





Zonnebloemstraat 7


4818 HK Breda

Kenmerken

 ca. 217 m²

 ca. 261 m²

 4 Slaapkamers

 Breda, Zandberg

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



Pieter Ahsman
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Marieke Woestenberg
Commercieel Medewerker

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ m.woestenberg@vandersande.nl



Inhoud

De woning

Begane grond

Eerste verdieping

Bijzonderheden

Kettingbeding

Plattegronden

Breda, prachtige stad

De wijk

Wijkstatistieken

Lijst van zaken

Extra informatie

Hypotheek

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid

Ons team

De woning

Een monumentale woonbeleving met karakter, luxe en een indrukwekkend loftgevoel

Zoek je een woning die écht anders is?

Een huis met karakter, historie en een uitstraling die je niet iedere dag tegenkomt?

Dan is deze bijzondere woning aan de Zonnebloemstraat 7 in Breda precies wat je zoekt.

Dit gemeentelijke monument, oorspronkelijk bekend als de voormalige Posthumus Stomerij, is een zeldzame combinatie van historie, architectuur en modern wooncomfort. De woning is in 2020/2022 volledig gerenoveerd en getransformeerd tot een unieke en stijlvolle gezinswoning, waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met hedendaagse luxe en duurzaamheid.





Specificaties

Soort woning:	herenhuis	Aantal kamers:	5
Bouwjaar:	1928	Aantal slaapkamers:	4
Woonoppervlakte:	ca. 217 m ²	Aantal woonlagen:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 261 m ²	Tuinligging:	zuid
Inhoud:	ca. 858 m ³	Wijk:	Zandberg
		Energie label:	A



Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 217 m², vier slaapkamers, drie badkamers, een royale leefkeuken, indrukwekkende living, een privacy biedende tuin, royaal dakterras én twee eigen parkeerplaatsen is dit een woning van uitzonderlijk niveau.

Wat direct opvalt is het bijzondere loftgevoel: hoge plafonds, royale raampartijen, prachtige lichtinval en een unieke open leefruimte waar sfeer en ruimte perfect samenkomen.

De combinatie van karaktervolle details, moderne afwerking en de sterke binnen-buitenbeleving zorgen voor een echte wow-factor.

Industriële elementen zijn op fraaie wijze zichtbaar gebleven, waardoor de rijke historie van het pand nog altijd voelbaar is.



Begane grond

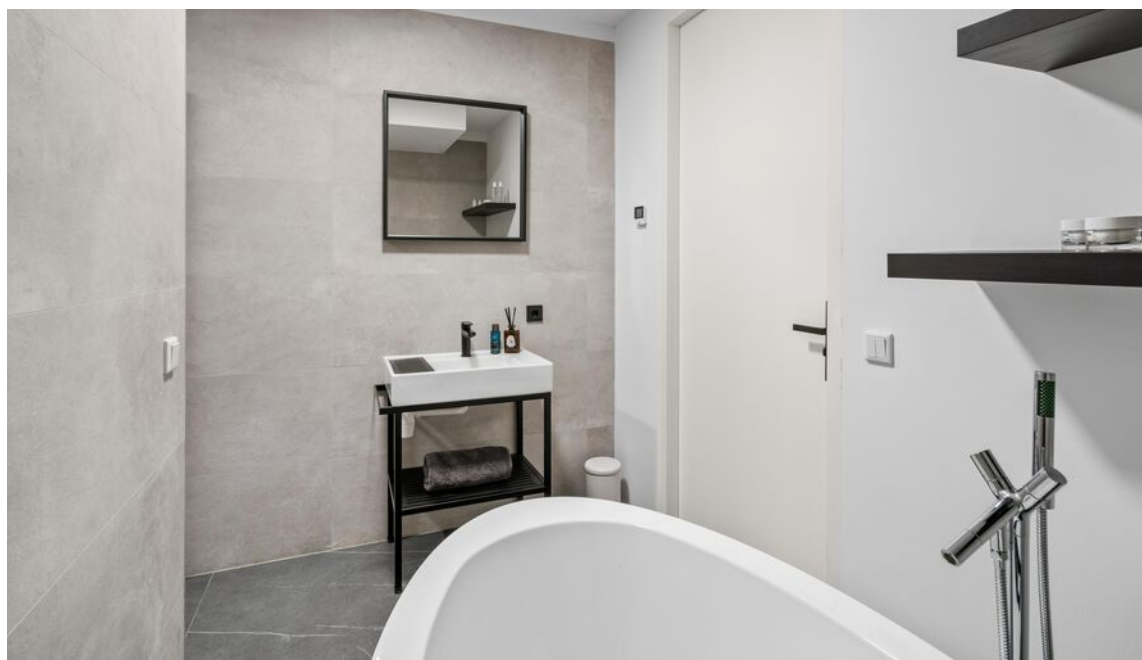
Via de royale entree aan de voorzijde betreed je de woning. Hier bevindt zich direct de eerste slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een eigen complete badkamer. Deze ruimte is perfect als master bedroom op de begane grond, gastenverblijf of praktijkruimte aan huis.

