





Markt 28

4931 BS Geertruidenberg

Kenmerken

 ca. 289 m²

 272 m²

 4 Slaapkamers

 Geertruidenberg

**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



Laura Elst

Kandidaat Makelaar

☎ 06 14 89 64 30

✉ l.elst@vandersande.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 13 Eerste verdieping
- 19 Tweede verdieping
- 24 Souterrain
- 27 Tuin
- 31 Bijzonderheden
- 35 Verkoper vertelt
- 36 Plattegronden

- 42 Wijkstatistieken
- 43 Lijst van zaken
- 45 Extra informatie
- 50 Hypotheek
- 51 Virtual tour
- 52 Onze dienstverlening
- 53 Klanttevredenheid

De woning

Bijzonder wonen?! Lees dan snel verder want dit uitstekend onderhouden, elegante en prachtige rijksmonument, genaamd "De Swaen", ligt aan het bourgondische en gezellige middeleeuwse marktplein van Geertruidenberg.

Het karakteristieke trapgevelhuis met volop authentieke details stamt uit 1603. Rond 2003-2004 is het huis volledig gerenoveerd en gerestaureerd waarbij men oog heeft gehouden voor de instandhouding van het goede van vroeger. De restauratie is uitgevoerd in overeenstemming met de hedendaagse normen. Gegarandeerd dat je ons enthousiasme zult delen! Bij de verbouwing is er enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, wat duidelijk zichtbaar is. Het geeft dit juweeltje een luxe en hoogwaardige uitstraling. Bij de renovatie is het huis functioneel en logisch ingedeeld en straalt het smaakvolle interieur eenheid en rust uit. De restauratie is o.a. onder begeleiding van de Rijksdienst Monumentenzorg uitgevoerd. Dit is de kans om jouw droomwoning te betrekken. Het mooiste huis aan de Markt in Geertruidenberg is te koop!





Specificaties

Soort woning:	Herenhuis
Bouwjaar:	1603
Woonoppervlakte:	ca. 289 m ²
Perceeloppervlakte:	272 m ²
Inhoud:	ca. 1042 m ³

Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	4
Tuinligging:	zuid
Wijk:	Geertruidenberg
Energielabel:	A

