



Dr. Struyckenstraat 139

4812 BC Breda

Kenmerken

 ca. 97 m²

 ca. 170 m²

 4 Slaapkamers

 Heuvel, 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



Jan- Joost van Dijk
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ jj.vandijk@vandersande.nl



Kim van Dijk
Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ k.vandijk@vandersande.nl



Inhoud

- De woning
- Wonen en koken
- Slapen en baden
- Zolder verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

In deze tussenwoning aan de Dr. Struyckenstraat 139 woon je centraal tussen de bruisende binnenstad van Breda en het karakteristieke Princenhage. Deze lichte en ruime woning heeft een verrassend diepe tuin en heeft vier slaapkamers die volop mogelijkheden bieden.

Binnen valt meteen op hoe verzorgd het huis is. Alles is strak gestuct en netjes afgewerkt. De moderne keuken is een fijne plek om samen te koken en de dag door te nemen. Met vier slaapkamers heb je hier alle vrijheid: ruimte voor een gezin, een thuishkantoor, hobbykamer of logeerkamer. Wat je nu nodig hebt, en wat later misschien nog verandert, past hier moeiteloos.

Ook qua comfort zit je goed. De woning is voorzien van spouw-, vloer- & dakisolatie en HR++ beglazing. Dat merk je niet alleen aan het wooncomfort, maar ook aan de lage stookkosten van de huidige eigenaren. De badkamer en CV-ketel zijn wat gedateerd, wat je juist de kans geeft om dit op termijn helemaal naar je eigen smaak te moderniseren.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1953
Woonoppervlakte:	ca. 97 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 170 m ²
Inhoud:	ca. 331 m ³

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	3
Tuinligging:	zuidoost
Wijk:	Princenhage
Energie label:	B



De echte verrassing wacht buiten. De diepe achtertuin op het zuidoosten (ZZO) biedt volop zon en ruimte. Of je nu graag buiten eet, een fijne speelplek zoekt voor kinderen of gewoon wilt genieten van rust en privacy, hier kan het allemaal.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont precies tussen de wijken Princenhage en de Heuvel, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Ons bruisende en gezellige centrum van Breda is snel bereikbaar, terwijl je ook zo in het gemoedelijke Princenhage staat. De 'Oagse Markt' vormt hier een gezellig middelpunt, waar dorpse sfeer en stadse levendigheid samenkomen.

Een huis met ruimte, comfort en karakter, op een plek waar je je snel thuis voelt.
Kom jij een kijkje nemen?



Wonen en koken

Entree/hal, met (open) trapopgang, verdiepte trapkast met de meterkast (6 groepen, 1 fornuis groep, 2 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter), het toilet en toegang tot de woonkamer.

Toilet, half betegeld, met zwevend closet en fonteintje.

Woonkamer, met sierschouw en de open keuken.

Open & moderne keuken (2024), in rechte opstelling, met schier-/kookeiland, stenen werkblad, koelkast, vriezer (2,5 lade), 4-pits BORA-inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, rvs-spoelbak, quooker, combi-oven, vaatwasser en bergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.



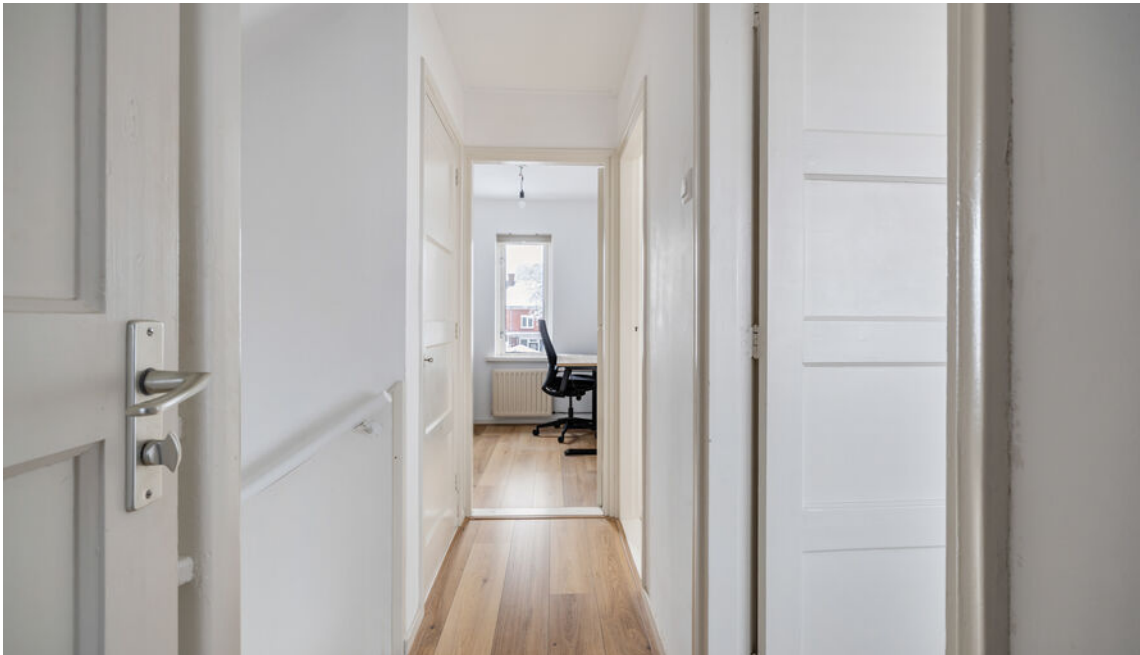












Slapen en baden

Overloop, met (open) trapopgang, gangkast met wasmachine aansluiting (en plek voor droger er op), toegang tot slaapkamers I, II, III en de badkamer.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde en met 2 inbouwkasten.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde en met 1 inbouwkast.

