





Besteveld 12


4817 NJ Breda

Kenmerken

 ca. 216 m²

 ca. 1444 m²

 6 Slaapkamers

 Breda, Heusdenhout

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



Robbin Trumpi
Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ r.trumpi@vandersande.nl



Jan- Joost van Dijk
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ jj.vandijk@vandersande.nl



Inhoud

- De woning
- Wooncomfort
- Begane grond
- Koken
- Slaapkamers
- Badkamers
- Eerste verdieping
- Garage
- De tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek

De woning

Aan de rustige en geliefde Besteveld 12 in Breda bevindt zich deze royale vrijstaande woning, volledig gelijkvloers bewoonbaar en ideaal voor gezinnen die ruimte, comfort en een centrale locatie zoeken. Met een woonoppervlak dat verrassend veel mogelijkheden biedt, is dit huis een zeldzame kans op de woningmarkt.

De ligging in Heusdenhout is rustig en tegelijkertijd gunstig. Binnen loopafstand vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en recreatiemogelijkheden. Het centrum van Breda is eenvoudig bereikbaar en ook de uitvalswegen liggen binnen handbereik, waardoor u snel in en uit de stad bent.

Hoewel de woning van origine degelijk en ruim is gebouwd, dient rekening te worden gehouden met enige modernisering. Dit biedt een koper de unieke kans om de woning volledig naar eigen smaak en stijl aan te passen, waardoor het een persoonlijk en toekomstbestendig thuis kan worden.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	ca. 216 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 1444 m ²
Inhoud:	ca. 974 m ³

Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	6
Aantal woonlagen:	2
Tuinligging:	Oosten
Wijk:	Heusdenhout
Energielabel:	E

Wooncomfort

De begane grond is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Hier vindt u maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een lichte en zeer ruime woonkamer, een functionele keuken en een garage/multifunctionele ruimte. Door de gelijkvloerse indeling is de woning ook levensloopbestendig en biedt het flexibiliteit voor allerlei woonsituaties. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee extra slaapkamers, ideaal voor bijvoorbeeld tieners, een thuishkantoor of logeerkamers.

Een van de absolute hoogtepunten van deze woning is de onder architectuur aangelegde tuin. Een oase van rust en groen, perfect om te genieten van zon, privacy en buitenleven. Of u nu ontspant met een boek, dineert met vrienden of kinderen laat spelen – de tuin biedt volop mogelijkheden.

Grijp deze kans om in het rustige, groene Heusdenhout te wonen, met alles wat Breda te bieden heeft binnen handbereik!





Begane grond

Entree / hal, met de meterkast (15 groepen, 3 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter), toegang tot de woonkamer, keuken en een gang naar de linkerzijde van de woning.

Woonkamer, met plavuizenvloer, schoon metselwerk wanafwerking, grote dubbele schuifpui naar de achtertuin, houtkachel, (open) trapopgang naar de eerste verdieping en toegang naar een gang aan de rechterzijde van de woning.

Gang aan de linker zijde, met toegang naar het toilet, badkamer, slaapkamer I, II en toegang naar de achtertuin middels een loopdeur.









