



Regentesseplein 7

4835 KN Breda

Kenmerken

 ca. 196 m²

 ca. 295 m²

 6 Slaapkamers

 Breda, Ginneken

**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

Zolder verdieping

Tuin

Bijzonderheden

Verkoper vertelt

Plattegronden

Breda, prachtige stad

De wijk

Lijst van zaken

Extra informatie

Hypotheek

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid

Ons team

De woning

Een jaren '30 woning met A+++ label lijkt utopisch toch? Maar het kan en in dit geval aan het Regentesseplein 7 in ons mooie Breda. Wonen aan het Regentesseplein 7 in Breda is precies dat waar mensen in het gewilde Ginneken naar zoeken, maar zelden tegenkomen. Want ja, ze zeggen weleens: het draait om drie dingen bij een huis – locatie, locatie en locatie. En bij deze woning zit je écht spot on. En dan ook nog eens in combinatie met dit belachelijke mooie label! Gelegen aan het plein, met nét dat beetje extra ruimte en rust, woon je hier op een van de mooiste plekken van het gewilde Ginneken. Alles ligt op loopafstand: de basisschool, de gezellige Ginnekenmarkt, het Mastbos én de Mark waar je kunt varen, wandelen of gewoon even stil genieten van de natuur.

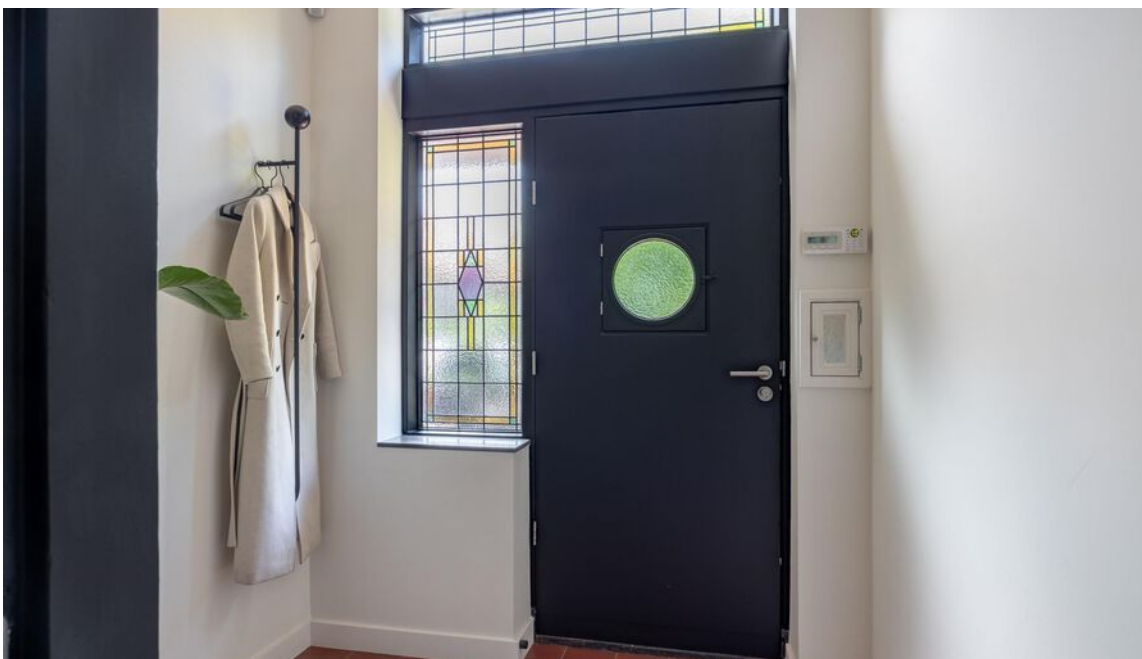
De woning zelf? Die is ronduit indrukwekkend. Een charmante hoekwoning met de sfeer en het karakter van toen, gecombineerd met het comfort, de luxe en de techniek van nu. Denk aan domotica, hoogwaardige afwerking en gevoel voor detail in elke ruimte.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	7
Bouwjaar:	1929	Aantal slaapkamers:	6
Woonoppervlakte:	196 m ²	Aantal woonlagen:	4
Perceeloppervlakte:	295 m ²	Tuinligging:	noordoost
Inhoud:	720 m ³	Wijk:	Ginneken
		Energielabel:	A+++

