



## Kenmerken

 ca. 130 m<sup>2</sup>

 ca. 157 m<sup>2</sup>

 5 Slaapkamers

 Overakker, Breda

## Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

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

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

**Jorisstraat 39**

4834 VC Breda



“ Wij maken van deze  
woning jouw nieuwe  
thuis. ”

### Uw contactpersonen



**Jan- Joost van Dijk**  
Register Makelaar / Taxateur /  
Partner

📞 06 39 47 58 59

✉️ [jj.vandijk@vandersande.nl](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Sigourney Kaldenhoven**  
Commercieel medewerkster  
(A-RMT)

📞 076 514 74 53

✉️ [s.kaldenhoven@vandersande.nl](mailto:s.kaldenhoven@vandersande.nl)



# Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Zolderverdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

# De woning

Wonen in het zuidelijke, bourgondische Breda krijgt een heel nieuwe betekenis aan de Jorisstraat 39. Hier combineer je ruimte, comfort én een tikkeltje luxe met een plek die voelt als thuis komen.

Want zeg nou zelf: vijf slaapkamers, een energielabel A én zonnepanelen op je dak – dat is al een flinke troef. Maar het echte unieke extraatje? Optioneel een privé-garage, direct om de hoek. Ideaal voor je auto, motor, fietsen of als extra opslagruimte. Zoiets vind je zelden in dit deel van de stad! De garage wordt los aangeboden voor € 35.000,-.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Je hoeft alleen de straat over te steken voor je dagelijkse boodschappen. Ondertussen spelen de kinderen veilig in de buurt of ben je zó bij landgoed Wolfslaar, met de kinderboerderij en het zwembad of bij een van de groene parken die het zuiden van Breda rijk is. Een heerlijke mix van levendigheid en rust, precies zoals je het wilt.





## Specificaties

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlakte: ca. 130 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 157 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 450 m<sup>3</sup>

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 5

Aantal woonlagen: 3

Tuinligging: oost

Wijk: Overakker

Energie label: A



Binnen verrast deze woning je met zeeën van ruimte. Of je nu een groot gezin hebt, vanuit huis werkt of gewoon een paar kamers wilt inrichten als hobby- of logeerkamer – hier kan het allemaal. En zodra de zon zich laat zien, trek je naar de tuin. De overkapping maakt van elke dag een gezellig buitenmoment: barbecue, borrel of gewoon even relaxen.

Parkeren? Dat regel je voor de deur of in en voor jouw eigen parkeergarage, zonder gedoe en nog gratis ook.

Goed om te weten: kopers tussen 17 en 35 jaar die in 2026 hun eerste koopwoning aanschaffen, komen in aanmerking voor vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dat maakt deze woning niet alleen fijn om in te wonen, maar ook financieel extra aantrekkelijk.

Kortom: Jorisstraat 39 is een woning waar alles klopt. Ruimte, duurzaamheid, een garage binnen handbereik én een buurt die bruist van het gemak. Hier voel je je meteen thuis.



## Begane grond

Tochtportaal / vestibule met de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter en digitale gasmeter) en garderobenis.

Gang met (open) trapopgang, het toilet en toegang tot de woonkamer.

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

Woonkamer, type doorzon, met deur naar de tuin en in open verbinding met de keuken.

Open keuken (2004), in rechte opstelling, met stenen werkblad, koelkast, vriezer (3 lades), 6-pits Boretti gasfornuis met grote oven, afzuigkap, 1,5 RVS spoelbak, magnetron, vaatwasser en bergruimte. Vanuit de keuken zijn de gang en tuin te bereiken.

















