





# Valkenlaar 5


4854 GR Bavel

## Kenmerken

 ca. 191 m<sup>2</sup>

 ca. 171 m<sup>2</sup>

 5 Slaapkamers

 Nieuw-Wolfslaar, Bavel

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 076 514 74 53

 [info@vandersande.nl](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://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](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)



**Amber van de Klundert**  
Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen WhatsApp)

✉ [a.vandeklundert@vandersande.nl](mailto:a.vandeklundert@vandersande.nl)



# Inhoud

---

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Zolder verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

---

# De woning

---

Ruimte, comfort, duurzaamheid én een heerlijke gezinslocatie komen samen aan de Valkenlaar 5 in Bavel. Deze royale woning biedt met maar liefst 191 m<sup>2</sup> woonoppervlakte alles wat je zoekt wanneer je nét dat beetje extra ruimte wenst. En misschien nog wel meer, want met 5 volwaardige slaapkamers én de mogelijkheid om eenvoudig extra kamers te creëren, groeit deze woning moeiteloos mee met jouw woonwensen. Een groot gezin, thuiswerken, hobbyruimte of een eigen sportruimte? Hier kan het allemaal.

Binnen ervaar je direct de ruimte en de praktische indeling. De vele vierkante meters zorgen voor een fijn gevoel van vrijheid en bieden volop mogelijkheden om de woning helemaal eigen te maken. Daarbij woon je hier niet alleen ruim, maar ook duurzaam. Met energielabel A++ profiteer je van een energiezuinige woning die klaar is voor de toekomst en prettig is voor zowel wooncomfort als energiekosten.





## Specificaties

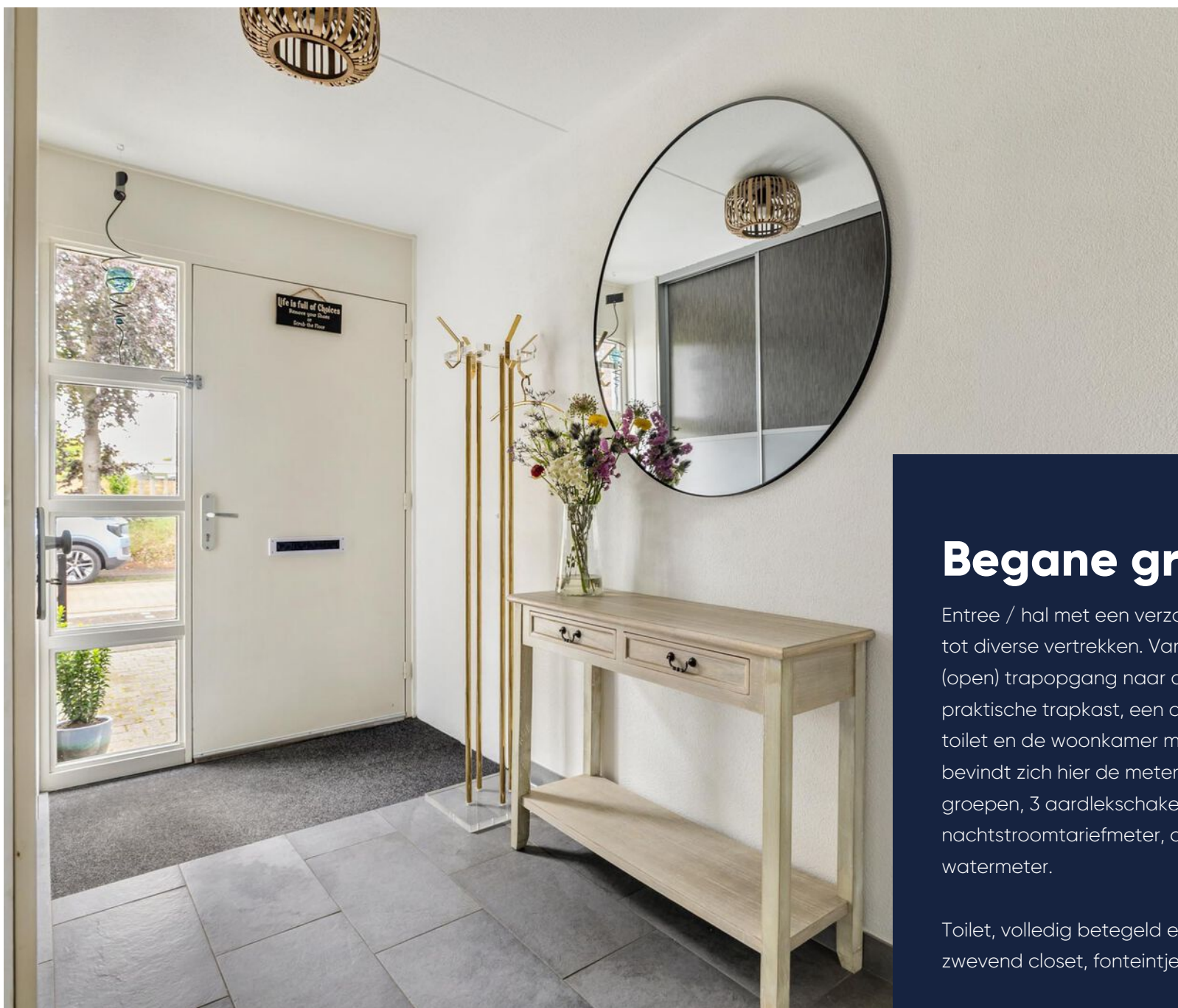
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Bouwjaar:</b>	2003	<b>Aantal slaapkamers:</b>	5
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 191 m <sup>2</sup>	<b>Aantal woonlagen:</b>	4
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 171 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	zuidwest
<b>Inhoud:</b>	628 m <sup>3</sup>	<b>Wijk:</b>	ca. 628 m
		<b>Energie label:</b>	A++



Buiten gaat het genieten gewoon verder. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om vanaf de middag tot in de avond van de zon te genieten. Een plek waar je op zomerse dagen uitgebreid kunt ontspannen, spelen of gezellig samen kunt eten.

