



Kenmerken

 ca. 218 m²

 ca. 214 m²

 5 Slaapkamers

 Breda, Ruitersbos

Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl

Dr. Batenburglaan 180 A

4837 BS Breda



“ 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
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Wow Wow en nog eens Wow!! Welkom aan de Dr. Batenburglaan 180A, een unieke tussenwoning met een verhaal! Ooit een dienstwoning van de voormalige Marechausseekazerne, die in 2020 volledig getransformeerd is tot een écht instapklare burgerwoning met alles erop en eraan. Je kan echt zien en merken dat aan alle details is gedacht. Met 22 zonnepanelen, een triple A-label en volledig gasloos is deze woning niet alleen toekomstbestendig maar ook heerlijk energiezuinig.

Als je op zoek bent naar ruimte, luxe, comfort en een toplocatie, dan zit je hier goed! De riante en luxe woonkeuken is dé blikvanger van de woning. Uitgerust met een sfeervol kookeiland is het de perfecte plek voor zowel dagelijkse maaltijden als uitgebreide diners met vrienden of familie. Hier bereid je met plezier elke maaltijd, terwijl iedereen aanschuift voor een praatje of een goed glas wijn.





Specificaties

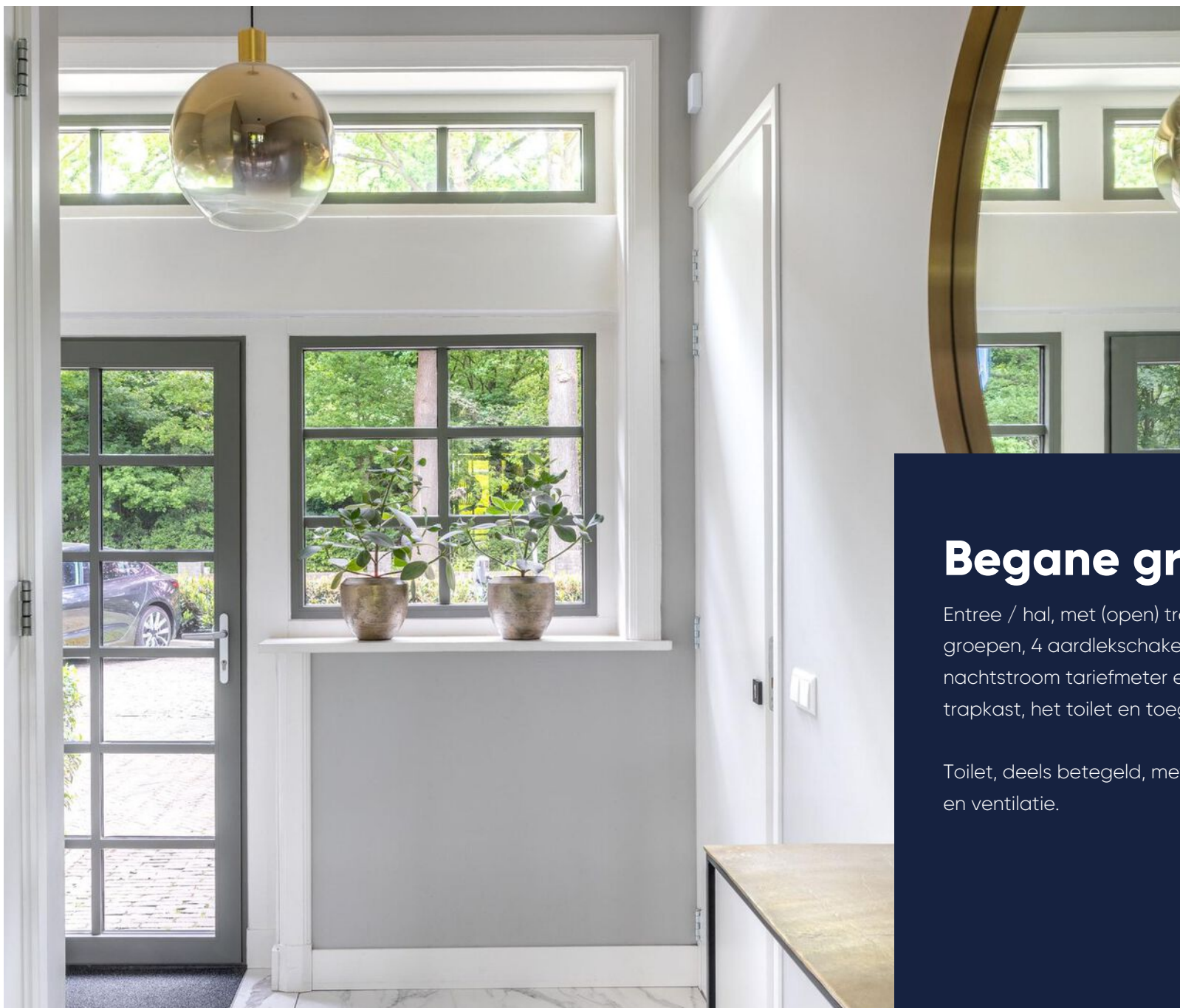
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	6
Bouwjaar:	1932	Aantal slaapkamers:	5
Woonoppervlakte:	ca. 218 m ²	Aantal woonlagen:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 214 m ²	Tuinligging:	zuidwest
Inhoud:	ca. 775 m ³	Wijk:	Ruitersbos
		Energielabel:	A+++



