



Schutsestraat 35

4841 EC Prinsenbeek

Kenmerken

 c. 174 m²

 ca. 1874 m²

 5 Slaapkamers

 Prinsenbeek

Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl



“ Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis. ”

Uw contactpersonen



Pieter Ahsman
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Marieke Woestenberg
Commercieel Medewerker

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ m.woestenberg@vandersande.nl



Inhoud

De woning
Begane grond
Eerste verdieping
Bijgebouw
Tuin
Bijzonderheden
Plattegronden
Breda, prachtige stad
Het dorp Prinsenbeek
Dorpsstatistieken
Lijst van zaken
Extra informatie
Hypotheek
Onze dienstverlening
Klanttevredenheid
Ons team

De woning

Wonen op een plek waar rust, ruimte en exclusiviteit samenkomen? Dan is dit een woning die je gezien moet hebben.

Op een royaal en volledig omsloten perceel, bereikbaar via een eigen oprit en afsluitbare poort, ligt deze karaktervolle vrijstaande woonboerderij met een bijzonder multifunctioneel bijgebouw.

De onder architectuur aangelegde tuin rondom zorgt voor een groene en serene leefomgeving met optimale privacy.

Zowel het woonhuis als het bijgebouw zijn voorzien van een rietgedekt dak, wat het geheel een stijlvolle en tijdloze uitstraling geeft.

Het woonhuis beschikt over energielabel C.





Specificaties

Soort woning:	woonboerderij	Aantal kamers:	4
Bouwjaar:	1897	Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	ca. 174 m ²	Aantal woonlagen:	2
Perceeloppervlakte:	ca. 1874 m ²	Tuinligging:	Rondom
Inhoud:	ca. 619 m ³	Wijk:	Prinsenbeek
		Energie label:	C