De ligging maakt het plaatje compleet. Valkenlaar 5 ligt in een bijzonder kindvriendelijke woonomgeving met diverse speeltuintjes en veel groen in de directe omgeving. Kinderen kunnen hier naar hartenlust spelen en opgroeien in een rustige en fijne buurt. Daarnaast bevinden scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Zo woon je heerlijk rustig, maar heb je alles wat je nodig hebt altijd dichtbij.

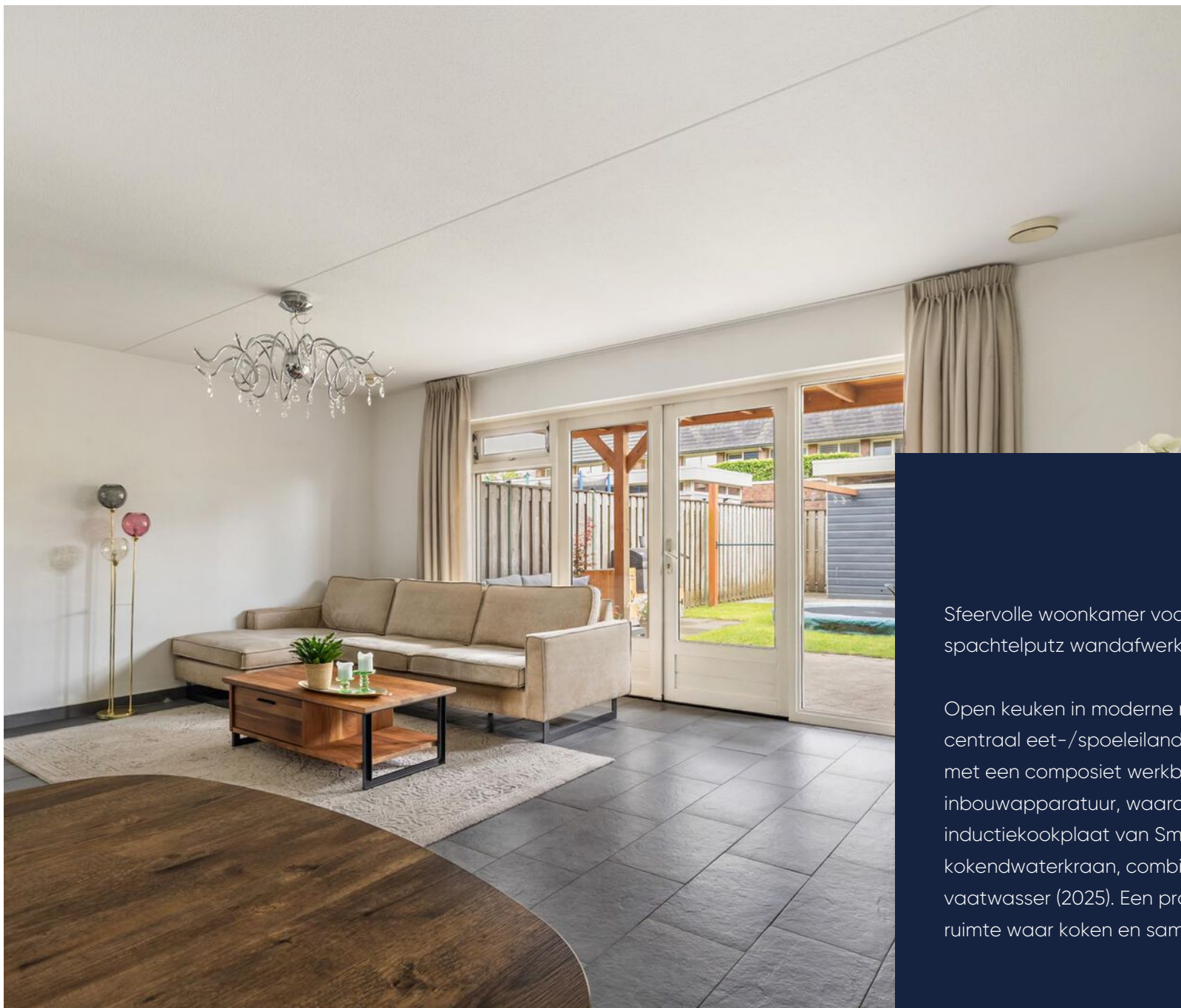
Een woning waar ruimte, duurzaamheid en gezinsleven perfect samenkomen. Misschien precies waar jij al een tijdje naar op zoek bent.



## Begane grond

Entree / hal met een verzorgde ontvangst en toegang tot diverse vertrekken. Vanuit de hal bereik je de (open) trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast, een dubbele garderobekast, het toilet en de woonkamer met open keuken. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast, voorzien van 8 groepen, 3 aardlekschakelaars, een digitale dag- en nachtstroomtariefmeter, digitale gasmeter en watermeter.

Toilet, volledig betegeld en uitgevoerd met een zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.



Dankzij de dubbele openslaande deuren ontstaat een fijne verbinding met de achtertuin en geniet je van veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Sfeervolle woonkamer voorzien van een tegelvloer en spachtelputz wandafwerking.

Open keuken in moderne rechte opstelling met een centraal eet-/spoeleiland. De keuken is uitgevoerd met een composiet werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat van Smeg, afzuigkap, RVS spoelbak, kokendwaterkraan, combi oven/magnetron en een vaatwasser (2025). Een praktische en uitnodigende ruimte waar koken en samenzijn mooi samenkomen.









## Eerste verdieping

Overloop met een open trapopgang naar de volgende verdieping en toegang tot slaapkamer I, slaapkamer II en badkamer I.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, betreft een royale L-vormige kamer voorzien van een laminaatvloer, deels spachtelputz en deels behang wandafwerking. De kamer beschikt over rolluiken en een loopdeur naar het dakterras. Dankzij de ruime opzet is deze slaapkamer eventueel eenvoudig op te delen in twee afzonderlijke kamers.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, is voorzien van een laminaatvloer en nette wandafwerking.

Badkamer I, gelegen aan de voorzijde en volledig betegeld. De badkamer is compleet uitgevoerd met een design handdoekenradiator, zwevend closet, ligbad, douchecabine, dubbele wastafel met meubel en ventilatie.









# Dakterras

Dakterras, gunstig gelegen op het zuidwesten, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.





## Tweede verdieping

Overloop met open trapopgang en toegang tot slaapkamer III, slaapkamer IV en badkamer II.

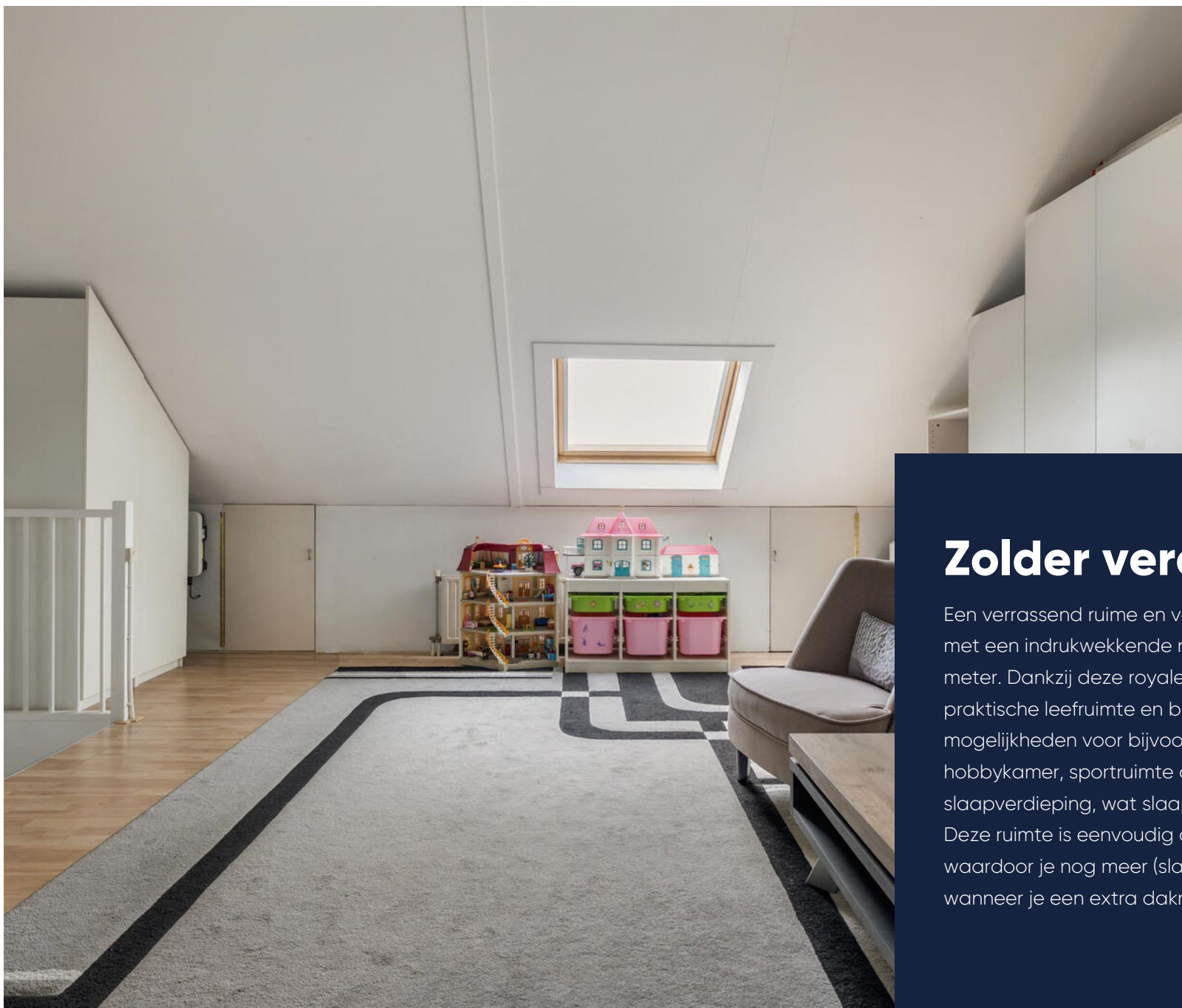
Slaapkamer III, gelegen aan de achterzijde, betreft een royale L-vormige kamer voorzien van een tapijtvloer en wandafwerking. Door de praktische indeling biedt deze ruimte de mogelijkheid om eventueel op te splitsen in twee afzonderlijke kamers.

