



Roosbergseweg 2

4854 PM Bavel

Kenmerken

 ca. 425 m²

 ca. 1932 m²

 7 Slaapkamers

 Bavel

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



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

Lijst van zaken

Extra informatie

Hypotheek

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid

Ons team

De woning

Vrijstaand & royaal wonen op een groot perceel, met zeeën van privacy én een indrukwekkende lijst aan extra's: dát staat je hier te wachten. Een huis waar ruimte, comfort en gebruiksgemak helemaal samenkomen. Er zijn hoogwaardige materialen gebruikt en de woning is keurig onderhouden. Dus instapklaar voor wie niet te veel wil doen.

Even wat highlights op een rij:

Levensloopbestendig, een enorme oprit met plek voor meerdere auto's, een flinke garage met praktische & grote vliering, drie aparte bergingen, carport (bijvoorbeeld voor een boot, aanhanger, etc.), een zwembad, drie badkamers, zeven (!) slaapkamers waarvan één op de begane grond, een gezellige woonkeuken... en dan zijn we er nog lang niet.

Door het verwarmde zwembad en de heerlijke tuin kan je dus echt vrijwel het hele jaar genieten van het ultieme vakantiegevoel in eigen tuin!





Specificaties

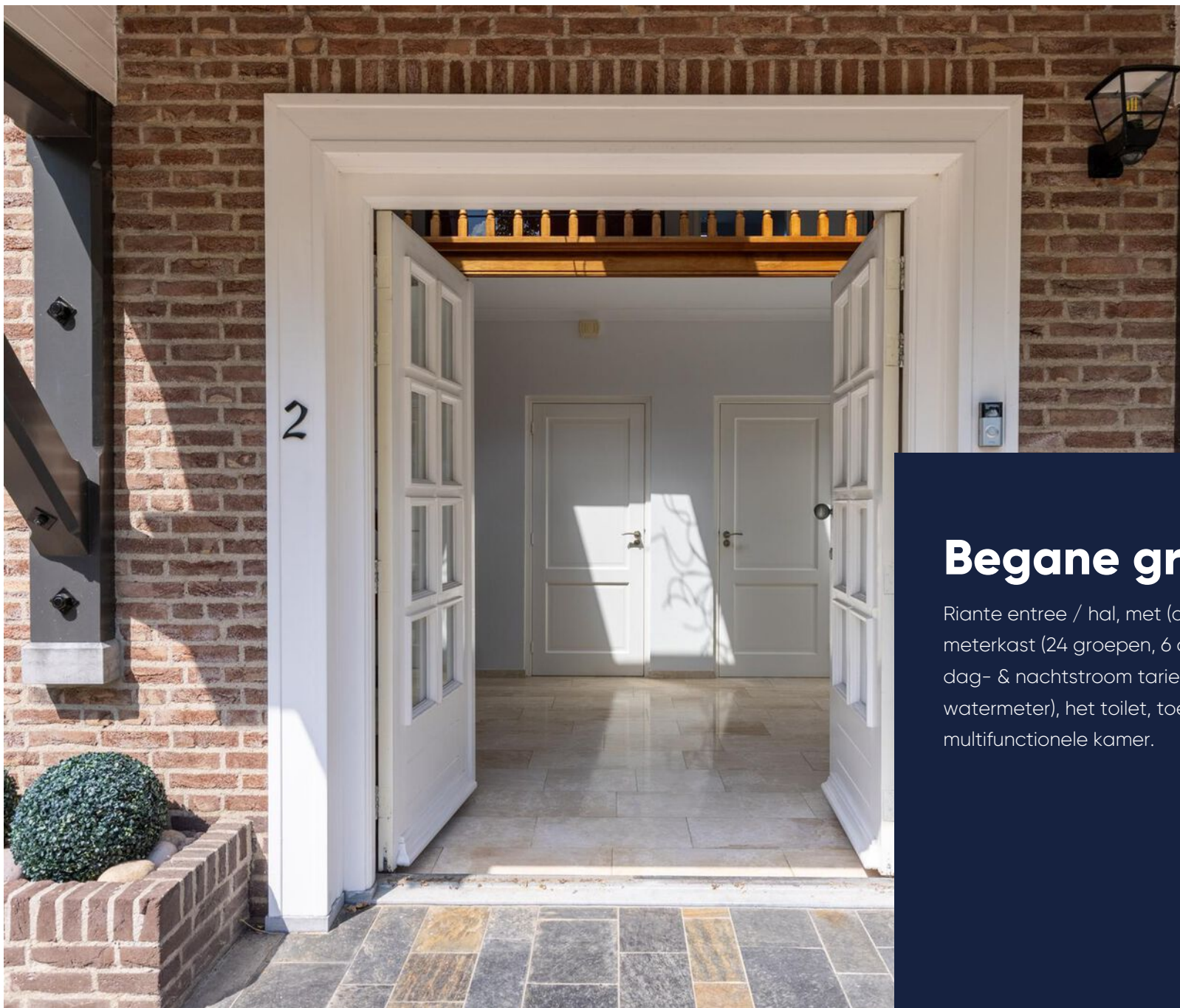
Soort woning:	villa	Aantal kamers:	11
Bouwjaar:	1980	Aantal slaapkamers:	7
Woonoppervlakte:	425 m ²	Aantal woonlagen:	3
Perceeloppervlakte:	1932 m ²	Tuinligging:	Rondom
Inhoud:	1434 m ³	Wijk:	Nieuw-Ginneken
		Energie label:	C