## Eerste verdieping

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

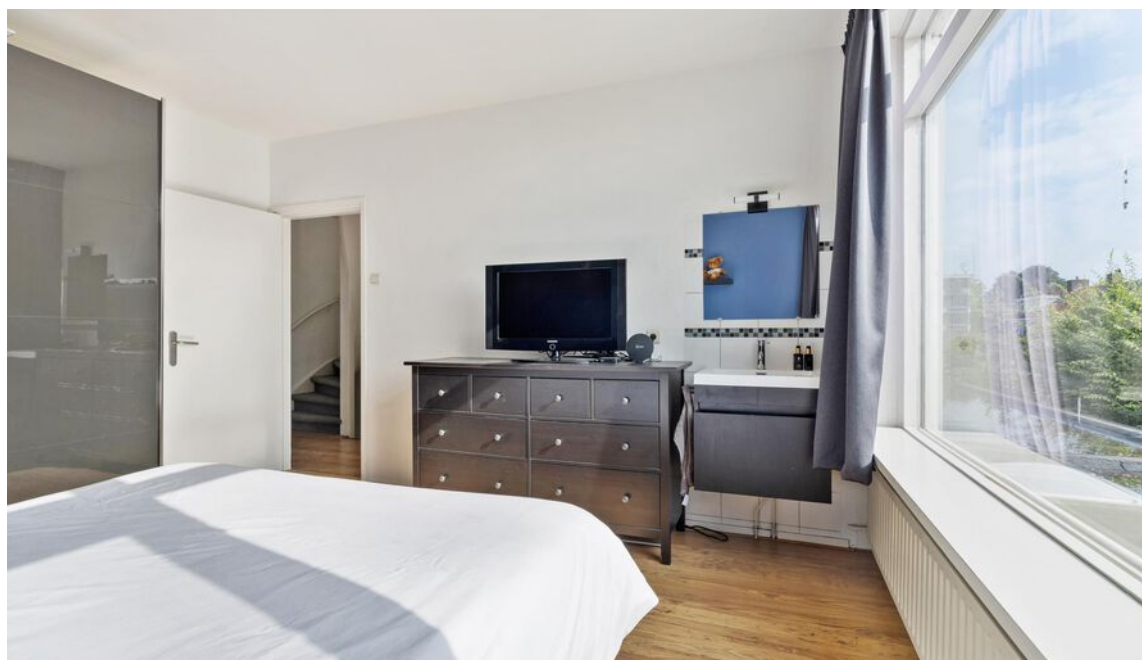
Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde en met inbouwkast.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde met wastafel.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde, met inbouwkasten en wastafel.

Badkamer (2021), gelegen aan de voorzijde, betegeld, met design (handdoeken)radiator, zwevend closet, ligbad met douche, wastafel op meubel, inbouw spots en ventilatie.











## Zolderverdieping

Overloop, met wasmachine aansluiting, wastafel, algemene bergruimte, de Cv-ketel (eigendom, Remeha Calenta 40c CW5, 2017), bergruimte achter (knie)schot, de omvormer van de zonnepanelen en toegang tot de zolderslaapkamers.

Zolderslaapkamer IV, gelegen aan de achterzijde, met dakkapel, bergruimte achter (knie)schotten en inbouwkast.

Zolderslaapkamer V, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, bergruimte achter (knie)schotten en inbouwkast.







## De tuin

Voortuin, gelegen op het westen.

Achtertuin, gelegen op het oosten, met waterpunt vanuit de schuur, verlichting, gezellige overkapping en de berging met achterom.



# Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met HR++ glas. De dakkapellen zijn van kunststof met HR++ glas;
- De woning grond is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, stuc / spachtelputz wand- en stucwerk plafondafwerking;
- Het is vrij parkeren in de omgeving;
- Beschikt over een parkeergarage met elektrische deur;
- Er liggen 22 zonnepanelen op het dak (eigendom, 2015, blijven achter) met een jaaropbrengst van circa 3200 kWh;
- Deze woning heeft energielabel A;
- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: circa 1572 m3 per jaar
- Elektra: circa 809 kWh per jaar (inclusief zonnepanelen);

## BERGING

Stenen berging met elektra en de achterom.

## OPTIONELE GARAGE

Optionele garage, met elektrische deur, dichtbij de woning gelegen, met elektra (door de tuin de van bure). Prijs op aanvraag.