De badkamer, vernieuwd in 2022, is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, vaste wastafel en toilet.

Vanuit de hal kom je in de indrukwekkende leefruimte waar wonen, licht en karakter samenkomen.



















Woonkeuken

De royale woonkeuken met centraal kookeiland vormt het hart van de woning en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur.

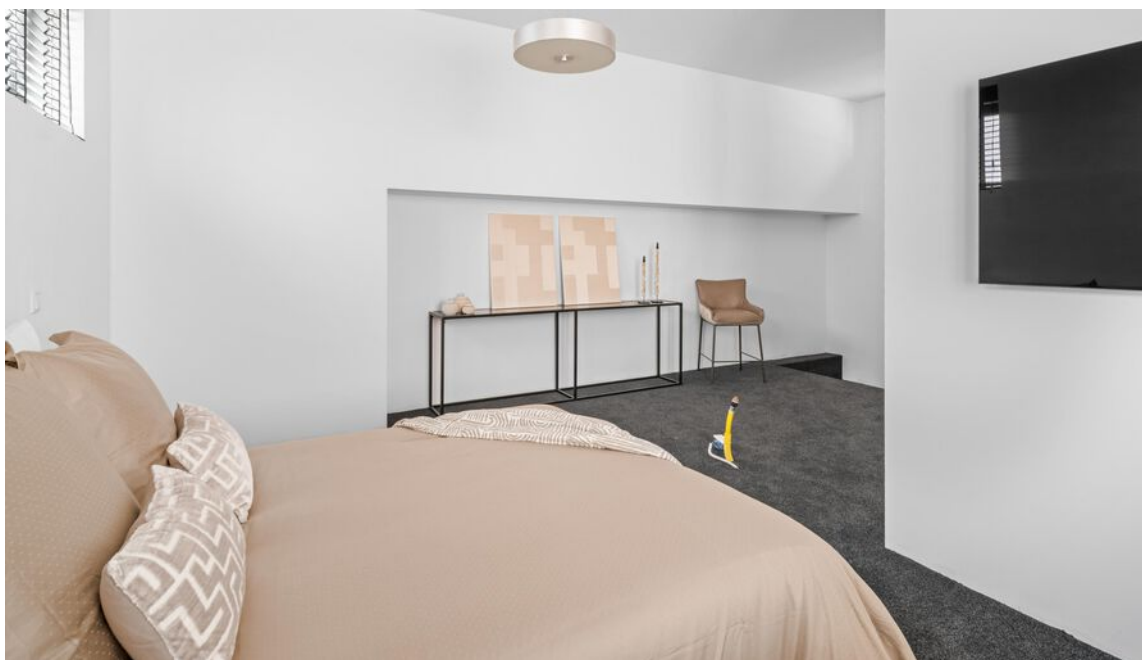
De keuken staat in open verbinding met de sfeervolle living, waar de hoge plafonds, grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige lichtinval en een sterke connectie met buiten.

Zowel vanuit de keuken als de woonkamer is er directe toegang tot de privacyvolle tuin aan de zij- en achterzijde van de woning. De woonkamer staat daarnaast in open verbinding met een praktische pantry en de karakteristieke spiltrap naar de eerste verdieping.

De pantry is luxe uitgevoerd en voorzien van een wijnkast, tweede vaatwasser en combimagnetron. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.







