

Kenmerken

 ca. 113 m²

 ca. 135 m²

 3 Slaapkamers

 Teteringen

Grote Bogerd 4

4847 TM Teteringen

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



Robbin Trumpi
Register Makelaar / Taxateur

📞 06 39 48 32 32

✉️ r.trumpi@vandersande.nl



Sam Rademakers
Commercieel medewerker

📞 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉️ s.rademakers@vandersande.nl



Inhoud

De woning	
Begane grond	
Eerste verdieping	
Tweede verdieping	
Zolder verdieping	
De tuin	
Bijzonderheden	
Verkoper vertelt	
Plattegronden	
De wijk	
Breda, prachtige stad	
Wijkstatistieken	
Lijst van zaken	
Extra informatie	
Hypotheek	
Onze dienstverlening	
Klanttevredenheid	

De woning

Aan de Grote Bogerd 4 woon je in een instapklare, uitstekend onderhouden woning waar duurzaamheid, comfort en een moderne afwerking perfect samenkomen. Deze fraaie 0 op de meter woning is volledig voorbereid op de toekomst en biedt je niet alleen een heerlijk wooncomfort, maar ook bijzonder lage energielasten.

De woning is voorzien van zonnepanelen, driedubbele beglazing en een Tesla thuisaccu, waardoor opgewekte energie efficiënt wordt opgeslagen en optimaal wordt benut. Dit maakt de woning niet alleen energiezuinig, maar ook comfortabel in elk seizoen.

Binnen tref je een eigentijdse afwerking met hoogwaardige materialen en een verzorgde uitstraling. De lichte woonkamer vormt samen met de moderne keuken een fijne leefruimte waar je met gemak kunt ontspannen of gasten ontvangt.





Specificaties

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlakte: ca. 113 m²

Perceeloppervlakte: ca. 135 m²

Inhoud: ca. 410 m³

Aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 3

Aantal woonlagen: 3

Tuinligging: zuidwest

Wijk: Teteringen

Energie label: A+++

De woning

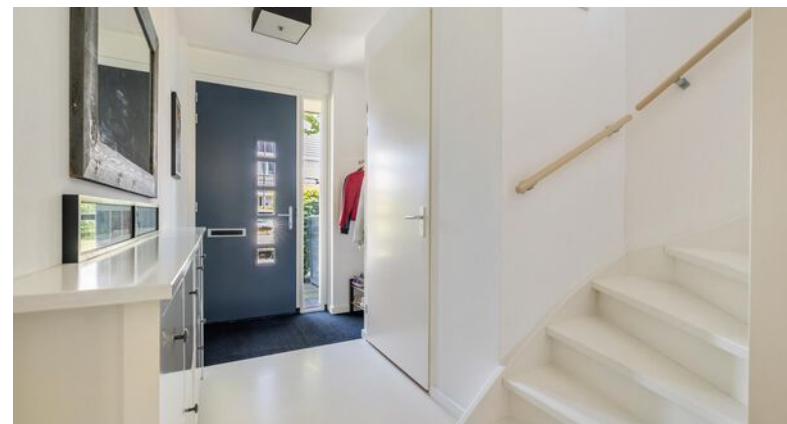
Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die extra ruimte kan gebruiken. Ook de badkamer is modern uitgevoerd en sluit naadloos aan bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning.

Buiten geniet je van een heerlijke achtertuin op het zuidwesten. Hier kun je vrijwel de hele dag van de zon genieten, terwijl er voldoende ruimte is voor een terras, speelgelegenheid of een gezellige barbecue met familie en vrienden.

De ligging is eveneens een groot pluspunt. Je woont in een rustige en prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen van Teteringen, zoals winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca, binnen handbereik. Daarnaast bereik je het bruisende centrum van Breda in slechts enkele minuten, terwijl ook de uitvalswegen richting de A16 en A27 uitstekend bereikbaar zijn.

Ben je op zoek naar een moderne, duurzame en volledig instapklare woning op een aantrekkelijke locatie? Dan is Grote Bogerd 4 absoluut een bezichtiging waard.

Wil jij de zon- en schaduwstand van de tuin bekijken? Bezoek dan de website van Van der Sande Makelaars voor alle informatie, de interactieve plattegronden en de complete presentatie van deze prachtige woning.



Begane grond

Entree / hal, met open trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (voorzien van 10 groepen, 3 aardlekschakelaars, een kookgroep, een aparte groep voor de zonnepanelen, een digitale dag- en nachttariefmeter en de watermeter), de toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

Modern toilet, deels betegeld, voorzien van een zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Lichte woonkamer, afgewerkt met een fraaie gietvloer en structuurverf wandafwerking. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de open keuken, de trapkast en via openslaande deuren tot de zonnige achtertuin.

Open keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een kunststof werkblad en voorzien van een koel-vriescombinatie (ter overname), een 4-pits inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een RVS spoelbak, een Siemens combi oven/magnetron (2020) en een Siemens vaatwasser (2018).

Trapkast, met de opstelplaats van de grond warmtepomp.







Eerste verdieping

Overloop, met open trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot slaapkamers I en II en de badkamer.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, afgewerkt met een eiken houten lamelparketvloer, structuurverf wandafwerking en voorzien van vaste bergkasten.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, afgewerkt met een eiken houten lamelparketvloer, structuurverf wandafwerking en eveneens voorzien van vaste bergkasten.

Moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van vloer- en wandverwarming, een inloofdouche, een zwevend closet, een wastafel in meubel en mechanische ventilatie.







Zolder verdieping

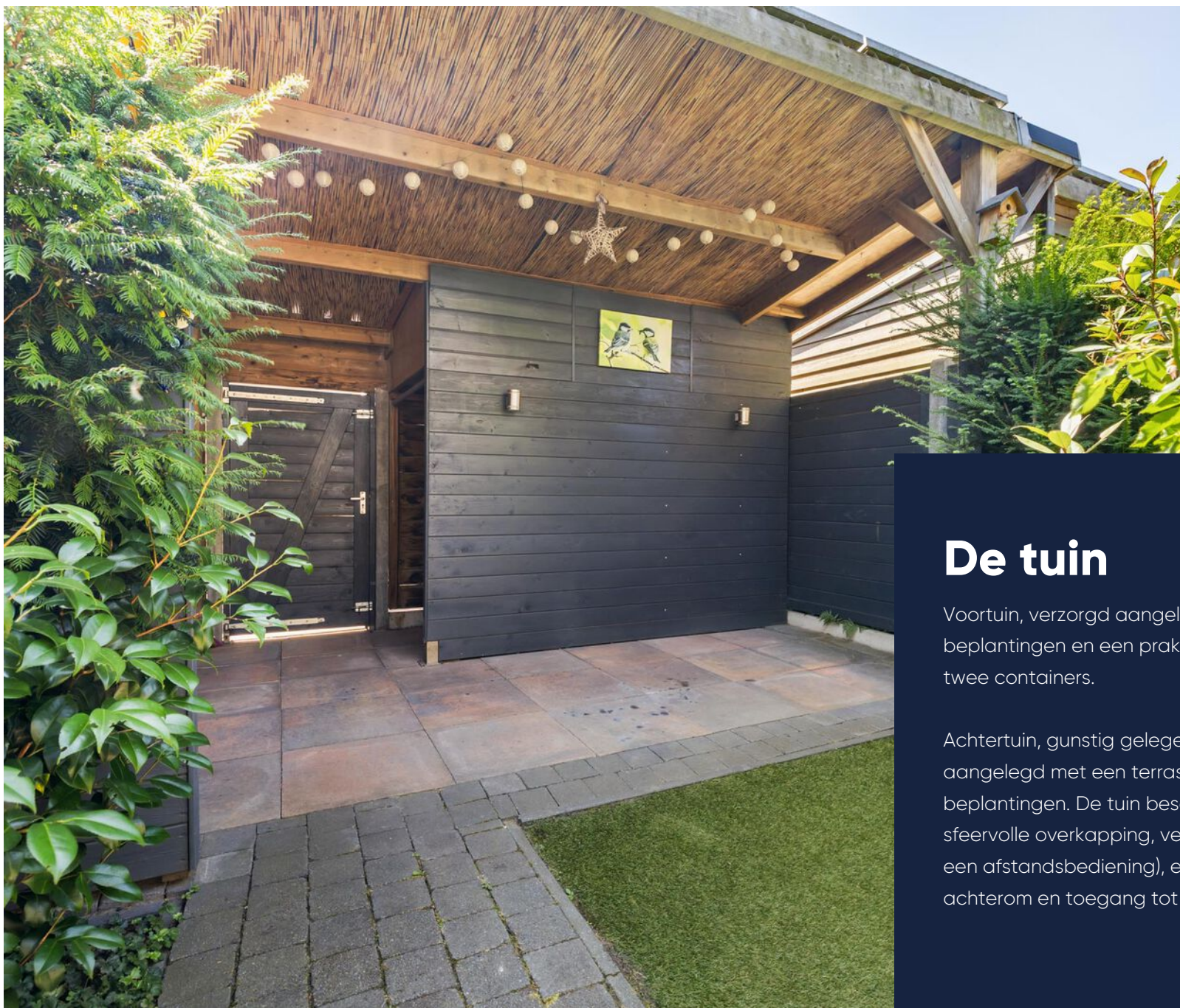
Overloop, met dakraam, aansluiting voor wasapparatuur, praktische bergruimte en toegang tot de zolderslaapkamer.

Zolderslaapkamer III, afgewerkt met een pvc-vloer en spuitwerk wandafwerking, voorzien van een praktische inbouwkast en een groot dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval.

Bergruimte, met opstelplaats van de WTW-unit en toegang tot de vliering, ideaal voor extra bergruimte.

Vliering, bereikbaar via een vlizotrap, in gebruik als praktische bergruimte en voorzien van de omvormer voor de zonnepanelen.





Houten berging met aangrenzende overkapping, voorzien van elektra, de omvormer voor de zonnepanelen en de Tesla thuisaccu.

De tuin

Voortuin, verzorgd aangelegd met diverse beplantingen en een praktische containerberging voor twee containers.

Achtertuint, gunstig gelegen op het zuidwesten en fraai aangelegd met een terras, kunstgras en diverse beplantingen. De tuin beschikt daarnaast over een sfeervolle overkapping, verlichting (bedienbaar met een afstandsbediening), een watertappunt, een achterom en toegang tot de berging.

Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met triple beglazing;
- De begane grond is grotendeels afgewerkt met een gietvloer, structuurverf wandafwerking en spuitwerk plafonds;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van een eiken houten lamelparketvloer, structuurverf wandafwerking en spuitwerk plafonds;
- De tweede verdieping is grotendeels afgewerkt met een pvc-vloer;
- De gehele woning is voorzien van een comfortabel verwarmings-/koelsysteem;
- De woning beschikt over 19 zonnepanelen. Hiervan zijn 11 panelen geplaatst omstreeks 2014 en de overige 8 panelen zijn gelijktijdig met de bouw op de berging aangebracht;
- Dankzij de uitstekende isolatie, de zonnepanelen, de Tesla thuisaccu en de bodemwarmtepomp is de woning uitgevoerd als een 0 op de meter woning;
- De woning is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en de uitvalswegen;
- Vanaf de nabijgelegen bushalte bereik je het station Breda in circa 6 minuten;
- De woning beschikt over een energielabel A;
- De woning is volledig gasloos.

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



Verkoper vertelt

Beste toekomstige bewoner,

Het besluit om dit huis te verkopen was voor ons niet makkelijk. Als tweede eigenaren hebben we hier vele mooie jaren doorgebracht en met veel plezier gewoond.

Wat we het meest zullen missen, zijn de fijne burens en de prettige woonomgeving. De ligging is bovendien ideaal: binnen vijf minuten ben je in het bos voor een hardlooprondje, terwijl je aan de andere kant kunt genieten van prachtige wandelingen langs het meer en tussen de velden. En het gezellige centrum van Breda ligt op slechts 10 tot 15 minuten fietsen.

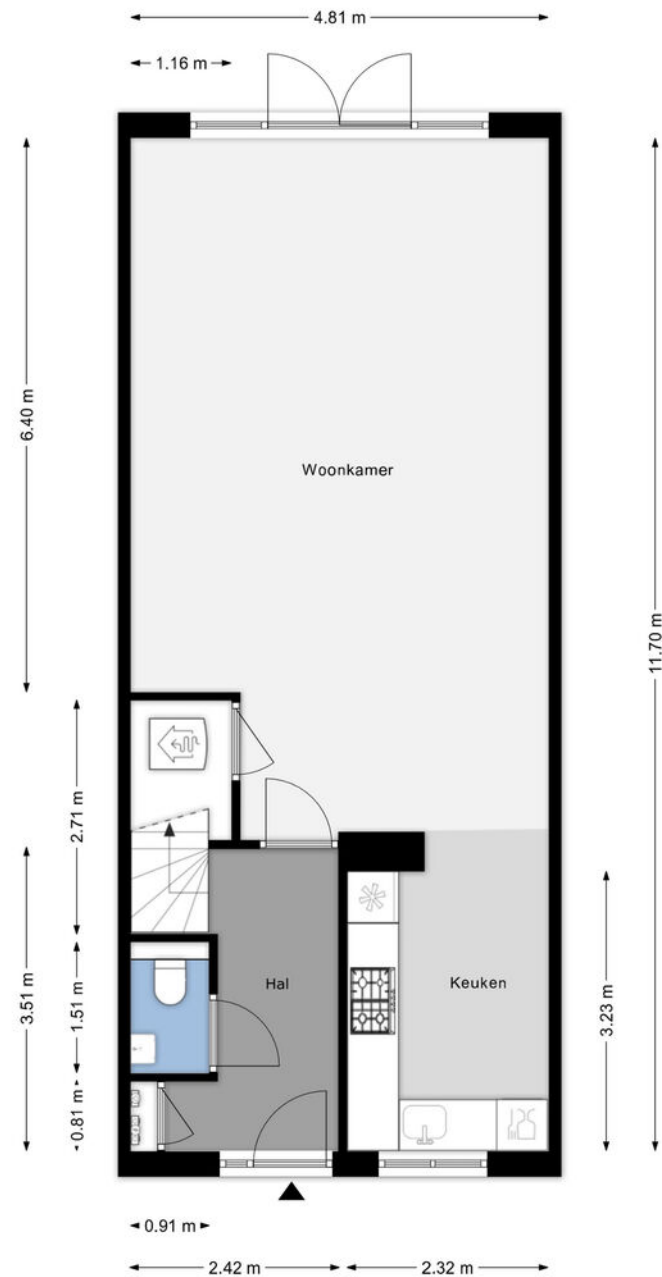
Het zal moeilijk zijn afscheid te nemen van het wooncomfort dat dit huis ons heeft geboden, maar we zijn ervan overtuigd dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen zijn als wij.

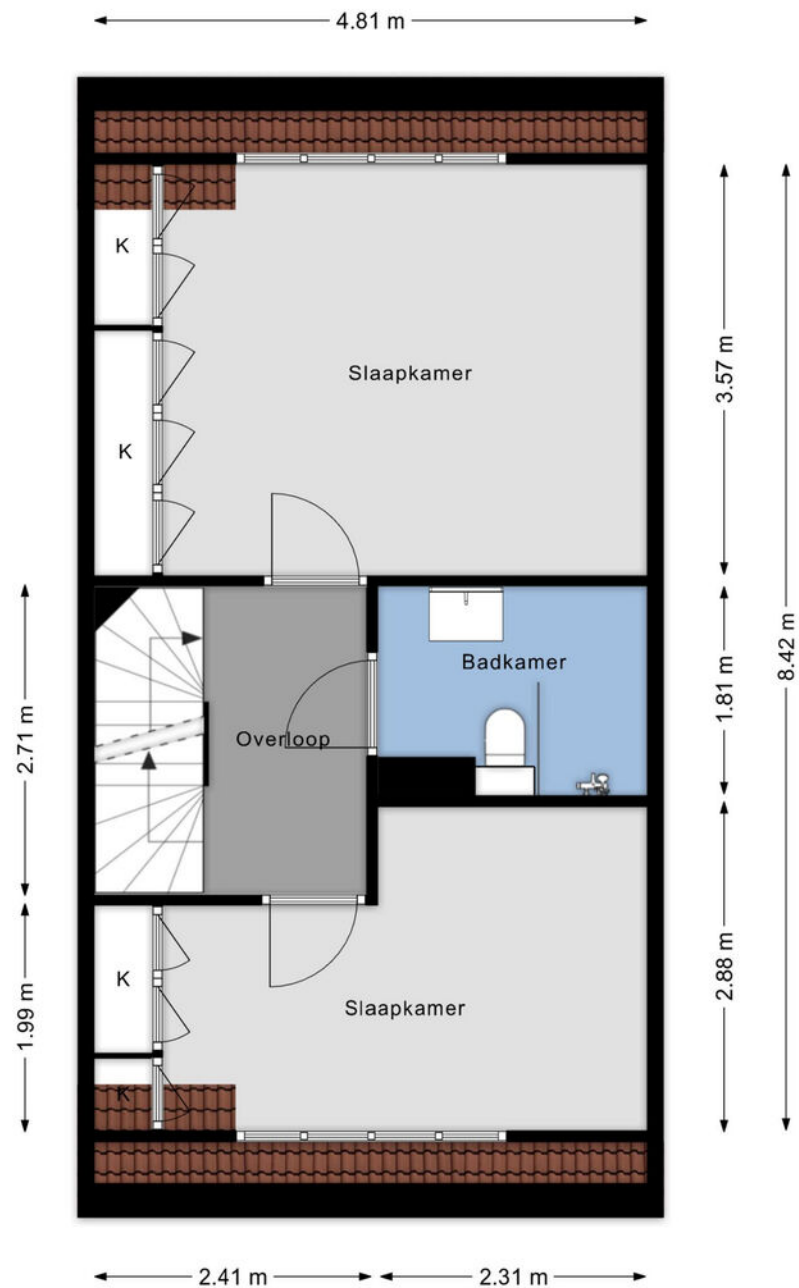
Wij hopen dat jullie hier het huis vinden waarnaar jullie op zoek zijn.

