

Kenmerken

 ca. 378 m²

 ca. 567 m²

 6 slaapkamers

 Nieuw-Ginneken

Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl

Lage Daalakker 16

4854 RB Bavel



“ Een huis met volop ruimte, dat altijd met je meegroeit.”

Uw contactpersonen



Pieter Ahsman
Register Makelaar / Taxateur /
Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Amber van de Klundert
Commercieel medewerkster

☎ 06 83 40 89 55 (alleen WhatsApp)

✉ a.vandeklundert@vandersande.nl



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Garage
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Groene omgeving
- Royale kelder
- Verkoper vertelt
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid

De woning

Royale, vrijstaande en energiezuinige woning met drie badkamers, dubbele garage, volledige kelder en volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen

Ruimte, comfort en veelzijdigheid komen hier op een bijzondere manier samen. Aan de Lage Daalakker 16 in Bavel staat deze royale, vrijstaande woning die in 2009 door de huidige bewoners zelf is gebouwd en sindsdien met veel zorg is onderhouden en gemoderniseerd.

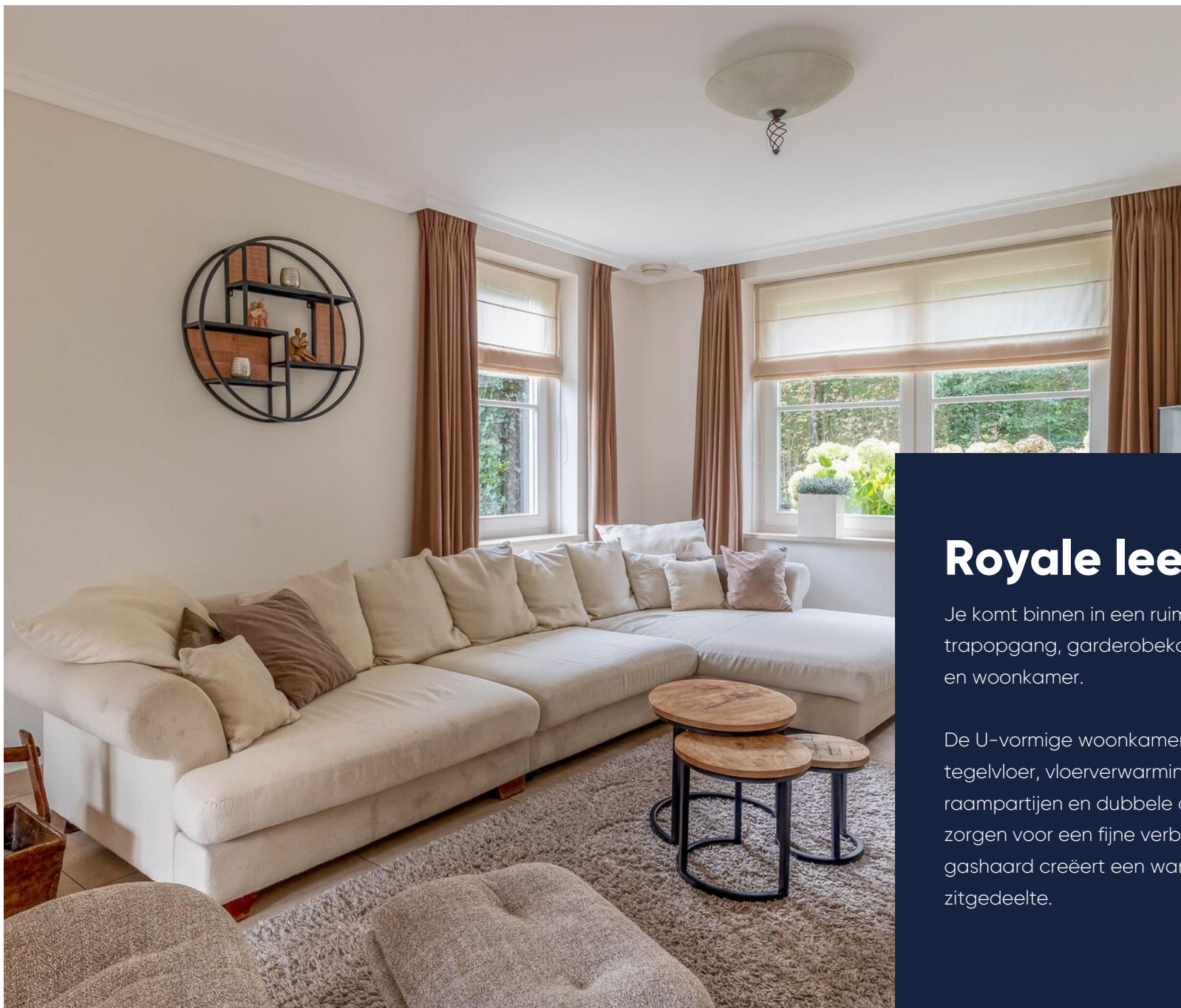
De woning is ontworpen met het oog op comfortabel en toekomstbestendig wonen. Met een volledig geïsoleerde kelder, drie woonlagen, drie badkamers, vier toiletten, een dubbele geïsoleerde garage en meerdere multifunctionele ruimtes is hier aan ruimte geen gebrek. Daarnaast is de woning voorzien van zonnepanelen, een laadpaal, vloerverwarming en HR++ isolatieglas.