# Verkoper vertelt

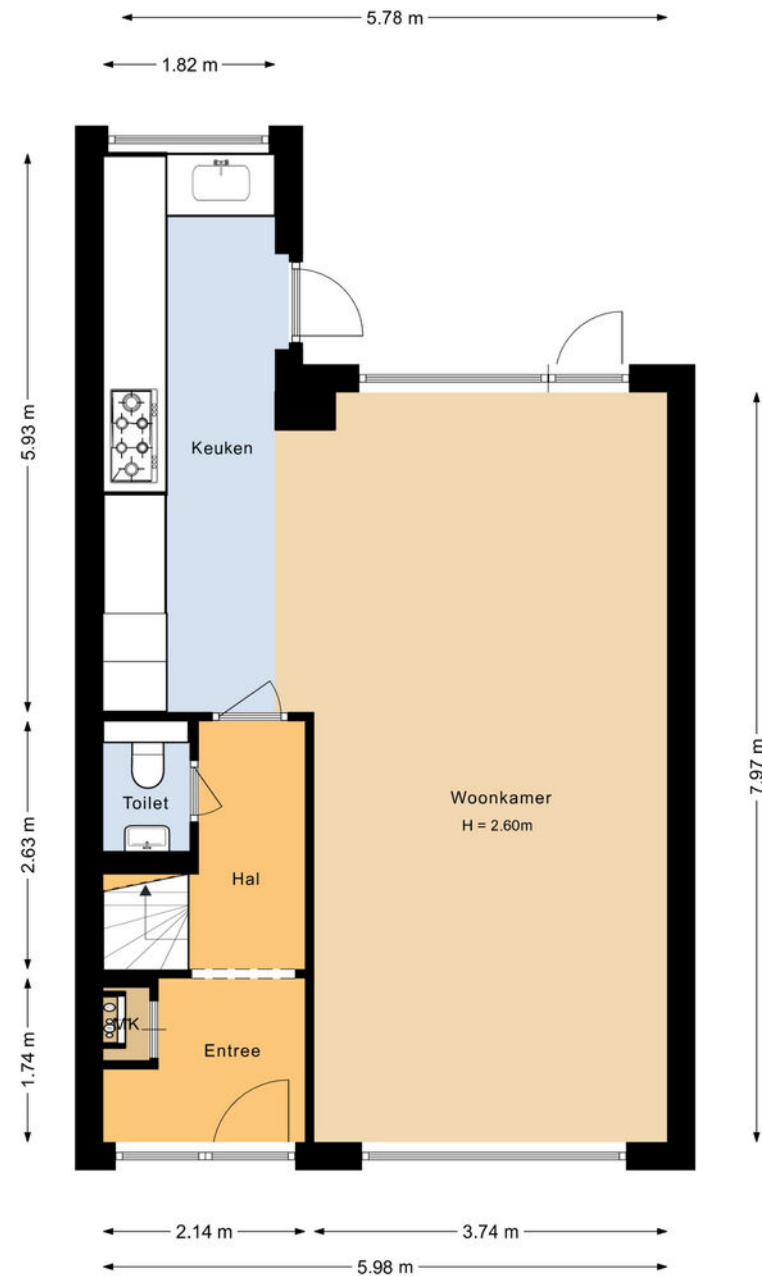
---

Wij hebben het altijd super fijn gehad in dit heerlijke huis. We wilden eigenlijk ook helemaal niet verhuizen, maar kregen een unieke mogelijkheid om naast erg goede vrienden te gaan wonen. Vandaar dat we nu ons huis verkopen. We hebben met zijn 5-en in dit huis gewoond en daarin heb je meer dan genoeg ruimte. Heerlijke rustige buurt met erg fijne buren. Boodschappen doe je makkelijk aan de overkant, waardoor je pas op de dag hoeft te beslissen wat je wilt eten.

Zowel het valkeniersplein als de Burcht zitten erg dichtbij voor als je iets anders nodig hebt. Wanneer je gaat hardlopen ben je binnen een paar minuten in het Ulvenhoutse bos en in de zomer ben je zo bij zwembad Wolfslaar om even af te koelen. Vaak hebben wij vrienden over de vloer, waarmee we gezellige avonden beleven in de lounge in de tuin. Zelfs in de winter is het daar heerlijk vertoeven met de heater aan en de vuurkorf ervoor. Kortom, een erg fijn huis op een heerlijke locatie waar wij heel erg mooie herinneringen hebben gemaakt!

