





Het Bolwerk 100

4811 DR Breda

Kenmerken

 ca. 362 m²

 4 Slaapkamers

 Breda, Chassé

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



Jan- Joost van Dijk
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ jj.vandijk@vandersande.nl



Sigourney Kaldenhoven
Commercieel medewerkster
(A-RMT)

☎ 076 514 74 53

✉ s.kaldenhoven@vandersande.nl



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Souterrain
- Parkeerplaats
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Wauw... dat is eigenlijk het eerste wat in je opkomt bij Het Bolwerk 100. En geloof ons: dat gevoel blijft. Zodra je binnenstapt, volgt het ene 'wow-moment' na het andere. Alles klopt hier. Het huis voelt riant, licht en tegelijk warm aan. Met maar liefst (circa) 362 m² woonoppervlak, verdeeld over 4 woonlagen, is ruimte hier nooit een issue.

Met een paar treden naar boven kom je meteen in het hart van de woning. Hier bevindt zich de grote open leefkeuken, een riante living en gezellige wintertuin die je uitnodigen om lang te tafelen of gewoon te genieten van het uitzicht. Want ja, dat uitzicht... Je kijkt uit over onze mooie stadssingel en het rustgevende stadspark.

De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van enorme raampartijen waardoor er een 'loft gevoel' ontstaat.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	6
Bouwjaar:	2006	Aantal slaapkamers:	4
Woonoppervlakte:	ca. 362 m ²	Aantal woonlagen:	4
Inhoud:	ca. 1264 m ³	Wijk:	Chassé
		Energielabel:	A

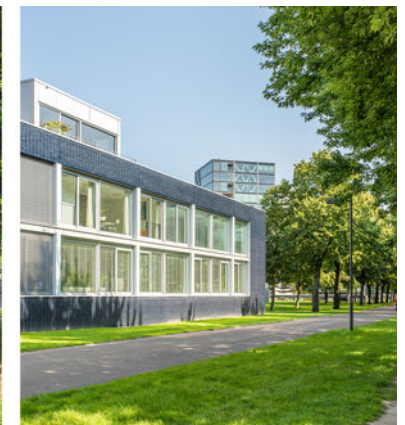
Via een vaste trap kom je in de dakopbouw met een multifunctionele (slaap)kamer. Deze kamer is aan twee zijden volledig voorzien van grote raampartijen waar je kunt genieten van de rust: ga zitten, kijk rond en ervaar pure ontspanning. Bij een zonnige dag kun je de schuifpuien openzetten en heerlijk genieten van de zon met een hapje en een drankje alsof je op een veranda zit. Er is een kitchenette, zodat je niet naar beneden hoeft voor een versnapering. Tevens is er een airco aanwezig.

Deze woning heeft: 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers, een bijkeuken die voor velen een volwaardige keuken zou zijn, een in pandige berging én een multifunctionele ruimte in het souterrain. Verder beschik je over 2 privéparkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage, waar je direct de woning binnenloopt.

En dan de locatie: rust en reuring komen hier prachtig samen. Je woont in het Chassépark, met de stad letterlijk aan je voeten. Binnen enkele minuten wandel je naar ons bruisende & bourgondische centrum van Breda.

Kortom: dit is geen huis dat je alleen kunt bekijken, dit is een woning die je móét ervaren. Kom langs, stap binnen, ga af en toe eens zitten en laat je verrassen!

Kun je niet wachten om deze woning te bezichtigen? Ga dan snel naar de website van Van der Sande Makelaars voor de digitale rondleiding van deze woning.



