Van der Sande Makelaars

Makelaars met verstand van zaken!

Roosbergseweg 2

4854 PM Bavel

Kenmerken

- ca. 425 m²
- ca. 1932 m²
- 7 Slaapkamers
- Bavel

Welkom in uw nieuwe thuis

076 514 74 53
info@vandersande.nl

www.vandersande.nl

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

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

Inhoud

De woning

Begane grond

Eerste verdieping

Zolderverdieping

Tuin

Bijzonderheden

Verkoper vertelt

Plattegronden

Breda, prachtige stad

Lijst van zaken

Extra informatie

Hypotheek

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid

Ons team

De woning

Vrijstaand & royaal wonen op een groot perceel, met zeeën van privacy én een indrukwekkende lijst aan extra's: dát staat je hier te wachten. Een huis waar ruimte, comfort en gebruiksgemak helemaal samenkomen. Er zijn hoogwaardige materialen gebruikt en de woning is keurig onderhouden. Dus instapklaar voor wie niet te veel wil doen.

Even wat highlights op een rij:
Levensloopbestendig, een enorme oprit met plek voor meerdere auto's, een flinke garage met praktische & grote vliering, drie aparte bergingen, carport (bijvoorbeeld voor een boot, aanhanger, etc.), een zwembad, drie badkamers, zeven (!) slaapkamers waarvan één op de begane grond, een gezellige woonkeuken... en dan zijn we er nog lang niet.
Door het verwarmde zwembad en de heerlijke tuin kan je dus echt vrijwel het hele jaar genieten van het ultieme vakantiegevoel in eigen tuin!

Specificaties

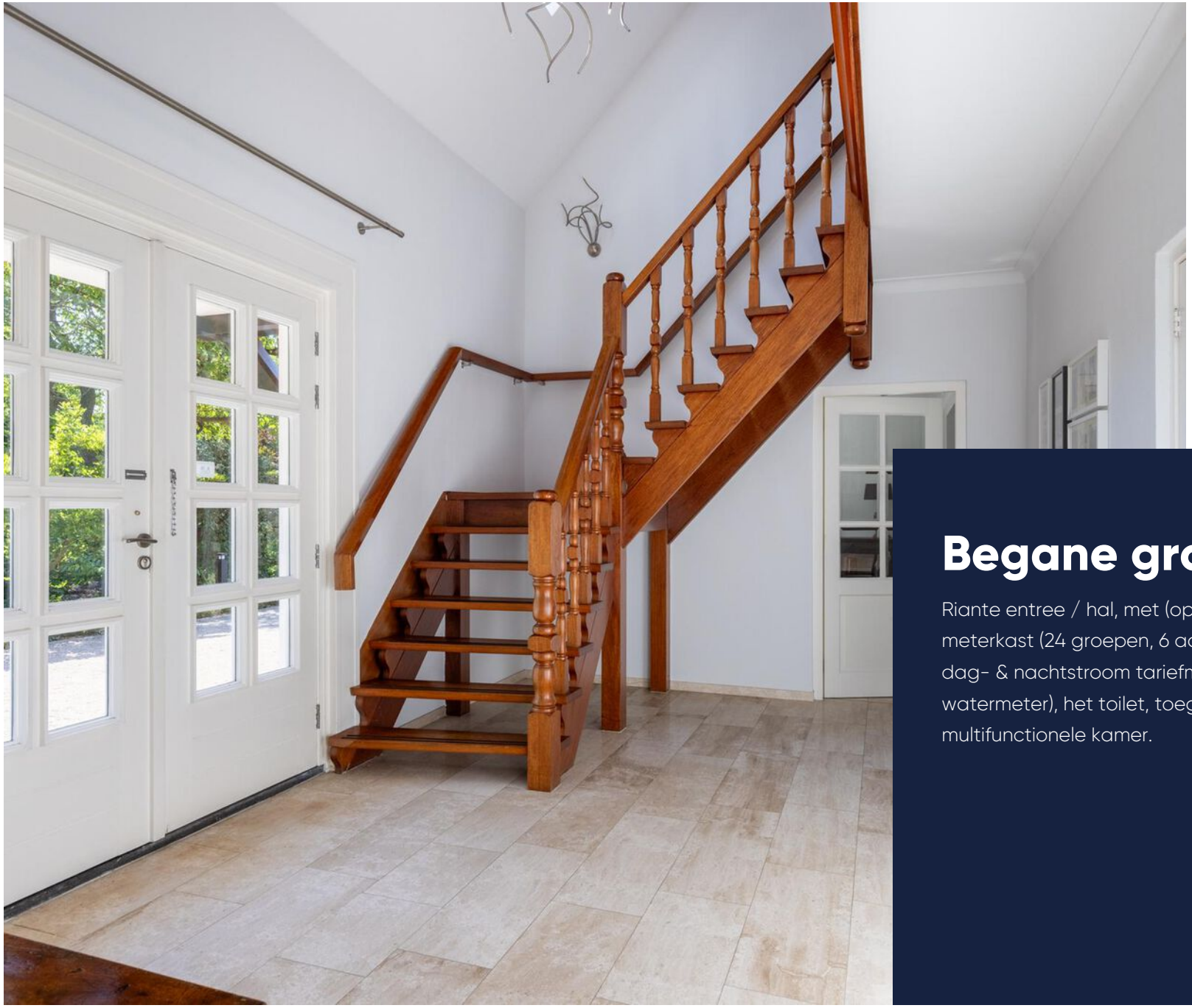
Soort woning:	villa
Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	ca. 425 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 1932 m²
Inhoud:	ca. 1434 m³

Aantal kamers:	11
Aantal slaapkamers:	7
Aantal woonlagen:	3
Tuinligging:	Rondom
Wijk:	Nieuw-Ginneken
Energielabel:	C

De woning

Extra bijzonder: ondanks alle luxe is ook slim nagedacht over onderhoud. De tuin én de woning zijn zo ingericht dat je zo min mogelijk hoeft te doen, zodat je vooral kunt genieten van je vrije tijd. Het huis staat perfect op het perceel. De diepe voortuin zorgt voor extra privacy, en je hebt nog steeds een zonnige achtertuin én een ruime zijtuin over, ideaal voor de kinderen of een hobby bijvoorbeeld. Dankzij de slimme indeling is de woning ideaal voor dubbele bewoning of een samengesteld gezin. Aan de voorkant heb je vrij uitzicht over de akkers en je loopt ook zo het gezellige centrum van Bavel in.

En die tuin? Echt een paradijsje voor vogels, vlinders en libellen. Of je nou wilt zonnen of liever in de schaduw relaxt, er is altijd een fijn plekje te vinden. Je hebt hier het gevoel dat je buitenaf woont, terwijl je toch super centraal zit, met snelle toegang tot de uitvalswegen. Bavel is een warm, gemoedelijk en gezellig dorp, met volop natuur om je heen. Op steenworp afstand ligt bijvoorbeeld het rustgevende Ulvenhoutse bos, maar ook nog veel meer wandelroutes rond en door de natuur heen.



Begane grond

Riante entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (24 groepen, 6 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter, digitale gasmeter en watermeter), het toilet, toegang tot de woonkamer en multifunctionele kamer.

Begane grond

Flinke living, met open haard, inbouw spots, openslaande tuindeuren en toegang tot de woonkeuken.
Woonkeuken, met composiet werkblad, warmhoud-lade, combi oven/magnetron, oven, koelkast, 4-pits inductiekookplaat met gaspit, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, 2 rvs spoelbakken, inbouw spots, toegang tot de bijkeuken en woonkamer.

Handige bijkeuken, met inbouwkast, toegang tot de tuin en woonkeuken.

Toilet, deels betegeld, met zwevend closet, fonteintje, inbouw spots en ventilatie.

Multifunctionele kamer/slaapkamer I, met openslaande deuren naar het terras aan zijkant, toegang tot de hal en zwembadkamer. Deze kamer kan natuurlijk prima als kantoor, speel- en of slaapkamer gebruikte worden.

