






Grote Dries 26

4854 RV Bavel

Kenmerken

 ca. 143 m²

 ca. 222 m²

 4 Slaapkamers

 Breda, bavel

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

De woning

Wonen aan de Grote Dries 26 in Bavel voelt als thuiskomen. Deze geschakelde hoekwoning straalt ruimte en gezelligheid uit, met vier slaapkamers en een uitgebouwde woonkamer waar de sfeervolle houtkachel zorgt voor warmte en knusheid. Hier heb je alle plek om samen te zijn, maar ook om ieder zijn eigen plekje te geven.

De achtertuin ligt pal op het zonnige & gewilde zuidwesten, waardoor je de hele dag kunt genieten van het buitenleven. Het vrije gevoel dat de tuin biedt, maakt het een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen met vrienden of om de kinderen veilig te laten spelen. En het label B is ook een prettige bijkomstigheid.





Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers:	5
Bouwjaar:	1979	Aantal slaapkamers:	4
Woonoppervlakte:	ca. 143 m ²	Aantal woonlagen:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 222 m ²	Tuinligging:	zuidwest
Inhoud:	ca. 543 m ³	Wijk:	Bavel
		Energie label:	B



De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk van Bavel, een dorp dat bekendstaat om zijn gemoedelijke sfeer, het sterke verenigingsleven en het motto: doe maar lekker normaal. Hier vind je alles wat je nodig hebt dichtbij: scholen, winkels, sportclubs en gezellige horeca. En dat alles op fietsafstand van ons mooie Breda, terwijl je toch woont in een dorp met zijn eigen karakter.

Grote Dries 26 combineert ruimte, warmte en een fijne ligging met de charme van Bavel. Een plek waar je meteen voelt dat je wilt blijven.

Wil jij een Virtual Reality beleving ervaren en wil je 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

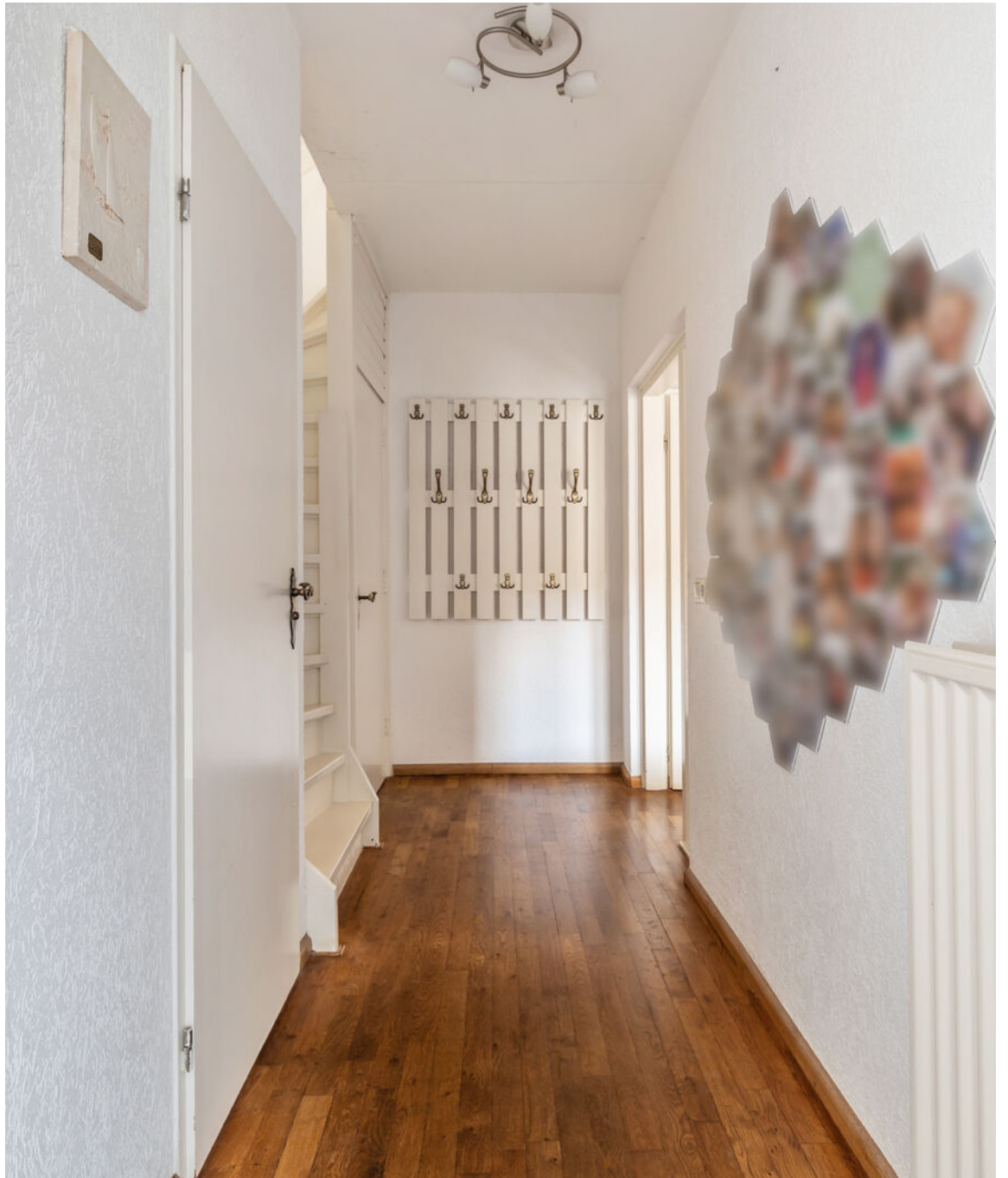
Entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter), trapkast, het toilet en toegang tot de woonkamer.