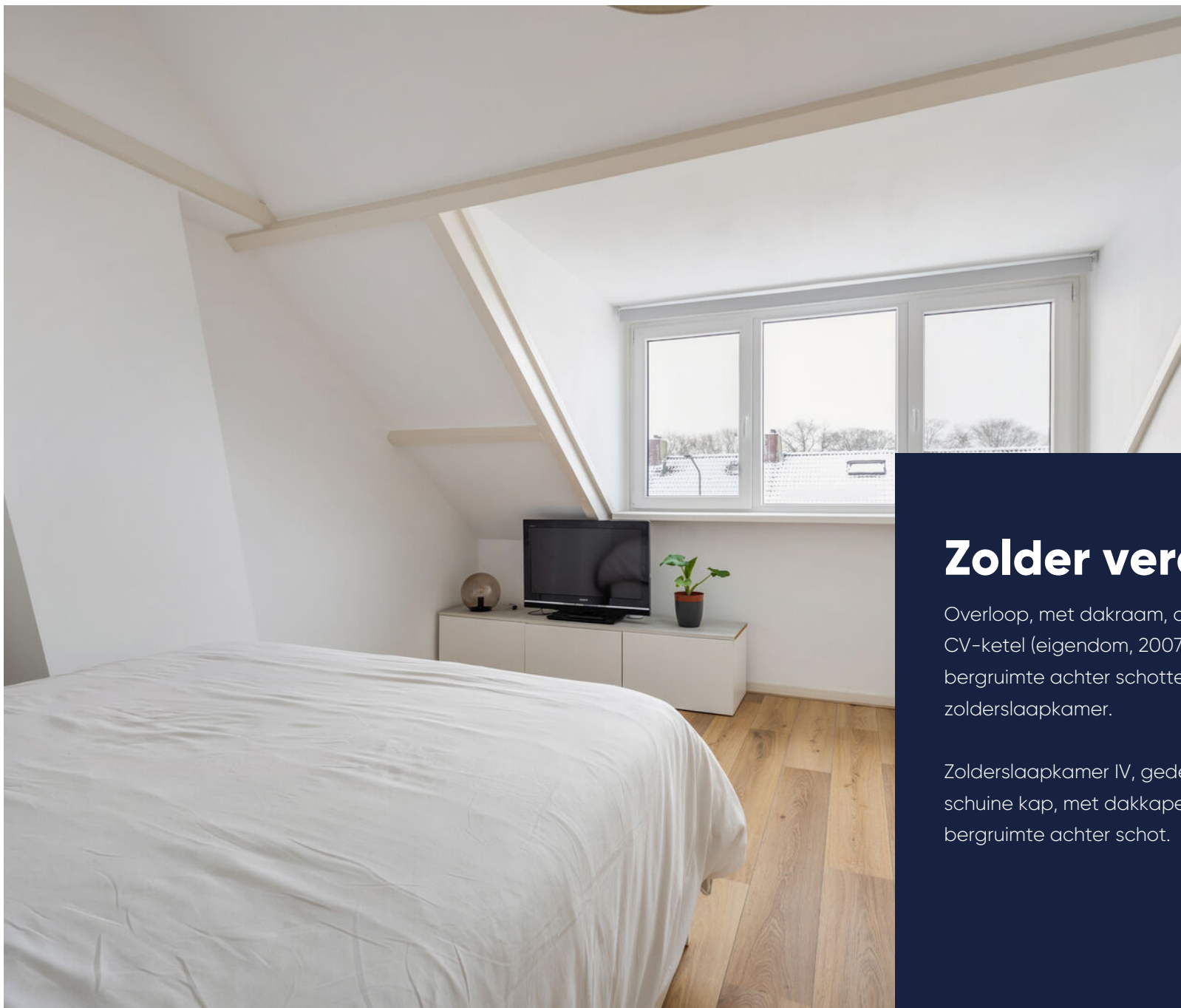
Eenvoudige & kleine badkamer (gedateerd), gelegen aan de voorzijde, betegeld, met radiator, douche, wastafel en (natuurlijke) ventilatie.











Zolder verdieping

Overloop, met dakraam, algemene bergruimte, de CV-ketel (eigendom, 2007, Nefit Smartline Basic), bergruimte achter schotten en toegang tot de zolderslaapkamer.

Zolderslaapkamer IV, gedeeltelijk gelegen onder de schuine kap, met dakkapel, inbouwkast en ruime bergruimte achter schot.





Stenen berging met
elektra.

Tuin

Strookje voor de woning, gelegen op het noordwesten (NNW).

Heerlijke diepe achtertuin, waar je echt naar toe getrokken wordt als je binnen loopt, gelegen op het zuidoosten (ZZO), met waterpunt, de berging en achterom.





Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (2021 HR++). De dakkapel (2022) is van kunststof met HR++ beglazing (dakraam is geplaatst in 2020);
- De woning is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- Het is vrij / gratis parkeren in de omgeving;
- De ketel heeft economische levensduur bereikt;
- Riolering van toilet en keuken zijn van PVC;
- Er is een glasvezel aansluiting;
- Er is een kruipruime, bereikbaar via een luik onder de bank, gevuld met isolatie parels (EPS, 2023);
- De spouwmuur zijn in 2023 geïsoleerd (EPS parels en lijm);
- Het dak is met glaswol geïsoleerd in 2022;
- De dakgoten lekken beetje en de schoorstenen adviseren wij opnieuw te (laten) voegen. De huidige eigenaren hebben offertes opgevraagd en die zitten tussen de 1.200 en 3.000 euro in;



- Deze woning heeft energielabel B;
- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: ongeveer 475 m³ per jaar
- Elektra: ongeveer 1.650 kWh per jaar
- Water: ongeveer 66 m³ per jaar

Gebaseerd op een 2-persoonshuishouden.