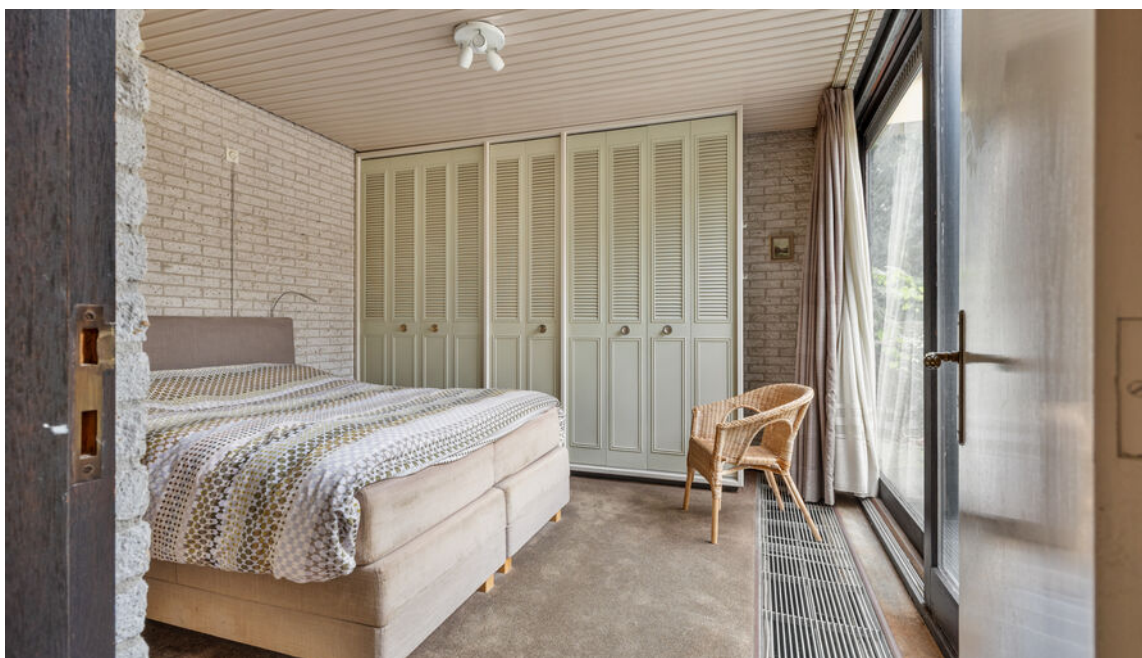
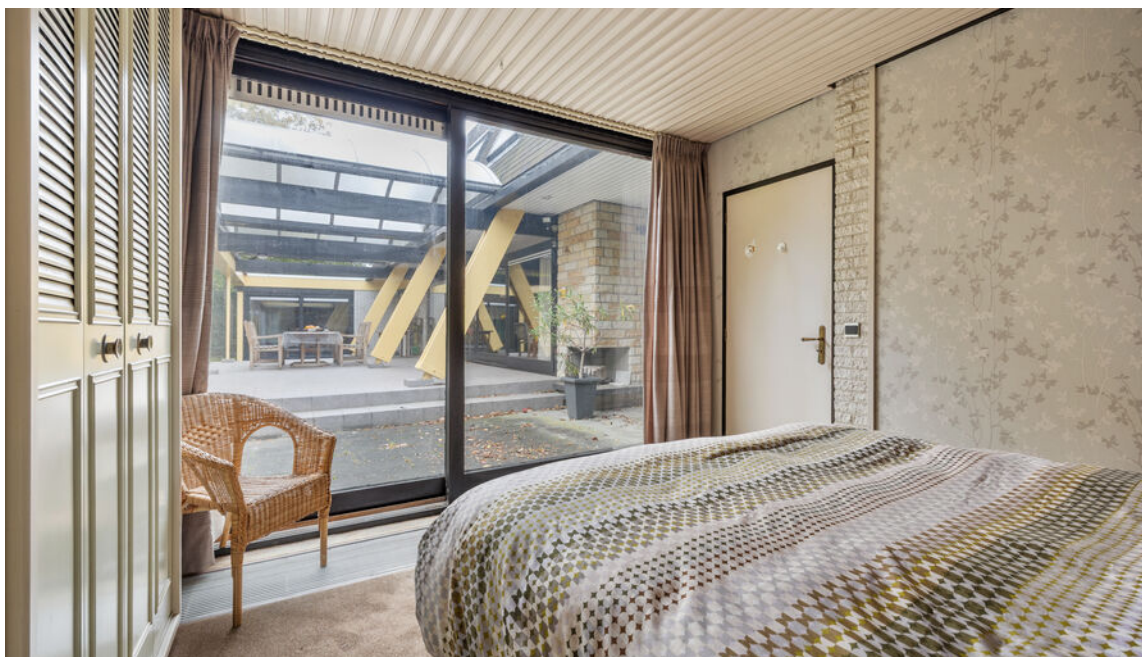
Koken

Keuken, in rechte-opstelling, met houten werkblad, koelkast, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, dubbele rvs spoelbak, elektrische boiler, oven, vaatwasser en toegang naar de bijkeuken.

Bijkeuken, betegeld, met aansluiting voor wasapparatuur en toegang naar de garage en de woonkamer.

Tussenkamer, voorzien van een tegelvloer, behang wandafwerking, toegang naar badkamer II en een gang aan de rechterzijde van de woning.





Slaapkamers

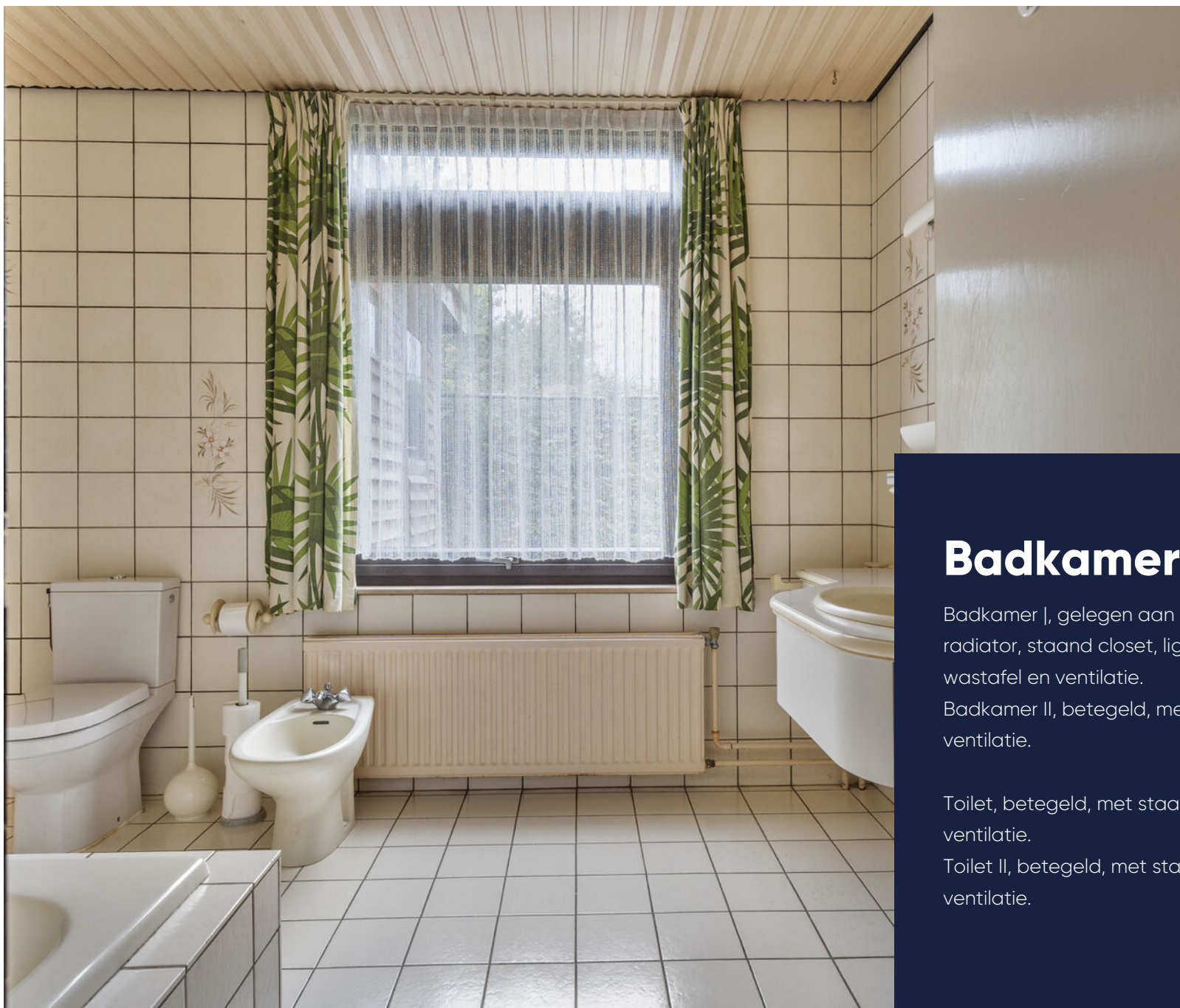
Slaapkamer I, gelegen aan de zijzijde, met tapijt vloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde, met tapijt vloer, deels behang-, deels schoonmetselwerk wandafwerking en schuifpui naar de achtertuin.

(Slaap)kamer III, met tapijtvloer, deels-schoonmetselwerk, deels schroten wandafwerking en loopdeur naar de zijtuin/oprit.

Tuinkamer, met plavuizen vloer, spachtelputz wandafwerking en dubbele schuifpui naar de achtertuin.





Badkamers

Badkamer I, gelegen aan de zijzijde, betegeld, radiator, staand closet, ligbad, toilet, bidet, douche, wastafel en ventilatie.

Badkamer II, betegeld, met douche, wastafel en ventilatie.

Toilet, betegeld, met staand closet, fonteintje en ventilatie.

Toilet II, betegeld, met staand closet, fonteintje en ventilatie.





Eerste verdieping

Overloop/vide, met toegang tot slaapkamers IV, V en twee grote dakramen.

Slaapkamer IV, gelegen aan de linkerzijde, met tapijtvloer, schroten wandafwerking en wastafel.

Slaapkamer V, met tapijtvloer, schroten wandafwerking, wastafel, berging achter de schouderschotten en toegang naar een overdekt terras.

Overdekt terras, gelegen op het zuid-oosten en voorzien van een vlonder terras.





Tekst

Garage

Inpandige garage/multifunctionele ruimte, met bergkast (voorzien van de CV-ketel Remeha 2018), toegang naar de carport, een bergvliering en een tussenkamer.



De tuin

Prachtige onder architectuur afgewerkte achtertuin, gelegen op het oosten, voorzien van een groot overdekt terras met open haard, diverse zitjes en beplantingen, grondpomp, vijverpartij, toegang achterom en naar de berging.



Houten berging, ideaal voor opslag van tuingereedschap.



Bijzonderheden

- Het pand is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. De badkamer en de bijkeuken zijn voorzien van enkele beglazing;
- De woonkamer en slaapkamer II zijn voorzien van convectorputten;
- Met enige modernisering dient rekening gehouden te worden;
- Deze woning heeft energielabel E

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend.



Verkoper vertelt

In dit huis heb ik ruim 25 jaar met veel plezier gewoond.

Toen we de woning in 1996 kochten hebben we een aantal dingen veranderd. Achter het huis was een tennisbaan. Die hebben we veranderd in een tuin met een vijver. Er lag een klein zwembad op de plaats waar nu een terras met overkapping is. Van beide hebben we genoten. Als het even goed weer was waren we buiten.

In 2000 hebben we een werkkamer aangebouwd. Met uitzicht op de tuin is daar veel vergaderd.

Wat de plek bijzonder maakt is de ligging van het huis. De wijk is rustig wat betreft verkeer. En het is een ruim opgezette wijk met veel groen waar het fijn wandelen is.

Kortom dit huis is een fijne plek om te wonen in Breda.