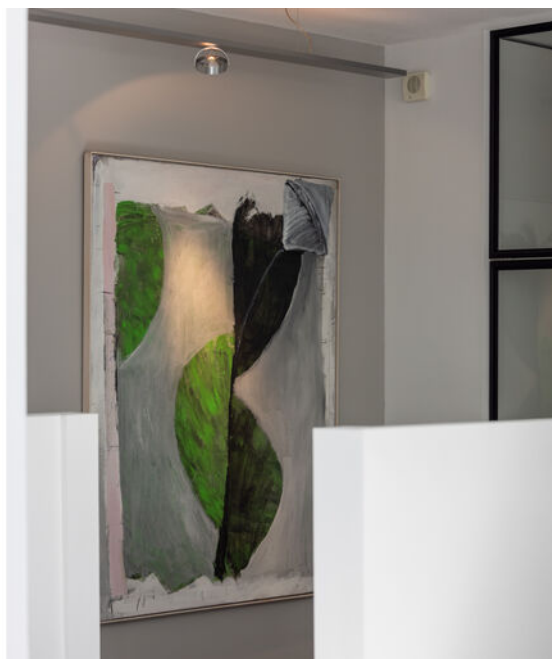


Begane grond

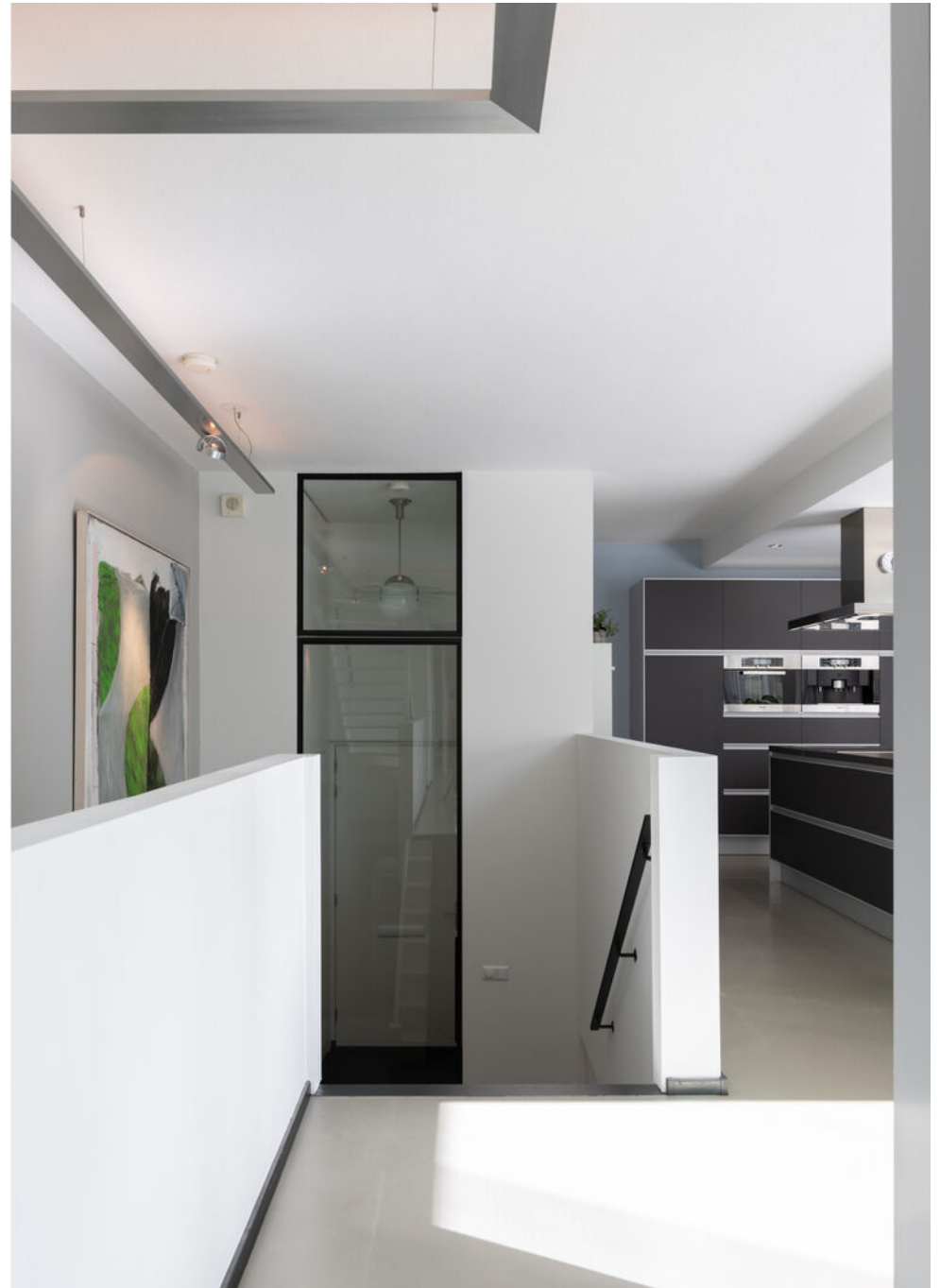
Hal, met de meterkast (21 groepen, 5 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, de unit van de stadsverwarming, waterontharder -blijft achter- en watermeter) en toegang tot de entree.

Entree, met trappen naar het souterrain en de leefkeuken.