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

Verkoper vertelt

"Vanaf 2017 hebben we met veel plezier aan de Dr. Struyckenstraat gewoond. Het huis was toen flink verouderd, maar we maakten er stap voor stap een modern, verduurzaamd en comfortabel huis van. Met een beetje pijn in ons hart zetten wij een volgende stap.

Het allerfijnste aan ons huis is zonder twijfel de tuin. De meest gehoorde opmerking de afgelopen jaren is dan ook "je zou niet verwachten dat hier zo'n grote tuin achter zit". Al vroeg in het voorjaar zit je hier heerlijk uit de wind in je shirt van de eerste zonnestralen te genieten. Achter de tuin loopt een brandgang, waardoor je geen directe achterburen hebt. Hierdoor zit je heerlijk rustig.

De ruimten in het huis zijn erg handig ingericht met ingebouwde opbergruimte. Dit is iets wat we zeker gaan missen. Je kunt er veel in kwijt en je bent geen ruimte kwijt aan het plaatsen van extra kasten. Dit zorgde bij ons voor een opgeruimd en rustig huis.

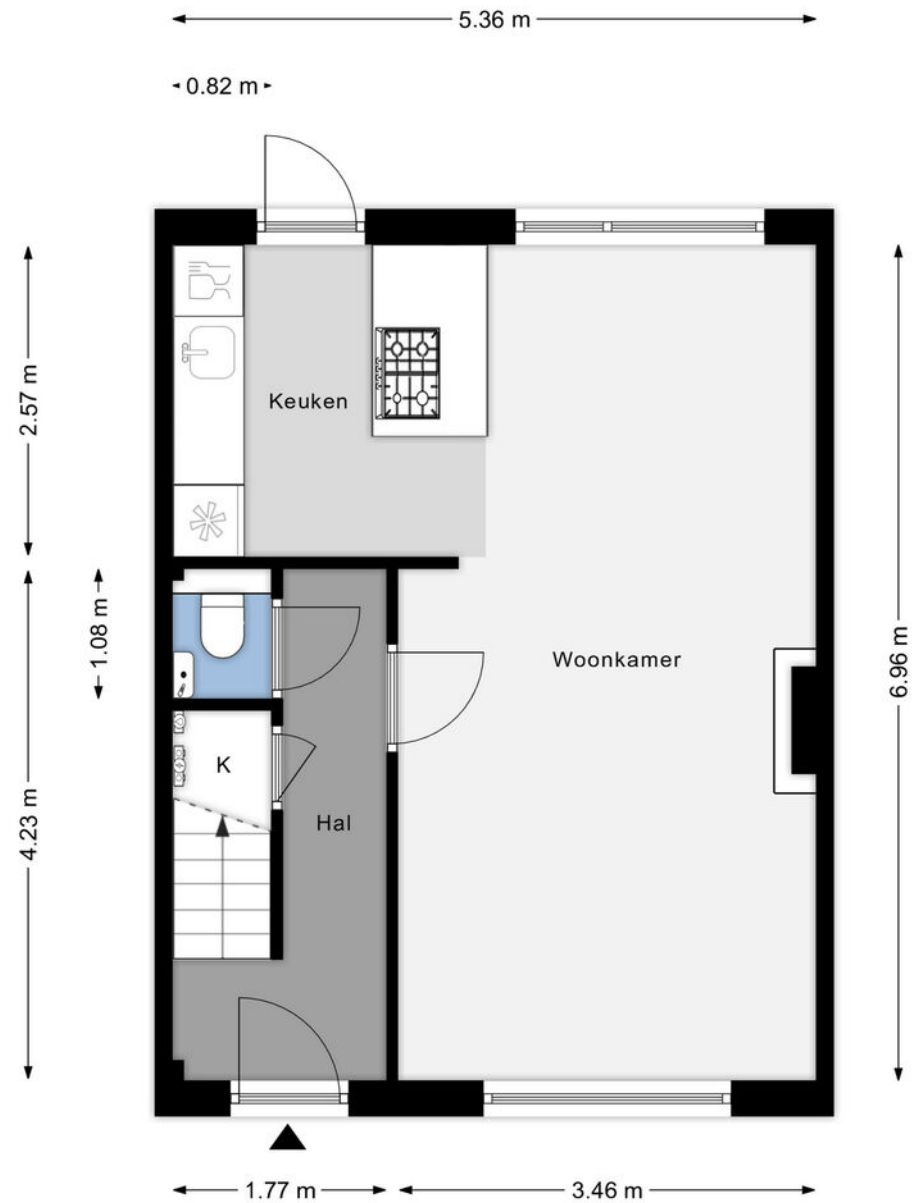
De locatie is simpelweg ideaal. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de straat maar uit te lopen: de supermarkt, Kruidvat en Zeeman liggen op nog geen 300 meter afstand. Handig voor de vergeten boodschappen en spontane snacks, minder goed voor de lijn. Gelukkig vind je binnen 300 meter ook de sportschool. Op de fiets ben je in 10 minuten in de binnenstad van Breda en met de auto zit je zo op de snelweg. Ook het contact met de buren is goed. We maken een praatje op straat en houden een oogje in het zeil bij vakantie.