Specificaties

Soort woning:	herenhuis	Aantal kamers:	11
Bouwjaar:	2009	Aantal slaapkamers:	6
Woonoppervlakte:	ca. 378 m ²	Aantal woonlagen:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 567 m ²	Wijk:	Nieuw-Ginneken
Inhoud:	ca. 1583 m ³	Energie label:	A+



Royale leefruimte

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, toilet, trapopgang, garderobekast en toegang tot de kelder en woonkamer.

De U-vormige woonkamer is royaal en licht, met tegelvloer, vloerverwarming en gashaard. Grote raampartijen en dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De gashaard creëert een warme en sfeervolle plek in het zitgedeelte.





Fijne leefkeuken

De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een in 2026 vernieuwde vaatwasser, oven-/magnetroncombinatie, koelkast, vriezer met drie laden en 4-pits inductiekookplaat. Spotjes in het plafond zorgen voor goede verlichting. Vanuit de keuken is via een loopdeur direct de oprit bereikbaar.

Aansluitend aan de woonkamer ligt een lichte, multifunctionele ruimte met eigen toegang tot de tuin. Deze is geschikt als studie-, werk-, slaap- of hobbykamer.





Garage

De woning beschikt over een royale, volledig geïsoleerde dubbele garage met verwarming, elektra, elektrische roldeur en loopdeur naar de oprit.

Achter de garage ligt een extra multifunctionele ruimte met waterpunt en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Via de ruime overloop bereik je de slaapkamers en badkamers op deze verdieping. Aan de voorzijde zorgen openslaande deuren naar het Franse balkon voor extra licht en een heerlijk gevoel van ruimte. Vanaf hier kijk je uit over de groene omgeving. Op de gehele 1e verdieping ligt een laminaatvloer.

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen badkamer en-suite. Deze badkamer is voorzien van een whirlpool hoekbad, separate douche, dubbele wastafel en designradiator. De ruimte is deels betegeld en dankzij de royale draai-kiepramen valt er veel daglicht naar binnen.