Slaapkamer IV, gelegen aan de voorzijde, is voorzien van een laminaatvloer en afgewerkt met deels spachtelputz en deels behang wandafwerking.

Badkamer II, gelegen aan de voorzijde en volledig betegeld. De ruimte is uitgerust met een radiator, zwevend closet, douche en een wastafel met meubel. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de cv-ketel (Remeha Calenta, 2014).

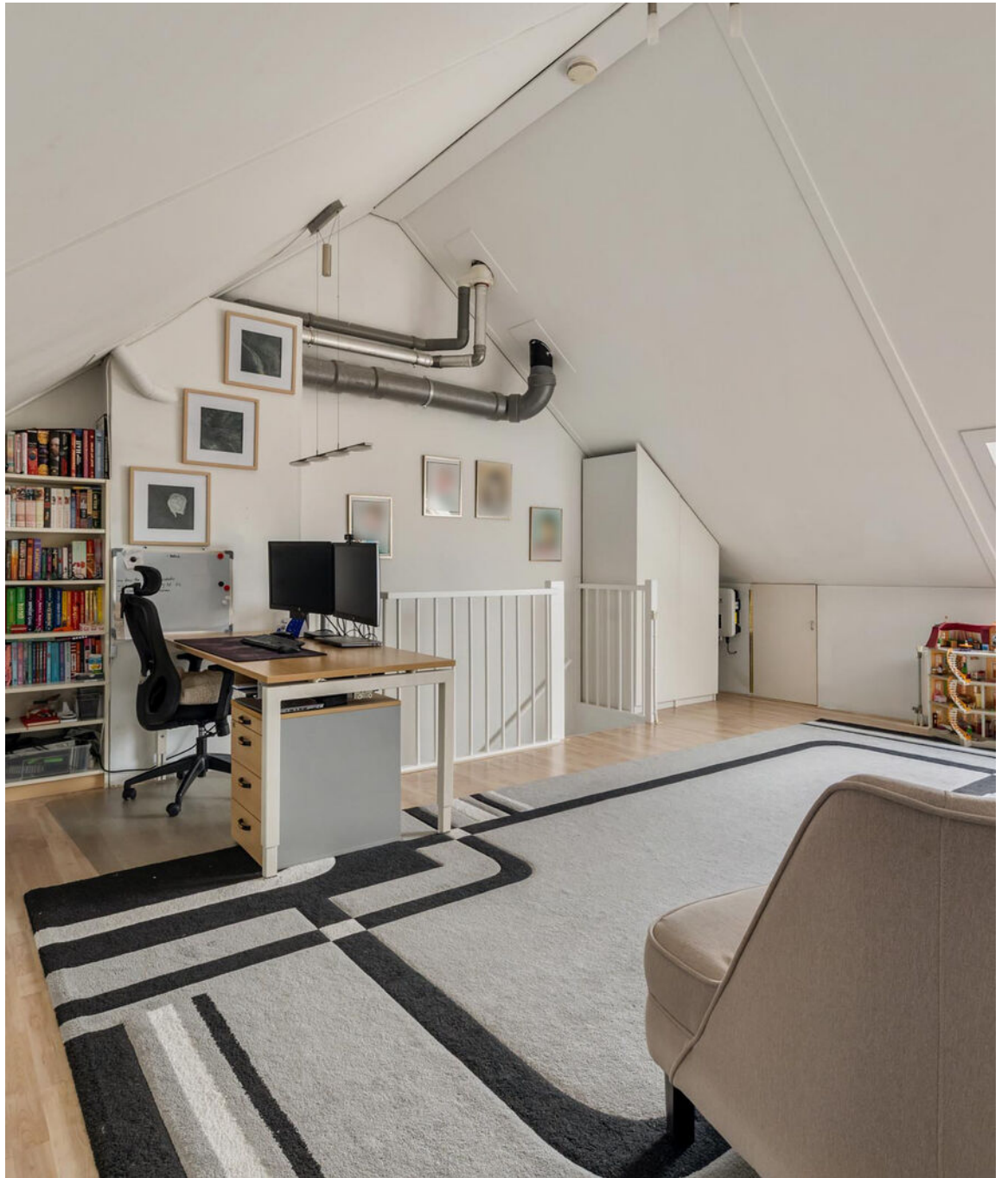


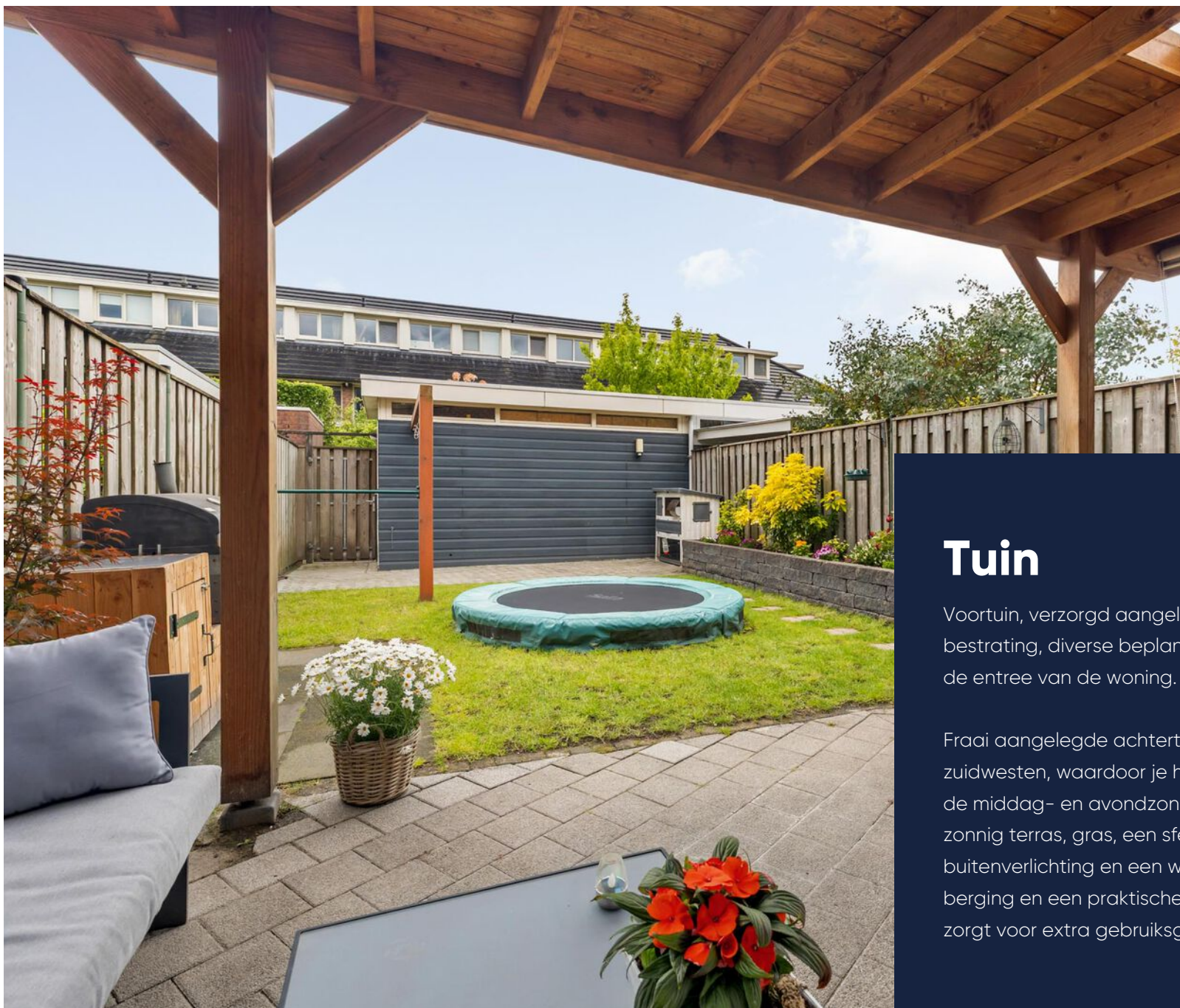




## Zolder verdieping

Een verrassend ruime en veelzijdige zolderverdieping met een indrukwekkende nokhoogte van circa 3,50 meter. Dankzij deze royale hoogte ontstaat veel praktische leefruimte en biedt de verdieping volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkruimte, hobbykamer, sportruimte of zelfs een extra slaapverdieping, wat slaapkamer nummer V maakt. Deze ruimte is eenvoudig op te delen in twee ruimtes, waardoor je nog meer (slaap)kamers kan creëren wanneer je een extra dakraam toevoegt.





## Tuin

Voortuin, verzorgd aangelegd en voorzien van bestrating, diverse beplanting en een looppad naar de entree van de woning.

Fraai aangelegde achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een zonnig terras, gras, een sfeervolle overkapping, buitenverlichting en een waterpunt. Daarnaast zijn de berging en een praktische achterom aanwezig, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en functionaliteit.



# Bijzonderheden

- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing;
- De begane grond is grotendeels voorzien van tegelvloer, spachtelputz wand- en spuitwerk plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, spachtelputz wand- en spuitwerk plafondafwerking;
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, spachtelputz wand- en spuitwerk plafondafwerking;
- De zolderverdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, spachtelputz wand- en spuitwerk plafondafwerking;
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen (2018);
- Het is eenvoudig om het aantal (slaapkamers) te vergroten;
- De wijk is zeer kindvriendelijk met diverse speeltuintjes en groenvoorzieningen;
- Deze woning heeft energielabel A++;

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



# Verkoper vertelt

## Wonen aan de Valkenlaar 5: Een heerlijke plek in Nieuw Wolfslaar

Toen wij jaren geleden voor het eerst de Valkenlaar in reden, waren we meteen gecharmeerd. De straat is heerlijk rustig, groen en heel kindvriendelijk. Het voelde direct als ons thuis: de perfecte basis voor ons gezin. Nu we de sleutels gaan overdragen, kijken we met ontzettend veel warmte terug op onze tijd in dit huis.

### Licht, ruimte en gezelligheid

Wat ons destijds direct opviel, en waar we nog dagelijks van genieten, is de fijne lichtinval in de woning. De woonkamer is echt ons centrale punt geworden. In de winter kruipen we hier gezellig bij elkaar voor de elektrische open haard, terwijl we in de lente en zomer de deuren naar de tuin wagenwijd openzetten. De indeling van het huis biedt de perfecte balans: er is genoeg ruimte om met het hele gezin samen te zijn, maar ook altijd een rustige plek om je even terug te trekken of gefocust thuis te werken.

## Genieten in de tuin

De tuin is voor ons een verlengstuk van de woonkamer, mede dankzij de prachtige, ruime overkapping. Vanaf het vroege voorjaar tot diep in het najaar pik je hier altijd wel een zonnestraal mee. We hebben hier talloze zomeravonden doorgebracht met vrienden en familie, genietend van een barbecue terwijl de kinderen speelden. Het is een heerlijke, privacy biedende plek waar je – weer of geen weer – na een drukke dag direct tot rust komt.

### Alles dichtbij

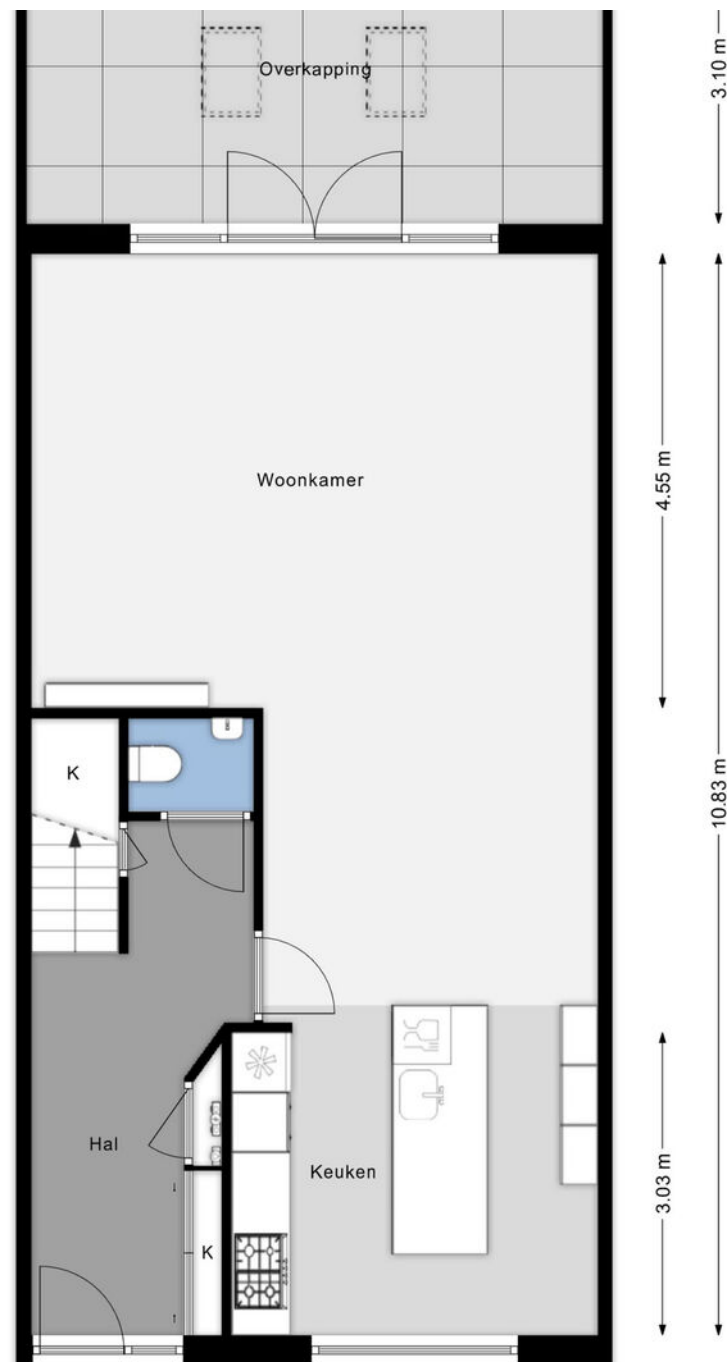
De locatie tussen Bavel en Breda is simpelweg ideaal. Je woont hier in alle rust, maar binnen een paar minuten wandelen of fietsen sta je in de dorpskern van Bavel of bij De Burcht. Supermarkten, specialzaken, basisscholen en sportverenigingen zijn allemaal om de hoek. Daarnaast ben je zo in de Ulvenhoutse bossen of het Mastbos voor een mooie wandeling. Ook het bruisende centrum van Breda ligt op korte fietsafstand.

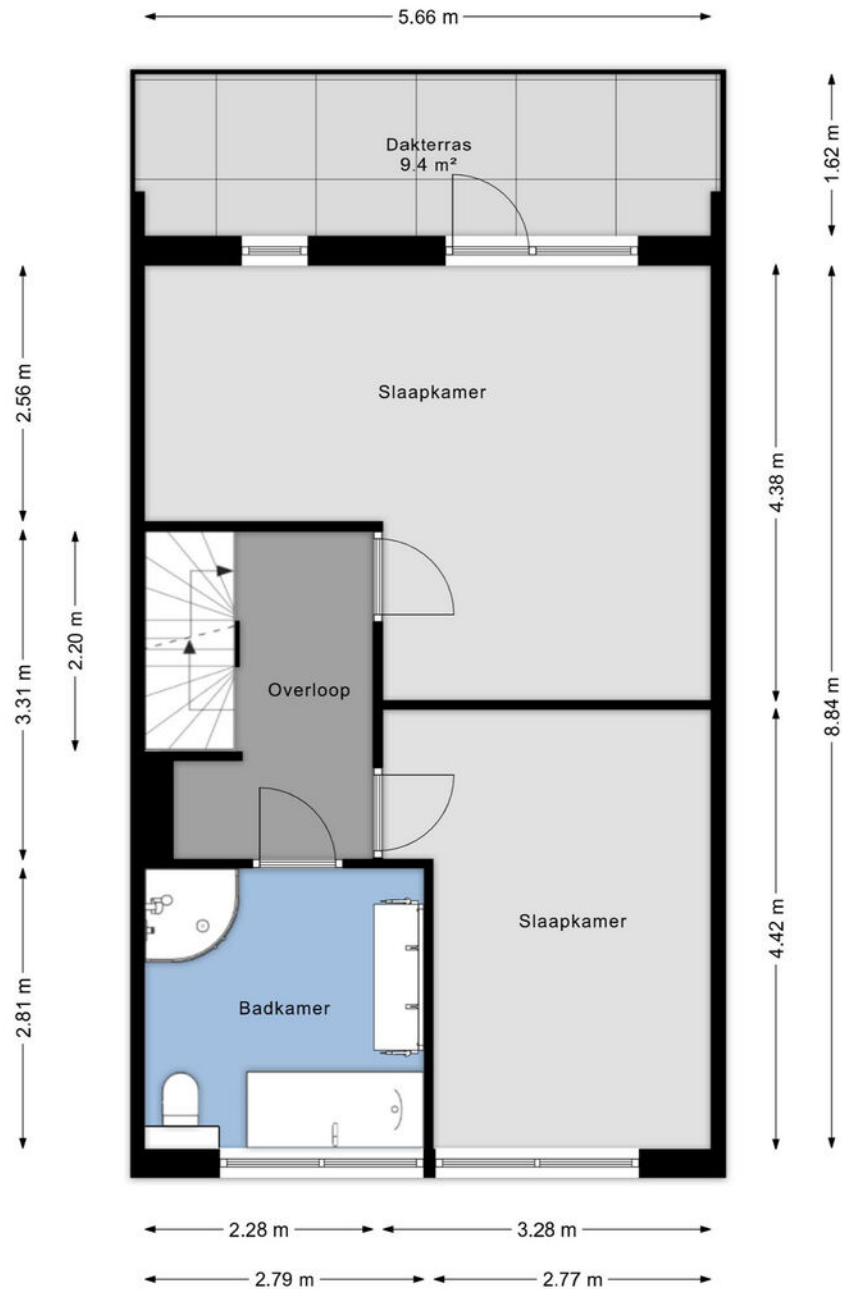
### Een nieuw hoofdstuk

We hebben met ontzettend veel liefde voor dit huis gezorgd en hopen dat de nieuwe bewoners er net zo gelukkig worden als wij dat zijn geweest. Het is een warm, comfortabel en gastvrij thuis op een toplocatie.

# Plattegrond

Begane grond





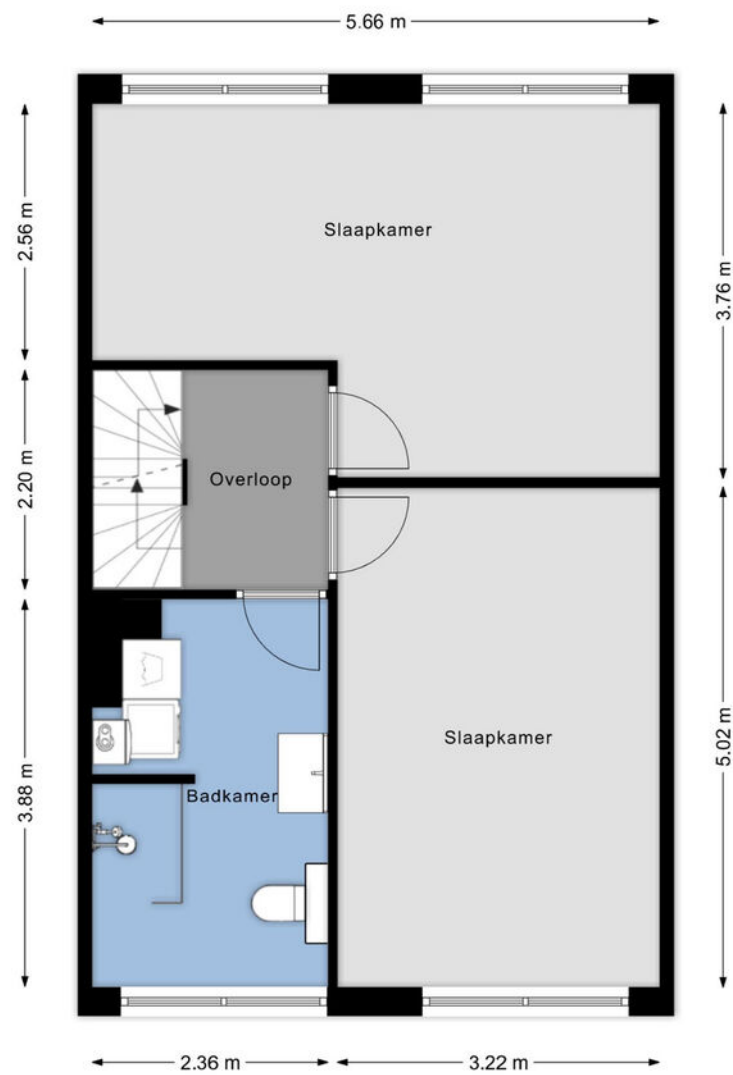
# Plattegrond

Eerste verdieping

---

# Plattegrond

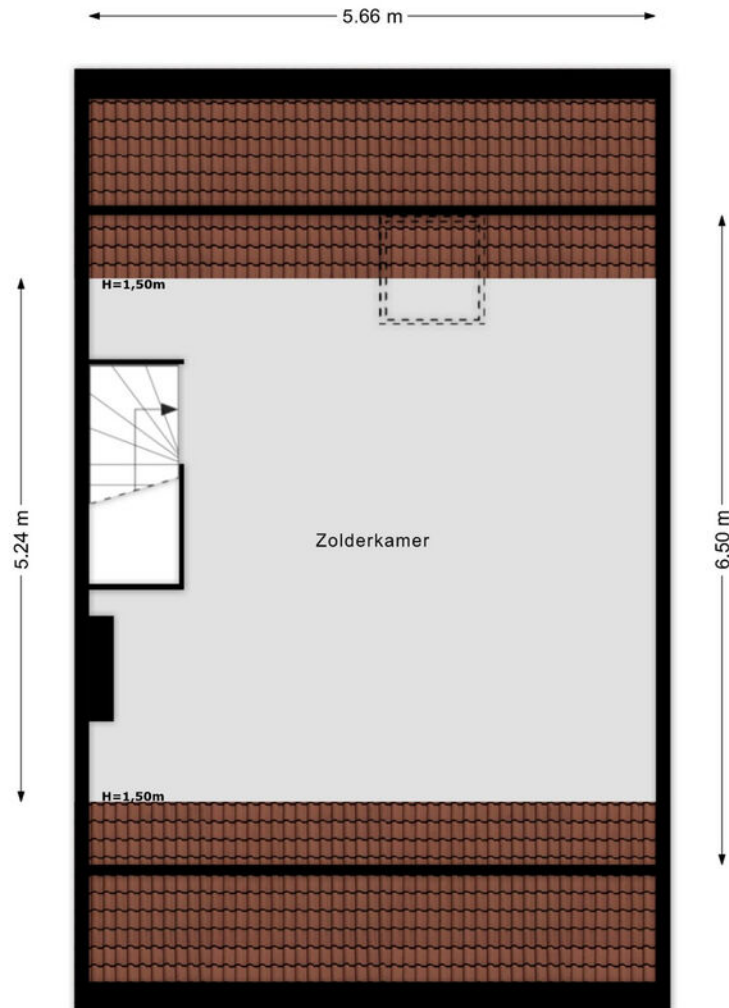
Tweede verdieping



---

# Plattegrond

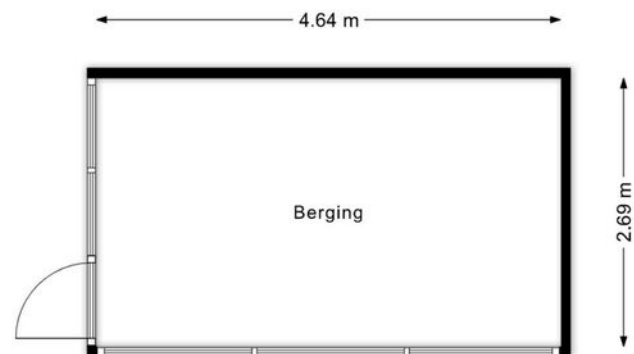
Zolder verdieping



---

# Plattegrond

Berging





# Kadastrale kaart

Gemeente: Nieuw-Ginneken  
 Sectie: C  
 Huisnummer: 5  
 Perceelnummer: 2174  
 Grootte: 171 m<sup>2</sup>

<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2174</p> <p><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 databankenrecht.</small></p>	
---	---	--



# 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.



# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kastenwand (wit) 3e etage

- Kasten met spiegeldeuren overloop

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

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

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

- plavuizen

Overig, te weten

- Inloopkast master bedroom

- Schuifdeurkast hal

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- afzuigkap

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vaatwasser

- Quooker

- Amerikaanse stijl koelkast

Keukenaccessoires, te weten

- Barstoelen

- Jaloezieën

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

# Lijst van zaken

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

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

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Rolluiken

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

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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

# Extra informatie

Meer weten?

[www.vandersande.nl](http://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](http://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](http://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](mailto:hypotheekshop@vandersande.nl)



# Binnen kijken zonder afspraak?

Scan hier de code  
en bekijk alvast de  
tour van de woning



Kijk op onze site voor onze video.



# 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](http://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](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Pieter Ahsman**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ [p.ahsman@vandersande.nl](mailto:p.ahsman@vandersande.nl)



**Robbin Trumpi**

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ [r.trumpi@vandersande.nl](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)



**Michael leijte**

Assistent Makelaar

☎ 06 14 89 64 30

✉ [m.leijte@vandersande.nl](mailto:m.leijte@vandersande.nl)



**Amber van de Klundert**

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ [a.vandeklundert@vandersande.nl](mailto:a.vandeklundert@vandersande.nl)



**Marieke Woestenberg**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [m.woestenberg@vandersande.nl](mailto:m.woestenberg@vandersande.nl)



**Sam Rademakers**

Aankoopconsulent / Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ [s.rademakers@vandersande.nl](mailto:s.rademakers@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](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)

