





**Bavelselaan 209**


**4834 TB Breda**

## Kenmerken

 ca. 176 m<sup>2</sup>

 ca. 336 m<sup>2</sup>

 5 Slaapkamers

 Breda, Ginneken

## Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 [info@vandersande.nl](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)



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

## Uw contactpersonen



**Laura Elst**  
Makelaar (K-RMT)

☎ 06 14 89 64 30

✉ [l.elst@vandersande.nl](mailto:l.elst@vandersande.nl)



**Marieke Woestenberg**  
Commercieel Medewerker

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [m.woestenberg@vandersande.nl](mailto:m.woestenberg@vandersande.nl)





## Inhoud

---

- 04 De woning
- 06 Entree/hal
- 07 Wonen en koken
- 15 Studeerkamer
- 17 Eerste verdieping
- 26 Zolderverdieping
- 30 Tuin
- 35 Bergruimte
- 36 Bijzonderheden
- 37 Plattegronden
- 40 Breda, prachtige stad
- 43 De wijk
- 44 Wijkstatistieken
- 45 Lijst van zaken
- 47 Extra informatie
- 52 Hypotheek
- 53 Virtual tour
- 54 Onze dienstverlening
- 55 Klanttevredenheid

---

## De woning

---

Ontdek deze schitterende, royale woning met een riante uitbouw aan de achterzijde, waar ruimte en comfort samenkomen. Met maar liefst vier ruime slaapkamers en twee luxe badkamers is er voldoende plek voor het hele gezin. De grote open keuken vormt het hart van het huis en biedt volop mogelijkheden voor culinaire hoogstandjes. Daarnaast is er beneden nog een extra kamer die ideaal is als werkkamer of speelkamer. Deze woning biedt alles wat je zoekt voor comfortabel en stijlvol wonen.

Wil jij een Virtual Reality beleving ervaren en wil je de zon- en schaduwstand zien van deze woning? Ga dan snel naar de website van Van der Sande Makelaars voor nog meer gave belevingen bij deze woning!

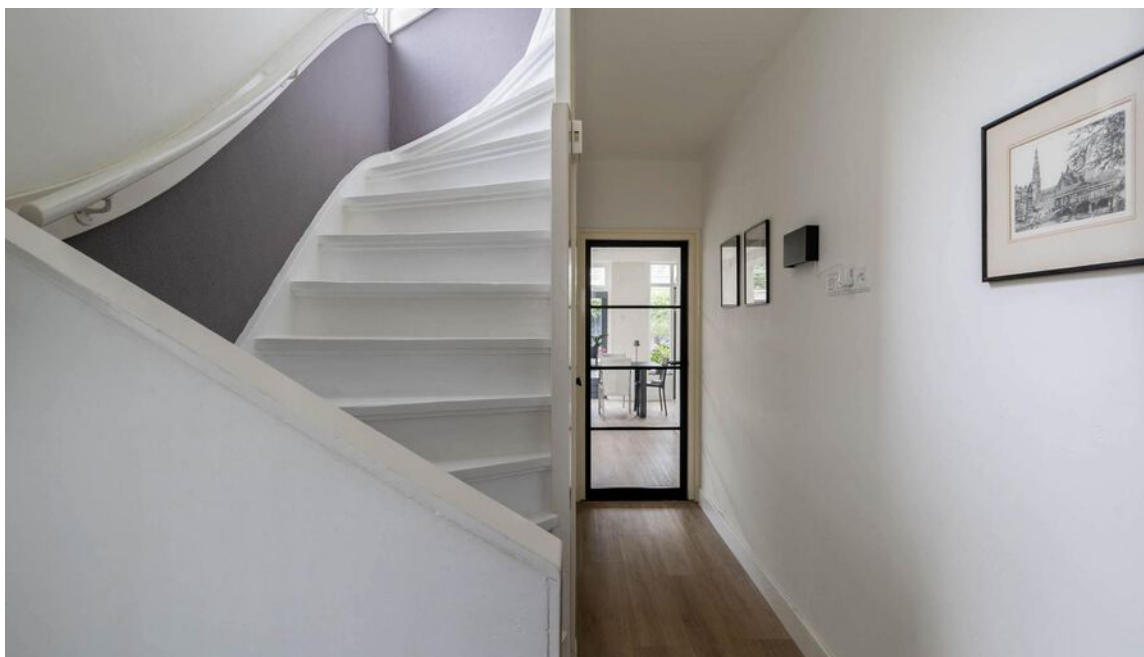






## Specificaties

<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Bouwjaar:</b>	1959	<b>Aantal slaapkamers:</b>	5
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 176 m <sup>2</sup>	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 336 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	noord
<b>Inhoud:</b>	ca. 693 m <sup>3</sup>	<b>Wijk:</b>	Ginneken
		<b>Energie label:</b>	C



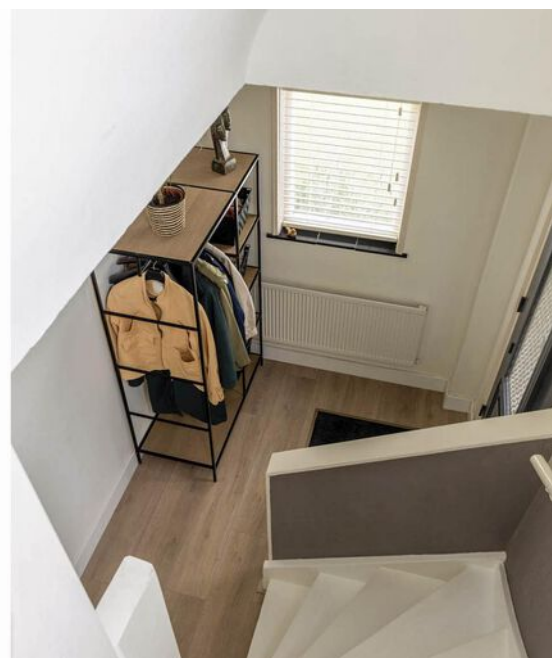
## Entree/hal

Entree / hal, met (open) trapopgang, het toilet en toegang tot de woonkamer.

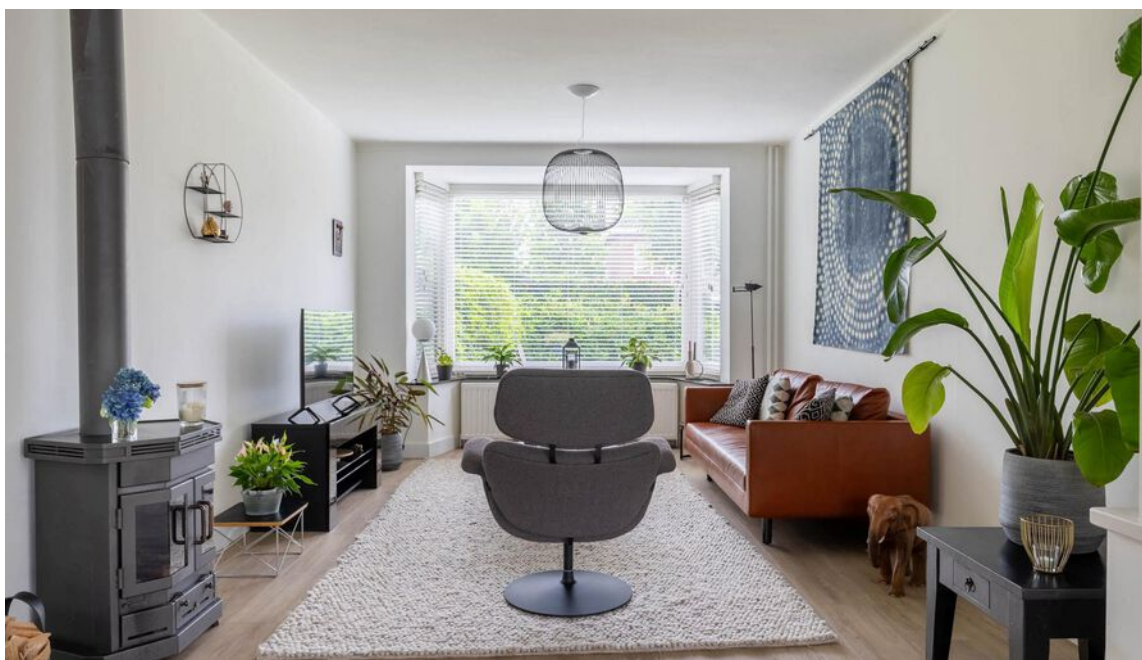
De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer en stucwerk wand- en plafond afwerking.

Toilet, gedeeltelijk betegeld, met zwevend closet, fonteintje en ventilatie.

Kelderkast, met de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars, PV schakelaar, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter) en bergruimte.







## Wonen en koken

Zeer riante woonkamer met open keuken.

De sfeervolle woonkamer is ingedeeld in knusse zit- en eethoek. Het zitgedeelte aan voorzijde is voorzien van een erker en houtkachel.

Er is veel connectie met de tuin door de openslaande tuindeuren, loopdeur en schuifpui, allen openend naar de tuin toe.

Open keuken, in wand-opstelling met eiland, beide voorzien van natuurstenen werkblad, Amerikaanse stijl koel/vries combinatie, 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, 1,5 spoelbak, vaatwasser en magnetron. Quoocker??

Vanuit de keuken is er toegang tot de studeerkamer en de voormalige garage/berging. In het gedeelte van de keuken ligt er vloerverwarming.