Zwembadkamer, met bergkast en toegang tot badkamer I.
Badkamer I, deels betegeld, met wastafel,

Eerste verdieping

Ruime overloop met 2 grote (elektrische) dakramen, met (dichte) trapopgang, toegang tot slaapkamers II, III, IV, V de badkamers/wasruimte.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, vaste kast en inbouw spots.
Ruime slaapkamer III (waren ooit 2 losse kamers), gelegen aan de zijkant, met heerlijke walk-in-closet en inbouw spots.
Badkamer II, deels betegeld, met dakkapel, duo ligbad met whirlpool functie, inloopdouche, 2 wastafels op meubel, zwevend closet, inbouw spots en ventilatie.

Slaapkamer IV, gelegen aan de achterzijde, met dakkapel, inbouw spots en inbouwkast.

Badkamer III/waskamer, gelegen aan de achterzijde, deels betegeld, met douchecabine, wastafel, zwevend closet, wasmachine aansluiting (verhoogd), plek voor de droger, groot dakraam en inbouw spots.

Slaapkamer V, bestaande uit 2 gedeeltes, gelegen aan de zijkant en met inbouw spots.

RELAX

Zolderverdieping

Voorzolder met bergruimte en toegang tot de overloop.

Overloop met bergruimte, toegang tot de 2 zolderslaapkamers, de stookruimte en een ruime berging.

Stookruimte, met de Cv-ketel (2007, eigendom, combi HR, Nefit Excellent Ecomline CW6) en bergruimte.

Zolderslaapkamer VI, met groot dakraam.

Zolderslaapkamer VII, met groot dakraam.

Grote bergruimte, die eventueel omgebouwd kan worden tot 4e badkamer (zit boven een andere badkamer).

De tuin

Tuin rondom, waarbij de achtertuin afgesloten is en op het oosten ligt, met altijd zon en schaduw, achterom (2), elektra, waterpunt, toegang tot de garage, heerlijke overkapping, technische ruimte, bergingen en carport. De tuin heeft een heerlijk zwembad. Het zwembad (chloor) wordt verwarmd met een warmtepomp, heeft een pomp (filter) en het elektrische dek is voorzien van cellen voor verwarming via zonlicht.

TARMAK

BERGING
Houten berging I, voor bijvoorbeeld de fietsen.

GARAGE
Stenen garage, met elektrisch bedienbare roldeur, vliering en elektra.

Vast aan de garage zit een aparte technische ruimte/berging II met de pomp voor het zwembad.

Vast aan de garage zit een aparte ruimte/berging III voor opslag of klusruimte.

CARPORT
Grote carport, aan de voorzijde afgesloten met elektrisch bedienbare roldeur.

OPRIT
Opritten aan 2 kanten van de voortuin, met plek voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

- Het pand is vrijwel volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De dakramen in de overloop zijn voorzien van elektrische bediening;
- Het is een erg koele woning te noemen (alleen de zolder wordt warmer);
- Het pand is ooit een boerderij geweest. Omstreeks 1980 is de huidige woning gebouwd;
- De begane grond is grotendeels voorzien van marmer vloeren (LaPerto), stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van lamelparket, deels stucwerk wand- & deels spachtelputz wandafwerking en stukwerk plafondafwerking;
- Het zwembad wordt verwarmd met een warmtepomp;
- In de keuken zit een close-in-boiler (eigendom, Inventum) voor snel warm water;
- De Carport heeft een elektrische poort aan de voorzijde en er is ook een elektrische poort aanwezig voor de achterzijde, die achter blijft, maar nog geïnstalleerd zal moeten worden indien gewenst;
- De buitenzijde is de afgelopen 2 jaar geschilderd;
- Er ligt een kabel (16A) naar de garage voor een eventueel elektrisch laadpunt;

Bijzonderheden

- Er is een alarm installatie aanwezig met brandmelders (blijven achter);
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van houten tussenvloeren met vloerbedekking, grotendeels stucwerk wandafwerking en gelegen onder de schuine kap;
- De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming (op ketel);
- Deze woning heeft energielabel C;
- Indicatie huidig energieverbruik:
- Gas: 2740 m3
- Elektra: 5840 KwH

Gebaseerd op een 4-persoonshuishouding.

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

Verkoper vertelt

"Hier vonden wij rust, ruimte en plek voor iedereen – een huis dat zich moeiteloos aanpast aan elke fase van het leven."

