



van Duijvenvoordestraat 21

4835 CA Breda

Kenmerken

 ca. 107 m²

 ca. 140 m²

 3 Slaapkamers

 Ginneken

Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl



“ Wij maken van deze prachtige woning jouw nieuwe thuis.”

Uw contactpersonen



Robbin Trumpi
Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32
✉ r.trumpi@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
- Tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Welkom bij Van Duijvenvoordestraat 21, een charmante tussenwoning in de populaire wijk Ginneken! Deze sfeervolle woning combineert authentieke elementen met moderne voorzieningen en is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een zee aan lichtinval is en de ruimte optimaal benut wordt.

Op de begane grond vind je een ruime woonkamer die naadloos overloopt in de moderne keuken. Dankzij de grote lichtpui aan de achterzijde wordt de achtertuin een verlengstuk van je woonruimte – perfect om te ontspannen, te spelen of te genieten van een zomerse barbecue.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met voldoende ruimte en comfort, en een badkamer met alle benodigde faciliteiten. Hier vind je de perfecte balans tussen sfeer, licht en functionaliteit.





Specificaties

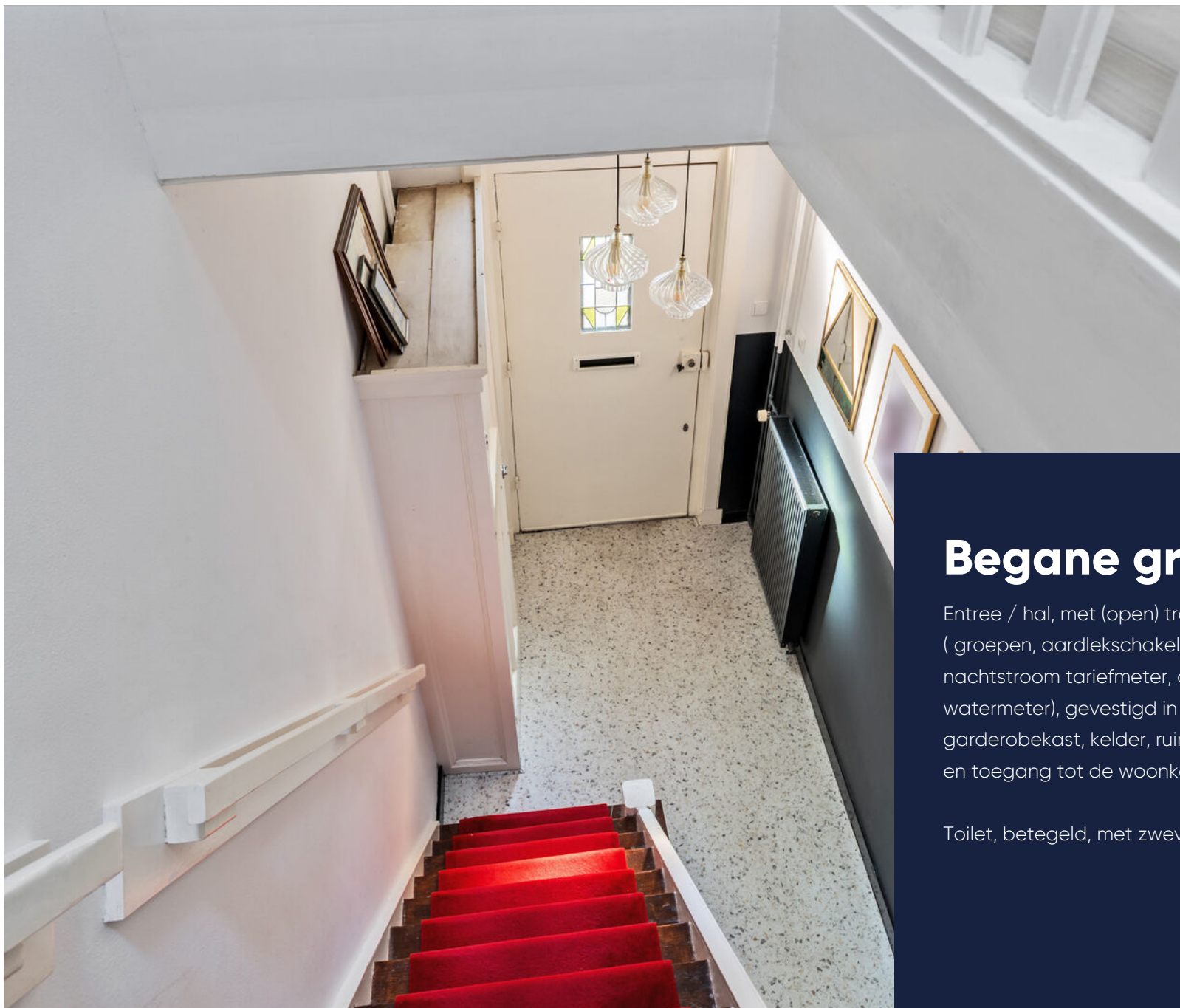
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	4
Bouwjaar:	1929	Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	ca. 107 m ²	Aantal woonlagen:	2
Perceeloppervlakte:	ca. 140 m ²	Tuinligging:	noordwest
Inhoud:	ca. 413 m ³	Wijk:	Ginneken
		Energielabel:	C