# Plattegrond

Begane grond



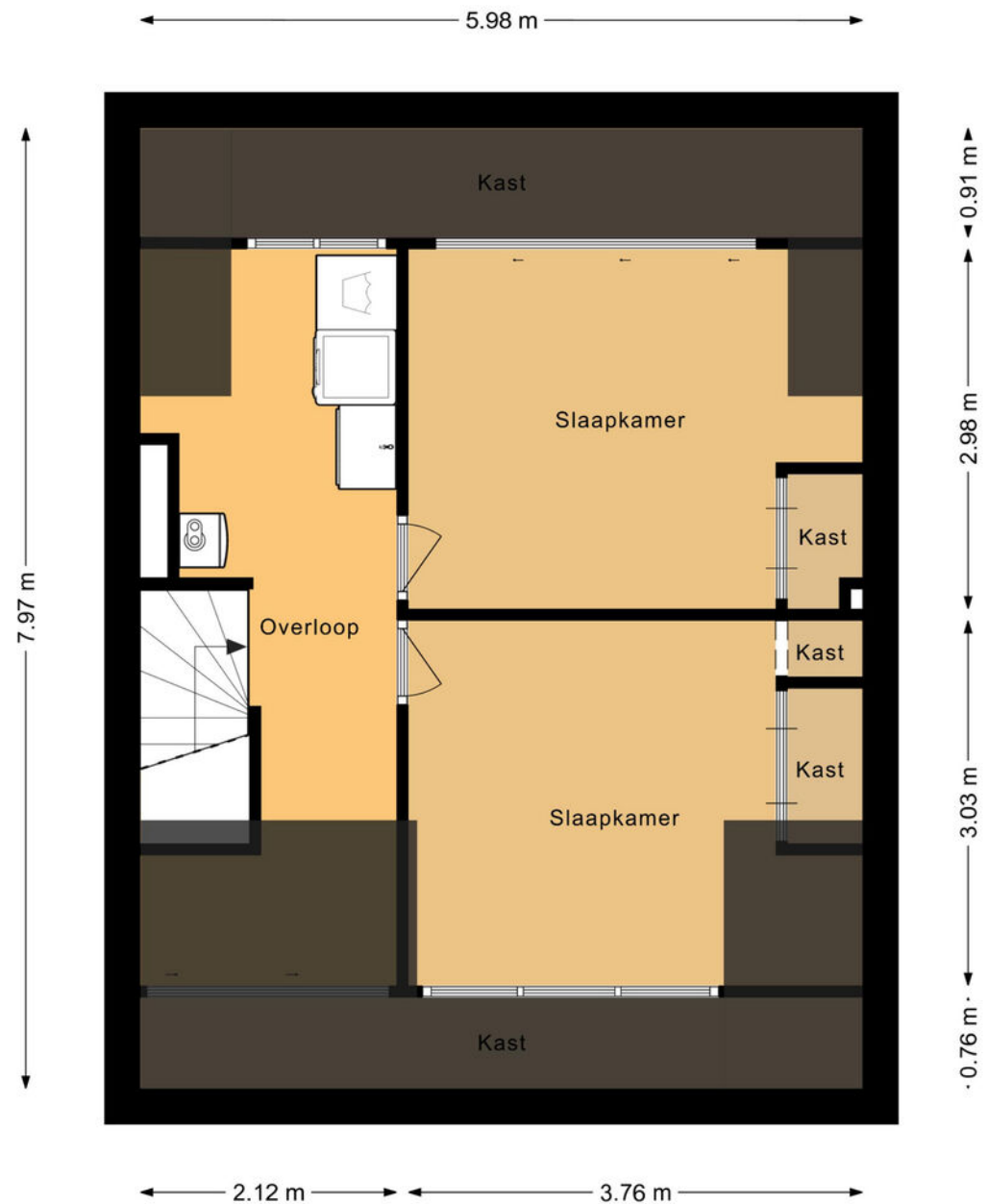
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

