

Kenmerken

 ca. 164 m²

 ca. 169 m²

 4 Slaapkamers

 Zandberg

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl

Wethouder Romboutsstraat 4

4818 HH Breda



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

Uw contactpersonen



Pieter Ahsman
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Kim van Arkel
Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen Whatsapp)

✉ k.vanarkel@vandersande.nl



Inhoud

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

De woning

Welkom bij Wethouder Romboutsstraat 4; Sfeervolle jaren '30 woning met verrassend veel ruimte en zonnige tuin in het geliefde Zandberg!

Deze volledig instapklare jaren '30 hoekwoning combineert charme met comfort en luxe. De woning is door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd en onderhouden, waardoor je hier kunt genieten van een heerlijk huis met veel leefruimte en wooncomfort.

Ook de ligging is een groot pluspunt van deze woning. Gelegen in het populaire Zandberg woon je hier rustig, maar toch dichtbij alles wat Breda zo aantrekkelijk maakt. Het Wilhelminapark, het Ginneken en de gezellige binnenstad bevinden zich op korte afstand, net als scholen, winkels en uitvalswegen.

Ook op het gebied van duurzaamheid is geïnvesteerd. De woning beschikt onder meer over dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat.





Tekst

Specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1930
Woonoppervlakte:	ca. 164 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 169 m ²
Inhoud:	ca. 638 m ³

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	3
Tuinligging:	Zuid
Wijk:	Zandberg
Energie label:	E

Begane grond

Een sfeervolle en instapklare gezinswoning waar karakter, comfort en locatie perfect samenkomen. Een buitenkans op een van de meest geliefde plekken van Breda.

Het hart van het huis: leven, genieten en samenkomen

De begane grond voelt direct ruim en uitnodigend aan. De prachtige houten vloer, de open indeling en de mooie lichtinval geven de ruimte warmte en karakter. Aan de voorzijde zorgt de sfeervolle woonkamer met open haard voor een fijne plek om je terug te trekken met een goed boek, een filmavond of een glas wijn aan het einde van de dag.

Aan de achterzijde opent de woning zich naar de royale serre, een ruimte die het hele jaar door een bijzondere toevoeging vormt aan het wooncomfort. Dankzij de grote glazen puien en de open haard is dit een plek waar je elk seizoen graag verblijft. In de zomer kunnen de puien worden geopend, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Op koudere dagen geniet je juist van het uitzicht op de tuin terwijl de haard voor extra sfeer en warmte zorgt.

De open keuken vormt het centrale middelpunt tussen woonkamer en serre. Hier kook je terwijl familie of vrienden aanschuiven aan tafel, kinderen spelen in de tuin en gesprekken moeiteloos doorgaan van binnen naar buiten. De combinatie van de open indeling, de serre en de verschillende leefruimtes maakt dit een huis dat zowel uitnodigt tot gezellig samenzijn als ruimte biedt om je even rustig terug te trekken.

Een zeldzame leefruimte waar licht, comfort, gezelligheid en verbinding met de tuin perfect samenkomen.













Eerste verdieping

Royale slaapkamers en complete badkamer
Ook op de eerste verdieping ervaar je de charme en het wooncomfort van het huis. De mooie houten vloer, de karakteristieke details en de prettige lichtinval zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling.

Er bevinden zich twee royale slaapkamers, beiden met een praktische maatvoering en volop mogelijkheden voor een comfortabele slaap-, werk- of kinderkamer. Dankzij de grote raampartijen genieten de kamers van veel natuurlijk daglicht.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche en toilet. Praktisch en comfortabel voor het dagelijks gebruik van een gezin.





Tweede verdieping

Een royale woonverdieping met hotelgevoel

De tweede verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en is zonder twijfel een absoluut pluspunt in de woning. Hier komen ruimte, luxe en licht op een bijzondere manier samen.

De royale slaapkamer met open karakter voelt als een privésuite.

