



Bavelselaan 322

4834 TJ Breda

Kenmerken

 ca. 173 m²

 ca. 567 m²

 6 Slaapkamers

 Overakker, Breda

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl



“ Wij maken van deze
woning jouw nieuwe
thuis. ”

Uw contactpersonen



Pieter Ahsman

Register Makelaar / Taxateur /
Partner



06 50 21 86 75



p.ahsman@vandersande.nl



Kim van Dijk

Commercieel medewerkster



06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)



k.vandijk@vandersande.nl



Inhoud

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

De woning

In Breda-Zuid ligt deze ruime twee-onder-één-kapwoning met een lichte woonkamer, maar liefst zes (!) slaapkamers, een garage, een royale achtertuin op het zonnige zuiden, een oprit voor meerdere auto's en een perceel van circa 567 m . De diepe achtertuin biedt daarbij volop mogelijkheden om de woning op de begane grond verder uit te bouwen.

De woning ligt aan één van de mooiste lanen van Breda, op korte afstand van winkels én natuur. In de straat en directe omgeving is er bovendien ruime, gratis parkeergelegenheid.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	ca. 173 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 567 m ²
Inhoud:	ca. 660 m ³

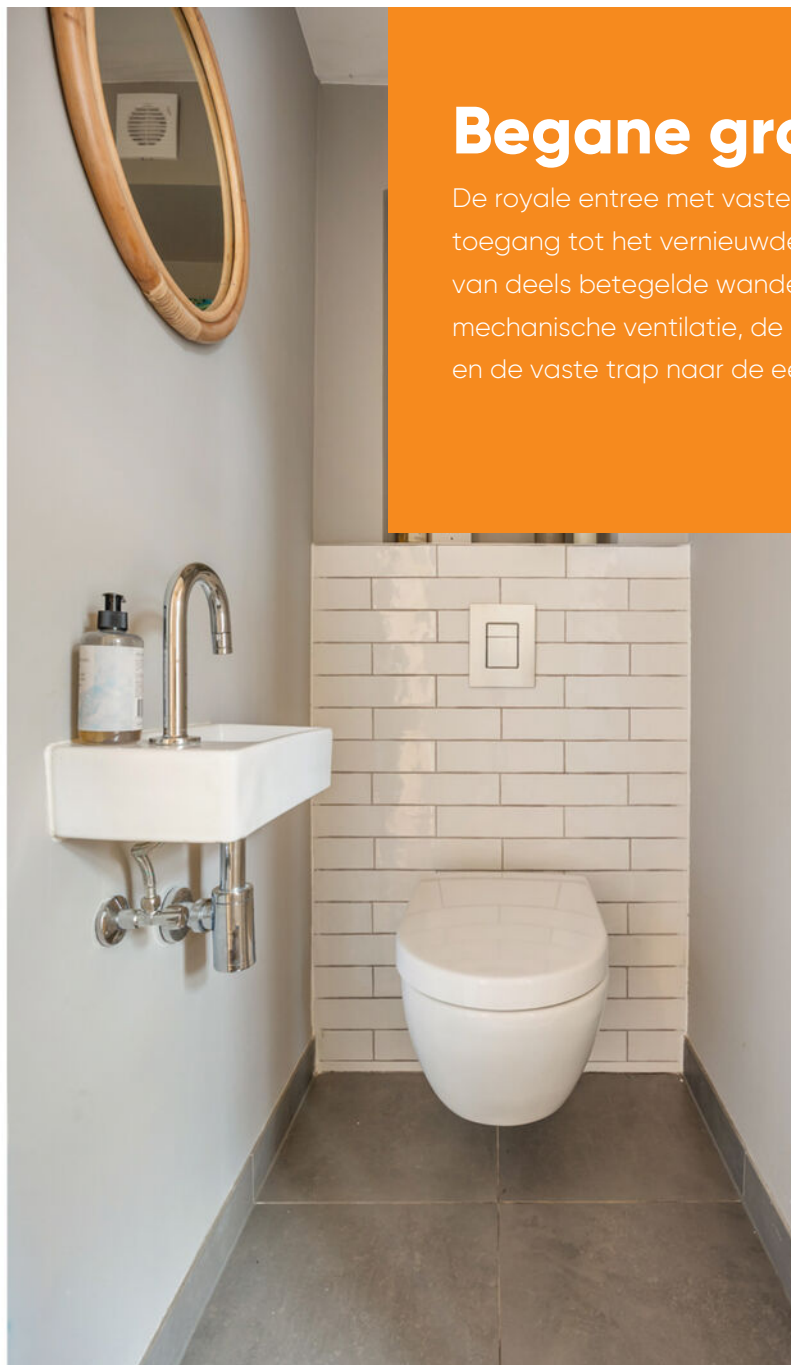
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	6
Aantal woonlagen:	3
Tuinligging:	zuid
Wijk:	Overakker, Breda
Energie label:	A



Unieke ligging

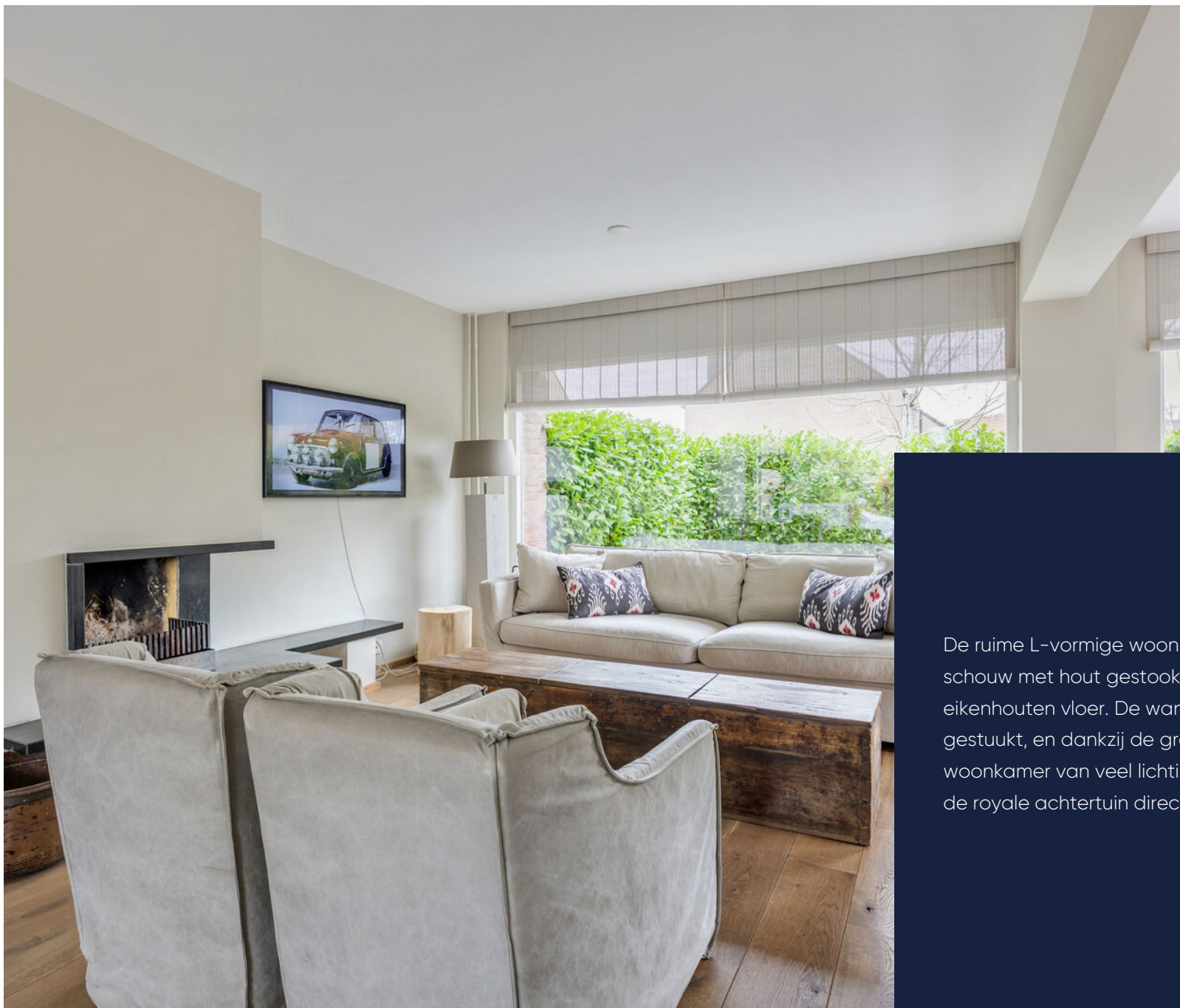
Binnen vijf minuten fietsen bereikt u winkelcentrum De Burcht, het Valkeniersplein en de gezellige Ginnekenmarkt voor al uw dagelijkse voorzieningen. In de buurt vindt u ook scholen, kinderopvang en diverse sportfaciliteiten. De binnenstad van Breda en het centraal station zijn eveneens eenvoudig per fiets te bereiken.