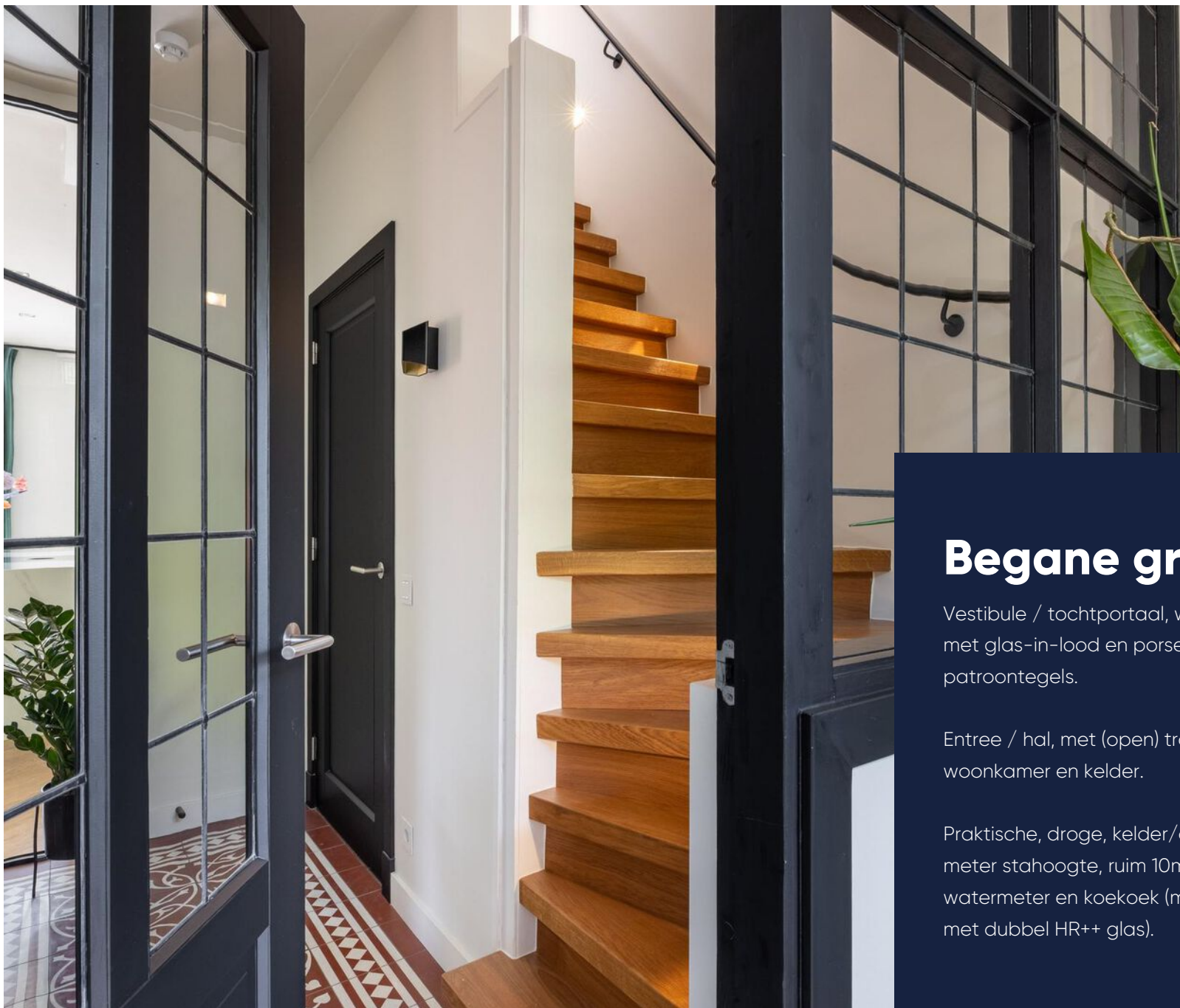


De woning

De living is ruim en licht, met een prachtige woonkeuken waar je moeiteloos lange avonden doorbrengt met familie of vrienden. Via de openslaande deuren kom je in een verrassend grote achtertuin voor deze wijk – perfect om te relaxen, te spelen of te tuinieren. Aan de voorzijde vind je ook nog een gezellige voortuin, op het zuiden, waar je heerlijk kunt borrelen terwijl de kinderen veilig in de wijk spelen.

De woning is bovendien levensloopbestendig ingericht met een multifunctionele kamer en een complete badkamer op de begane grond. Daarnaast is er een in pandige bijkeuken, een berging en natuurlijk de ruime oprit mét laadpunt. Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime én een kleinere slaapkamer, samen met een derde badkamer. Ideaal voor grote gezinnen, gasten of bijvoorbeeld een werkplek aan huis.

Kortom: dit is er een in de categorie gaaf, gaver, gaafst. Een zeldzame kans op een unieke plek, waar je alles vindt wat wonen zo fijn maakt. Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte, het comfort en de sfeer van Regentesseplein 7.



Begane grond

Vestibule / tochtportaal, welke sfeervol is afgewerkt met glas-in-lood en porseleinen Portugese patroontegels.

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

Praktische, droge, kelder/opslagruimte, op circa 1.90 meter stahoogte, ruim 10m², met digitale gasmeter, watermeter en koekoek (met kunststof draaikiepraam met dubbel HR++ glas).

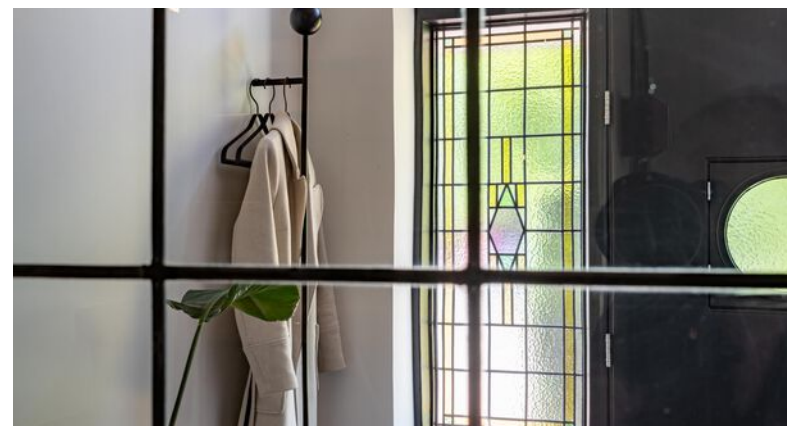
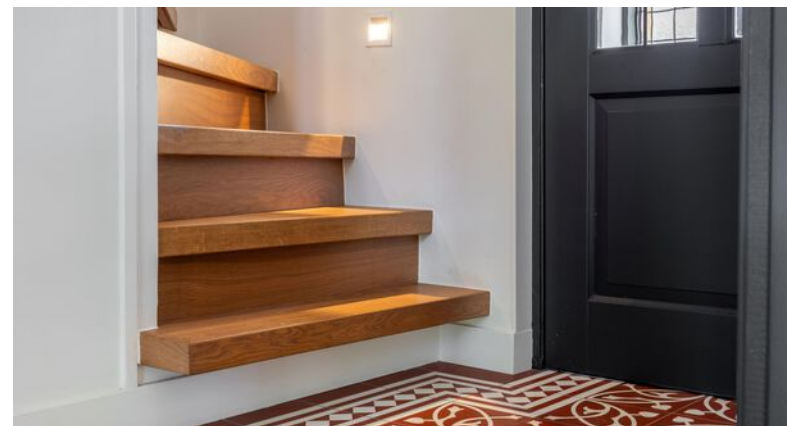
Begane grond