Met vriendelijke groet

Plattegrond

Begane grond



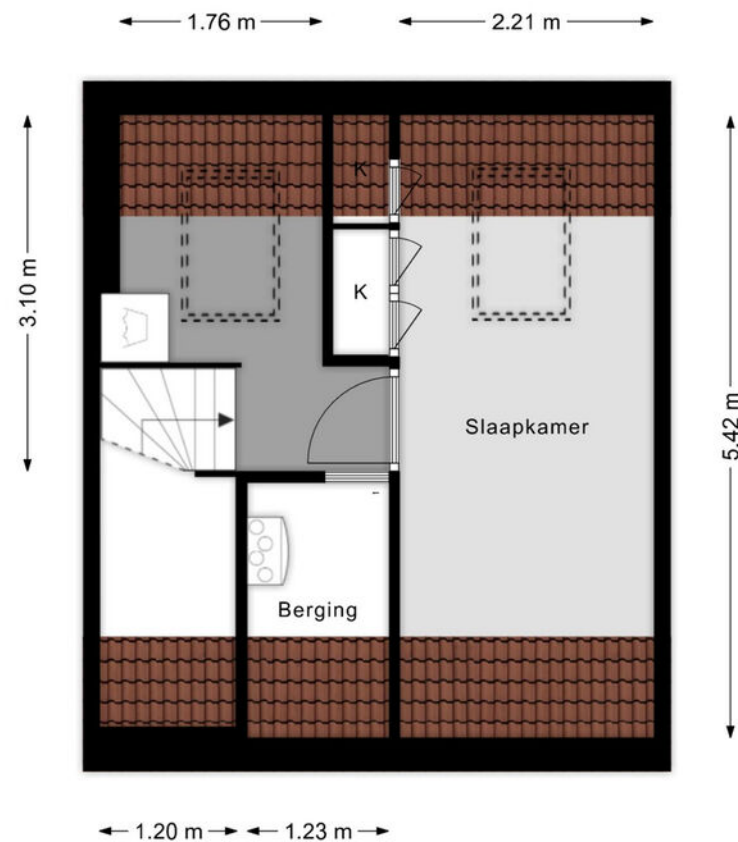


Plattegrond

Eerste verdieping

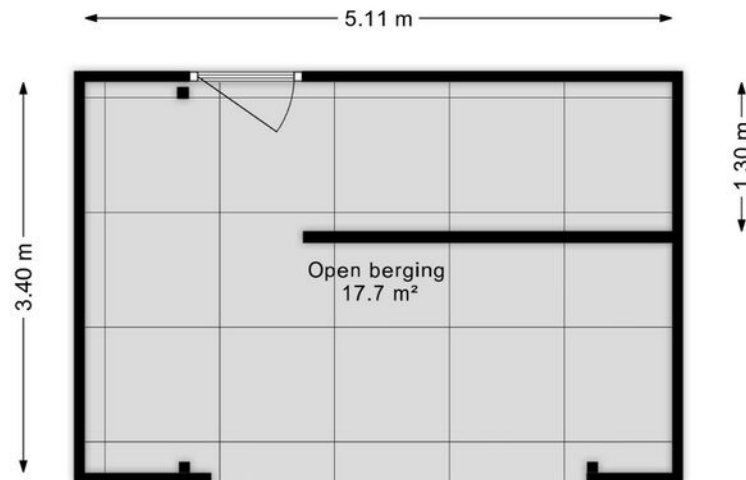
Plattegrond

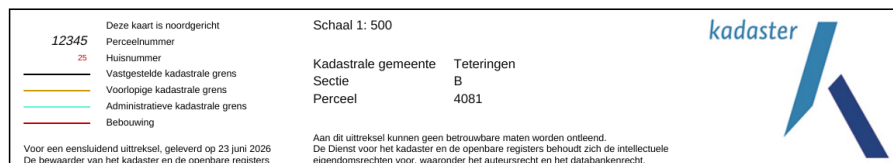
Tweede verdieping



Plattegrond

Open berging





Kadastrale kaart

Gemeente: Teteringen
Sectie: B
Huisnummer: 4
Perceelnummer: 4081
Grootte: ca. 135 m²

Teteringen

Teteringen is een zelfstandig dorp aan de noordoostkant van Breda, net buiten de rondweg en is daardoor uitstekend bereikbaar vanaf de snelweg, wat het aantrekkelijk maakt voor mensen die buiten de regio werken. Het maakt deel uit van de gemeente Breda en is in de loop der jaren steeds dichter tegen de stad aangegroeid. Door de recente bouwactiviteiten is Teteringen flink gegroeid en die groei zet zich voort. De oorspronkelijke inwoners worden aangevuld met nieuwe bewoners die vaak een bewuste keuze maken vanwege de ruimere woningen en groene omgeving ten opzichte van Breda zelf. De dorpskern van Teteringen is wat kleiner, maar kent een actief verenigingsleven en diverse lokale activiteiten. Daarnaast biedt de wijk faciliteiten zoals een mooie golfbaan en ligt het omringd door rustgevende natuurgebieden waar je kunt wandelen en sporten. In 2025 telt Teteringen ongeveer 9.275 inwoners, een groei van 27% sinds 2013, mede dankzij de nieuwbouw en gunstige ligging.



”

