



Klokkenberg 90

4836 AZ Breda

Kenmerken

 ca. 339 m²

 ca. 481 m²

 6 Slaapkamers

 Breda, Mastbos

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



Jan- Joost van Dijk
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

📞 06 39 47 58 59

✉️ jj.vandijk@vandersande.nl



Amber van de Klundert
Commercieel medewerkster

📞 06 83 40 89 55 (alleen WhatsApp)

✉️ a.vandeklundert@vandersande.nl



Inhoud

De woning

Wonen aan...

Landgoed Klokkenberg

Bijzonderheden

Plattegronden

Wijkstatistieken

Breda, prachtige stad

Lijst van zaken

Extra informatie

Hypotheek

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid

Ons team

De woning

Welkom aan de Klokkenberg 90 in Breda.

Een woning die niet alleen verrast door haar indrukwekkende afmetingen, maar vooral door de unieke combinatie van historie, luxe, rust en natuur. Hier woon je niet zomaar in een herenhuis, maar in een bijzonder stukje Bredaas erfgoed waar iedere dag voelt als thuiskomen op een landgoed.

Dit royale herenhuis maakt deel uit van de voormalige vrouwenvleugel van het iconische rijksmonument De Klokkenberg.

Karakteristieke details en indrukwekkende plafondhoogtes geven de woning een unieke uitstraling, terwijl het moderne wooncomfort volledig aansluit bij de wensen van nu. De grote raampartijen en rijke lichtinval creëren een open, lichte en ruimtelijke leefomgeving.





Specificaties

Soort woning: herenhuis

Bouwjaar: 2019

Woonoppervlakte: ca. 339 m²

Perceeloppervlakte: ca. 481 m²

Inhoud: ca. 1484 m³

Aantal kamers: 9

Aantal slaapkamers: 6

Aantal woonlagen: 4

Tuinligging: zuidoost

Wijk: Mastbos

Energielabel: B

Wonen aan...

Met circa 339 m² woonoppervlakte, verdeeld over onder andere een royale living, zes ruime slaapkamers en drie complete badkamers. Met zijn royale indeling biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel gezinsleven, het stijlvol ontvangen van gasten of het realiseren van meerdere volwaardige thuiswerkplekken.

Dankzij de hoogwaardige afwerking en energielabel B is de woning bovendien volledig instapklaar.

Het absolute hart van de woning is de royale woonkeuken. Door de indrukwekkende harmonicapui vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over. Op zonnige dagen zet je de pui volledig open en ontstaat een fantastisch binnen-buitengevoel. De diepe achtertuin op het zuidoosten voelt als een eigen stukje buitengebied.

Ook praktisch is aan alles gedacht. Op eigen terrein beschik je over een ruime verlengde oprit met plaats voor twee grote auto's.

Daarnaast beschikt de woning over een garage waar eveneens een auto kan worden geparkeerd. Op het landgoed is ruim parkeergelegenheid voor bezoek.