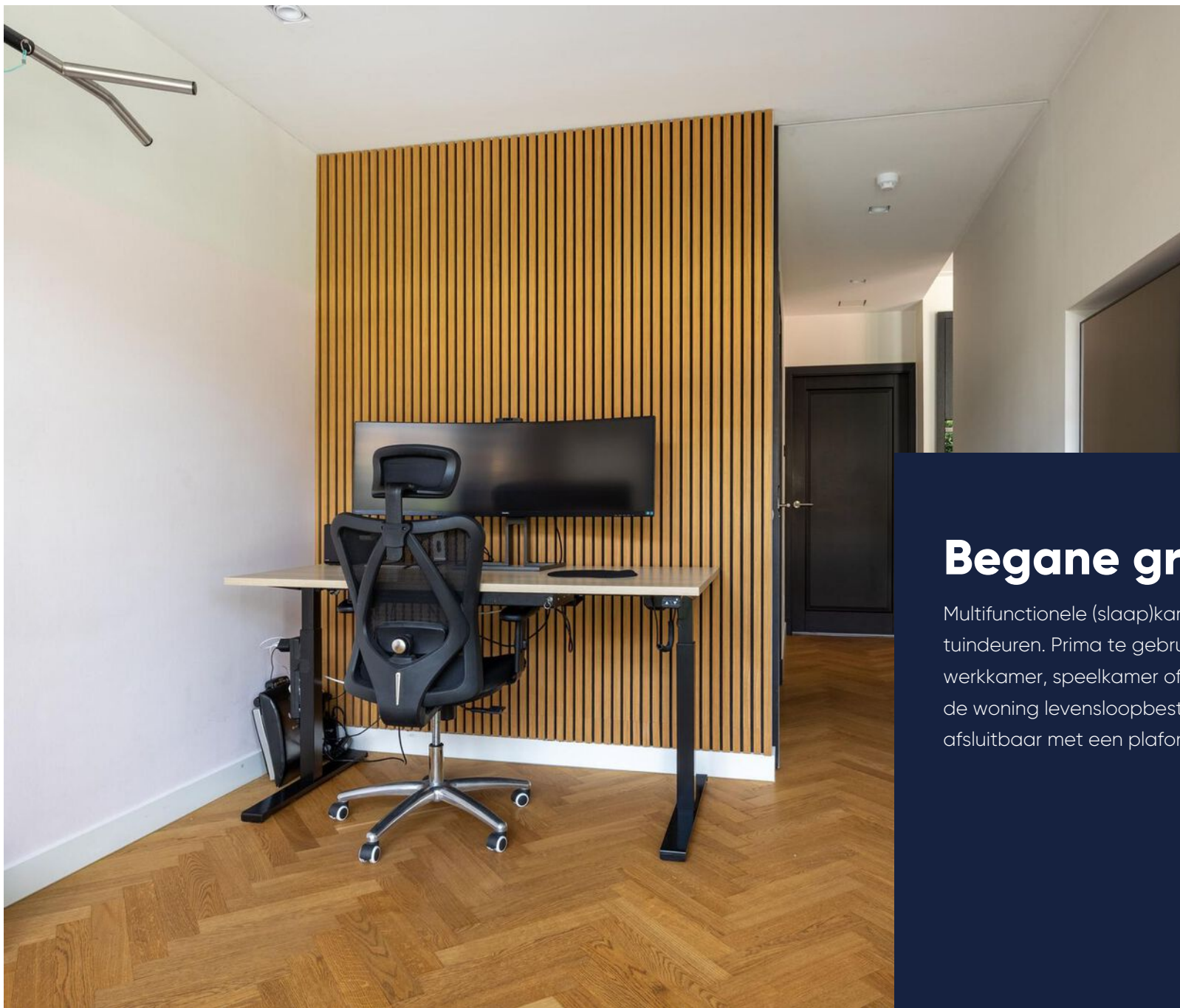
Woonkamer, met sfeervolle erker, gezellige doorkijk gashaard, de open keuken, openslaande tuindeuren, toegang tot de hal, tuin, berging, badkamer I en multifunctionele ruimte.

Open & luxe keuken (2021), met zwevend wandelement, kookeiland en kastenwand, het keramische marmeren blad (welke naadloos doorloopt in de zijwangen), grote koelkast, 4-pits Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, RVS spoelbak, quooker, 1 combi oven/ magnetrons en 1 combi oven/stoomoven, vaatwasser en bergruimte.

Berging / bijkeuken, met wasmachine en droger beiden op hoogte en beiden voorzien van aansluitpunt elektra en riool. Kastenwand voorzien van inbouwvriezer en garderobe. Meterkast (18 groepen, 3 aardlekschakelaars en deels de domotica aansturing), openslaande deuren naar de oprit, bergruimte en technische ruimte. Ook zit er een inbouwkast met de Cv-ketel (Nefit Trendline CW6 met 40l boiler, eigendom, 2021), unit van de hybride pomp (Intergas Xtend 5 KW 2024), unit van de mechanische ventilatie, omvormer van de zonnepanelen, unit van de vloerverwarming en wat bergruimte.

Moderne badkamer I (2021), tussenin gelegen, deels betegeld met exclusieve xxl keramische tegel, met vloerverwarming, zwevend closet, inloopdouche, wastafel op meubel, inbouw spotjes, spiegelverwarming en ventilatie.