Plattegrond

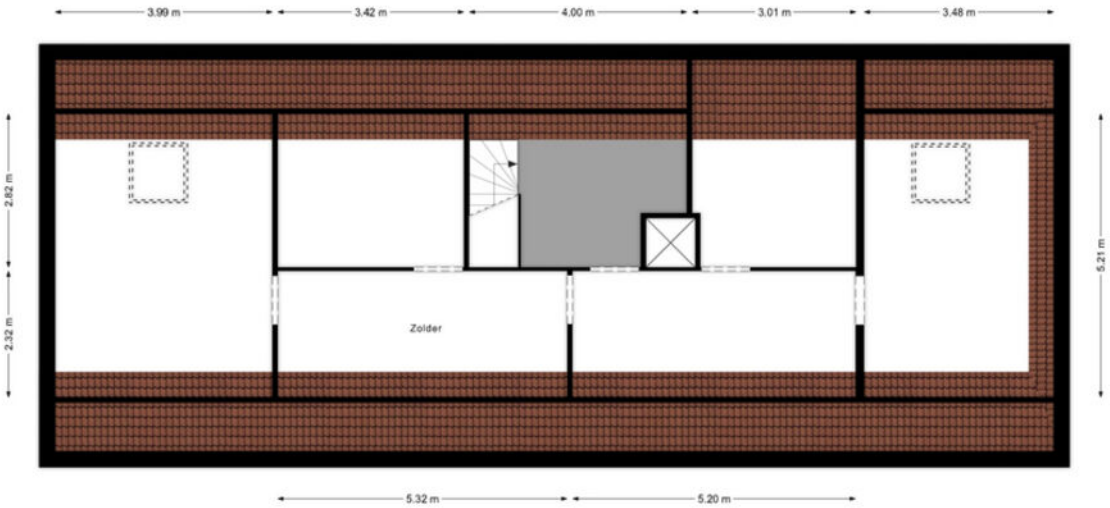
Begane grond

Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Zolderverdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	K
Perceel	3722

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

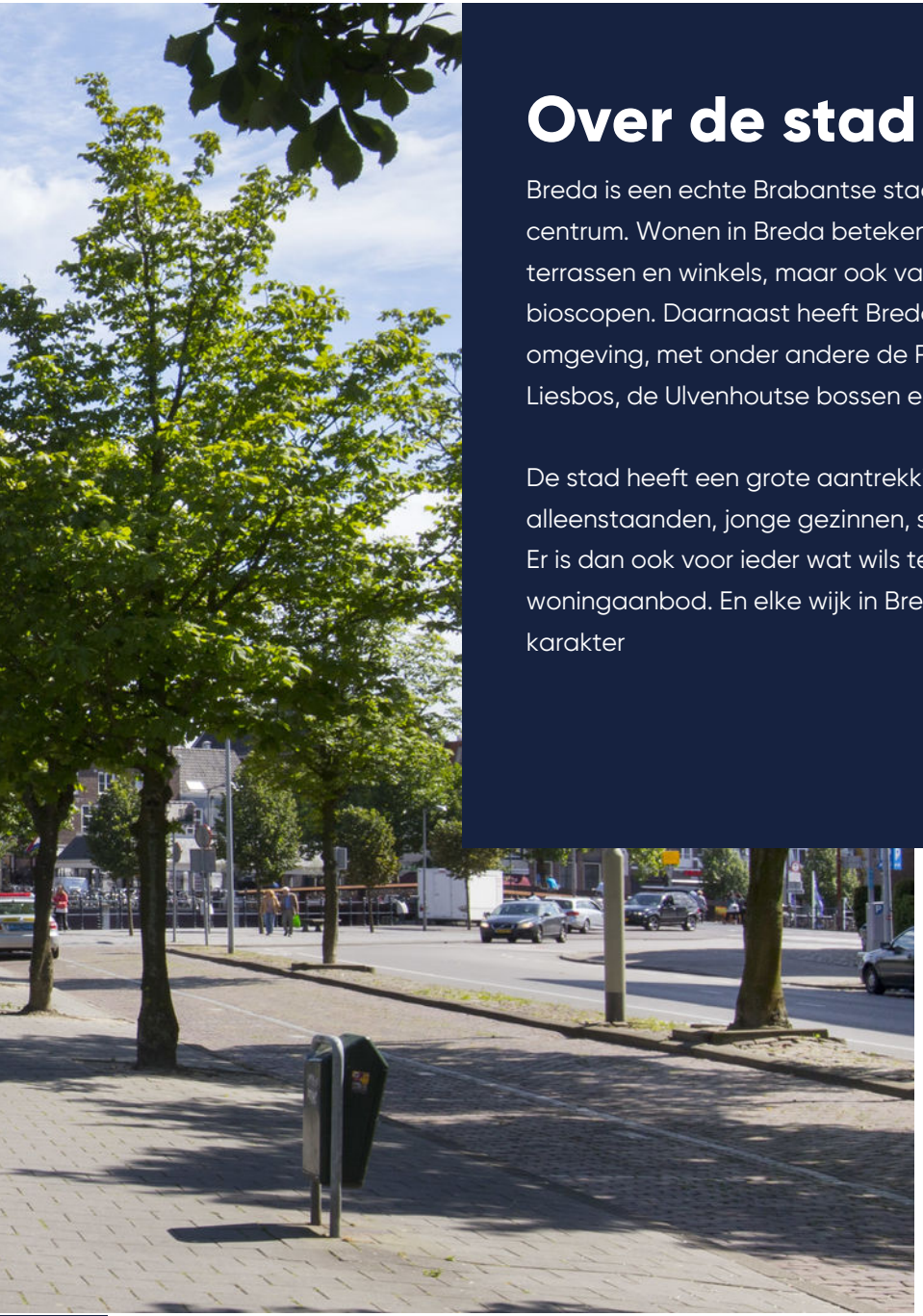
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

Gemeente:	Nieuw-Ginneken
Sectie:	K
Huisnummer:	2
Perceelnummer:	3722
Grootte:	ca. 1932 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

De wijk

Bavel

Bavel is een gemoedelijk dorp aan de zuidoost kant van ons mooie Breda. In de kern van het dorp zijn verschillende faciliteiten te vinden (supermarkt, slager, bakker, groente winkel etc.). Daarnaast heeft Bavel ook verschillende (sport)verenigingen. Er wonen voornamelijk gezinnen en (oudere) mensen waarvan de kids al uit huis zijn. Hoogbouw vind je er nauwelijks. Mensen wonen er over het algemeen vrij lang. Wij denken dat dit iets positiefs zegt over Bavel. Daarnaast zie je veel 'interne' verhuizingen, wat ook een signaal is van een fijne wooncultuur. De sfeer is direct en rustig te noemen met een gezonde portie rationaliteit.

> Gemoedelijk en sfeervol dorp voor jong en oud.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Halverlichting (set van 3: plafond, muur, vloer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Witte bloempotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Houten bloembak	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Fonteintje			X
- Zwembad installatie en toebehoren	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 clausule

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

DE HYPOTHEEK SHOP

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**

funda

'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**

funda

Ons team

Jan-Joost van Dijk
Register Makelaar / Taxateur | Partner

06 39 47 58 59
jj.vandijk@vandersande.nl

Robbin Trumpi
Register Makelaar / Taxateur

06 39 48 32 32
r.trumpi@vandersande.nl

Amber van de Klundert
Commercieel medewerkster

076 514 74 53 / 06 83 40 89 55
a.vandeklundert@vandersande.nl

Anika Terzic
Commercieel medewerkster

06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)
a.terzic@vandersande.nl

Kim van Arkel
Commercieel medewerkster

06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)
k.vanarkel@vandersande.nl

Pieter Ahsman
Register Makelaar / Taxateur | Partner

06 50 21 86 75
p.ahsman@vandersande.nl

Michael Leijte
Assistent Makelaar

06 14 89 64 30
m.leijte@vandersande.nl

Marieke Woestenberg
Commercieel medewerkster

076 514 74 53 / 06 83 40 89 55
m.woestenberg@vandersande.nl

Sam Rademakers
Aankoopmakelaar / Commercieel medewerkster

076 514 74 53 / 06 83 40 89 55
s.rademakers@vandersande.nl

Aantekeningen

Van der Sande
Makelaars

Wordt Bavel 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