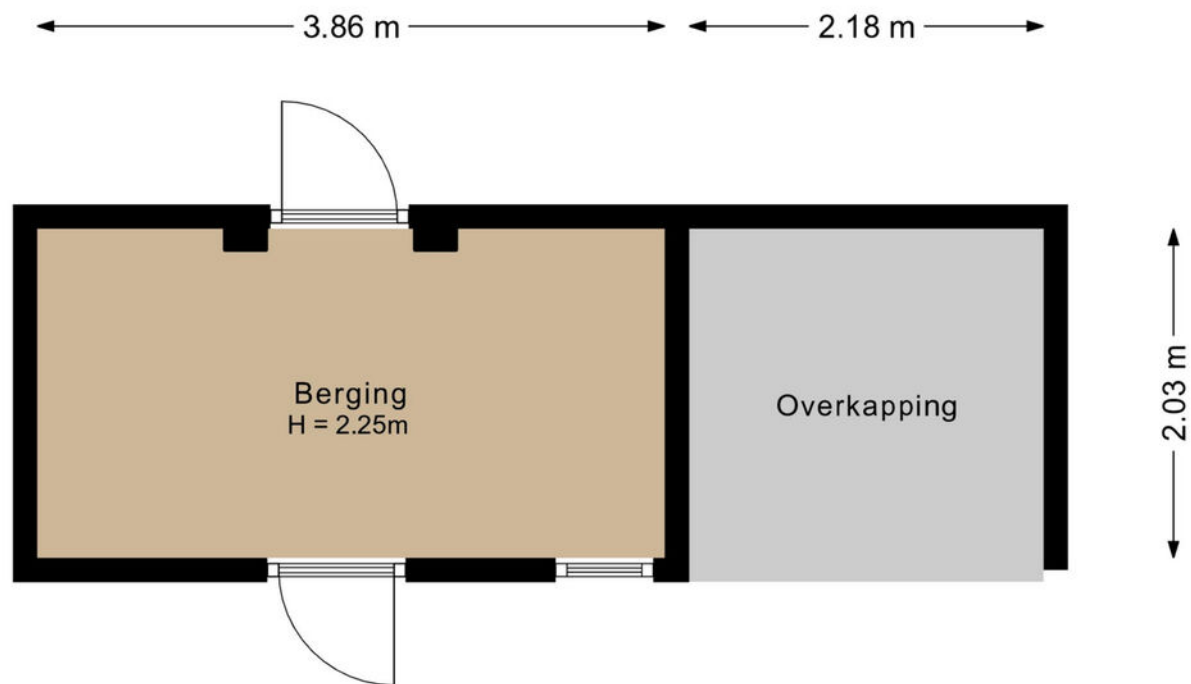
Zolderverdieping

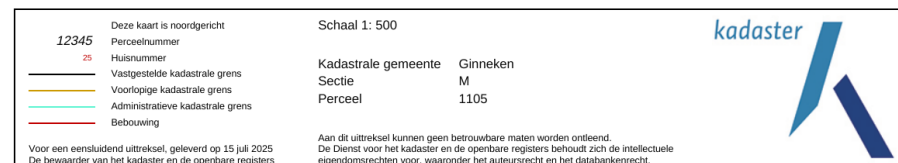


---

# Plattegrond

Berging





# Kadastrale kaart