We hebben het huis de afgelopen jaren flink aangepakt en verduurzaamd. Het laatste wat we aanpakten was de keuken. In 2024 braken de muur tussen de woonkamer en keuken door en plaatsten we een nieuwe keuken. Hierdoor is het een plek geworden om gezellig te koken, te borrelen en tegelijkertijd samen te zijn.

We wensen de nieuwe bewoners alvast heel veel woonplezier toe en gaan ervan uit dat zij hier net zo fijn zullen wonen als wij de afgelopen jaren hebben gedaan."

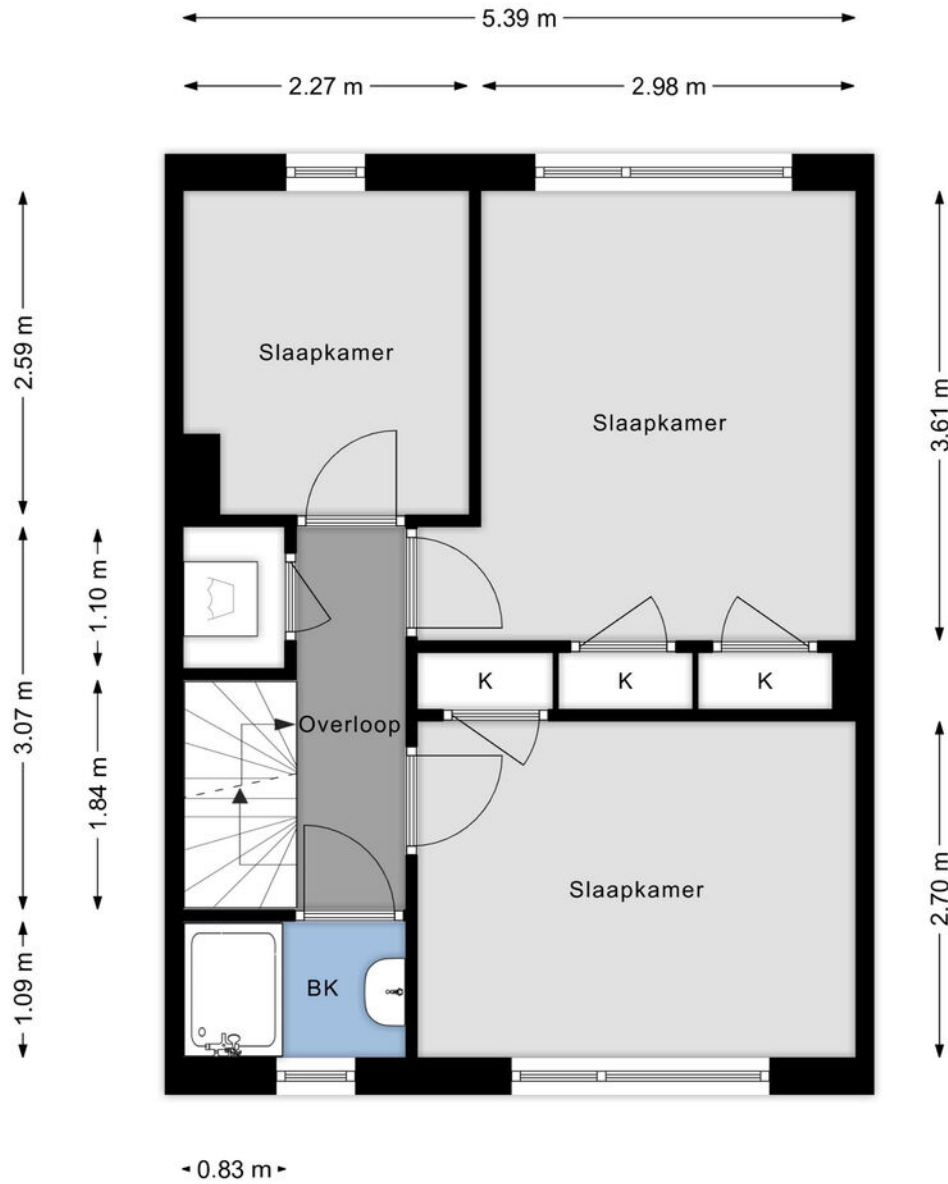
Plattegrond

Begane grond



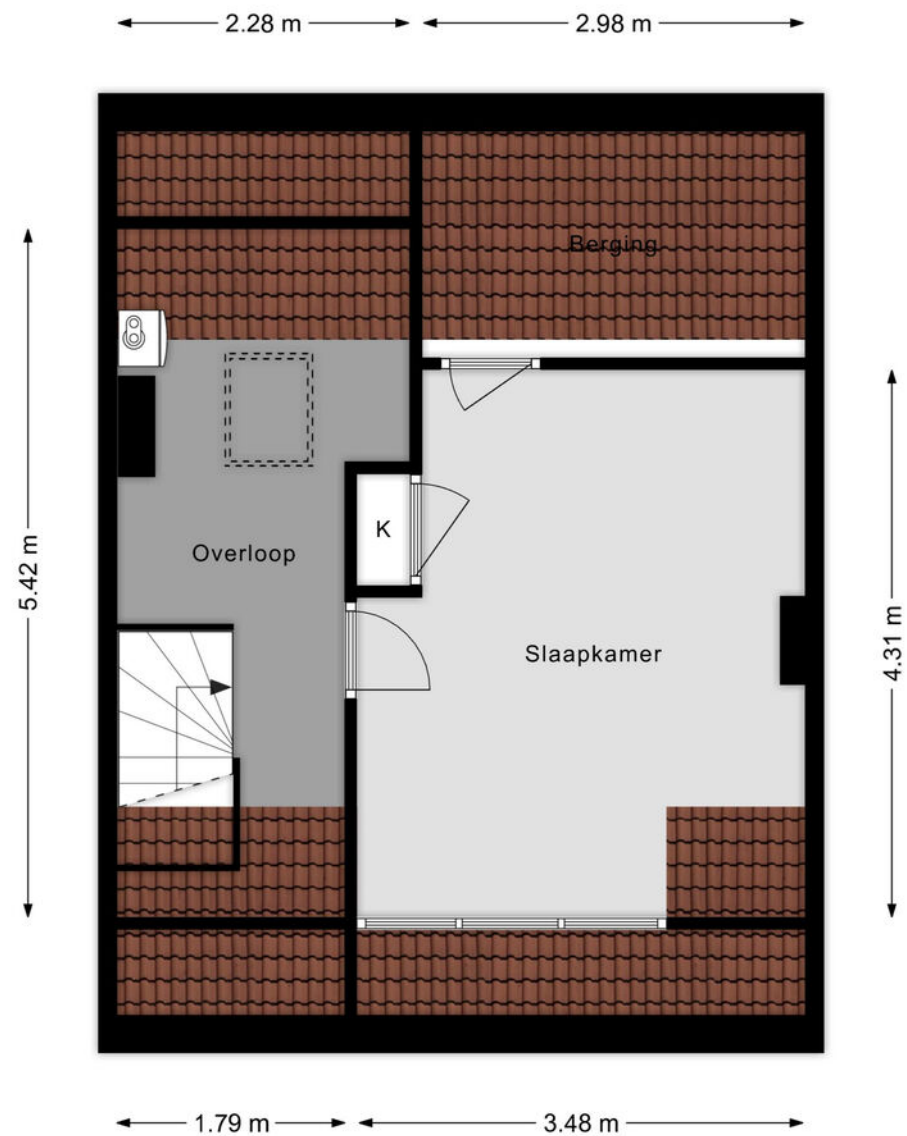
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Zolder verdieping