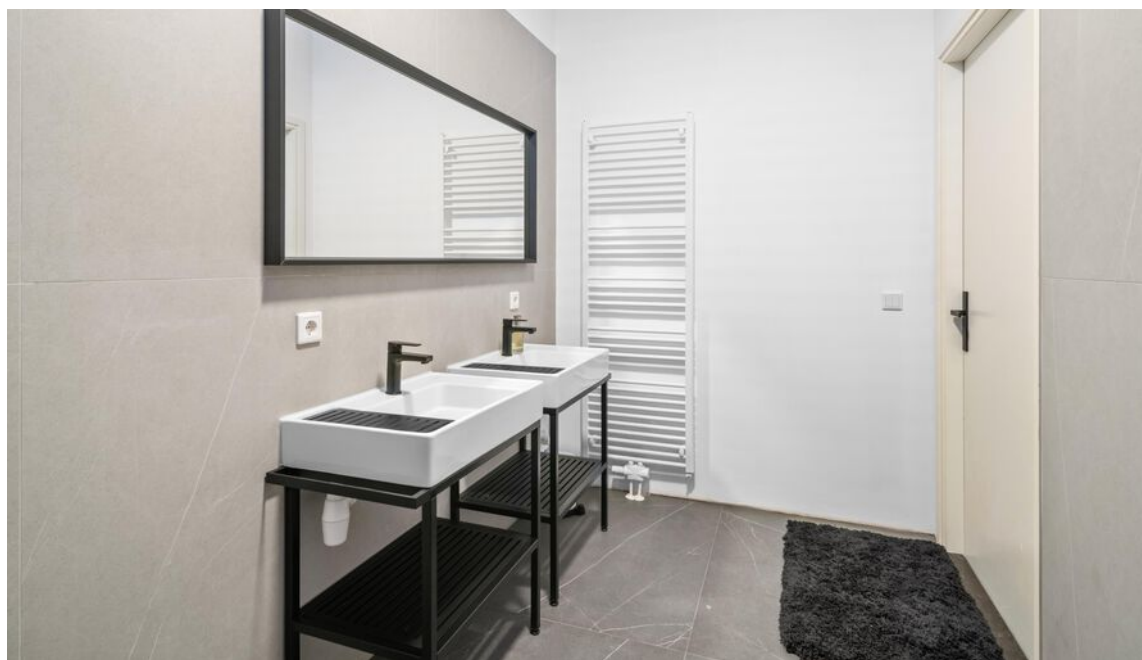
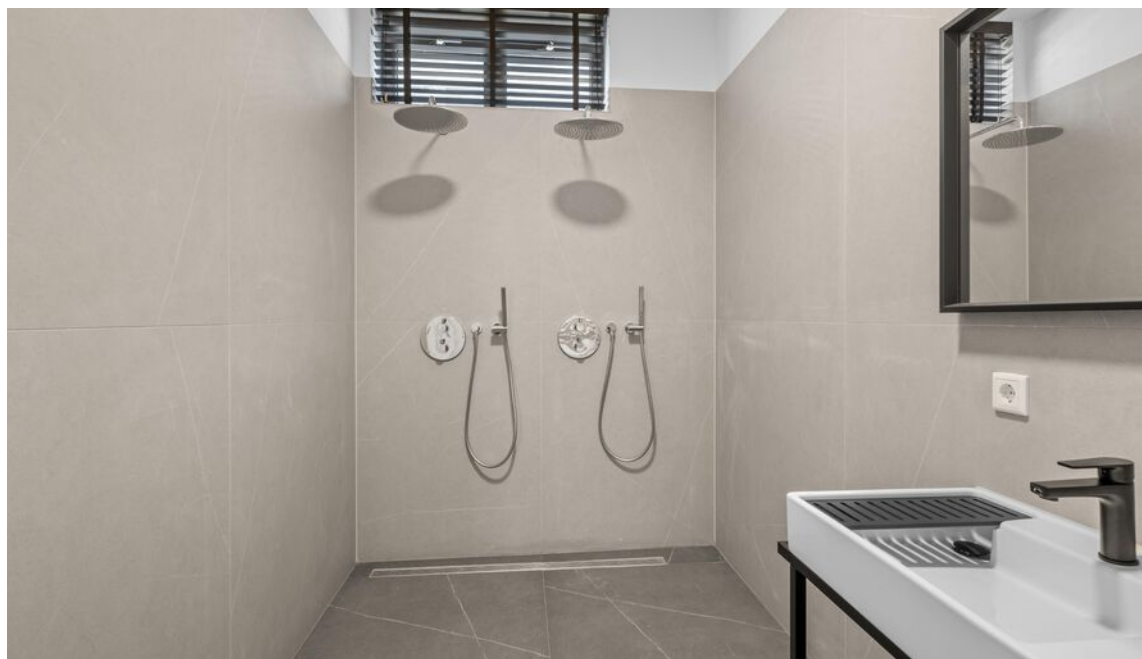
Eerste verdieping