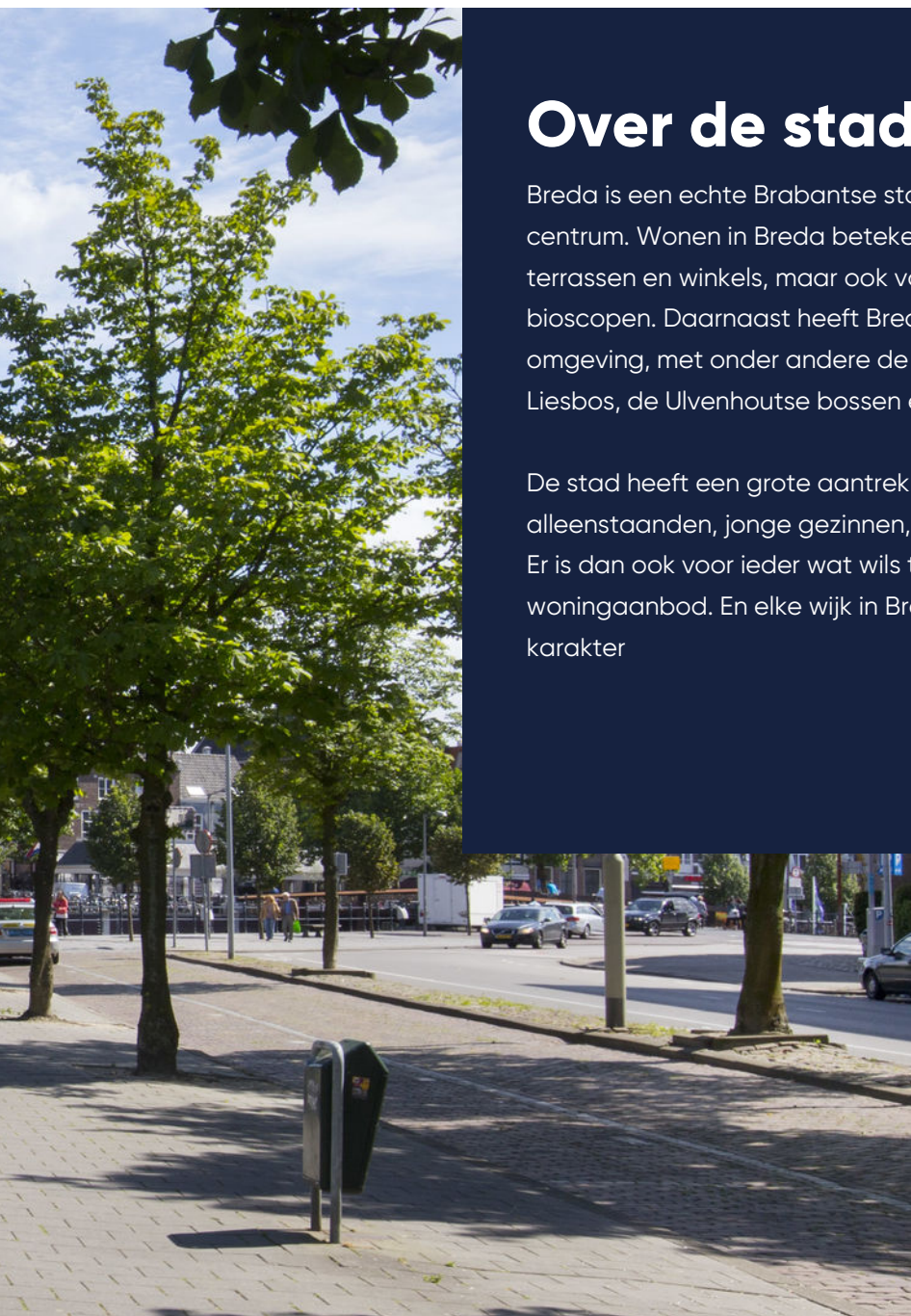
Gemeente: Ginneken, Ginneken  
Sectie: M, M  
Huisnummer: 39  
Perceelnummer: 1105, 1106  
Grootte: ca. 157 m<sup>2</sup>