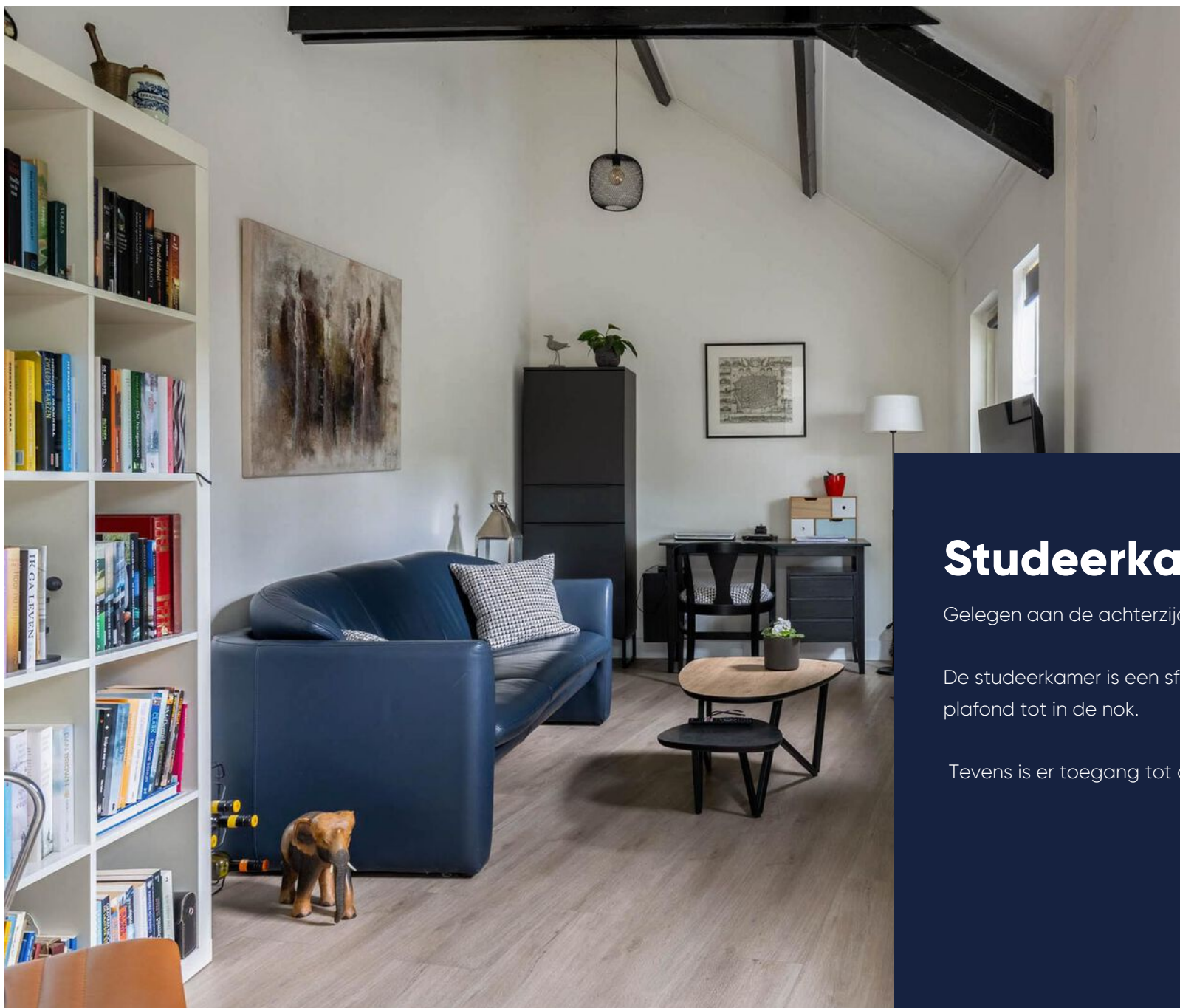












## Studeerkamer

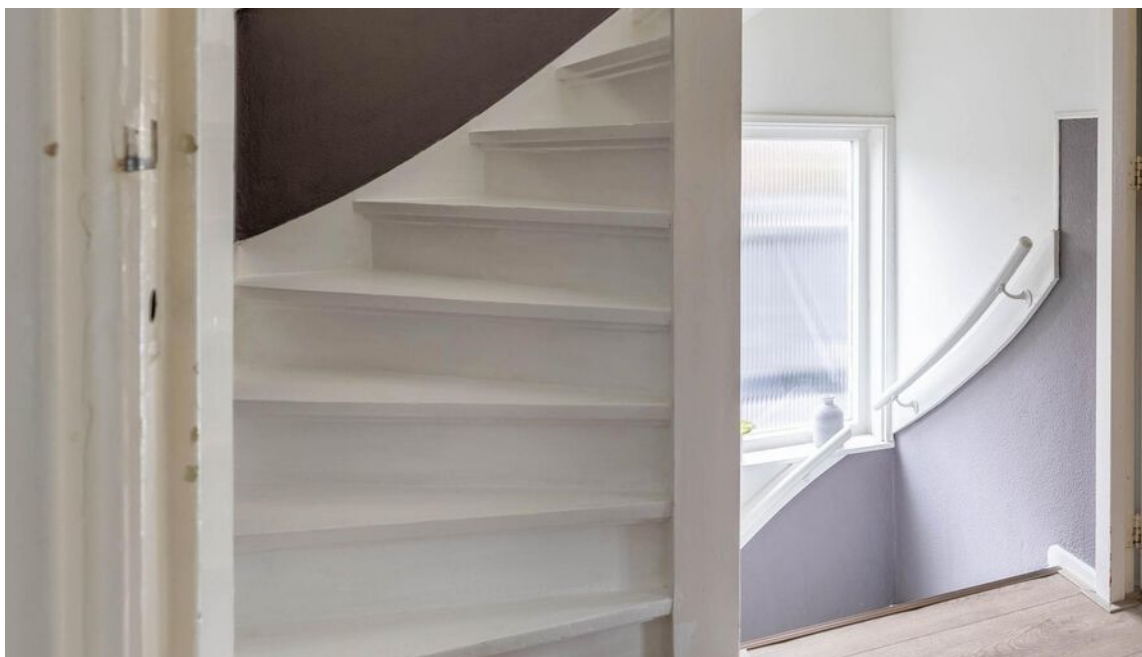
Gelegen aan de achterzijde.

De studeerkamer is een sfeervolle, ruime kamer met plafond tot in de nok.

Tevens is er toegang tot de achtertuin.







## Eerste verdieping

Overloop, met (open) trapopgang, toegang tot slaapkamers I, II en badkamer I en II.

Op de eerste verdieping ligt dezelfde PVC-vloer als de begane grond en is er eveneens overal stucwerk wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, met praktische inbouwkast.

Badkamer I, geheel betegeld, met zwevend closet, design (handdoeken)radiator, wastafel met meubel en inloopdouche.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, met toegang tot het balkon. En eveneens een praktische inbouwkast.

Badkamer II, gelegen aan de voorzijde, geheel betegeld, met design (handdoeken)radiator, zwevend closet, inloopdouche, wastafel met meubel en ventilatie.