De woning

De locatie is al net zo aantrekkelijk: op loopafstand van een rustgevend natuurgebied én dichtbij het gezellige Princenhage en het bruisende Ginneken. Of je nu wilt genieten van de natuur of de levendigheid van de stad, op Dr. Batenburglaan 180 A heb je het allemaal binnen handbereik.

Benieuwd geworden naar wat deze prachtige woning jou nog meer te bieden heeft? Plan snel een bezichtiging en ontdek hoe dit huis jouw nieuwe droomhuis kan worden, want je valt van de ene in de andere verbazing. Wacht niet te lang, want woningen zoals deze zijn zeldzaam!



Begane grond

Entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (16 groepen, 4 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter en watermeter), ruime trapkast, het toilet en toegang tot de woonkamer.

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



Wonen en koken

Woonkamer, met sfeervolle gashaard, met zitgedeelte, werkgedeelte en met openslaande stalen deuren naar de woonkeuken. In de woonkamer zit nog een technische ruimte, met de warmtepomp (Nefit), omvormer (eigendom, 2023) van de zonnepanelen en de waterontharder (ter overname).

Open & moderne woonkeuken (2020), met kookeiland, composiet werkblad, koelkast, vriezer (7 lades), 4-zone inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, 1,5 gun metal spoelbak, Quooker (2023), wijnklimaat koelkast, zeep dispenser, combi (stoom)oven/magnetron, combi (stoom)oven, vaatwasser en volop bergruimte. Via de keuken is er toegang tot de tuin via een aparte loopdeur en twee openslaande tuindeuren.

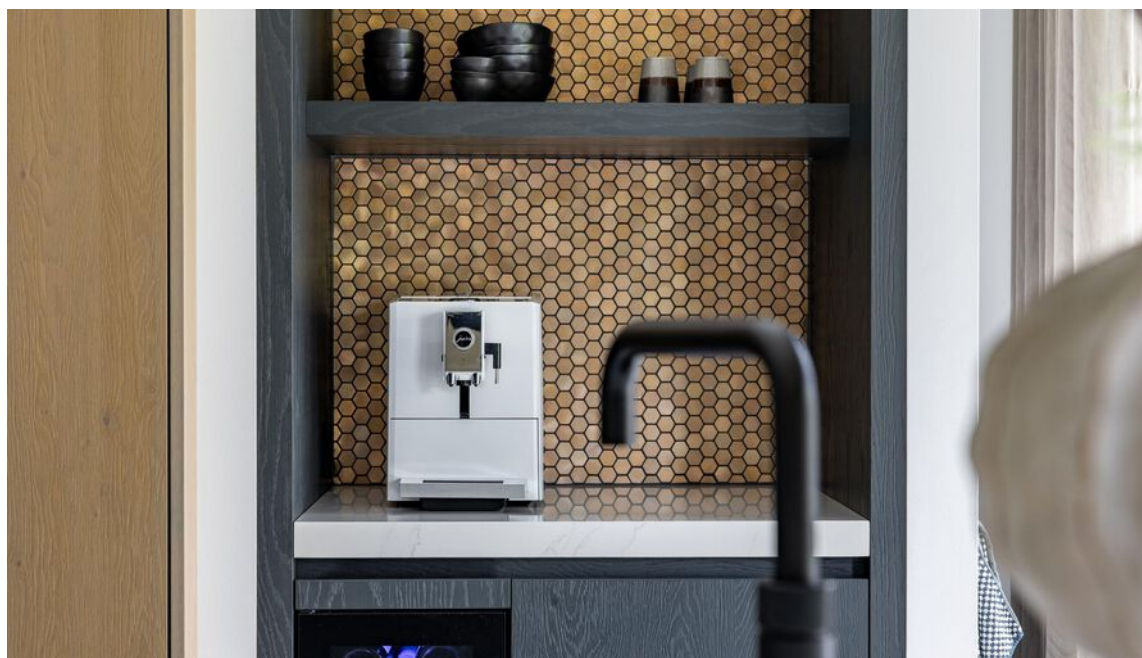














Eerste verdieping

Ruime overloop, met (open) trapopgang, grote inbouw kastenwand, toilet, toegang tot slaapkamers I, II en badkamer I.