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

Uitgebouwde woonkamer, met sfeervolle houtkachel, de open keuken, 2 solar tubes, schuifpui naar de tuin, 2 loopdeuren naar de tuin en bijkeuken / wasruimte.

Open keuken (2010, apparatuur grotendeels vervangen tussen 2020 en 2022), in L-opstelling, met kunststof werkblad, koelkast, 4-pits gasfornuis, afzuigkap (naar buiten), RVS spoelbak, quooker, combi oven/magnetron, vaatwasser en bergruimte.

Handige bijkeuken / wasruimte, met wastafel, wasmachine aansluiting, plek voor droger, toegang tot de voortuin en achtertuin.







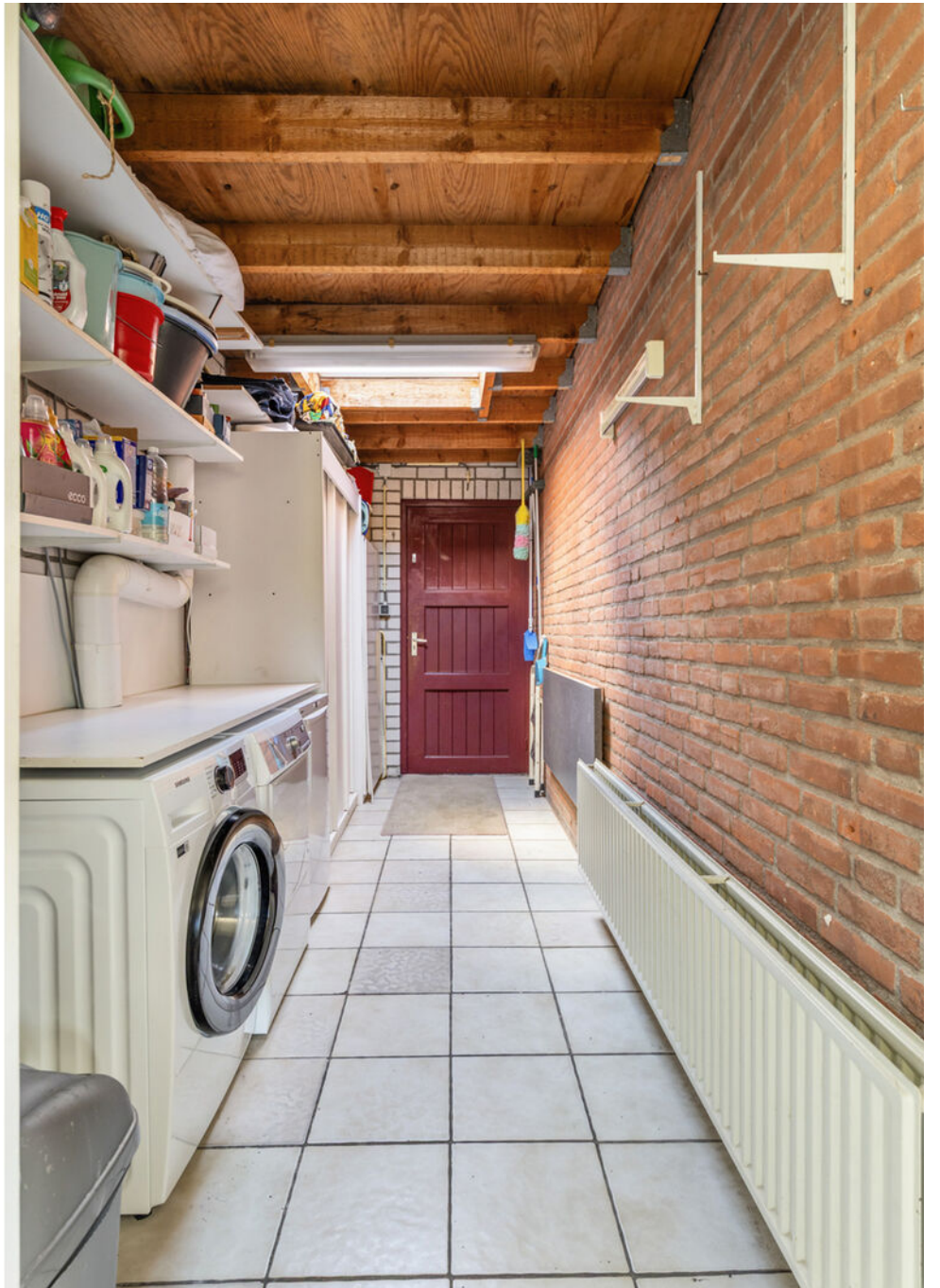














Eerste verdieping

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

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde, met inbouwkast en airconditioning.

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

Eenvoudige badkamer (bouwjaar onbekend), gelegen aan de voorzijde, betegeld, met radiator, closet (duoblok uitvoering), ligbad met bubbel functie (let op: lang niet gebruikt dus advies is om te -laten- checken), douche, wastafel in meubel, spotjes en mechanische ventilatie.











Zolderverdieping

Overloop, met groot dakraam, de unit van de mechanische ventilatie, algemene bergruimte toegang tot de zolderslaapkamer en bergkast.

Bergkast, met de Cv-ketel (eigendom, Remeha Tzerra Ace 39C, 2023).

Zolderslaapkamer IV, deels onder de schuine kap gelegen en voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra lichtinval. Achter de schotten onder beide schuine daken bevindt zich verrassend veel bergruimte.







De tuin