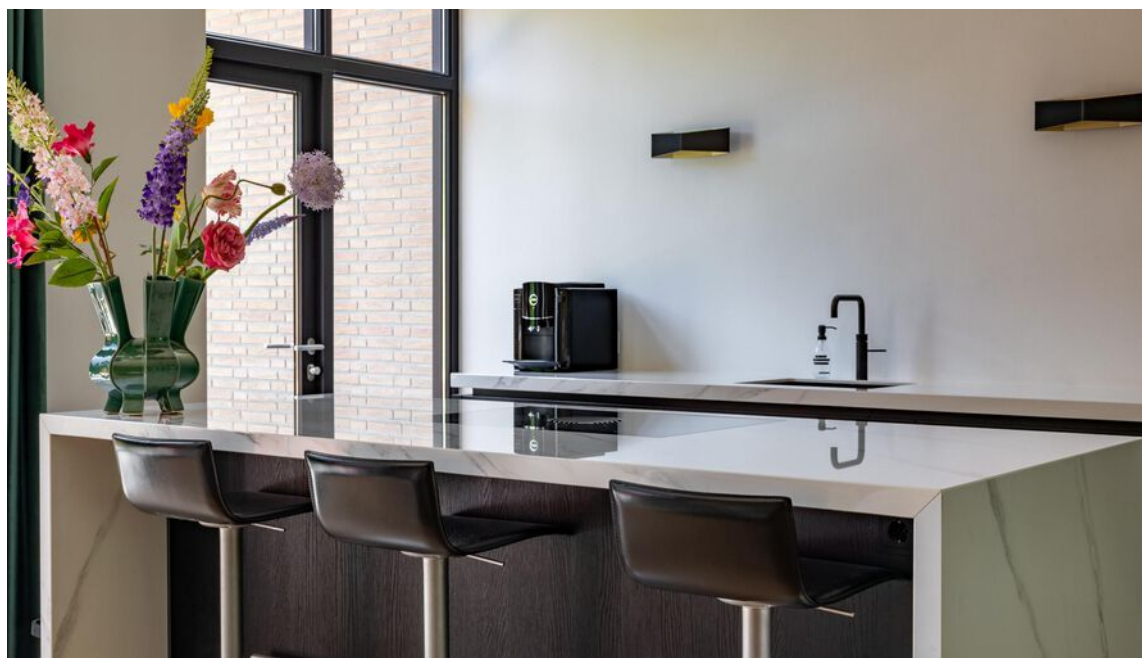
Begane grond

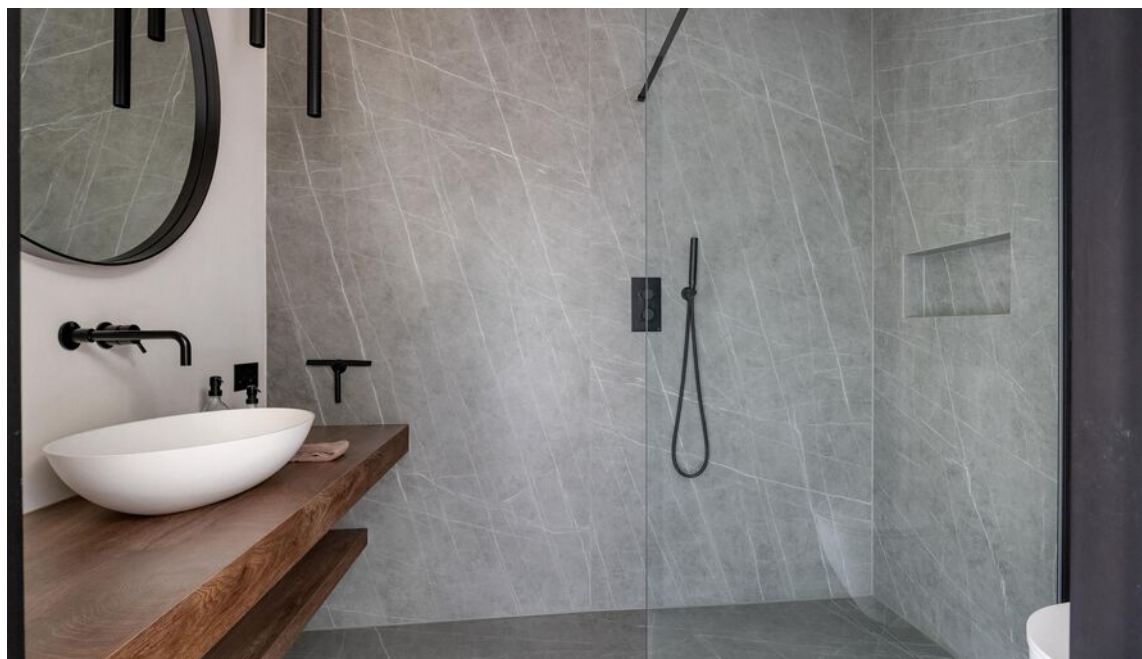
Multifunctionele (slaap)kamer I, met openslaande tuindeuren. Prima te gebruiken als gym, hobbyruimte, werkkamer, speelkamer of als slaapkamer waardoor de woning levensloopbestendig is. Tevens is de kamer afsluitbaar met een plafondhoge schuifdeur.