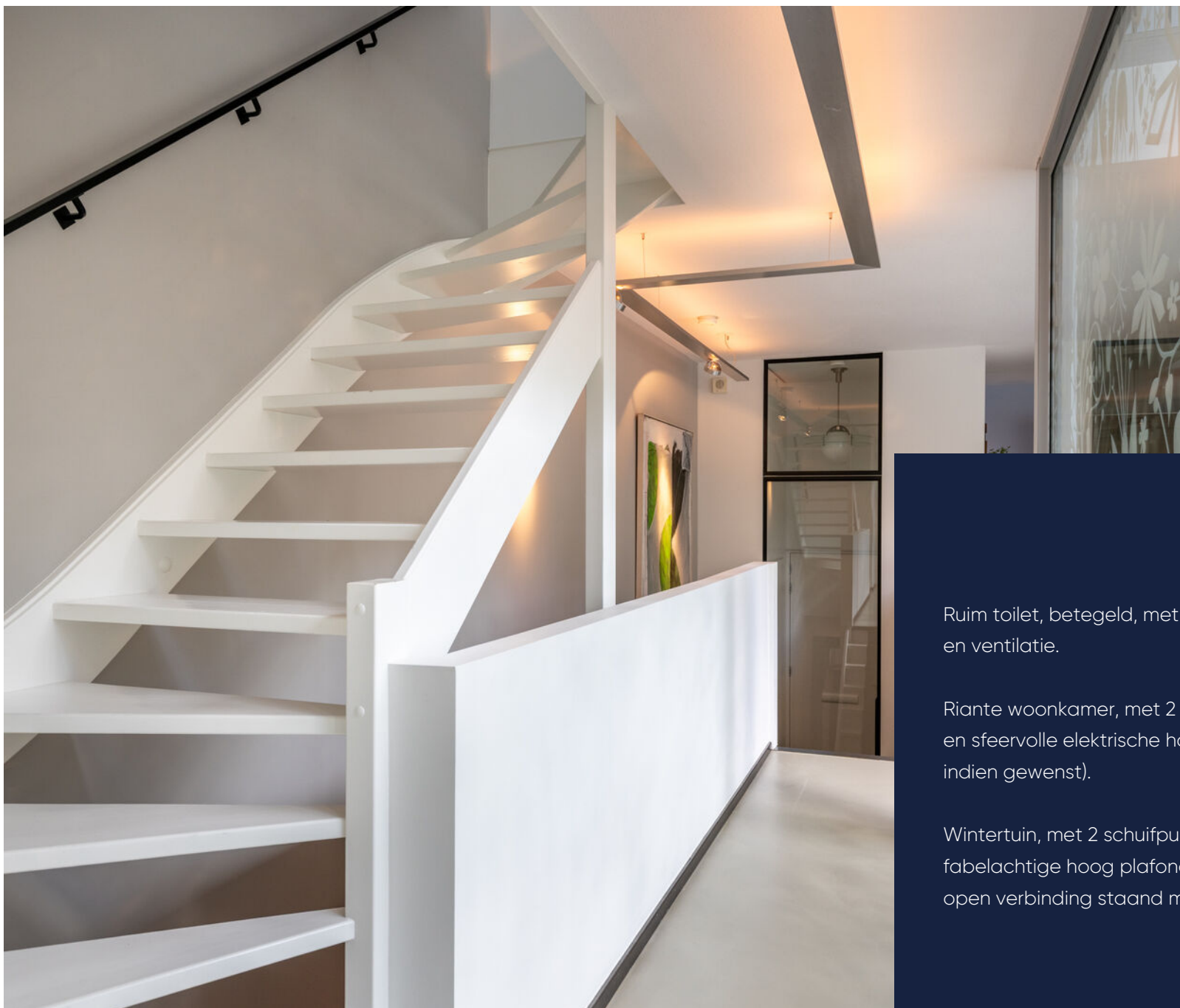
Open & luxe leefkeuken, net iets boven begane grond niveau gelegen, met kookeiland, stenen werkblad, koelkast met nul graden zone (2023), 4-pits inductie kookplaat (ca. 2020), afzuigkap, 1,5 RVS spoelbak, Quooker (2023), zeep dispenser (2023), stoomoven, oven, warmhoudlade, vaatwasser (2023), volop bergruimte en bar gedeelte. Er is ook een schuifpui / Frans balkon.









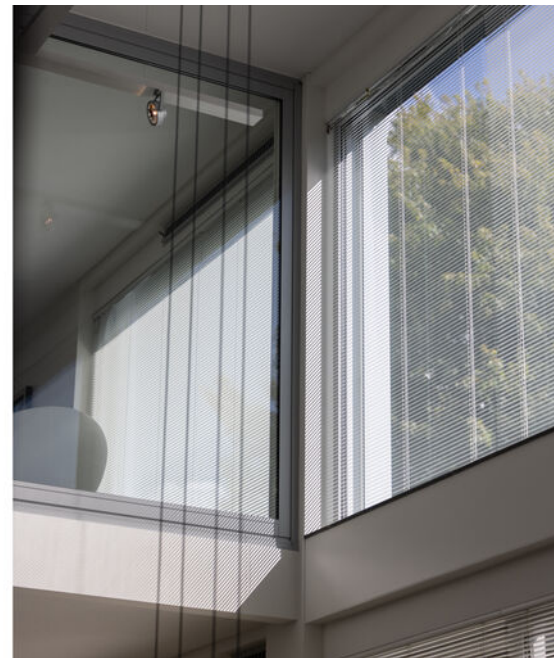


Doorloop, met de (open)
trapopgang en het toilet

Ruim toilet, betegeld, met zwevend closet, fonteintje en ventilatie.

Riante woonkamer, met 2 schuifpuien / Franse balkons en sfeervolle elektrische haard (geeft ook warmte indien gewenst).

Wintertuin, met 2 schuifpuien / Franse balkons, een fabelachtige hoog plafond, heel veel lichtinval en in open verbinding staand met de leefkeuken & living.



















Eerste verdieping

Overloop, met (gesloten) trapopgang, toegang tot de pantry, het toilet, gangkast (met de verdeler van de vloerverwarming en unit van de mechanische ventilatie), badkamer I, gangkast, slaapkamers I, II en III.

Slaapkamer I, gelegen aan de voor- / parkzijde. Ga hier even zitten en dan droom je echt weg... Heerlijk! Er is een schuifpui naar de wintertuin en dubbel (verhuis)luik aan voorzijde.

Pantry met wastafel, werkblad, close-in-boiler en bergruimte. Eventueel ook te gebruiken als wasruimte.

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











Slaapkamer II, gelegen aan de singelzijde, met schuifpui / Frans balkon en toegang tot badkamer II en een inloopkast.

Badkamer II (wastafelmeubel uit 2024), betegeld, met design (handdoeken)radiator, zwevend closet, ligbad, inloopdouche, wastafel met 2 kranen op meubel en ventilatie.

Slaapkamer III, gelegen aan de singelzijde, met 2 schuifpuien waarvan 1 Frans balkon naar de singelzijde en 1 naar de wintertuin.

Badkamer I, tussenin gelegen, betegeld, met douche, wastafel en ventilatie.











Tweede verdieping

Slaapkamer IV, met 2 schuifpuien, airconditioning en een handige kitchenette met een wastafel, elektrische (2 pits) kookplaat, koelkast en bergruimte. Ga hier echt even zitten en geniet van de rust & het groen.











Souterrain

Ruime overloop, met garderobe ruimte en toegang een multifunctionele ruimte en de bijkeuken.

Multifunctionele ruimte, met glazen schuifdeuren.

Handige bijkeuken (2020), met volwaardig keukenblok met kunststof werkblad, rvs spoelbak met vuilwaterpomp, zeep dispenser, wasmachine aansluiting, plek voor droger, 2 koel-/vriescombinaties (3 vrieslades per unit), combi oven/magnetron en volop bergruimte en ventilatie. Via de bijkeuken zijn de overloop, parkeergarage en berging bereikbaar.

Inpandige berging, in open verbinding met de bijkeuken en heel veel bergruimte.



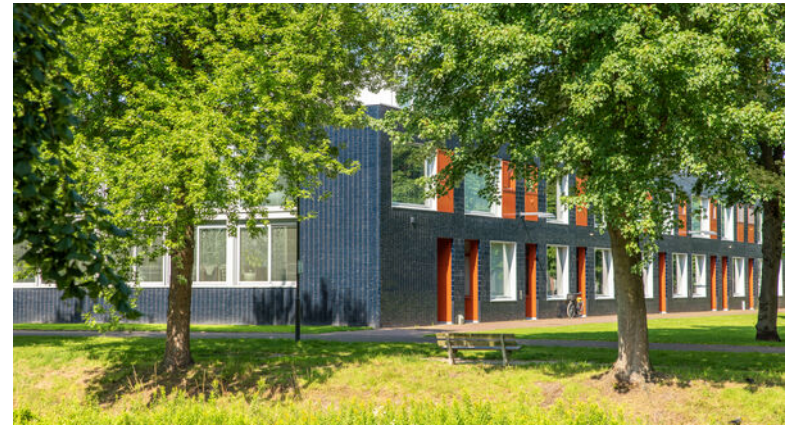


Parkeerplaats

2 eigen / privé parkeerplaatsen, gelegen in het souterrain, waarvan 1 met een aansluitpunt voor een elektrisch laadpunt (nummers 57 en 2).

Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen (met ventilatiestrips) met dubbele beglazing;
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van gietvloeren, stucwerkwand- en spuitwerk plafondafwerking;
- Het doorstroom apparaat is gehuurd tegen ca. € 15,- per maand;
- De woning is voorzien van vloerverwarming (per kamer instelbaar);
- De woning staat als 'huis' aangemeld omdat het ons inziens ook zo voelt, het betreft echter een appartementsrecht en je neemt daardoor deel in de Vereniging van Eigenaren;
- De VvE kosten zijn momenteel € 423,83 per maand met daarin inbegrepen de gebruikelijke verzekeringen, beheer, reservering groot gezamenlijk onderhoud, gezamenlijk klein onderhoud, etc;
- Het alarm is afgesloten;
- De bijkeuken, multifunctionele ruimte en berging zijn gerealiseerd in het souterrain in 2020;
- Enkele interne glazen puien zijn verwijderd in 2020;
- De muur tussen twee slaapkamers is verwijderd in 2020;
- De stalen staatsdeuren en schuifpuien zijn geplaatst in 2020;
- Er is een glasvezel aansluiting intern;
- De woning is voorzien van twee parkeerplaatsen. In de omgeving is betaald parkeren ingevoerd. Bezoek kan via een bezoekerspas parkeren (dan betaal je ca. 0,25 cent per uur, met een maximum van 10 euro per maand, gaat via aanmelden kenteken via de park app);



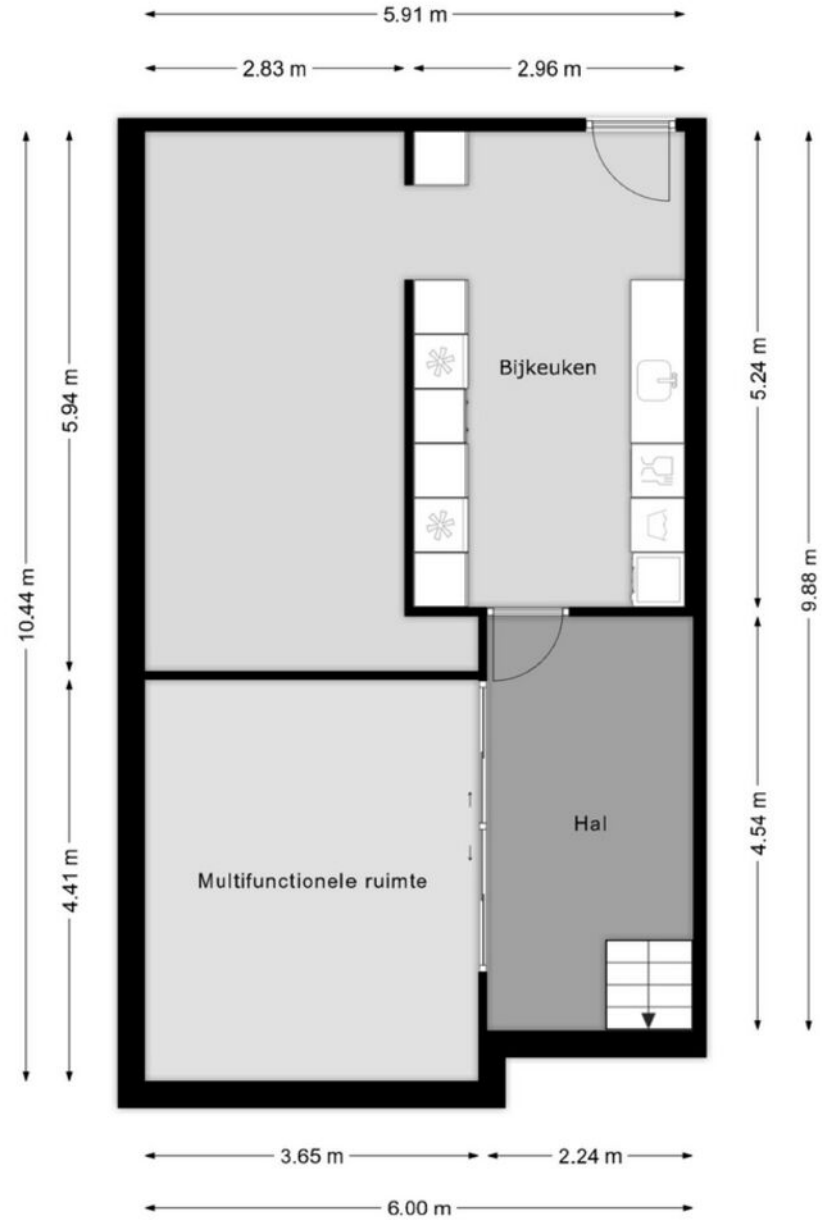
- Er is een laadpaal aanwezig; deze wordt verwijderd, maar de aansluiting blijft behouden;
- De dakopbouw heeft elektrische screens;
- De vereniging van het openbare park is 'slapende' (VGBCP, verplichte deelname, momenteel geen maandelijkse contributie).
- Deze woning heeft energielabel A;
- Indicatie huidig energieverbruik: *
 - *Stadsverwarming/EnNatuurlijk: circa 384 euro per maand*;
 - *Water: circa 20 euro per maand*;
 - *Elektra: circa 102 euro per maand*;
- * Gebaseerd op een 2-persoonshuishouding.

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



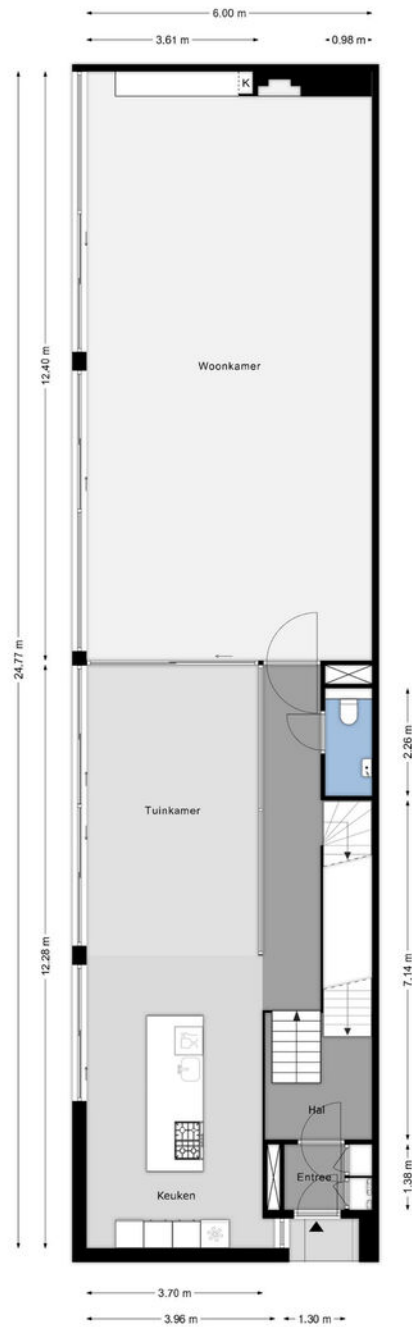
Plattegrond

Souterrain



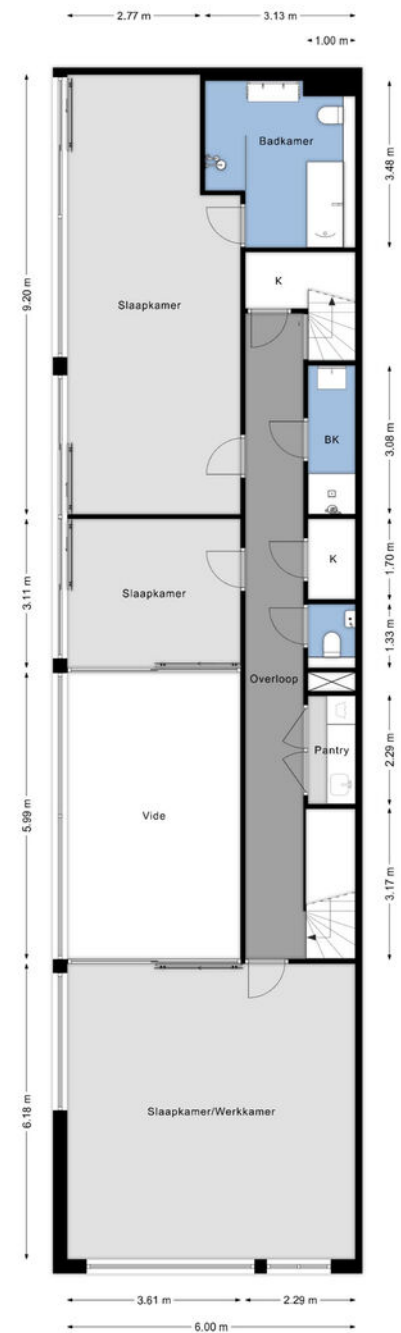
Plattegrond

Begane grond



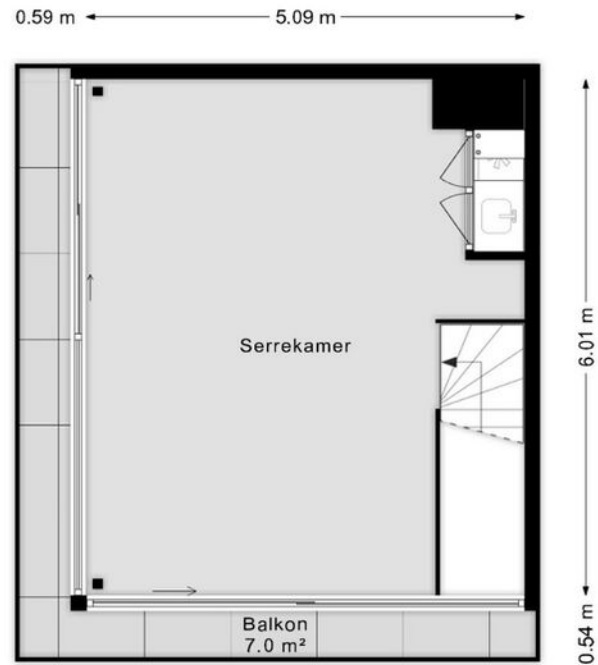
Plattegrond

Eerste verdieping



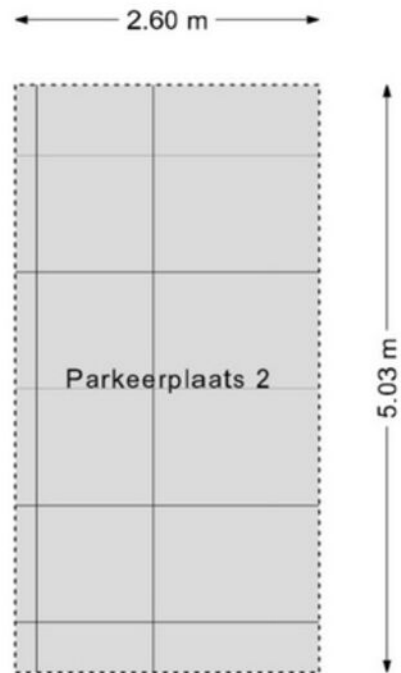
Plattegrond

Tweede verdieping



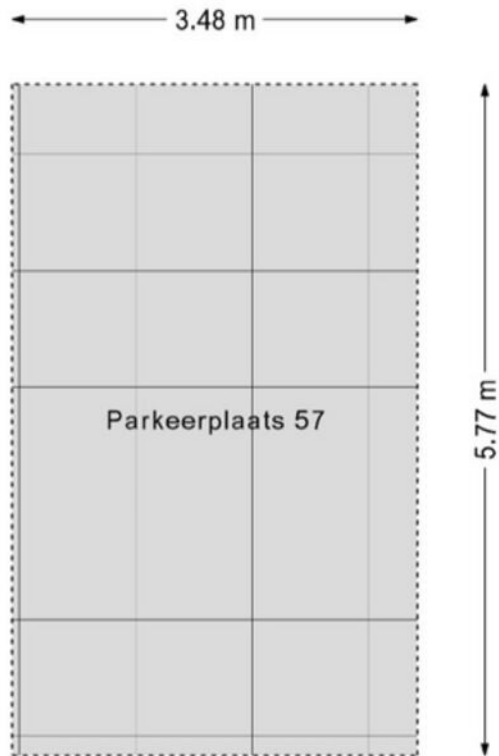
Plattegrond

Parkeerplaats



Plattegrond

Parkeerplaats





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

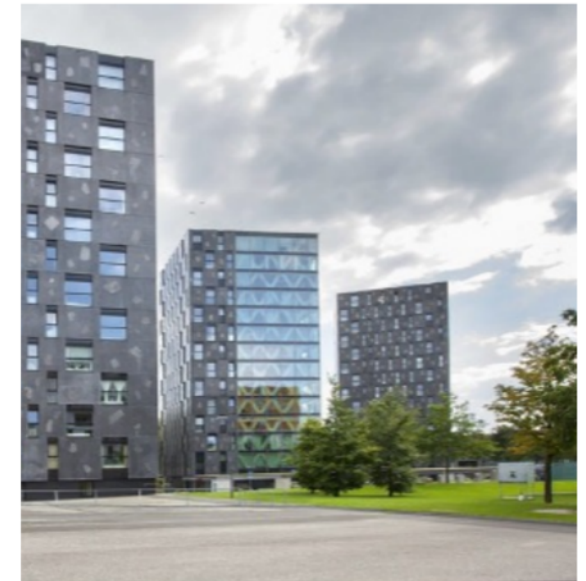
Chassé

Het Chassépark is gelegen binnen de singels van Breda, geïntegreerd in het historisch stadscentrum. Een moderne woonwijk met een uitgaanscentrum, theater en winkels binnen handbereik. Het meest opmerkelijke aan het ontwerp van architect Rem Koolhaas is dat het om een naar verhouding grote woonomgeving gaat, die is ingericht als een park. Alle gebouwen hebben een eigen ondergrondse parkeergelegenheid. Voor de rest is het gebied vooral opgezet als verblijfsruimte waar hoofdzakelijk voetgangers en fietsers gebruik maken van de paden en kinderen vrij kunnen spelen. De buitenruimte is hier dus net zo belangrijk als de bebouwing en dat in de binnenstad van Breda!