Omringd door
rustgevende
natuurgebieden



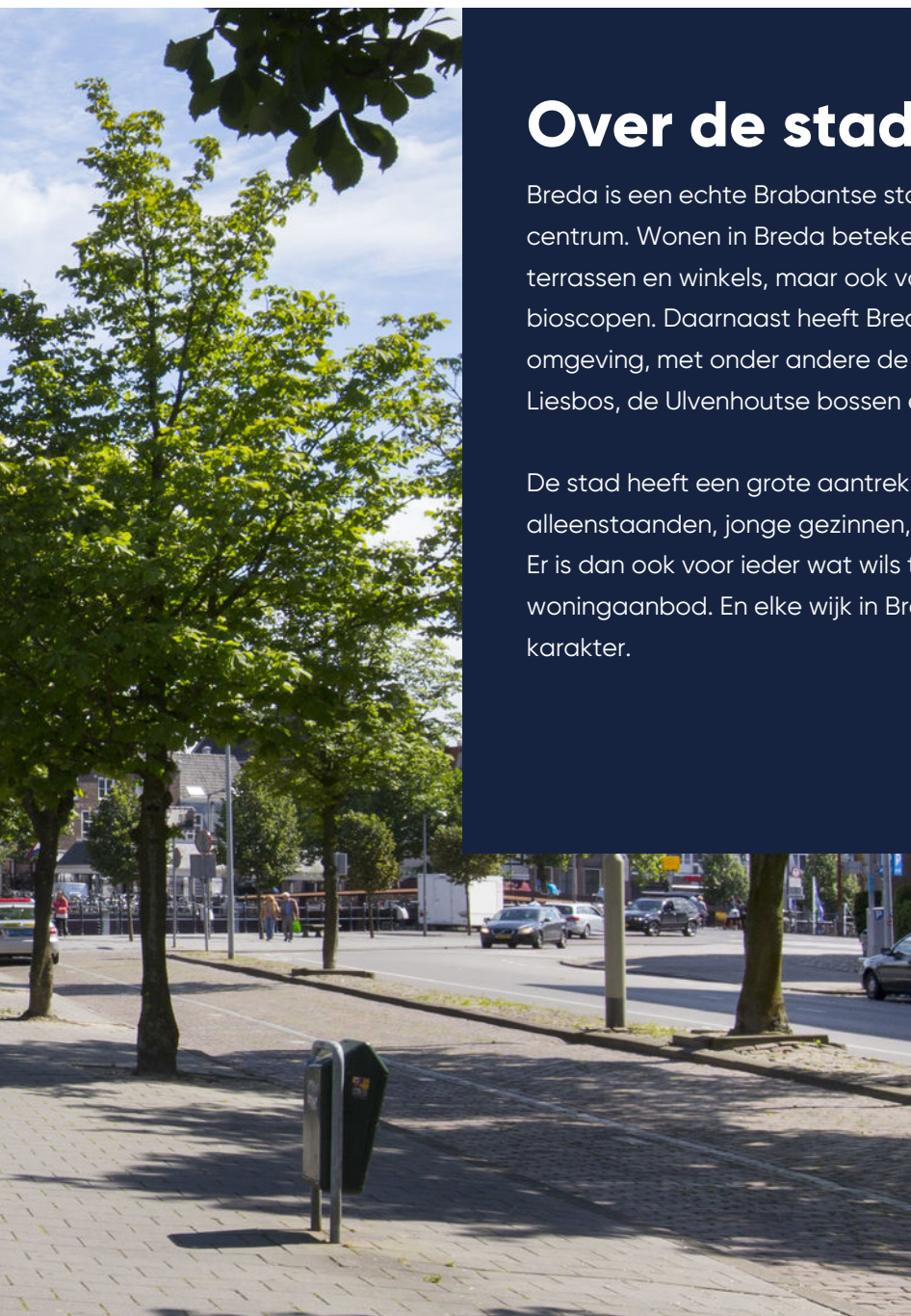


BREDA

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.



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Teteringen



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

2.3 km



De huisarts

1 km



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

700 m



De supermarkt

1 km



Leeftijd

0 - 14: 19%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 26%

65+: 22%



Huishoudens

Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 43%



Koop / huur

Koop: 76%

Huur: 24%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Except the wooden living room ceiling light& wooden corner light, all other ceiling lights may be acquired.

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Cabinet in the Kitchen
- Schoenkast

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- lamellen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

- houten vloer(delen)

- laminaat

- plavuizen

Overig, te weten

- spiegelwanden
- The mirror in the entrance may remain

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- oven
- combi-oven/combimagnetron
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Additional White Cupboard in the kitchen can be acquired

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

Keukenaccessories, te weten

- Trach cans inside the kitchen cabinet can be acquired.
- Kettle

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- stoomdouche (cabine)
- planchet
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Rookmelders

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Zonnepanelen

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Plastic Cabinets in the backgarden

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Tesla Battery
- Garbage container cabinets (front&back garden)

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken



Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

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



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



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!



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



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



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

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ 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

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ s.rademakers@vandersande.nl

Wordt Teteringen 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

