. Een wijk waar nog gevraagd wordt hoe het met je gaat in plaats van wat voor werk je doet. Het pittoreske 'Aogse Marktje' is in 2019 vernieuwd, met behoud van de historische kenmerken en details. Kneuterig, hecht & gezellig en rijk aan een flink verenigingsleven met energieke vrijwilligers. Mensen kennen elkaar vaak ook wel. Er wonen ook nog veel oude & rasechte Bredanaars, wat de laatste jaren enorm aangevuld is met import; wat zorgt voor een leuke mix. De wijk is namelijk echt enorm toegenomen in populariteit. Er zijn veel verschillende soorten bebouwing te vinden en dat brengt zeer diverse bewoners met zich mee. vele voorzieningen zijn in Princenhage zelf te vinden. De sfeer 'proef' je zowel letterlijk als figuurlijk het beste op de Markt zelf, waar je gerust een Brabants kletspraatje aan kan knopen!



”

Een wijk met een
heerlijke 'doe-
maar-lekker-
normaal' cultuur.



Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren
- Shutters erker
- Zonne-energie Rolluik Velux raam

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- parketvloer
- houten vloer(delen)
- plavuizen

Overig, te weten

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

- spiegelwanden

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- Wijnkoelkast
- Stoomoven

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

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

31

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.

Bedenktime

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 mogelijkwerijs 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.

Verhuurvergunning

Koper is bekend met de verhuurvergunning opkoopbescherming. Dit betekent dat het in bepaalde gevallen niet is toegestaan de woning te verhuren, tenzij hiervoor een verhuurvergunning wordt afgegeven door de gemeente. Of de woning onder deze regeling valt, hangt onder andere af van de WOZ-waarde en andere gemeentelijke voorwaarden. Uitzonderingen zijn mogelijk, maar alleen als aan de gestelde eisen wordt voldaan. Het is de verantwoordelijkheid van koper om zelf na te gaan of het beoogde gebruik van de woning is toegestaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van de gemeente Breda: www.breda.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming.

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



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



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



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!



Pieter Ahsman
Register Makelaar
/ Taxateur

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



Jan-Joost van Dijk
Register Makelaar
/ Taxateur

☎ 06 39 47 58 59
✉ jj.vandijk@vandersande.nl



Robbin Trumpi
Register Makelaar
/ Taxateur

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



Kim Witteveen
Aankoopconsulent

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



Laura Elst
Kandidaat Makelaar

☎ 06 14 89 64 30
✉ l.elst@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

Register Makelaar / Taxateur

☎ 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



Lorraine Smittenaar

Commercieel medewerkster

☎ 076-5147453 / 06-83408955

✉ l.smittenaar@vandersande.nl

11/11/2019

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