TE KOOP



Vraagprijs € 1.125.000,- k.k.

ULVENHOUTSELAAN 34
BREDA

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in BREDA
Lijst van Zaken
Extra toelichting over het kopen van een huis
KIN Makelaars

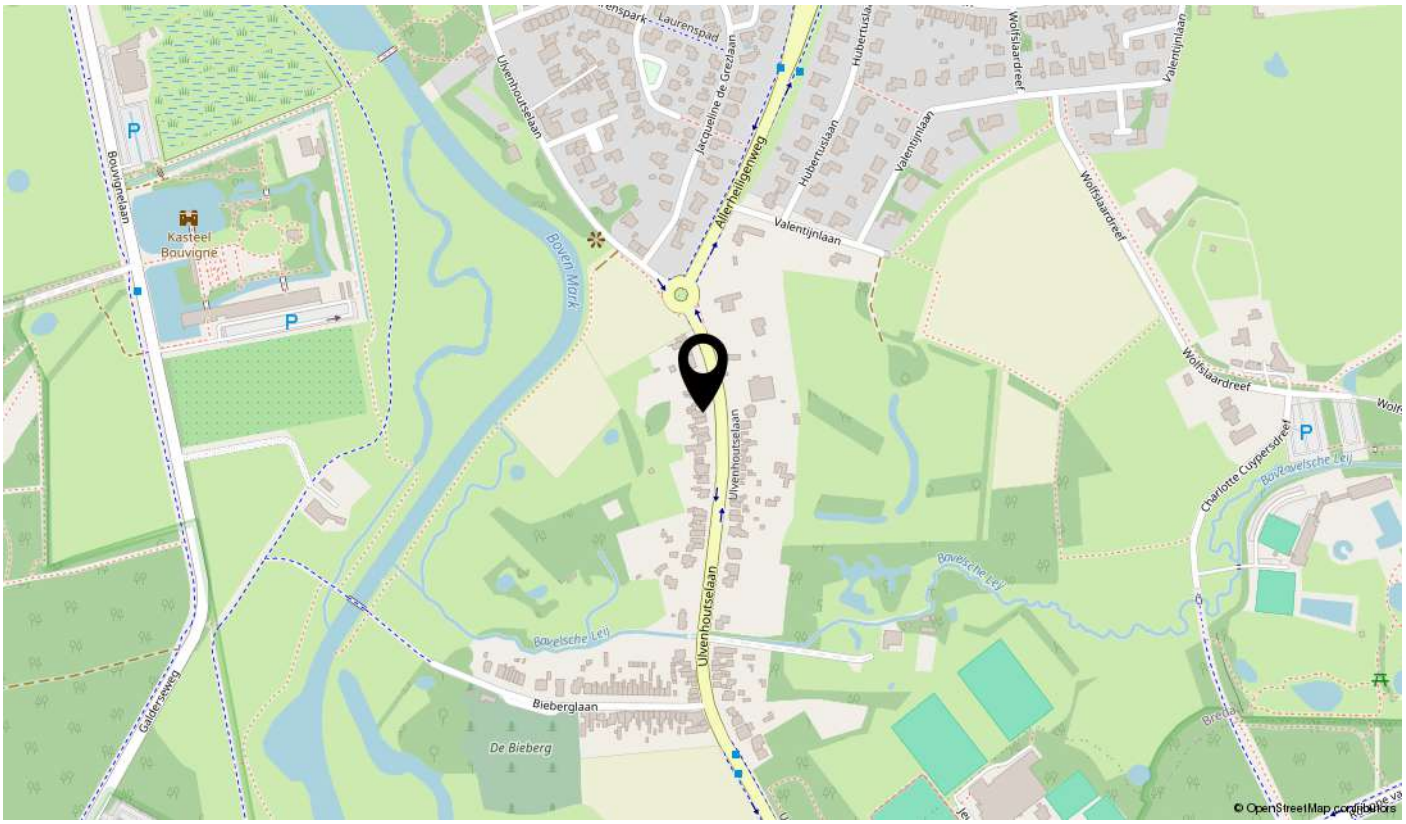
WELKOM!

Heb je vragen over Ulvenhoutselaan 34?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Ulvenhoutselaan 34
Plaats	BREDA
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1922
Inhoud	801 m^3
Woonoppervlakte	212 m^2
Perceeloppervlakte	416 m^2
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp 2019
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie



ULVENHOUTSELAAN 34, BREDA

Karakteristiek én instapklaar wonen met verrassend veel ruimte én een zonnige tuin op het zuidwesten in Breda-Zuid!





BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke en verrassend ruime woning op een gewilde locatie in Breda-Zuid;
- In 2023 nagenoeg volledig gemoderniseerd;
- Royale woonkamer met karakteristieke erker, glas-in-lood en en-suite deuren;
- Moderne keuken uit 2023 met gezellige bar;
- Prachtige uitgebouwde serre met glazen dak;
- Geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- Maar liefst 5 slaapkamers;
- Moderne badkamer uit 2023 met vloerverwarming;
- Hybride warmtepomp uit 2023 in combinatie met een cv-ketel uit 2019;
- 10 zonnepanelen uit 2023;
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrij uitzicht;
- Inpandig bereikbare bijkeuken en garage;
- Op korte afstand van het Ginnekenmarktje, Mastbos en Markdal.
- Aangezien de woning ouder is dan 100 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.



ALGEMEEN



Sfeervolle, karakteristieke en in 2023 nagenoeg volledig gemoderniseerde woning met royale woonkamer met erker en en-suite deuren, ruime eetkamer, moderne open keuken met gezellige bar, prachtige uitgebouwde serre, praktische inpandige bijkeuken, inpandig bereikbare garage, maar liefst 5 slaapkamers, moderne badkamer, heerlijk dakterras, diepe voor- en achtertuin met vrij uitzicht en een eigen carport.
De woning is bovendien voorzien van een hybride warmtepomp, 10 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond. Een unieke combinatie van karakter, ruimte en hedendaags wooncomfort op een gewilde locatie aan de Ulvenhoutselaan in Breda!

Locatie:

De woning is gelegen aan de geliefde Ulvenhoutselaan in Breda-Zuid, op korte afstand van het gezellige Ginnekenmarktje met haar sfeervolle terrassen, restaurants, speciaalzaken en winkels.
Ook het bruisende stadscentrum van Breda is eenvoudig per fiets bereikbaar. Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal. Het prachtige Mastbos en het Markdal bevinden zich op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen, fietsen en ontspannen.
Daarnaast zijn diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving te vinden.
Ook de uitvalswegen richting de A16, A27 en A58 zijn goed bereikbaar.

Algemeen:

De woning is in 2023 nagenoeg volledig gemoderniseerd, waarbij het karakteristieke karakter op prachtige wijze is gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer, vloeren en en-suite deuren vernieuwd en is de woning voorzien van een strakke, gladde wandafwerking.
Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke verbeteringen doorgevoerd, waaronder de plaatsing van een hybride warmtepomp en 10 zonnepanelen.
De begane grond beschikt over een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en een nieuwe houten vloer. Daarnaast is het binnen- en buitenschilderwerk in 2023, 2024 en 2025 deels vernieuwd.

INDELING

Begane grond:

Entree / hal:
Via de royale voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van een fraaie tegelvloer uit 2023, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en een toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

Woonkamer:
De sfeervolle zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door de royale afmetingen, de open haard de karakteristieke erker en authentieke details, waaronder het glas-in-lood.
De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een mooi uitzicht op de diepe voortuin.
De woonkamer is in 2023 voorzien van prachtige en-suite deuren met bijbehorende vaste kasten, waarmee de woonkamer op sfeervolle wijze van de eetkamer kan worden gescheiden.
De nieuwe houten vloer met comfortabele vloerverwarming en de strakke wandafwerking zorgen voor een fraaie combinatie van karakter en modern wooncomfort.

Eetkamer:
Via de en-suite deuren bereik je de bijzonder royale eetkamer en de uitgebouwde serre, die het centrale gedeelte van de begane grond vormt. De ruimte biedt alle mogelijkheden voor het plaatsen van een grote eettafel, waar je heerlijk uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De serre vormt een heerlijke extra leefruimte en is momenteel ingericht als een sfeervolle zithoek. De openslaande deuren bieden direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Keuken:
De moderne keuken is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle zachtgroene kleurstelling met houten werkbladen. De keuken is voorzien van een grote spoelbak, inductiekookplaat, diverse inbouwapparatuur en volop kastruimte. De hoge kastenwand met ingebouwde ovens zorgt voor extra opbergruimte.
Daarnaast beschikt de keuken over een gezellige bar met ruimte voor meerdere barkrukken. Een heerlijke plek om 's ochtends rustig te ontbijten of gezellig aan te schuiven tijdens het koken.

Bijkeuken:
Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken inpandig bereikbaar. Deze ruimte biedt extra bergruimte en hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Garage:
Aansluitend bevindt zich de eveneens inpandig bereikbare garage. De garage beschikt over een eigen toegangsdeur naar de achtertuin en hier bevindt zich de opstelplaats van de C.V.-ketel (2019) en de hybride warmtepomp (2023).
Het dak van de bijkeuken en garage is in 2023 vernieuwd.

INDELING

Eerste verdieping:
Via de trapopgang bereik je de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
Ook deze verdieping is in 2023 flink gemoderniseerd. Zo is er een nieuwe houten vloer gelegd en zijn de binnendeuren vervangen en geschilderd.

Slaapkamer 1:
Royale slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning.
De kamer beschikt over een praktische vaste kastruimte, die in 2026 is gerealiseerd.
Vanuit deze slaapkamer is het dakterras bereikbaar. Het terras heeft een oppervlakte van circa 18 m^2 en biedt volop ruimte voor een gezellige zitplek.

Slaapkamer 2:
Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning.
Ook deze kamer beschikt over praktische inbouwkasten uit 2026.

Slaapkamer 3:
De derde slaapkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning.

Badkamer:
De moderne badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en toilet.
De badkamer beschikt bovendien over vloerverwarming.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping, die toegang biedt tot nog eens twee slaapkamers.

Slaapkamer 4:
De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 5:
De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is in 2026 geïsoleerd en afgewerkt.
Vanuit deze kamer is er toegang tot de vliering.













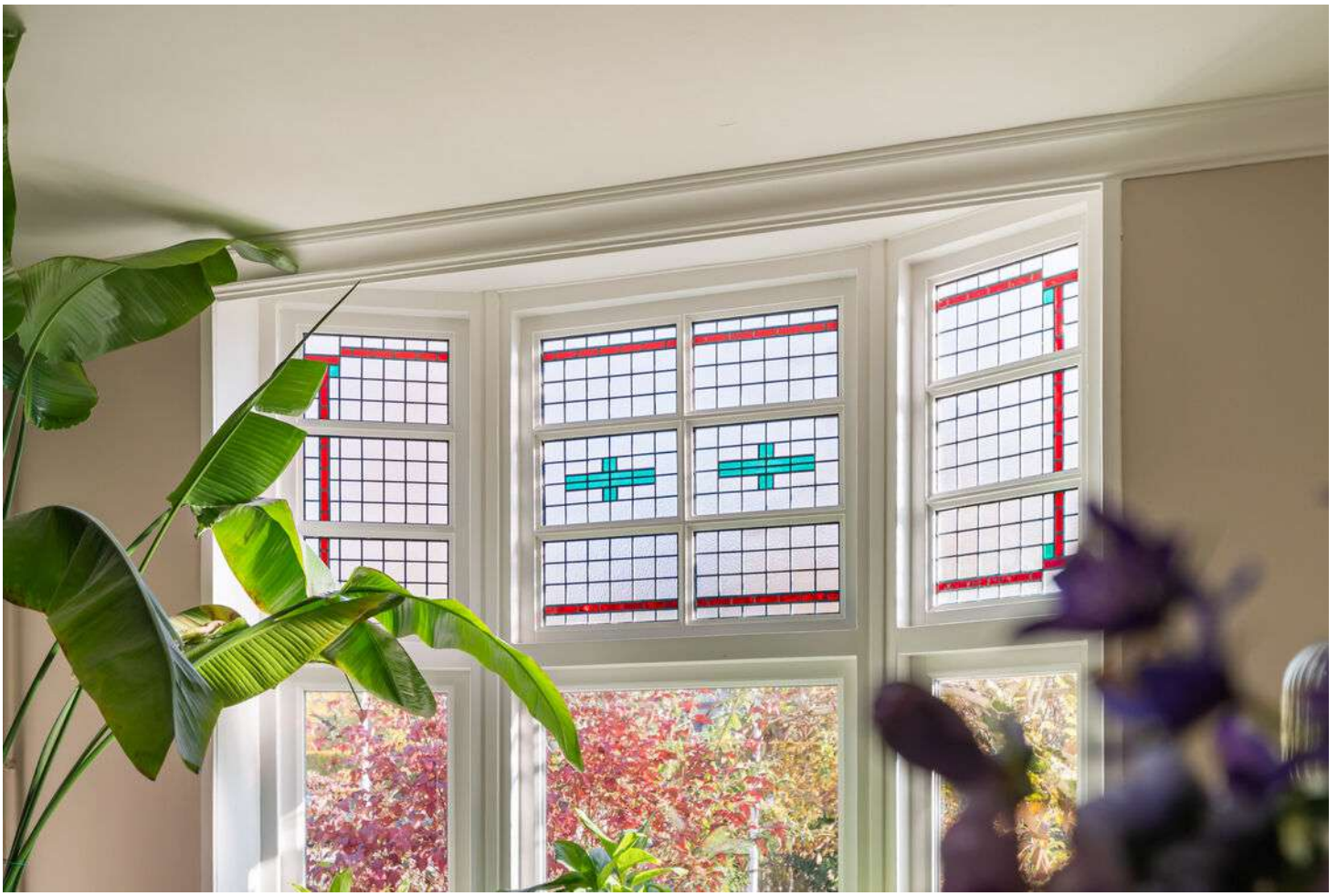


















WOONKAMER



KIN
MAKELAARS













KIN MAKELAARS







KEUKEN

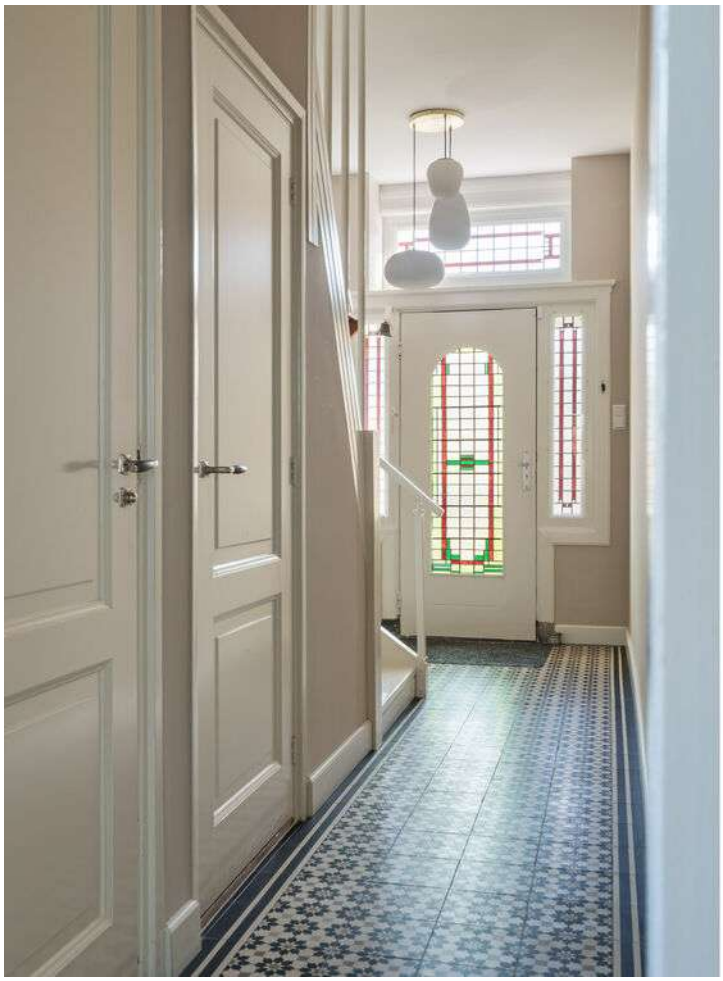


KIN
MAKELAARS





























BADKAMER















ZOLDERKAMER





TUIN







Voortuin:
De woning beschikt over een bijzonder diepe voortuin. De royale voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat. Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een eigen carport, waardoor je comfortabel op eigen terrein kunt parkeren. De voortuin biedt plaats voor 3 auto's.

Achtertuin:
De heerlijke, diepe achtertuin is een absolute plus van deze woning! De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten.
Bovendien biedt de tuin een heerlijk vrij uitzicht en veel groen. De tuin is voorzien van een gazon, diverse groene borders, volwassen beplanting en een ruim terras direct grenzend aan de serre.

KIN MAKELAARS




34




34

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

26 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ginneken
Sectie	D
Perceel	2787

Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare 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



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

BEGANE GROND



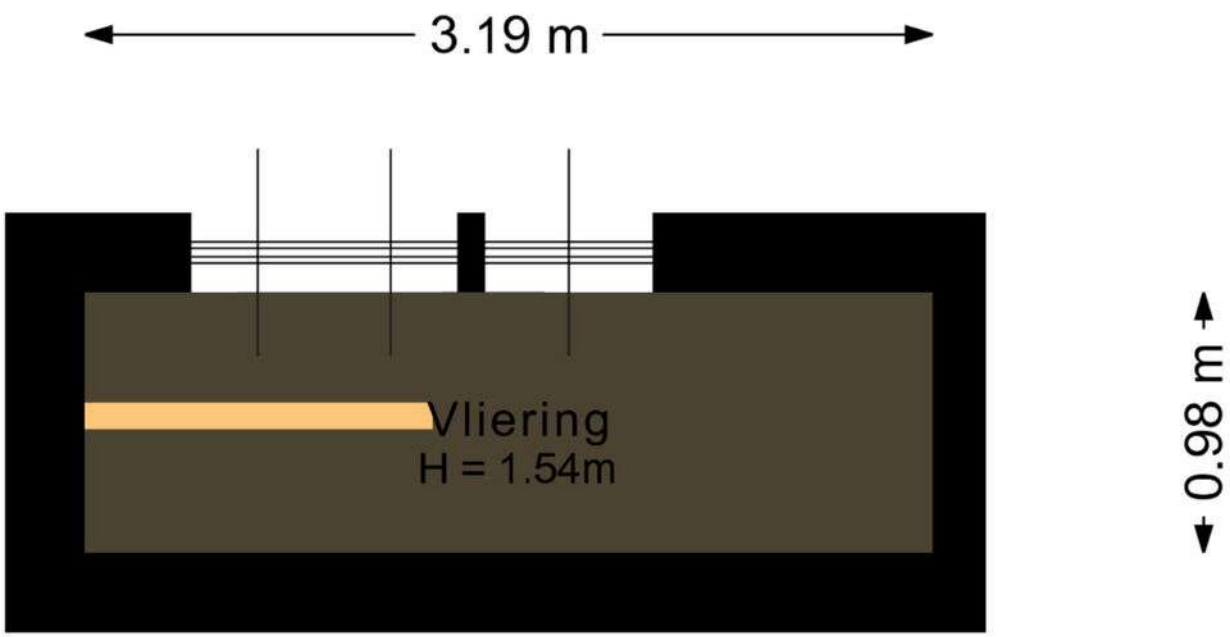
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

EERSTE VERDIEPING



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

TWEEDE VERDIEPING



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

VLIERING

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast achterslaapkamer			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheken en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars héeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN BREDA

Breda is een sprankelende, gezellige stad in het westelijke deel van Brabant met een sfeervol, historisch stadshart. Het heeft meer dan 175.000 inwoners en behoort daarmee tot de top 10 van grootste gemeentes van Nederland. De stad staat bekend om haar prachtige oude binnenstad en vrij recent ook weer om zijn haven.

De stad is halverwege de 12e eeuw ontstaan en circa 100 jaar later kreeg Breda stadsrechten. In de eeuwen daarna is het tot de huidige grootte gegroeid. Tegenwoordig heeft het tevens een belangrijke regionale functie. In 2017/2019 werd het centrum van Breda tot Beste Binnenstad van Nederland uitgeroepen. De stad is daarnaast op Zoover uitgeroepen tot tweede beste stad voor een Nederlandse stedentrip en staat steevast in de top 5 van meest gastvrije steden van Nederland! Trendy winkelen, prachtige monumenten, musea en natuur. Proef de Brabantse gastvrijheid bij de vele tientallen cafés, restaurants en terrassen. Daarnaast beschikt Breda over goede en complete openbare voorzieningen die het een plezierige stad maken om te wonen.

De bereikbaarheid van de stad is met zowel de auto als het OV uitstekend. Per auto zijn zowel Antwerpen als Rotterdam binnen 45 minuten bereikbaar, Tilburg binnen 20 minuten en Eindhoven in drie kwartier.


Welcome
by Marc

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging
Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht
Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen
Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie
De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst
KIN Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd
Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers
De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de ‘asbestclausule’ van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: “Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.” De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Breda
Korte Ploegstraat 19 4818 EM BREDA
Tel: 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS
JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

KIN MAKELAARS

Breda
Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen
Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop
Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze
Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen
Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg
Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk
Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl