






**Weerijssingel 20**


4814 EP Breda

## Kenmerken

 ca. 105 m<sup>2</sup>

 ca. 170 m<sup>2</sup>

 3 Slaapkamers

 Breda, Haagpoort

**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



**Jan- Joost van Dijk**  
Register Makelaar / Taxateur /  
Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ [jj.vandijk@vandersande.nl](mailto:jj.vandijk@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
- De tuin
- Slaapkamers
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

---

# De woning

---

Wat een heerlijke combinatie: wonen met karakter, sfeer én de binnenstad letterlijk om de hoek. Aan de Weerijssingel 20 woon je in een charmante 2 onder 1 kapwoning op een plek waar je iedere dag geniet van het beste van twee werelden. Je kijkt uit op de prachtige stadssingels, wandelt zo naar de bruisende binnenstad van Breda en komt thuis in een geliefde jaren '30 wijk waar rust en karakter samenkomen.

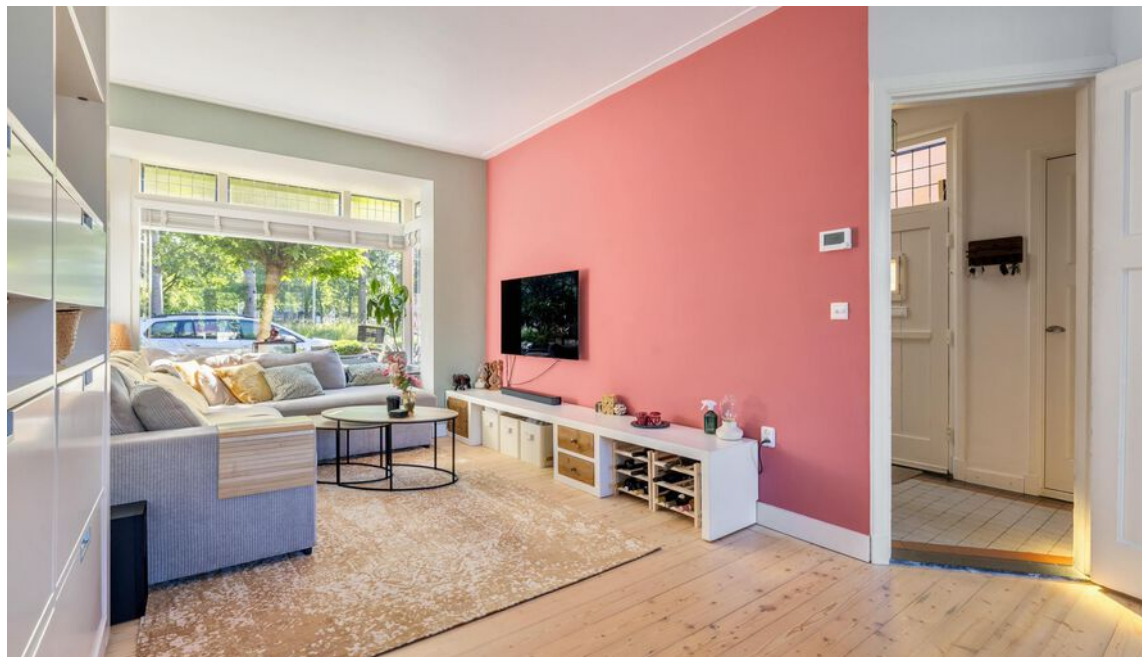
Zodra je binnenstapt voel je het meteen. Dit is zo'n huis met een verhaal. Een woning die keurig is onderhouden en waar de charme van de jaren '30 nog volop aanwezig is. Denk aan een prachtige granito vloer, sfeervolle glas in lood ramen, authentieke paneeldeuren en die details die een huis net dat beetje extra ziel geven. De woonkamer voelt warm en uitnodigend aan en dankzij de openslaande deuren naar de tuin loopt binnen haast vanzelf over in buiten. Op zonnige dagen zet je de deuren open en ontstaat dat heerlijke vrije gevoel waar je iedere keer weer blij van wordt.