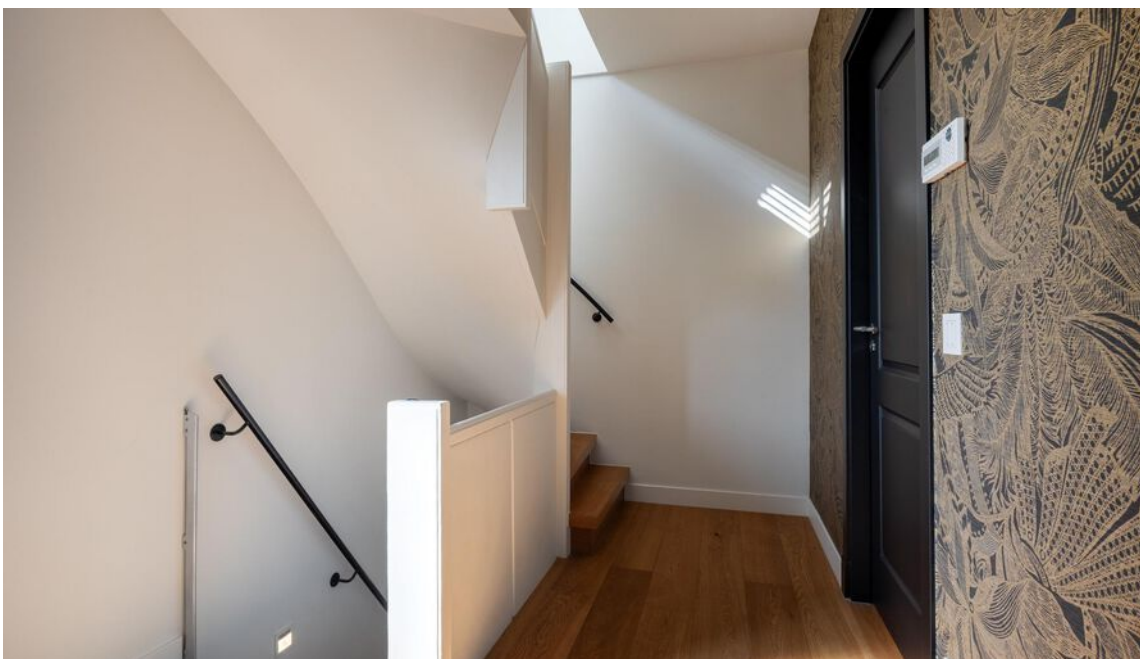
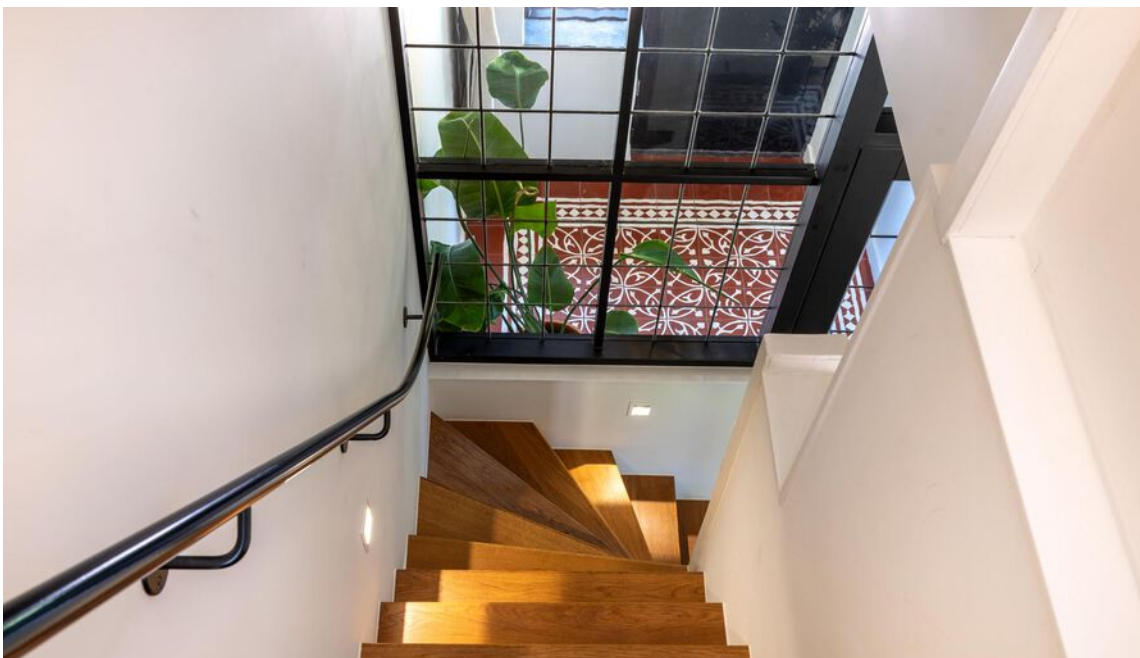












Eerste verdieping

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

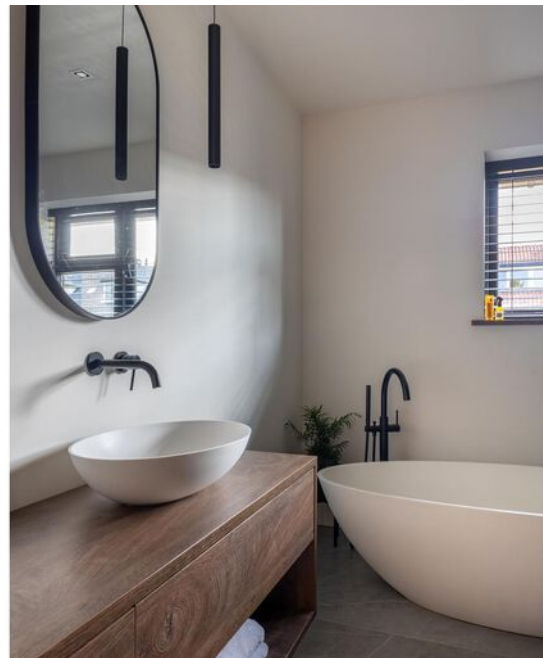
Badkamer II (2021), gelegen aan de achterzijde, deels betegeld met exclusieve xxl keramische wand en vloertegels, met vloerverwarming, zwevend closet, duo vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, 2 wastafels op zwevend meubel, inbouw spotjes, spiegelverwarming en ventilatie.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde en met airconditioning (verkoeling en verwarming).