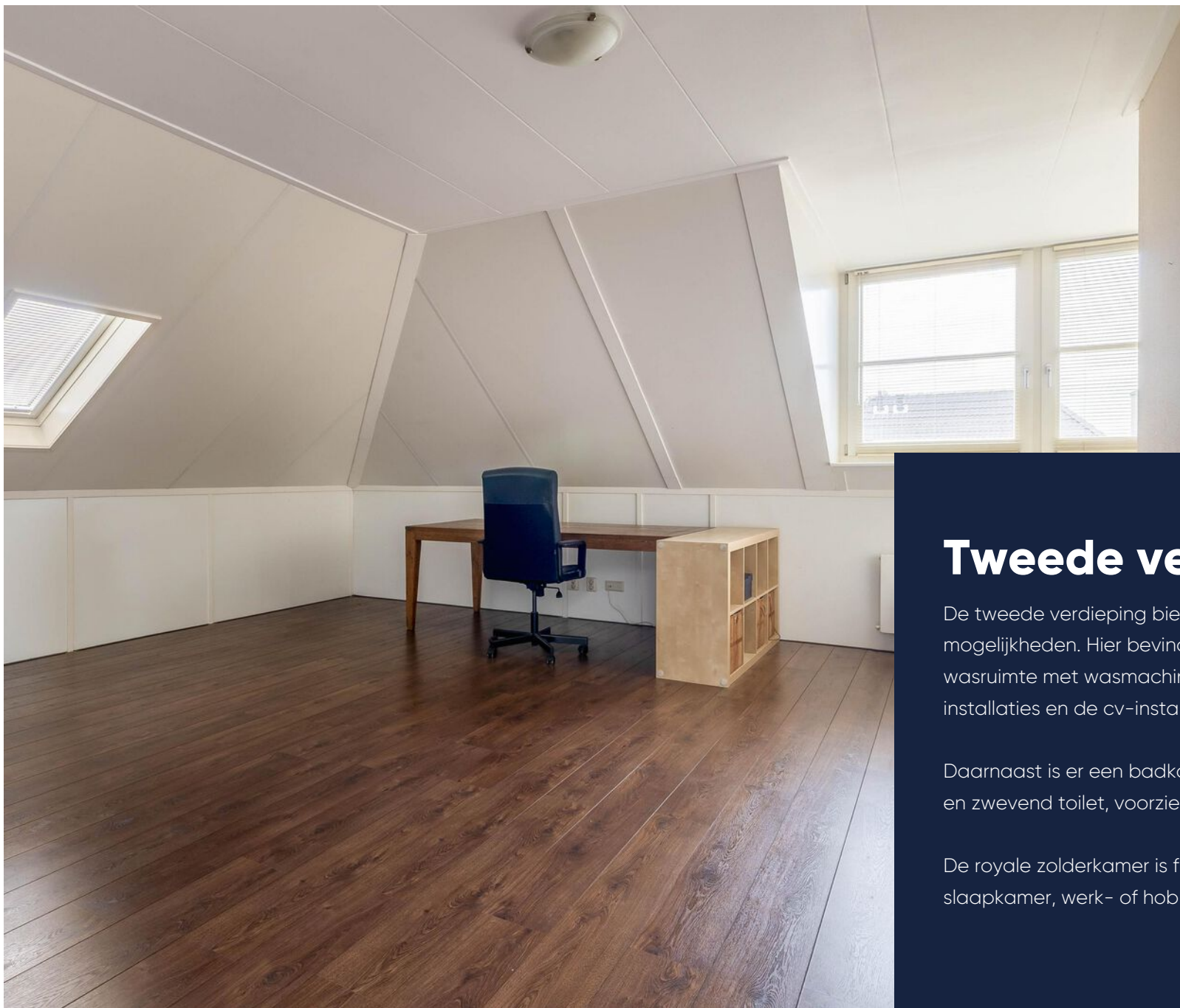
De middelste slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wanden en beschikt over een draai-kiepraam.

Tussen de derde en vierde slaapkamer bevindt zich een complete badkamer met douche, wastafel en toilet. Deze twee slaapkamers zijn gunstig op de hoek van de woning gelegen. Dankzij de raampartijen aan verschillende zijden zijn het heerlijk lichte kamers. De slaapkamer aan de voorzijde biedt bovendien een prachtig uitzicht over het groen.

Daarnaast is er op deze verdieping een separaat, half betegeld toilet met fonteintje en een praktische vaste bergkast.







Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt volop ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich een praktische wasruimte met wasmachineaansluiting, twee WTW-installaties en de cv-installatie (Intergas Xtreme, 2024).

Daarnaast is er een badkamer met douche, wastafel en zwevend toilet, voorzien van dakraam en ventilatie.

De royale zolderkamer is flexibel te gebruiken als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.



Groene omgeving

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in Bavel. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht over bosrijk gebied, waardoor je vanuit de woning een prettig en groen uitzicht hebt.