Achtertuint, gelegen op het zonnige & gewilde zuidwesten, met waterpunt, elektra, verlichting, zonnenscherm (elektrisch), met de berging en achterom.



Stenen berging met elektra. Het golfplaten dak van de berging is vervangen (en dus geen asbest).



Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. De deur in de bijkeuken heeft enkele beglazing;
- De schuifpui aan de achterzijde van de woonkamer heeft 2 (handmatig bedienbare) screens;
- De slaapkamers op de eerste verdieping aan de achterzijde hebben (handmatig bedienbare) rolluiken;
- Je kan met de auto aan de achterkant van de tuin komen voor laden en lossen bijvoorbeeld;
- Glasvezel aansluiting ligt tot aan de voordeur;
- Deze woning heeft energielabel B
- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: 944 m³
- Elektra: 3486 kWh

Gebaseerd op een 1-persoonshuishouding.

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



Verkoper vertelt

Ik heb bijna 16 jaar lang met veel plezier aan de Grote Dries 26 te Bavel gewoond, waarvan de eerste 11 jaar met mijn beide dochters die nu getrouwd zijn en op zichzelf wonen. Dit aan twee zijden uitgebouwd huis heeft ons altijd een warm en ruim thuis geboden, waar we heerlijk konden wonen, werken en vrienden en familie konden ontvangen. De mooie houtkachel midden in de kamer heeft ons veel sfeervolle avonden gebracht. De open keuken met gezellige bar aan de huiskamer is erg praktisch evenals de werkplek in het korte deel van L-vormige kamer, waarvan uit ik jarenlang thuis heel prettig heb kunnen werken. In de aan de huiskamer grenzende handige bijkeuken heb ik tussendoor regelmatig een was kunnen draaien en kunnen klussen. Tevens is dit een hele fijne extra ruimte voor allerlei zaken.

De vier ruime slaapkamers, waarvan een slaapkamer met handige wastafel en een heerlijke lichte grote zolderkamer, geven niet alleen een gevoel van comfort, maar hebben ook voldoende ruimte voor opbergkasten en persoonlijke spullen. Daarnaast is er meer dan voldoende bergruimte in het huis, niet alleen in de inbouwkasten in twee slaapkamers en op de overloop op de eerste etage maar vooral op zolder waar onder de schuine daken zeer veel ruimte is voor bewaarspullen achter de schotten en in de bergkast.

De eenvoudige badkamer is handig ingedeeld en functioneel met een bad en een douche.

We voelden ons altijd welkom in de buurt, met vriendelijke en behulpzame mensen om ons heen. De rustige ligging, met voldoende parkeergelegenheid in de straat, zorgt voor een prettige woonomgeving. De ruime achterom maakt het mogelijk om ook met de auto tot aan de poort te komen om bijvoorbeeld te laden en lossen, wat erg praktisch kan zijn.

In de heerlijke zonnige tuin op het zuidwesten kun je vanaf 's morgens vroeg tot 's avonds laat heerlijk buiten spelen, zitten en eten, zo nodig in de schaduw van het elektrisch bedienbare zonnenscherm. Ook de screens aan de buitenkant van de schuifpui, en de rolluiken aan de achterkant boven, zorgen dat het ook in de zomer binnen heerlijk toeven is. Tevens zorgt de prima functionerende airco in de ouderslaapkamer voor rustige koele nachten.

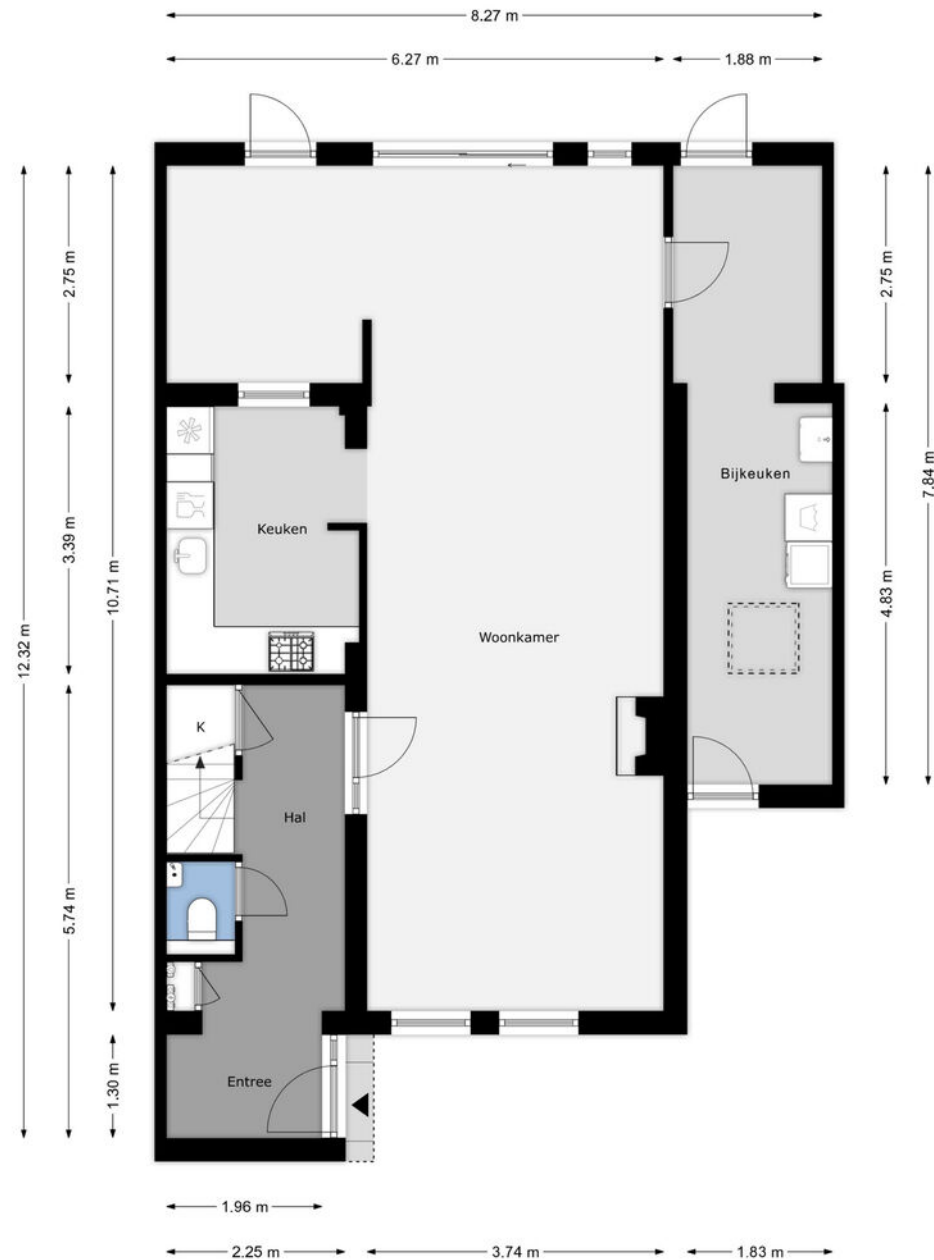
De stad Breda ligt op slechts 15 minuten fietsafstand en het dorpscentrum is binnen 5 minuten lopen bereikbaar, met handige winkels en een ruim verenigingsleven. Alles bij elkaar is dit de perfecte combinatie van rust en voorzieningen. Ook voor kinderen is het een hele fijne omgeving, met speeltuinen in de buurt en basisscholen op loopafstand. Ook de middelbare scholen in Breda zijn zeer goed bereikbaar via het vrij-liggende fietspad tussen Bavel en Breda. De gemoedelijke en sociale controle in Bavel gaven ons altijd een gerust gevoel.

Verkoper vertelt

Nu ik alleen woon heb ik ervoor gekozen om wat kleiner te gaan wonen in de buurt van de kinderen en kleinkinderen in Oost-Brabant. Ondanks dat ik ernaar uitkijk om te gaan verhuizen, zal ik de Grote Dries ook gaan missen; het was en is een fijne en centrale plek om te wonen en ik ga hier weg met veel mooie herinneringen.

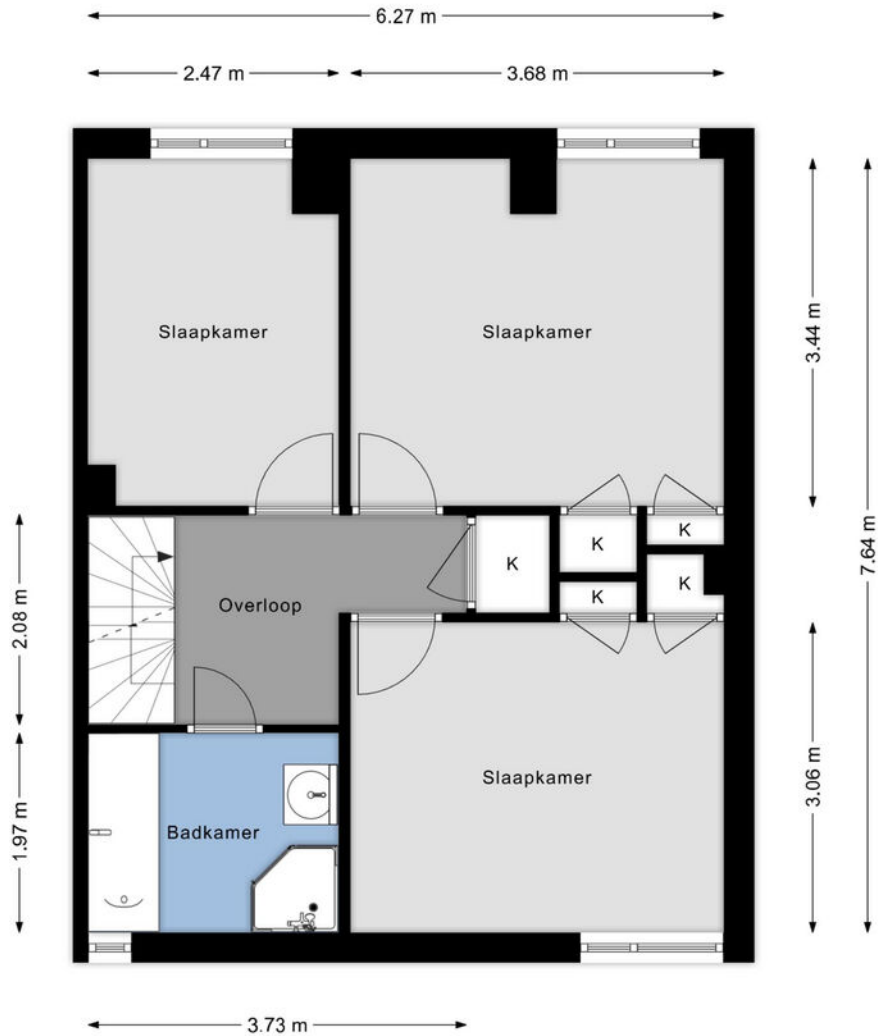
Plattegrond

Begane grond



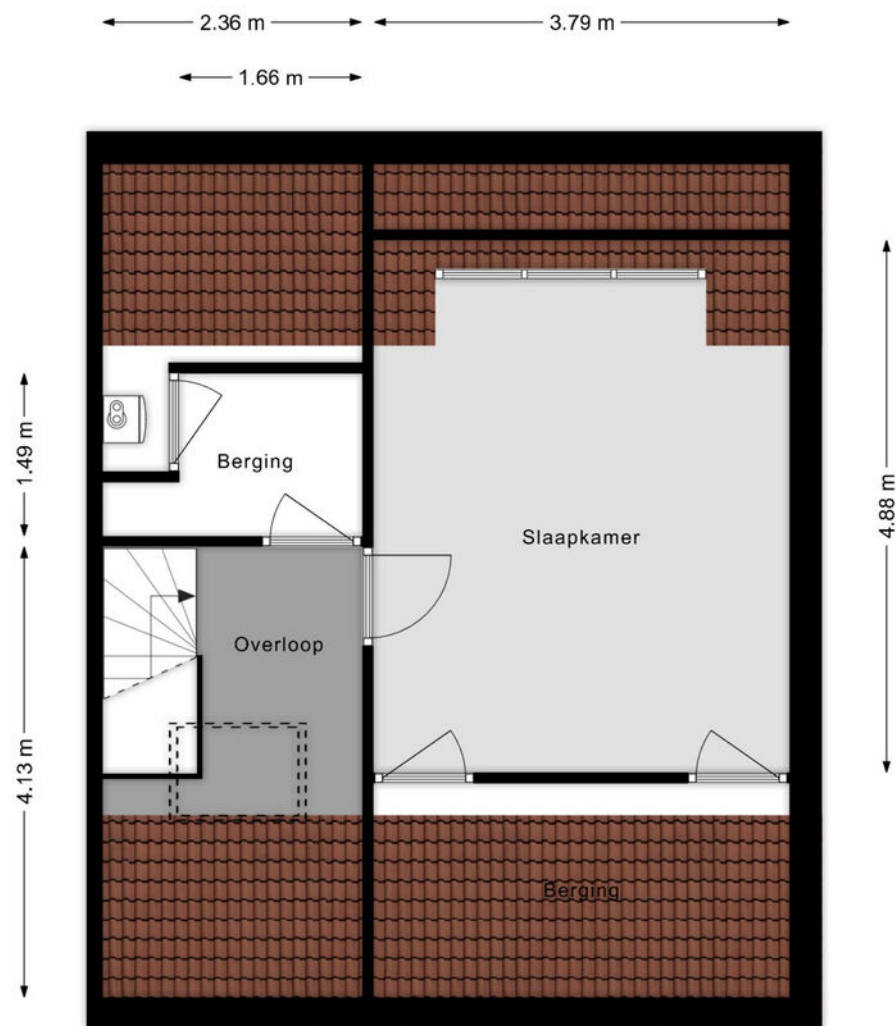
Plattegrond

Eerste verdieping



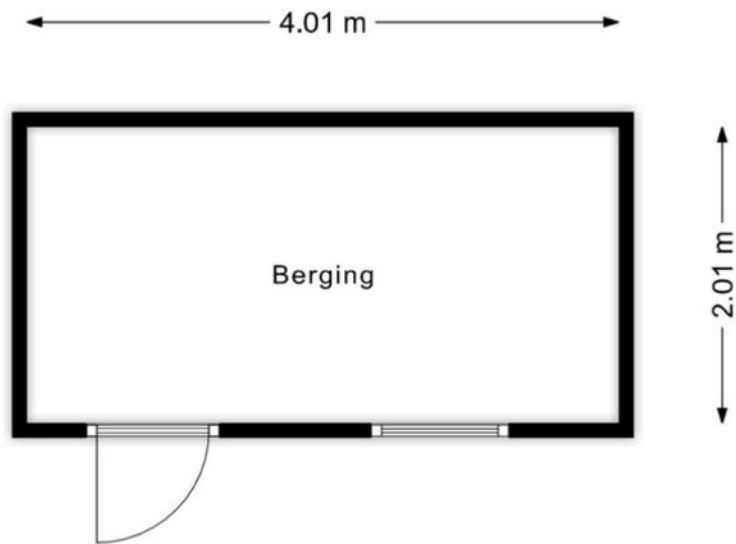
Plattegrond

Zolderverdieping



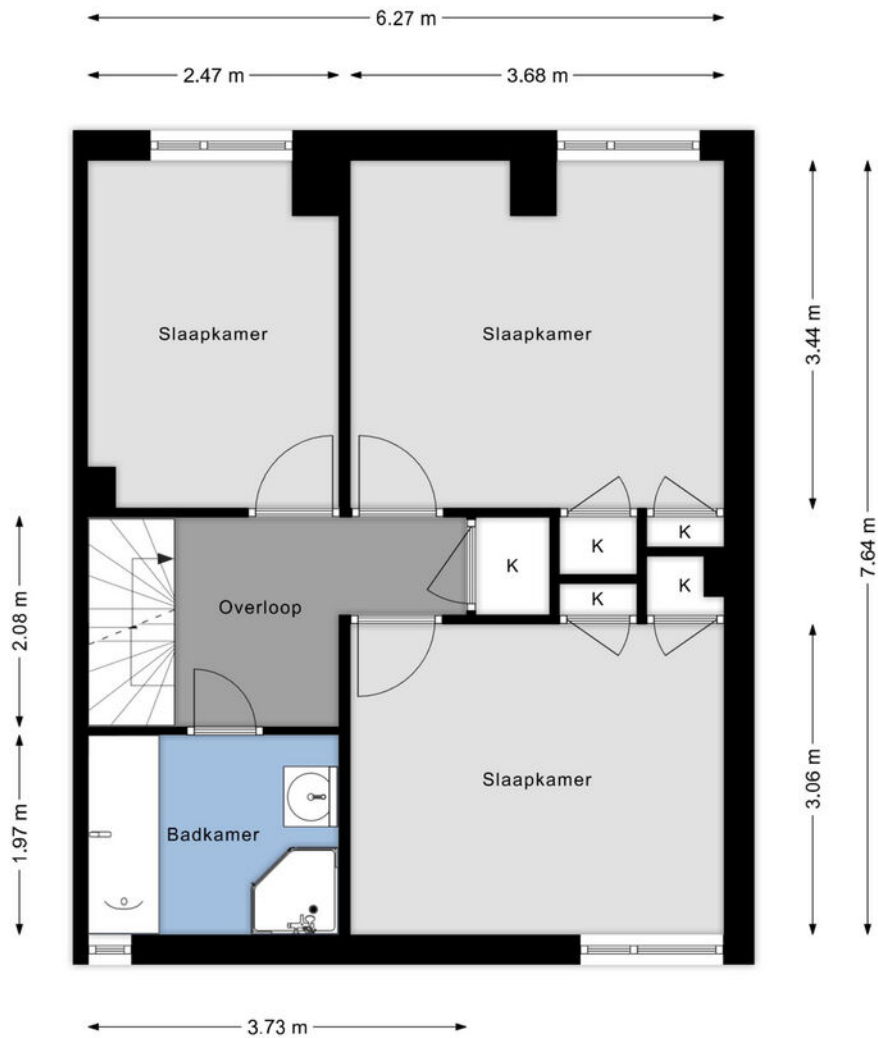
Plattegrond

Berging



Plattegrond

Eerste verdieping



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Gemeente: Nieuw-Ginneken
Sectie: K
Huisnummer: 26
Perceelnummer: 3538
Grootte: ca. 222 m²