De royale overloop geeft toegang tot de bijzondere loopbrug, de derde badkamer, de ruime achterslaapkamer en een berging met cv-opstelling.

Vanuit de loopbrug, met fraai zicht op de woonkamer, zijn de twee voorste (slaap)kamers bereikbaar. Deze verbinding versterkt het unieke loftgevoel van de woning en zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving.

De ruime achterslaapkamer beschikt bovendien over een luxe badkamer ensuite met dubbele inloopdouche, twee vaste wastafels en een separaat toilet. Hiermee ontstaat een comfortabele en luxe master suite met veel privacy.

Vanuit de overloop is tevens middels een vaste trap het royale dakterras bereikbaar, een heerlijke extra buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.



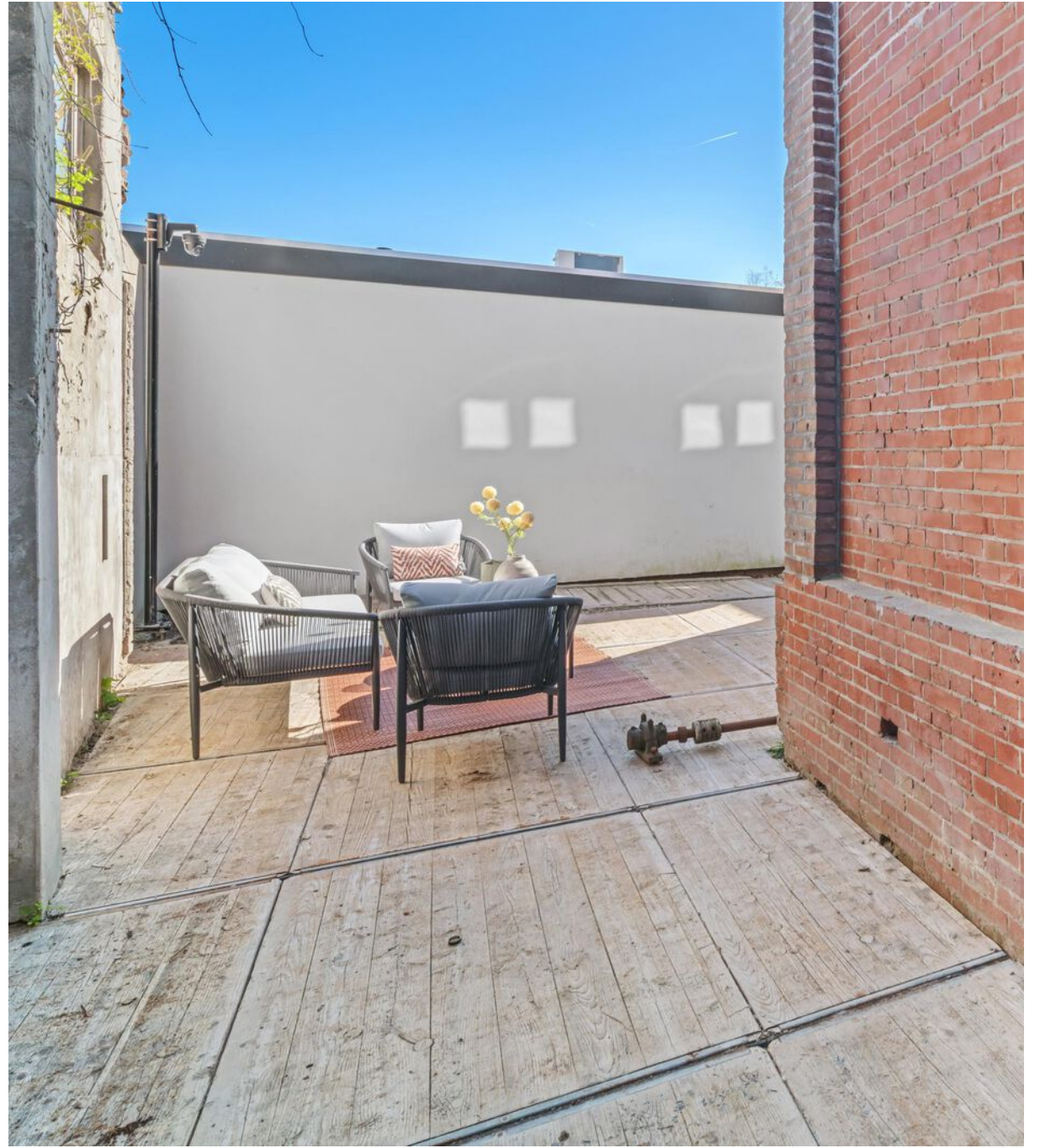








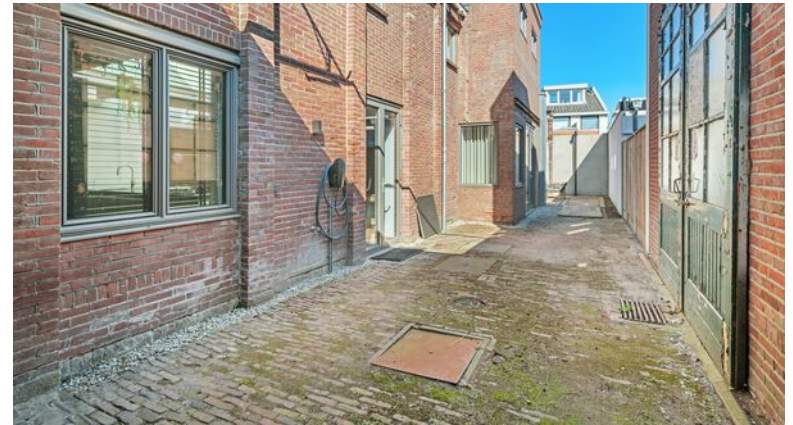






Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument met rijke historie
- Voormalige Posthumus Stomerij
- Volledig gerenoveerd vanaf 2020/2022 en hoogwaardig afgewerkt
- Unieke loftachtige woonbeleving
- Hoge plafonds en royale raampartijen
- Industriële kenmerken nog zichtbaar aanwezig
- Royale leefkeuken met kookeiland
- Luxe pantry met wijnkast, tweede vaatwasser en combimagnetron
- Privacy biedende tuin en royaal dakterras
- De tuin is vanaf de straat te bereiken middels overheaddeur/ garagedeur/oprit,
- Twee eigen parkeerplaatsen en 1 laadpaal aanwezig op eigen terrein
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Binnenwanden volledig geïsoleerd
- 8 zonnepanelen
- Energielabel A
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Achterzijde voorzien van aluminium onderhoudsvrije kozijnen