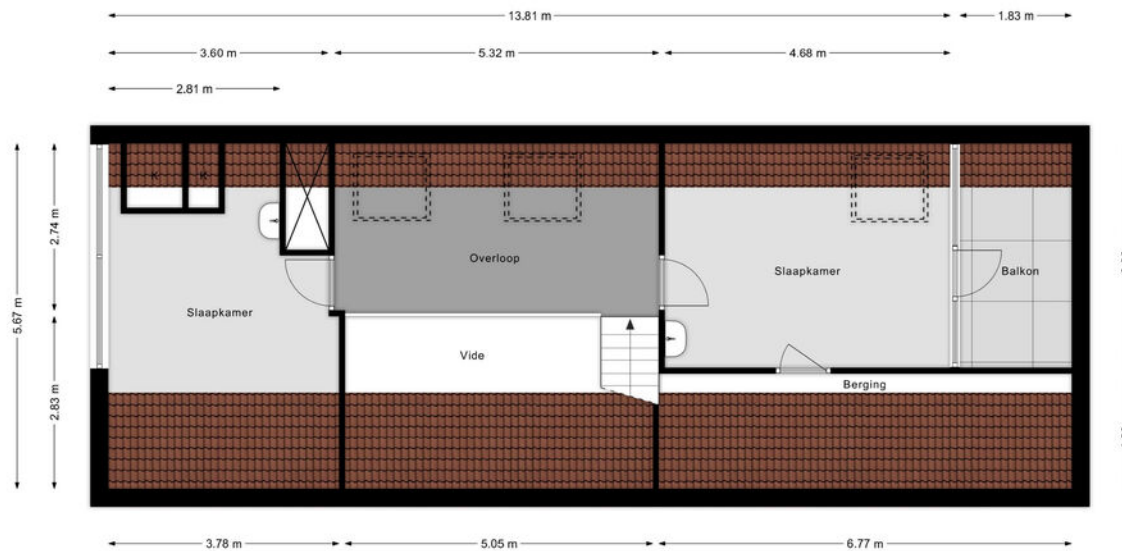
Plattegrond

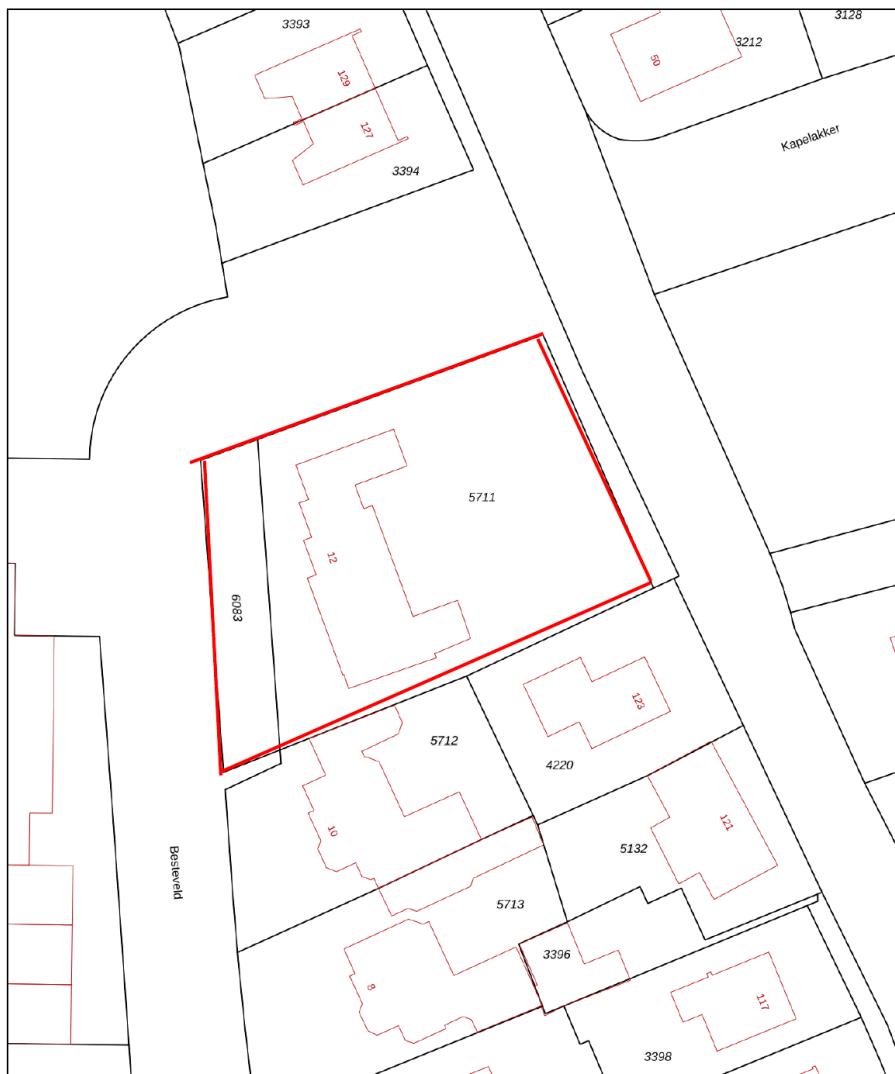
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





Kadastrale kaart

Gemeente: Ginneken, Ginneken
 Sectie: A, A
 Huisnummer: 12
 Perceelnummer: 5711, 6083
 Grootte: 1444 m²

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5711</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel **valigend op 25 september 2023**. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Breda / Heusdenhout



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

0,9 per huishouden



Middelbare school

2,1 km



De huisarts

3,1 km



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

600 m



De supermarkt

650 m



Leeftijd

0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 25%

65+: 25%

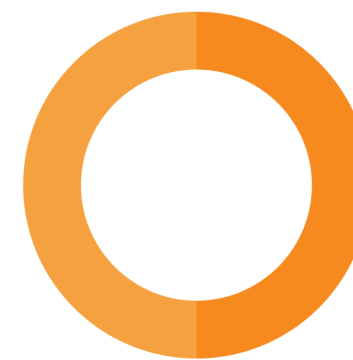


Huishoudens

Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 32%



Koop / huur

Koop: 50%

Huur: 50%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

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

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- plavuizen

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron
- oven
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet

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

Lijst van zaken

- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Rolluiken
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler
 - geiser

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- grondwaterpomp

Tuin - Verlichting/installaties

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
grondwaterpomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - vlaggenmast(houder)

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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



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



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



Kim Witteveen
Aankoopconsulent

☎ 06 12 81 33 68

✉ k.witteveen@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!



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 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