Bavel combineert de rust en gemoedelijkheid van een dorp met de voorzieningen en bereikbaarheid van Breda. Vanuit hier zijn zowel het centrum van Breda als de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Ook voor gezinnen is de omgeving aantrekkelijk dankzij de groene omgeving en diverse voorzieningen in de nabijheid.

Er is een fijne onderhoudsvriendelijke achtertuin die vanuit verschillende vertrekken bereikbaar is. Vanuit zowel de woonkamer als de multifunctionele ruimte achter de garage stap je zo naar buiten.

Royale kelder

Een absoluut onderscheidend onderdeel van deze woning is de volledig onderkelderde verdieping.

De kelder is tijdens de bouw in de kim gestort en zowel de bodem als de wanden zijn geïsoleerd. De ruimte is voorzien van een gietvloer, verwarming, ventilatie en een wastafel met aanwezig leidingwerk. Tevens is in de kelder krachtstroom aanwezig voor een eventuele aanleg van een sauna.

Momenteel is de kelder ingericht als comfortabele chill- en sportruimte, maar ook hier zijn de mogelijkheden legio. De royale ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als thuisbioscoop, fitnessruimte, speelruimte, hobbyruimte of extra leefruimte.

Een praktische hal met maatwerk kastruimte zorgt voor een nette verbinding tussen de verschillende kelderruimtes.



Verkoper vertelt

Voor ons lijkt het als de dag van gisteren dat we de tekeningen maakten van ons droomhuis. In 2009 hebben we dit huis zelf laten bouwen, en sindsdien hebben we hier met veel plezier gewoond met ons gezin van zes. Wat dit huis zo bijzonder maakt, is de ruimte: iedereen had hier zijn eigen plek en toch kwamen we altijd samen in de woonkamer en keuken.

De kelder is misschien wel de grootste verrassing van het huis. De kelder is uitgegroeid tot een plek waar de kinderen spelen, sporten en chillen met vrienden. Daarnaast heeft iedereen een ruime slaapkamer en een sanitaire voorziening in de buurt door de drie badkamers en vier toiletten.