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde, met vaste kastenwand, airconditioning (verkoeling en verwarming) en afsluitbare kamer, met originele authentieke ensuite deuren uit de woonkamer, die bijvoorbeeld als walk-in-closet of babykamer gebruikt kan worden. Deze 2 ruimtes zijn ooit afzonderlijke slaapkamers geweest. De erker geeft sfeer en een heerlijk rustgevend uitzicht over het plein met groen en richting het (vaar)water de Mark waar plezierbootjes voorbij komen.









Zolderverdieping

Overloop, met dakkapel, veel licht, toegang tot de zolderslaapkamers, badkamer III en met een luik naar de tweede meterkast met de besturing / techniek van de domotica en 7 elektra groepen.

Badkamer II (2021), gelegen aan de achterzijde, met vloerverwarming, zwevend closet, dakraam, inloopdouche, wastafel, inbouw spot, luik naar bergruimte, spiegelverwarming en ventilatie.

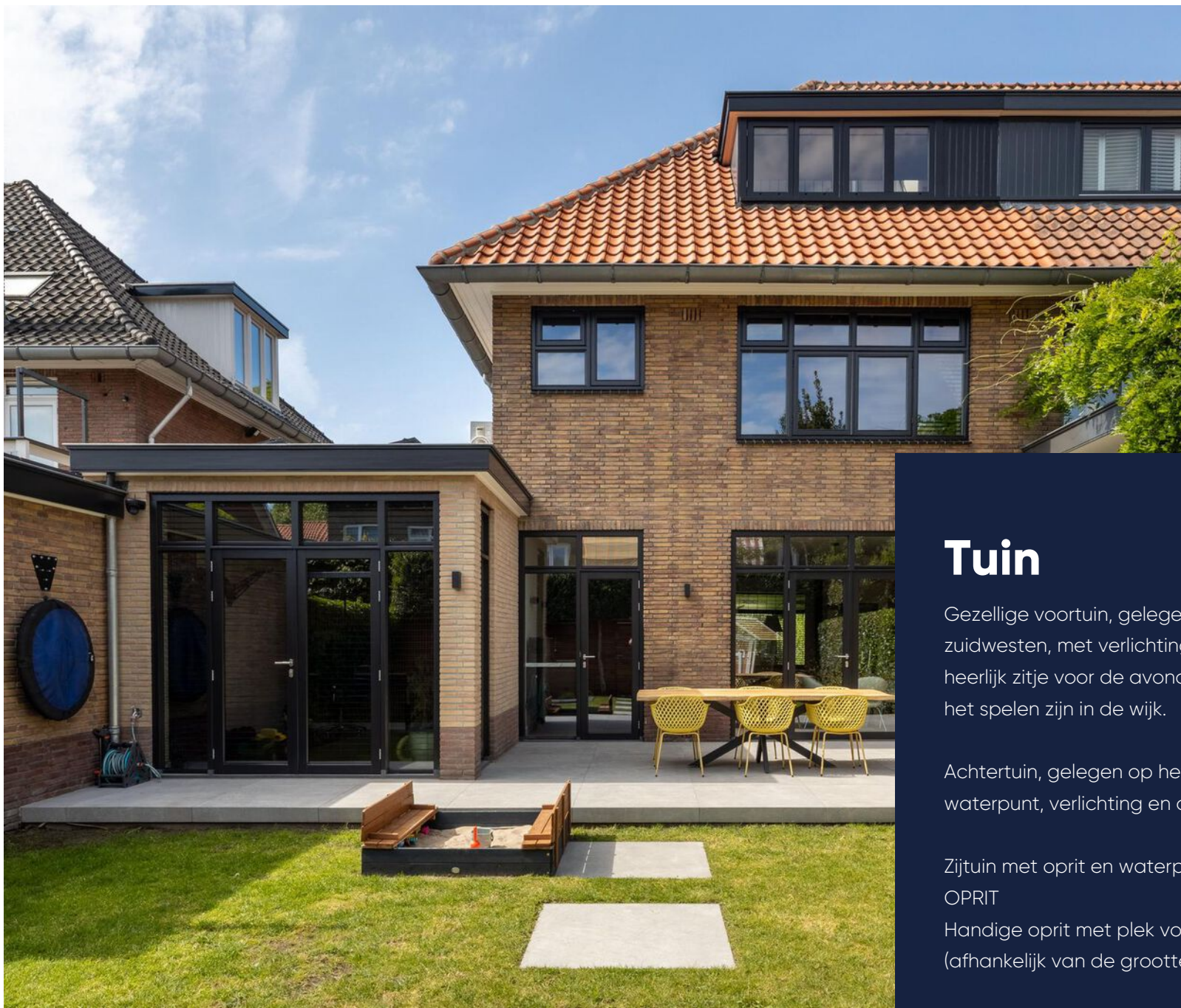
Slaapkamer IV, gelegen aan de achterzijde, met dakkapel, dakraam, airconditioning (verkoeling en verwarming), hele gave (slaap)vide en bergruimte achter (knie)schotten.

Slaapkamer V, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, airconditioning (verkoeling en verwarming) en bergruimte achter (knie)schotten.

Kleine slaapkamer VI, gelegen aan de voorzijde, met dakraam en bergruimte achter (knie)schotten.







Tuin

Gezellige voortuin, gelegen op het zonnige & gewilde zuidwesten, met verlichting, plek voor fietsen en een heerlijk zitje voor de avondzon als de kids lekker aan het spelen zijn in de wijk.

