





Parkstraat 9


4818 SJ Breda

Kenmerken


 ca. 284 m²

 ca. 329 m²

 5 Slaapkamers

 Breda, Zandberg

Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

 info@vandersande.nl

www.vandersande.nl



“ 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



Lorraine Smittenaar

Commercieel medewerker

☎ 076-5147453/ 06-83408955

✉ l.smittenaar@vandersande.nl



Inhoud

| | | | |
|-----------|-----------------------|-----------|-------------------|
| 04 | De woning | 44 | Onze |
| 06 | Entree | | dienstverlening |
| 07 | Woonkamer | 45 | Klanttevredenheid |
| 10 | Keuken | 46 | Ons team |
| 13 | Eerste verdieping | | |
| 19 | Tweede verdieping | | |
| 22 | Zolder verdieping | | |
| 23 | De tuin | | |
| 25 | Bijzonderheden | | |
| 27 | Plattegronden | | |
| 33 | De wijk | | |
| 34 | Breda, prachtige stad | | |
| 36 | Wijkstatistieken | | |
| 37 | Extra informatie | | |
| 42 | Hypotheek | | |
| 43 | Virtuele tour | | |

De woning

Zonder superlatieven te gebruiken uniek! Hoe vaak komt zo'n bijzonder woonhuis nu op de markt? Dit zeer royale vooroorlogse, karakteristieke herenhuis met 4 woonlagen, dakterras en private tuin is gelegen op een zeer bijzondere en gewilde locatie nabij het Wilhelminapark in de mooiste wijk van Breda: De Zandberg! (Breda-Zuid). Het geweldige woonhuis ligt op loopafstand van het stadscentrum (5 minuten) en het Ginneken (10 minuten). Bovendien zijn diverse scholen en kinderopvangcentra op loopafstand te bereiken. Uitvalswegen zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Kan je niet wachten om deze woning te bezichtigen? Ga dan snel naar de website van Van der Sande Makelaars voor de digitale rondleiding door deze woning.





Specificaties

| | | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-----------|
| Soort woning: | herenhuis | Aantal kamers: | 7 |
| Bouwjaar: | 1896 | Aantal slaapkamers: | 5 |
| Woonoppervlakte: | ca. 284 m ² | Aantal woonlagen: | 4 |
| Perceeloppervlakte: | ca. 329 m ² | Tuinligging: | noordwest |
| Inhoud: | ca. 1250 m ³ | Wijk: | Zandberg |
| | | Energielabel: | D |



Entree

Als je de fraai gedetailleerde, authentieke voordeur met glas-in-lood bovenwerk opent, word je verwelkomd in de vestibule met ook hier schitterende glas-in-lood deuren. De vestibule heeft een heerlijke hoogte namelijk 3.10m. Hier bevindt zich ook de meterkast met groepenkast (14 groepen + 2 aardlekschakelaars). De wanden zijn glad gestuct waardoor het geheel rust uitstraalt. De vloer is voorzien van fraaie originele marmere tegels welke doorgetrokken zijn naar de gang en welke toegang geeft tot de woonkamer, kelder, garderobe, vaste kast, toilet en keuken.

Het moderne en strakke toilet is betegeld met witte metrotegels, zwevend closet, in het zwart uitgevoerd fonteintje en ventilatie. Het geheel is uitgevoerd in het gewenste comfort.

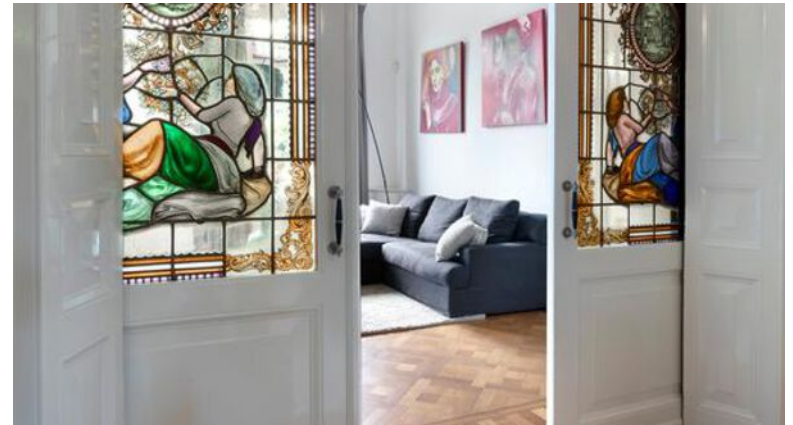
De ruime kelder is op stahoogte en geeft hierdoor volop ruimte om uw spullen/voorraad op te slaan. Regeren is vooruitzien en in deze kelder heeft men dan ook een waterdichte vloer aangebracht. Ook is er natuurlijk aan ventilatie gedacht en deze is dan ook aan de voorzijde aangebracht.