Begane grond

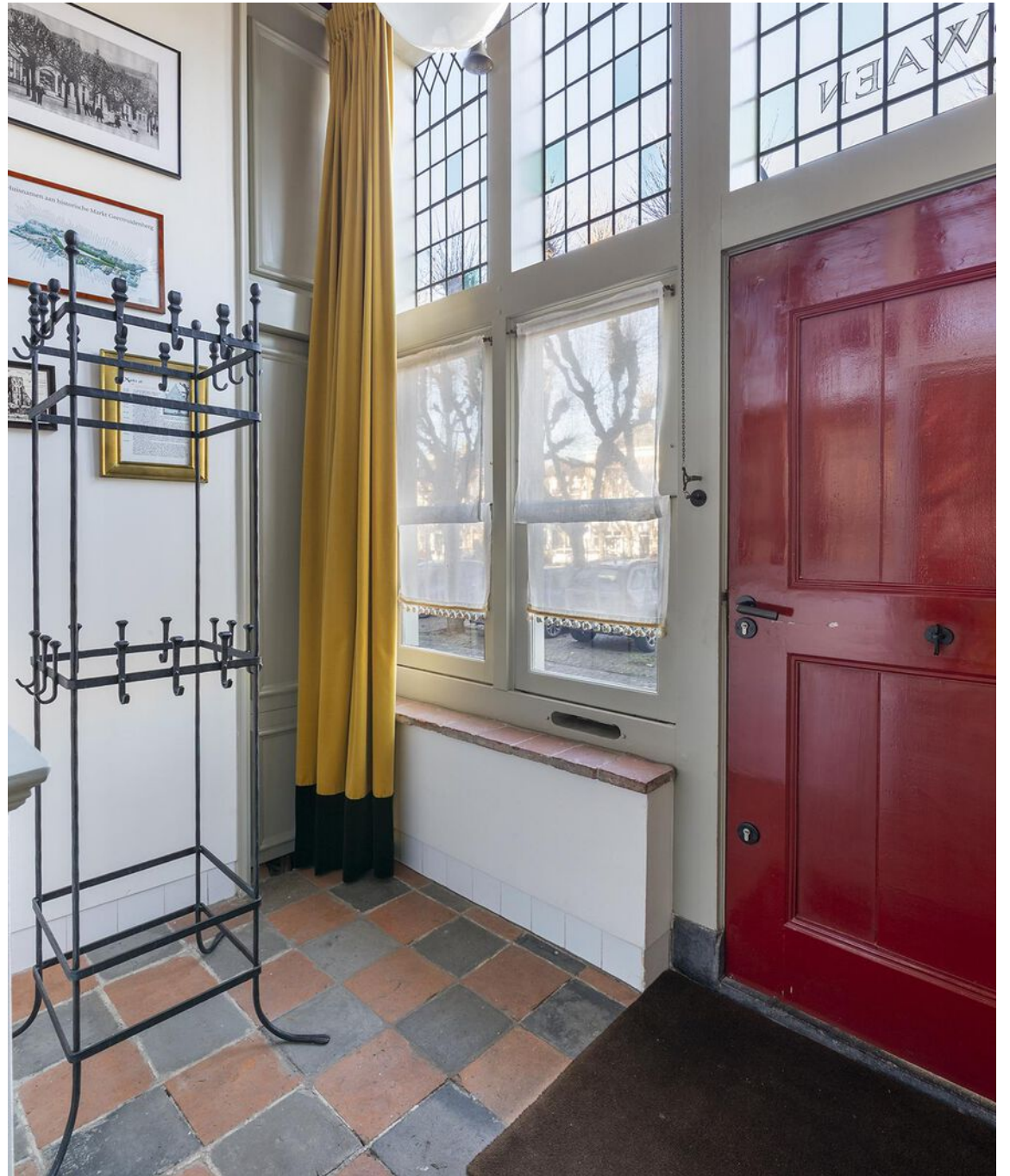
Al bij binnenkomst valt direct de authentieke sfeer op welke u tijdens de rondgang van dit bijzondere huis niet meer los zal laten. De entree is voorzien van fraaie glas in loodramen. Op de gehele begane grond is de authentieke marmeren/hardstenen vloer in schaakbordpatroon doorgevoerd wat zorgt voor een luxe uitstraling. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de mooie hal betreedt u de heerlijke woonkamer, ca. 5.93 x 8.25m., met 17e eeuwse allure door de smaakvolle kleurstelling, hoge plafonds, originele schouw en deuren. De woonkamer heeft een stookpunt (Franklin kachel) ,wat zorgt voor vele heerlijke uurtjes en is voorzien van glad gestucte wanden en een met moer- en kinderbalken uitgevoerd plafond.

De gezellige en goed geoutilleerde woon-/eetkeuken, ca. 5.09 x 5.30 m., heeft een modern keukenblok (Siematic), dat is uitgerust met inbouwapparatuur van Bosch (2016), separaat werkeiland en een traditionele servieskast. Vanuit de keuken is er toegang tot de sierlijke en onder architectuur aangelegde tuin.

Tussen de woonkamer en de woon-/eetkeuken bevindt zich de hal. In de hal bevindt zich het toilet met fontein en leidt de bordestrap naar de 1e verdieping. Tevens bevindt zich hier de inpandige trap naar het souterrain/ kelder.

















De badkamer is uitgerust met dubbele wastafel, toilet, separate douche, ligbad. Sanitair en kranen zijn van hoge kwaliteit (Vola).

Eerste verdieping

Aan de overloop op de 1e etage grenzen 2 grote sfeervolle slaapkamers en de badkamer.

De gehele 1e etage is voorzien van een massief eikenhouten vloer.

De voorslaapkamer, ca. 8.12 x 6.21m., is aan beide zijden voorzien van ingebouwde kasten en kan voor zowel werk- als woondoeleinde worden gebruikt.

De achterslaapkamer, ca. 5.58 x 4.98m., is rustig gelegen en beschikt over veel vaste kastruimten.











Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de 2e etage, die ook compleet is voorzien van een massief eikenhouten vloer. Vanuit hier bereikt men nog eens 2 sfeervolle slaapkamers, separaat toilet, badkamer en een kast voor de CV-unit.

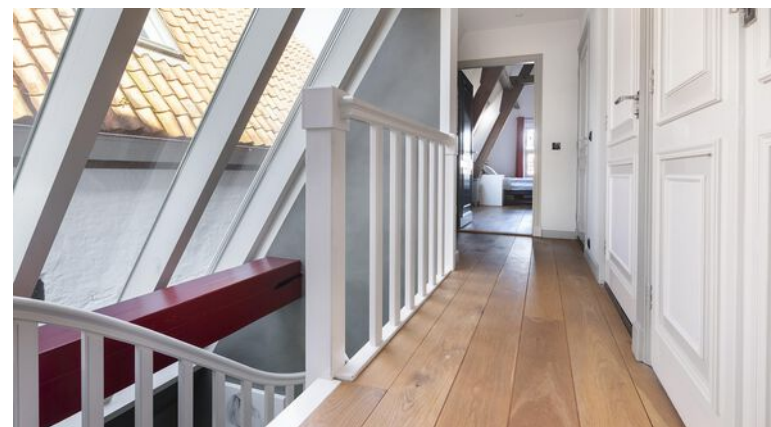
De grote lichtstraat boven het trapportaal zorgt voor een monumentale lichtinval. Deze verdieping is bij uitstek geschikt om opgroeiende kinderen een eigen fijne leefruimte te geven.

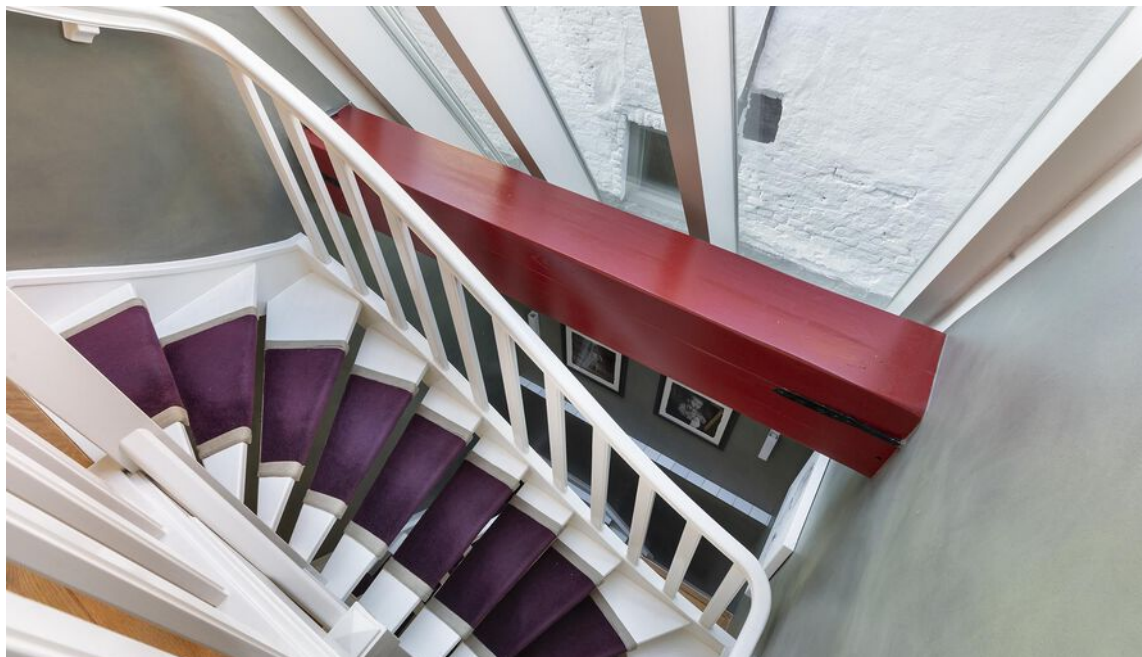
Slaapkamers:

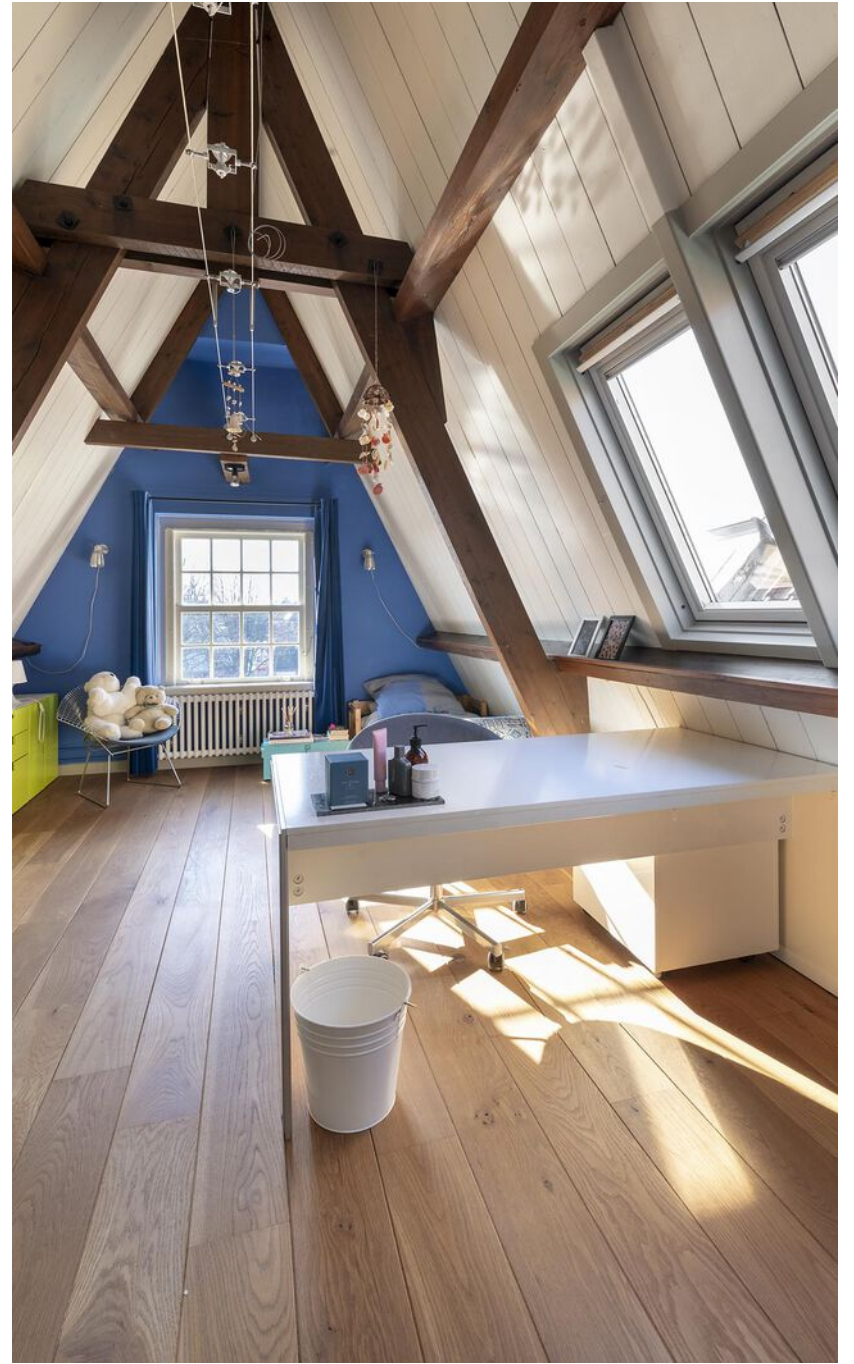
Voorslaapkamer, afmeting ca. 2.74 x 5.87 m. Achterslaapkamer, afmeting ca. 2.74 x 4.92 m.

Badkamer:

De badkamer is uitgerust met douche en vaste wastafel. Sanitair en kranen zijn van hoge kwaliteit (Vola).













Souterrain

De reconstructie/restauratie van deze middeleeuwse gewelvkelder (ca. 550 jaar oud) op stahoogte heeft in 2020/2021 plaatsgevonden. Hierbij is de elektrische installatie & groepenkast, balansventilatie, elektrische vloerverwarming gerealiseerd, alsmede een pantry/wasgelegenheid.

Deze ruimte heeft ook een ingang vanaf de achterzijde van het huis en is daardoor voor meerdere woon- werkdoeleinden geschikt.









Tuin

De ommuurde, elegante en gezellige vrije achtertuin ligt op het zuiden en is onder architectuur van Luc Engelhard aangelegd. Een waar plaatje van een tuin! Via een hardstenen trap bereikt u vanuit de tuin het souterrain/kelder.



De garage biedt ruimte voor 2 auto's. De garage is vanuit de tuin toegankelijk en is vanaf de aangrenzende Zuidwal aan de achterzijde bereikbaar. Ook geschikt voor de hobbyist!



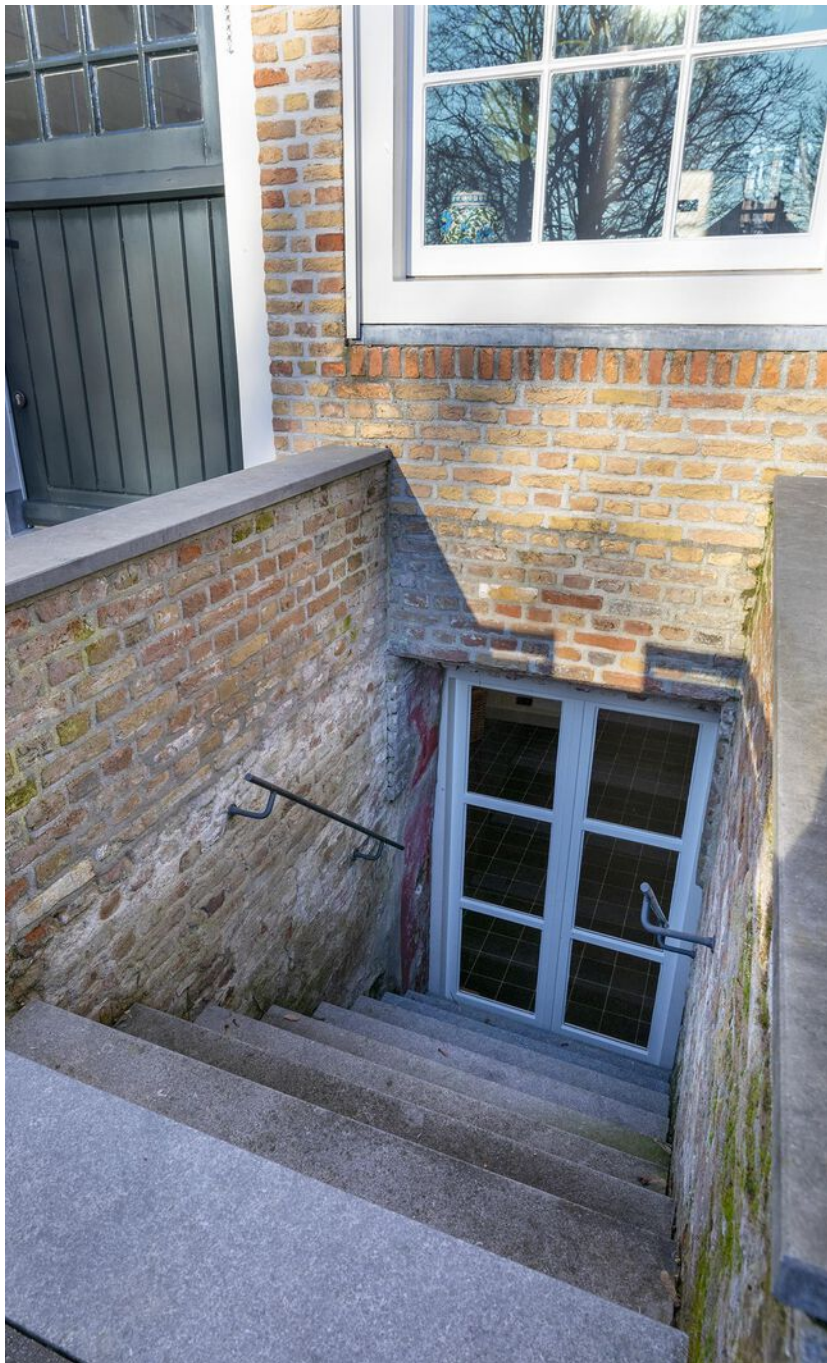




Bijzonderheden

- De begane grond is voorzien van marmern vloeren met vloerverwarming, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De eerste verdieping is geheel voorzien van houten vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- De tweede verdieping is geheel voorzien van houten vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
- Volledig geïsoleerde en vernieuwde kap (2004) voorzien van nieuwe dakpannen en loodwerk;
- Alle gevels van binnenuit geïsoleerd en rondom enkel glas vervangen door Van Ruysdael isolerend monumentenglas;
- Pand is jaarlijks geïnspecteerd door Monumentenwacht Noord-Brabant en adviezen zijn opgevolgd;
- Alle vensters aan de achtergevel en de lichtstraat zijn voorzien van elektrische screens.
- Uitermate geschikt voor een gezin waarbij werken en wonen gecombineerd worden op een veilige en unieke plek.
- Gelegen in de historische binnenstad van het sfeervolle Geertruidenberg met vrije parkeerfaciliteiten zowel voor als achter de woning.







Bijzonderheden

- Maar liefst 290m² woonoppervlakte, meer dan 1000m³ inhoud, een dubbele garage van 35m² en een schitterende gewelfkelder met eigen opgang.
- Technisch in perfecte staat, goed geïsoleerd.
- De fraaie diepe tuin is zuid georiënteerd en wordt tevens bereikt via de garage met entree aan de Zuidwal.

- Deze woning heeft energielabel A
- Indicatie huidig energieverbruik:
 - Gas: 2445 m³
 - Elektra: 1751 kWh

Gebaseerd op een 3-4 persoonshuishouding. Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek gewijzigd kunnen worden.



Verkoper vertelt

Toen we zo'n 20 jaar geleden een huis zochten in deze regio, zagen we meteen de mogelijkheden van dit pand. Met een team van goede lokale vakmensen hebben we onder eigen regie een grootschalige renovatie/restauratie uitgevoerd, waarbij we de oorspronkelijke charme en karakteristieken hebben behouden en weten terug te brengen.

Na ruim 1,5 jaar ontwerpen, keuzes maken en uitvoering, kennen we elke spijker in het huis. Bij de renovatie hebben we niet gelet op het budget, we wilden het huis gewoonweg perfect afwerken en energievriendelijk maken. Zo hebben we een fijn familiehuis gebouwd dat al snel het predicaat "mooiste huis van de Markt" kreeg.

De kinderen groeiden op in een veilige omgeving met scholen en verenigingen op steenworp afstand. Thuis was er alle ruimte voor hen om te spelen, te studeren en feestjes te geven. Het souterrain en de grote werkkamer zijn ideale plekken om in alle rust te werken, zeker de laatste jaren toen we veel thuis werkten.

Al vroeg in het seizoen wanneer de zon zich maar even laat zien, genieten we van de koesterende warmte in de beschutte tuin. 's Zomers waan je je in Zuid-Frankrijk, als de weelderige tuin in volle bloei staat.

De kinderen zijn inmiddels uitgevlogen en daardoor wordt het huis wel erg groot. Met pijn in het hart en na rijp beraad geven we de fakkel graag door aan een ander warm gezin.

Plattegrond




Begane grond



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

Markt 28

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwbonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	35 m ²

Plattegrond





Eerste verdieping



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

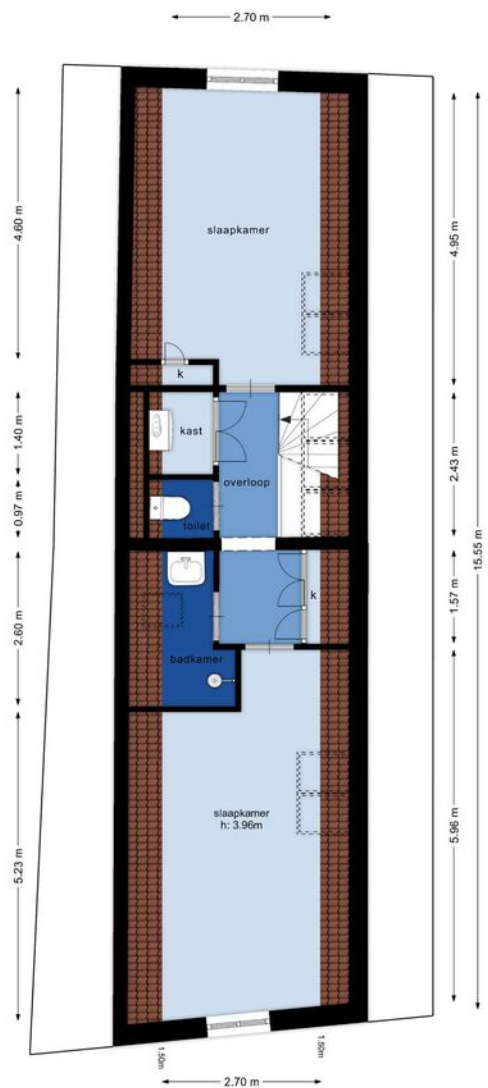
Markt 28

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	35 m ²

Plattegrond





Tweede verdieping



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

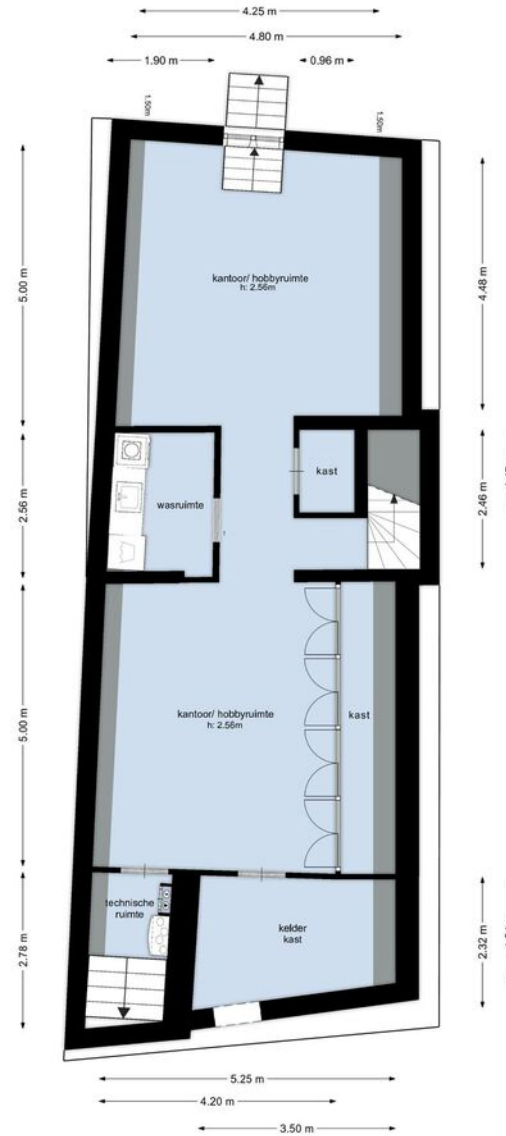
Markt 28

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	35 m ²

Plattegrond

Souterrain



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

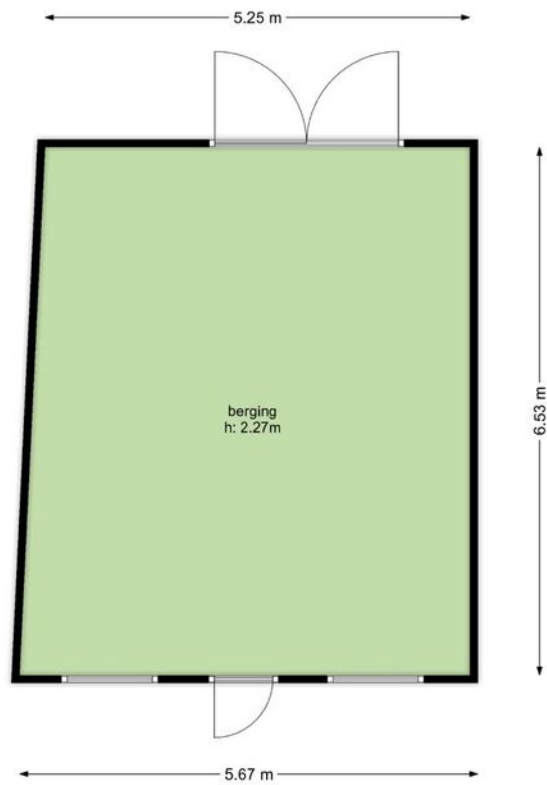
Markt 28

De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

■	Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
■	Overige inpandige ruimte	0 m ²
■	Gebouwbonden ruimte	0 m ²
■	Externe bergruimte	35 m ²

Plattegrond

Berging




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



Kadastrale kaart

Gemeente: Geertruidenberg
 Sectie: B
 Huisnummer: 28
 Perceelnummer: 2170
 Grootte: 272 m²

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geertruidenberg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2170</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	---	--

Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Geertruidenberg / Geertruidenberg-Kom



Mannelijke inwoners

49%



Auto(s) per inwoner

1,1 per huishouden



Middelbare school

1,4 km



De huisarts

500 m



Vrouwelijke inwoners

51%



De school

600 m



De supermarkt

1,1 km



Leeftijd

0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 24%



Huishoudens

Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 32%



Koop / huur

Koop: 59%

Huur: 41%

Lijst van zaken

Woning - Interieur

Houtkachel

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- rolgordijnen

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- houten vloer(delen)
- plavuizen

Woning - Keuken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Screens

Zonwering buiten

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Bepanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten - CV-installatie	X		
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Buitenverlichting	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 bewapening 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.

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



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



Robbin Trumpi

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ r.trumpi@vandersande.nl



Kim Witteveen

Aankoopconsulent

☎ 076 514 74 53 / 06 12 81 33 68

✉ k.witteveen@vandersande.nl



Pieter Ahsman

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



Laura Elst

Kandidaat Makelaar

☎ 06 14 89 64 30

✉ l.elst@vandersande.nl

Wordt Geertruidenberg 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