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

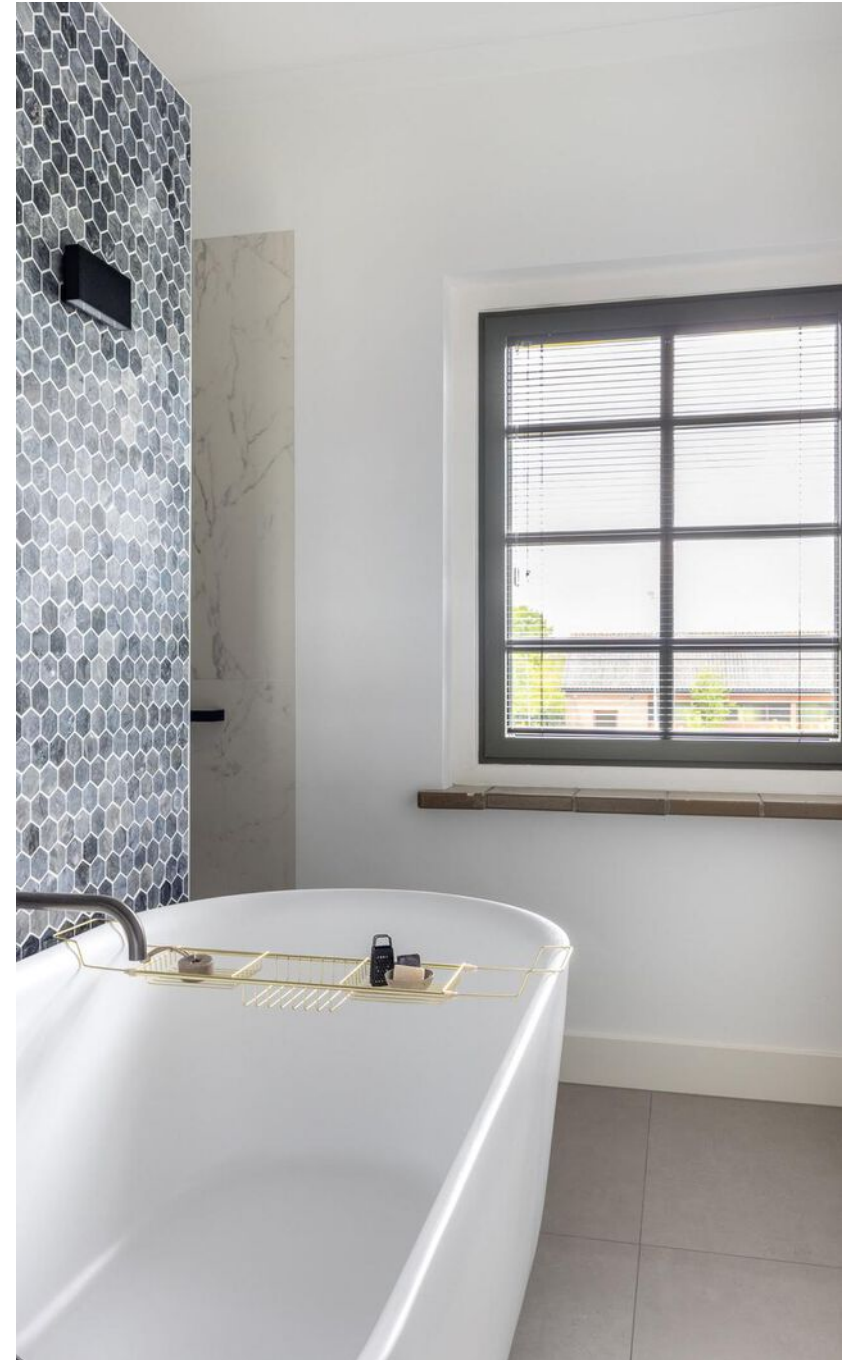
Slaapkamer I, gelegen aan de voorzijde en met 2 inbouwkasten.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde en met 2 inbouwkasten.