- Voorzijde voorzien van stijlvol hardhouten kozijnen
- Monumentale schoorsteen behoort tot de woning en is recent volledig gerestaureerd
- Kleine berging aan de achterzijde
- Alarmsysteem met 2 camera's
- Waterontharder aanwezig in de meterkast
- Gelegen in de populaire wijk Zandberg in Breda-Zuid



Kettingbeding Bosatex

Voor wat betreft bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een door de stichting Stichting Bosatex, gevestigd te Neerijnen, kantoor houdende te 4061 AB Ophemert, Molenstraat 29, Stomerij de Zonnebloem Textielverzorging B.V. en verkoper op vier augustus tweeduizend tien (04-08-2010) getekende onderhandse akte, waarin met betrekking tot het verkochte een "Deelnemingsovereenkomst Bosatex" is opgenomen, in welke overeenkomst onder andere is bepaald, woordelijk luidend als volgt:

Artikel 12 – Overdracht van eigendom en/of gebruik van het Bedrijfsterrein; kettingbeding

Bij overdracht van de eigendom of het gebruik van het Bedrijfsterrein aan een derde op het moment dat onderzoek, sanering en nazorg daarvan nog niet zijn voltooid, zal de Deelnemer de verplichtingen uit onderhavige overeenkomst middels een tevoren door de Stichting goedgekeurd kettingbeding opleggen aan zijn opvolger. Indien de Deelnemer geen eigenaar respectievelijk gebruiker is rust op de Eigenaar respectievelijk de Huidige Gebruiker bij overdracht van de eigendom respectievelijk het gebruik de verplichting om de voor de Eigenaar respectievelijk Huidige Gebruiker uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen middels een tevoren door de Stichting goedgekeurd kettingbeding aan de nieuwe eigenaar respectievelijk gebruiker op te leggen.

