

TE KOOP



Vraagprijs € 460.000,- k.k.

ANDERLECHTSTRAAT 14 BREDA





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Breda
Lijst van Zaken
Extra toelichting over het kopen van een huis
KIN Makelaars

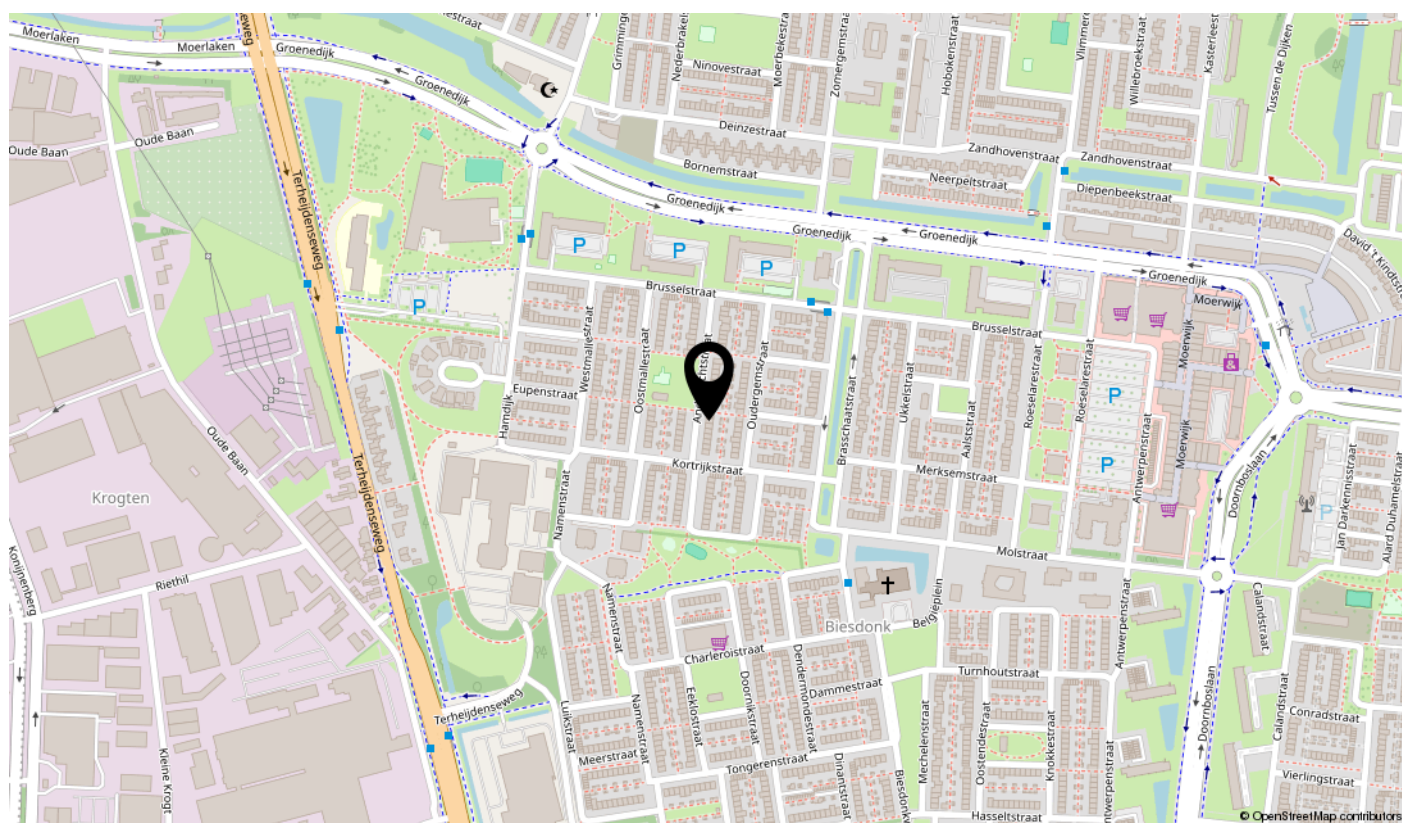
WELKOM!