Achtertuint, gelegen op het noordoosten, met waterpunt, verlichting en achterom.

Zijtuin met oprit en waterpunt.

OPRIT

Handige oprit met plek voor 2 auto's achter elkaar (afhankelijk van de grootte) en laadpunt.





Bijzonderheden

- Deze woning heeft energielabel A+++, wat uniek is voor een jaren '30 woning;
- "Volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2020-2021: een energiezuinige nieuwbouwwoning met de karakteristieke jaren '30 uitstraling.
- "Zeer goed geïsoleerde woning, met hoogwaardige isolatie van vloer, wanden en dak - voor comfort én lage energiekosten."
- "Grotendeels vernieuwd met hardhouten kozijnen en HR++ dubbelglas en glas in lood in dubbel glas- sfeervol, duurzaam, comfortabel en onderhoudsarm."
- "Exclusieve open keuken met stijlvol keramisch marmerblad dat naadloos doorloopt in de zijpanelen - een modern en luxe statement in de ruimte. "
- "De woning is volledig voorzien van eikenhouten vloeren in visgraatmotief of planken, met bijpassende eikenhouten trappen - een hoogwaardige en sfeervolle afwerking."
- Drie Badkamers met exclusieve afwerking: luxe XXL keramische vloer- en wandtegels voor een elegant en stijlvol geheel.
- "De entree is sfeervol afgewerkt met rood-witte porseleinen Portugese patroontegels, en glas in lood wat direct karakter en charme toevoegd."





Bijzonderheden

De woning is voorzien van professioneel aangelegde installaties die zich onderscheiden door hun unieke kwaliteit en luxe functionaliteit:

- Aircoinstallatie multisplit met 4 units (2023)
- Hybride warmtepomp (2024)

Allen 2021:

- Domotica installatie KNX bedienbaar met touchscreen paneel of via app
- Inbraak/alarm installatie
- CCTV installatie met 4 camera's
- Zeer uitgebreide electra installatie met 2 meterkasten begane grond en 2e verdieping
- PV installatie met 18 zonnepanelen
- Uitgebreide Data installatie
- Wifiinstallatie Unifi met 5 schotels

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

Verkoper vertelt

"Met veel liefde hebben wij dit huis ons thuis gemaakt – nu is het tijd voor een nieuwe bewoner om ervan te genieten."

Toen we deze woning in 2019 kochten, wisten we meteen dat er potentie in zat. Het had karakter, ruimte en een fantastische ligging – maar het vroeg ook om aandacht. Volledig zelfstandig hebben wij de woning op professionele wijze van top tot teen verbouwd. En met trots kunnen we zeggen: het is een plek geworden waar het oude en het nieuwe op een prachtige manier samenkomen.

We hebben gekozen voor een stijl die recht doet aan het originele karakter van de jaren 30, maar dan in een modern jasje. Denk aan hoge plafonds, glas in lood, details en tegelijk het comfort van nu. De ruimtes zijn licht en ruim en overal in huis hebben we gekozen voor hoogwaardige materialen en afwerking.

De achtertuin is ons favoriete plekje in de ochtend. Zodra het zonnetje opkomt, zit je heerlijk met een kop koffie op het terras – tot een uur of vijf, zes schijnt de zon in achtertuin volop. En dan? Dan verplaatsen we naar de voortuin, waar je tot later in de avond van de laatste zonnestralen kunt genieten.

Wat deze plek écht bijzonder maakt, is de ligging. Het is heerlijk rustig qua verkeer, je kijkt uit op een charmant pleintje met een prachtige oude

boom en daarachter zie je rivier de Mark glinsteren en proef je de sfeer van plezierbootjes die voorbij varen. En toch is alles binnen handbereik. In tien minuten wandel je naar de gezellige Ginnekenmarkt voor een borrel of diner. Zin in natuur? Het bos en het Markdal liggen ook op 10 minuten loopafstand. Fietsend ben je in no time in hartje centrum, en de snelweg bereik je binnen 5 minuten met de auto.

Deze woning is uniek. Voor ons is het een droomplek – en we hopen dat het dat voor de volgende bewoner net zo zal zijn!