Bij overdracht van de eigendom en/of het gebruik van het Bedrijfsterrein zijn de Deelnemer, de Eigenaar en de Huidige Gebruiker verplicht die overdracht schriftelijk aan de Stichting te melden en aan de verkrijger van het Bedrijfsterrein en/of van het gebruik daarvan het hierna volgende kettingbeding op te leggen: "De verkrijger van het gebruik c.q. de eigendom c.q. de eigendom en het gebruik van het Bedrijfsterrein kent de overeenkomst die de Deelnemer/eigenaar/huidige gebruiker heeft gesloten met de Stichting Bosatex en verplicht zich op straffe van verbeurte aan de Stichting Bosatex van een boete van € 1 miljoen om:

- a. De uit die overeenkomst jegens Bosatex voortvloeiende verplichtingen als eigen verplichtingen na te komen;
- b. Bij overdracht van het gebruik c.q. de eigendom c.q. het gebruik van het Bedrijfsterrein het volledige onderhavige kettingbeding op te leggen aan de nieuwe eigenaar en gebruiker/eigenaar/gebruiker."

Kettingbeding

Door verkoper worden bij deze ten behoeve van Stichting Bosatex voornoemd aan koper opgelegd alle verplichtingen, waartoe verkoper krachtens voormelde "Deelnemingsovereenkomst Bosatex" ten behoeve van die stichting gehouden was.

Koper, die vóór het verlijden van deze akte een kopie van voormelde onderhandse akte heeft ontvangen en met de inhoud van de daarin opgenomen "Deelnemingsovereenkomst Bosatex" volledig bekend is, aanvaardt die verplichtingen, zal deze op straffe van verbeurte van voormelde boete getrouwelijk als eigen verplichtingen nakomen en bij overdracht van het gebruik en/of de eigendom van het verkochte wederom als kettingbeding aan de nieuwe rechthebbende(n) opleggen en vrijwaart verkoper voor alle acties, geen daarvan uitgezonderd, te dier zake.

Verkoper, thans vrijwillig waarnemende de belangen van Stichting Bosatex voornoemd, neemt de te haren behoeve gemaakte bedingen voor en namens haar aan. Voor zover in de hiervoor aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Plattegrond