Trapopgang naar de eerste
verdieping







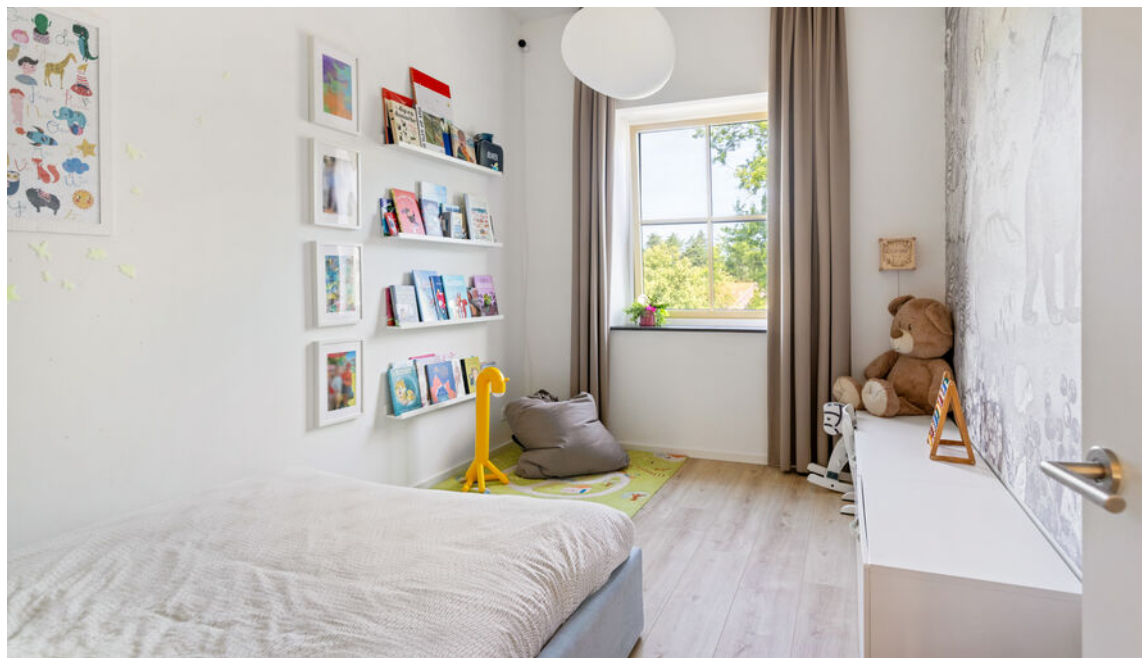




















Landgoed Klokkenberg

Wonen op Landgoed De Klokkenberg betekent wonen op een van de meest bijzondere locaties van Breda. Hier word je omringd door monumentale architectuur, volwassen groen, weidse vergezichten en een ongekeerde rust. Aan de ene zijde wandel of fiets je zo het prachtige Markdal in, terwijl aan de andere zijde het Mastbos letterlijk om de hoek ligt. Het voelt alsof je vrijstaand woont, midden in de natuur, maar tegelijkertijd profiteer je van de gezelligheid, veiligheid en levendigheid van een moderne woonwijk. Juist die combinatie maakt De Klokkenberg zo geliefd.

Het landgoed kent een gemoedelijke en kindvriendelijke sfeer. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen en opgroeien in een groene omgeving waar buren elkaar kennen. Je ervaart de rust van buiten wonen, zonder het onderhoud en de zorgen die vaak bij een landelijke woonlocatie horen. Hier woon je duurzaam, comfortabel en zorgeloos, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het gezellige Ginneken, het bruisende centrum van Breda, uitstekende scholen, sportvoorzieningen en het Amphia Ziekenhuis bevinden zich op korte afstand. Via de A16, A27 en A58 zijn Rotterdam, Tilburg, Utrecht en Antwerpen snel bereikbaar. Dankzij de bushalte op het landgoed reis je bovendien eenvoudig naar Breda Centraal en de historische binnenstad.

De Klokkenberg kent een rijke geschiedenis. Het imposante complex werd begin jaren vijftig ontworpen door architecten De Bever en Van Moorsel als luxueus sanatorium voor de gegoede stand. Later deed het dienst als hartkliniek en tegenwoordig vormt het een exclusief woonlandgoed waar historische grandeur en modern wooncomfort op unieke wijze samenkomen. De karakteristieke gebouwen zijn met veel respect voor het verleden getransformeerd tot een kleinschalige woonomgeving waar kwaliteit, rust en natuur centraal staan.

Klokkenberg 90 is een woning voor mensen die nét iets anders zoeken. Een huis met karakter, historie en uitzonderlijk veel leefruimte op een locatie die voelt als een verborgen landgoed, maar waar je tegelijkertijd geniet van de gezelligheid van een woonwijk. Hier komen ruimte, natuur, comfort en kwaliteit op een manier samen die je eigenlijk alleen zelf kunt ervaren.



Bijzonderheden

Algemeen

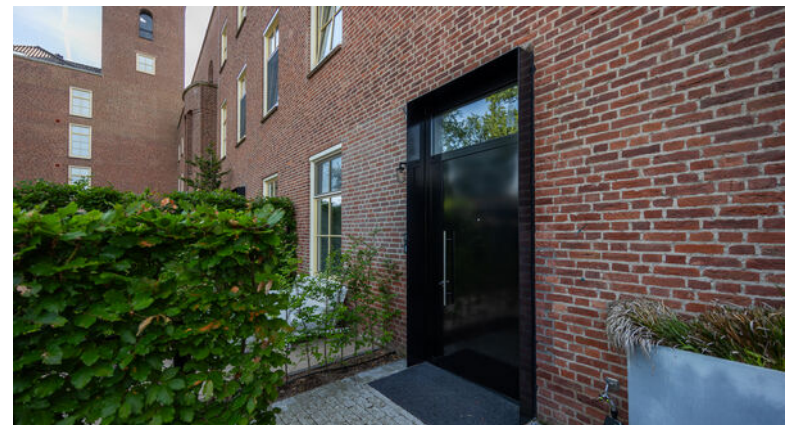
- Woning opgeleverd in 2019; de voor- en achtertuin is aangelegd in 2026;
- Deze woning beschikt over energielabel B;
- Voor een indicatie van het energieverbruik: zie vragenlijst.

Afwerking

- Het pand is grotendeels voorzien van houten kozijnen en aluminium ramen met dubbele beglazing;
- De begane grond is grotendeels voorzien van houten vloeren en stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De verdiepingen zijn grotendeels voorzien van laminaatvloeren en stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.

Installaties & techniek

- Warm water en verwarming via een Intergas Kombi Kompakt HReco 36 CW5 cv-ketel (eigendom, bouwjaar 2019) met Itho Daalderop-boilervat;
- Er is een warmteterugwinsysteem aanwezig (Renovent Excellent, 2 units);
- De meterkast is voorzien van 14 groepen, 1 kookgroep, 1 groep voor de zonnepanelen, 4 aardlekschakelaars, een digitale dag- en nachttariefmeter, digitale gasmeter en digitale watermeter;
- De woning beschikt over domotica voor de verlichting;
- Er is een glasvezelaansluiting aanwezig;
- In de masterbedroom is airconditioning aanwezig.



Bijzonderheden

Duurzaamheid

- De woning beschikt over 19 zonnepanelen (eigendom, bouwjaar 2023), welke achterblijven. De opbrengst over het afgelopen jaar bedraagt circa 5500 kWh;
- Bij de plaatsing van de zonnepanelen is ervoor gekozen een uniform geheel te realiseren. Huisnummer 99 heeft destijds niet deelgenomen, waardoor de overige bewoners gezamenlijk de kosten voor deze 9 panelen hebben voorgeschoten. Bij verkoop kunnen deze panelen door de nieuwe eigenaar van huisnummer 99 worden overgenomen voor een totaalbedrag van € 2.487,71.

Buitenruimte & parkeren

- Houten garage voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur, elektra en een loopdeur;
- Een Privé laadpunt voor een elektrische auto;
- Verlengde oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Vrij parkeren in de straat en directe omgeving;
- De verdiepingen zijn aan de achterzijde voorzien van screens;
- De robotmaaier blijft achter;
- De boom in de achtertuin behoort tot de VvE en het beschermd erfgoed en wordt door de VvE onderhouden.

Veiligheid

- Het aanwezige camerasysteem blijft achter.

Vereniging van Eigenaars

- De eigenaar wordt automatisch lid van de VvE van het landgoed (€ 65,- per maand , tarief 2026) en van de VvE Rijksmonument (€ 127,68 per maand, tarief 2026). Landgoed omvat de heggen, hekwerken, monumentale bomen (waarvan er een in de achtertuin), groenbeheer, totale landgoed, straatwerk etc. Rijksmonument omvat de totale - buitenschil van het pand, oa: dak, gevel, muren.
- Het wassen van de ramen is niet inbegrepen in de VvE-bijdrage. Momenteel zijn er afspraken binnen de Vrouwenvleugel en worden de ramen zesmaal per jaar gewassen tegen een indicatieve vergoeding van circa € 45,- per keer. Deelname is optioneel en hierin kunnen eigen keuzes worden gemaakt.