Plattegrond

Begane grond



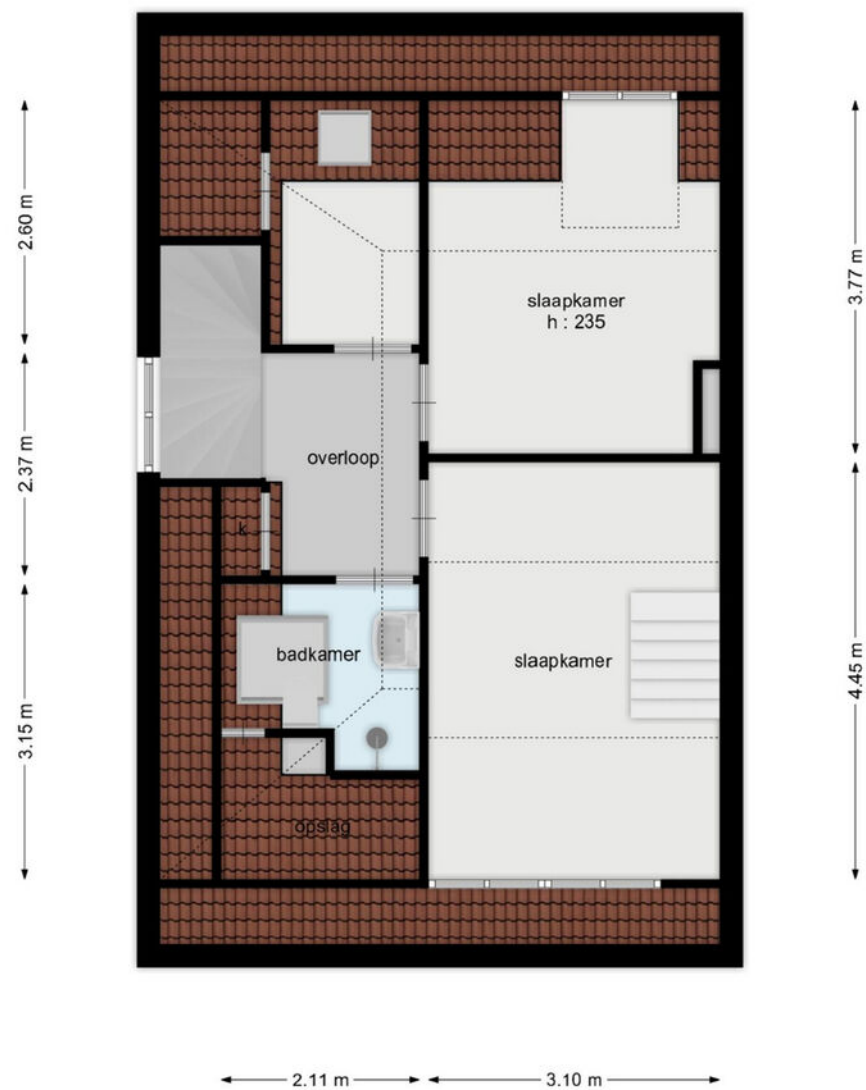


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Zolderverdieping





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ginneken
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5567
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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

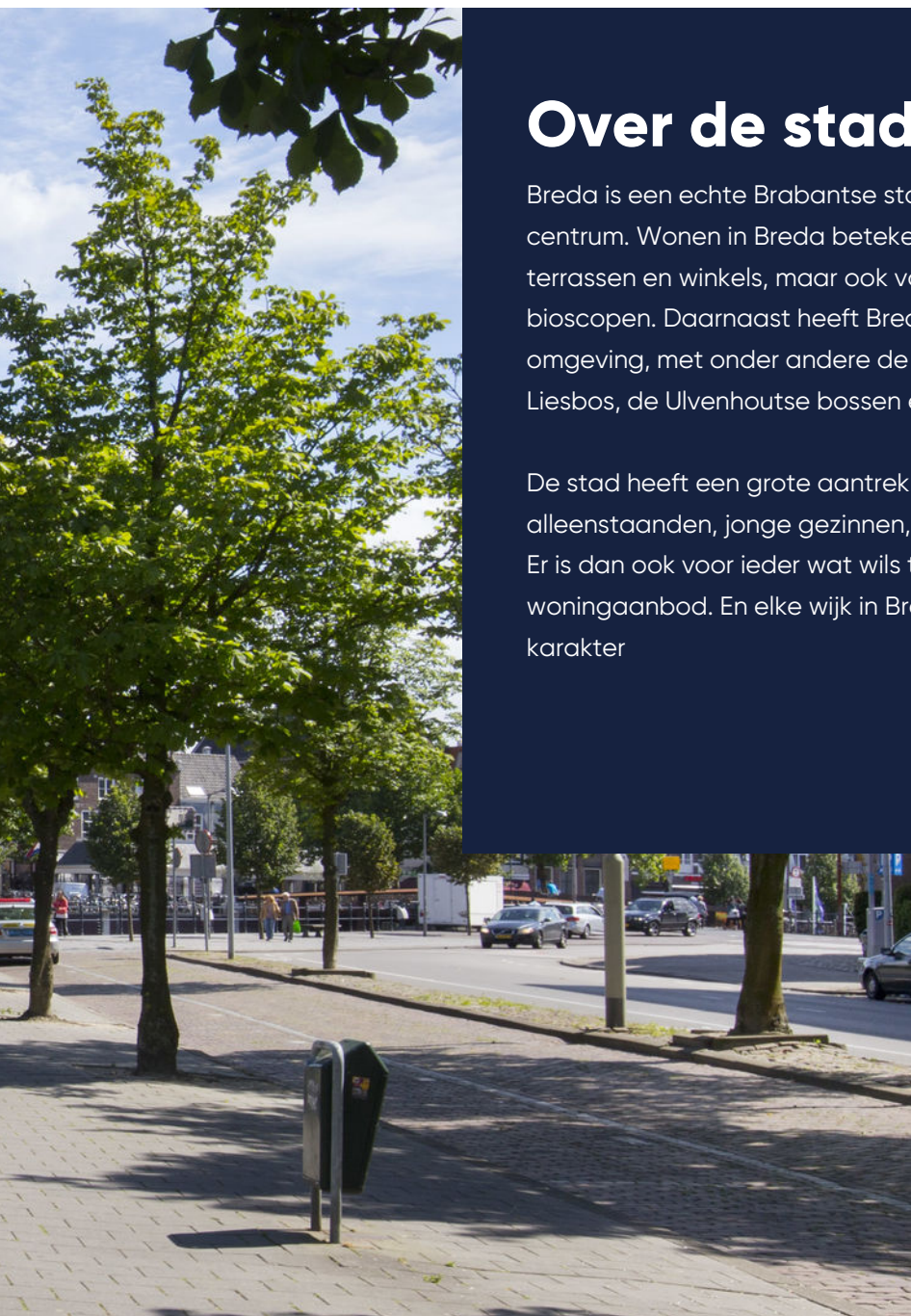
Gemeente: Ginneken
Sectie: I
Huisnummer: 7
Perceelnummer: 5567
Grootte: 295 m²



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

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



Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Gas)kachels

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- magnetron
- oven

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- vaatwasser

- Quooker

- koffiezetapparaat

- Barkrukken

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

11/11/2019

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

Alarminstallatie

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Waterslot was automatisch

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

- boiler

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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



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