De woning

Extra bijzonder: ondanks alle luxe is ook slim nagedacht over onderhoud. De tuin én de woning zijn zo ingericht dat je zo min mogelijk hoeft te doen, zodat je vooral kunt genieten van je vrije tijd. Het huis staat perfect op het perceel. De diepe voortuin zorgt voor extra privacy, en je hebt nog steeds een zonnige achtertuin én een ruime zijtuin over, ideaal voor de kinderen of een hobby bijvoorbeeld. Dankzij de slimme indeling is de woning ideaal voor dubbele bewoning of een samengesteld gezin. Aan de voorkant heb je vrij uitzicht over de akkers en je loopt ook zo het gezellige centrum van Bavel in.

En die tuin? Echt een paradijsje voor vogels, vlinders en libellen. Of je nou wilt zonnen of liever in de schaduw relaxt, er is altijd een fijn plekje te vinden. Je hebt hier het gevoel dat je buitenaf woont, terwijl je toch super centraal zit, met snelle toegang tot de uitvalswegen. Bavel is een warm, gemoedelijk en gezellig dorp, met volop natuur om je heen. Op steenworp afstand ligt bijvoorbeeld het rustgevende Ulvenhoutse bos, maar ook nog veel meer wandelroutes rond en door de natuur heen.



Begane grond

Riante entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (24 groepen, 6 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter), het toilet, toegang tot de woonkamer en multifunctionele kamer.



Begane grond

Flinke living, met open haard, inbouw spots, openslaande tuindeuren en toegang tot de woonkeuken.

Woonkeuken, met composiet werkblad, warmhoud-lade, combi oven/magnetron, oven, koelkast, 4-pits inductiekookplaat met gaspit, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, 2 rvs spoelbakken, inbouw spots, toegang tot de bijkeuken en woonkamer.