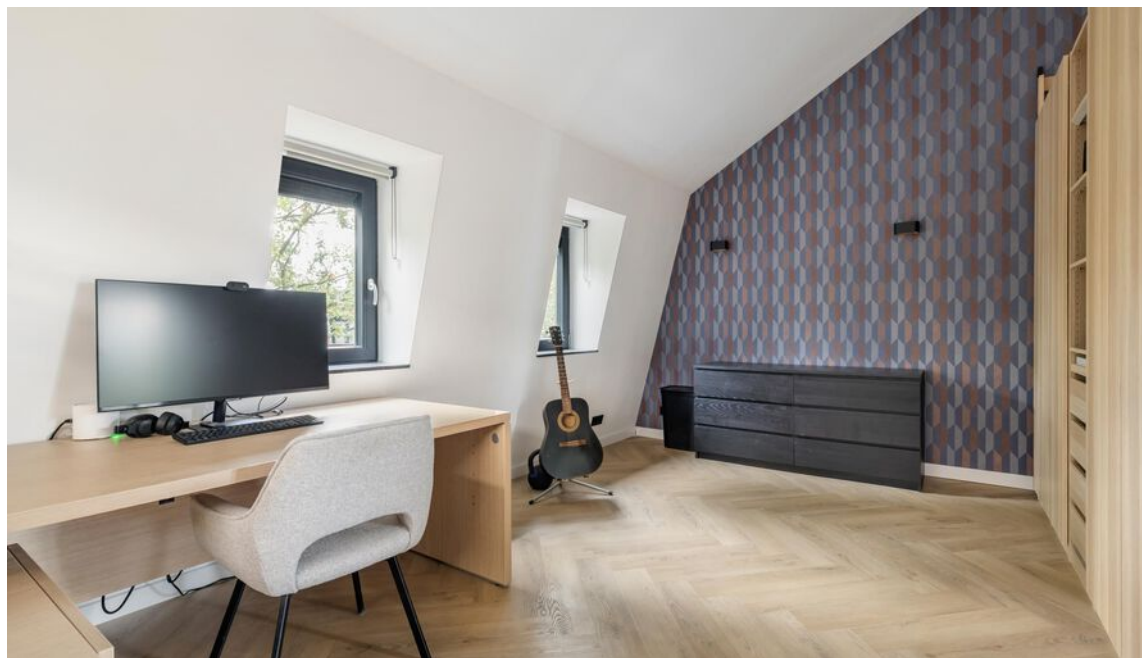
Dankzij de kamerhoge dubbele raampartij stroomt het daglicht en frisse lucht rijkelijk naar binnen en ervaar je een heerlijk gevoel van ruimte en vrijheid. De slaapkamer is daarnaast voorzien van airconditioning.

De slaapkamer staat in directe verbinding met de luxe badkamer.

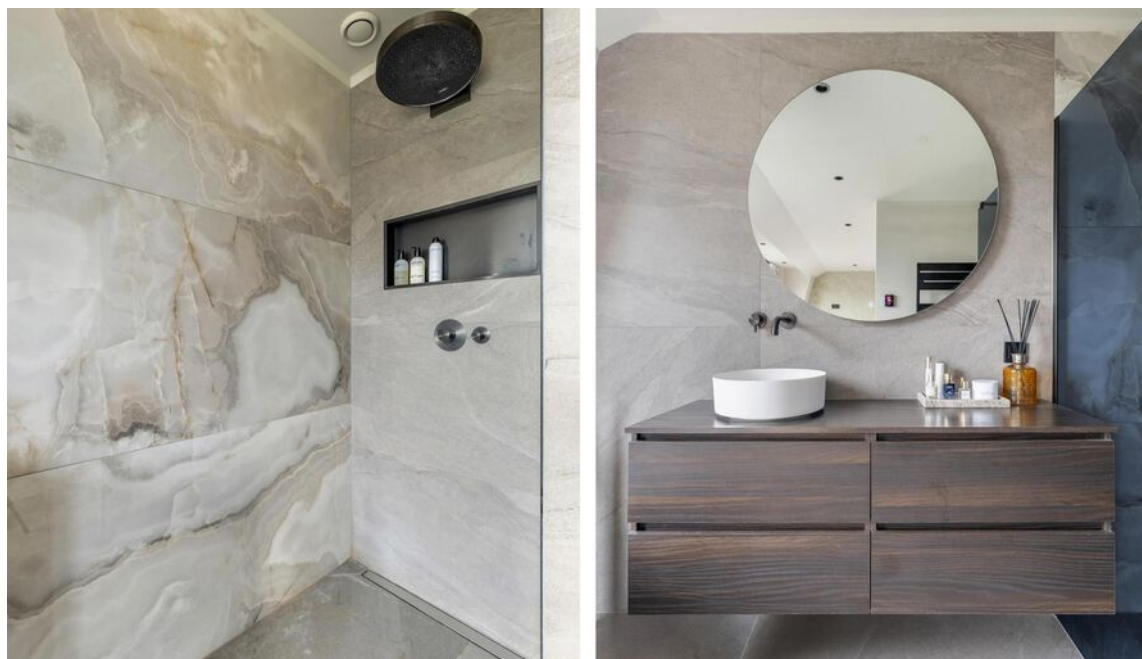
Deze is ingericht met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een plek waar je na een lange dag heerlijk tot rust komt en kunt genieten van het comfort van een luxe hotelsuite.

Naast de slaapkamer biedt deze verdieping een extra ruimte, die flexibel in te richten is als kleedkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte en/of praktische bergruimte. Hierdoor is de verdieping niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder functioneel.

Een unieke verdieping die luxe, rust en een overvloed aan licht combineert en deze woning een onderscheidend karakter geeft.









Tuin

Zonnig op het zuiden met achterom

De achtertuin vormt een natuurlijke verlenging van de leefruimte en is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten kun je hier vrijwel de hele dag genieten van de zon.

Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is de directe aansluiting op de serre. Binnen en buiten vloeien moeiteloos in elkaar over en biedt daarmee een prachtige leefruimte waar je optimaal kunt genieten van licht, ruimte en vrijheid.

Met circa 54 m² biedt de tuin mogelijkheden voor een grote eettafel, een comfortabele loungehoek en sfeervol groen. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

De praktische achterom maakt de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Ideaal voor fietsen, tuinwerkzaamheden of spelende kinderen.



Ligging

Wonen in het geliefde Zandberg

Wie Breda kent, weet dat Zandberg al jaren tot de meest gewilde woonwijken van de stad behoort. De karakteristieke jaren '30 woningen, de groene omgeving en de perfecte combinatie van rust en levendigheid maken dit een plek waar gezinnen zich direct thuis voelen.

Wethouder Romboutsstraat 4 ligt in een prachtige, kindvriendelijke straat waar een fijne buurtsfeer zorgt voor een prettig en vertrouwd woongevoel.

Voor gezinnen is de ligging ideaal. Diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en speeltuinen bevinden zich op korte afstand. Ook het prachtige Wilhelminapark en de gezellige sfeer van het Ginneken liggen om de hoek. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels, speciaalzaken, koffiezaakjes en restaurants die deze buurt zo geliefd maken.

Tegelijkertijd woon je verrassend dichtbij het bruisende centrum van Breda. Binnen enkele minuten fiets je naar de Grote Markt, terwijl ook uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht, Antwerpen en Eindhoven eenvoudig bereikbaar zijn.

Wethouder Romboutsstraat 4

Met maar liefst 164 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een unieke serre, een zonnige tuin op het zuiden en een toplocatie in het geliefde Zandberg biedt Wethouder Romboutsstraat 4 alles wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis. Een plek waar karakter, ruimte en woonkwaliteit op natuurlijke wijze samenkomen.