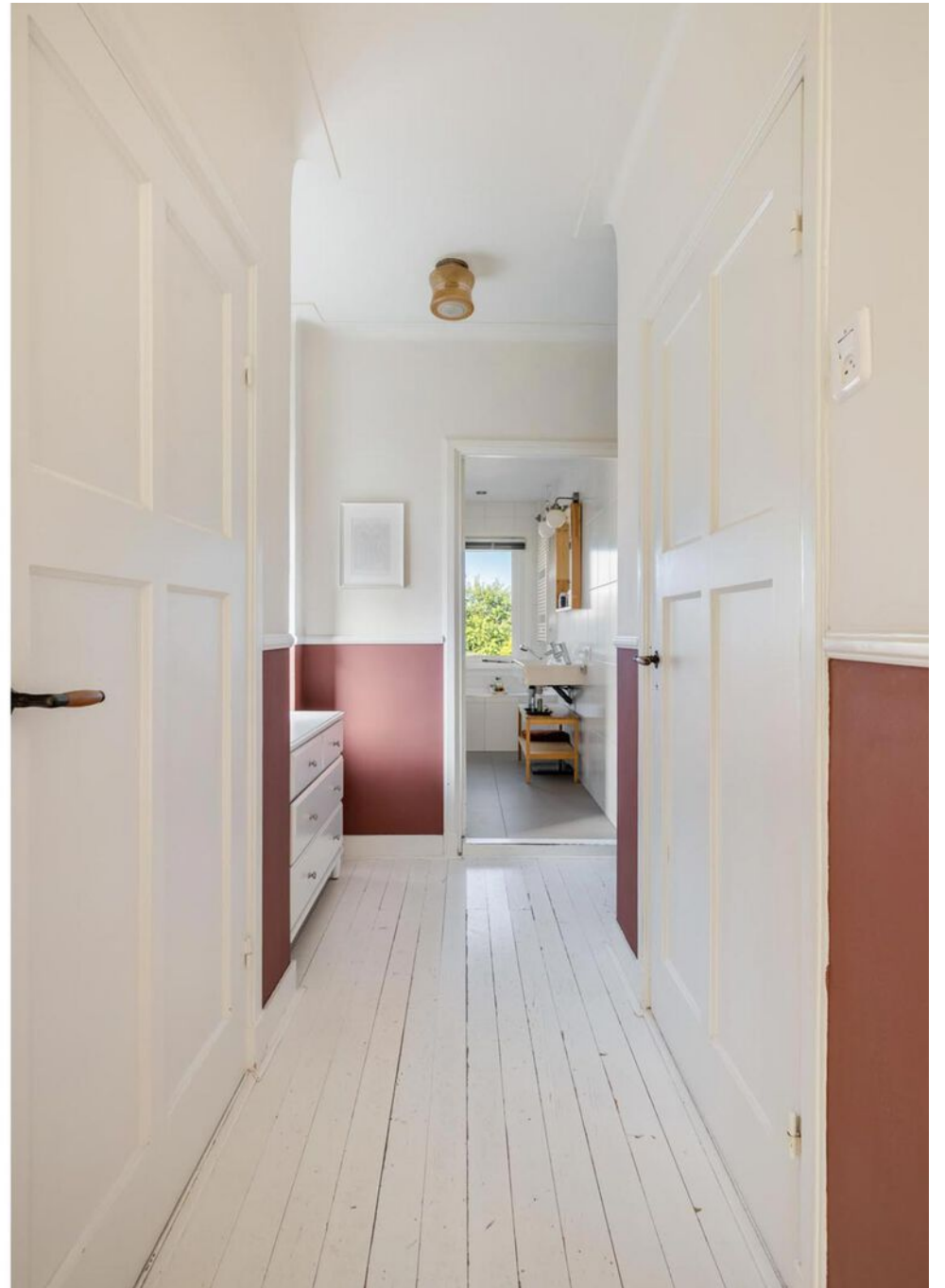
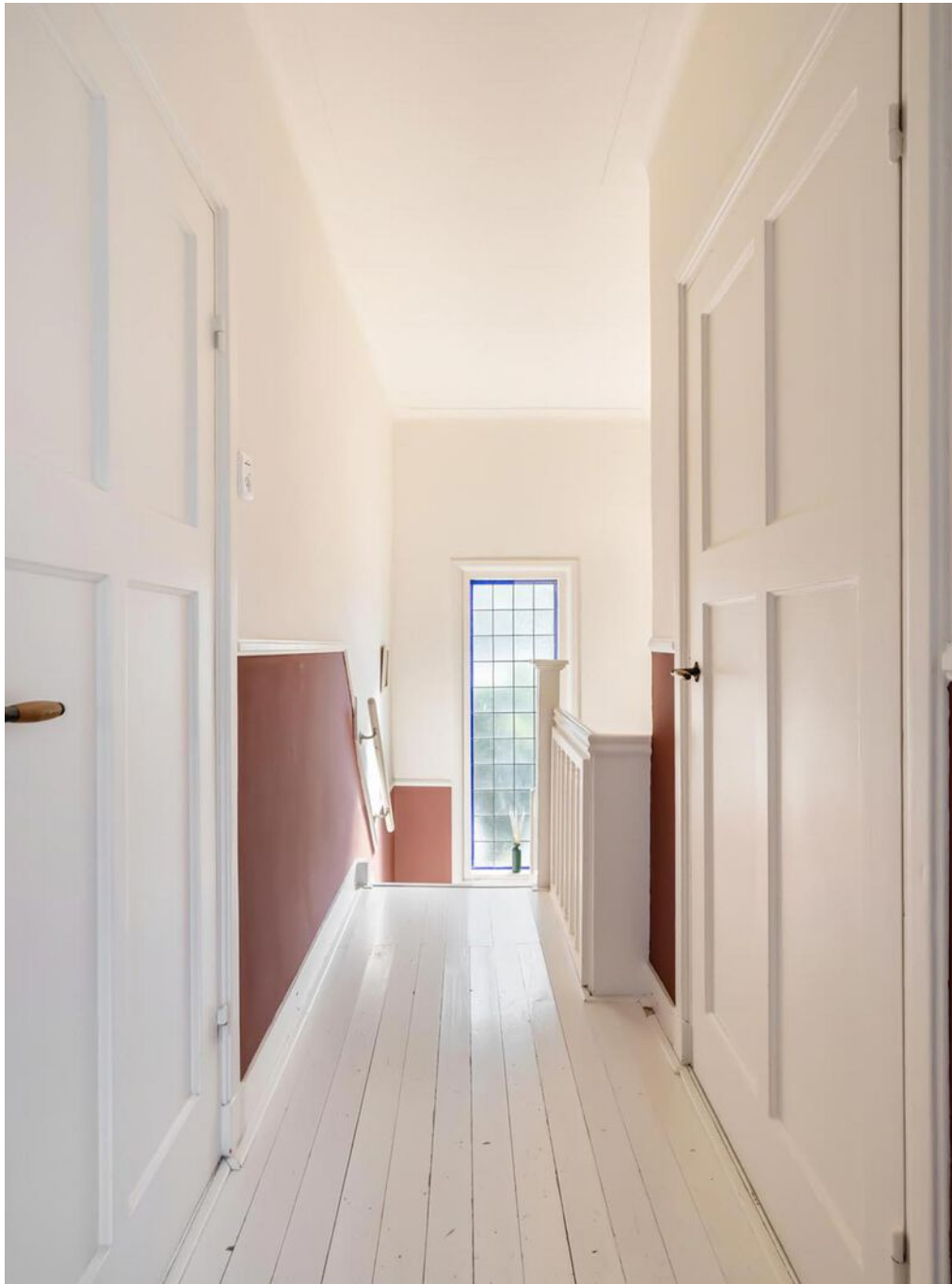


## Specificaties

<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Bouwjaar:</b>	1933	<b>Aantal slaapkamers:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 105 m <sup>2</sup>	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 170 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	zuidwest
<b>Inhoud:</b>	ca. 422 m <sup>3</sup>	<b>Wijk:</b>	Haagpoort
		<b>Energie label:</b>	E









Met 3 slaapkamers biedt de woning volop ruimte. Of je nu een gezin hebt, een thuiswerkplek wilt creëren of gewoon wat extra kamers kunt gebruiken, hier kun je alle kanten op.











## De tuin

En buiten? Daar wacht een zonnige achtertuin op het gewilde zuidwesten. Een plek waar je na een lange werkdag nog heerlijk van de middag en avondzon geniet. Koffie in de ochtend, een borrel in de zon of lange zomeravonden met vrienden. Zie jij jezelf al zitten?

Parkeren doe je in de omgeving met een bewonersvergunning en ook voor bezoekers is een regeling beschikbaar. Wel zo prettig in deze centrale locatie.



# Bijzonderheden

- Het pand is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;

- De woning is grotendeels voorzien van houten vloeren (de slaapkamers hebben laminaat), stucwerk wand- en plafondafwerking;

- Het is betaald parkeren in de omgeving. Een bewoner kan een vergunning aanvragen via de gemeente. Momenteel is de (eerste) basisvergunning gratis en de (tweede) jaarvergunning circa 8 euro per maand. Bezoek kan via bezoekerspas parkeren (dan betaal je circa momenteel 0,25 cent per uur, met een maximum van 10 euro per maand, gaat via aanmelden kenteken via de park app);

- De meterkast heeft 12 groepen, 3 aardlekschakelaars, een digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en analoge watermeter;

- Sinds 2024 zijn de volgende zaken gedaan: buitenschilderwerk (alle deuren, kozijnen en boeiboorden, m.u.v. de dakkappen, die hebben aandacht nodig), vervangen 2 kozijnen eerste verdieping (voor- en zijgevel), renovatie vloer woonkamer, modernisering technische ruimte (nieuwe meterkast, vervanging gas en elektriciteitsmeters + aansluitingen) en vervanging inbouwapparatuur keuken: koelkast, oven-magnetron combi + kraan en spoelbak;

- De verdiepingvloeren zijn van hout;  
- Er is een glasvezel aansluiting;

- Warm water en verwarming gaan via de Cv-ketel: Remeha Calenta HR 40c CW5, eigendom, 2015;

- Deze woning heeft energielabel E;

- Voor een indicatie van het energieverbruik verwijzen wij naar de vragenlijst;

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

# Verkoper vertelt

Als we niet zouden emigreren dan waren we hier oud geworden. Drie jaar geleden werden we verliefd op dit huis en de liefde is nog steeds niet voorbij. Met pijn in ons hart gaan we ons mooie, sfeervolle huis verlaten om een nieuw avontuur te beginnen in het buitenland. Ons vertrek heeft niets te maken met het huis, de buurt of de buren. Samen met onze katten hadden we hier de tijd van ons leven. In de wintermaanden knus op de bank in een makkelijk warm wordende woonkamer en in de zomer eigenlijk altijd buiten in de tuin. We hebben menig etentje en BBQ kunnen geven omdat de ruimte en de sfeer er altijd is. Er is altijd gelegenheid om iets te vieren en dat deden we bij voorkeur bij ons thuis. Gezien de locatie is de tuin echt uniek groot en het vrije uitzicht met perfecte ligging maakt dat we liever buiten zijn dan binnen. Toen we het huis kochten wilden we aanvankelijk meteen gaan uitbouwen maar al gaandeweg merkten we ook dat we gelukkig waren met hoe het was en hebben we ons gericht op het onderhoud en het comfort van het huis. Wat ook vrij uniek is als je woont aan de singel is dat onze kelder droog blijft. Veel regen geeft hier geen overlast. We hebben geen hoge rekeningen van de energie ondanks het rare label.

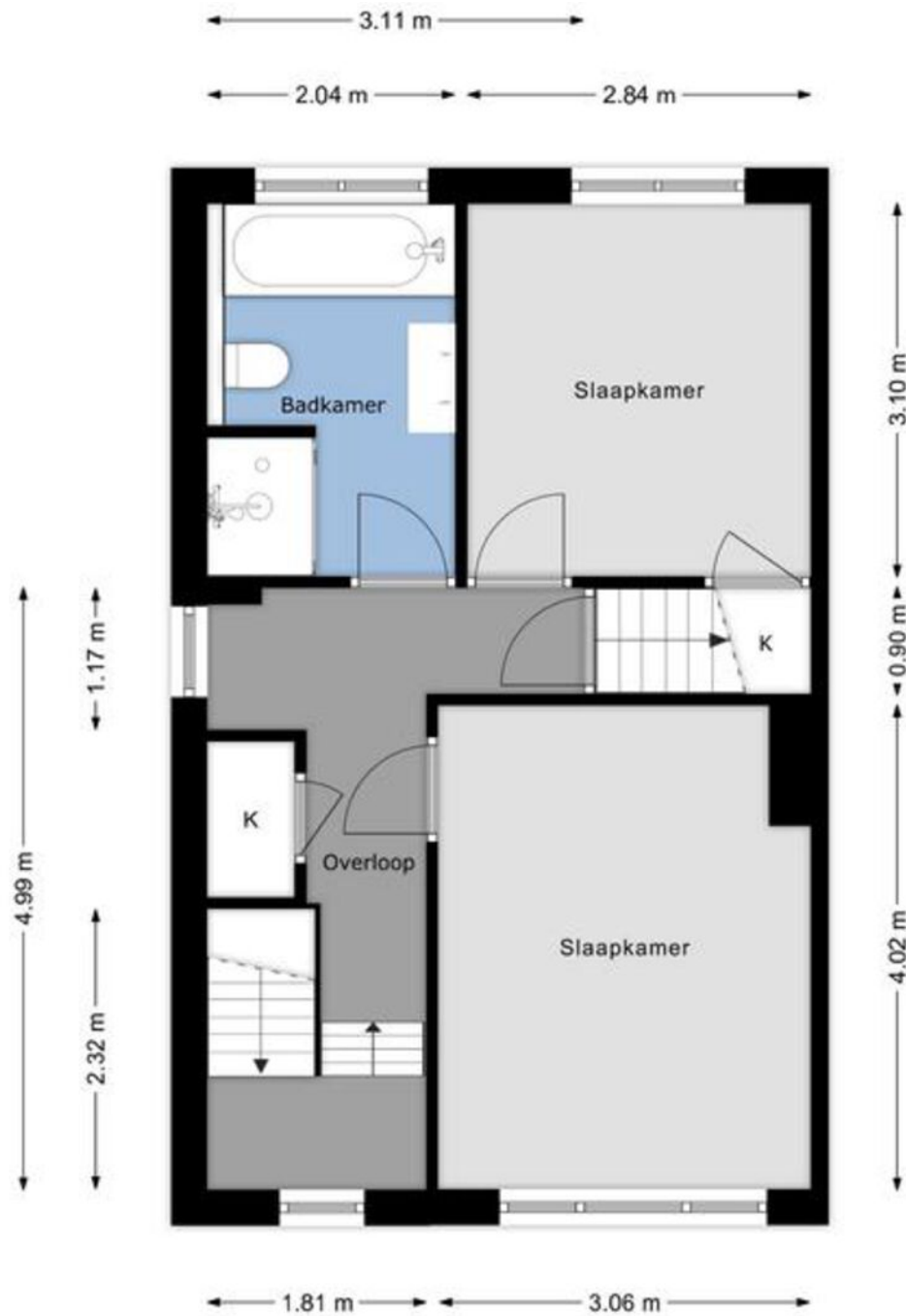
Het contact met alle buren is ontzettend fijn. Het merendeel zijn gemiddeld jonge stellen met kinderen en wonen hier al jaren. We hebben een buurt app genaamd "de weerijsjes" die we gebruiken om elkaar te helpen. Iedereen staat klaar voor elkaar. Er is vanuit de buren

nooit overlast. Parkeren voor de deur lukt eigenlijk altijd wel sinds de parkeervergunning, en ook voor bezoek is er meer dan genoeg plek. De boodschappen doen we op de fiets en op zaterdagochtend op de markt achter het huis. Als we iets nodig hebben zijn we zo in de stad en een BOB hebben we nooit nodig. De logeerkamer zorgt ervoor dat er ook met carnaval voldoende ruimte is voor logees van boven en onder de rivieren . Met regelmaat hebben we een bootje gehuurd om met vrienden of met ons tweeën te gaan varen op de singel. Er komt (nog geen) beschikbare plek voor de deur en dus konden we ons op deze manier altijd vermaken. Mocht dit klinken alsof het te mooi is om waar te zijn, dat klopt ook. En daarom gaan we dus met pijn in ons hart weg. We zijn hier gelukkig en we weten zeker dat jullie het ook worden.

# Plattegrond

Begane grond





# Plattegrond

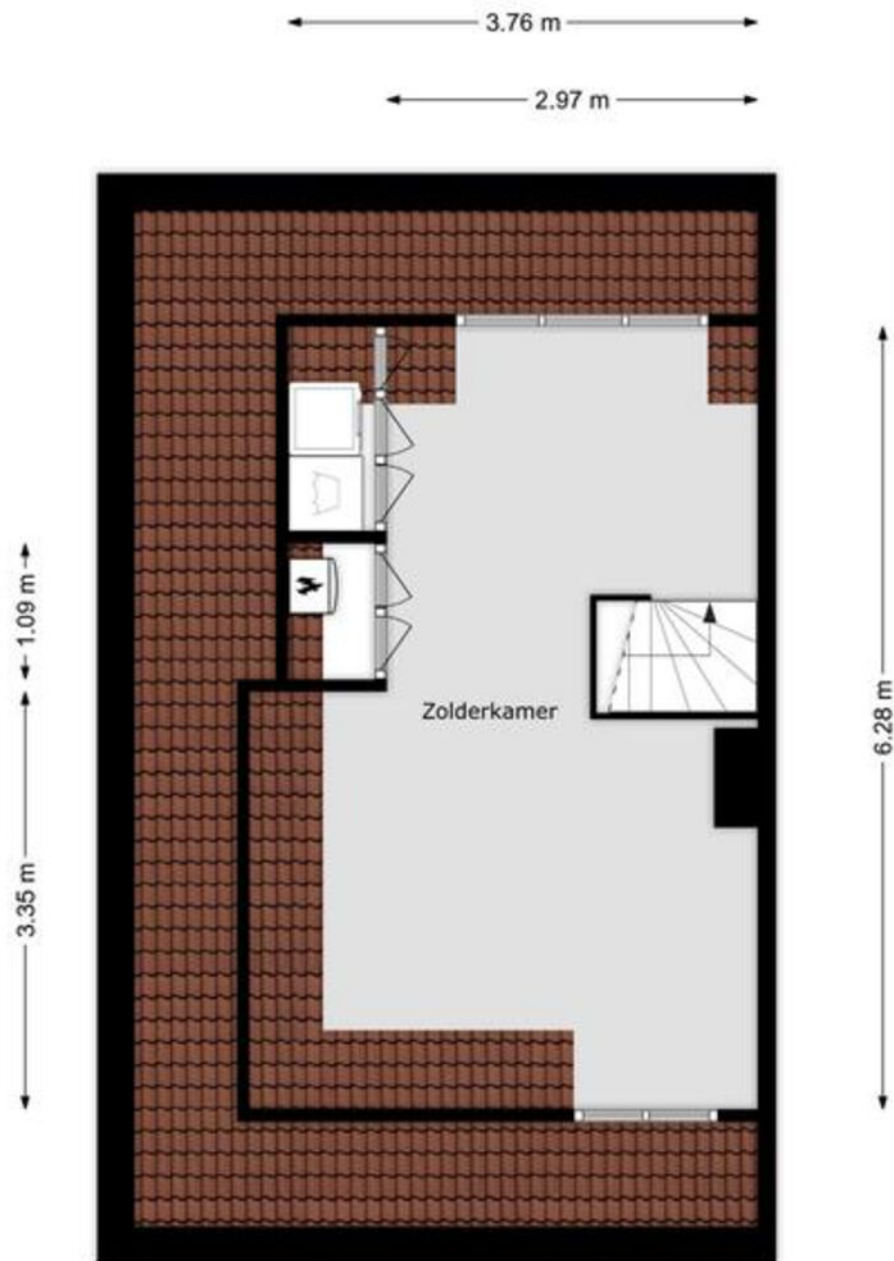
Eerste verdieping

---

# Plattegrond

---

Tweede verdieping





# Kadastrale kaart

Gemeente: Breda  
 Sectie: E  
 Huisnummer: 20  
 Perceelnummer: 2084  
 Grootte: ca. 170 m<sup>2</sup>

12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Breda  
 Sectie E  
 Perceel 2084

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd  
 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.



---

# Haagpoort

De wijk Haagpoort is gelegen aan de zuidwestkant van Breda, is een diverse en levendige buurt met een mix van verschillende soorten bebouwing en een gevarieerde bewonerssamenstelling. De wijk telt in 2025 ongeveer 2.170 inwoners. Deze diversiteit uit zich niet alleen in de architectuur maar ook in de leeftijdsopbouw en de verhouding tussen koop- en sociale huurwoningen, waardoor de wijk een energieke sfeer heeft. De ligging is ideaal: lopend bereik je het centrum van Breda, de rustgevende stadssingel, winkels en het stadspark. Deze mix maakt Haagpoort tot een wijk die je alle vrijheid geeft en waar wonen en leven in perfecte balans zijn.



”

Lopend bereik je  
het centrum van  
Breda,



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Breda / Haagpoort



Mannelijke inwoners

**48%**



Auto(s) per inwoner

**0,7 per huishouden**



Middelbare school