Woonkamer

De woonkamer is dé eyecatcher van dit heerlijke huis. U zult verrast worden door de afmetingen, want de diepte van de woonkamer is 14.50 m, de hoogte bedraagt 3.70 m! en hij is verrassend breed, namelijk 4.35 m. De hoge ramen en de achterpui met openslaande deuren zorgen voor een heerlijk licht huis. De lichtinval in de woonkamer staat garant voor een aangenaam gevoel. Houdt u van de oude stijkenmerken van een vooroorlogs woonhuis? Dan bent u hier letterlijk aan het goede adres, want de woonkamer biedt werkelijk prachtige originele glas-in-lood en-suite deuren en het plafond laat een mooie, originele plafondblijst zien met daarop rozetten. Natuurlijk ontbreken de architraven, paneeldeuren, parketvloer en glas-in-lood ramen hier niet. Aan de voorzijde hebben de huidige eigenaren een strakke schouw met (hout)haard aangelegd waar het tijdens de koudere dagen heerlijk vertoeven is.

In de tussenkamer staat momenteel een grote gezellige eettafel en de ruimte staat in open verbinding met de ruime keuken. Deze is aan de achterzijde gesitueerd en doordat er openslaande deuren zijn aangebracht, welke toegang geven tot de zonnige diepe achtertuin, is het een fijne plek om samen te zijn.



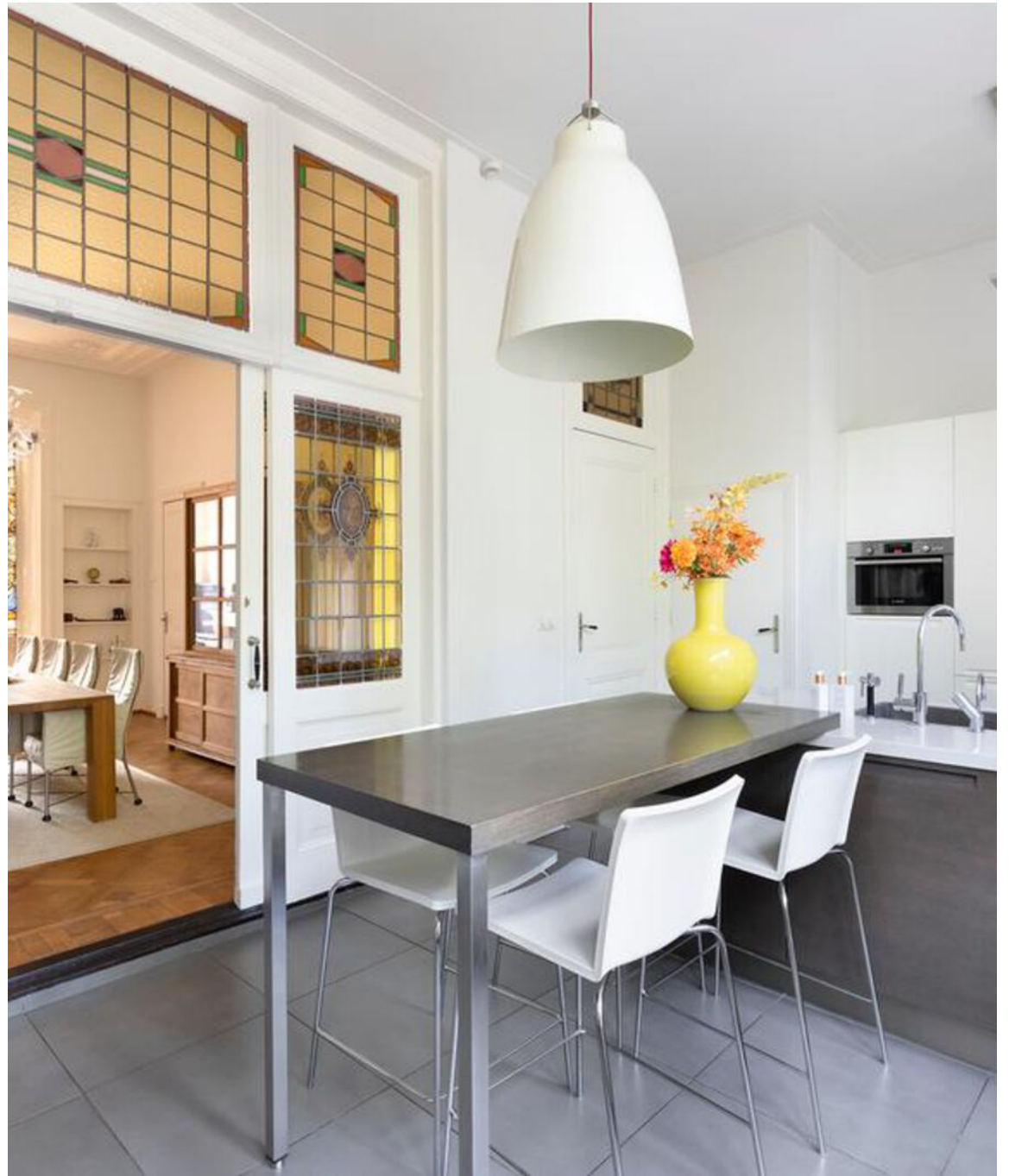






Keuken

Wanneer we de keuken nader bekijken dan kunnen we concluderen dat het huis is voorzien van een fraaie strakke open keuken met kookeiland. Deze is uitgevoerd met moderne keukenapparatuur. Hierbij mag je rekenen op kwalitatieve apparaten zoals een afzuigschouw, 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, koffie apparaat, vriezer, combimagnetron, koelkast en vaatwasmachine (Miele). Alle overige apparatuur is van het merk Bosch. De keuken biedt ruime opbergmogelijkheden. De vloer is hier anders dan in de voor- en tussenkamer want hier ligt, weloverwogen, in plaats van een mooie klassieke eiken parket vloer een eigentijdse tegelvloer met vloerverwarming. Vanuit de keuken loopt u niet alleen zo de heerlijke tuin in maar kunt u ook middels een portaal (met kast) naar de overdekte en tevens afsluitbare achterom.



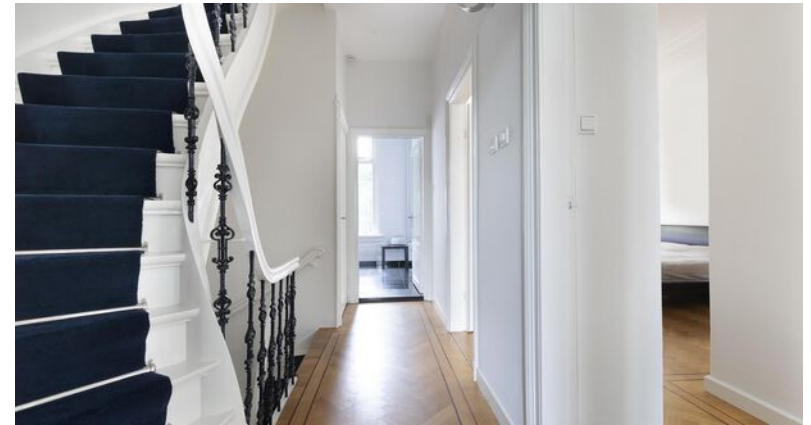


Eerste verdieping

Middels de mooie trap met authentiek gedraaide spijlen bereikt u de overloop met eikenhouten visgraat parketvloer. De overloop biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers, badkamer, toilet en de tweede keuken. Middels open trapopgang is de tweede verdieping bereikbaar.

Het moderne toilet is, net als beneden, uitgevoerd met metro tegels en heeft een vrij hangend toilet en een in het zwart uitgevoerd fonteinmeubel.

De fijne achterkamer is bijzonder licht vanwege de grote glazen openslaande deuren naar een zeer ruim dakterras. Hier is het aan het einde van de dag heerlijk zitten in de langzaam ondergaande zon. Vanuit de achter slaapkamer is de voorkamer tevens bereikbaar. Mocht u twee aparte kamers willen realiseren dan is dit eenvoudig op te lossen door kasten of een tussenwand te plaatsen. In zowel de achter- als voorslaapkamer ligt een mooie massief eikenhouten parketvloer in visgraatmotief. De wanden zijn glad gestukt en hebben ook hier een fraai ornamenten plafond. Deze voorkamer heeft een schitterend uitzicht over de Parkstraat.

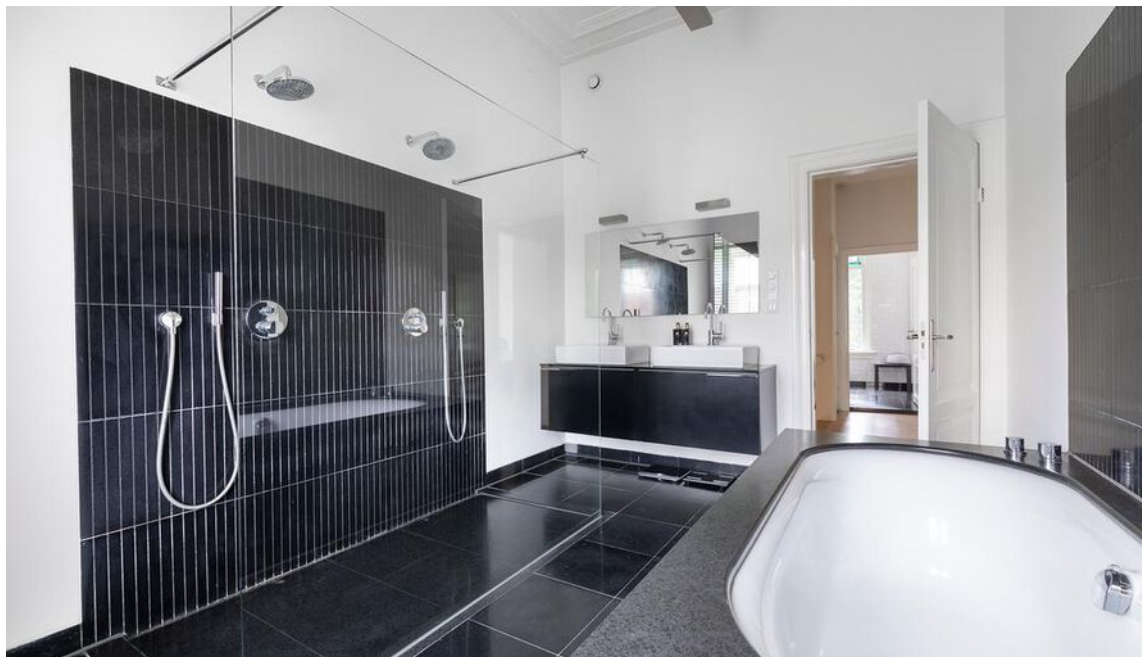




De moderne en eigentijds uitgevoerde ruime en mooie badkamer ligt aan de voorzijde en is betegeld met een Belgisch hardstenen vloer, beschikt over een design (handdoeken)radiator, ligbad, fijne dubbele inloopdouche met glazen wand en regendouche, dubbele wastafel met onderkasten en is natuurlijk voorzien van ventilatie. Het geheel krijgt een fijne sfeer door de witte Louvre deuren en het bovenlicht in de openslaande deuren dat in glas-en-lood is uitgevoerd. Heel bijzonder is de toegang vanuit de badkamer naar het balkon aan de voorzijde. Dit heerlijk in de ochtend- en middagzon gelegen balkon kijkt uit over zowel de Wilhelminavijver als de Parkstraat en er is geen betere plek om je dag te beginnen met een heerlijke kop koffie dan hier op dit balkon!

Aan de achterzijde bevindt zich een moderne keuken welke geheel is betegeld en voorzien van een mooie zwarte granieten vloer. Het aanrechtblad is voorzien van spoelbak en verder zijn er in RVS uitgevoerde onder- en bovenkasten, een vaatwasmachine van Miele en een close-in-boiler. De keuken is geplaatst door Van Leerzem in Breda. Deze kamer is eenvoudig te verbouwen naar een royale achter-slaap/studeerkamer.









Tweede verdieping

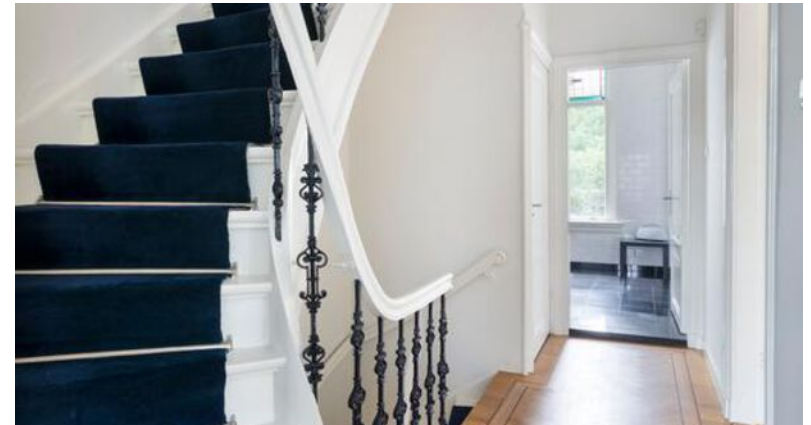
Middels een, wederom mooie, vaste trap voorzien van fraai uitgevoerde spijlen is de tweede verdieping bereikbaar. Deze zeer royale ruimte is voorzien van een houten vloer, balken kap in het zicht en gestucte plafond afwerking. Deze ruimte is ideaal geschikt als extra logeerkamer, speelkamer of werk-/studeerruimte.

De grote slaapkamer aan de voorzijde is ook hier voorzien van een lichte eiken vloer en heeft een gestucte wand- en plafondbewerking. Aan de voorzijde heeft men schitterend zicht over de Parkstraat.

De tweede badkamer is, net als de badkamer op de eerste verdieping, in wit zwart uitgevoerd en men heeft dezelfde materialen gebruikt. Dit resulteert in fijne ruimte welke is voorzien van een moderne inrichting zoals ruime douche, vaste wastafel en toilet. Uiteraard is er een aparte hoek vrijgemaakt voor de aansluitingen voor de wasapparatuur.

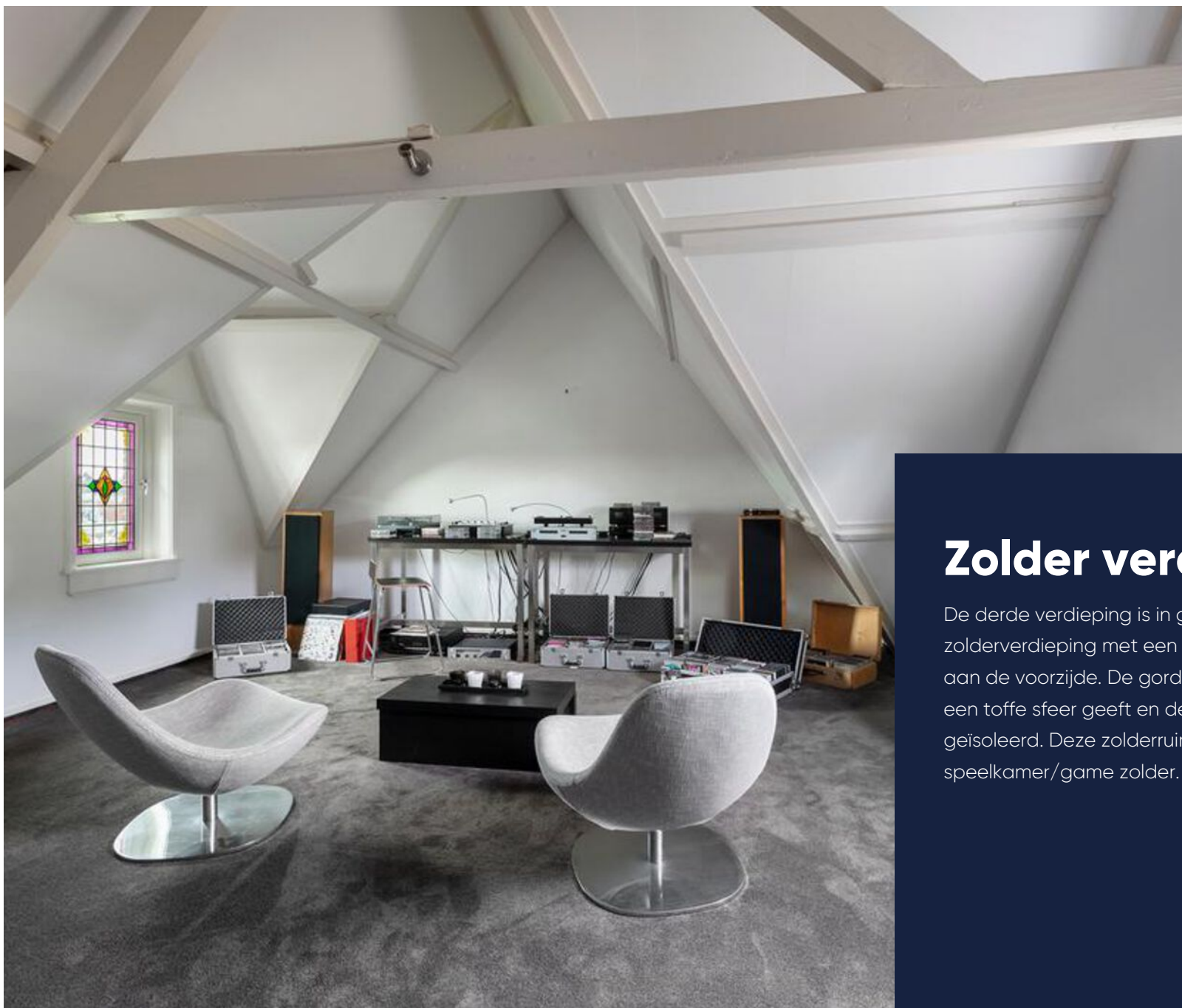
Bergruimte is in dit huis echt geen enkel probleem en dat wordt nog eens aangetoond middels de kastenwanden welke eveneens in de eerder genoemde ruimtes zijn gelegen. Hoe fijn is dat?!

Alle kamers op de tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning.









Zolder verdieping

De derde verdieping is in gebruik als zolderverdieping met een fraai glas-in-lood raam aan de voorzijde. De gordingen zijn in het zicht wat een toffe sfeer geeft en de kap is volledig geïsoleerd. Deze zolderruimte is zeer geschikt als speelkamer/game zolder.



De tuin

De tuin is een geweldige eyecatcher! In 2009 is deze onder architectuur aangelegd. Dat hij op het noordwesten is gelegen is geen enkel probleem voor de zon want door zijn enorme diepte, te weten; ca. 28 m diep en ca. 7 meter breed, is er altijd wel ergens zon in de tuin. De tuin is dan ook voorzien van meerdere terrassen waarop plek geboden wordt aan onder andere een heerlijke loungehoek. Dankzij een breed terras is de tuin een fantastisch verlengstuk van de keuken.

Aan de achterzijde bevindt zich een houten berging die voorzien is van elektra. Een poort geeft toegang tot de overdekte achterom tussen de woningen Parkstraat 7 en 9. De extra stenen bergingen met een eigen toegangsdeur zijn gelegen in het verlengde van deze poort.

Stenen berging, met elektra. De beide bergingen zijn gelegen en aangebouwd aan het woonhuis. In de achtertuin is een extra houten tuinhuis gerealiseerd.



Bijzonderheden

- Vanaf 2008 is deze woning compleet gerenoveerd waarbij kosten nog moeite zijn gespaard om een zo hoog mogelijk wooncomfort te realiseren. Het pand is daarbij optimaal geïsoleerd bij o.a. gevels, de vloeren en het dak. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Alle glas-in-lood ramen zijn teruggebracht vanuit de oorspronkelijke staat in dubbel glas;
- De renovatie is professioneel uitgevoerd waarbij men gebruik heeft gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen. De authentieke sfeer is hierbij bewaard gebleven. In combinatie met hedendaags comfort en luxe is hier sprake van een zeer smaak- en stijlvolle woning;
- Deze woning is uitstekend gelegen nabij de fraaie Wilhelminastraat de 'PC Hooftstraat' van Breda met o.a. juweliers, wijnhuis, kledingzaken, interieurzaken etc., maar ook de dagelijkse boodschappen zijn te doen op korte loopafstand, alsmede diverse horecagelegenheden met de gezellige terrasjes. Tevens is het bruisende stadscentrum van Breda op loopafstand bereikbaar evenals het gezellige Ginneken en het Mastbos;
- Vanaf december 2020 is het betaald/vergunning parkeren in de omgeving Zandberg; Een basisvergunning voor bewoners kost € 4,- per maand en een jaarvergunning voor de tweede of derde auto € 8,- per maand. Er is een bezoekersregeling waarmee bezoek voor € 0,25 per uur kan parkeren. Voor mantelzorgers is er een aanvullende regeling;
- Indicatie huidig energieverbruik:
Gas en elektra:
Gebaseerd op een 3-persoonshuishouding.





Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

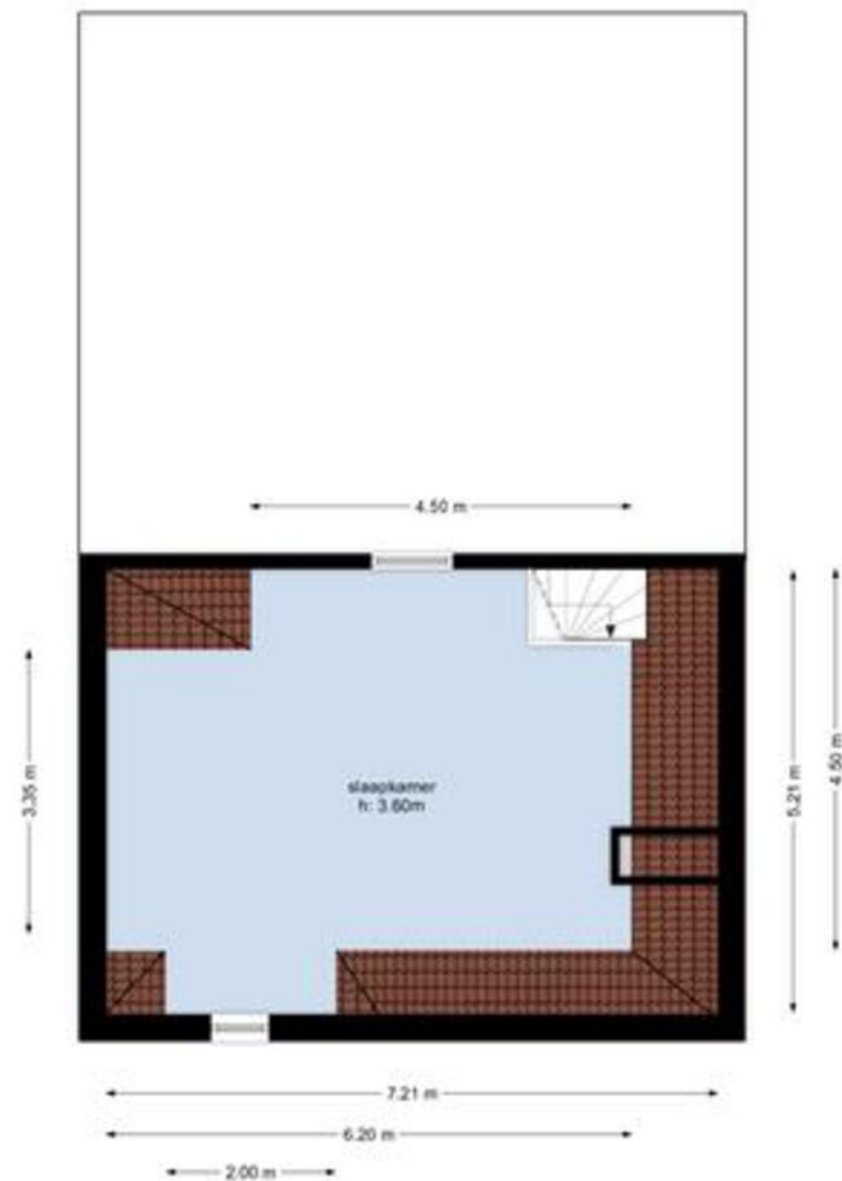
Tweede verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Plattegrond