Begane grond

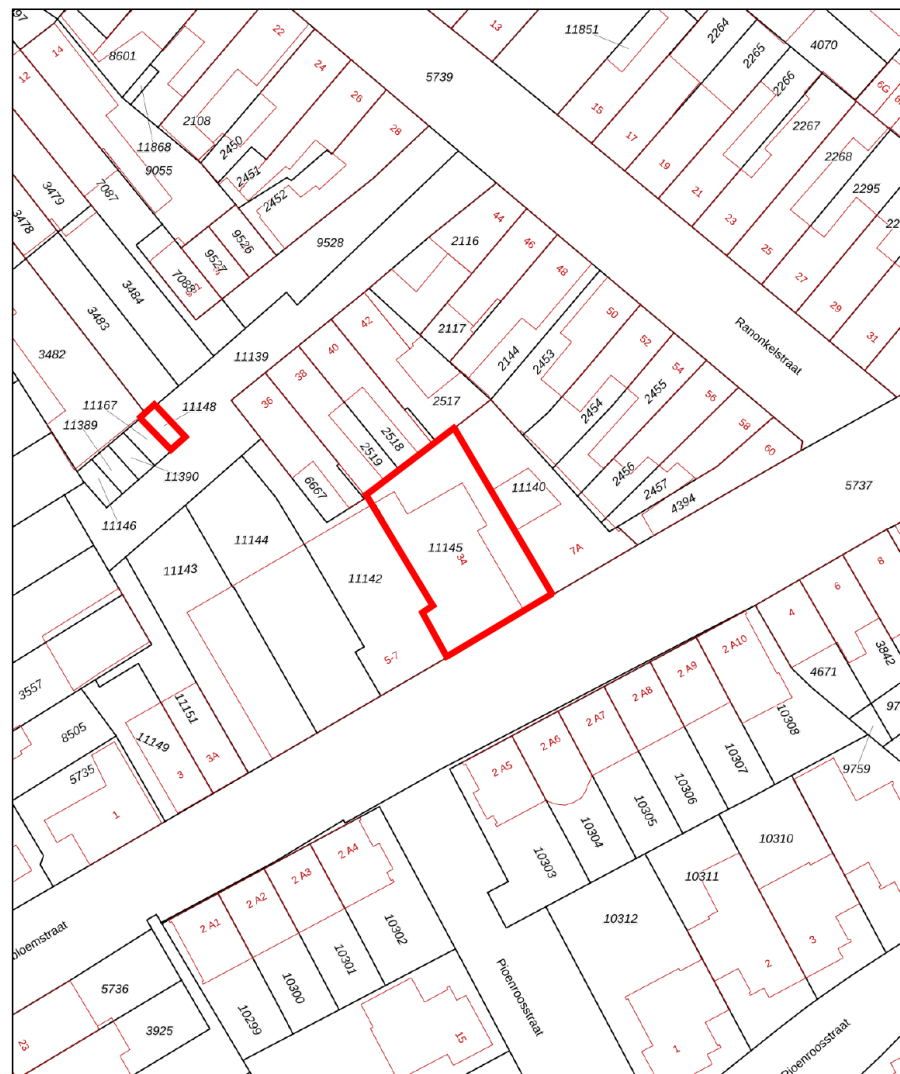




Plattegrond

Eerste verdieping

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11145	
—	Vorstige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, zie de website van het Kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Kadastrale kaart

Gemeente: Breda
Sectie: D
Huisnummer: 7
Perceelnummer: 11145 en 11148
Grootte: ca. 261 m²



BREDA

Over de stad

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

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



Zandberg

De wijk Zandberg, gelegen in het zuiden van Breda, is al jarenlang een van de meest gewilde woonwijken van de stad. Deze wijk, die voornamelijk bestaat uit sfeervolle vooroorlogse woningen en herenhuizen, staat bekend om haar karakteristieke uitstraling en Bourgondische sfeer. In 2025 telt Zandberg ongeveer 5.065 inwoners. De Ginnekenweg vormt het levendige hart van de wijk en biedt een divers aanbod van winkels, boetieks en gezellige cafés. Zandberg grenst aan het rustgevende Wilhelminapark in het noorden en ligt zeer gunstig ten opzichte van het bruisende Ginnekengebied in het zuiden. Hierdoor combineert de wijk op unieke wijze rust, natuur en stadsleven.

De wijk is onderverdeeld in meerdere deelgebieden, variërend van een villabuurt tot middelklasse woningen en een stadsvernieuwingsgebied, wat zorgt voor een gevarieerd woningaanbod. De ruime nabijheid tot het stadscentrum en de aanwezigheid van lokale voorzieningen maken Zandberg een aantrekkelijk en comfortabel woongebied waar woongenot voorop staat.



”

Karakteristieke
uitstraling en
Bourgondische
sfeer



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Breda / Zandberg



Mannelijke inwoners

48%



Auto(s) per inwoner

0,9 per huishouden



Middelbare school

700



De huisarts

1,5 km



Vrouwelijke inwoners

52%



De school

650 m



De supermarkt

400 m



Leeftijd

0 - 14: 16%

15 - 24: 16%

25 - 44: 24%

45 - 64: 28%

65+: 15%



Huishoudens

Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 30%



Koop / huur

Koop: 70%

Huur: 30%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron
- oven

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

- Quooker

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toiletkast

- toilet

- toiletrolhouder

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

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

Alarminstallatie

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten - CV-installatie	X		
Tuinaanleg/bestrating	X		
Buitenverlichting	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



Jan-Joost van Dijk
Register Makelaar
/ Taxateur

☎ 06 39 47 58 59

✉ jj.vandijk@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



Sam Rademakers
Aankoopconsulent

☎ 06 12 81 33 68

✉ s.rademakers@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!



Michael Leijte
Assistent Makelaar

☎ 06 29 42 35 01

✉ m.leijte@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



Sam Rademakers

Aankoopconsulent / Commercieel medewerkster


☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ s.rademakers@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