Daarnaast is de ligging ten opzichte van uitvalswegen ideaal: u rijdt zo richting Rotterdam en Antwerpen (A16), Utrecht (A27) en Eindhoven of Bergen op Zoom (A58).



Begane grond

De royale entree met vaste garderobekast geeft toegang tot het vernieuwde toilet (2025), voorzien van deels betegelde wanden, een fonteintje en mechanische ventilatie, de woonkamer, de keuken en de vaste trap naar de eerste verdieping.

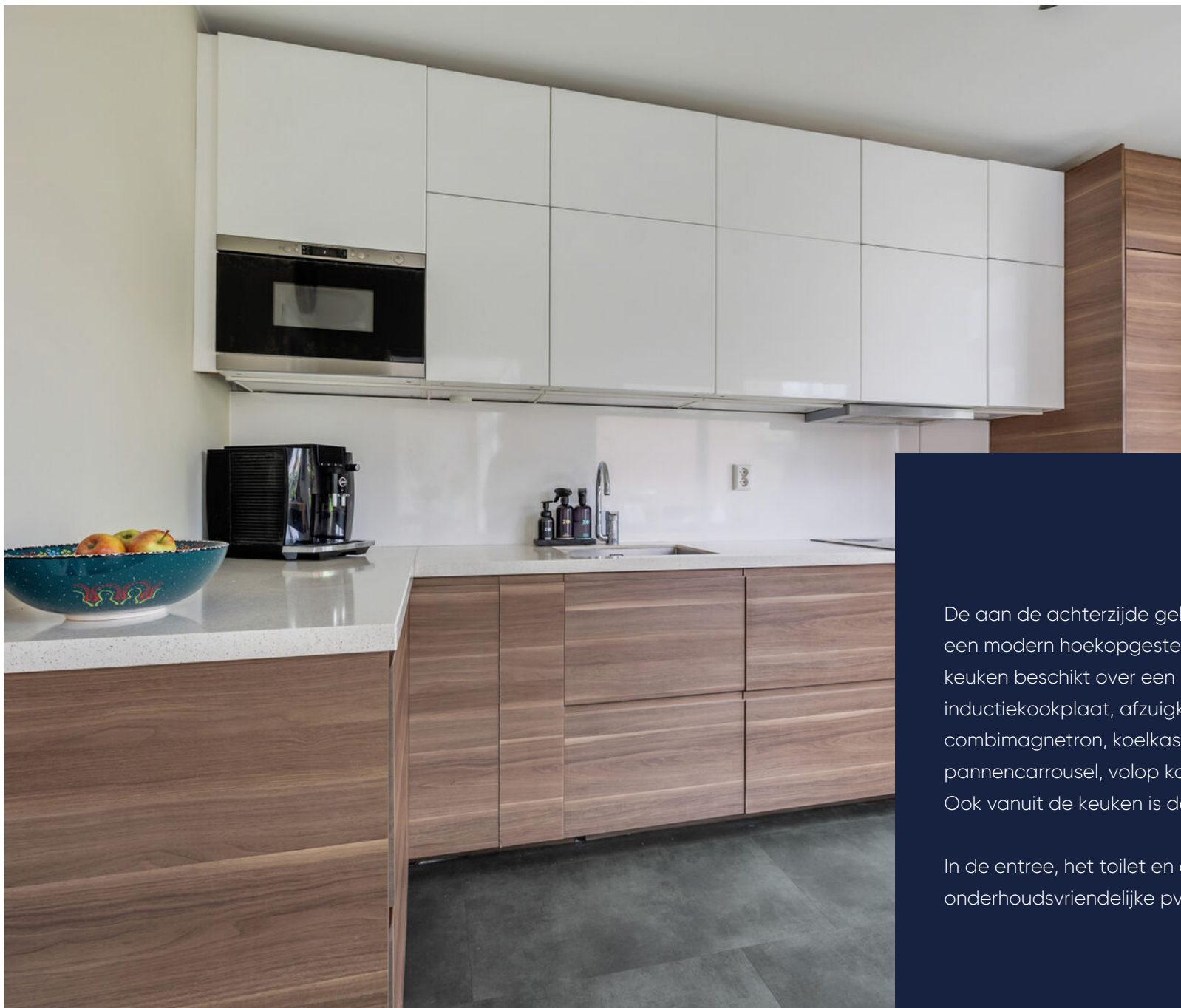


De ruime L-vormige woonkamer is uitgerust met een schouw met hout gestookte open haard en een fraaie eikenhouten vloer. De wanden en het plafond zijn glad gestuukt, en dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is de royale achtertuin direct toegankelijk.









De aan de achterzijde gelegen keuken is ingericht met een modern hoekopgesteld keukenblok (2016). De keuken beschikt over een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine, pannencarrousel, volop kastruimte en diverse laden. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

In de entree, het toilet en de keuken ligt een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer.









Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een kastenkamer met deur naar een nog te creëren dakterras, de badkamer, een vaste kast, de tweede toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer I – gelegen aan de achterzijde – beschikt over een eigen toegang tot de badkamer.