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Princenhage

Sectie I

Perceel 5746

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

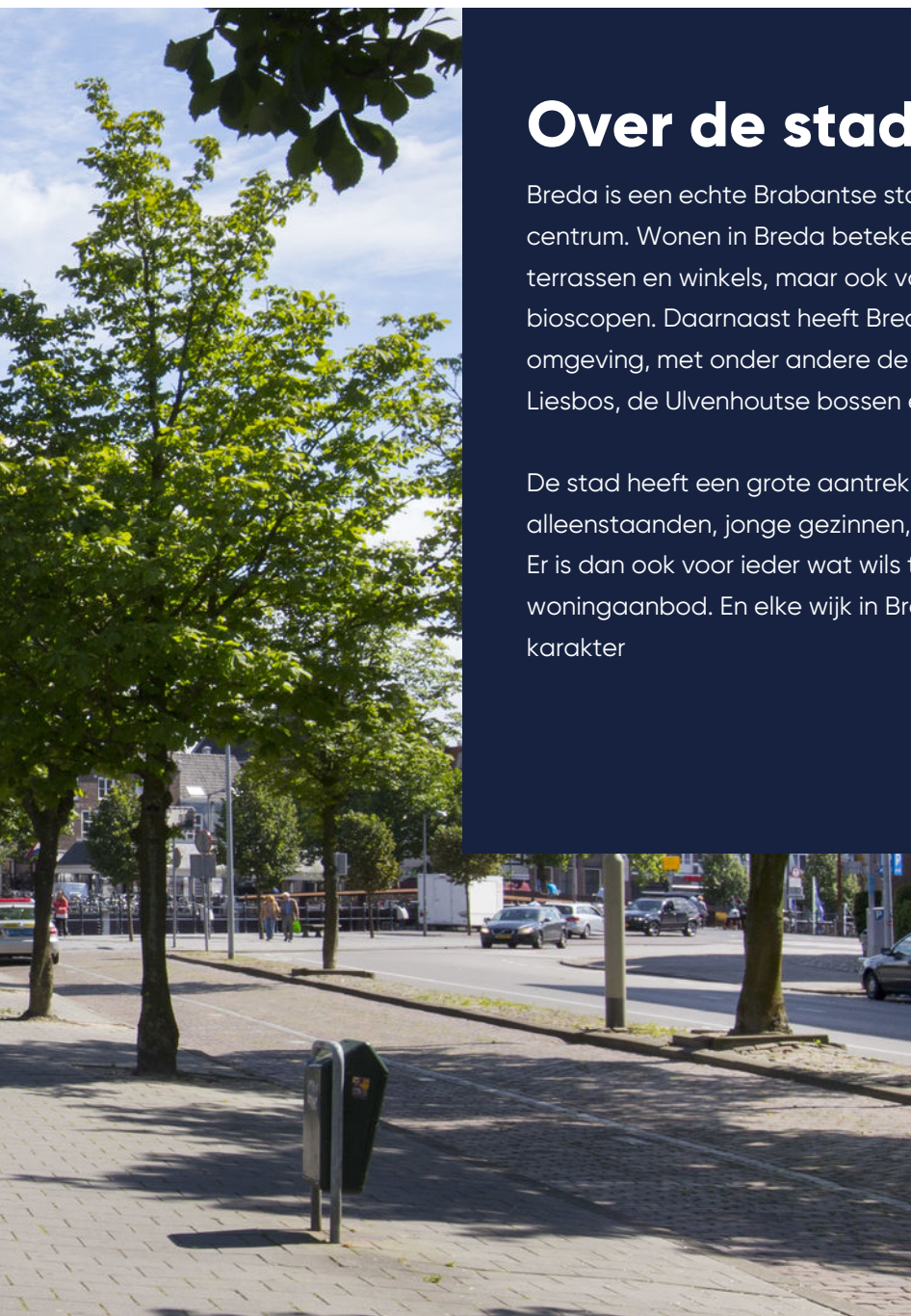
Gemeente: Princenhage
Sectie: I
Huisnummer: 139
Perceelnummer: 5746
Grootte: ca. 170 m²



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



Heuvel

De wijk Heuvel is gelegen in het zuidwesten van Breda, is een zeer diverse en levendige buurt met een gevarieerde mix van bebouwing, leeftijdsopbouw en bewoners, waaronder zowel koop- als sociale huurwoningen. De wijk telt in 2025 ongeveer 8.100 inwoners, een stijging van 7,1% sinds 2013. Naast een aanzienlijk gedeelte nieuwbouwwoningen, waardoor de wijk nog verder diversifieert, zijn er ook plannen voor toekomstige nieuwbouwprojecten. Met de gunstige ligging dicht bij het bruisende centrum en talrijke voorzieningen, is de wijk multicultureel en energiek geworden. Waar Heuvel vroeger bekend stond als een minder populaire wijk, is die reputatie de afgelopen jaren sterk verbeterd door grootschalige nieuwbouw- en renovatieprojecten.



”

Met gunstige
ligging dicht bij het
bruisende centrum
en talrijke
voorzieningen



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Heuvel



Mannelijke inwoners

50%



Auto(s) per inwoner

0,8 per huishouden



Middelbare school

0,9 km



De huisarts

0,6 km



Vrouwelijke inwoners

50%



De school

0,5 km



De supermarkt

0,3 km



Leeftijd

0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 35%

45 - 64: 23%

65+: 14%

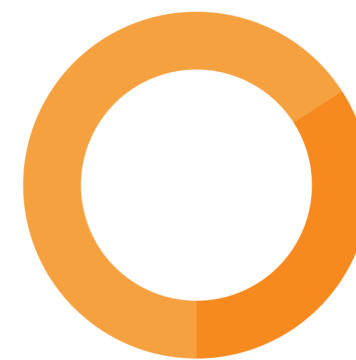


Huishoudens

Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 27%



Koop / huur

Koop: 34%

Huur: 66%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Lamp in gang
- Lamp op overloop eerste verdieping

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Alle planken, roedes in inbouwkasten
- Alle andere losse kasten

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren
- 2x gordijnrails beneden

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- 3 pakken extra laminaat. 1 pak laminaat boven, 2 pakken laminaat beneden

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

	X	
	X	
X		
X		
X		
	X	
	X	
X		
X		
X		
X		
X		

- 13m extra plinten

Overig, te weten

- Plankje naast voordeur

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- koel-vriescombinatie in schuur

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
	X	
	X	
X		
X		
	X	
X		

Lijst van zaken

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- planchet

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Waterslot wasautomaat

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- radiatorfolie achter radiatoren beneden
- radiatorventilatoren radiator voorkant

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

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

Bepanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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