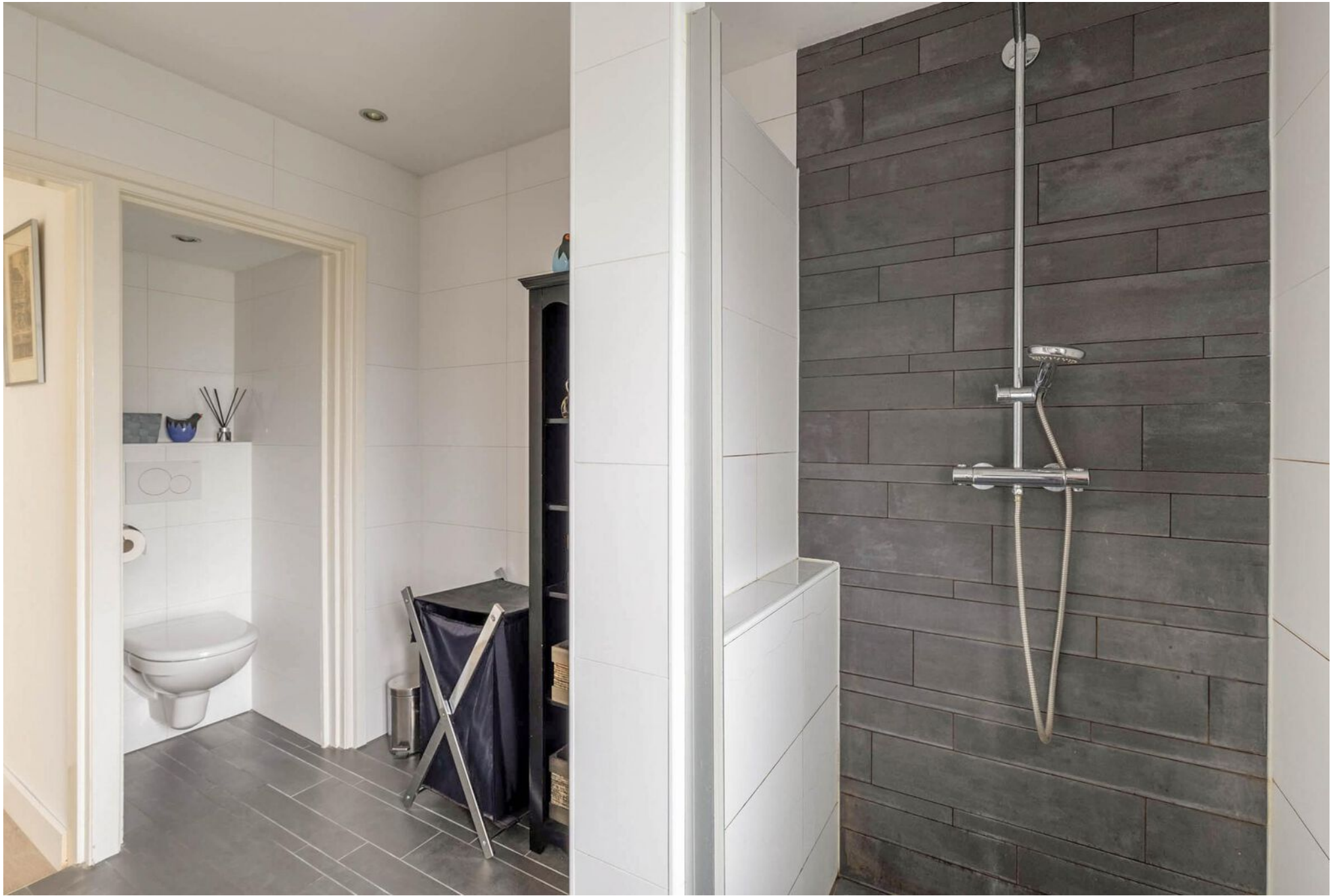






Badkamer I













Badkamer II







## Zolderverdieping

Overloop, met toegang tot de slaapkamer III en IV. Op de tweede verdieping ligt dezelfde PVC-vloer als de begane grond en is er eveneens overal stucwerk wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer III, gelegen aan de achterzijde. Voorzien van royaal dakkapel. Deze slaapkamer heeft een eigen wastafel. In de inbouwkast is de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit 2013)

Slaapkamer IV, gelegen aan de voorzijde, voorzien van dakkapel. Deze slaapkamer heeft eveneens een eigen wastafel.















## De tuin

Voortuin, aangelegd met bestrating en beplanting.

Achtertuint, gelegen op het noorden, met de berging. De achtertuin is aangelegd met bestrating, borders met beplanting en kunstgras. Er is een sfeervolle overkapping met daaronder de toegang tot de berging.