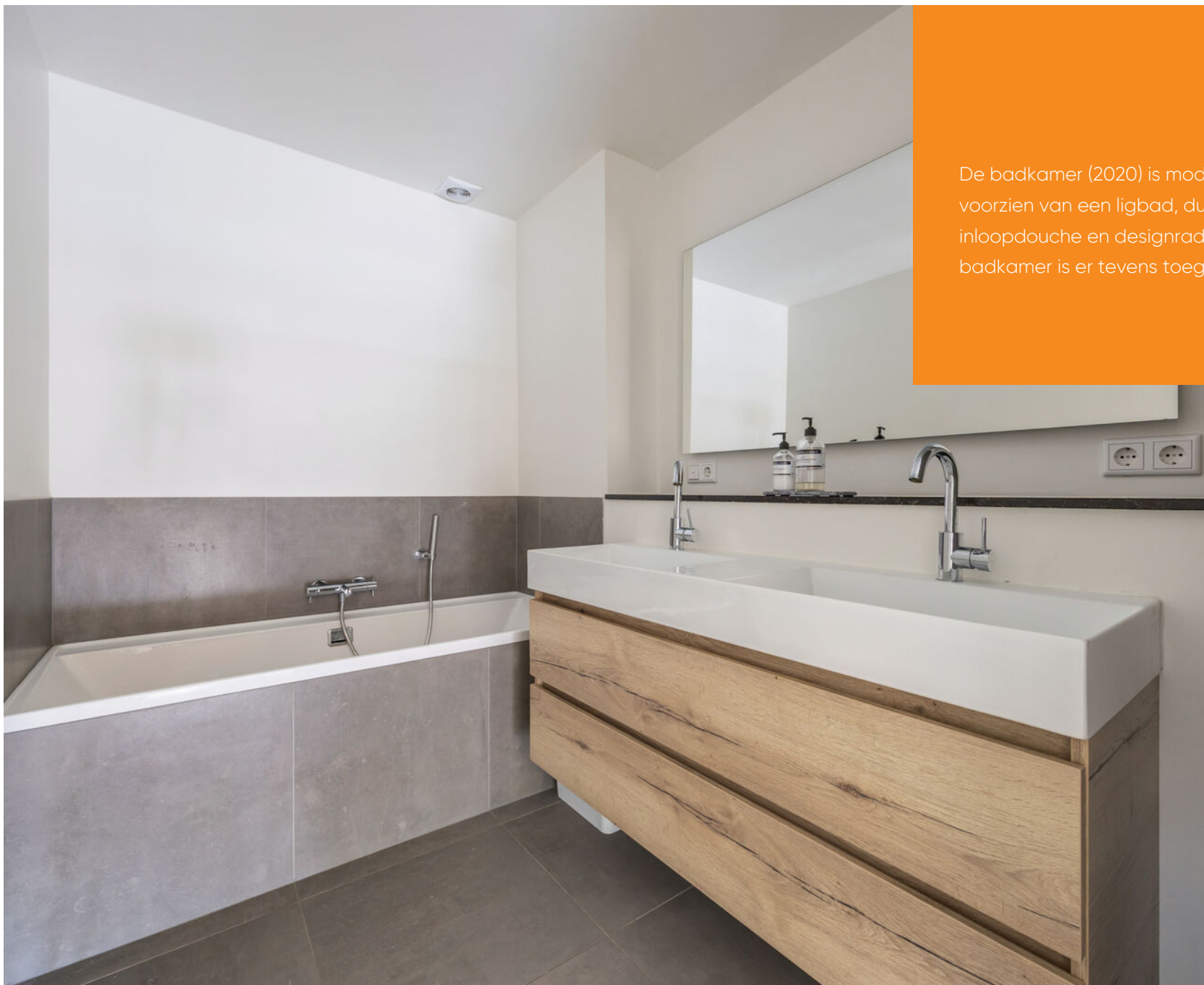
Slaapkamer II – aan de voorzijde – heeft een laminaatvloer en directe toegang tot het balkon.

Slaapkamer III – eveneens aan de voorzijde – is voorzien van een laminaatvloer.









De badkamer (2020) is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, inloepdouche en designradiator. Vanuit de badkamer is er tevens toegang tot de slaapkamer.





Slaapkamer IV – de huidige kastenkamer – beschikt over een deur naar het balkon aan de achterzijde én biedt mogelijkheden voor het realiseren van een dakterras.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2020 aanzienlijk vergroot door twee grote dakkapellen, waarvan één over de volledige breedte aan de achterzijde. Hierdoor zijn twee riante slaapkamers ontstaan en is de verdieping optimaal benut.

Slaapkamer V – gelegen aan de voorzijde – is voorzien van een vaste kast, inbouwspots en een laminaatvloer.

Daarnaast is er een opbergruimte met toegang tot een praktische bergvliering.

Slaapkamer VI – aan de achterzijde – beschikt eveneens over een laminaatvloer en extra bergruimte achter de knieschotten.

Verder bevindt zich op deze verdieping een handige wasruimte met ruimte voor wasmachine en droger en waar ook de Nefit Topline CV-ketel (2011) is opgesteld.









Het buitenleven

De voortuin is netjes aangelegd met vaste beplanting en beschikt over een ruime oprit voor meerdere auto's.

De royale achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is ingericht met een ruim terras, een strak gazon en een besproeiingsinstallatie. Daarnaast is er een grote overkapping (2023) met buitenkeuken, haard en pizzaoven, ideaal voor lange zomeravonden en gezellig buiten koken!

Verder is er een extra berging, geschikt voor gereedschap, fietsen en kinderspeelgoed.