# 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

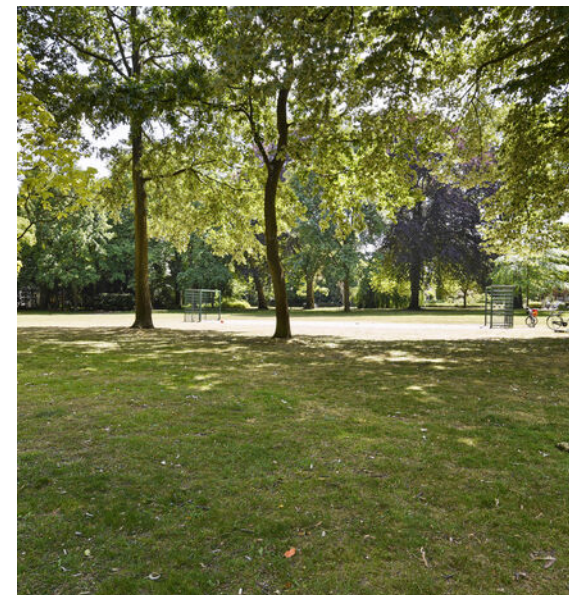
## Overakker

De wijk Overakker ligt in het zuidoosten van ons mooie Breda en heeft veel te bieden. De wijk heeft zeer diverse type woningen, wat zorgt voor een mooie diversiteit aan bewoners en leeftijden. De wijk ligt tussen de wijken IJpelaar, Ginneken en landgoed Wolfslaar in. Overakker is wel als sfeervol te typeren, maar ook simpelweg logistiek prettig. Of je de rust & natuur nu wil opzoeken, of juist de bourgondische gezelligheid; ze zijn beiden zo te bereiken. Het gezellige Valkeniersplein met diverse winkels en diverse uitvalswegen liggen ook nog eens nabij.



”

Een wijk met een  
fijn leefgenot!



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie – Breda / Bavel



Mannelijke inwoners

**49%**



Auto(s) per inwoner

**1,3 per huishouden**



Middelbare school

**3,1 km**



De huisarts

**3,5 km**



Vrouwelijke inwoners

**51%**



De school

**1,6 km**



De supermarkt

**0,1 km**



Leeftijd

0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 34%

65+: 20%



Huishoudens

Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 40%



Koop / huur

Koop: 72%

Huur: 28%

# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Hanglamp woonkamer aan de voorzij

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast ouderslaapkamer
- Op maat gemaakte kasten op zolder

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

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

Vloerdecoratie, te weten

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  | X           |                 |
|                  |             | X               |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |

- parketvloer

- laminaat

- plavuizen

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron
- oven
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  | X           |                 |
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |

# Lijst van zaken

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Radiator en handdoek ophang systeem in 1

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Screens
- Rolluiken
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- CV-installatie

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Boom middenin de achtertuin

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

## Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging
- Lamp, koelkast en borden in de lounge

## Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
  - (sier)hek
  - vlaggenmast(houder)
  - Tafel + banken blijven achter

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

# Extra informatie

Meer weten?  
[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)

## Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

## Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

## Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

---

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

---

# Extra informatie

---

## Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

## Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

## Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Notariskeuze

- 1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Van der Sande Makelaars, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Van der Sande Makelaars, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
- 1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

---

# Extra informatie



Meer weten?

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

## Energielabel

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur.

De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Er is al wel een motie van het VVD en CDA aangenomen om het weer digitaal mogelijk te maken vanaf de zomer 2021, maar daarover is momenteel verder nog niks bekend.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen en/of definitief maken van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.

## 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](http://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](mailto: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](https://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](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Pieter Ahsman**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ [p.ahsman@vandersande.nl](mailto:p.ahsman@vandersande.nl)



**Robbin Trumpi**

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ [r.trumpi@vandersande.nl](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)



**Laura Elst**

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 14 89 64 30

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



**Kim Witteveen**

Makelaar (K-RMT) | Aankoop

☎ 076 514 74 53 / 06 12 81 33 68

✉ [k.witteveen@vandersande.nl](mailto:k.witteveen@vandersande.nl)



**Marieke Woestenberg**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

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



**Sigourney Kaldenhoven**

Commercieel medewerkster (A-RMT)

☎ 076 514 74 53

✉ [s.kaldenhoven@vandersande.nl](mailto:s.kaldenhoven@vandersande.nl)



**Rosa Koolschijn**

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ [r.koolschijn@vandersande.nl](mailto:r.koolschijn@vandersande.nl)



**Kim van Dijk**

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ [k.vandijk@vandersande.nl](mailto: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](http://www.vandersande.nl)