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken
Sectie K
Perceel 3538

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

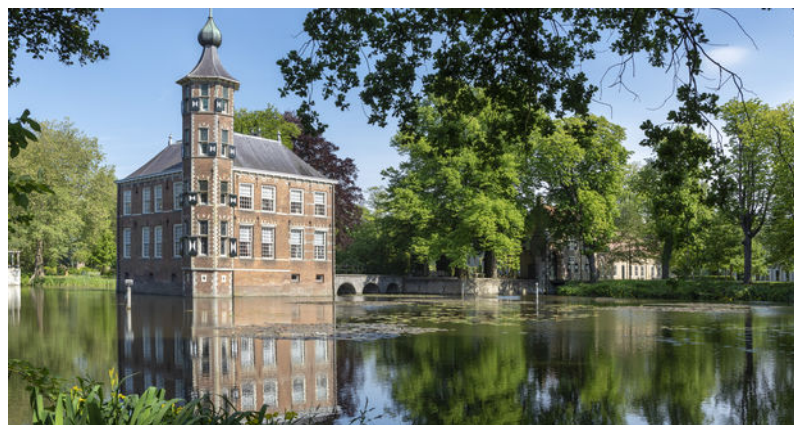
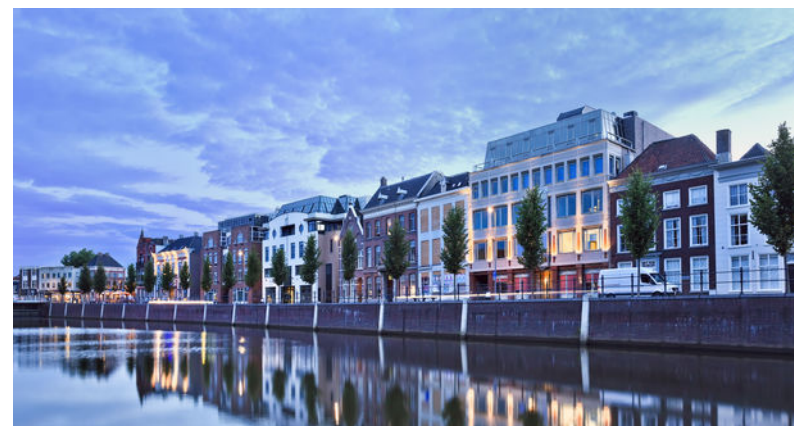


BREDA

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

Bavel

Bavel is een gemoedelijk dorp aan de zuidoost kant van ons mooie Breda. In de kern van het dorp zijn verschillende faciliteiten te vinden (supermarkt, slager, bakker, groente winkel etc.). Daarnaast heeft Bavel ook verschillende (sport)verenigingen. Er wonen voornamelijk gezinnen en (oudere) mensen waarvan de kids al uit huis zijn. Hoogbouw vind je er nauwelijks. Mensen wonen er over het algemeen vrij lang. Wij denken dat dit iets positiefs zegt over Bavel. Daarnaast zie je veel 'interne' verhuizingen, wat ook een signaal is van een fijne wooncultuur. De sfeer is direct en rustig te noemen met een gezonde portie rationaliteit.



”

Gemoedelijk en
sfeervol dorp voor
jong en oud.



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Breda / Bavel



Mannelijke inwoners

50%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

4,7 km



De huisarts

1,7 km



Vrouwelijke inwoners

50%



De school

1 km



De supermarkt

0,8 km



Leeftijd

0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 31%

65+: 24%



Huishoudens

Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 39%



Koop / huur

Koop: 73%

Huur: 27%

Lijst van zaken

- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Handdoekenrekken

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Screens

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- Rolluiken
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler
 - Airconditioning betreft grote slaapkamer, boiler is close-in boiler keuken

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Buitenkraan achter en houtopslagruimte

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- vlaggenmast(houder)

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



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



Jan-Joost van Dijk
Register Makelaar
/ Taxateur

☎ 06 39 47 58 59
✉ jj.vandijk@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

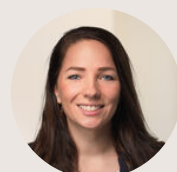


Robbin Trumpi

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 Bavel 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