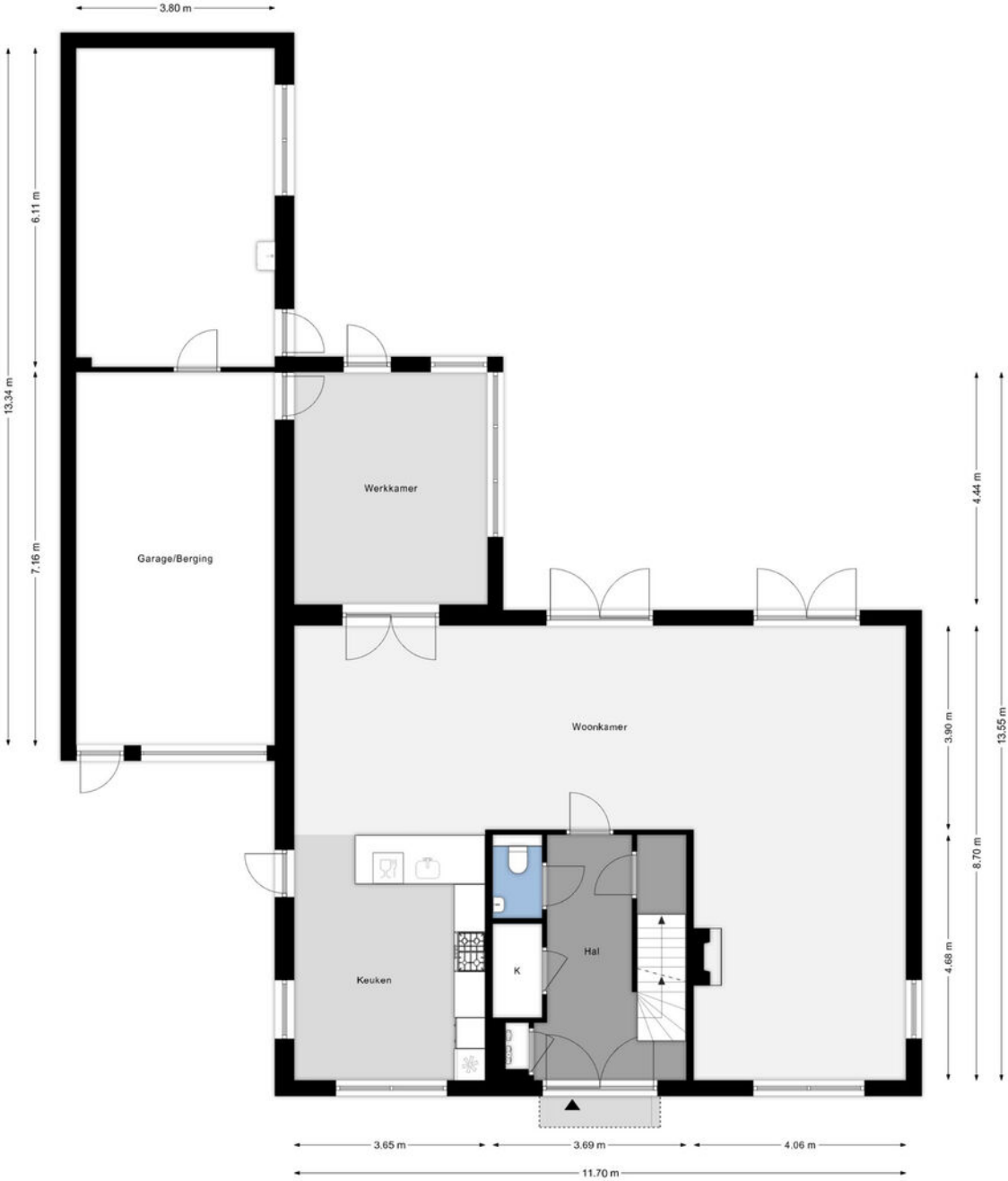
Ook de omgeving hebben we altijd enorm gewaardeerd. Het vrije uitzicht over het groen aan de voorzijde geeft rust, met een speelbos voor de deur, en toch zit je zo in Breda of in het Ginneken. Bavel heeft ontzettend veel te bieden: tennis, voetbal, paardrijden en andere sportieve activiteiten liggen op korte wandelafstand van de woning, net als de kinderopvang en BSO. Dat geeft niet alleen gemak, maar ook een heerlijk gevoel van vrijheid.

Daarnaast hebben we gezien hoe Bavel zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een gezellig en compleet dorpshart, met winkels, horeca en een gemoedelijke sfeer waarin mensen elkaar kennen.

Na 17 jaar is het voor ons tijd voor een nieuw hoofdstuk. We hebben hier ontzettend veel mooie herinneringen gemaakt en we hopen van harte dat de volgende bewoners hier net zoveel mogen beleven als wij.