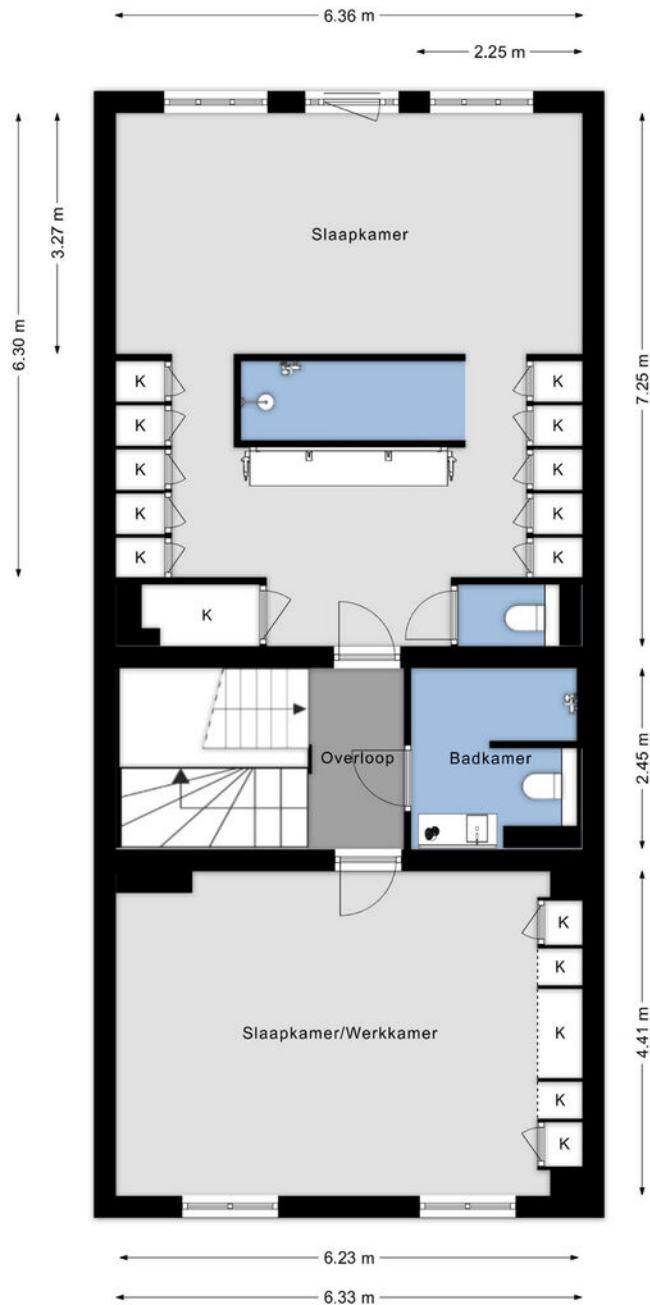
Plattegrond

Begane grond



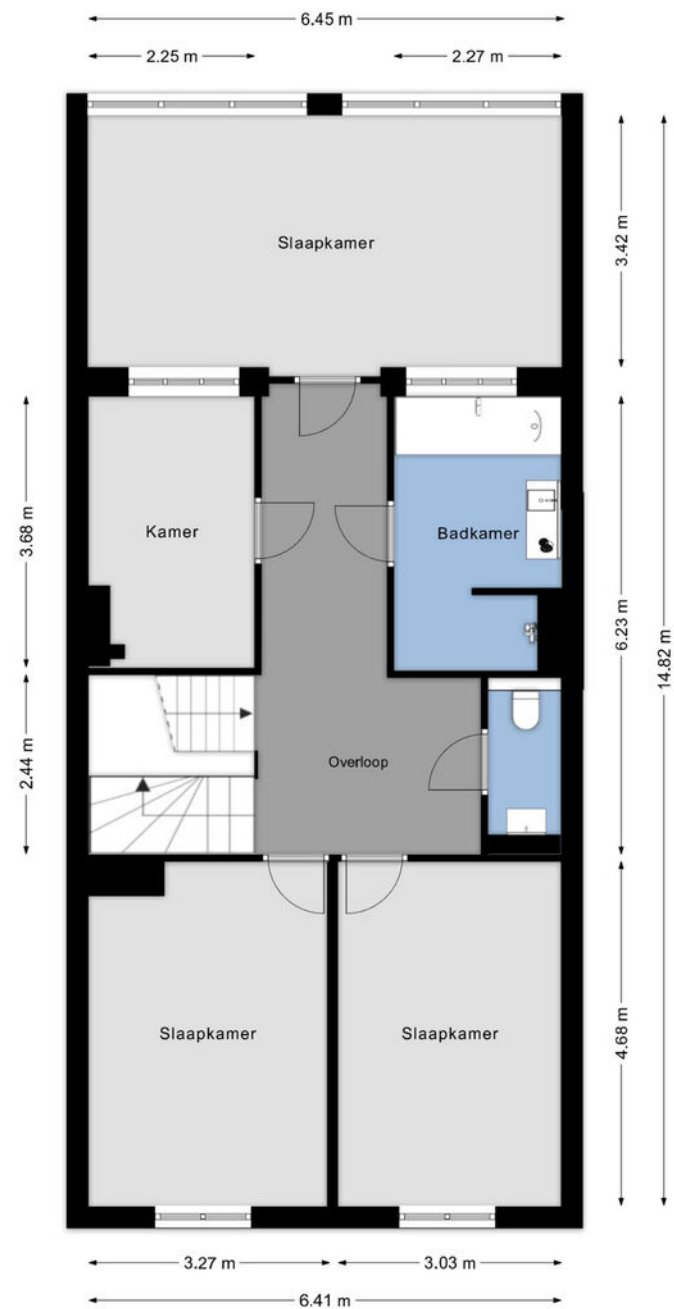
Plattegrond

Eerste verdieping



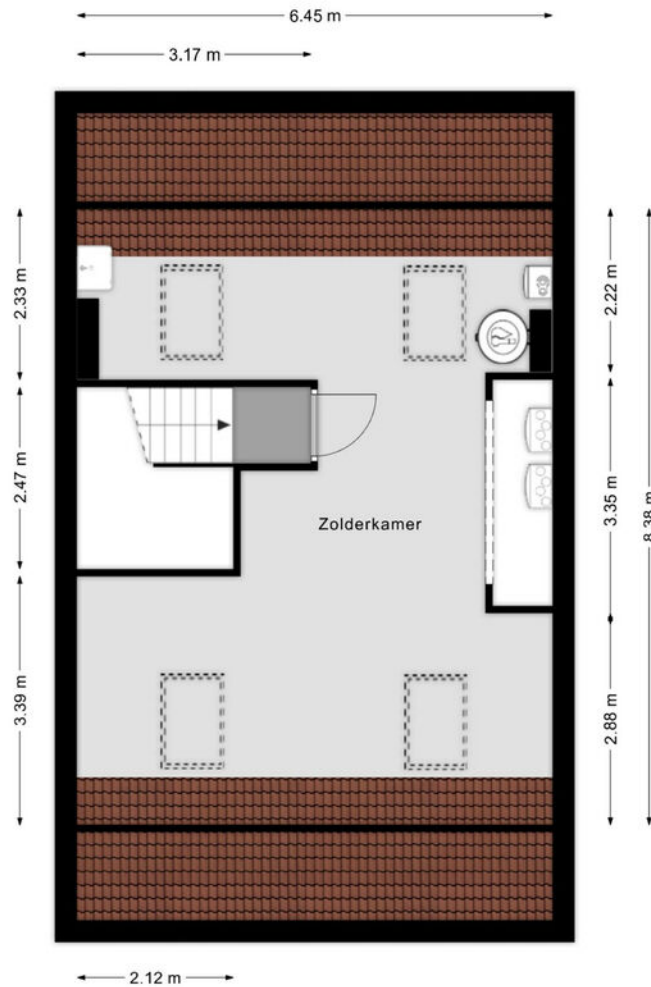
Plattegrond

Tweede verdieping