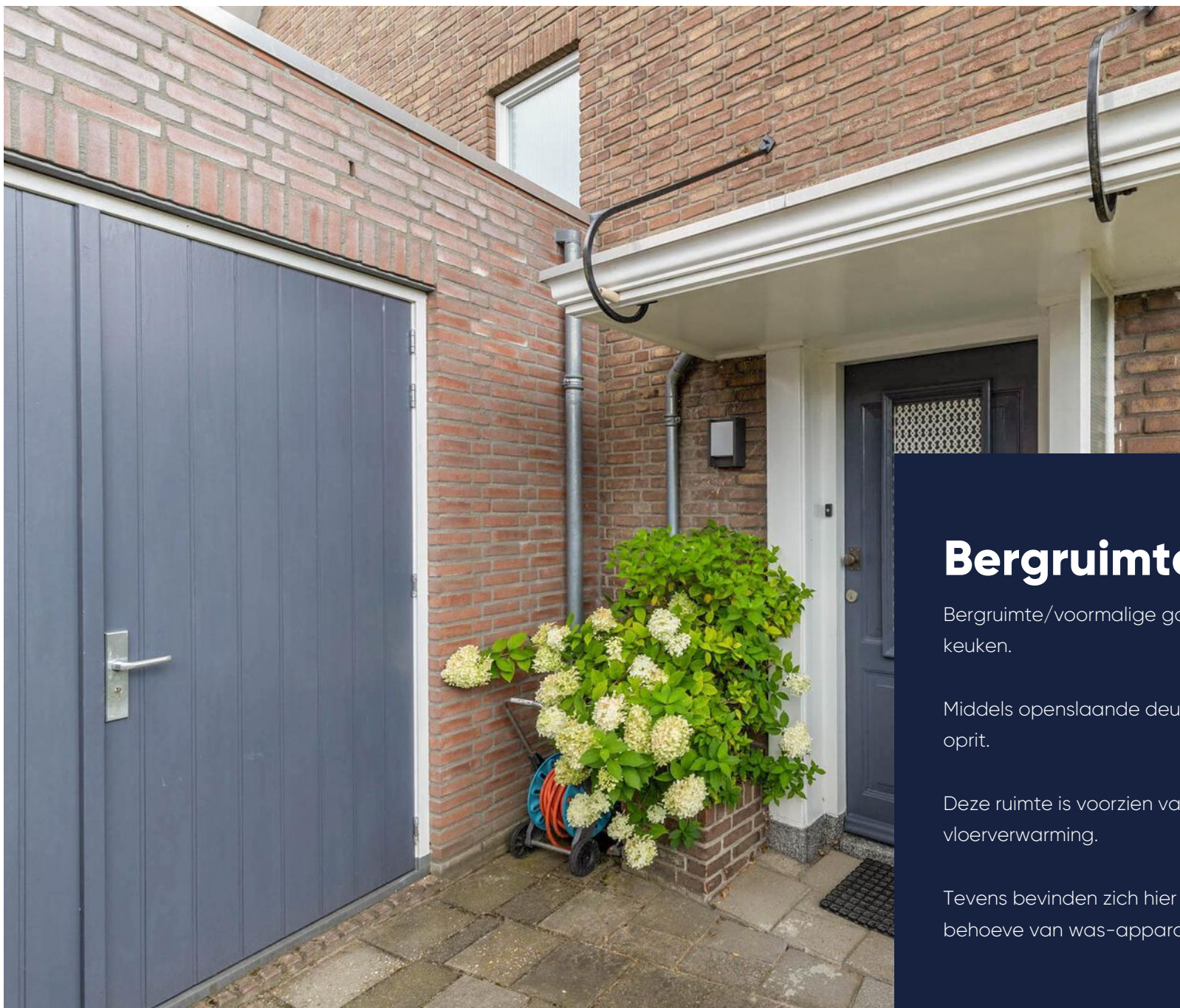












## Bergruimte

Bergruimte/voormalige garage, toegankelijk via de keuken.

Middels openslaande deuren is er toegang tot de oprit.

Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer en heeft vloerverwarming.

Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van was-apparaat.



# Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De begane grond is grotendeels voorzien van PVC-vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van PVC-vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van PVC-vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- de woning beschikt over 5 zonnepanelen;
- Deze woning heeft energielabel C;
- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: 1.721 m<sup>3</sup>
- Elektra: 2.174 kWh

Gebaseerd op een 2-persoonshuishouding.

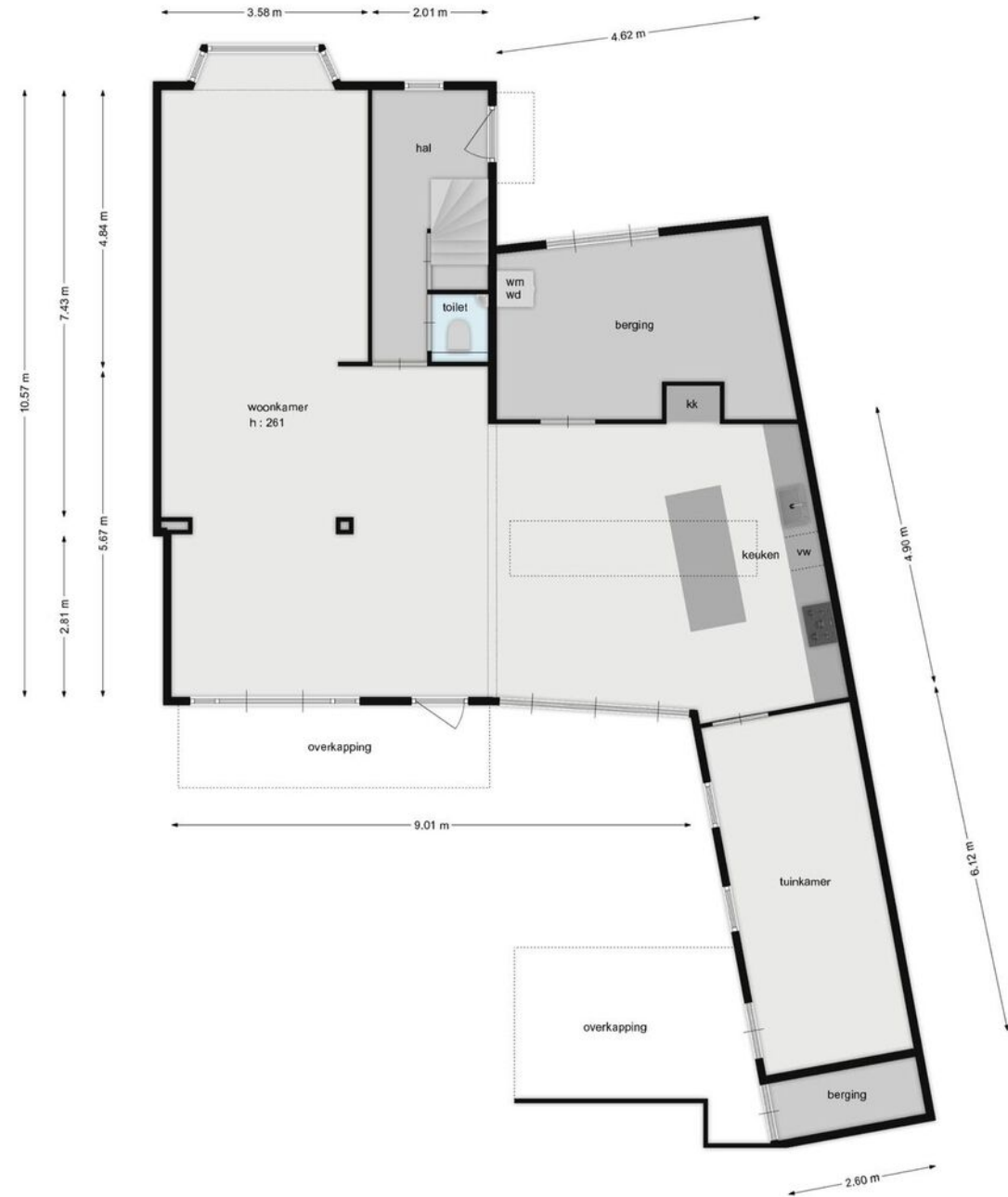
Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek gewijzigd kunnen worden.





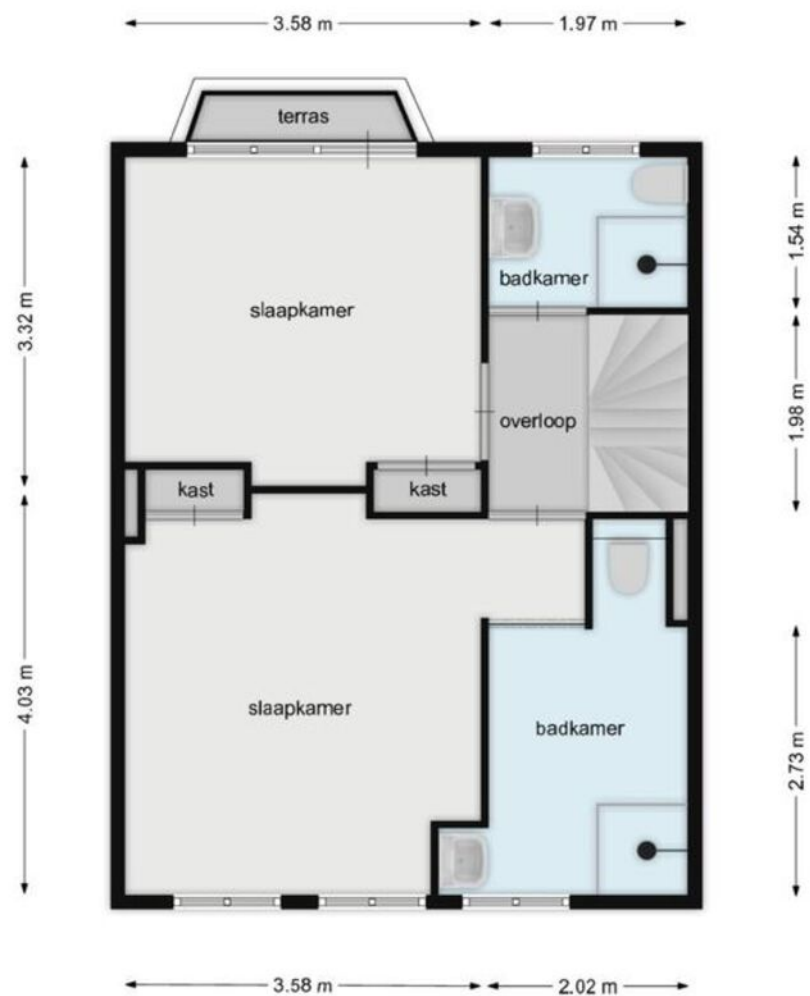
# Plattegrond

Begane grond

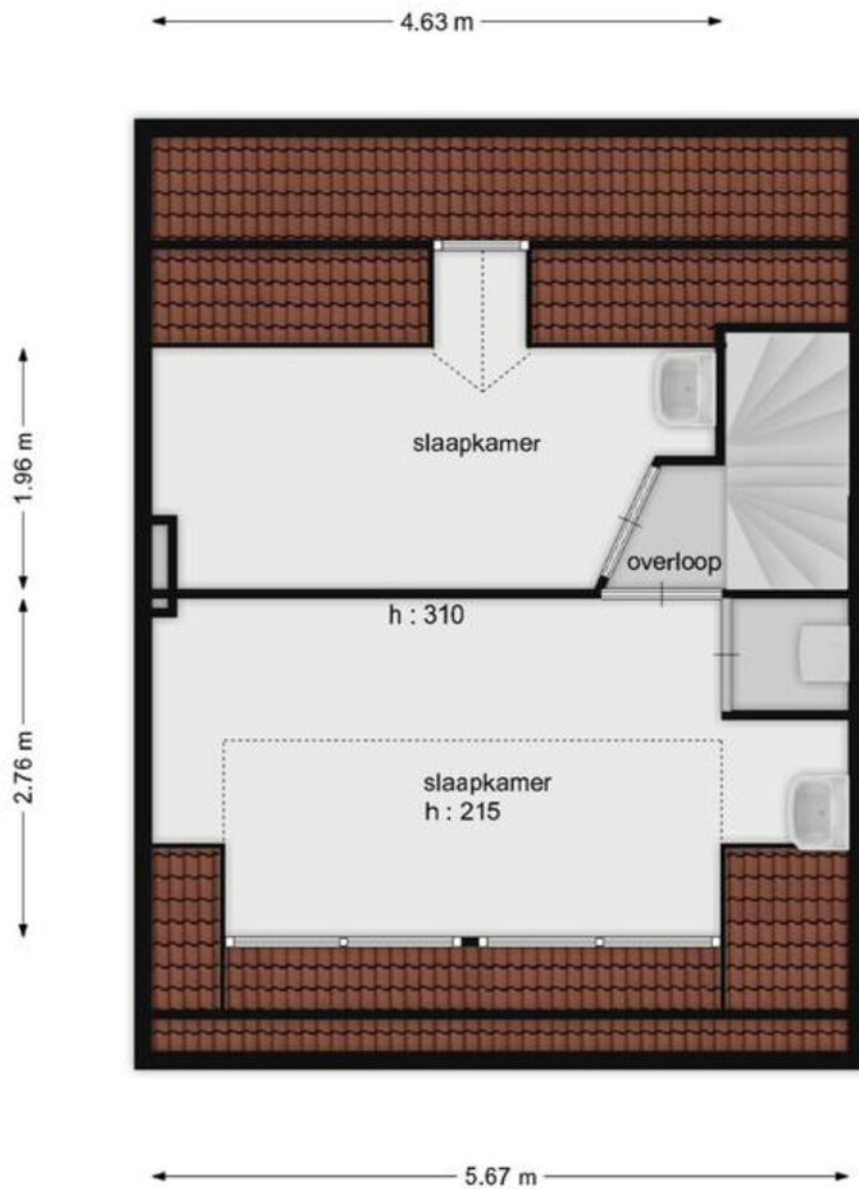


# Plattegrond

Eerste verdieping







---

# Plattegrond

Zolder verdieping





# 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





# Kadastrale kaart

Gemeente: Ginneken  
 Sectie: M  
 Huisnummer: 209  
 Perceelnummer: 240  
 Grootte: ca. 336 m<sup>2</sup>

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ginneken          Sectie: M          Perceel: 240</p> <p>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.</p>	
--	--	--



---

# De wijk

## Ginneken

Het Ginneken is een wijk in het gemoedelijke zuiden van ons mooie Breda en het is echt 'een dorp in de stad' waar het van jong tot oud heerlijk wonen is. Dat komt omdat er zoveel voorzieningen zijn, maar ook omdat er zoveel leuke dingen gedaan worden, van bijvoorbeeld een kinderbos tot schitterende natuurgebieden, maar ook horeca, scholen en nog veel meer. Voor ieder wat wils! De bebouwing is vooral van voor de tweede wereld oorlog; wat een heerlijke sfeer en karakter met zich meebrengt. Je kijkt je ogen uit. Er zijn ook veel verschillende soorten bebouwingen; van wat kleinere woningen tot flinke panden. Dat brengt ook verschillende inwoners met zich mee; wat voor een leuke mix in leeftijd zorgt. Het zijn wel allemaal mensen die voor een bepaalde charme kiezen en bewust in het zuiden willen wonen, want de prijzen liggen hier ook wel wat hoger dan de gemiddelde prijzen in Breda. Ga gewoon eens lekker een drankje of een hapje doen op het pittoreske Ginnekenmarktje en je zal echt genieten. Maak ervoor een heerlijke wandeling in het rustgevende Mastbos of schitterende Markdal, dat maakt het plaatje compleet!



”

Een heerlijke wijk  
met een 'dorp in  
de stad' gevoel



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Breda / Ginneken



Mannelijke inwoners

**48%**



Auto(s) per inwoner

**1,2 per huishouden**



Middelbare school

**800 m**



De huisarts

**1 km**



Vrouwelijke inwoners

**52%**



De school

**1,4 km**



De supermarkt

**400 m**



Leeftijd

0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 22%



Huishoudens

Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 34%



Koop / huur

Koop: 77%

Huur: 23%



# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

Houtkachel

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- plavuizen

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

- oven

- combi-oven/combimagnetron

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

- Quooker

- koffiezetapparaat

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

# Lijst van zaken

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Zonnepanelen

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
	X		



# Extra informatie

Meer weten?

[www.vandersande.nl](http://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 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](http://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](mailto: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!



**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](http://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



# 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](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)