Plattegrond

Begane grond



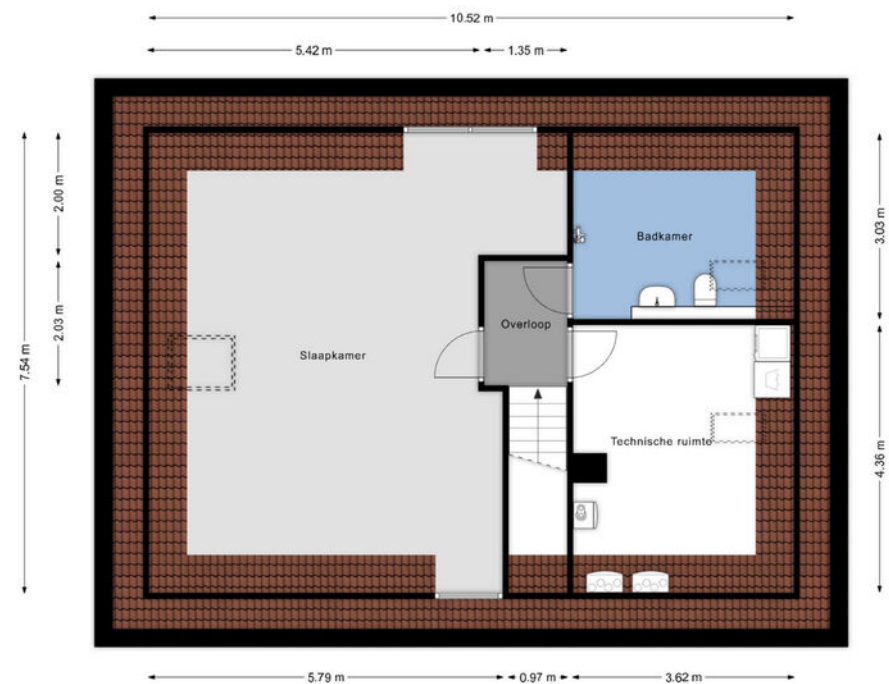
Plattegrond

Eerste verdieping



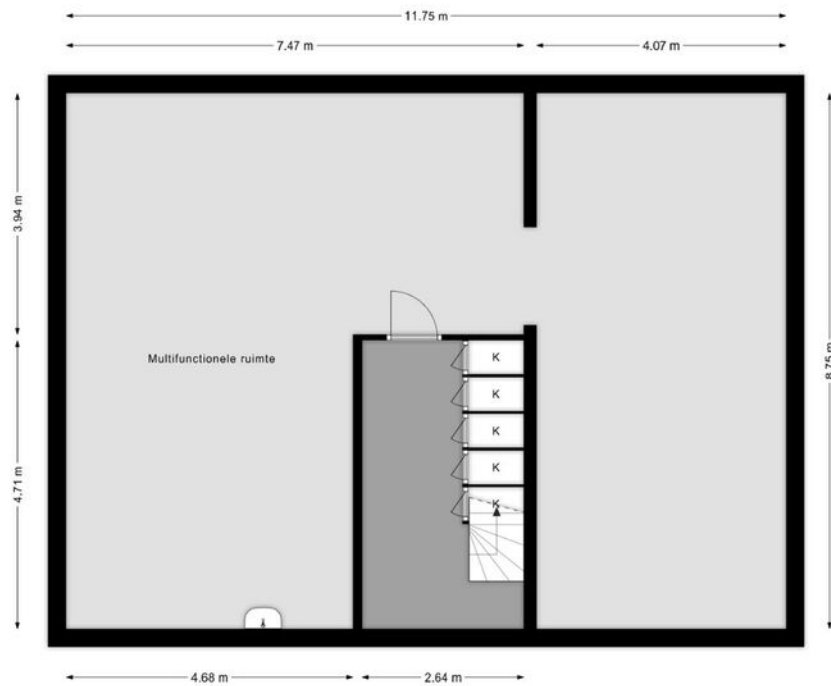
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Kelder





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5601	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, De Dienst voor 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