De ligging van de woning is bijzonder gunstig: in de gezellige wijk Ginneken, op loopafstand van winkels, horeca, scholen en andere voorzieningen. Zo heb je alles binnen handbereik, terwijl je geniet van de rustige en prettige woonomgeving.

Kortom, Van Duijvenvoordestraat 21 is een ideale woning voor wie op zoek is naar een combinatie van charme, licht, ruimte en een toplocatie. Een instapklaare woning waar je je direct thuis voelt!

Wil jij de zon- en schaduwstand zien van deze woning? Ga dan snel naar de website van Van der Sande Makelaars voor nog meer gave belevingen bij deze woning!

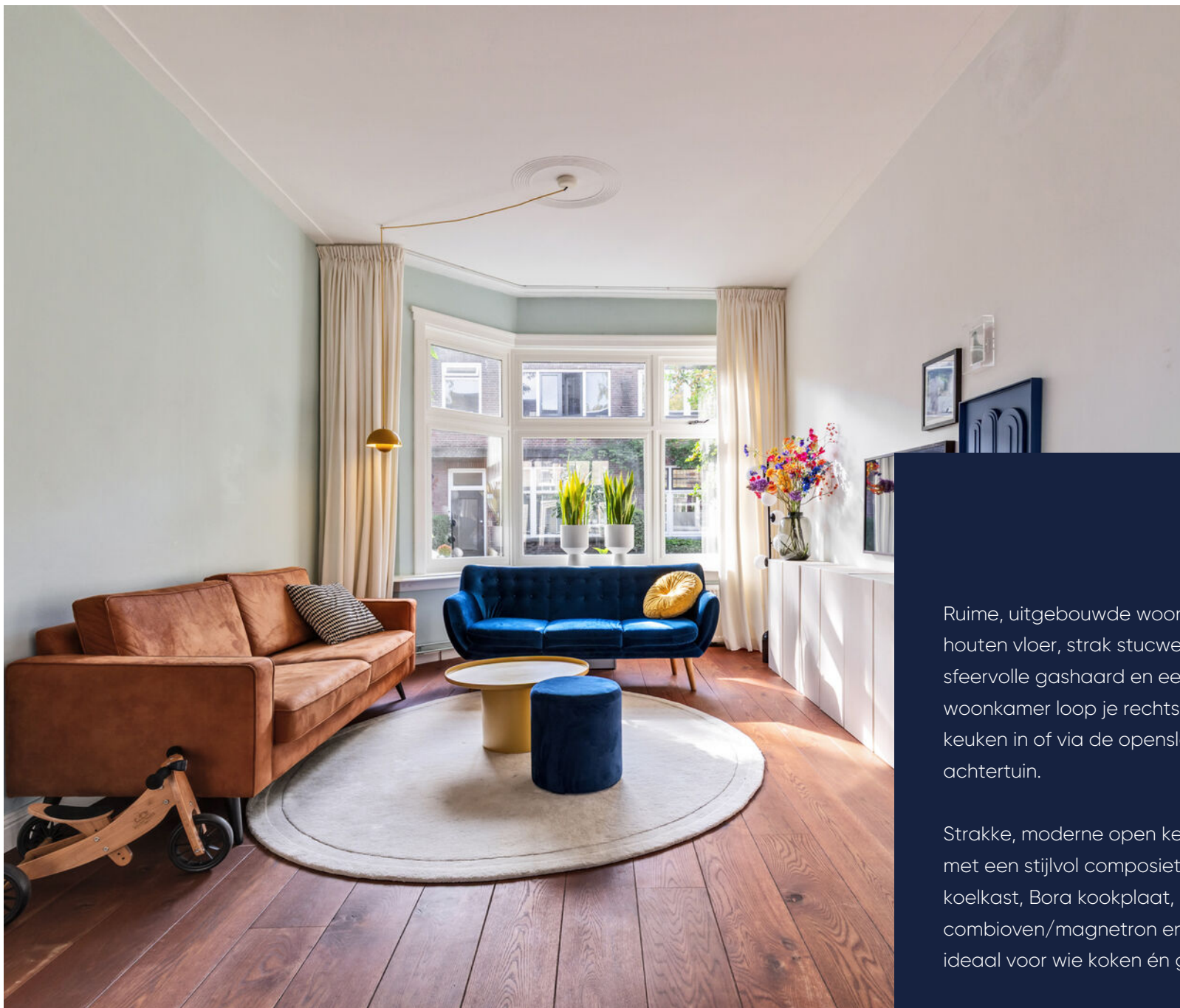


Begane grond

Entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (groepen, aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter), gevestigd in een op maat gemaakte garderobekast, kelder, ruime schoenenkast, het toilet en toegang tot de woonkamer.

Toilet, betegeld, met zwevend closet en fonteintje.





Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen.

Ruime, uitgebouwde woonkamer met een prachtige houten vloer, strak stucwerk op de wanden, een sfeervolle gashaard en een speelse erker. Vanuit de woonkamer loop je rechtstreeks de moderne open keuken in of via de openslaande deuren de zonnige achtertuin.

Strakke, moderne open keuken in rechte opstelling met een stijlvol composiet werkblad. Je vindt er een koelkast, Bora kookplaat, RVS spoelbak, Quooker-combioven/magnetron en een handige vaatwasser – ideaal voor wie koken én gezelligheid wil combineren.













Eerste verdieping

Overloop, met toegang tot slaapkamers I, II, III, de badkamer en een bergkast met de CV-ketel (2021).

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking, dubbele openslaande deuren naar het platte dak en een vaste kastenwand.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, toegang naar het balkon en toegang naar een handige bergvliering.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde, met laminaatvloer en stucwerk wandafwerking

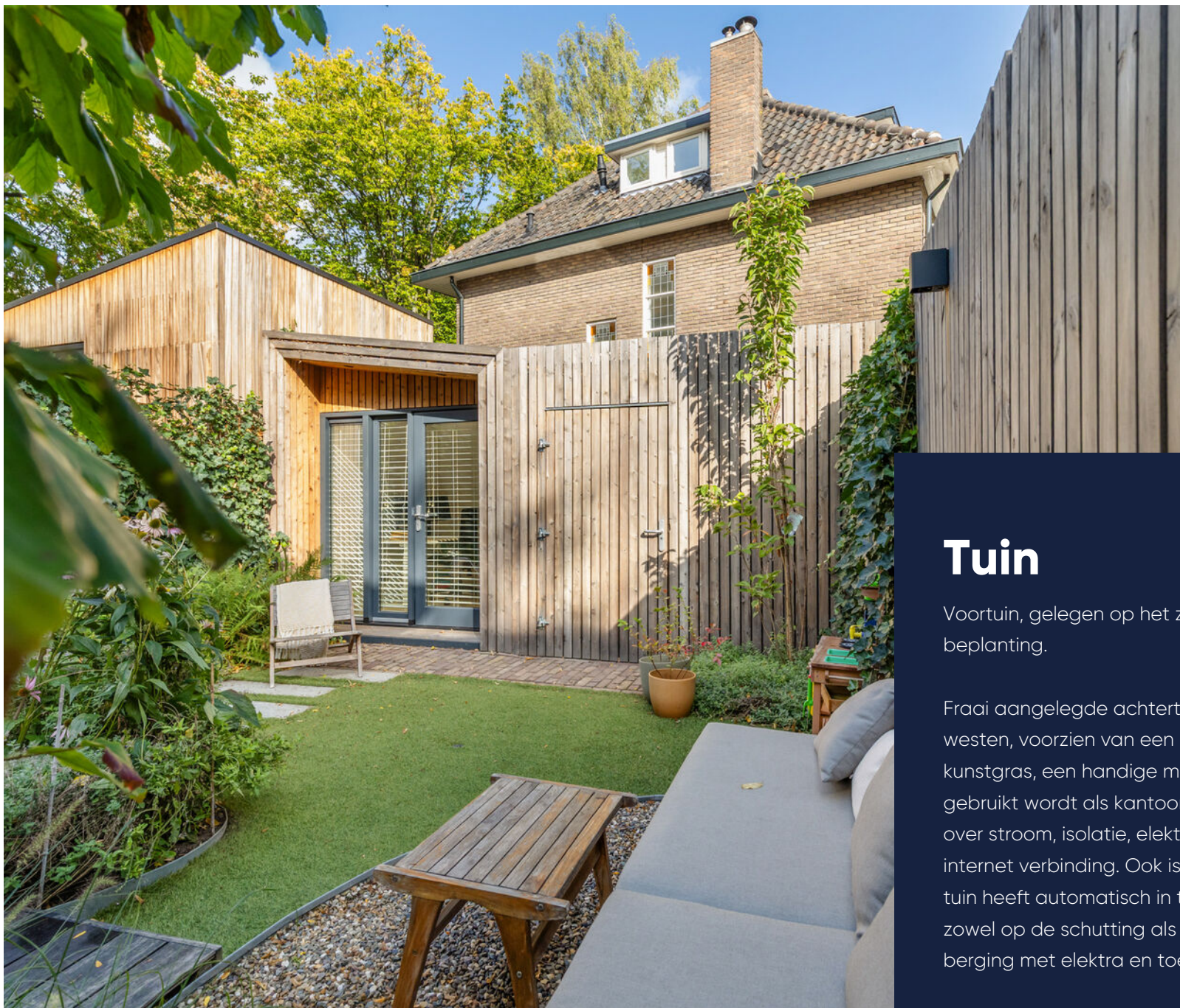
Moderne badkamer aan de achterzijde, volledig betegeld en voorzien van een designradiator, staand toilet, ligbad, aparte douche met regendouche en een wastafel in meubel. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van ventilatie.











De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met veel groen en bloemen in de lente en zomer.

Tuin

Voortuin, gelegen op het zuid-oosten, voorzien van beplanting.

Fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het noord-westen, voorzien van een houten vlonderterras, kunstgras, een handige multifunctionele ruimte die nu gebruikt wordt als kantoor en de berging. Beschikt over stroom, isolatie, elektrische verwarming en een internet verbinding. Ook is deze van buiten verlicht. De tuin heeft automatisch in te stellen nachtverlichting, zowel op de schutting als in de beplanting. Houten berging met elektra en toegang achterom.





Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De woning is in 2004 aan de achterzijde uitgebouwd;
- Authentieke elementen zoals paneeldeuren, glas-in-lood ramen en hoge plafonds met sierlijsten zijn nog aanwezig;
- De begane grond is grotendeels voorzien van houten vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De achtertuin is in 2023 opnieuw aangelegd;
- De keuken is in 2024 gemoderniseerd;
- Het dak is in 2021 vernieuwd en gerenoveerd, met wit bitumen: extra goed tegen de hitte. Ook de schoorstenen zijn ingekleed met wit bitumen om te versterken.
- Deze woning heeft energielabel C
- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: circa 740 m³ per jaar
- Elektra: circa 3117 kWh per jaar

Gebaseerd op een vier-persoonshuishouding.

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



Verkoper vertelt

Wij hebben ruim vijf jaar met ontzettend veel plezier in dit sfeervolle huis gewoond. In de afgelopen jaren hebben we het huis met veel aandacht en liefde verder verbeterd – van kleine details tot grotere aanpassingen – om het woongenot te optimaliseren. Onze twee kinderen (nu 1 en 4 jaar) zijn hier geboren en helemaal verknocht aan hun eigen kamers en de grote woonkamer en tuin waar ze heerlijk kunnen spelen.

De nieuwe keuken is echt het hart van het huis: een plek waar je heerlijk kunt koken terwijl je gezellig bijpraat met bezoek of de spelende kinderen in de gaten houdt. Thuiswerken is een genot in het tuinkantoor (geplaatst in 2023). Dankzij het korte wandelingetje door de tuin voelt het elke dag alsof je even naar een andere plek gaat. Door deze extra ruimte zijn er drie comfortabele slaapkamers én een volwaardig thuishkantoor ontstaan.

De lichtinval in het huis is prachtig, door de vele bomen in de straat. De tuin is echt een onderdeel van de woonkamer door de grote glazen uitbouw en de openslaande deuren. Daarnaast is het huis zowel in de zomer als winter comfortabel door de spouwmuurisolatie en de dakisolatie met witte bitumen.

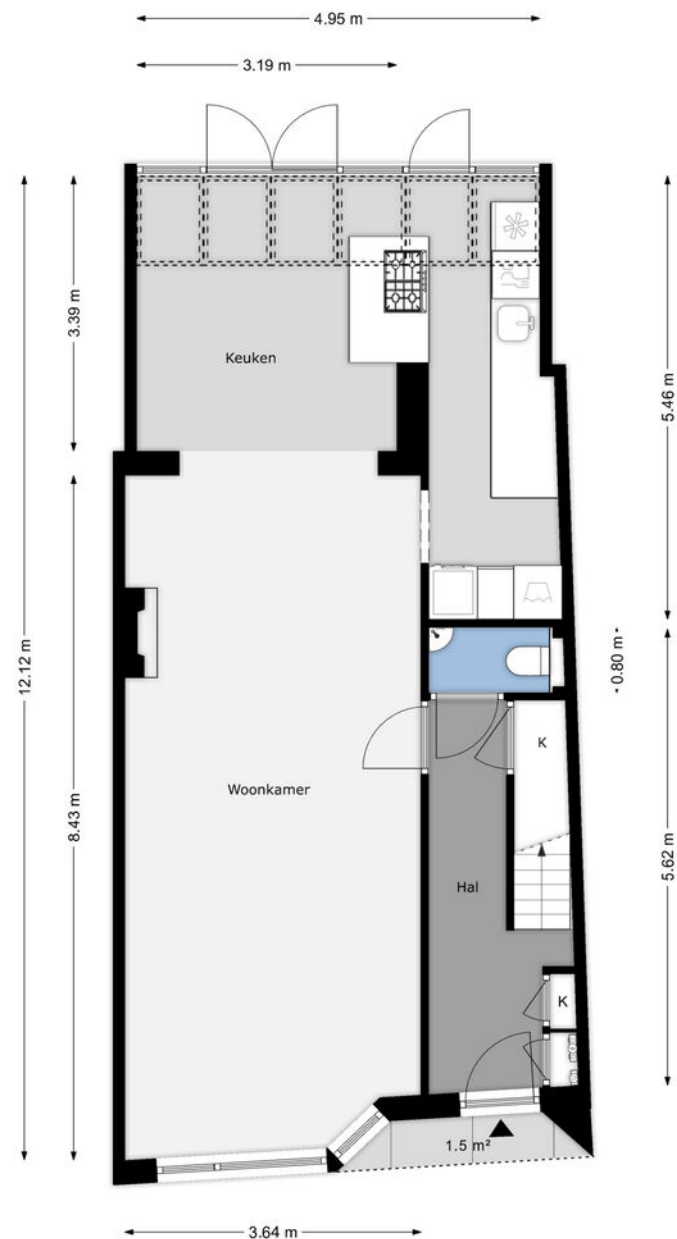
We hebben bovendien een aantal slimme oplossingen in huisom extra opbergruimte te creëren, wat handig is bij deze huizen zonder zolder. Zoals de kast-in-een-kast bij de ingang naar de kelder – ideaal voor alle schoenen. De jassenkast in de hal, de ruime kelder, de grote inbouwkast in de keuken, bergruimte in de tuin en natuurlijk de vliering bij de slaapkamers.

In de zomer eten we graag buiten met z'n vieren, of genieten we van de laatste zonnestralen op de tuinbank. Het huis is bijna een eeuw oud, maar verkeert nog steeds in topconditie, mede dankzij het nieuwe dak en de moderne keuken.

De Van Duijvenvoordestraat is een heerlijke plek om te wonen: iedereen zegt elkaar gedag, in het najaar is er een gezellig buurtfeest en als je je sleutel vergeet, kun je altijd even bij de buurvrouw aanbellen.

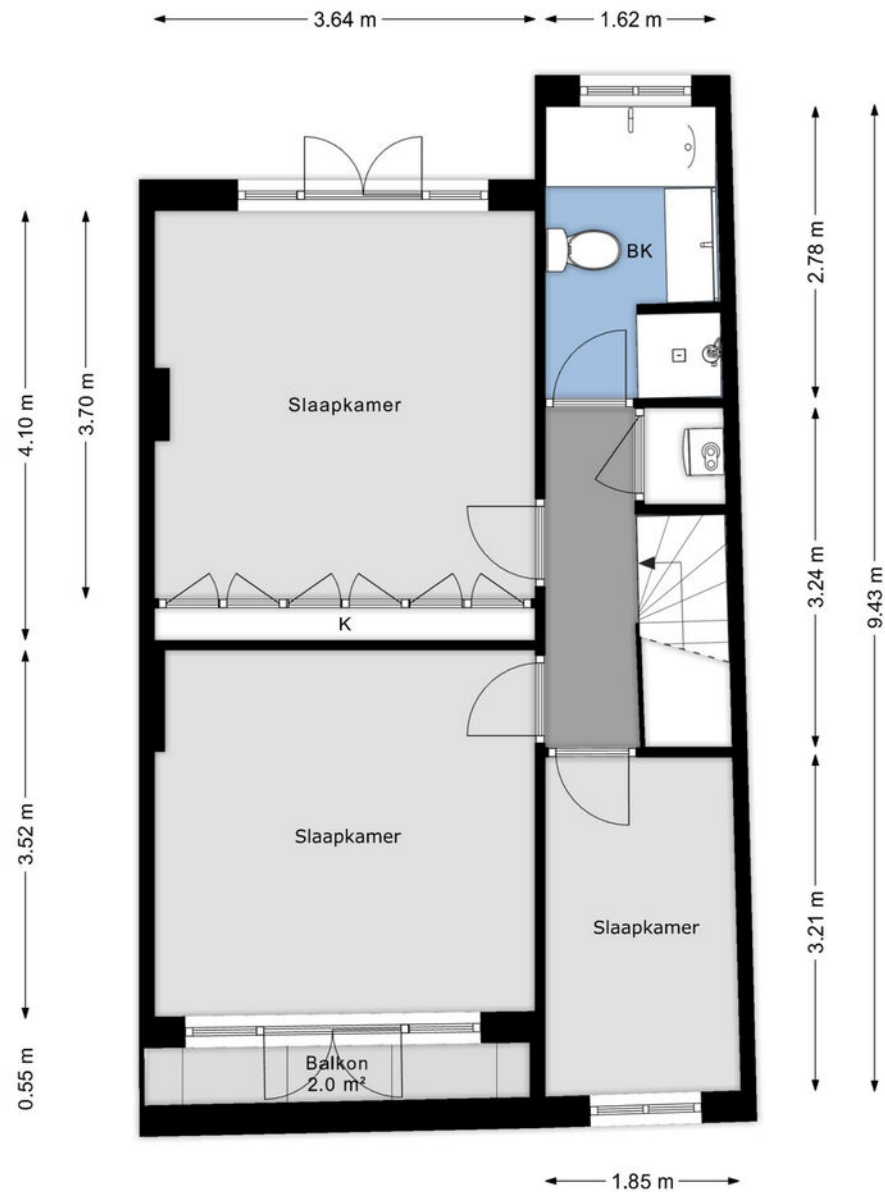
Plattegrond

Begane grond



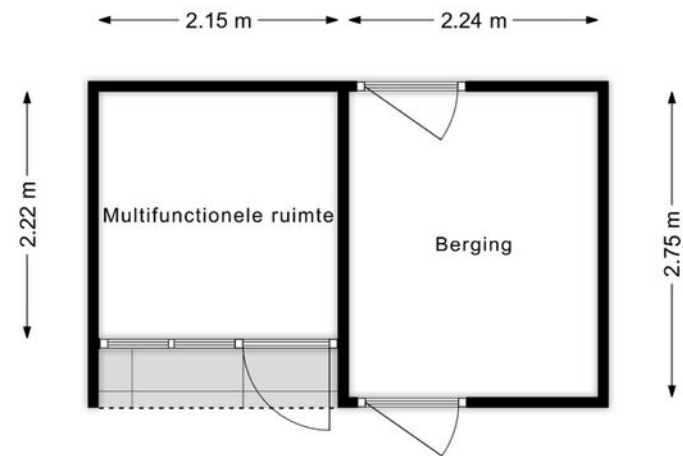
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Berging





12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ginneken Sectie I Perceel 4550 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 databankrecht.	
--	--	--