Garage

Naast de woning bevindt zich de garage (circa 20 m). Deze is voorzien van de meterkast (met groepenkast en de elektra- en gasmeter), elektra, een tapkraan, verwarming en een stalen kanteldeur. De garage biedt volop ruimte voor stalling of hobby's.





Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De woning is voorzien van nieuwe dakkappen (2020). Het dak is gelijktijdig volledig geïsoleerd;
- Het dak is voorzien van 12 stuks zonnepanelen (2022);
- De begane grond is grotendeels voorzien van eikenhouten vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De verkoper is bekend met asbesthoudend materiaal ter plaatse van de plafondplaten van de garage;
- De meterkast is vernieuwd in 2023, waarbij rekening is gehouden met extra groepen;
- Deze woning heeft energielabel A;



- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: circa 900 m³ per jaar
- Elektra: circa 3039 kWh per jaar

Gebaseerd op een vijf-persoonshuishouding.

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

Verkoper vertelt

"In 2019 werden wij spontaan verliefd op de waanzinnige tuin, de grote ruimtes die het huis biedt en de ligging dichtbij het bos, het gezellige Ginneken en uitvalswegen. Door de jaren heen hebben we veel gemoderniseerd en bijgebouwd om in de zomer en winter, binnen en buiten optimaal te genieten. Voor ons energieke gezin van 5 nu tijd voor een nieuw avontuur, en dit vóór de volledige potentie die het huis biedt is benut."

Plattegrond

Begane grond



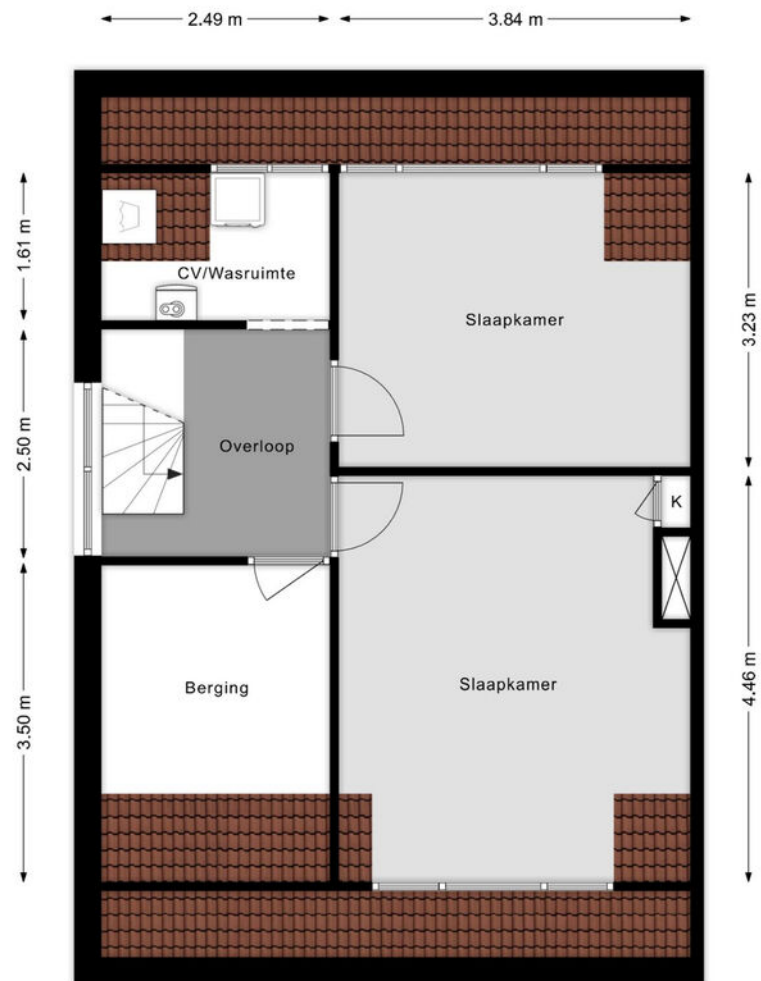
Plattegrond

Eerste verdieping



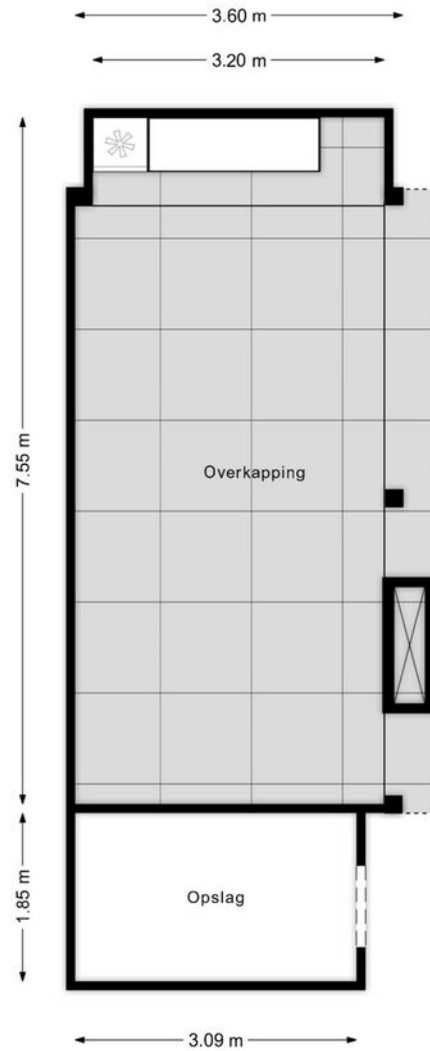
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Overkapping



Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ginneken

Sectie D

Perceel 2571

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.

kadaster

Kadastrale kaart

Gemeente: Ginneken
Sectie: D
Huisnummer: 322
Perceelnummer: 2571
Grootte: ca. 567 m²



BREDA

Over de stad

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum. Wonen in Breda betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide.

De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. En elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter



De wijk

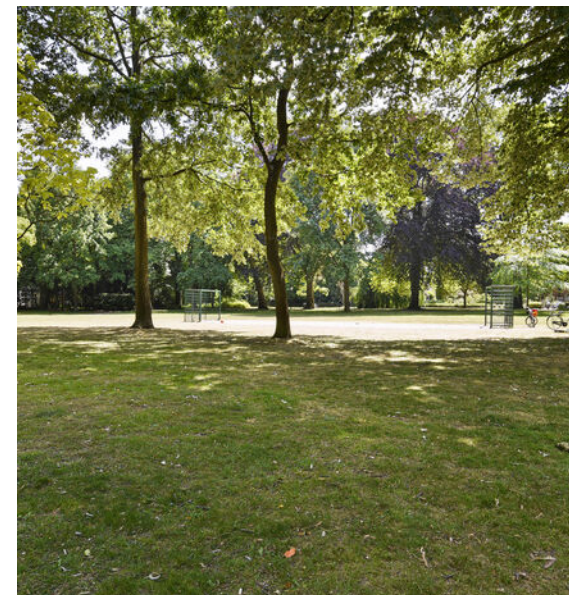
Overakker

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 / Overakker



Mannelijke inwoners

46%



Auto(s) per inwoner

1,0 per huishouden



Middelbare school

2 km



De huisarts

1,3 km



Vrouwelijke inwoners

54%



De school

1,7 km



De supermarkt

0,9 km



Leeftijd

0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 23%

65+: 32%



Huishoudens

Eenpersoons: 43%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 30%



Koop / huur

Koop: 65%

Huur: 35%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Hoge kledingkasten x 3

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- rolgordijnen
- lamellen

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer
- houten vloer(delen)

Overig, te weten

- spiegelwanden

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

- schilderij ophangstelsysteem

- Kinder traphekjes 2x op 1e verdieping

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

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

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

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Lijst van zaken

Badkamer met de volgende toebehoren

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

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging
- Extra stalen garage op oprit

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - (sier)hek
 - vlaggenmast(houder)
 - Buitenkeuken - ijskast, pizzaoven, bbq

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

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 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