”

Wonen binnen de
singels van Breda
in het historische
stadscentrum



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Breda / Chassé



Mannelijke inwoners

52%



Auto(s) per inwoner

0,7 per huishouden



Middelbare school

1,5 km



De huisarts

1,3 km



Vrouwelijke inwoners

48%



De school

1,4 km



De supermarkt

0,9 km



Leeftijd

0 - 14: 6% 15 - 24: 15% 25 - 44: 32%

45 - 64: 23% 65+: 23%



Huishoudens

Eenpersoons: 59% Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 11%



Koop / huur

Koop: 44% Huur: 56%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

- Plafondlampen bijkeuken (wit) en berging souterrain (zwart) + plafondlichtarmatuur hal woonverdieping en tuinkamer + wandlampen zitkamer en hal slaapverdieping + lampen vaste kasten

- Plafondlamp hal (Saturnus) + sportkamer + slaapkamers/dakopbouw

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Grijs kasten in berging souterrain + rekken en bovenkast pantry + kast en planken in vaste kast + boekenkasten in dakopbouw

- Witte kledingkasten hoofdslaapkamer en kasten slaapkamer (huidige werkkamer)

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- vitrages

- lamellen

- Luxaflex in vide tuinkamer (op afstand bedienbaar)

- Sticker raam tuinkamer

Vloerdecoratie, te weten

- Blauwe stalen vloer + lopers twee trappen

- Grijs vloerkleden zitkamer + droogloopmat hal

Overig, te weten

- spiegelwanden

- Kapstok (Gispes) in hal

- TV in slaapkamer

- 4 'Barcalonachairs' + ottoman (koeienhuid)

- Hangende glitterbal (kunstenaars Rotganzen)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- afzuigkap

- oven

- combi-oven/combimagnetron

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- koelkast
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Quooker
- Stoomoven, bordenwarmer en quoteer + tweede vaatwasser + twee koelvriescombinatie
- Keukenblok dakopbouw

Keukenaccessoires, te weten

- Barkrukken en televisie keuken
- Magneetbord
- Wijnkoelkast
- Tafel in tuinkamer

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein
- Tijdschriftenrekje, spiegel en wandlamp BG + Tijdschriftenrekje en plafondlamp slaapverdieping
- Spiegel met lamp, handdoekrek tweede badkamer

Badkamer met de volgende toebehoren

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- Spiegelkast
- Spiegel met verwarming en verlichting

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Screens
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Vorbereiding oplaadpunt elektrische auto
- Vuilwaterpomp in souterrain + MV in vaste kast + waterontharder in meterkast
- Warmwatervoorziening, te weten
- boiler

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- 2 Boilers (in totaal)
- Waterontharder

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Potten

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - (sier)hek
 - vlaggenmast(houder)
 - Laadpaal (zie bijzonderheden)

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 2 Boilers (in totaal)	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Laadpaal (zie bijzonderheden)			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 mogelijkwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

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

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

Registratie koopovereenkomst

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

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

Onderzoeksplicht koper

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

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

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

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

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

Zekerheidsstelling

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

Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Van der Sande Makelaars, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Van der Sande Makelaars, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.

1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

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

Extra informatie

Meer weten?

www.vandersande.nl

Energielabel

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

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

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

Verhuurvergunning

Koper is bekend met de verhuurvergunning opkoopbescherming. Dit betekent dat het in bepaalde gevallen niet is toegestaan de woning te verhuren, tenzij hiervoor een verhuurvergunning wordt afgegeven door de gemeente. Of de woning onder deze regeling valt, hangt onder andere af van de WOZ-waarde en andere gemeentelijke voorwaarden. Uitzonderingen zijn mogelijk, maar alleen als aan de gestelde eisen wordt voldaan. Het is de verantwoordelijkheid van koper om zelf na te gaan of het beoogde gebruik van de woning is toegestaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van de gemeente Breda: www.breda.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

De Hypotheekshop

- ✓ Duidelijk verhaal
- ✓ Compleet en onafhankelijk advies
- ✓ Het beste advies voor jouw persoonlijke situatie
- ✓ Vrijblijvend kennismaken
- ✓ Altijd dichtbij



Nieuwsgierig naar de werkwijze?

De Hypotheekshop

☎ 076 514 10 62

✉ hypotheekshop@vandersande.nl



Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Pieter Ahsman
Register Makelaar
/ Taxateur

☎ 06 50 21 86 75
✉ p.ahsman@vandersande.nl



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Robbin Trumpi
Register Makelaar
/ Taxateur

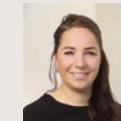
☎ 06 39 48 32 32
✉ r.trumpi@vandersande.nl



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Laura Elst
Kandidaat Makelaar

☎ 06 14 89 64 30
✉ l.elst@vandersande.nl



Kim Witteveen
Aankoopconsulent

☎ 06 12 81 33 68
✉ k.witteveen@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



Michael leijte

Assistent Makelaar

☎ 06 14 89 64 30

✉ m.leijte@vandersande.nl



Amber van de Klundert

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ a.vandeklundert@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



Sam Rademakers

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ s.rademakers@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