Kadastrale kaart

Gemeente: Ginneken

Sectie: I

Huisnummer: 21

Perceelnummer: 4550

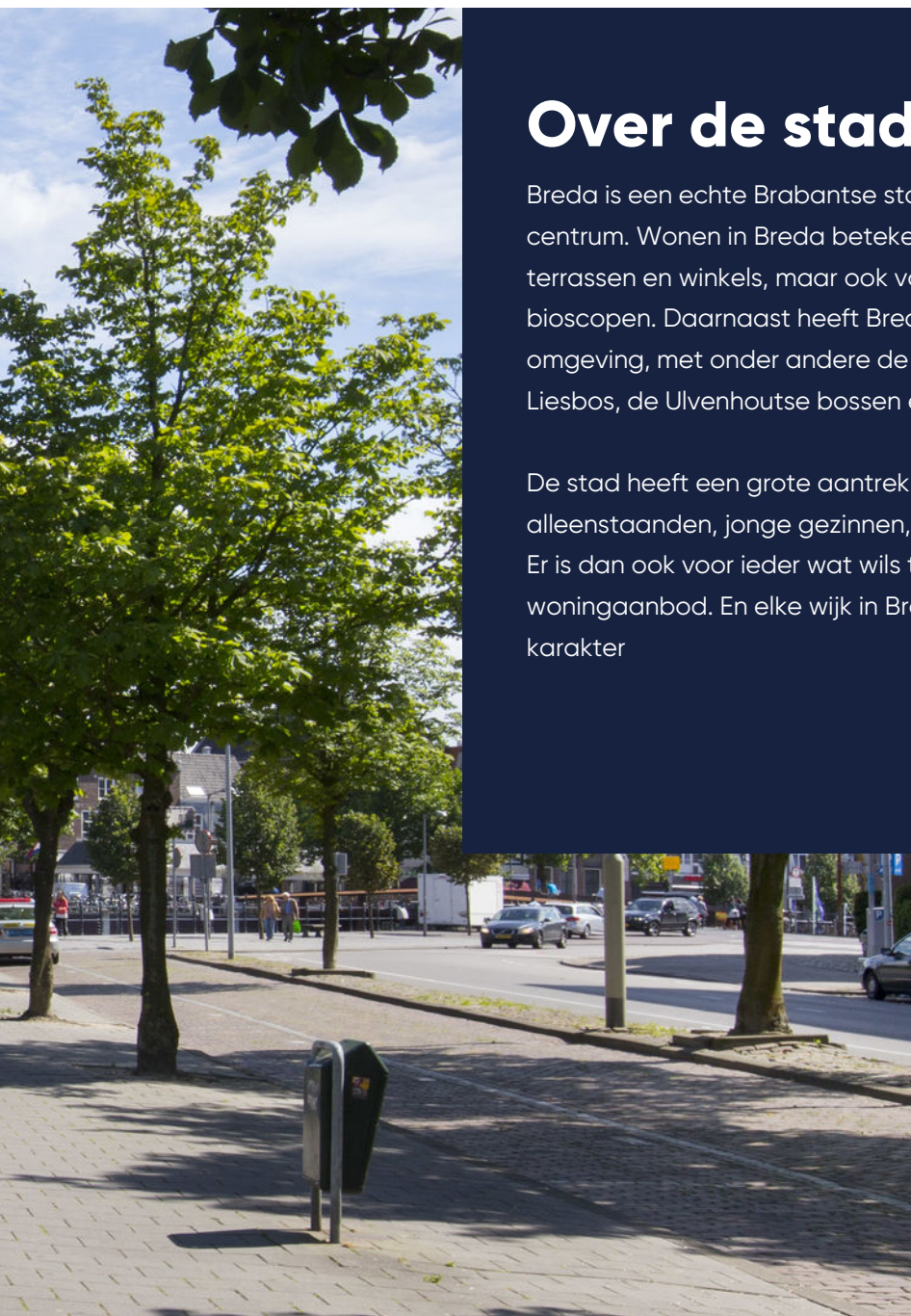
Grootte: ca. 140 m²



Over de stad

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

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



De wijk

Ginneken

Het Ginneken is een wijk in het gemoedelijke zuiden van ons mooie Breda en het is echt 'een dorp in de stad' waar het van jong tot oud heerlijk wonen is. Dat komt omdat er zoveel voorzieningen zijn, maar ook omdat er zoveel leuke dingen gedaan worden, van bijvoorbeeld een kinderbos tot schitterende natuurgebieden, maar ook horeca, scholen en nog veel meer. Voor ieder wat wils! De bebouwing is vooral van voor de tweede wereld oorlog; wat een heerlijke sfeer en karakter met zich meebrengt. Je kijkt je ogen uit. Er zijn ook veel verschillende soorten bebouwingen; van wat kleinere woningen tot flinke panden. Dat brengt ook verschillende inwoners met zich mee; wat voor een leuke mix in leeftijd zorgt. Het zijn wel allemaal mensen die voor een bepaalde charme kiezen en bewust in het zuiden willen wonen, want de prijzen liggen hier ook wel wat hoger dan de gemiddelde prijzen in Breda. Ga gewoon eens lekker een drankje of een hapje doen op het pittoreske Ginnekenmarktje en je zal echt genieten. Maak ervoor een heerlijke wandeling in het rustgevende Mastbos of schitterende Markdal, dat maakt het plaatje compleet!



”

Een heerlijke wijk
met een 'dorp in
de stad' gevoel



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Bavel



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

1,9 km



De huisarts

1,9 km



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

0,5 km



De supermarkt

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

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- losse (hang)lampen
- Tuinverlichting en timer van de verlichting
- Klik aan/uit lichten op slaapkamer en gang

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- PAX-kast op babykamer
- Inbouwkast Slaapkamer

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- lamellen
- jaloezieën
- Op maat gemaakte zonwerende lamellen van kantoortje

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

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

- houten vloer(delen)

- laminaat

Overig, te weten

- Rode loper op de trap

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- Inbouwkast plus spotjes in keuken
- Bora inductieplaat inclusief afzuiging

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder

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

Lijst van zaken

- toiletborstel(houder)
- fontein
- Rekje voor handdoeken en zeep

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)
- Handdoekenrek en handdoekenhaakjes
- Spiegel

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Ingebouwde parasol

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

- Radiatorfolie voor extra isolatie
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
- Op zonnepaneel buitenverlichting (1 stuks)

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging
- Legplanken en haken om dingen op te hangen

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten

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

Lijst van zaken

- Muuranker (voortuin) voor Bakfiets, fiets of motor
(gecertificeerd volgens verzekering)

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
X		

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

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