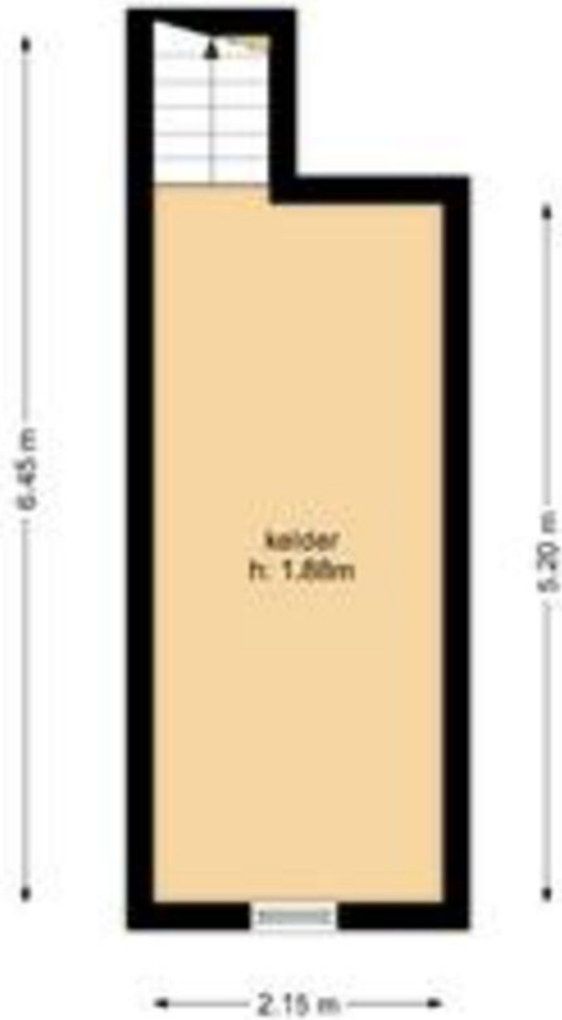
Zolder verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Plattegrond

Kelder




De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



Kadastrale kaart

Gemeente: Breda
 Sectie: B
 Huisnummer: 9
 Perceelnummer: 4819
 Grootte: 329 m²

| | | | |
|---|---|---|--|
| <p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breda Sectie B Perceel 4819</p> |  |
|---|---|---|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024
 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.

De wijk

Zandberg

De wijk Zandberg is een enorm gewaardeerde en dus gewilde wijk in het zuiden van ons mooie en bourgondische Breda. Mede doordat er leuke winkels en horeca te vinden zijn, maar ook door de voornamelijk vooroorlogse bebouwing die een enorm karakteristieke sfeer geeft aan de wijk. Ga je zuidelijker dan zoek je de rust op van bijvoorbeeld de rustgevende bossen. Ga je noordelijker dan loop je zo de bruisende binnenstad in. Je kan dus letterlijk alle kanten op, waardoor het voor iedereen goed toeven is en het een heerlijk woongenot met zich mee brengt. Doordat het zo gewild is liggen de prijzen wel wat hoger dan gemiddeld genomen. De wijk bestaat uit 2 gedeeltes; links en rechts van de Ginnekenweg. De ene met wat grotere en statige panden dan de andere.



”

Sfeervolle en karakteristieke wijk met vooroorlogse bebouwing





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



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Breda / Zandberg



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,0 per huishouden



Middelbare school

1,5 km



De huisarts

700 m



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

500 m



De supermarkt

400 m



Leeftijd

0 - 14: 18%

15 - 24: 16%

25 - 44: 24%

45 - 64: 29%

65+: 14%



Huishoudens

Eenpersoons: 43%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 32%



Koop / huur

Koop: 69%

Huur: 31%

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 mogelijkwijs 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.

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



Binnen kijken zonder afspraak?

Kijk op onze site voor onze video.



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



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



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



Robbin Trumpi
Register Makelaar
/ Taxateur

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



Kim Witteveen
Aankoopconsulent

☎ 06 12 81 33 68
✉ k.witteveen@vandersande.nl



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!



Laura Elst
Kandidaat Makelaar

☎ 06 14 89 64 30
✉ l.elst@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



Laura Elst

Makelaar (K-RMT)

☎ 06 14 89 64 30

✉ l.elst@vandersande.nl



Kim Witteveen

Makelaar (K-RMT) | Aankoop

☎ 076 514 74 53 / 06 12 81 33 68

✉ k.witteveen@vandersande.nl



Marieke Woestenberg

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ m.woestenberg@vandersande.nl



Sigourney Kaldenhoven

Commercieel medewerkster (A-RMT)

☎ 076 514 74 53

✉ s.kaldenhoven@vandersande.nl



Lorraine Smittenaar

Commercieel medewerkster

☎ 076-5147453 / 06-83408955

✉ l.smittenaar@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