Heb je vragen over Anderlechtstraat 14?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Anderlechtstraat 14
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1965
Inhoud	366 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk
Installaties	
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie



ANDERLECHTSTRAAT 14, BREDA

Direct verhuizen én energiezuinig wonen (energielabel A+)? Anderlechtstraat 14 is jouw nieuwe (t)huis!

Deze instapklare tussenwoning is direct te betrekken en is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning beschikt over een woonkamer met een open keuken, vier slaapkamers en een verzorgde achtertuin op het oosten met een praktische achterom.

Een woning waar je zonder te klussen direct kunt genieten!





BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+!;
- Dakpannen vernieuwd in 2022;
- 16 zonnepanelen (2022);
- Gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd 2024;
- Kunststofkozijnen met triple glas (HR+++) 2025;
- Nieuwe badkamer en toilet 2025/2026;
- Alle voorzieningen bevinden zich binnen handbereik;
- Gunstig gelegen nabij het bruisende centrum van Breda;
- Aangezien de woning ouder is dan 60 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.



ALGEMEEN



Deze ideale eengezinswoning is gelegen in de wijk Biesdonk. In de directe omgeving bevinden zich openbaar vervoer, diverse sportfaciliteiten en het gezellige, overdekte winkelcentrum Moerwijk, dat op loopafstand is gelegen. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van het bruisende centrum van Breda, het Centraal Station en de uitvalswegen A16 en A27.

Bouwjaar: 1965;

Inhoud: ca. 366m³;

Woonoppervlakte: ca. 116m².

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren de woning zeer goed onderhouden/verduurzaamd en gemoderniseerd waarbij de volgende zaken zijn vernieuwd:

- 16 zonnepanelen met micro-inverter per paneel geplaatst 2022;
- Dakpannen vernieuwd in 2022;
- LG airco's geplaatst (verwarmen/koelen) op de begane grond en slaapkamers 2022;
- Elektrische screens 2024;
- Gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd 2024;
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen (HR+++ en horren 2025;
- De zolder is voorzien van HR++ glas;
- Nieuwe badkamer en toilet 2025;
- Riolering volledig vervangen tot aan de straat 2025;
- Asbest verwijderd (rapport aanwezig) 2025;
- Voortuin opnieuw aangelegd incl. sproeisysteem 2025;
- Nieuw toilet 2026 (eind aug klaar, zie impressie). Zelfde stijl als de badkamer;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van bedraad internet.

Kortom, deze woning is zeker een bezichtiging waard!

INDELING

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, de trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de stadsverwarmingsunit. De toiletruimte wordt eind augustus vernieuwd (zie impressie) en uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de recent gerenoveerde badkamer.

Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer met open keuken. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een stijlvolle cinewall en een airco. Het eetgedeelte en de open keuken zijn tuingericht, waardoor je geniet van het uitzicht op en de verbinding met de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over diverse onder- en bovenkasten. Daarnaast is de keuken volledig uitgerust met een inductiekookplaat (2022), vaatwasser (2021), afzuigkap, spoelbak, combi-oven (2022) en een koelkast (2022).

De achtertuin bereik je eenvoudig via zowel de loopdeur als de schuifpui.

Eerste verdieping:

De overloop is afgewerkt met een mooie laminaatvloer over de gehele verdieping. Vanuit de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer.

Slaapkamer I; gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een airco en een screen. Tevens wandmeubel achter hoofdeinde bed inclusief stopcontacten en wisselschakelaar voor lichtbediening.

Slaapkamer II; gelegen aan de voorzijde van de woning, eveneens voorzien van een airco en een screen.

Wasruimte/slaapkamer III; deze kamer is momenteel in gebruik als wasruimte. Het witgoed is netjes weggewerkt in een op maat gemaakte kast, waardoor de ruimte een verzorgde uitstraling heeft en tevens volop bergruimte biedt. Uiteraard is deze kamer ook uitstekend te gebruiken als derde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Alle draai-kiepramen zijn voorzien van horren.

De moderne badkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inloopdouche met zowel een hand- als regendouche, een wandcloset, een wastafel met meubel, een handdoekenkast, vloerverwarming, automatische afzuiging, verwarmde verlichte spiegel en aparte make-up spiegel met verlichting.

Tweede verdieping:

Door de dakkapellen is een heerlijke en volwaardige tweede verdieping ontstaan. Op de praktische voorzolder bevindt zich een op maat gemaakte kast, waardoor er volop bergruimte is. Daarnaast biedt deze ruimte voldoende





WOONKAMER









BADKAMER













SLAAPKAMER IV





TUIN



De voortuin is recent opnieuw aangelegd en heeft een verzorgde, onderhoudsvriendelijke uitstraling. De tuin is voorzien van een fraaie plantenborder met een sproei-installatie.

De achtertuin, gelegen op het oosten, beschikt direct aan de achterzijde van de woning over een overkapping. Een heerlijk verlengstuk van de woonkamer waar je het hele jaar door kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een royale berging, gelegen over de volledige breedte van het perceel, met een praktische achterom.

De achtertuin is volledig aangelegd met sierbestrating en onderhoudsvriendelijk.









12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie G

Perceel 2877

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

10

15

20

25m

0

5

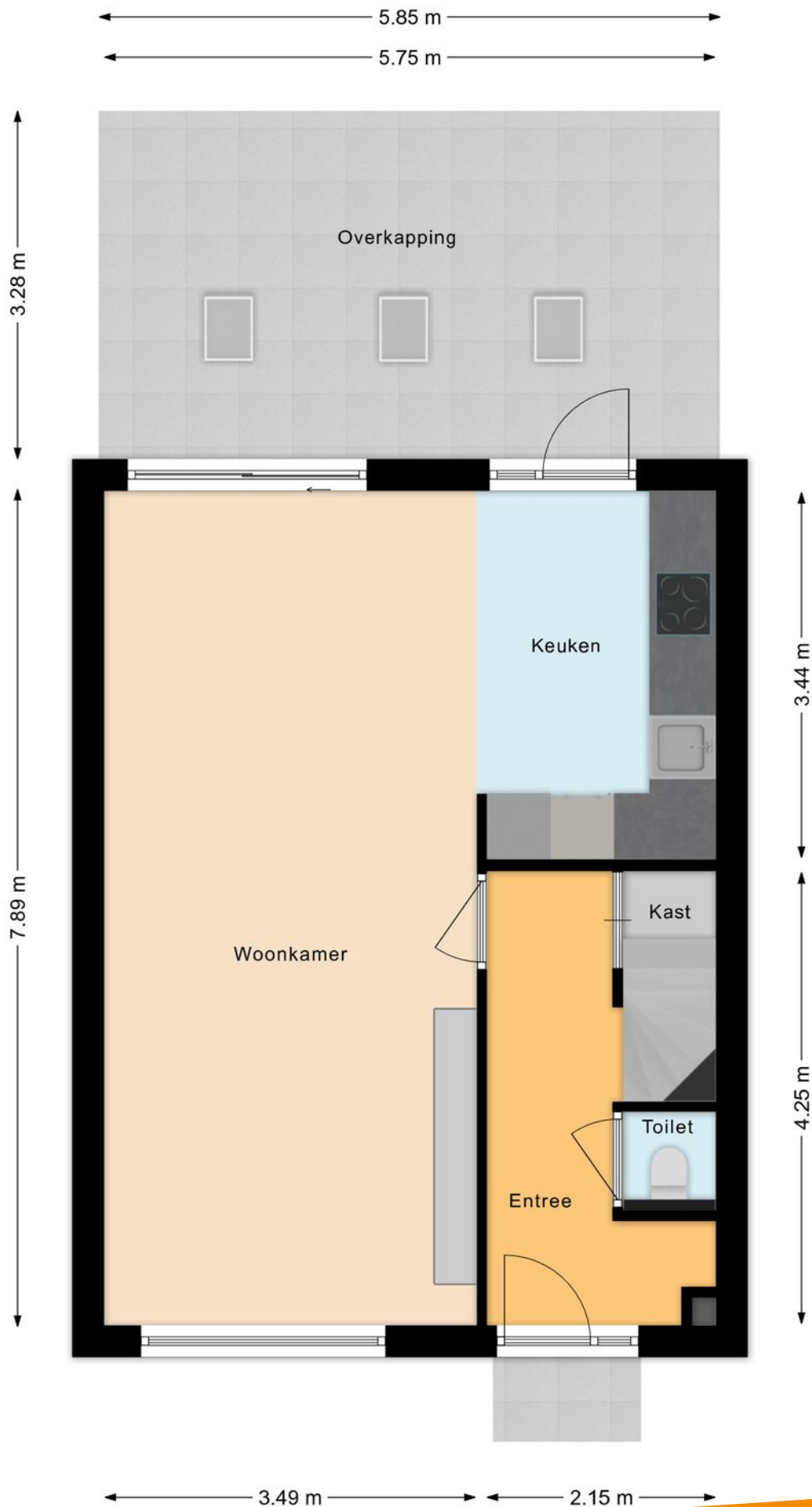
10

15

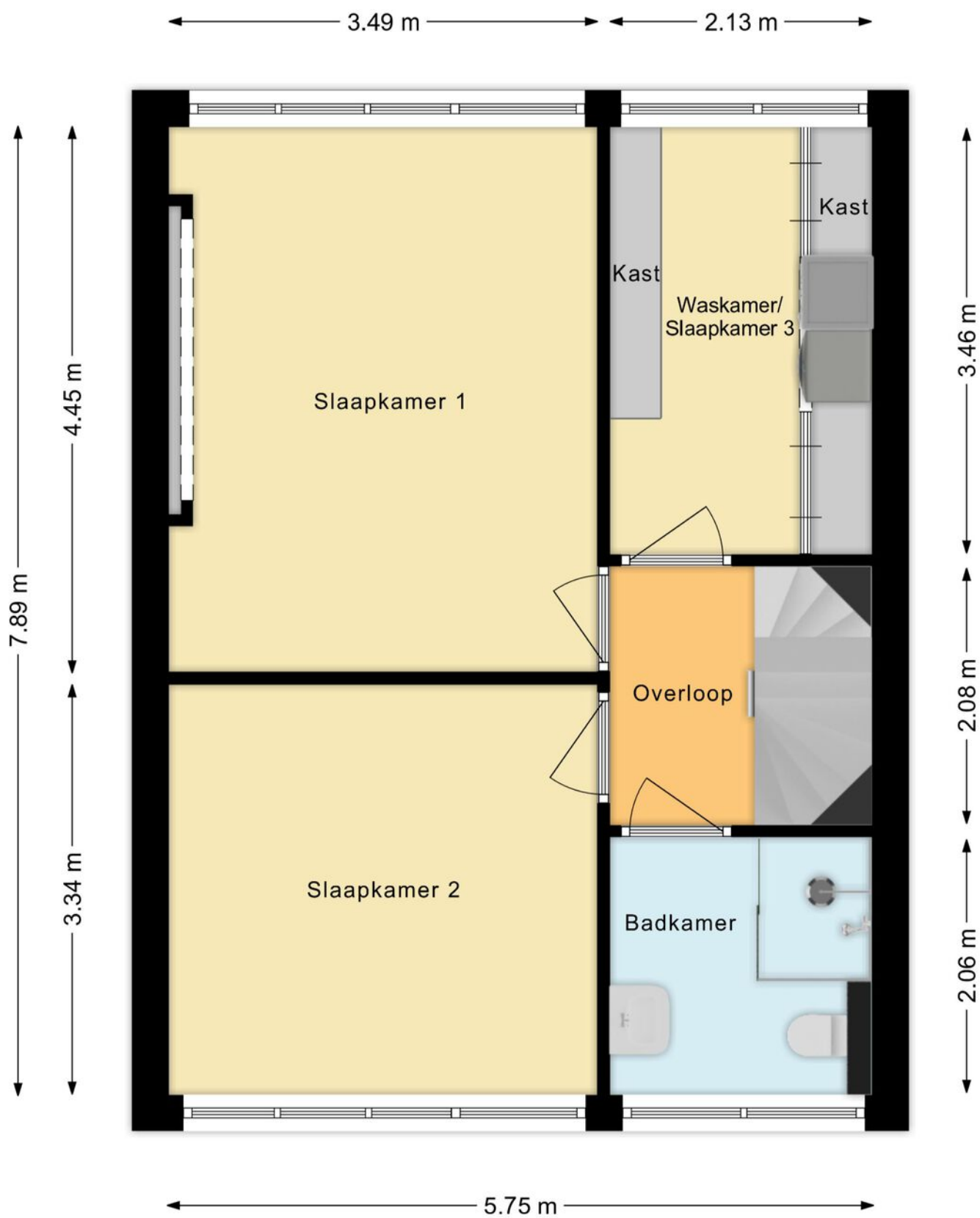
20

25m

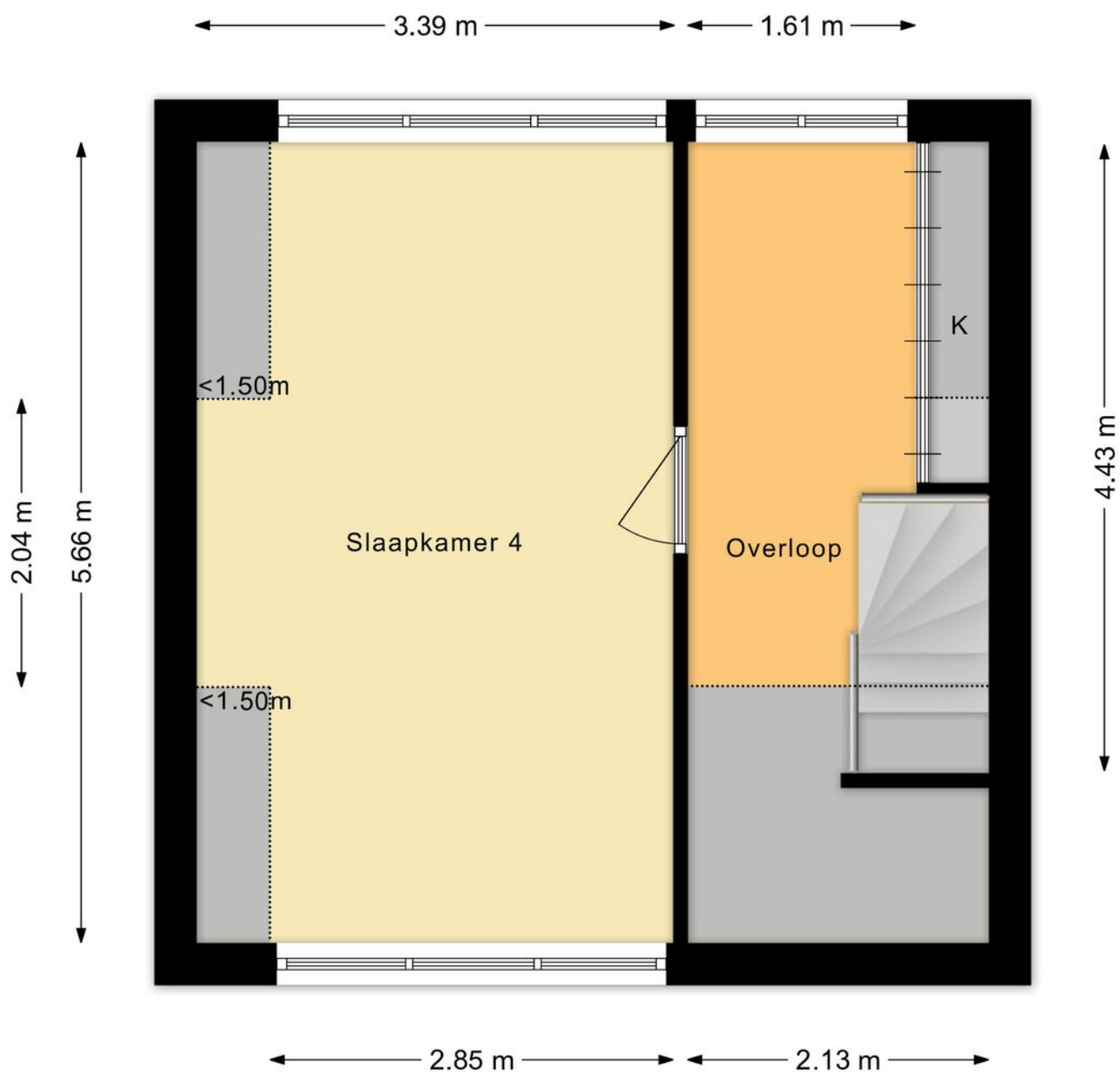
0



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



WONEN IN BREDA

Breda is een sprankelende, gezellige stad in het westelijke deel van Brabant met een sfeervol, historisch stadshart. Het heeft meer dan 175.000 inwoners en behoort daarmee tot de top 10 van grootste gemeentes van Nederland. De stad staat bekend om haar prachtige oude binnenstad en vrij recent ook weer om zijn haven.

De stad is halverwege de 12e eeuw ontstaan en circa 100 jaar later kreeg Breda stadsrechten. In de eeuwen daarna is het tot de huidige grootte gegroeid. Tegenwoordig heeft het tevens een belangrijke regionale functie. In 2017/2019 werd het centrum van Breda tot Beste Binnenstad van Nederland uitgeroepen. De stad is daarnaast op Zoover uitgeroepen tot tweede beste