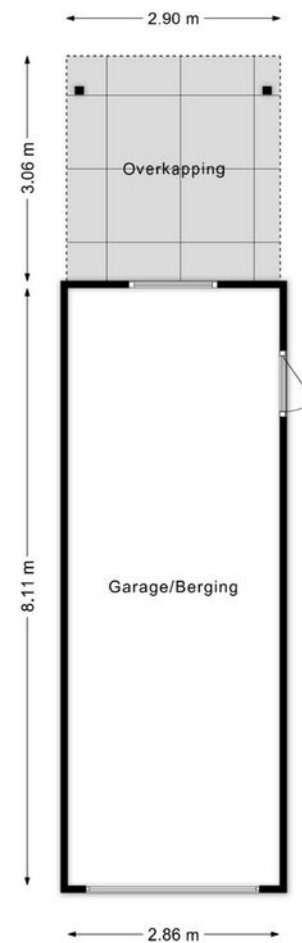
Plattegrond

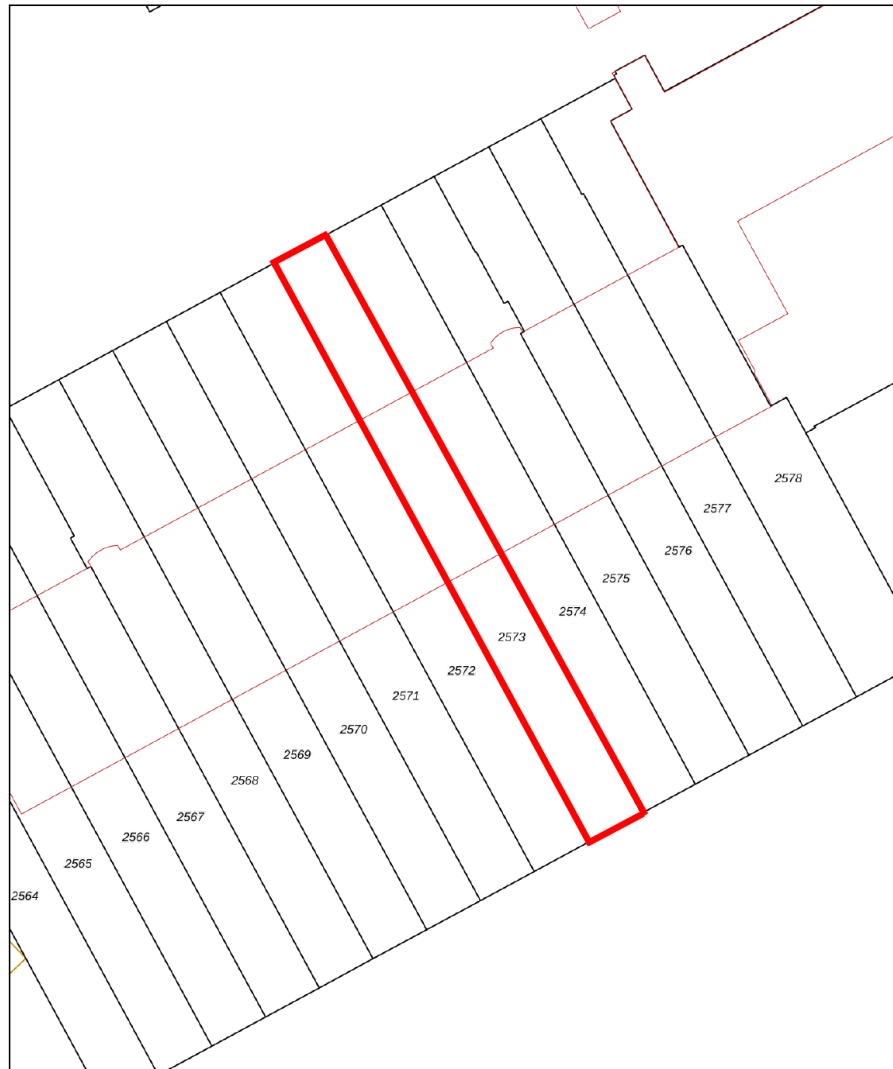
Zolderkamer



Plattegrond

Garage en overkapping





12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ginneken

Sectie H

Perceel 2573

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.

kadaster

Kadastrale kaart

Gemeente: Ginneken
 Sectie: H
 Huisnummer: 90
 Perceelnummer: 2573
 Grootte: ca. 481 m²

Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Mastbos



Mannelijke inwoners

55%



Auto(s) per inwoner

1,5 per huishouden



Middelbare school

4,3 km



De huisarts

3,1 km



Vrouwelijke inwoners

45%



De school

4 km



De supermarkt

5,2 km



Leeftijd

0 - 14: 14%

15 - 24: 15%

25 - 44: 17%

45 - 64: 35%

65+: 20%



Huishoudens

Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 34%



Koop / huur

Koop: 87%

Huur: 13%

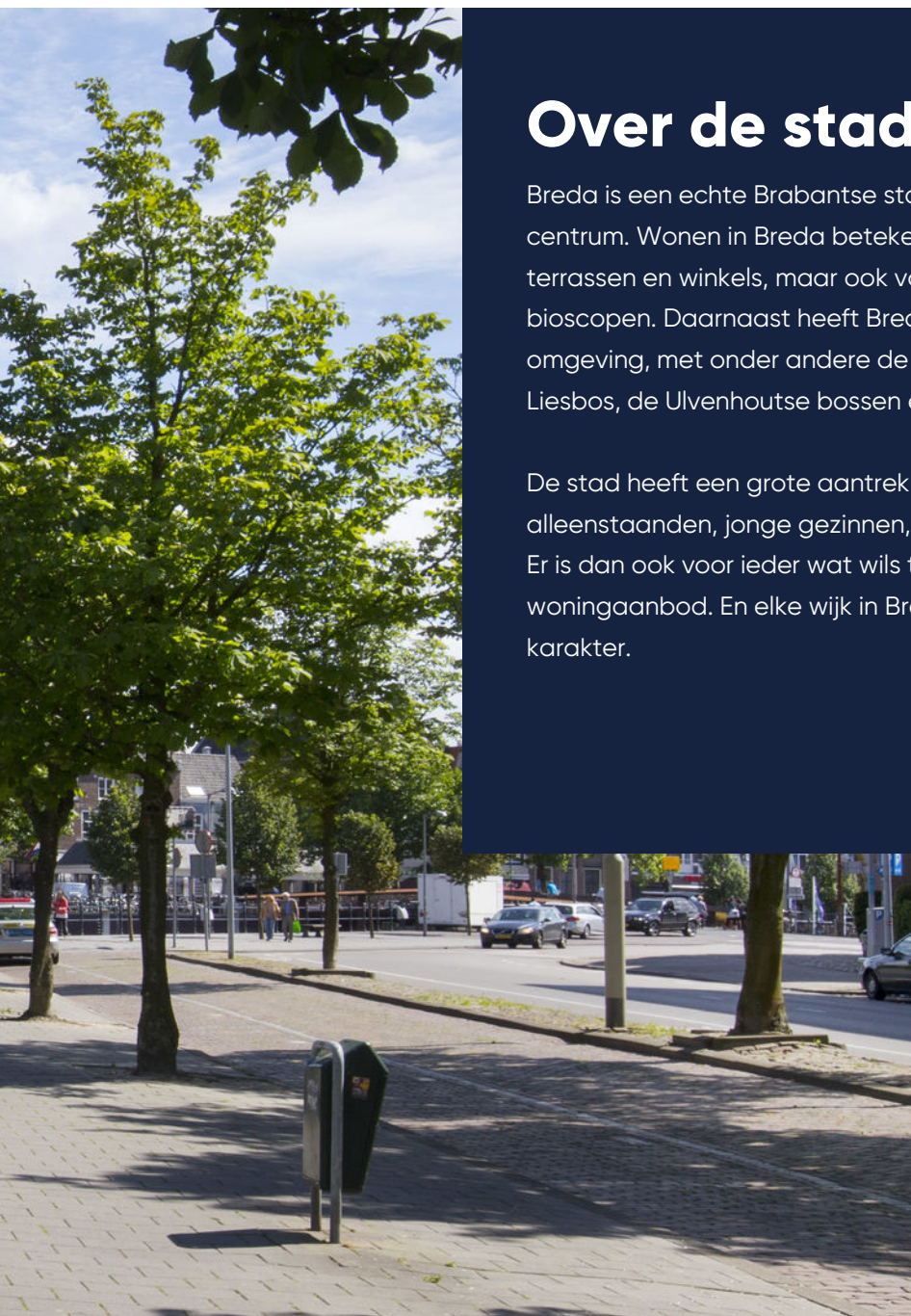


BREDA

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Spiegels badkamers met licht
- Wandlampen trappenhuis

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax ikea kasten zolder
- Kledingkasten inloopkast kinderen

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

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

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)
- laminaat
-

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

Overig, te weten

- in overleg bijna alle meubels/vloerkleed
- (Gas) openhaard
-
-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat

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		
X		
X		

Lijst van zaken

- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Oplaadpunt elektrische auto

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

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie
- boiler

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- tuinmeubels

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
- Grondwaterpomp en automatisch bewateringssysteem

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - (sier)hek
 - vlaggenmast(houder)
 - deurmatten en grijze plantenbakken voor

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

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 Breda uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1
4818 ST BREDA

☎ 076 514 74 53

✉ info@vandersande.nl

www.vandersande.nl