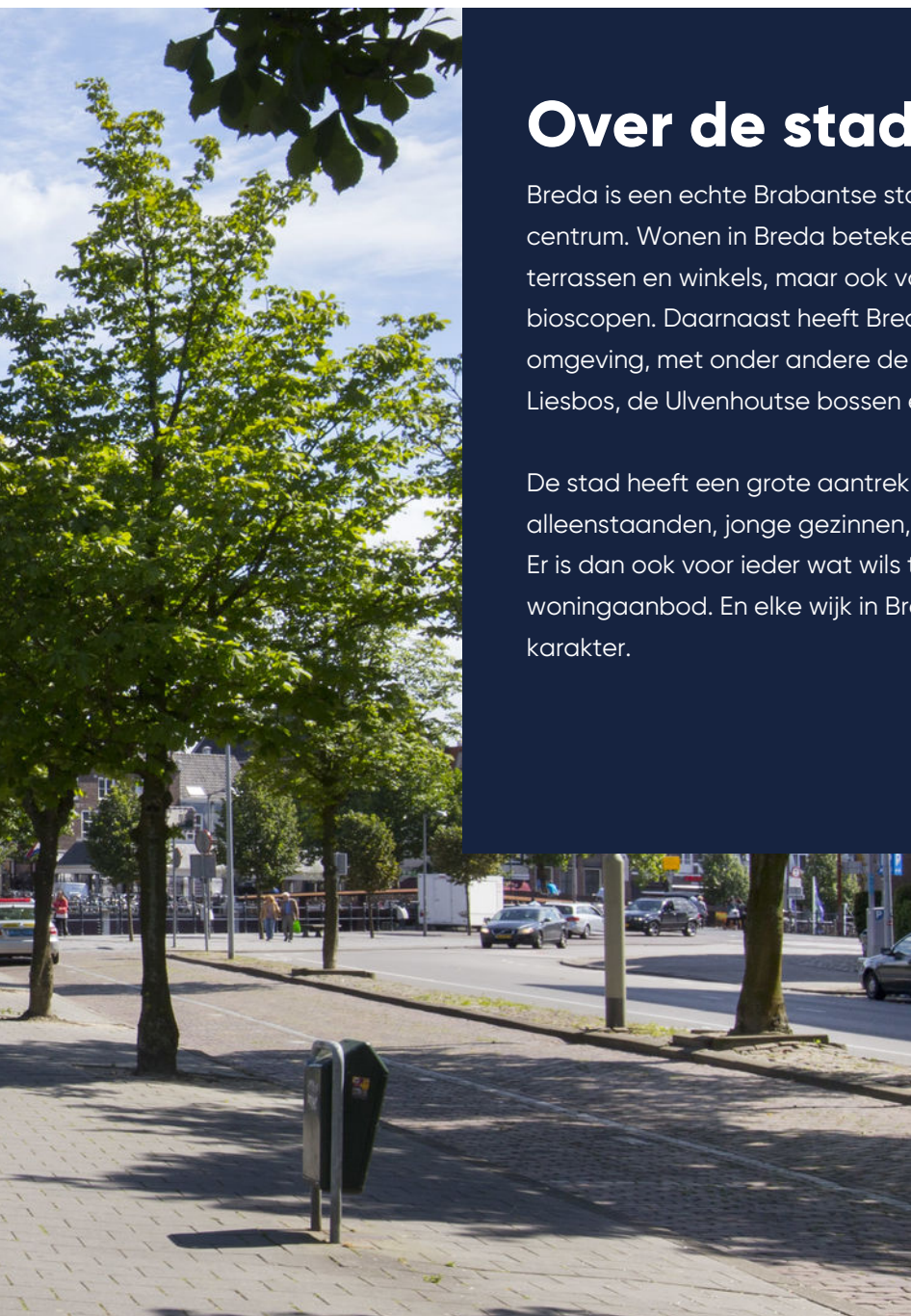
Gemeente:	Nieuw-Ginneken
Sectie:	K
Huisnummer:	16
Perceelnummer:	5601
Grootte:	567 m ²



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.



Bavel

Bavel is een gemoedelijk dorp aan de zuidoostkant van Breda en staat bekend om zijn dorpskarakter en landelijke ligging. In het dorpshart vind je diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, slager, bakker en groentewinkel. Daarnaast beschikt Bavel over meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en een rijk verenigingsleven, met onder andere voetbal-, tennis- en sportscholen. Bavel telt in 2025 8.375 inwoners.

Bavel heeft een rustige, directe en warme sfeer, met een sterke sociale samenhang. Dat veel bewoners er langdurig blijven wonen en dat er regelmatig interne verhuizingen plaatsvinden, benadrukt de fijne wooncultuur. De nabijheid van groen en het actieve dorpsleven maken Bavel tot een aantrekkelijke woonplek voor wie waarde hecht aan rust en gemeenschapsgevoel.



”

Gemoedelijk en
sfeervol dorp voor
jong en oud.



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Breda / Bavel



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

4,6 km



De huisarts

1,6 km



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

1,3 km



De supermarkt

900 m



Leeftijd

0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 34%

65+: 20%



Huishoudens

Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 40%



Koop / huur

Koop: 72%

Huur: 28%

(Voorzet) openhaard met toebehoren

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- plavuizen

Keukenblok (met bovenkasten)

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

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

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

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- jacuzzi/whirlpool
- douche (cabine/scherm)
- stoomdouche (cabine)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder

[illegible]

Lijst van zaken

- toiletborstel(houder)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

Alarminstallatie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tuin - Overig

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

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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 dit 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

