



# Kronenburgwerf 19

4812 XR Breda

## Kenmerken

 ca. 144 m<sup>2</sup>

 ca. 104 m<sup>2</sup>

 2 Slaapkamers

 Breda, Heuvel

## Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 [info@vandersande.nl](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)



“ Wordt dit jouw  
nieuwe (t)huis? ”

## Uw contactpersonen



**Robbin Trumpi**  
Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32  
✉ [r.trumpi@vandersande.nl](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)



**Kim van Arkel**  
Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)  
✉ [k.vanarkel@vandersande.nl](mailto:k.vanarkel@vandersande.nl)



## Inhoud

---

De woning  
Begane grond  
Eerste verdieping  
Tweede verdieping  
Tuin  
Bijzonderheden  
Plattegronden  
Breda, prachtige stad  
De wijk  
Wijkstatistieken  
Lijst van zaken  
Extra informatie  
Hypotheek  
Onze dienstverlening  
Klanttevredenheid  
Ons team

# De woning

Wonen en werken onder één dak, met volop ruimte én verrassend veel buitenruimte? Welkom aan de Kronenburgwerf 19 in Breda! Deze royale woon-/werkwoning combineert een comfortabele woning met een grote praktijkruimte en kantoor op de begane grond. Ideaal voor ondernemers en thuiswerkers, maar dankzij de flexibele indeling ook uitstekend geschikt voor wie de woning volledig voor bewoning wil gebruiken. Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel A, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig woon- en werkklimaat. Kronenburgwerf 19 is daarmee allesbehalve standaard. De combinatie van een royale woon-/werkruimte, flexibele gebruiksmogelijkheden, een groot dakterras met serre en een uitstekende energieprestatie maakt dit een bijzonder veelzijdig object. Ben je ondernemer en wil je wonen en werken combineren? Of zoek je juist een ruime woning met mogelijkheden om de begane grond volledig bij het wonen te betrekken? Hier bepaal je zelf hoe je de beschikbare ruimte gebruikt.





## Specificaties

**Soort woning:** eengezinswoning

**Bouwjaar:** 2010

**Woonoppervlakte:** ca. 144 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte:** ca. 104 m<sup>2</sup>

**Inhoud:** ca. 588 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers:** 5

**Aantal slaapkamers:** 2

**Aantal woonlagen:** 3

**Tuinligging:** noord

**Wijk:** Heuvel

**Energie label:** A

# Indeling begane grond

Hoofdentree / hal, met open trapopgang naar de verdieping, meterkast, toilet en toegang tot de praktijkruimte en bijkeuken.

Onder de trap bevindt zich een praktische bergruimte. De meterkast is voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, een digitale dag- en nachstroommeter, digitale gasmeter en watermeter.

Toilet, uitgevoerd met een gietvloer en voorzien van een zwevend closet, fonteintje en ventilatie.

Eigen entree naar de praktijkruimte, met een kleine wachtruimte en toegang tot zowel de kantoorruimte als de praktijkruimte.

Praktijkruimte, ruim van opzet en voorzien van een gietvloer, strak gestucte wandafwerking en hoge plafonds, die bijdragen aan een aangenaam ruimtelijk gevoel. Dubbele openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin. Vanuit de praktijkruimte is tevens het woonhuis rechtstreeks bereikbaar, waardoor wonen en werken op een praktische manier met elkaar zijn verbonden.

Kantoorruimte, gelegen aan de voorzijde en eveneens voorzien van een gietvloer en strak gestucte wandafwerking. Een vliering biedt bovendien handige extra bergruimte.

Berging, met aansluitingen en opstelplaats voor de wasapparatuur en de cv-ketel (Nefit, 2010). Vanuit de berging is de achtertuin direct bereikbaar.





# Eerste verdieping

---

Woonkamer, met een fraaie eikenhouten vloer en strak gestucte wandafwerking. De sfeervolle gashaard vormt een mooi middelpunt in de ruimte. Verder beschikt de woonkamer over een praktische bergkast, de open keuken en een vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Via dubbele openslaande deuren is er directe toegang tot het royale dakterras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.

Open keuken, uitgevoerd in een dubbele opstelling en voorzien van een stijlvol hardstenen werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Amerikaanse koelkast, een imposant 6-pits Boretti gasfornuis met dubbele oven, een rvs afzuigkap, rvs spoelbak en vaatwasser.

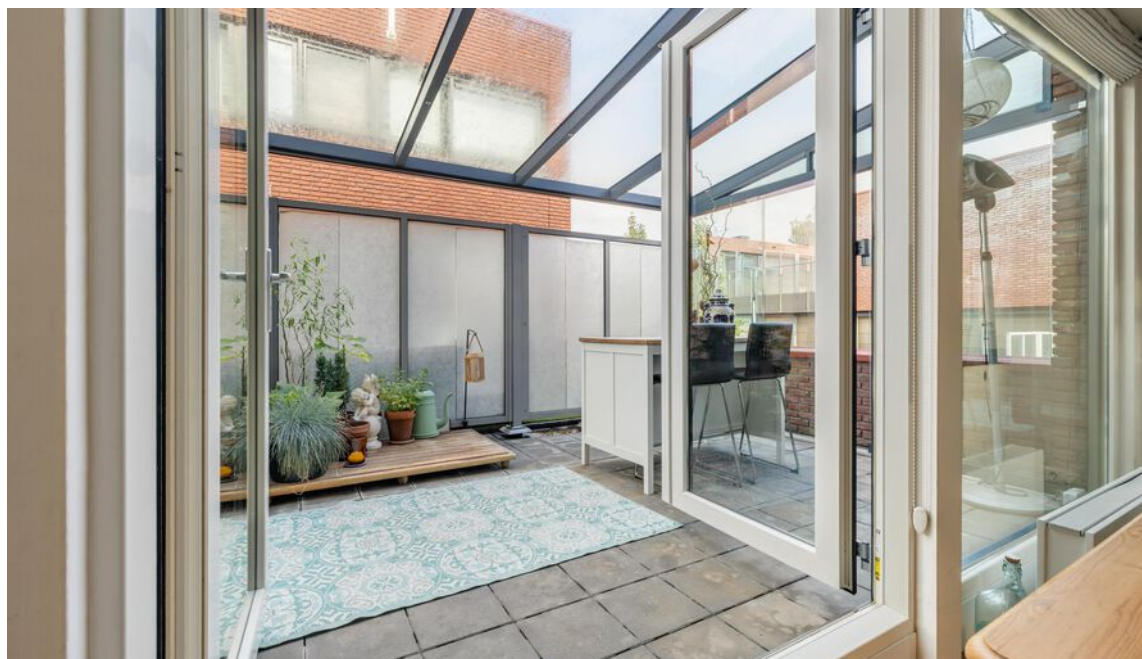
Royaal dakterras, waarvan circa de helft is voorzien van een serre. Hierdoor is er een heerlijke beschutte plek gecreëerd waar gedurende een groot deel van het jaar van het buitenleven kan worden genoten. De serre is voorzien van verlichting, elektra en schuiframen















## Tweede verdieping

Overloop met open trapopgang en toegang tot slaapkamers I en II en de badkamer.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een fraaie eikenhouten vloer en behang als wandafwerking.

Dankzij de prettige lichtinval heeft de kamer een lichte en aangename uitstraling.

Slaapkamer II bevindt zich aan de achterzijde en beschikt eveneens over een eikenhouten vloer en behang als wandafwerking. Ook deze slaapkamer kenmerkt zich door de fijne hoeveelheid natuurlijk daglicht.

De badkamer is gelegen aan de achterzijde en volledig betegeld. De ruimte is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, wastafel in meubel, zwevend closet en designradiator voor handdoeken. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.









## De tuin

Achtertuin, gelegen op het noorden en verzorgd aangelegd met bestrating en diverse groene beplanting. De tuin beschikt over een buitenkraan en een praktische houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.



Houten berging ideaal voor opslag.