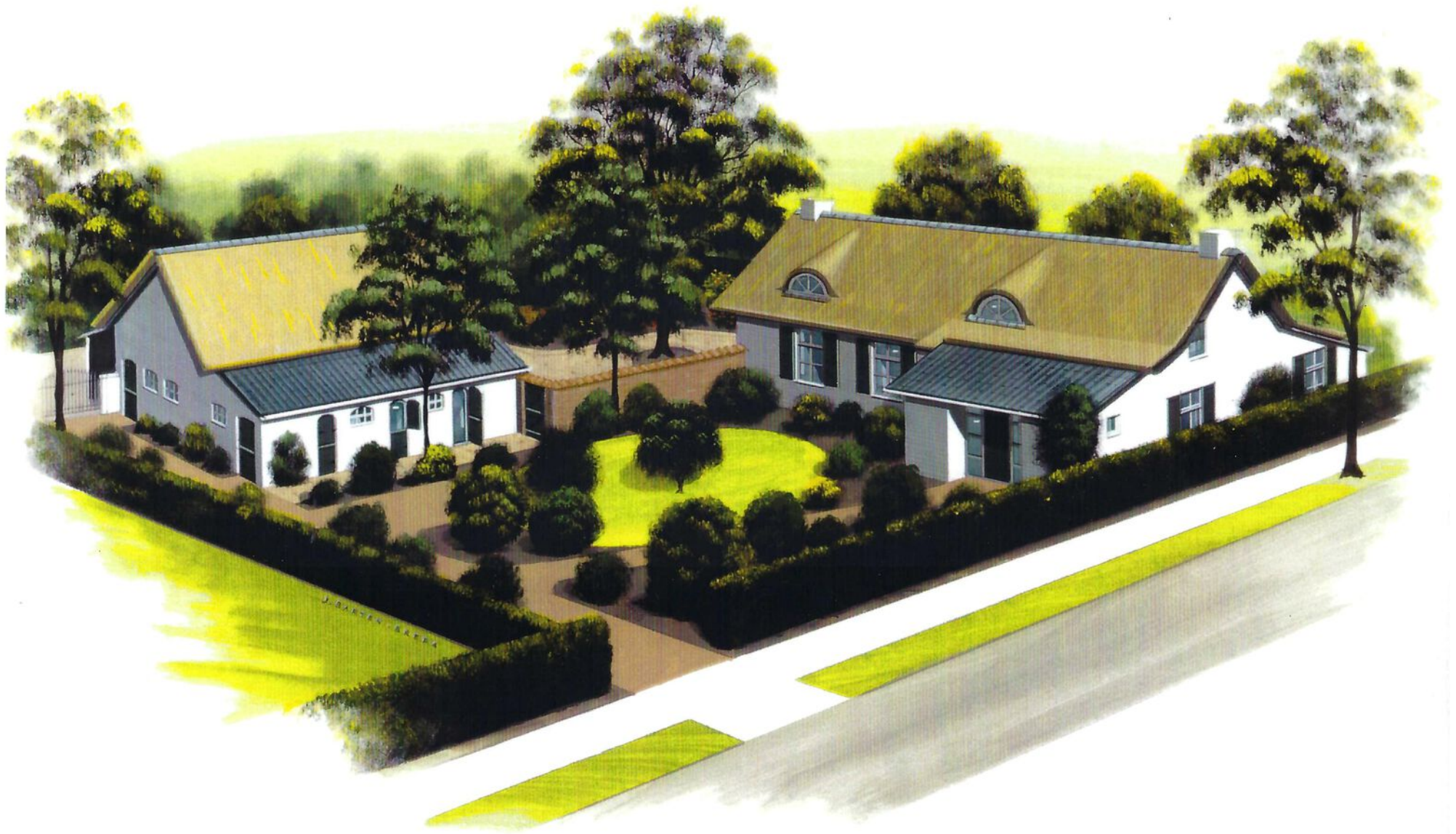


Woonboerderij

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1897 en in 2000/2001 met veel zorg en aandacht volledig verbouwd, waarbij karakter en comfort op fraaie wijze samenkomen.

In 2023 is aan de achterzijde een hoogwaardige serre gerealiseerd, die het woonoppervlak op een natuurlijke manier vergroot en zorgt voor een prachtige verbinding met de tuin.







Begane grond

Via de entree aan de voorzijde, gerealiseerd in 2000, kom je in de hal met toilet, meterkast en praktische werkkast.

Vanuit hier is de woonkamer bereikbaar. De L-vormige woonkamer is sfeervol en ruim opgezet en voorzien van een Noorse leisteen vloer met vloerverwarming, een schouw met gashaard en een fraai balkenplafond. De houten kozijnen met dubbele beglazing dragen bij aan zowel comfort als uitstraling. Middels openslaande tuindeuren sta je in directe verbinding met de serre, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Op de begane grond is een slaapkamer aanwezig met aansluitend een eigen badkamer. Deze badkamer is compleet uitgevoerd met kersenhouten badkamermeubels met 2 grote waskommen, een ligbad, toilet en een inloopdouche. Hiermee is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.





Keuken

De halfopen keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en beschikt over een U-vormige opstelling met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer en vaatwasser. Blikvanger is het royale Boretti 6-pits gasfornuis met dubbele oven. De keuken is op maat gemaakt en voorzien van een grote schouw en volop kastruimte. In de woonkamer bevindt zich tevens de trapopgang naar de verdieping met daaronder een verdiepte kelderkast.













Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een royale overloop met vaste kasten en geeft toegang tot twee slaapkamers. De voorslaapkamer heeft een eigen badkamer met ligbad, wastafel en toilet.

Daarnaast is er een aparte ruimte aanwezig met aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit, 2021).









Het bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw vormt een unieke toevoeging en biedt ongekend veel mogelijkheden. Deze voormalige boerenschuur uit circa 1897 is in 2000 met veel zorg en gevoel voor detail verbouwd tot een volwaardige en hoogwaardige ruimte. Ideaal voor een kantoor of praktijk aan huis, atelier, gastenverblijf of voor inwonende kinderen of ouders.