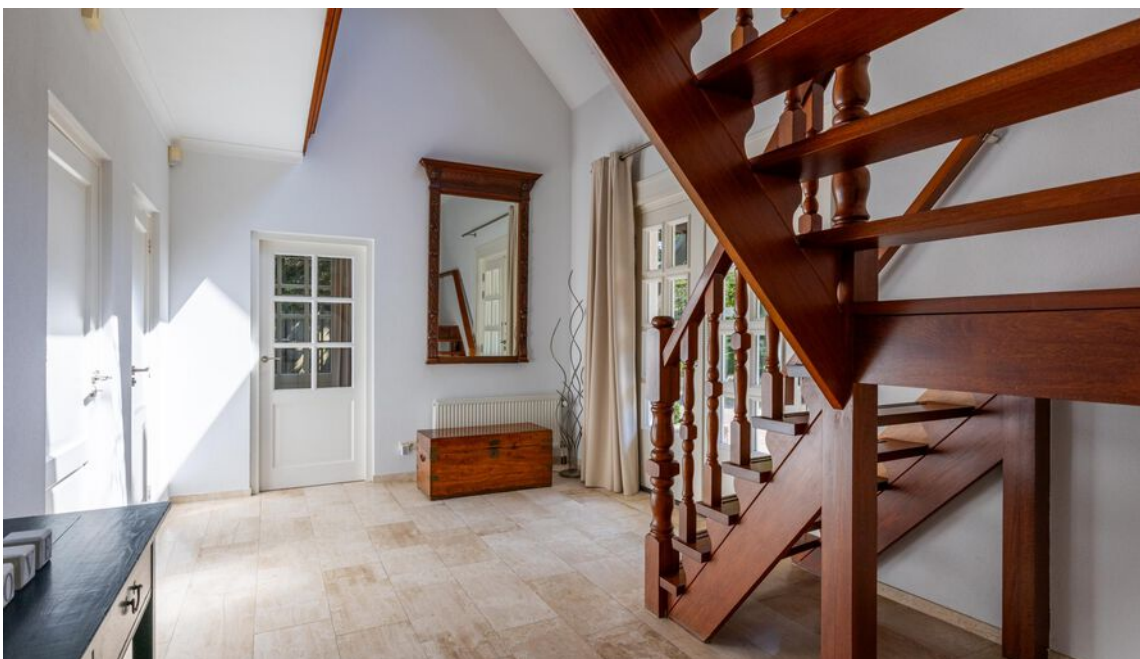
Handige bijkeuken, met inbouwkast, toegang tot de tuin en woonkeuken.

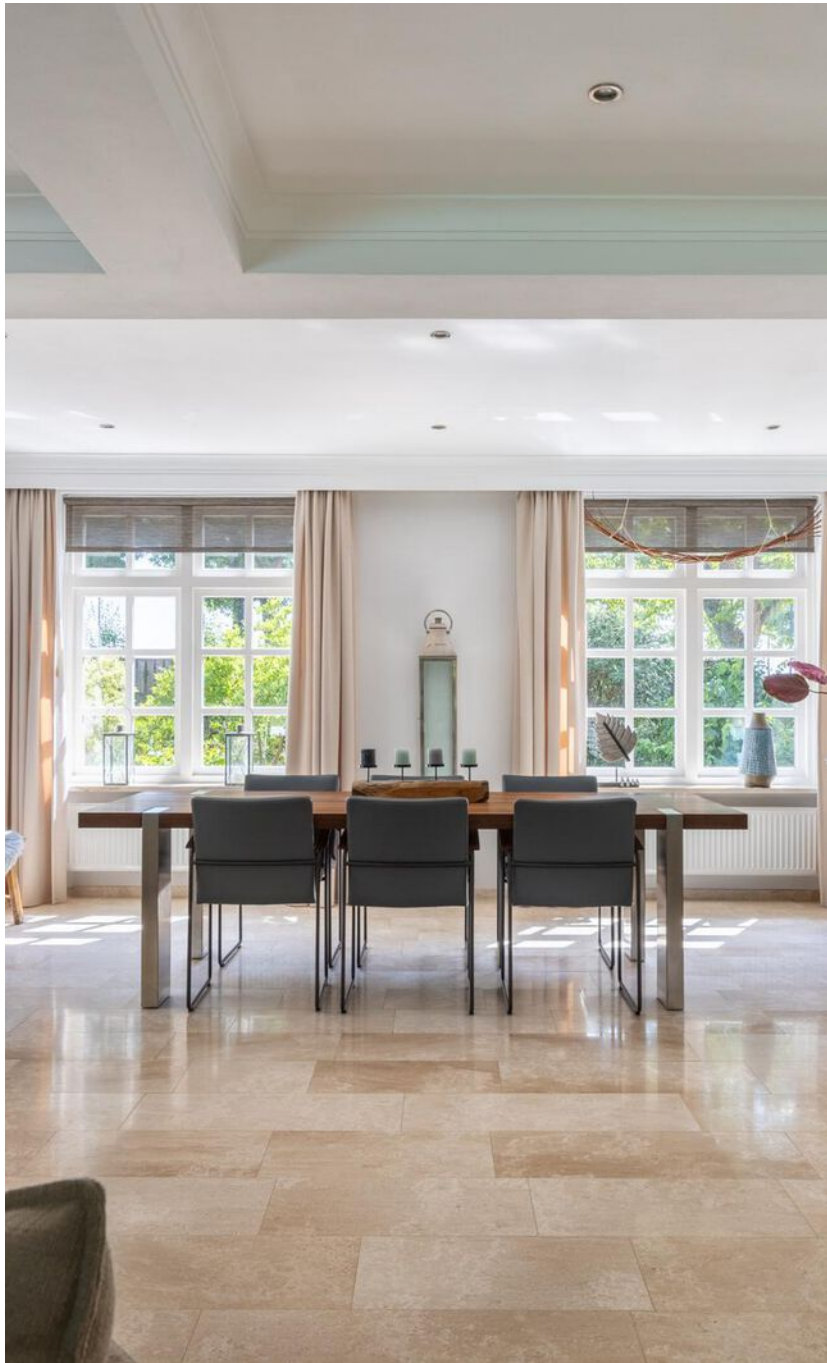
Toilet, deels betegeld, met zwevend closet, fonteintje, inbouw spots en ventilatie.

Multifunctionele kamer/slaapkamer I, met openslaande deuren naar het terras aan zijkant, toegang tot de hal en zwembadkamer. Deze kamer kan natuurlijk prima als kantoor, speel- en of slaapkamer gebruikte worden.

Zwembadkamer, met bergkast en toegang tot badkamer I.

Badkamer I, deels betegeld, met wastafel,

















Multifunctionele ruimte





Eerste verdieping

Ruime overloop met 2 grote (elektrische) dakramen, met (dichte) trapopgang, toegang tot slaapkamers II, III, IV, V de badkamers/wasruimte.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, vaste kast en inbouw spots.

Ruime slaapkamer III (waren ooit 2 losse kamers), gelegen aan de zijkant, met heerlijke walk-in-closet en inbouw spots.

Badkamer II, deels betegeld, met dakkapel, duo ligbad met whirlpool functie, inloopdouche, 2 wastafels op meubel, zwevend closet, inbouw spots en ventilatie.

Slaapkamer IV, gelegen aan de achterzijde, met dakkapel, inbouw spots en inbouwkast.

Badkamer III/waskamer, gelegen aan de achterzijde, deels betegeld, met douchecabine, wastafel, zwevend closet, wasmachine aansluiting (verhoogd), plek voor de droger, groot dakraam en inbouw spots.

Slaapkamer V, bestaande uit 2 gedeeltes, gelegen aan de zijkant en met inbouw spots.

















Zolderverdieping

Voorzolder met bergruimte en toegang tot de overloop.

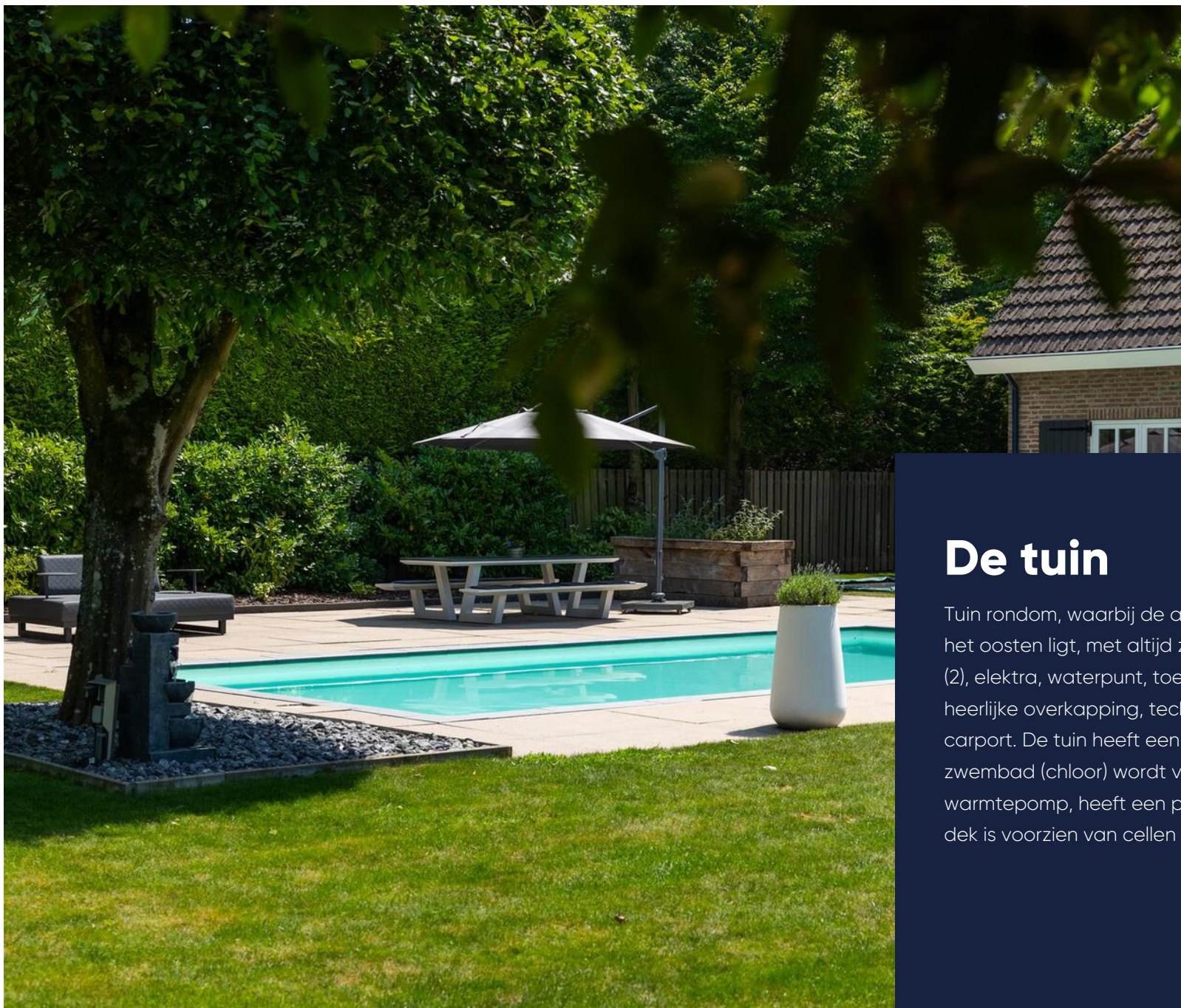
Overloop met bergruimte, toegang tot de 2 zolderslaapkamers, de stookruimte en een ruime berging.

Stookruimte, met de Cv-ketel (2007, eigendom, combi HR, Nefit Excellent Ecomline CW6) en bergruimte.

Zolderslaapkamer VI, met groot dakraam.

Zolderslaapkamer VII, met groot dakraam.

Grote bergruimte, die eventueel omgebouwd kan worden tot 4e badkamer (zit boven een andere badkamer).



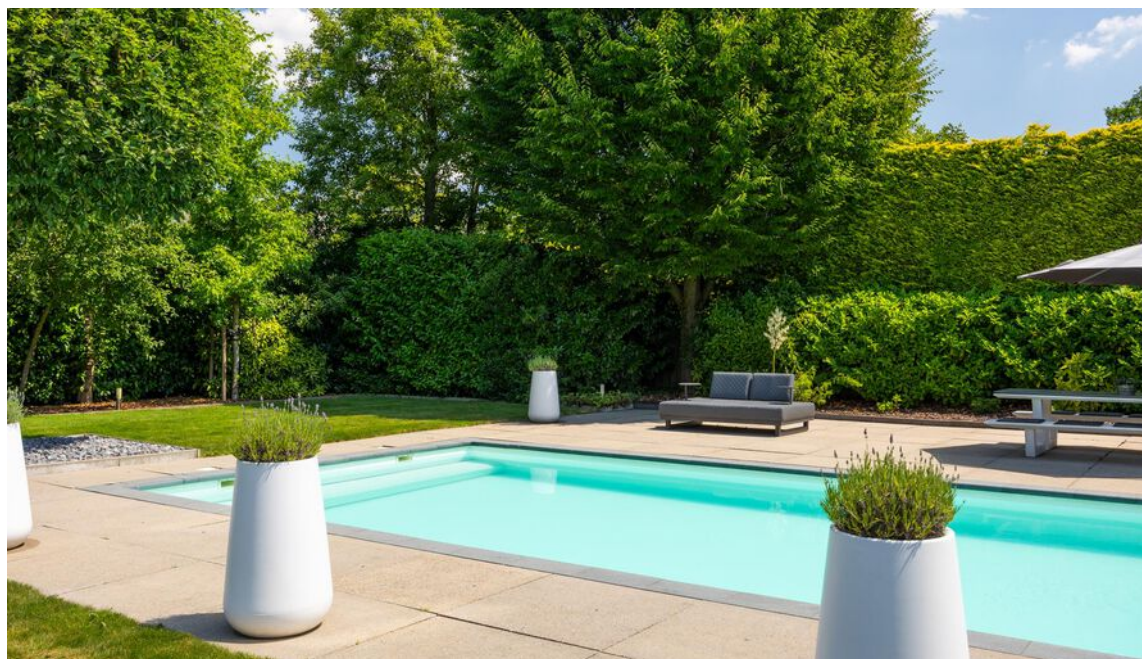
De tuin

Tuin rondom, waarbij de achtertuin afgesloten is en op het oosten ligt, met altijd zon en schaduw, achterom (2), elektra, waterpunt, toegang tot de garage, heerlijke overkapping, technische ruimte, bergingen en carport. De tuin heeft een heerlijk zwembad. Het zwembad (chloor) wordt verwarmd met een warmtepomp, heeft een pomp (filter) en het elektrische dek is voorzien van cellen voor verwarming via zonlicht.











BERGING

Houten berging I, voor bijvoorbeeld de fietsen.

GARAGE

Stenen garage, met elektrisch bedienbare roldeur, vliering en elektra.

Vast aan de garage zit een aparte technische ruimte/berging II met de pomp voor het zwembad.

Vast aan de garage zit een aparte ruimte/berging III voor opslag of klusruimte.

CARPORT

Grote carport, aan de voorzijde afgesloten met elektrisch bedienbare roldeur.

OPRIT

Opritten aan 2 kanten van de voortuin, met plek voor meerdere auto's.



Bijzonderheden

- Het pand is vrijwel volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De dakramen in de overloop zijn voorzien van elektrische bediening;
- Het is een erg koele woning te noemen (alleen de zolder wordt warmer);
- Het pand is ooit een boerderij geweest. Omstreeks 1980 is de huidige woning gebouwd;
- De begane grond is grotendeels voorzien van marmer vloeren (LaPerto), stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van lamelparket, deels stucwerk wand- & deels spachtelputz wandafwerking en stukwerk plafondafwerking;
- Het zwembad wordt verwarmd met een warmtepomp;
- In de keuken zit een close-in-boiler (eigendom, Inventum) voor snel warm water;
- De Carport heeft een elektrische poort aan de voorzijde en er is ook een elektrische poort aanwezig voor de achterzijde, die achter blijft, maar nog geïnstalleerd zal moeten worden indien gewenst;
- De buitenzijde is de afgelopen 2 jaar geschilderd;
- Er ligt een kabel (16A) naar de garage voor een eventueel elektrisch laadpunt;





Bijzonderheden

- Er is een alarm installatie aanwezig met brandmelders (blijven achter);
 - De tweede verdieping is grotendeels voorzien van houten tussenvloeren met vloerbedekking, grotendeels stucwerk wandafwerking en gelegen onder de schuine kap;
 - De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming (op ketel);
 - Deze woning heeft energielabel C;
 - Indicatie huidig energieverbruik:
 - Gas: 2740 m³
 - Elektra: 5840 kWh
- Gebaseerd op een 4-persoonshuishouding.

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

Verkoper vertelt

"Hier vonden wij rust, ruimte en plek voor iedereen – een huis dat zich moeiteloos aanpast aan elke fase van het leven."

Plattegrond

Begane grond



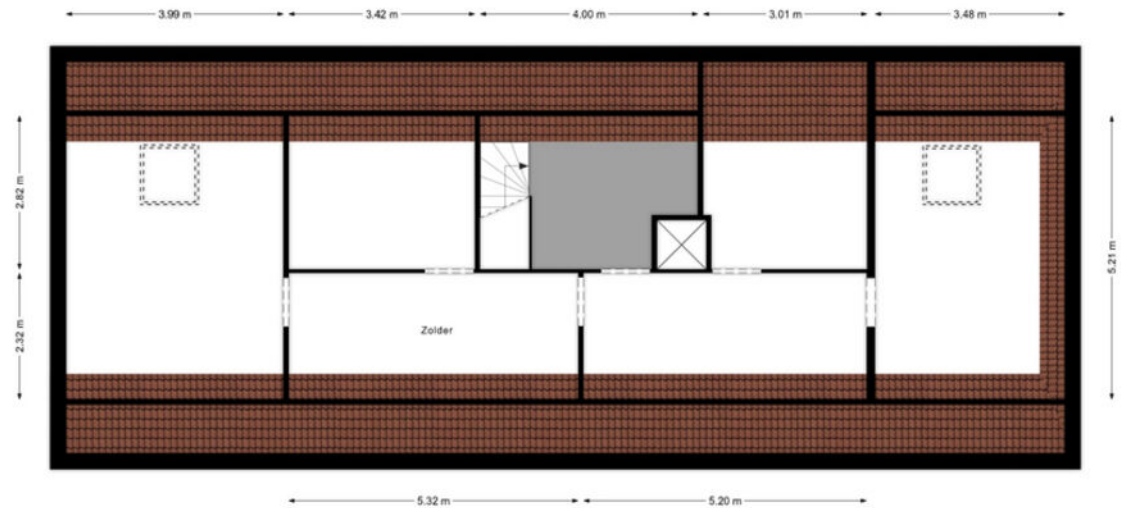
Plattegrond

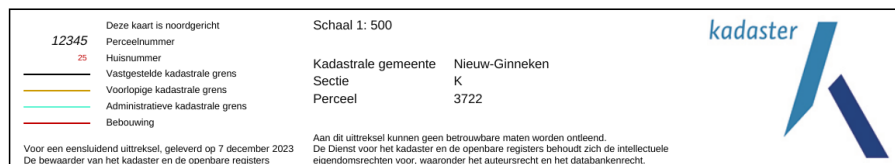
Eerste verdieping



Plattegrond

Zolderverdieping





Kadastrale kaart

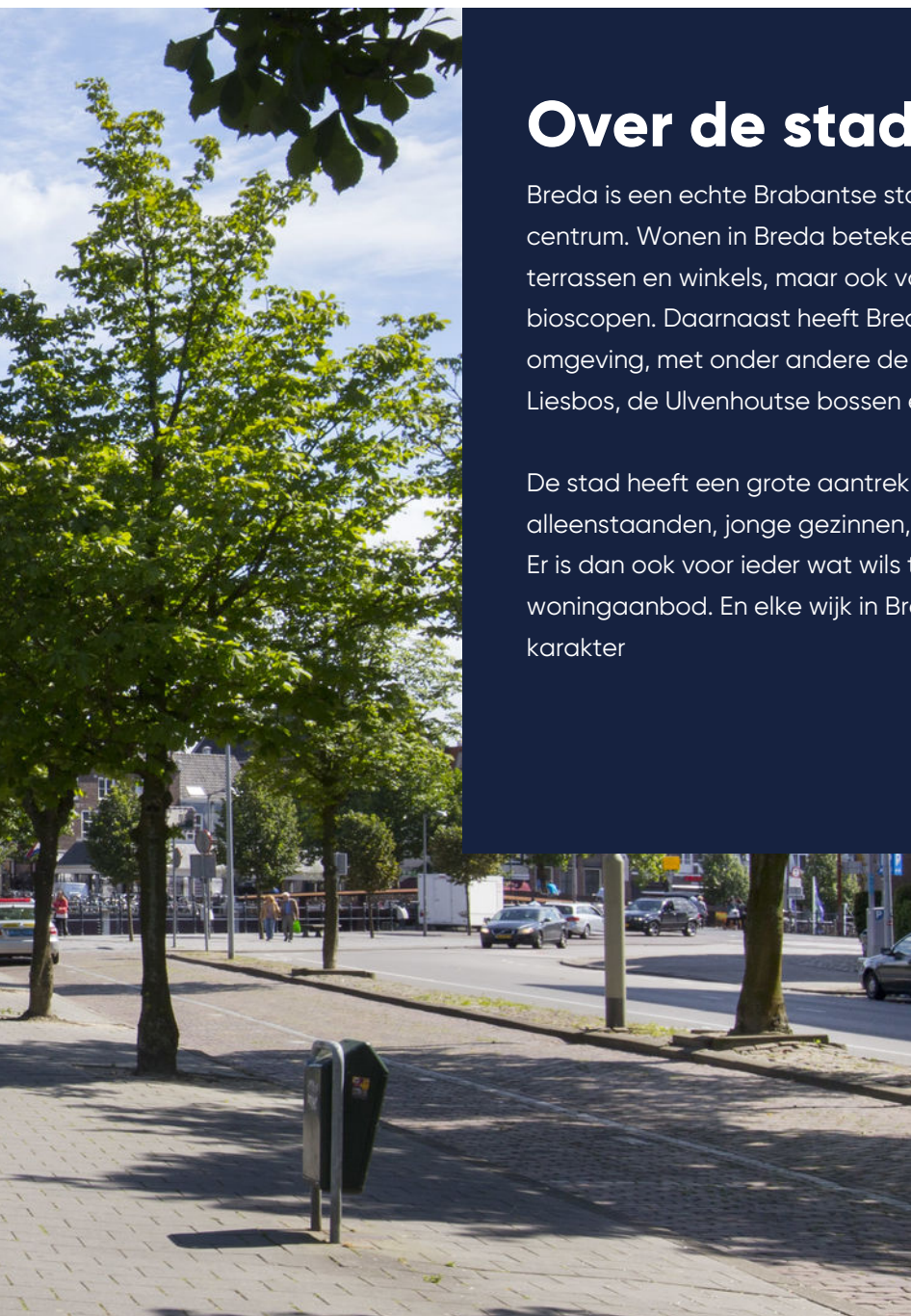
Gemeente: Nieuw-Ginneken
Sectie: K
Huisnummer: 2
Perceelnummer: 3722
Grootte: ca. 1932 m²



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

Bavel

Bavel is een gemoedelijk dorp aan de zuidoost kant van ons mooie Breda. In de kern van het dorp zijn verschillende faciliteiten te vinden (supermarkt, slager, bakker, groente winkel etc.). Daarnaast heeft Bavel ook verschillende (sport)verenigingen. Er wonen voornamelijk gezinnen en (oudere) mensen waarvan de kids al uit huis zijn. Hoogbouw vind je er nauwelijks. Mensen wonen er over het algemeen vrij lang. Wij denken dat dit iets positiefs zegt over Bavel. Daarnaast zie je veel 'interne' verhuizingen, wat ook een signaal is van een fijne wooncultuur. De sfeer is direct en rustig te noemen met een gezonde portie rationaliteit.



”

Gemoedelijk en
sfeervol dorp voor
jong en oud.



Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- Halverlichting (set van 3: plafond, muur, vloer)

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- houten vloer(delen)
- plavuizen

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- oven

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- vaatwasser

- Quooker

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- jacuzzi/whirlpool

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toiletkast

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- toilet
- toilethouder

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Alarminstallatie
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Witte bloempotten

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

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

Tuin - Bebouwing

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

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - (sier)hek
 - vlaggenmast(houder)
 - Fonteinje
 - Zwembad installatie en toebehoren

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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 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



Rosa Koolschijn

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ r.koolschijn@vandersande.nl



Kim van Dijk

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ k.vandijk@vandersande.nl

Wordt Bavel 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