stad voor een Nederlandse stedentrip en staat steevast in de top 5 van meest gastvrije steden van Nederland! Trendy winkelen, prachtige monumenten, musea en natuur. Proef de Brabantse gastvrijheid bij de vele tientallen cafés, restaurants en terrassen. Daarnaast beschikt Breda over goede en complete openbare voorzieningen die het een plezierige stad maken om te wonen.

De bereikbaarheid van de stad is met zowel de auto als het OV uitstekend. Per auto zijn zowel Antwerpen als Rotterdam binnen 45 minuten bereikbaar, Tilburg binnen 20 minuten en Eindhoven in drie kwartier.



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Lampjes boven nachtkastjes ouderslaapkamer		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken in trapkast	X			
- Tv kast woonkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plisseegordijn voorzijde woonkamer	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Korreltapijt	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Kasten in de waskamer (hoog en laag)	X			
- Wandmeubel achter hoofdeinde van bed ouderslaapkamer (zonder lampjes)	X			
- Kasten schuine/achterzijde voorzolder	X			
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Koel-vriescombinatie in schuur		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Verwarmde spiegel met verlichting	X			
- Make-Up spiegel met verlichting	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Camerasysteem (2 aanwezig voorzijde woning, 3de nog los en beschikbaar om nog aan te sluiten)	X			
Wifi netwerk, switch en 2 x acces point (merk TP link, type Omada)	X			
Loze leiding pvc 50mm vanuit kelder naar border voortuin en één naar de schuur				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmte Afleverset huur via ennatuurlijk	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse potten met planten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Plafondlampen en lichtsnoer onder de overkapping		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Bewatering systeem voortuin	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Warmte lever set huur via ennatuurlijk	Moet worden overgenomen			

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

KIN Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Breda
Korte Ploegstraat 19 4818 EM BREDA
Tel: 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



AANTEKENINGEN

[illegible]

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl