

LIESBOSPARK 44

4813 HV BREDA



PIETER AHSMAN

Register Makelaar / Taxateur | Partner

p.ahsman@vandersande.nl

06 50 21 86 75

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

PIETER AHSMAN



INHOUDSOPGAVE

De woning

Begane grond

Eerste verdieping

Tuin

Plattegronden

Lijst van zaken

Extra informatie

Onze dienstverlening

Aantekeningen

OVER DEZE WONING

Vrijstaand wonen met dubbele woonfunctie op een rustige locatie in Breda

Welkom aan Liesbospark 44 in Breda. Een bijzondere en zeer royale vrijstaande woning die in 2007 is gebouwd met het oog op het samenwonen van twee gezinnen of generaties. De woning biedt een mooie combinatie van gezamenlijk wonen, privacy en flexibiliteit en is daarmee bij uitstek geschikt als kangaroewoning, bijvoorbeeld voor ouders en kinderen die dichtbij elkaar willen wonen en tegelijkertijd beschikken over een eigen leefruimte.





KENMERKEN

SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL KAMERS:	12
BOUWJAAR:	2007	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
WOONOPPERVLAKTE:	ca. 326 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	3
PERCEELOPPERVLAKTE:	ca. 925 M ²	TUINLIGGING:	Rondom
INHOUD:	1448 M ³	WIJK:	Princenhage
		ENERGIELABEL:	A

De woning is gebouwd als een Livingstone huis en is van oorsprong opgezet als dubbel woonhuis. Al bij de bouw is bewust gekozen voor een indeling waarbij twee afzonderlijke woondelen zijn gerealiseerd. Via de royale gezamenlijke entree aan de voorzijde zijn beide woningen bereikbaar. Ieder woongedeelte beschikt onder andere over een eigen woonkamer met open keuken, slaapgelegenheid en sanitaire voorzieningen.

In totaal beschikt het huis over maar liefst zeven slaapkamers en vier badkamers. Twee slaapkamers met eigen badkamer bevinden zich op de begane grond, waardoor de woning ook bijzonder geschikt is voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich de overige slaapkamers. Door middel van een afsluitbare deur kunnen de beide woondelen ook op deze verdieping van elkaar worden gescheiden.





De woning is netjes onderhouden en nagenoeg geheel voorzien van kunststof ramen en kozijnen met dubbele beglazing. Voor het gehele huis is één hoofdaansluiting aanwezig. Voor gas, water en elektra zijn tussenmeters aangebracht ten behoeve van de afzonderlijke woondelen.

Ook buiten is er volop ruimte. Rondom de woning ligt een royale tuin met een ruim bestraat voorterrein, meerdere parkeerplaatsen, diverse bergingen en verblijfsplekken, een houten overkapping, een zwembad en een kunstgrasgazon.

Door de omvang en bijzondere indeling zijn verschillende vormen van bewoning denkbaar. Naast bewoning door ouders en kinderen kan de woning bijvoorbeeld geschikt zijn voor mantelzorg, een groot samengesteld gezin of een combinatie van wonen en werken.

BEGANE GROND

Aan de voorzijde bevindt zich de royale gezamenlijke entree. Vanuit deze centrale hal zijn beide woningen afzonderlijk bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de meterkast.





Via de eigen entree bereik je de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Openslaande tuindeuren zorgen voor een prettige verbinding met het terras en de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd met een houten werkblad en een werkeiland met een 5-pits gaskooktoestel. Daarnaast beschikt de keuken over diverse kasten en laden, een spoelgedeelte en een afzonderlijke apparatenwand met inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitpunten voor de was-apparatuur en een loopdeur naar de tuin. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. In de bijkeuken bevindt zich tevens de Vaillant cv-ketel uit eind 2024.

Vanuit de woonkamer is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een eigen royale badkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad met whirlpool, een inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.

De eerste verdieping heeft een eigen slaapkamer met badkamer (voorzien van douche en vaste wastafel)











LINKERZIJD E

Ook dit woongedeelte beschikt over een eigen entree met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer met open keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken beschikt over een kookeiland met 5-pits gaskooktoestel en een afzonderlijke wandopstelling met spoelbak, werkblad, kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd met een serre, voorzien van twee lichtkoepels. Vanuit de serre is er direct toegang tot de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is tevens de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitpunten voor de was-apparatuur, plaats van de combiketel (Vaillant eind 2024) en de toegang tot de vliering.

Aansluitend bevindt zich een slaapkamer met eigen badkamer en inloopkast. De badkamer is voorzien van een inloofdouche en een dubbele wastafel.







EERSTE VERDIEPING

Beide woondelen beschikken over een eigen trapopgang naar de eerste verdieping.

Op de verdieping bevinden zich in totaal vijf slaapkamers. Vanuit één gedeelte van de woning bereik je via de overloop vier slaapkamers en een volledig betegelde badkamer. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Op de overloop bevindt zich tevens de trapopgang naar de tweede verdieping.

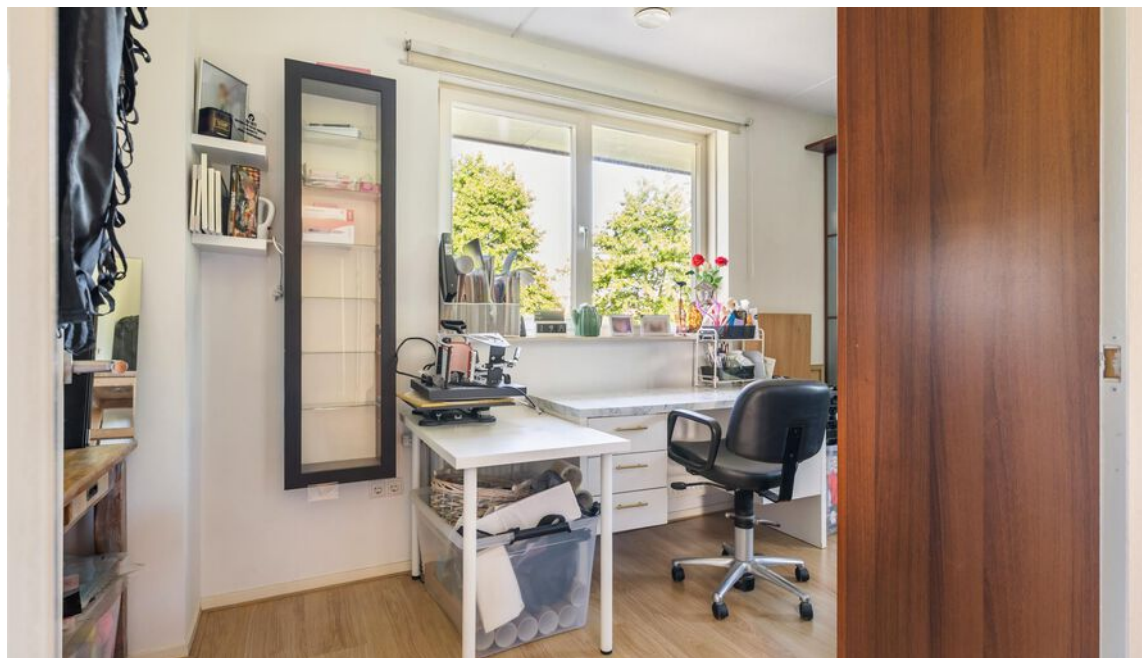
Door middel van een afsluitbare deur is het andere gedeelte van de verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de vijfde slaapkamer, behorend bij het andere woongedeelte. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met douche en vaste wastafel.

Door deze scheidingsmogelijkheid behouden beide woningen ook op de verdieping hun eigen privacy.









DE TUIN EN BUITENRUIMTE

Rondom de woning ligt een royale tuin met volop ruimte voor parkeren, verblijven en ontspannen.

Aan de voorzijde geeft een open poort toegang tot het volledig bestrate voorterrein. Hier is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's op eigen terrein.

De zijtuin en achtertuin zijn ingericht ten behoeve van beide woondelen en bieden verschillende mogelijkheden om afzonderlijk of gezamenlijk van de buitenruimte gebruik te maken.

In de tuin bevinden zich drie houten bergingen of tuinhuizen en een houten overkapping. Daarnaast beschikt de tuin over een zwembad en een kunstgrasgazon.

Door de royale omvang van het perceel zijn er meerdere terrassen en verblijfsplekken rondom de woning aanwezig of te realiseren, waardoor ieder woongedeelte ook buiten over voldoende privacy en gebruiksmogelijkheden beschikt.







BIJZONDERE KENMERKEN

- Vrijstaande woning gebouwd in 2008
- Gebouwd als Livingstone huis
- Van oorsprong gebouwd als dubbel woonhuis voor twee gezinnen
- Bij uitstek geschikt als kangaroewoning
- Royale gezamenlijke entree met toegang tot beide woondelen
- Twee afzonderlijke woonkamers met open keuken
- Twee slaapkamers met eigen badkamer op de begane grond
- In totaal zeven slaapkamers
- In totaal vier badkamers
- Mogelijkheid om beide woondelen op de verdieping van elkaar af te sluiten
- Royale bergzolder met mogelijkheden voor aanvullende kamers
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof ramen en kozijnen met dubbele beglazing
- Vloerverwarming in de woonkamers
- Vaillant cv-ketel uit eind 2024 in één van de woondelen

BIJZONDERE KENMERKEN

- Eén hoofdmeter voor de woning met tussenmeters voor gas, water en elektra, 2 CV ketels eind 2024
- Royale tuin rondom de woning
- Volledig bestraat voorterrein met meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Drie houten bergingen/tuinhuizen
- Houten overkapping
- Zwembad
- Kunstgrasgazon
- Veel ruimte en privacy voor meerdere generaties onder één dak
- Rustige woonlocatie in Breda-West



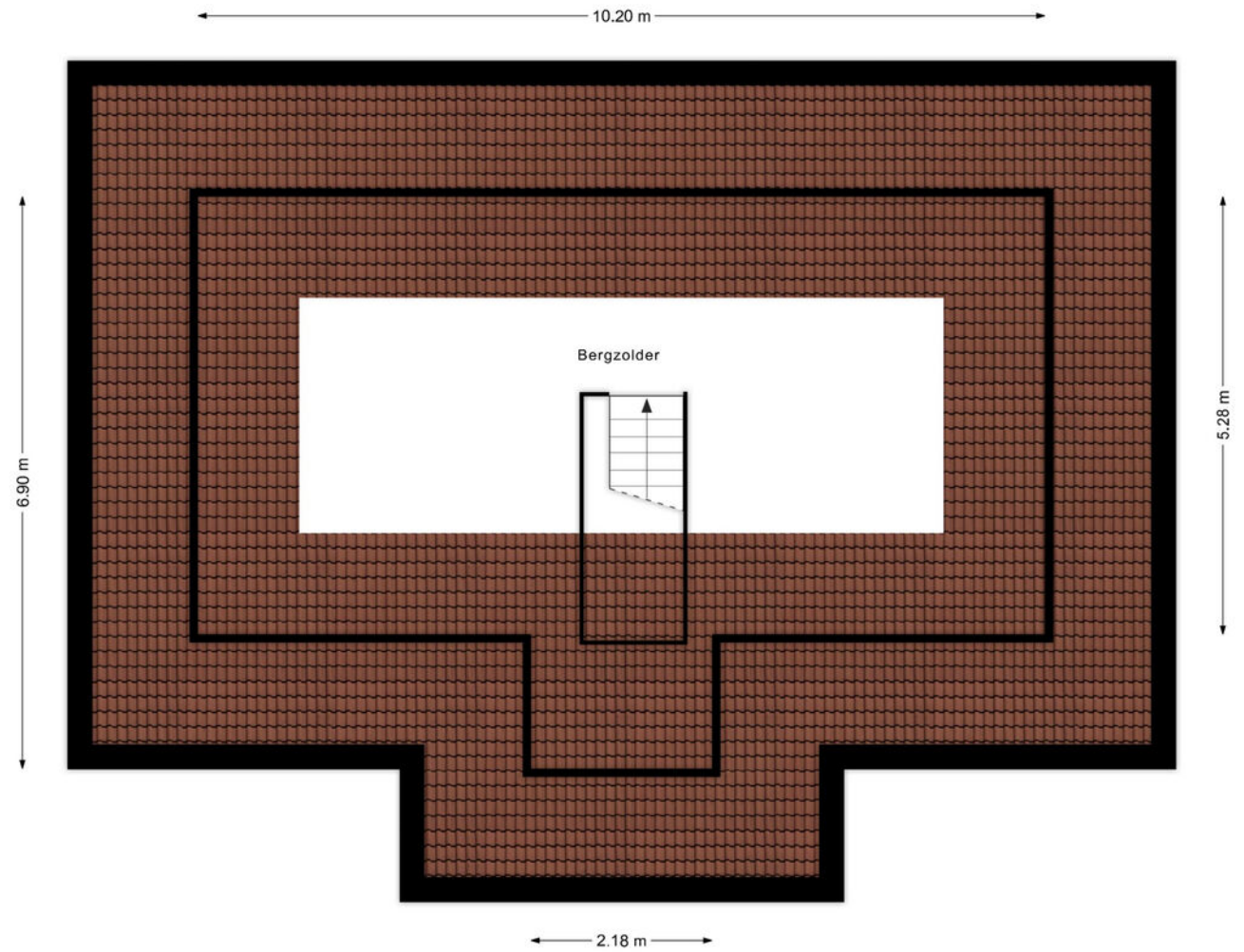
PLATTEGRONDEN



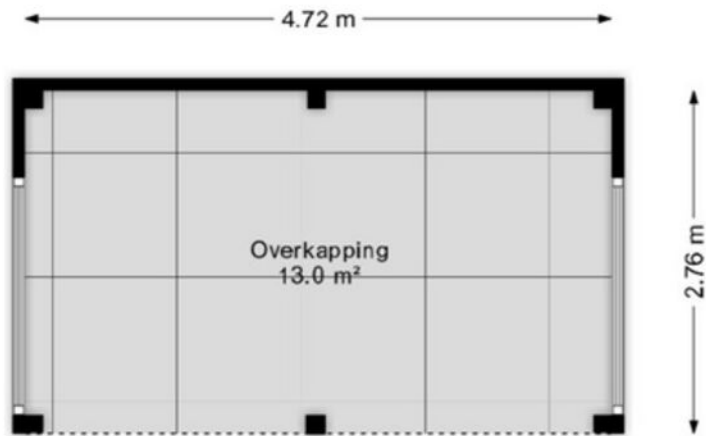
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



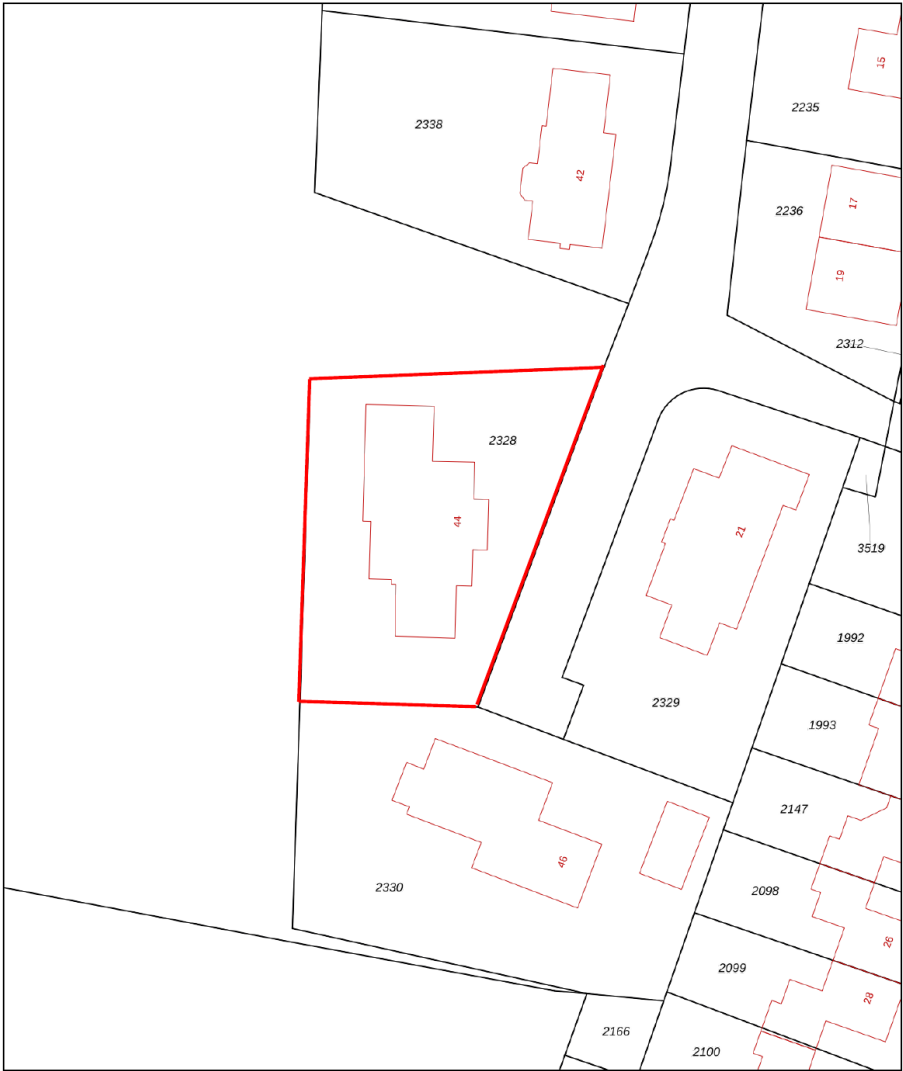
PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART

GEMEENTE: Prinsenhage
SECTIE: F
HUISNUMMER: 44
PERCEELNUMMER: 2328
GROOTTE: 925 m²

Kadastrale kaart



12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gerelateerde Prijs per m²
Sectie F
Perceel 2328

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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails				X
Allesbrander				X	- gordijnen				X
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	-				X
- losse (hang)lampen				X	-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven				X
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser				X
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)				X	-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap				X	-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/schermb)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel				X
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet				X
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder				X
- toilet				X	- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder				X	-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein				X					
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
					Brievenbus				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Kluis				X
- ligbad				X	(Voordeur)bel				X
- jacuzzi/whirlpool				X					

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting				X	Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
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					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ALGEMENE VOORWAARDEN

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte. 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.

EXTRA INFORMATIE

■ 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 beste 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 bewapening kan aantasten.

EXTRA INFORMATIE

■ ASBEST CLAUSULE

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs 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

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.

EXTRA INFORMATIE

■ 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 kwaliteitsgebreken 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.

■ 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 notarisbureau dat 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

■ 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.

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



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,

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,

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



Anika Terzic

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ a.terzic@vandersande.nl



Sam Rademakers

Aankoopmakelaar / Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ s.rademakers@vandersande.nl



Kim van Arkel

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ k.vanarkel@vandersande.nl

WIJKSTATISTIEKEN

BUURTINFORMATIE - BREDA / PRINCENHAGE



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,1 per huishouden



Middelbare school

3 km



De huisarts

2.2 km



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

1.1 km

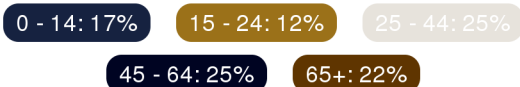


De supermarkt

1 km



Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur





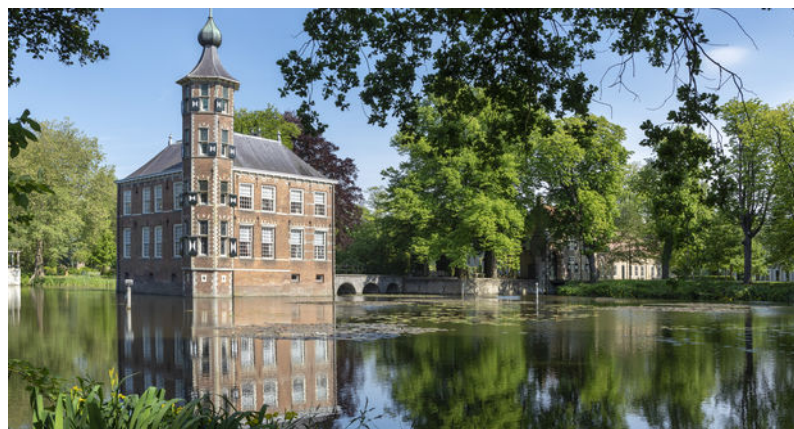
BREDA



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



ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

VAN DER SANDE MAKELAARS

VIJVERSTRAAT 1

4818 ST BREDA

☎ 076-5232555

✉ info@vandersande.nl

[VANDERSANDE.NL/EXCLUSIEF](https://vandersande.nl/exclusief)