Luxe badkamer I (2020), gelegen aan de achterzijde, deels betegeld, met design (handdoeken)radiator, zwevend closet, royaal vrijstaand duo ligbad, ruime inloopdouche, 2 wastafels op meubel, inbouw spotjes en ventilatie.









Tweede verdieping

Overloop, met dakraam, toegang tot de slaapkamers en wasruimte.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, en-suite badkamer, de balken sfeervol in het zicht en losse trap naar handige bergvliding.

Moderne badkamer II (2020), deels betegeld, met dakkapel, inloopdouche, 2 wastafels op meubel, zwevend closet en ventilatie.

Handige wasruimte, met de wasmachine aansluiting, plek voor droger ernaast, wastafel en wat bergruimte. Achter een luik zit de warmteterugwininstallatie (Vasco) en extra boilervat.

Slaapkamer IV, gelegen aan de achterzijde.

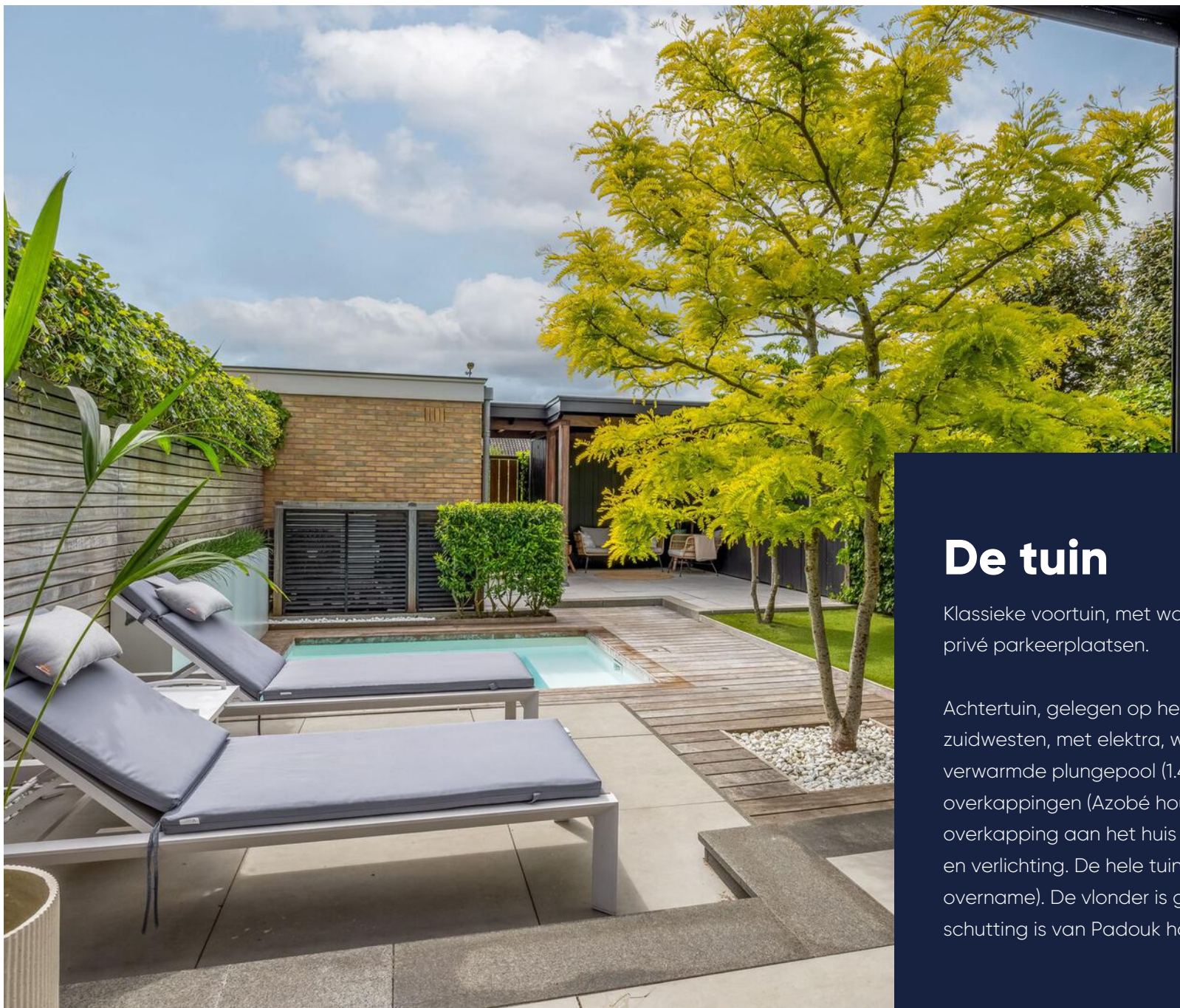
Slaapkamer V, gelegen aan de achterzijde.

BERGVLIERING

Handige bergvliding.





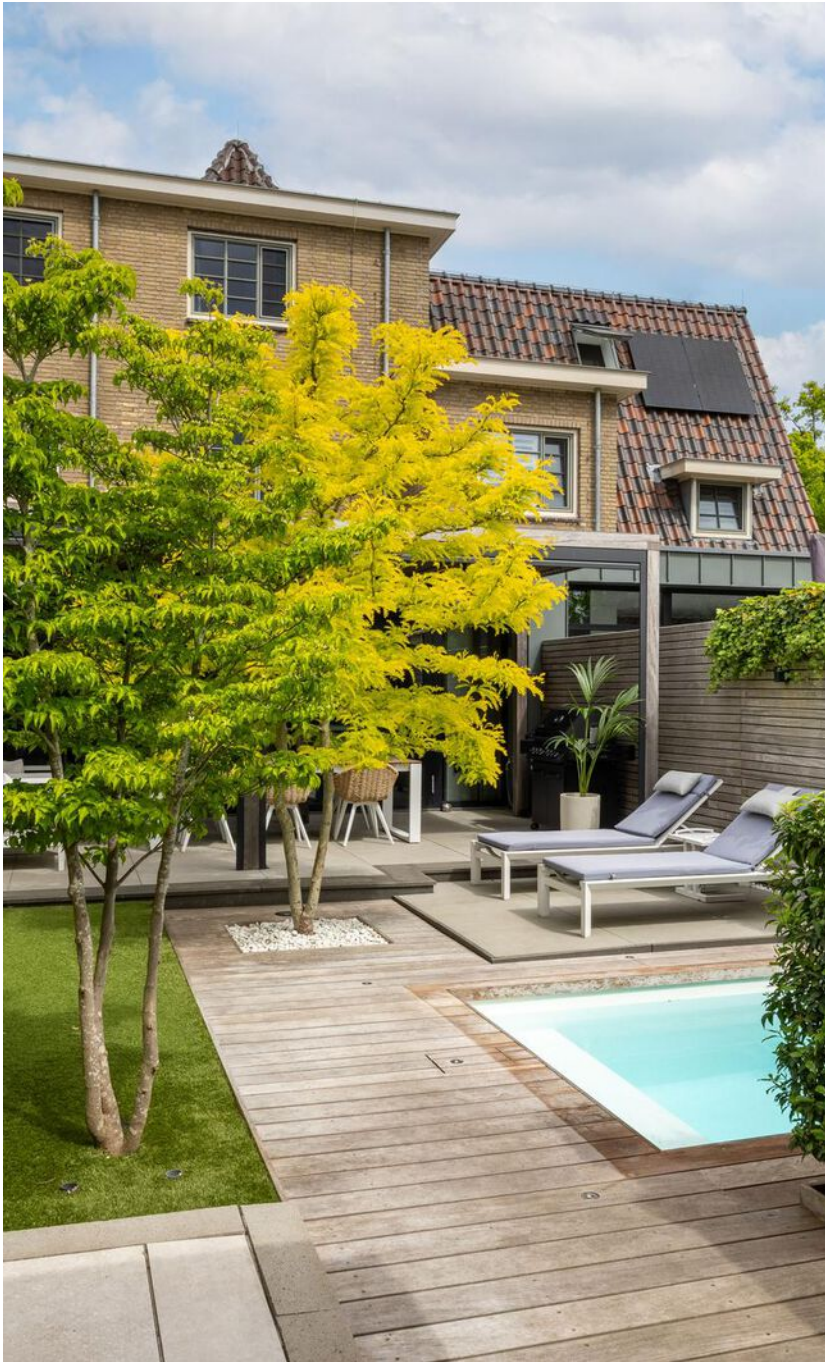


Stenen berging, met pomp van de plungpool en elektra. Hier loopt ook de gasaansluiting van de gashaard heen en kan een gasfles worden gezet.

De tuin

Klassieke voortuin, met waterpunt en daarvoor de 2 privé parkeerplaatsen.

Achtertuint, gelegen op het zonnige & gewilde zuidwesten, met elektra, waterpunt, de berging, verwarmde plungpool (1.40 meter diep), overkappingen (Azobé hout) en achterom. De overkapping aan het huis heeft verstelbare lamellen en verlichting. De hele tuin heeft In-Lite verlichting (ter overname). De vlonder is gemaakt van lpe hout. De schutting is van Padouk hout.

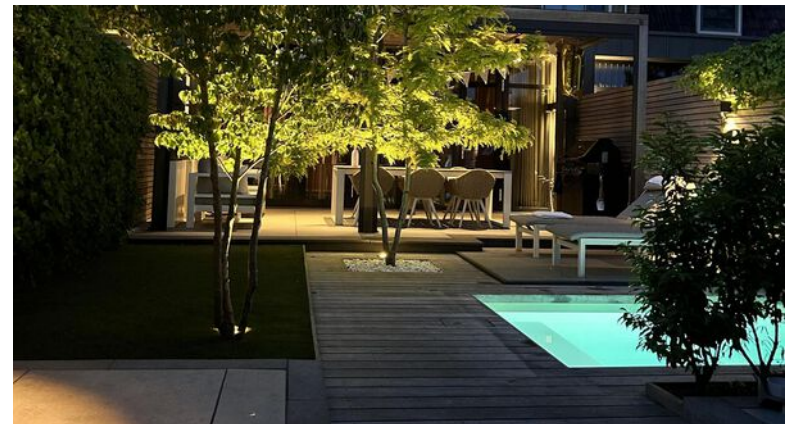




Bijzonderheden

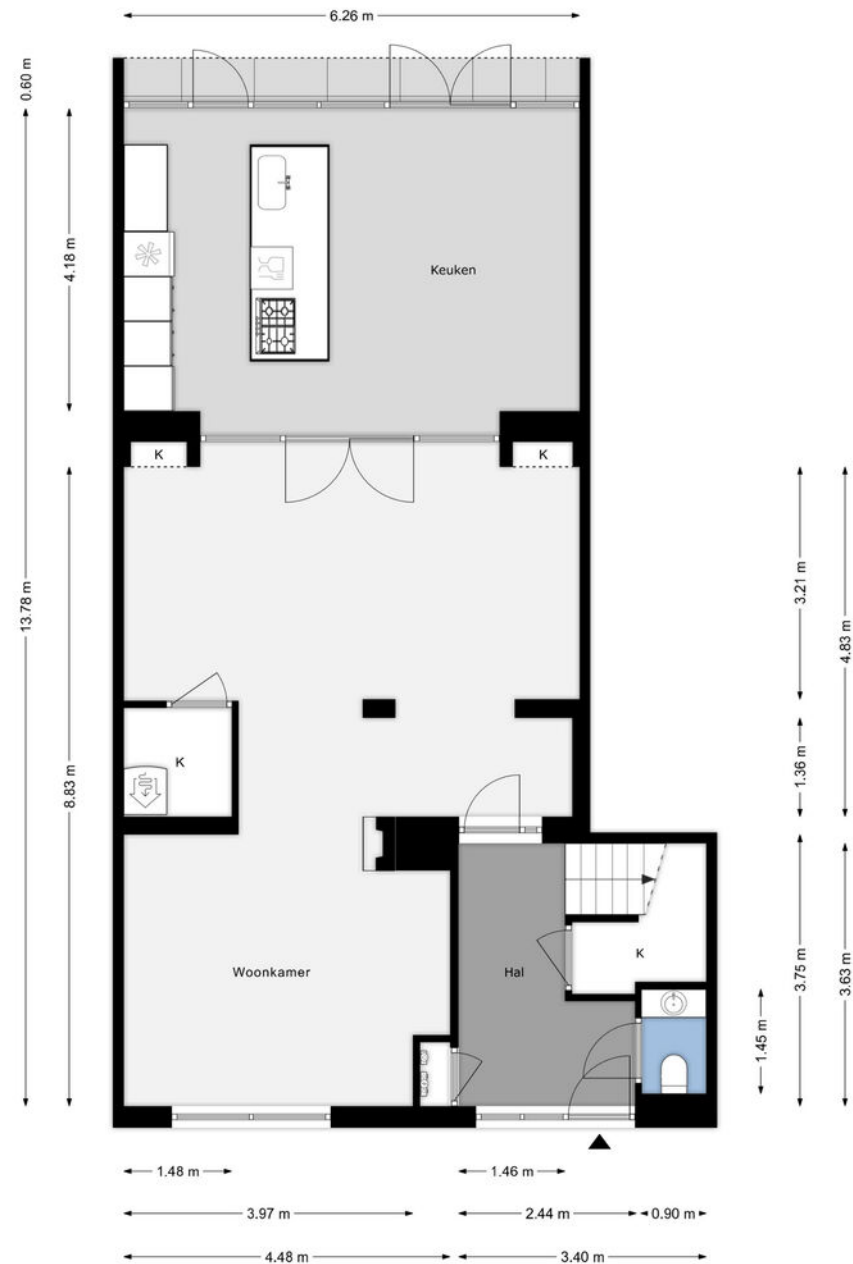
- De woning is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing;
- De woning is op de eerste en tweede verdieping voorzien van horren bij alle draaikiepramen;
- De woning is grotendeels voorzien van eiken houten vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De woning heeft vrijwel overal vloerverwarming;
- De woning is volledig voorzien van balansventilatie (lucht wordt voortdurend ververs en warmte wordt teruggewonnen);
- Het is vrij parkeren in de omgeving;
- De woning is gasloos (m.u.v. de gashaard die op losse gasfles aangesloten is), heeft een warmtepomp en warmterugwin installatie;
- Er is een waterontharder aanwezig (eigendom, ter overname);
- De slaapkamers lage temperatuur radiatoren (JAGA) die tevens kunnen koelen;
- Je wordt automatisch lid van de VvE die gaat over het buitenterrein en onderhoud met een maandelijkse bijdragen van circa € 45,-;
- In 2022 is al het houtwerk aan de buitenzijde geschilderd;
- Op het achtergelegen terrein komt waarschijnlijk een nieuwbouw / transformatie project;
- Hoogwaardig en luxe afgewerkt;
- Deze woning heeft energielabel A+++;
- Indicatie huidig energieverbruik: circa 7.000 kWh (netto, dus na aftrek opbrengst zonnepanelen), gebaseerd op een 4-persoonshuishouding, inclusief laden elektrische auto

2 privé
parkeerplaatsen,
met laadpunt op 1
van de plekken



Plattegrond

Begane grond



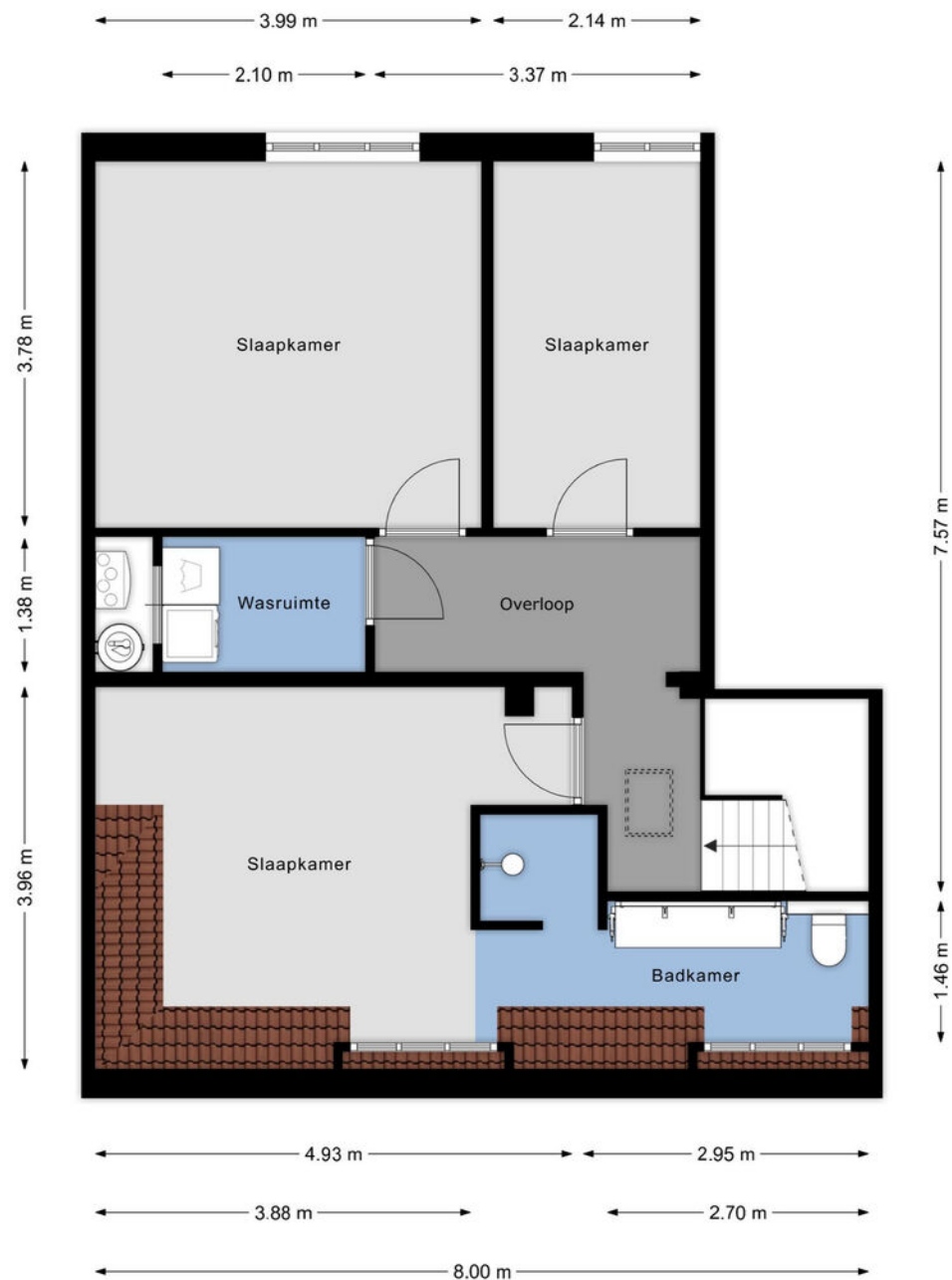


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Princenhage
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	L
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2575
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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:	L
Huisnummer:	180 A
Perceelnummer:	2575
Grootte:	ca. 214 m ²



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

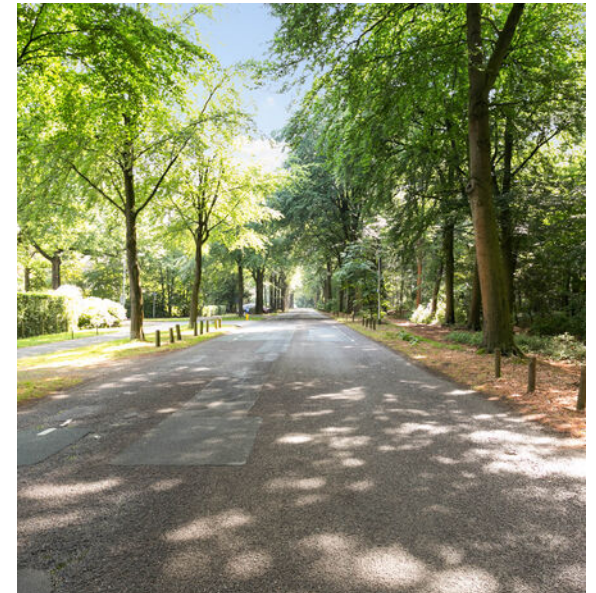
Ruitersbos

De wijk Ruiterbos 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

1,6 km



De huisarts

2,9 km



Vrouwelijke inwoners

54%



De school

2,6 km



De supermarkt

2,6 km



Leeftijd

0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 14%

45 - 64: 26%

65+: 35%



Huishoudens

Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 24%



Koop / huur

Koop: 63%

Huur: 37%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Ladekast garderobekast
- Pax kasten 2e verdieping

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- lamellen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- plavuizen

Overig, te weten

- Maatwerkbureau (eiken) kantoor

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- Vaatwasser
- Wijnklimaatkast

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna				(Klok)thermostaat	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Zonwering buiten	X		
- toilet	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
- toiletrolhouder			X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
- toiletborstel(houder)			X	Waterslot wasautomaat	X		
- fontein	X			Zonnepanelen	X		
 Badkamer met de volgende toebehoren				Oplaadpunt elektrische auto			X
- ligbad	X				X		
- douche (cabine/scherf)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- wastafel	X			- CV-installatie	X		
- wastafelmeubel	X			- boiler	X		
- toilet	X			Tuin - Inrichting			
- toiletrolhouder			X	Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletborstel(houder)			X	Beplanting	X		
- Spiegel badkamer eerste verdieping (verwarmd)			X	Siergrassen in bak achter zwembad			X
 Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				 Tuin - Verlichting/installaties			
Brievenbus	X			Buitenverlichting			X
(Voordeur)bel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			 Tuin - Bebouwing			
Rookmelders	X			Kasten in schuur			X

Lijst van zaken

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Gardena tuinslang
- Plantenbak zwembad

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
		X
		X

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

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 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

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