






**Baronielaan 129**


4818 PD Breda

## Kenmerken

 ca. 211 m<sup>2</sup>

 ca. 314 m<sup>2</sup>

 4 Slaapkamers

 Breda, Zandberg

## Welkom in uw nieuwe thuis

 076 514 74 53

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

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



“ Wij maken van deze woning jouw nieuwe thuis. ”

## Uw contactpersonen



**Jan- Joost van Dijk**  
Register Makelaar / Taxateur /  
Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ [jj.vandijk@vandersande.nl](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Sigourney Kaldenhoven**  
Commercieel medewerkster  
(A-RMT)

☎ 076 514 74 53

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





# Inhoud

---

- 04** De woning
- 07** Begane grond
- 13** Eerste verdieping
- 17** Tweede verdieping
- 21** Tuin
- 23** Bijzonderheden
- 24** Verkoper vertelt
- 25** Plattegronden
- 29** Breda, prachtige stad
- 31** De wijk
- 32** Lijst van zaken
- 34** Extra informatie
- 39** Hypotheek
- 40** Virtual tour
- 41** Onze dienstverlening
- 42** Klanttevredenheid
- 43** Ons team

---

# De woning

---

Stap binnen in de wereld van tijdloze elegantie aan de Baronielaan 129 in Breda, een karakteristiek herenhuis dat rond 1905 is gebouwd. Gelegen aan een sfeervolle en statige laan, biedt dit huis een prachtige combinatie van historische charme en modern wooncomfort.

Met vier ruime slaapkamers en twee badkamers biedt dit huis volop ruimte voor een gezin, gasten of voor het inrichten van een thuishkantoor of hobbykamer. De aanwezigheid van een sfeervolle houtkachel zorgt voor warmte en gezelligheid tijdens de koudere dagen, terwijl de klassieke ensuite deuren in de woonkamer een mooi gevoel van karakter toevoegen. De hoge plafonds zorgen voor een enorm gevoel van ruimtelijkheid.

De diepe tuin op het oosten, compleet met berging en een achterom, is een ware oase van rust. Hier kun je ongestoord genieten van het buitenleven, of het nu gaat om een zonnige ochtend met een kopje koffie of een gezellige barbecue met vrienden en familie.







## Specificaties

<b>Soort woning:</b>	herenhuis	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Bouwjaar:</b>	1905	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 211 m <sup>2</sup>	<b>Aantal woonlagen:</b>	4
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 314 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	oost
<b>Inhoud:</b>	ca. 902 m <sup>3</sup>	<b>Wijk:</b>	Zandberg
		<b>Energielabel:</b>	C





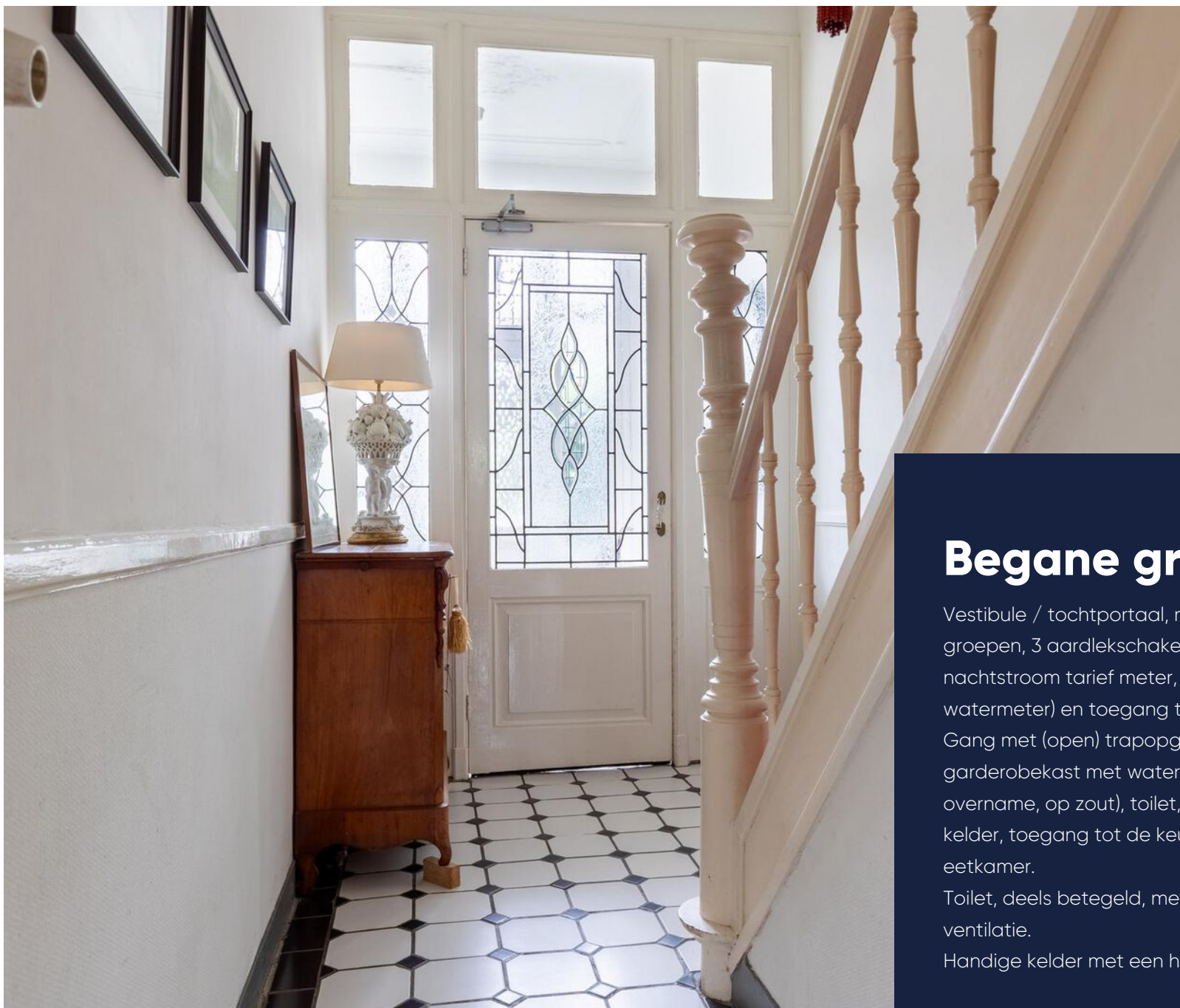
## De woning

Dit herenhuis combineert de charme van weleer met de gemakken van nu, getuige ook het energielabel C, wat aangeeft dat het huis redelijk energiezuinig is voor zijn leeftijd. De zeer gewilde locatie in Breda zorgt ervoor dat alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn, terwijl de rustige laan zelf veel privacy en rust biedt.

Baronielaan 129 is meer dan een huis; het is een thuis met een ziel, waar elke steen en elk detail een verhaal vertelt. Dit prachtige herenhuis is klaar voor zijn nieuwe bewoners die op zoek zijn naar een uniek thuis in een van de meest gewilde wijken van Breda.

Mis deze kans niet om deel uit te maken van de rijke historie en de levendige toekomst van de Baronielaan. Op loopafstand van zowel het centrum, Ginnekenmarkt en het Mastbos. Neem contact op voor een bezichtiging en laat je inspireren door de mogelijkheden van dit prachtige pand. Baronielaan 129 wacht op jou om er jouw droomhuis van te maken!





## Begane grond

Vestibule / tochtportaal, met de meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, digitale dag- & nachtstroom tarief meter, digitale gasmeter en watermeter) en toegang tot gang.

Gang met (open) trapopgang, bergkast, garderobekast met waterontharder (eigendom, ter overname, op zout), toilet, gangkast met luik naar de kelder, toegang tot de keuken, woonkamer en eetkamer.

Toilet, deels betegeld, met zwevend closet en ventilatie.

Handige kelder met een hoogte van ca. 1.58 meter.



## Wonen en koken

Dichte keuken (2015), voorzien van vloerverwarming, met composiet werkblad, koelkast, 6-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap (naar buiten), 1,5 rvs spoelbak, combi oven/magnetron, vaatwasser en bergruimte. Via de keuken is er toegang tot de gang en tuin. In de kelder zit een 10 liter close-in-boiler voor de keuken.

Woonkamer, gelegen aan de voorzijde, met sfeervolle erker, openhaard op gas, en-suite kast, toegang tot de gang en via en-suite deuren naar de eetkamer.

Eetkamer, gelegen aan de achterzijde, met sfeervolle houtkachel (ter overname), en-suite kast, toegang tot de gang, via en-suite deuren tot de woonkamer en via openslaande deuren naar de tuin.







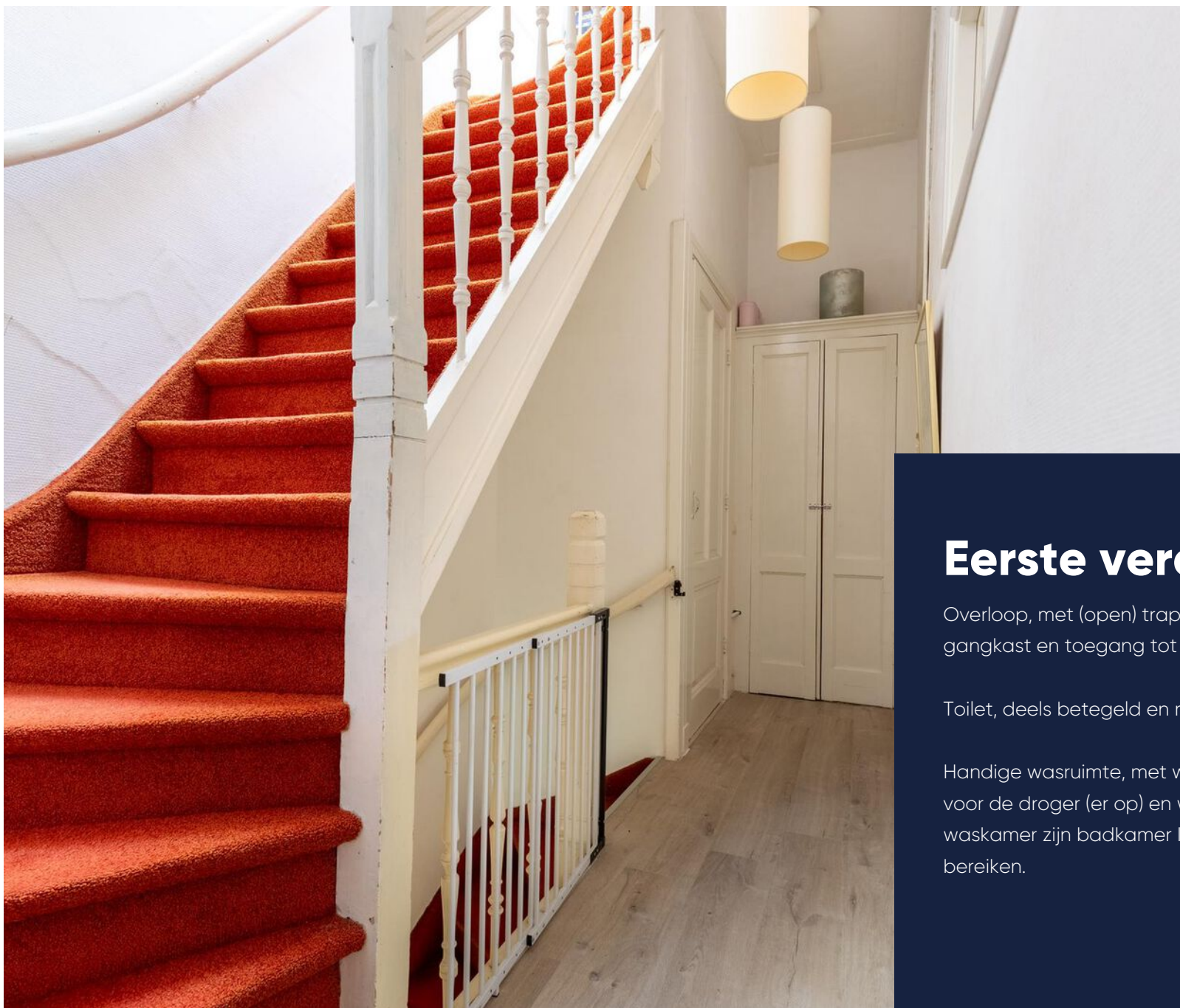












## Eerste verdieping

Overloop, met (open) trapopgang, het toilet, een gangkast en toegang tot slaapkamers I en II.

Toilet, deels betegeld en met closet (duoblok).

Handige wasruimte, met wasmachine aansluiting, plek voor de droger (er op) en wat bergruimte. Via de waskamer zijn badkamer I en slaapkamer II te bereiken.



## Slapen en baden

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde, met sierschouw, airconditioning (eigendom, blijft achter, koeling en verwarming), toegang tot de overloop en balkon I.

Balkon I, gelegen aan de achterzijde op het oosten.

Badkamer (2020), tussenin gelegen, deels betegeld, met design (handdoeken)radiator, ligbad, ruime inloopdouche, grote wastafel met 2 kranen op meubel en ventilatie. Via de badkamer zijn slaapkamer I en de wasruimte te bereiken.

Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde, met sierschouw, toegang tot balkon II, de overloop en wasruimte.

Klein balkon II, gelegen aan de voorzijde op het westen.



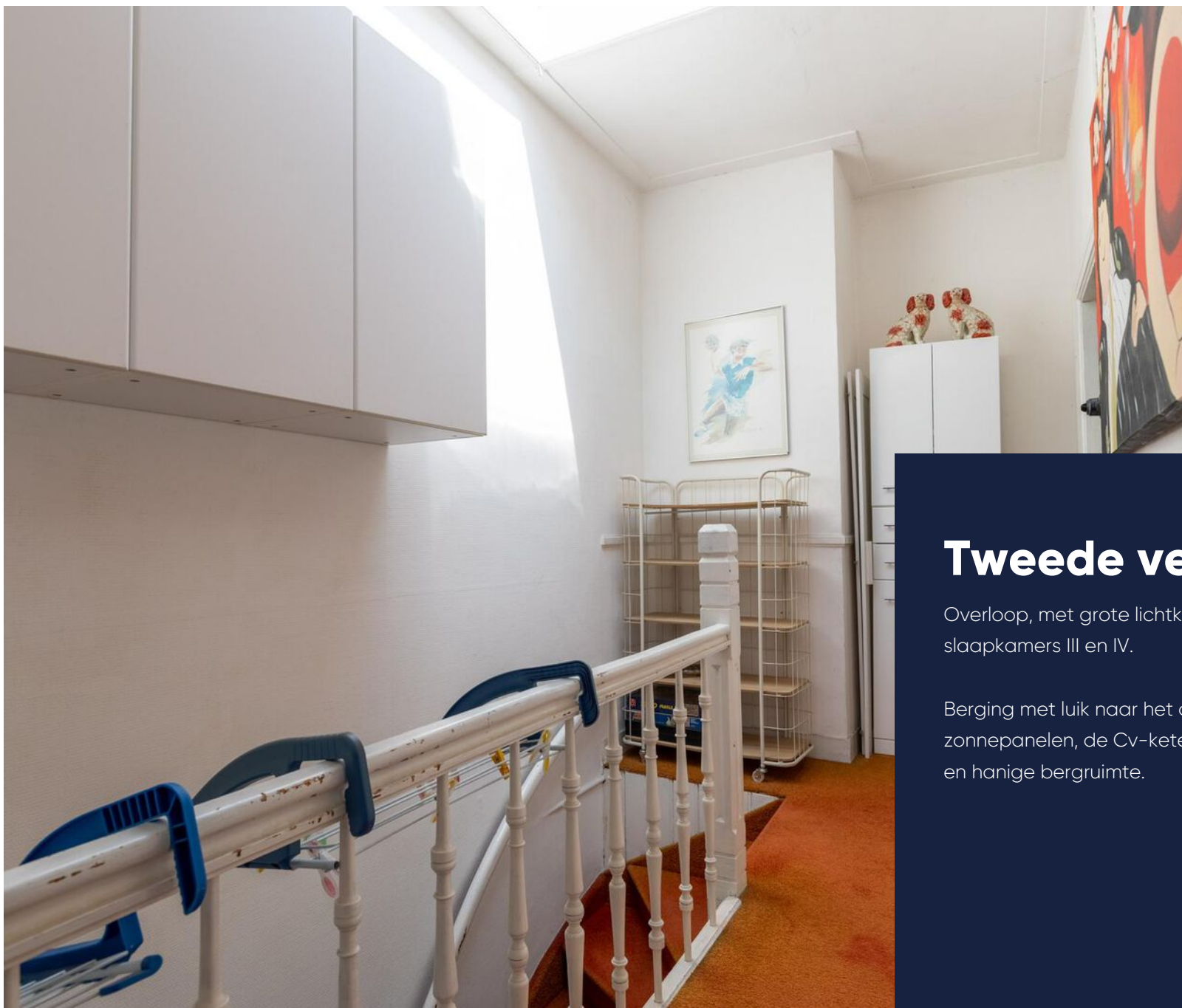












## Tweede verdieping

Overloop, met grote lichtkoepel en toegang tot de slaapkamers III en IV.

Berging met luik naar het dak, de omvormer van de zonnepanelen, de Cv-ketel (eigendom, Bosch, 2008) en hanige bergruimte.





## Slapen en baden

Slaapkamer III, gelegen aan de achterzijde, met toegang tot een berging en badkamer II.

Badkamer II, tussenin gelegen, deels betegeld, met wastafel en inloofdouche.

Slaapkamer IV, gelegen aan de voorzijde, met sierschouw en inbouwkast.













## De tuin

Voortuin, gelegen op het westen en met waterpunt.

Achtertuin, gelegen op het oosten, met zon tot een uur of 6 in de zomer, elektra, waterpunt, verlichting en de berging met achterom.



Houten/stenen berging, met elektra en de achterom.







# Bijzonderheden

- De begane grond is grotendeels voorzien van houten vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is grotendeels voorzien van laminaat vloeren, behangen wand- en stucwerk plafondafwerking;
- De tweede verdieping is grotendeels voorzien van vloerbedekking, behangen wand- en stucwerk plafondafwerking;
- De woning is grotendeels voorzien houten kozijnen met dubbele beglazing. Enkele glas-in-lood ramen bij de voordeur zijn van enkele beglazing, al zit daar wel een tochtportaal;
- Het is betaald parkeren in de omgeving. Een bewoner kan een vergunning aanvragen via de gemeente. Momenteel is de (eerste) basisvergunning gratis en de (tweede) jaarvergunning ca. 8 euro per maand. Bezoek kan via bezoekerspas parkeren (dan betaal je ca. 0,25 cent per uur, met een maximum van 10 euro per maand, gaat via aanmelden kenteken via de park app);
- Het platte dak is in 2008 vervangen en (buitendaf) voorzien van 10 cm polyurethaanschuim;
- Er zijn 2 percelen (tweede perceel is waar de berging op staat);
- Glasvezel ligt tot aan de voortuin;
- De kelder is sinds deze eigenaren er wonen (2000) allen afgelopen winter een beetje vochtig geweest;
- Er liggen 2 zonnepanelen op het dak
- De woning heeft energielabel C;



# Verkoper vertelt

---

Beste toekomstige bewoners,

Welkom bij Baronielaan 129! Dit huis heeft ons jarenlang veel geluk gebracht en is altijd een plek geweest waar ons gezin kon floreren. Het is ruim opgezet met royale kamers en maakt het makkelijk om even een eigen plekje te vinden of juist gezellig samen te zijn.

De tuin heeft een speciale plek in ons hart vanwege de vele familiebarbecues en kinderspulletjes die er zijn gevierd, en deze vrolijke traditie zet zich voort met onze kinderen, schoonkinderen en kleinkinderen die er net zoveel van genieten. We waarderen de ligging van het huis enorm, met de binnenstad en het bos op loopafstand, perfect voor elke stemming.

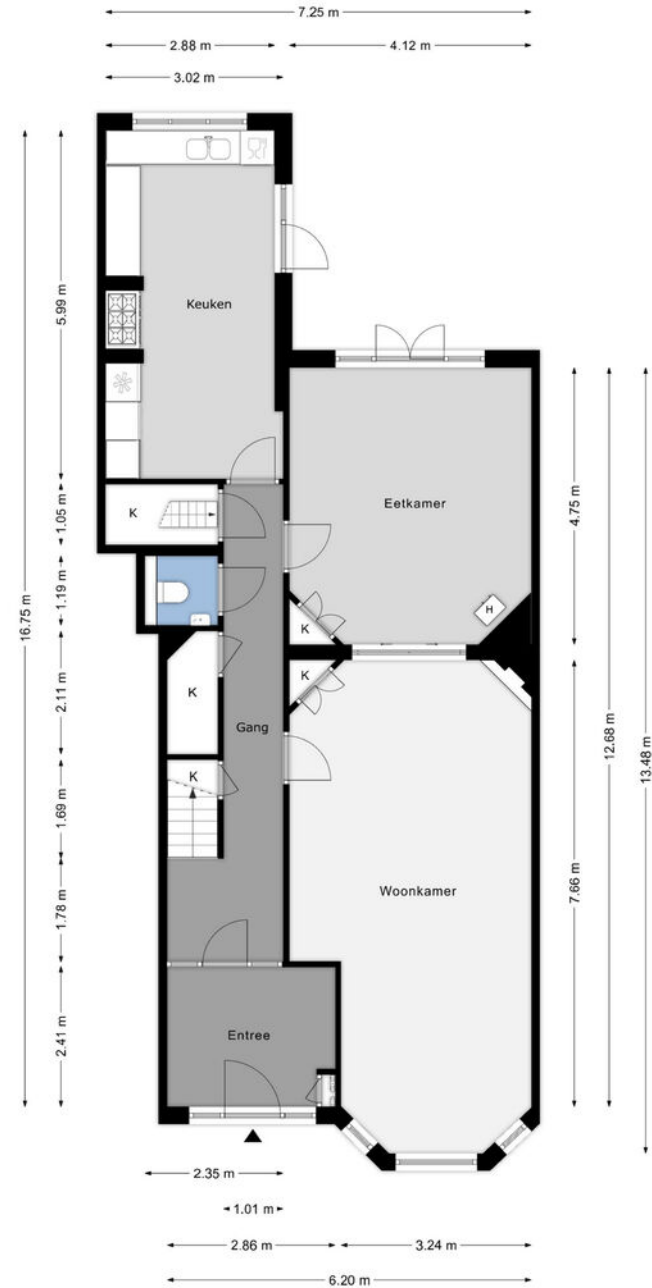
De ruime keuken heeft altijd centraal gestaan in ons huisleven, als de plek waar we samenkwamen voor ontbijt en koffie om de dag goed te beginnen.

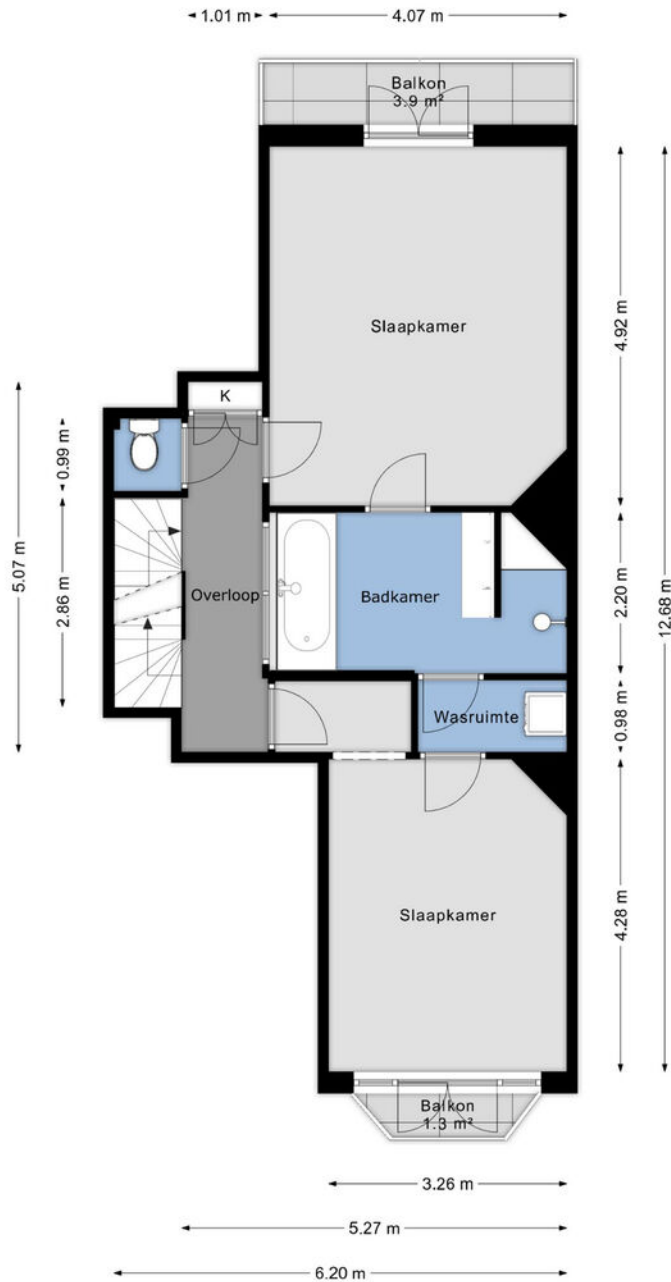
We zijn nu klaar voor een nieuwe fase in een wat kleinere woning, maar Baronielaan 129 biedt nog steeds dezelfde warmte en uitnodigende sfeer. We hopen dat jullie hier net zoveel gelukkige momenten zullen beleven als wij.



# Plattegrond

Begane grond





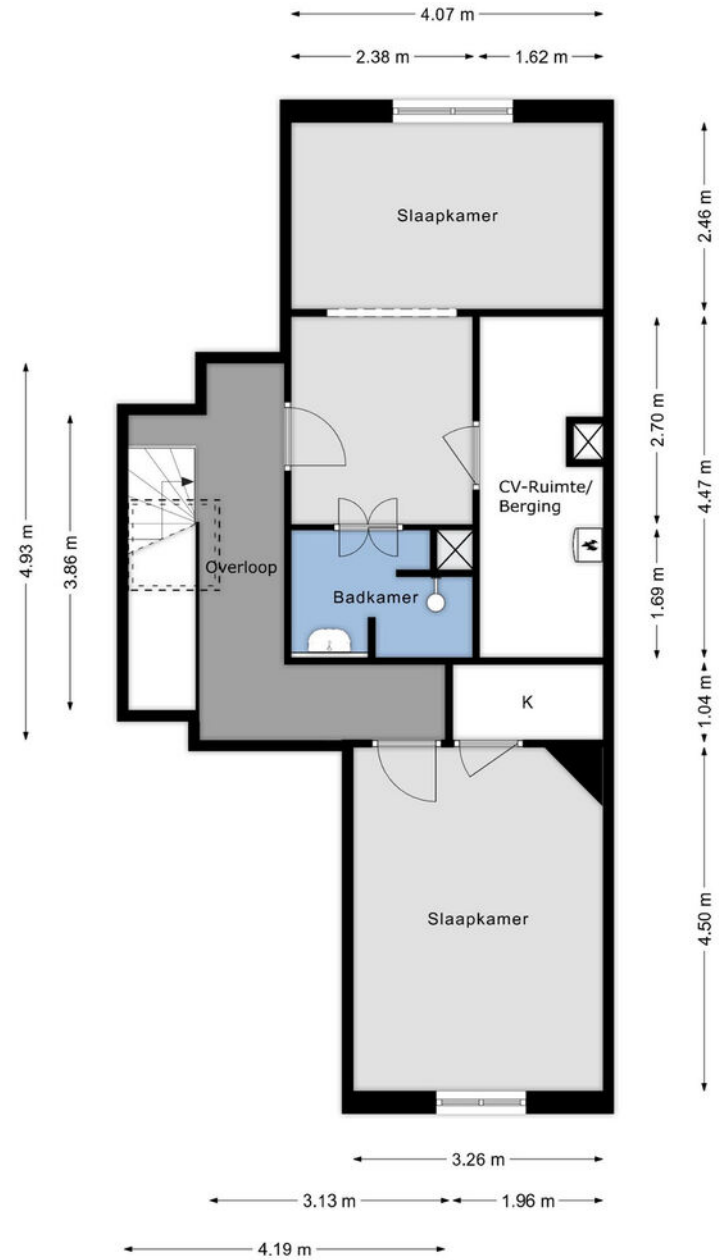
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

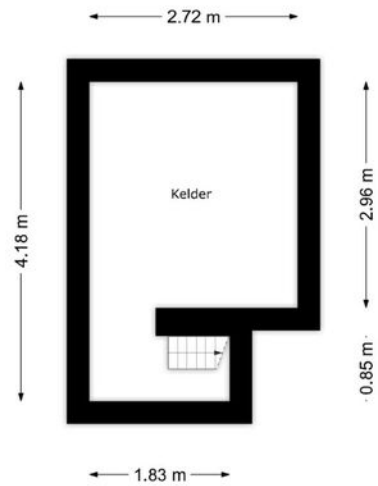
Tweede verdieping



---

# Plattegrond

Kelder

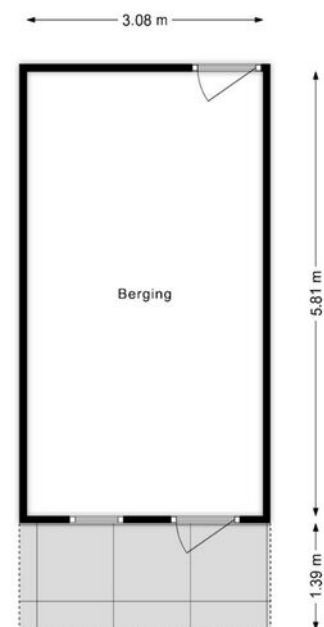




---

# Plattegrond

Berging





# Kadastrale kaart

Gemeente: Breda  
 Sectie: D  
 Huisnummer: 129  
 Perceelnummer: 3965  
 Grootte: 284 m<sup>2</sup>

<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3965</p>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 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.





**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





---

# 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



# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Houtkachel

Verlichting, te weten

- Kroonluchter

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- rolgordijnen

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- houten vloer(delen)
- laminaat

Overig, te weten

- Schouwspiegel voorkamer

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

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

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- magnetron

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vaatwasser

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toilethouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

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



# Lijst van zaken

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Zonnepanelen

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

- Waterontharder

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

# Extra informatie

Meer weten?

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

## Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

## Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

## Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.



---

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

---

# Extra informatie

---

## Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

## Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

## Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.



### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Van der Sande Makelaars, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Van der Sande Makelaars, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.

1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

---

# Extra informatie

---

Meer weten?

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

## Energielabel

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur.

De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Er is al wel een motie van het VVD en CDA aangenomen om het weer digitaal mogelijk te maken vanaf de zomer 2021, maar daarover is momenteel verder nog niks bekend.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen en/of definitief maken van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



# Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

De Hypotheekshop

- ✓ Duidelijk verhaal
- ✓ Compleet en onafhankelijk advies
- ✓ Het beste advies voor jouw persoonlijke situatie
- ✓ Vrijblijvend kennismaken
- ✓ Altijd dichtbij



## Nieuwsgierig naar de werkwijze?

De Hypotheekshop

☎ 076 514 10 62

✉ [hypotheekshop@vandersande.nl](mailto:hypotheekshop@vandersande.nl)



# Binnen kijken zonder afspraak?

Kijk op onze site voor onze video.

Scan hier de code  
en bekijk alvast de  
tour van de woning



# 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



## 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



## 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



**Kim Witteveen**  
Aankoopconsulent

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



# Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



## Verkoop gemiddelde

# 9,2

Op basis van 72 reviews



'Zeer goede en positieve houding. Straalt door. Communicatie liep zoals ik had gehoopt; goede bereikbaarheid, persoonlijk, snelle terugkoppeling. Opvallend is de eerlijkheid en de betrouwbaarheid.'

**9,0** Een funda gebruiker  
Geschreven op 3 februari 2021

'De betrokken makelaars van Van der Sande hebben goede marktkennis en zijn strategisch sterk en sympathiek.'

**9,8** Een funda gebruiker  
Geschreven op 08 april 2021

## Aankoop gemiddelde

# 9,5

Op basis van 18 reviews



# Ons team



**Jan-Joost van Dijk**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ [jj.vandijk@vandersande.nl](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Pieter Ahsman**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

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



**Robbin Trumpi**

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

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



**Laura Elst**

Makelaar (K-RMT)

☎ 06 14 89 64 30

✉ [l.elst@vandersande.nl](mailto:l.elst@vandersande.nl)



**Kim Witteveen**

Makelaar (K-RMT) | Aankoop

☎ 076 514 74 53 / 06 12 81 33 68

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



**Marieke Woestenberg**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

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



**Sigourney Kaldenhoven**

Commercieel medewerkster (A-RMT)

☎ 076 514 74 53

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



**Lorraine Smittenaar**

Commercieel medewerkster

☎ 076-5147453/ 06-83408955

✉ [l.smittenaar@vandersande.nl](mailto: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](mailto:info@vandersande.nl)

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