Via de entree aan de voorzijde kom je direct in de werkkamer. Aansluitend bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met openslaande tuindeuren naar de tuin en een trapopgang naar een grote zolder. De hoge plafonds met zichtbare balken en de authentieke boeren plavuizenvloer met vloerverwarming zorgen hier voor een warme en karaktervolle sfeer.

Vanuit de hobbyruimte bereik je de gang met toegang tot het atelier en de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een open keuken met inbouwapparatuur en diverse kastruimte, waardoor het geheel ook uitstekend zelfstandig te gebruiken is. Bij de verbouwing zijn hoogwaardige materialen toegepast en zijn karakteristieke elementen behouden gebleven. Zo zijn de oorspronkelijke stalramen teruggebracht in hardhouten kozijnen met dezelfde vlakverdeling.

Het bijgebouw is goed geïsoleerd met onder andere HR-beglazing, spouwmuurisolatie en het rieten dak. Het rieten dak van zowel het woonhuis als het bijgebouw is in 2018 vernieuwd.

Het bijgebouw beschikt over een eigen cv-combiketel (Nefit, april 2014) en separate tussenmeters voor gas en elektra. Daarnaast zijn er extern twee bergingen en een carport aanwezig, wat het geheel praktisch en compleet maakt.











De tuin

De onder architectuur aangelegde tuin vormt een volwaardig onderdeel van het wooncomfort en is in 2023 volledig opnieuw ingericht. De achtertuin is met veel zorg en oog voor detail aangelegd en biedt een fraaie combinatie van groen, rust en functionaliteit.

Er is onder andere een automatische beregeningsinstallatie aanwezig, gevoed middels een eigen pomp en aangestuurd door een sproeicomputer, verdeeld over 6 groepen (vernieuwd in 2026).

Daarnaast beschikt de tuin over een jeu de boulesbaan, meerdere terrassen en fraai aangelegde paden die door de tuin slingeren.

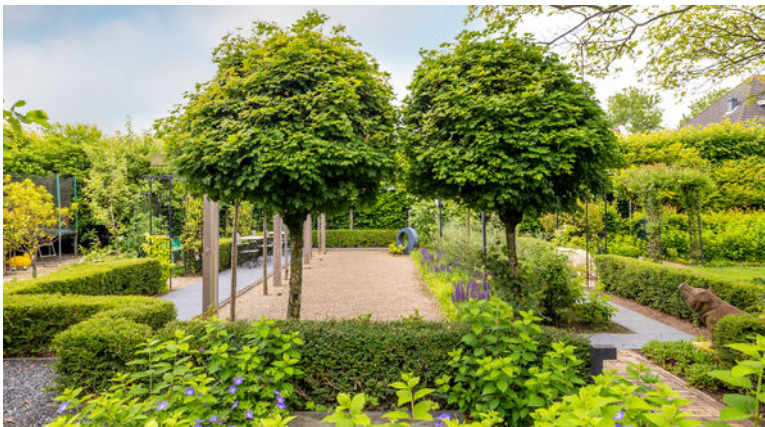
De tuin is rijk aangeplant met diverse borders voorzien van vaste beplanting, aangevuld met enkele fruitbomen, een kruidentuin, houten tuinschuurtje en een tuinkas. Hierdoor ontstaat een levendige en tegelijkertijd onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je het hele jaar door kunt genieten. Vanuit de achtertuin is via een afsluitbare poort een achterliggende brandgang bereikbaar.

Aan de voorzijde leidt een verzorgd klinkerpad naar de voordeur. Rondom de hazelaar is sierlijke klinkerbestrating aangebracht in combinatie met kiezels, wat zorgt voor een speels en verzorgd geheel. De royale oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein, wat het geheel niet alleen stijlvol maar ook praktisch maakt.



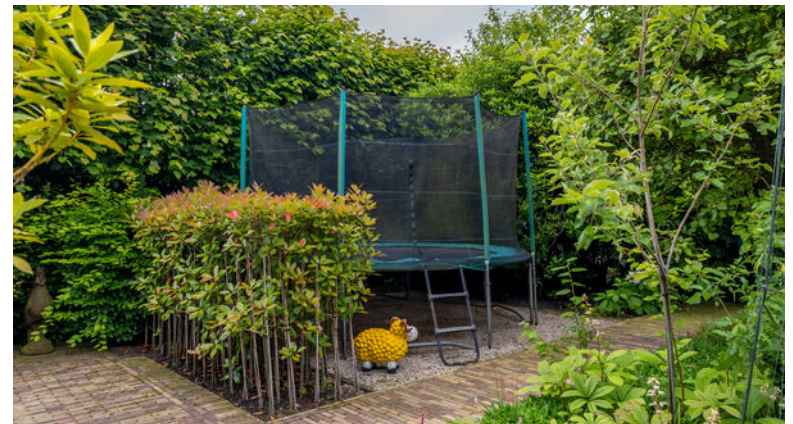






Bijzonderheden

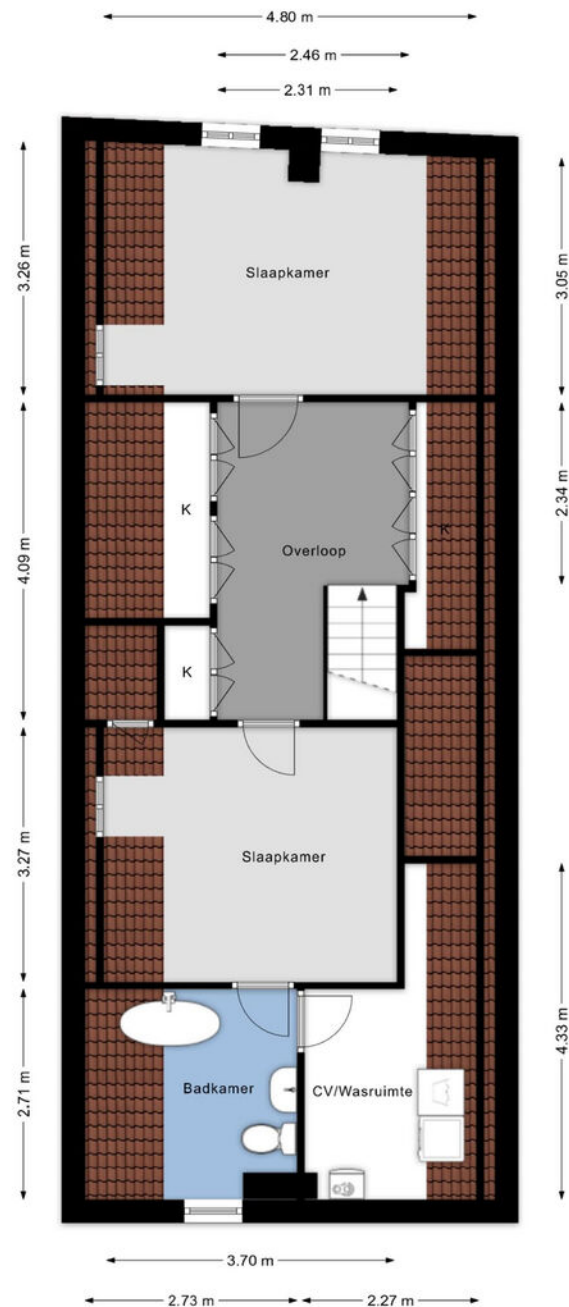
- Vrijstaande woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw
- Het totale woonoppervlakte is circa 255 m², bestaande uit de hoofdwoning van 174 m² en het bijgebouw van 81 m²
- Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1897, volledig verbouwd in 2000/2001
- Inhoud van de woning bedraagt ca. 619 m³ en van het bijgebouw ca. 469 m³
- Energielabel C
- Gelegen op een royaal, volledig omsloten perceel met afsluitbare poort met afstandsbediening en intercom
- Onder architectuur aangelegde tuin (2023) met o.a. beregeningsinstallatie (pomp + sproeicomputer, 6 groepen)
- Achtertuin voorzien van meerdere terrassen, jeu de boulesbaan, fruitbomen, kruidentuin, houten tuinschuurtje en tuinkas
- Hoogwaardige serre aan de achterzijde gerealiseerd in 2023
- Rieten dak van woonhuis en bijgebouw vernieuwd in 2018
- Begane grond slaapkamer met eigen badkamer (levensloopbestendig wonen)
- Multifunctioneel bijgebouw en geschikt voor o.a. kantoor, atelier, gastenverblijf of mantelzorg
- Bijgebouw voorzien van eigen cv-ketel (Nefit 2014) en separate tussenmeters
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en een vrijstaande overdekte carport.
- Sfeervolle afwerking met o.a. balkenplafonds, Noorse leisteen vloer en landelijke keuken met Boretti fornuis



Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

Eerste verdieping

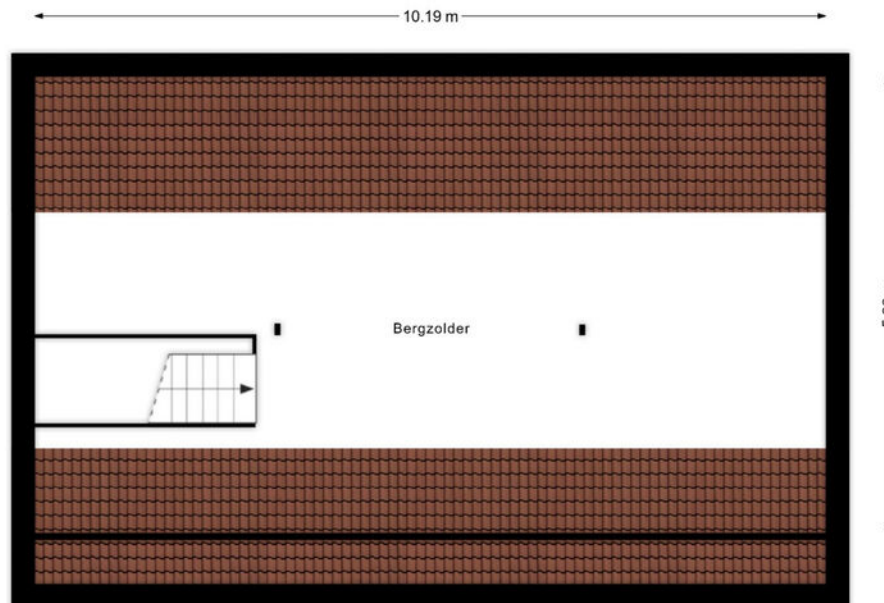
Plattegrond

Bijgebouw



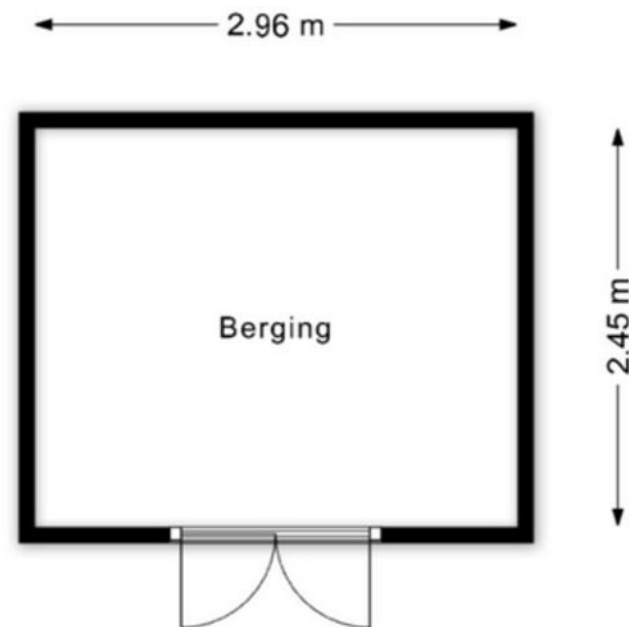
Plattegrond

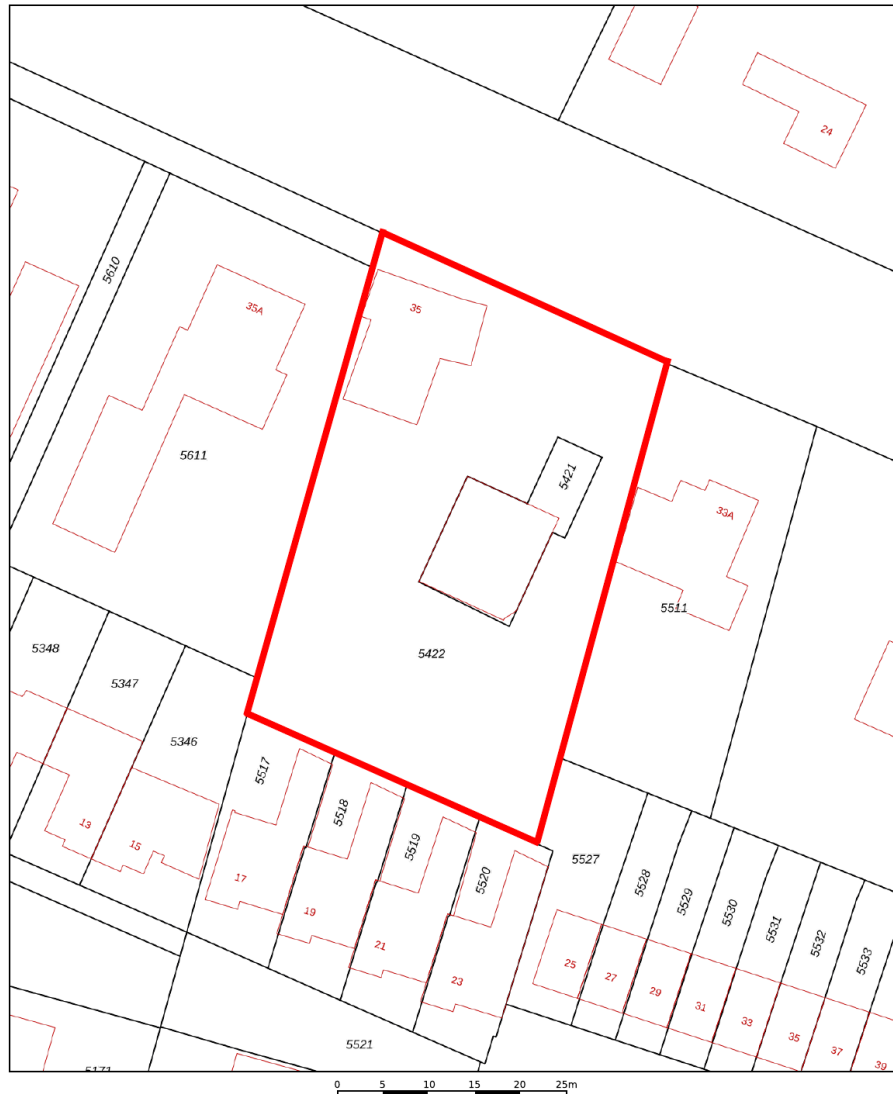
Bergzolder



Plattegrond

Houten tuinschuurtje





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 Prinsenbeek

Sectie E

Perceel 5422

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.

kadaster

Kadastrale kaart

Gemeente: Prinsenbeek
Sectie: E
Huisnummer: 35
Perceelnummer: 5422, 5421
Grootte: ca. 1874 m²



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.

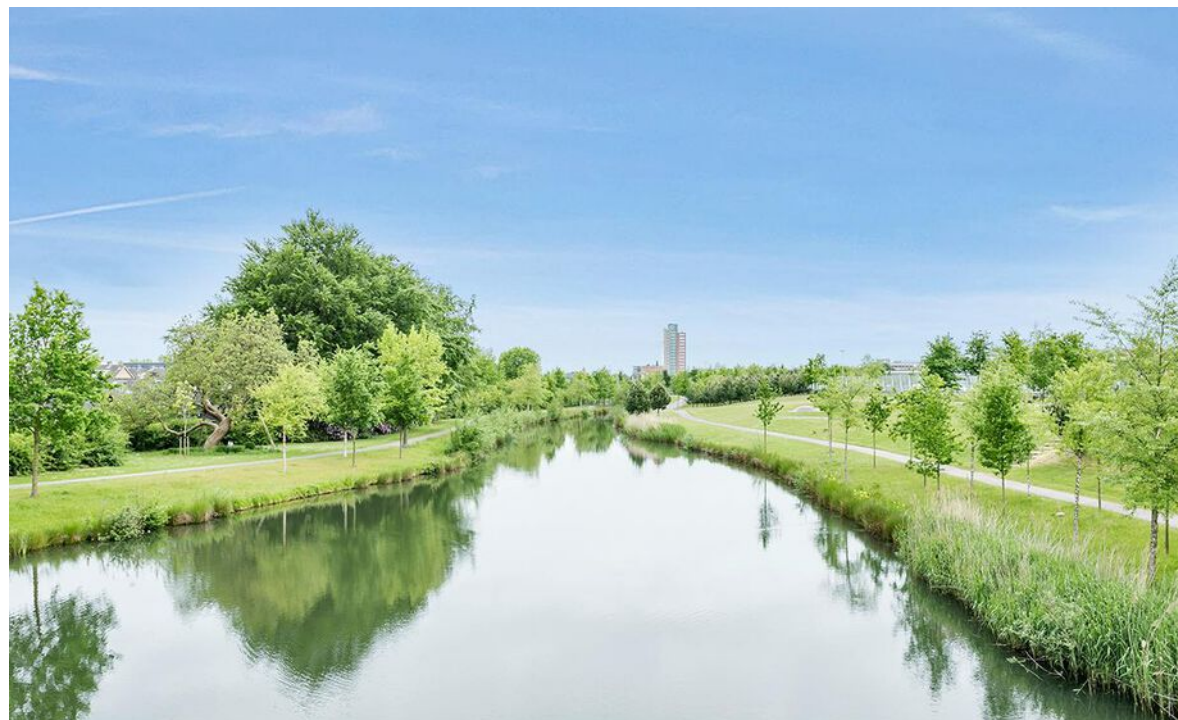


Prinsenbeek

Bij de gemeentelijke herindeling van 1997 werd het voordien zelfstandige dorp Prinsenbeek bij de gemeente Breda gevoegd. Toch heeft het dorp zijn eigen karakter weten te behouden en kent het een rijk verenigingsleven. Inzet van vele vrijwilligers weet men in het dorp ieder jaar weer grootse evenementen te organiseren waaronder een unieke karnavalsoptocht, die landelijke bekendheid geniet, maar ook een bijzonder evenement als "Winterwonderbeek" in de kerstvakantie.

De inwoners van Prinsenbeek zijn mede daardoor trots op hun dorp.

Aan de zuidkant grenst Prinsenbeek aan het lommerrijke Liesbos en aan de noordkant aan de rivier de Mark.



”

De wijk straalt een
'doe-maar-lekker-
normaal' sfeer uit



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Prinsenbeek



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

3,7 km



De huisarts

1.7 km



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

700 m



De supermarkt

1,3 km



Leeftijd

0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 28%

65+: 24%



Huishoudens

Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 39%



Koop / huur

Koop: 78%

Huur: 22%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

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

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- plavuizen

Overig, te weten

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- schilderij ophangstelsysteem

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

- | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------|----------|--------------|
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| | | |
| X | | |
| | | X |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| | | |
| X | | |

- Brievenbus
- Kluis
- (Voordeur)bel
- Alarminstallatie
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Screens
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuinhuis/buitenberging
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging
(Broei)kas

Overige tuin, te weten

- (sier)hek
- vlaggenmast(houder)

- | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------|----------|--------------|
| 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 Prinsenbeek 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