# Bijzonderheden

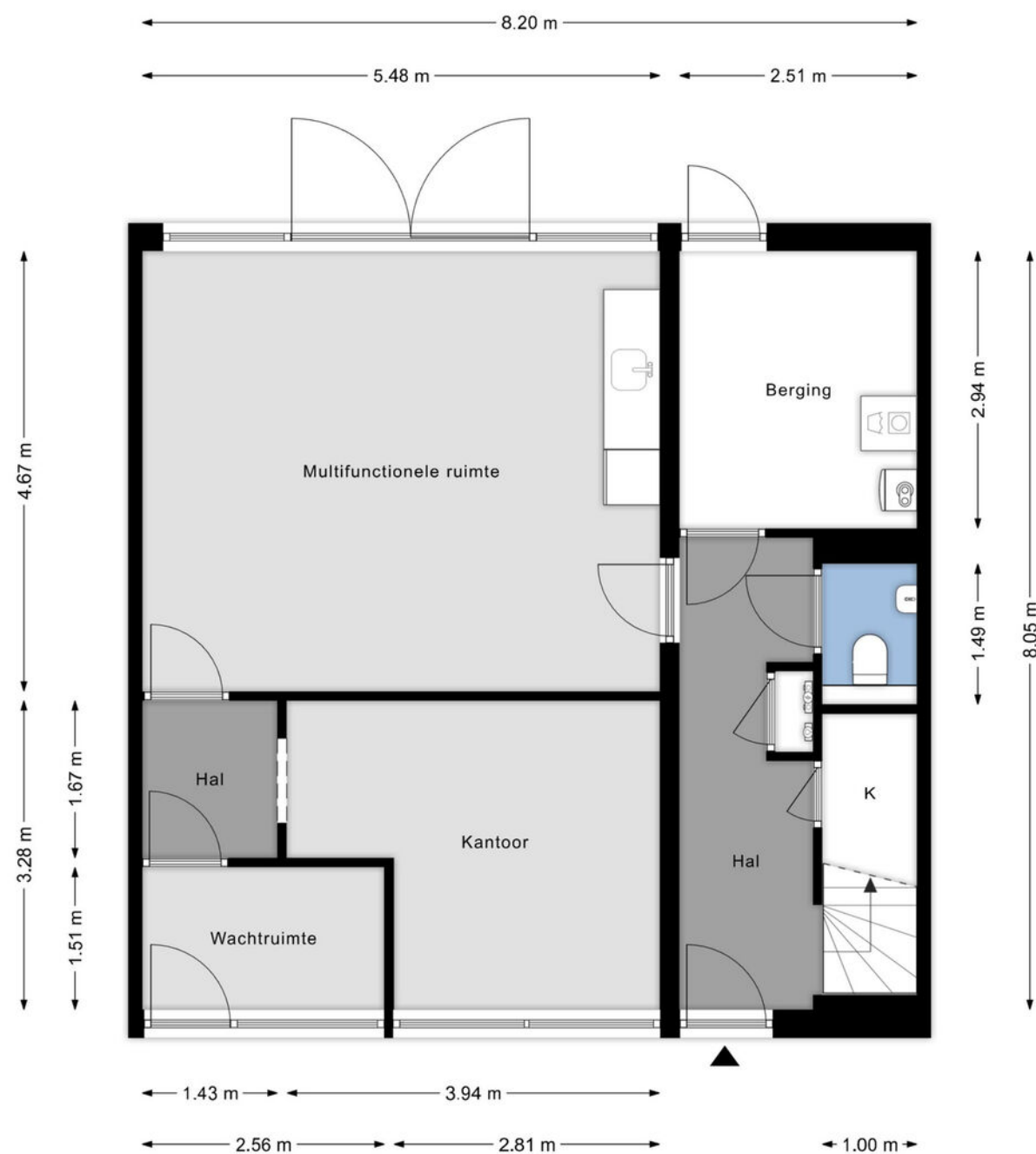
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- De begane grond is geheel voorzien van een giet vloer, stucwerk wand- en spackwerk plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van eiken houten vloeren, stucwerk wand- en spackwerk plafondafwerking;
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van eiken houten vloeren, stucwerk wand- en spackwerk plafondafwerking;
- Deze woning heeft energielabel A.

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend.



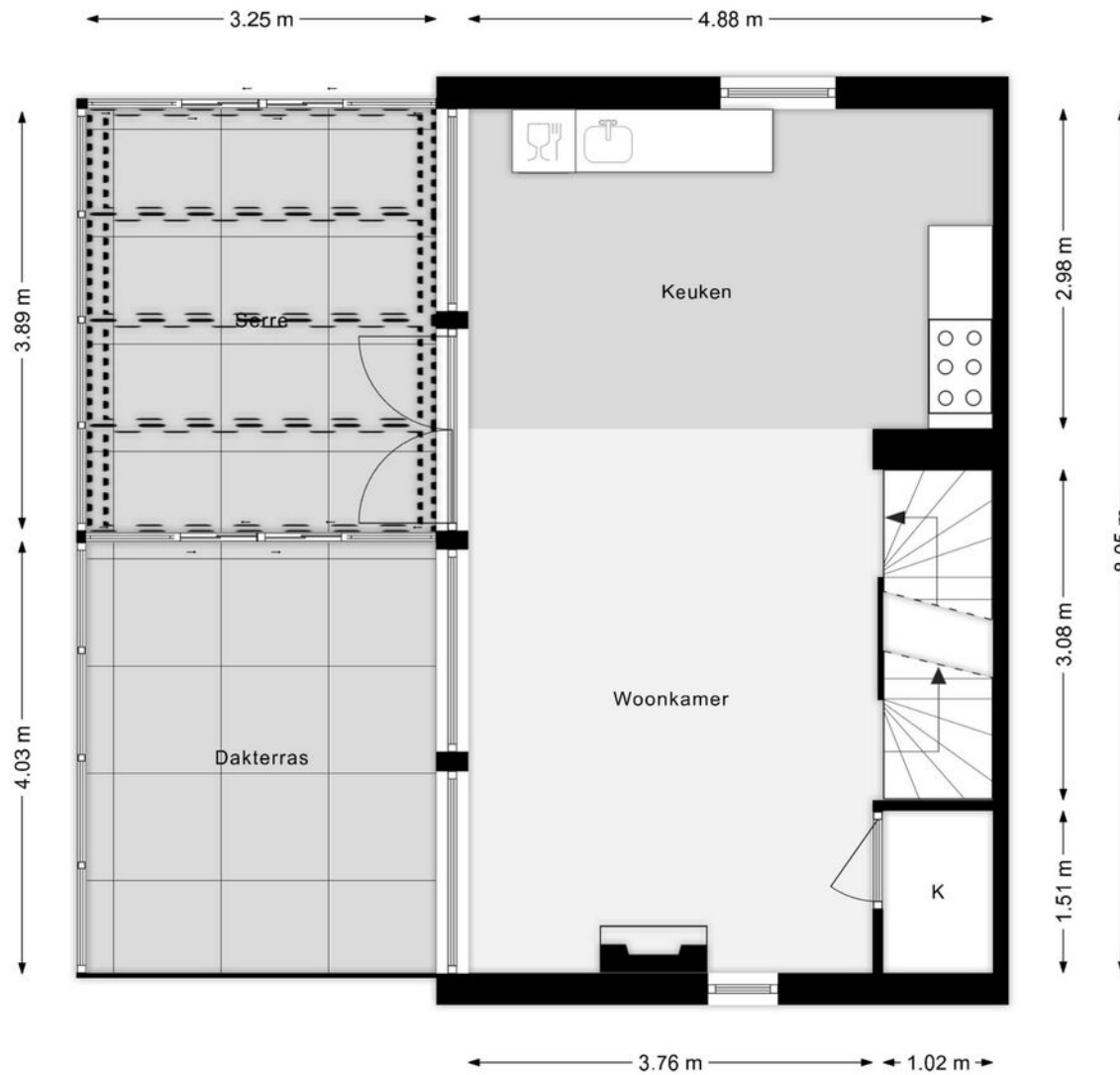
# Plattegrond

Begane grond



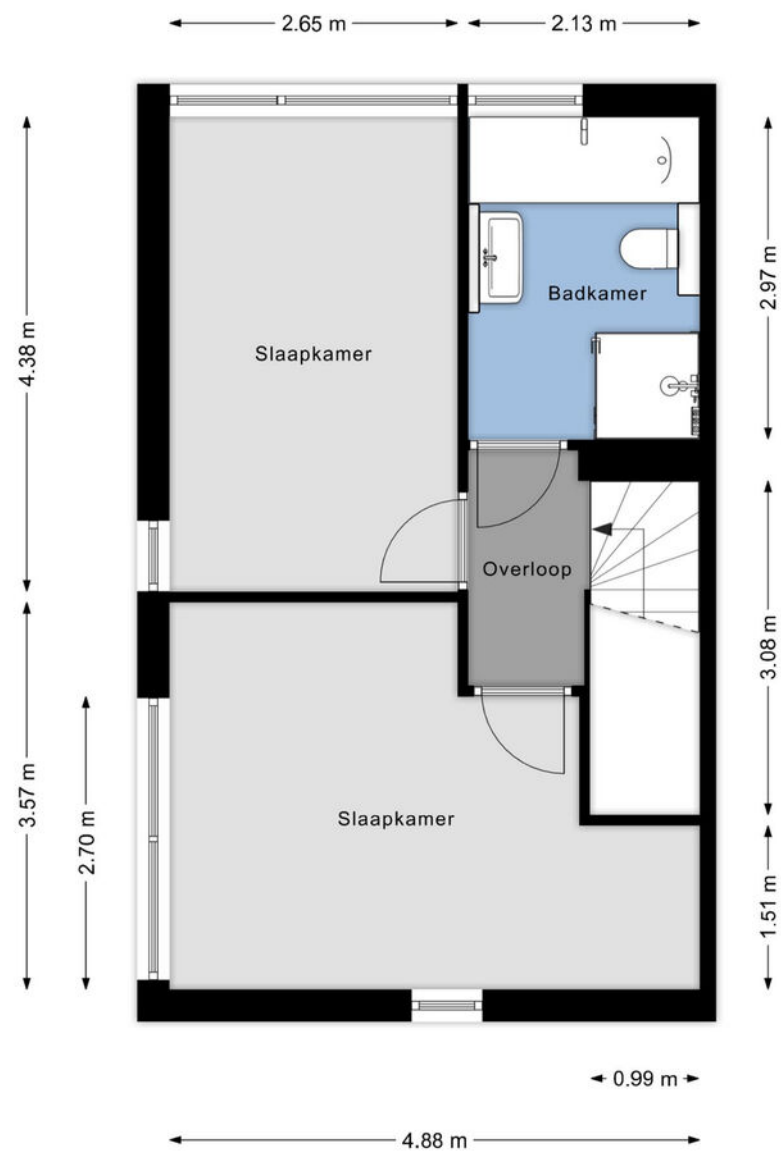
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

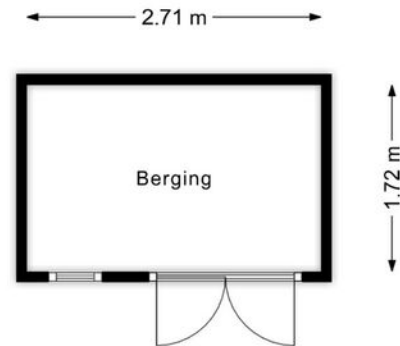
Tweede verdieping



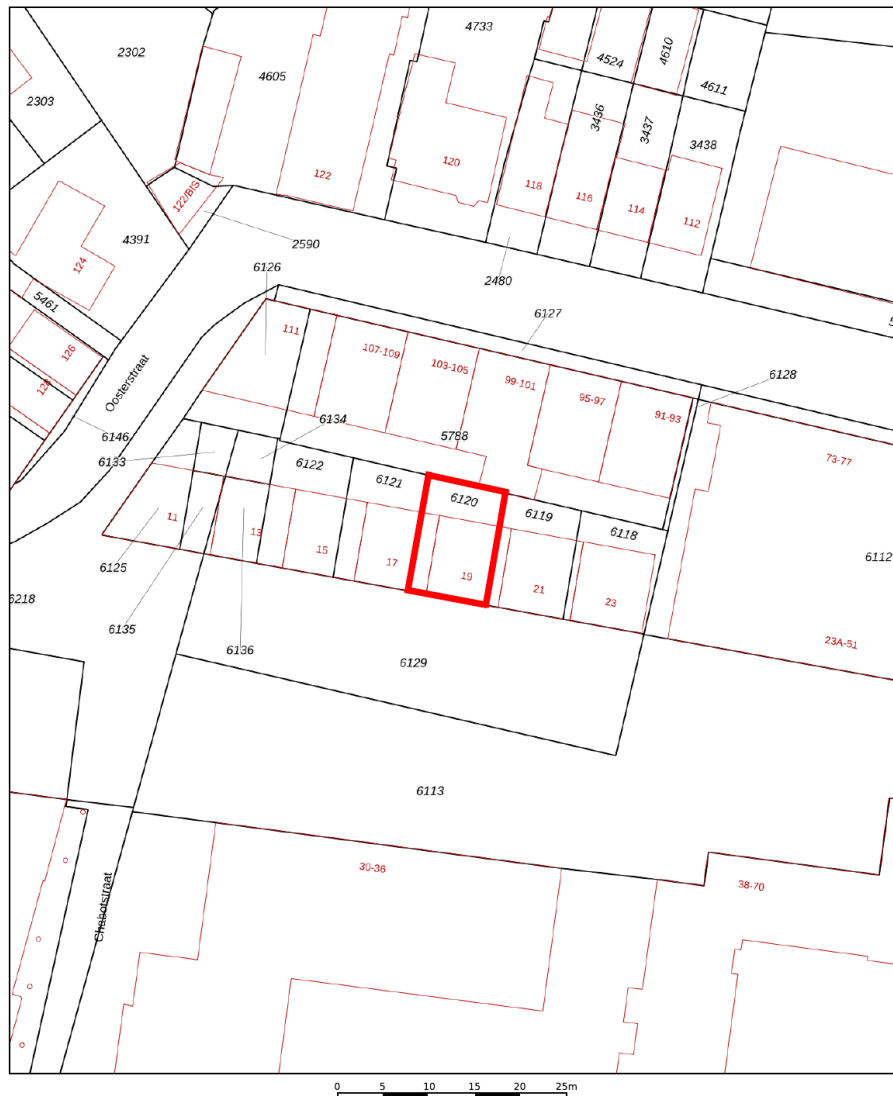
---

# Plattegrond

Berging



Kadastrale kaart



12345

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 Princenhage

Sectie I

Perceel 6120

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.

# Kadastrale kaart

Gemeente: Princenhage

Sectie: I

Huisnummer: 19

Perceelnummer: 6120

Grootte: ca. 104 m<sup>2</sup>

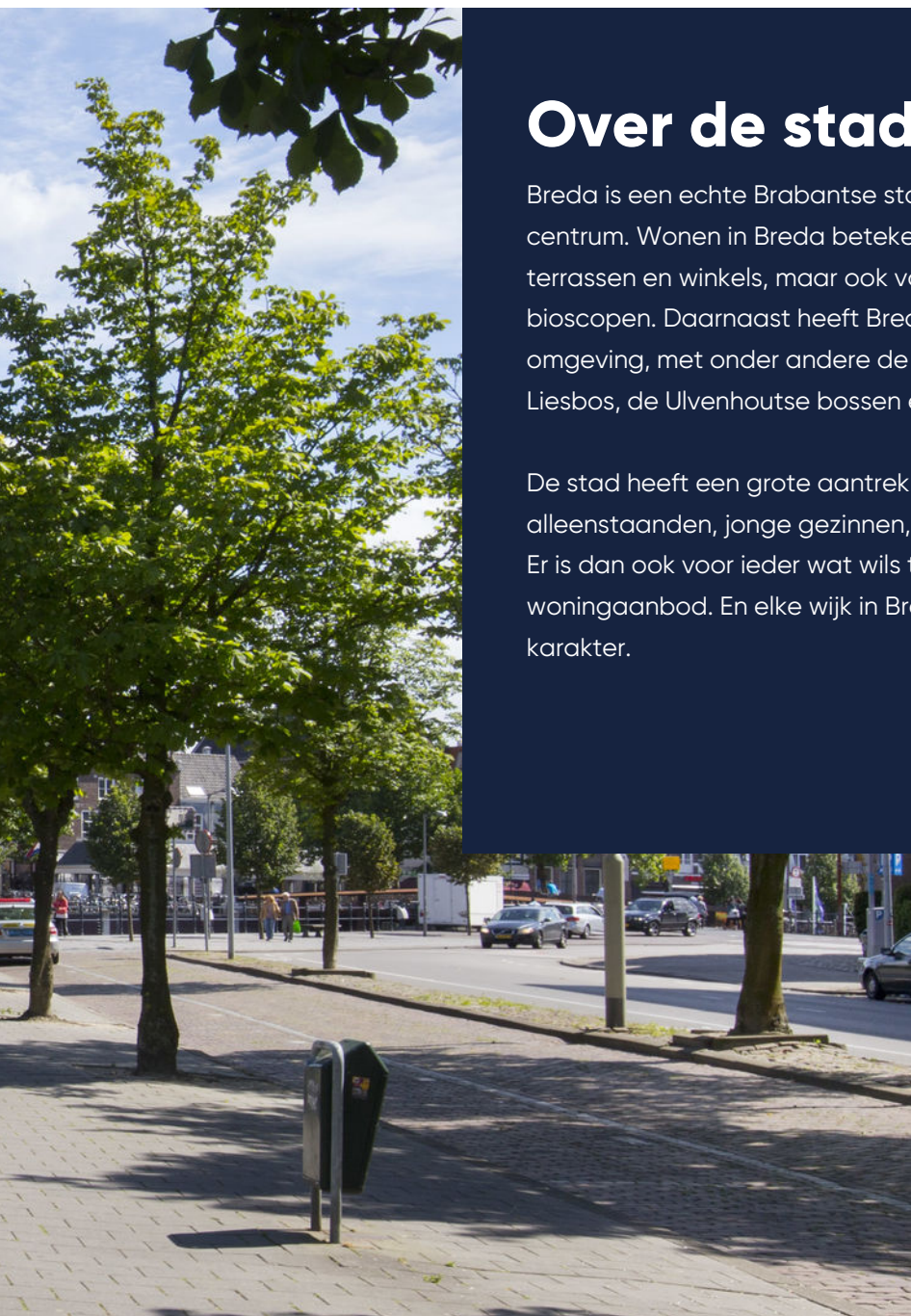


BREDA

# 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.



# Heuvel

De wijk Heuvel is gelegen in het zuidwesten van Breda, is een zeer diverse en levendige buurt met een gevarieerde mix van bebouwing, leeftijdsopbouw en bewoners, waaronder zowel koop- als sociale huurwoningen. De wijk telt in 2025 ongeveer 8.100 inwoners, een stijging van 7,1% sinds 2013. Naast een aanzienlijk gedeelte nieuwbouwwoningen, waardoor de wijk nog verder diversifieert, zijn er ook plannen voor toekomstige nieuwbouwprojecten. Met de gunstige ligging dicht bij het bruisende centrum en talrijke voorzieningen, is de wijk multicultureel en energiek geworden. Waar Heuvel vroeger bekend stond als een minder populaire wijk, is die reputatie de afgelopen jaren sterk verbeterd door grootschalige nieuwbouw- en renovatieprojecten.



”

Met gunstige  
ligging dicht bij het  
bruisende centrum  
en talrijke  
voorzieningen



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie – Breda / Heuvel



Mannelijke inwoners

**50%**



Auto(s) per inwoner

**0,8 per huishouden**



Middelbare school

**300 m**



De huisarts

**40 m**



Vrouwelijke inwoners

**50%**



De school

**1,1 km**



De supermarkt

**350 m**



Leeftijd

0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 35%

45 - 64: 23%

65+: 14%



Huishoudens

Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 27%



Koop / huur

Koop: 35%

Huur: 65%

# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kledingkasten slaapkamer

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren
- vouwgordijnen
- luxaflex

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer
- houten vloer(delen)

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  | X           |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |

Overig, te weten

- zwevende legplanken slaapkamer
- zwevende legplanken woonkamer

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- afzuigkap
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Boretti gasfornuis met 2 ovens

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |

# Lijst van zaken

- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Alarminstallatie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie
  - boiler

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- grote plantenbakken met bamboe en olijfwilg op dakterras

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |

## Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

## Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
  - vlaggenmast(houder)

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |
|                  | X           |                 |
|                  |             |                 |
|                  |             |                 |
| X                |             |                 |

# Extra informatie

Meer weten?  
[www.vandersande.nl](http://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](http://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](http://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](mailto: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](https://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](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Pieter Ahsman**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ [p.ahsman@vandersande.nl](mailto:p.ahsman@vandersande.nl)



**Robbin Trumpi**

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ [r.trumpi@vandersande.nl](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)



**Michael Leijte**

Assistent Makelaar

☎ 06 14 89 64 30

✉ [m.leijte@vandersande.nl](mailto:m.leijte@vandersande.nl)



**Amber van de Klundert**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [a.vandeklundert@vandersande.nl](mailto:a.vandeklundert@vandersande.nl)



**Marieke Woestenberg**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [m.woestenberg@vandersande.nl](mailto:m.woestenberg@vandersande.nl)



**Anika Terzic**

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ [a.terzic@vandersande.nl](mailto:a.terzic@vandersande.nl)



**Sam Rademakers**

Aankoopmakelaar / Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [s.rademakers@vandersande.nl](mailto:s.rademakers@vandersande.nl)



**Kim van Arkel**

Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ [k.vanarkel@vandersande.nl](mailto:k.vanarkel@vandersande.nl)

11/11/2016

# 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](http://www.vandersande.nl)