**1,8 km**



De huisarts

**400 m**



Vrouwelijke inwoners

**52%**



De school

**190 m**



De supermarkt

**1,9 km**



Leeftijd

0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 32%

45 - 64: 24%

65+: 12%

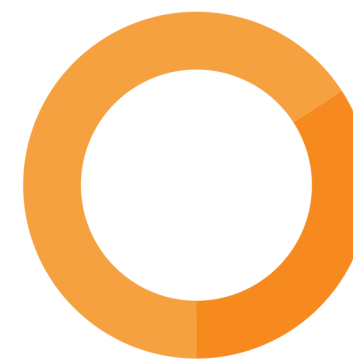


Huishoudens

Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 33%



Koop / huur

Koop: 34%

Huur: 66%

# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- grote spot zolder

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Grote witte kast woonkamer + tv-meubel
- Losstaande kapstok

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer
- houten vloer(delen)
- laminaat
- plavuizen

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Overig, te weten

- Radiatorventilatoren

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- koelkast schuur

Keukenaccessoires, te weten

- Vuilnisbak
- Trolley

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

# Lijst van zaken

- toiletborstel(houder)
- fontein
- Spiegel

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Spiegel + lampen
- Trolley

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Screens

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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

- Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten
  - Voorzetramen

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- planten in drie grote potten

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

## Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging
- Groene kast
- Tuinmeubelen

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

# Lijst van zaken

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- solar lampjes
- Losse plantenpotten

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
	X X	

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

# 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 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](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)



# 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 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](mailto:info@vandersande.nl)

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