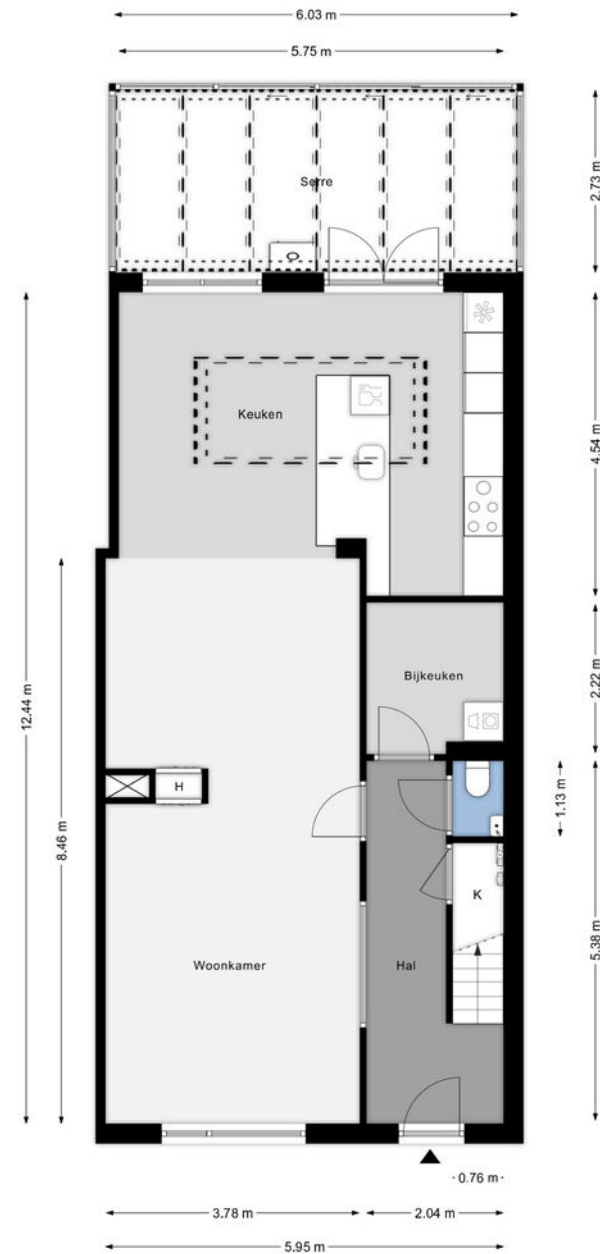
Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat Wethouder Romboutsstraat 4 zo bijzonder maakt.

Bijzonderheden

- Ruime jaren '30 hoekwoning met veel wooncomfort;
- Gelegen in de geliefde wijk Zandberg in Breda-Zuid;
- Circa 164 m² woonoppervlak, exclusief 18 m² serre;
- Drie woonlagen
- Achtertuin op het zuiden van circa 54 m² met achterom;
- Royale en lichte leefruimte met serre op de begane grond;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur; (Atag)
- Drie ruime slaapkamers en extra ruimte (flexibel in te richten)
- Twee volledige badkamers;
- Royale dakopbouw (2022);
- Houten berging;
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie (2022);
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Parkeren middels vergunning en openbare parkeergelegenheid in de omgeving.

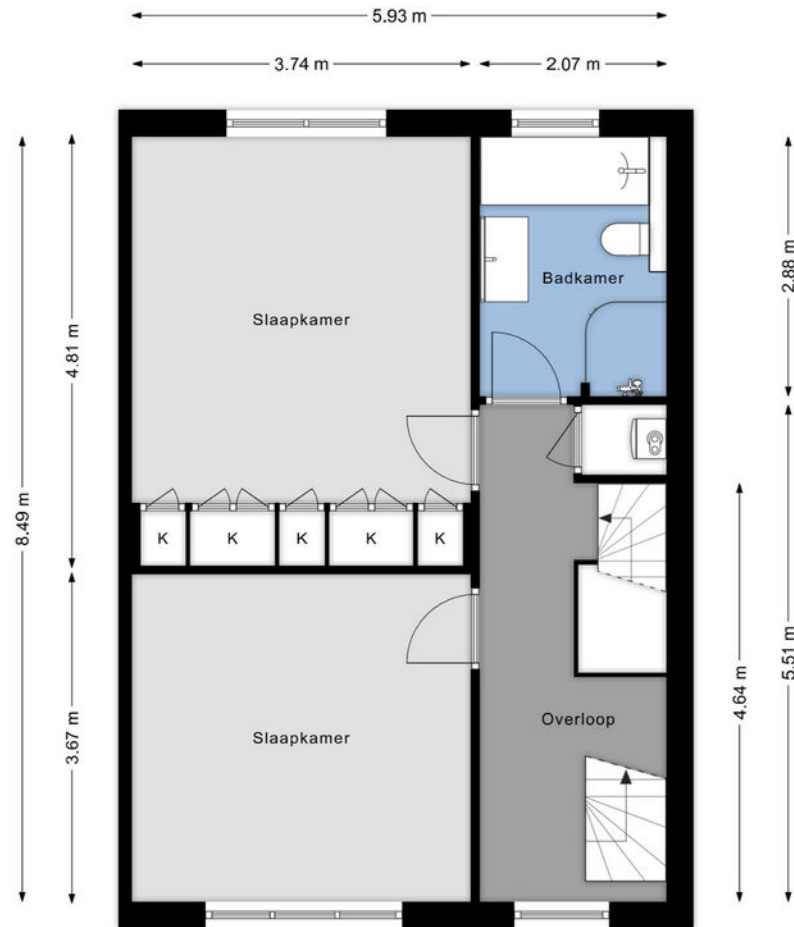
Plattegrond

Begane grond



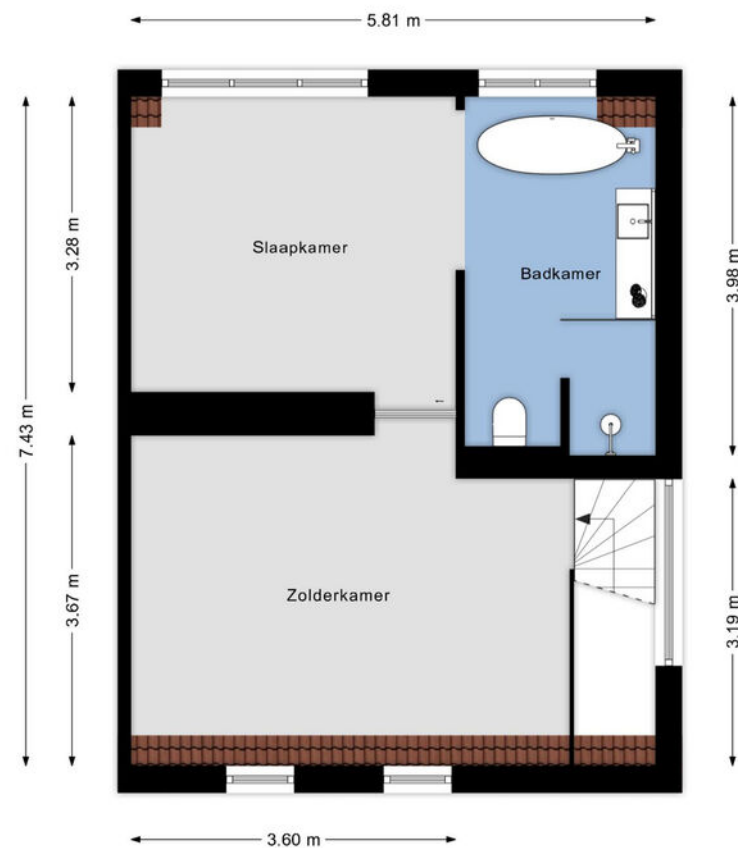
Plattegrond

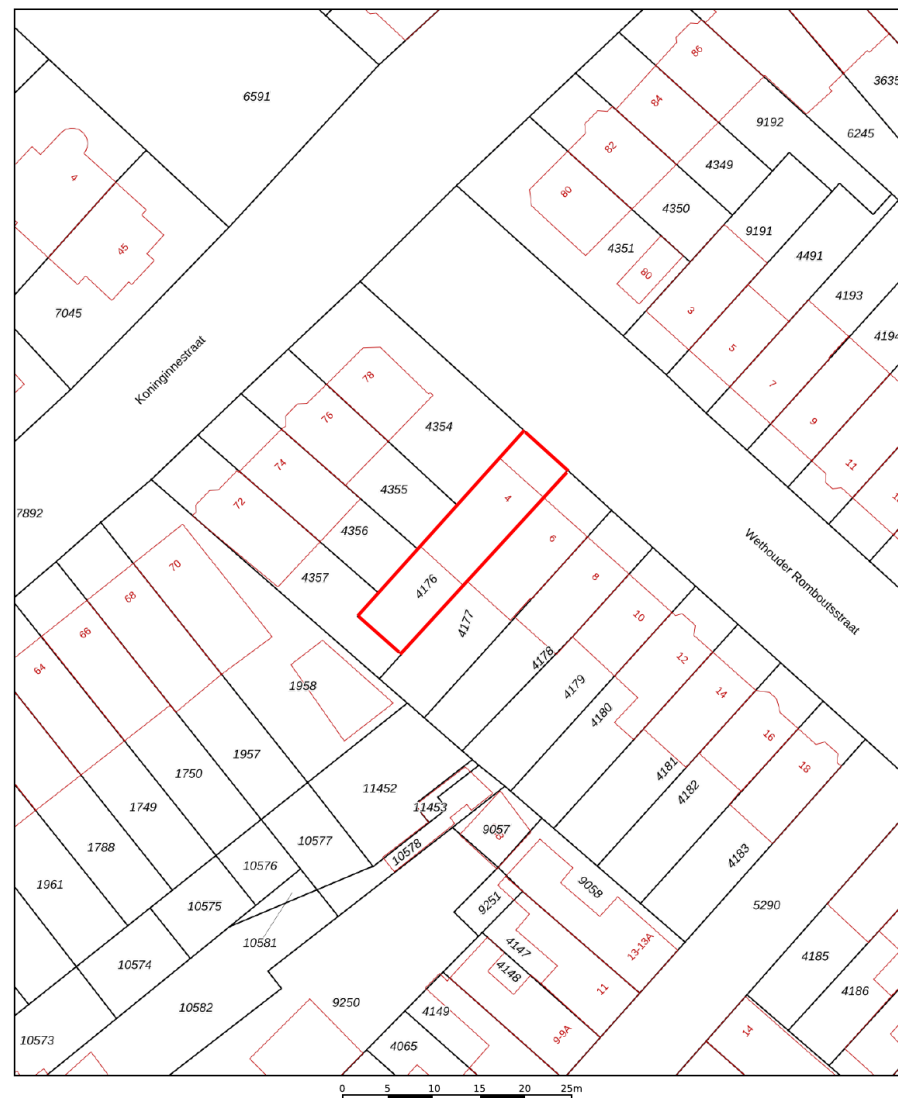
Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Breda	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4176	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026 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.			

Kadastrale kaart

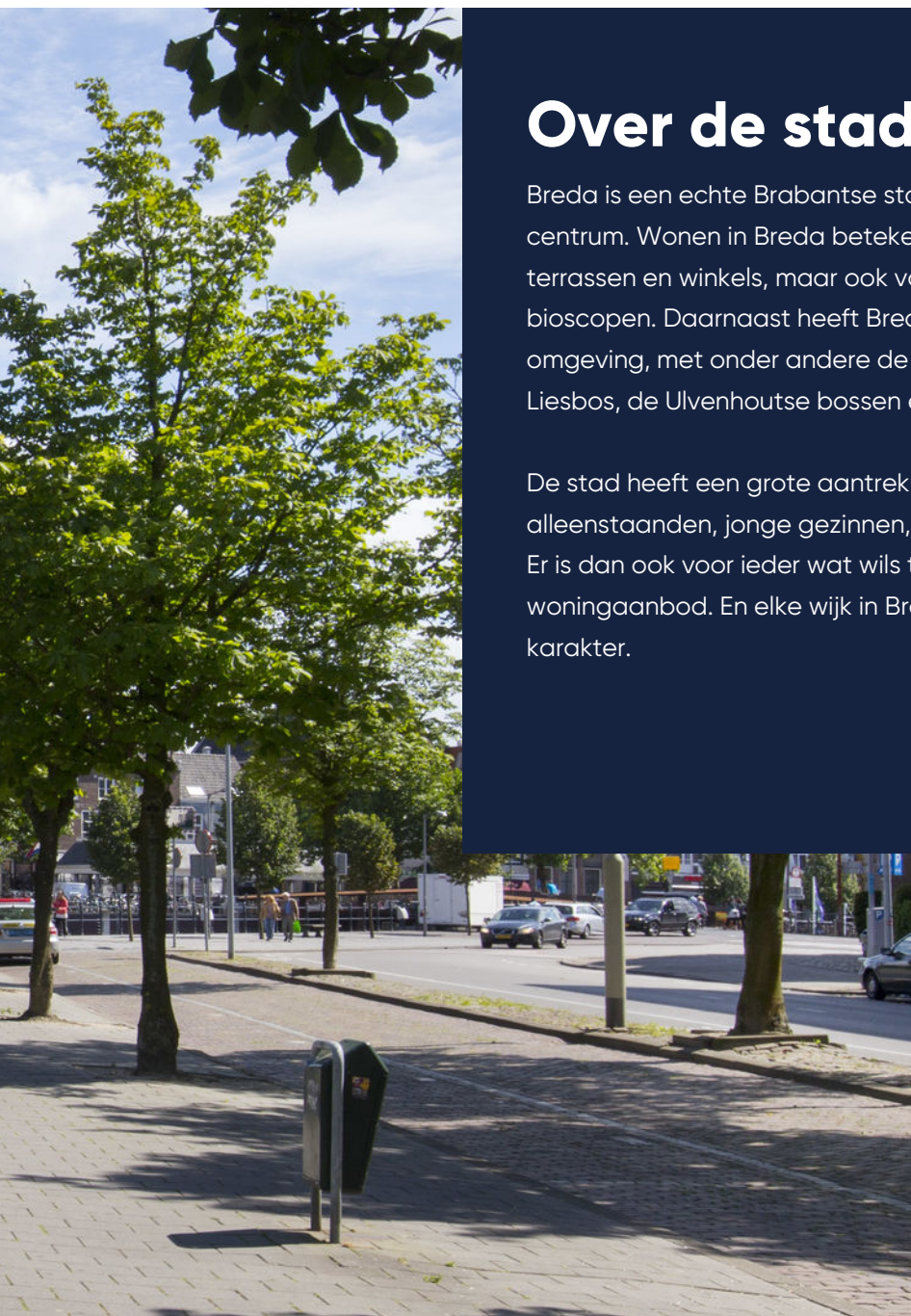
Gemeente: Breda
Sectie: D
Huisnummer: 4
Perceelnummer: 4176
Grootte: 169 m²



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.



Zandberg

De wijk Zandberg, gelegen in het zuiden van Breda, is al jarenlang een van de meest gewilde woonwijken van de stad. Deze wijk, die voornamelijk bestaat uit sfeervolle vooroorlogse woningen en herenhuizen, staat bekend om haar karakteristieke uitstraling en Bourgondische sfeer. In 2025 telt Zandberg ongeveer 5.065 inwoners. De Ginnekenweg vormt het levendige hart van de wijk en biedt een divers aanbod van winkels, boetieks en gezellige cafés. Zandberg grenst aan het rustgevende Wilhelminapark in het noorden en ligt zeer gunstig ten opzichte van het bruisende Ginnekengebied in het zuiden. Hierdoor combineert de wijk op unieke wijze rust, natuur en stadsleven.

De wijk is onderverdeeld in meerdere deelgebieden, variërend van een villabuurt tot middelklasse woningen en een stadsvernieuwingsgebied, wat zorgt voor een gevarieerd woningaanbod. De ruime nabijheid tot het stadscentrum en de aanwezigheid van lokale voorzieningen maken Zandberg een aantrekkelijk en comfortabel woongebied waar woongenot voorop staat.



”

Karakteristieke
uitstraling en
Bourgondische
sfeer



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Zandberg



Mannelijke inwoners

48%



Auto(s) per inwoner

0,9 per huishouden



Middelbare school

350 m



De huisarts

1,4 km



Vrouwelijke inwoners

52%



De school

500 m



De supermarkt

550 m



Leeftijd

0 - 14: 16%

15 - 24: 16%

25 - 44: 24%

45 - 64: 28%

65+: 15%



Huishoudens

Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 30%



Koop / huur

Koop: 70%

Huur: 30%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

Houtkachel

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- inbouwkast kinderkamer

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- jaloezieën

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer
- houten vloer(delen)
- laminaat

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

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron
- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- wastafel
- wastafelmeubel

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

- Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

Rookmelders

Airconditioning

Waterslot was automatisch

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

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

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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 14 89 64 30
✉ 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



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

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

