






**Wolvenring 31**  
4817 GC Breda

## Kenmerken

 ca. 108 m<sup>2</sup>

 ca. 174 m<sup>2</sup>

 4 Slaapkamers

 Breda, Brabantpark

## 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 prachtige 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
- 08 Begane grond
- 13 Eerste verdieping
- 16 Zolderverdieping
- 17 Tuin
- 20 Bijzonderheden
- 21 Plattegronden
- 25 Breda, prachtige stad
- 27 De wijk
- 28 Wijkstatistieken
- 29 Lijst van zaken
- 31 Extra informatie
- 36 Hypotheek
- 37 Virtual tour
- 38 Onze dienstverlening
- 39 Klanttevredenheid
- 40 Ons team

---

# De woning

---

Deze gemoderniseerde hoekwoning biedt het moderne comfort en de stijl die je wenst. De woning is voorzien van een open leefkeuken, gezellige woonkamer met gashaard en vloerverwarming, strakke badkamer en meerdere slaapkamers die naar eigen wens zijn in te richten. Daarnaast heeft de benedenverdieping een harmonicadeur over de gehele breedte van de woning, waardoor de woning en tuin in de zomeravonden tot één geheel gevormd kunnen worden. De tuin is voorzien van meerdere stroompunten, is betegeld en voorzien van gestucte buitenmuren. De tuin is ook te betreden via de zij-ingang en de garage. De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je de gehele dag kunt genieten van de zon.

De woning is voorzien van een ruime garage met elektrische kanteldeur. De garage biedt ruimte voor het parkeren van een auto, meerdere fietsen en opslag. De garage is voorzien van elektra en een waterpunt. Hierdoor biedt de garage meerdere mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten.







## Specificaties

<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Bouwjaar:</b>	1958	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 108 m <sup>2</sup>	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 174 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	zuidoost
<b>Inhoud:</b>	ca. 439 m <sup>3</sup>	<b>Wijk:</b>	Brabantpark
		<b>Energie label:</b>	C





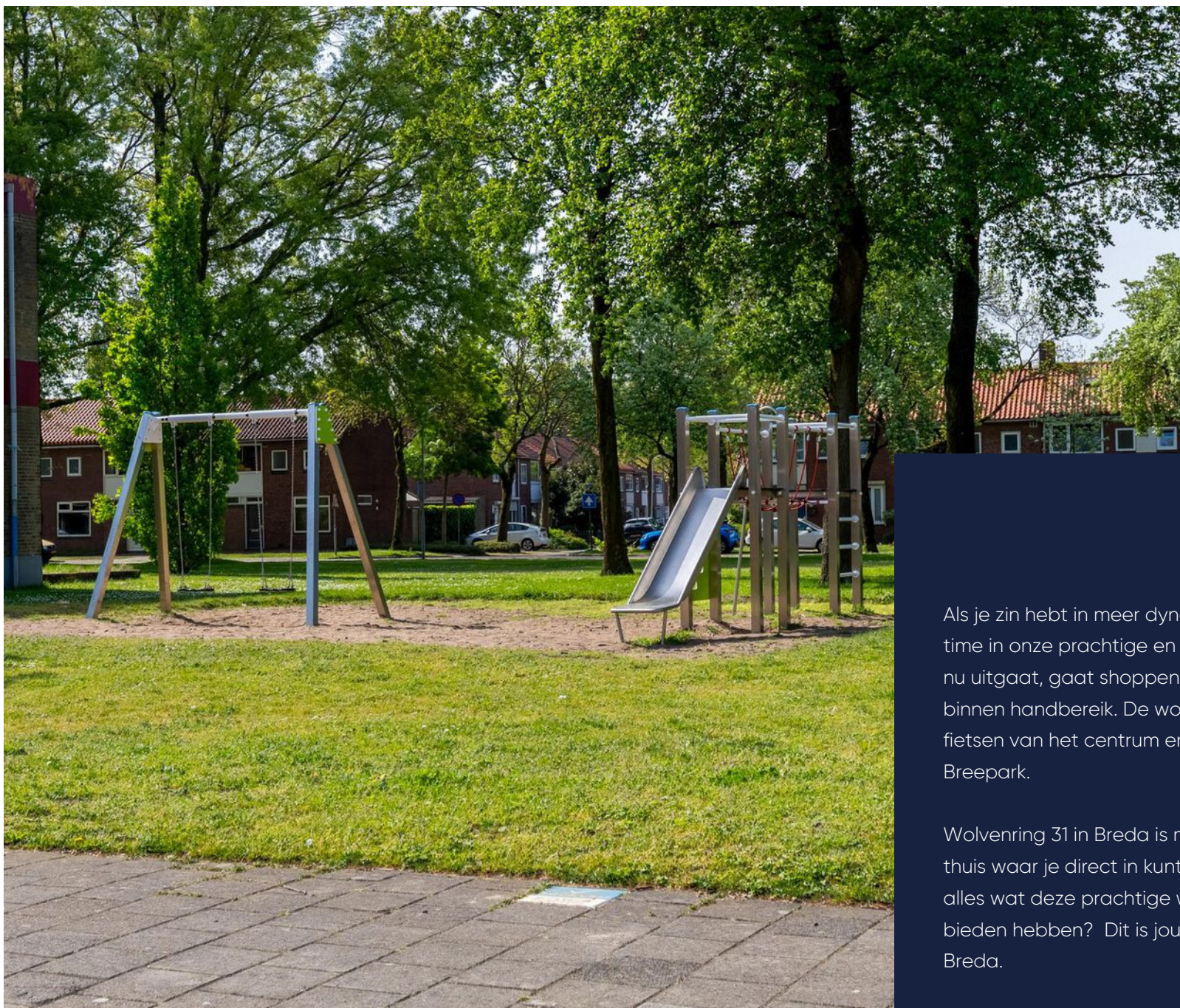
## De woning

Wolvenring 31 is voorzien van drie slaapkamers gelegen op de eerste verdieping met de mogelijkheid voor nog een slaapkamer op zolder. Hierdoor biedt de woning veel flexibiliteit voor zowel grote gezinnen als voor wie extra ruimte nodig heeft voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis.

De woning is daarnaast voorzien van 10 zonnepanelen, kunststof en aluminium kozijnen, vloerisolatie en dakisolatie. Hierdoor ben je verzekerd van een energiezuinig huis dat helpt bij het verlagen van je energiekosten en tegelijkertijd bijdraagt aan een beter milieu.

De kindvriendelijke wijk waarin Wolvenring 31 zich bevindt, biedt speelvoorzieningen waar de kinderen veilig kunnen spelen en zich kunnen uitleven. Bovendien liggen er twee winkelcentra op loopafstand, wat dagelijkse boodschappen lekker makkelijk maakt. Daarnaast is de wijk voorzien van nabijgelegen sport- (voetbal, honkbal, hockey) en schoolvoorzieningen. Tevens ligt de woning op loopafstand van Brabantpark.

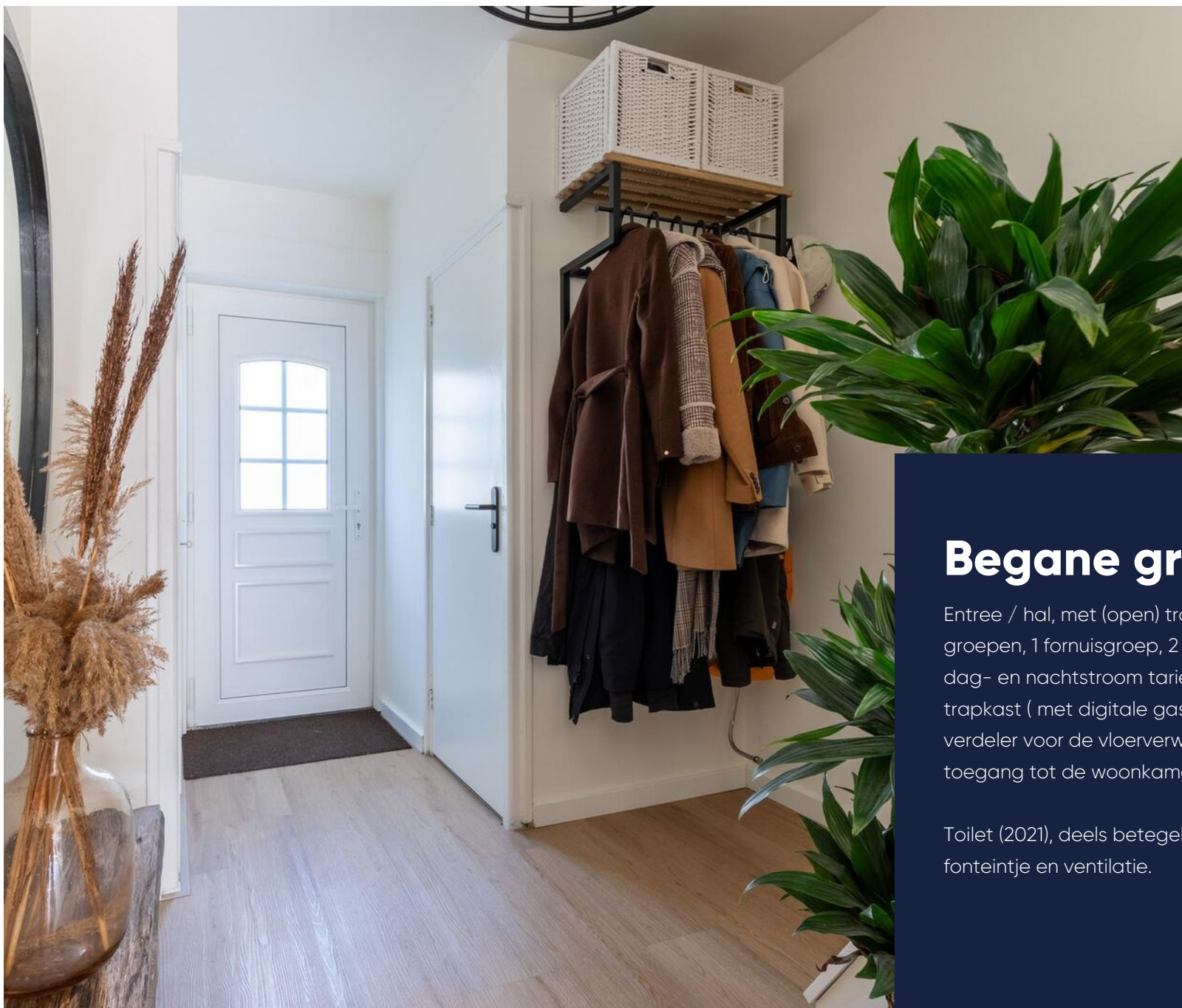




Als je zin hebt in meer dynamiek, dan zit je binnen no-time in onze prachtige en bruisende binnenstad. Of je nu uitgaat, gaat shoppen of geniet van cultuur, alles is binnen handbereik. De woning ligt op 10/15 minuten fietsen van het centrum en je bent in dezelfde tijd bij Breepark.

Wolvenring 31 in Breda is meer dan een huis, het is een thuis waar je direct in kunt. Klaar om te genieten van alles wat deze prachtige woning en zijn omgeving te bieden hebben? Dit is jouw kans op een heerlijk thuis in Breda.





## Begane grond

Entree / hal, met (open) trapopgang, de meterkast (8 groepen, 1 fornuisgroep, 2 aardlekschakelaars, digitale dag- en nachtstroom tariefmeter), bergkast, (ruime) trapkast ( met digitale gasmeter, watermeter en de verdeler voor de vloerverwarming), het toilet en toegang tot de woonkamer.

Toilet (2021), deels betegeld, met zwevend closet, fonteintje en ventilatie.

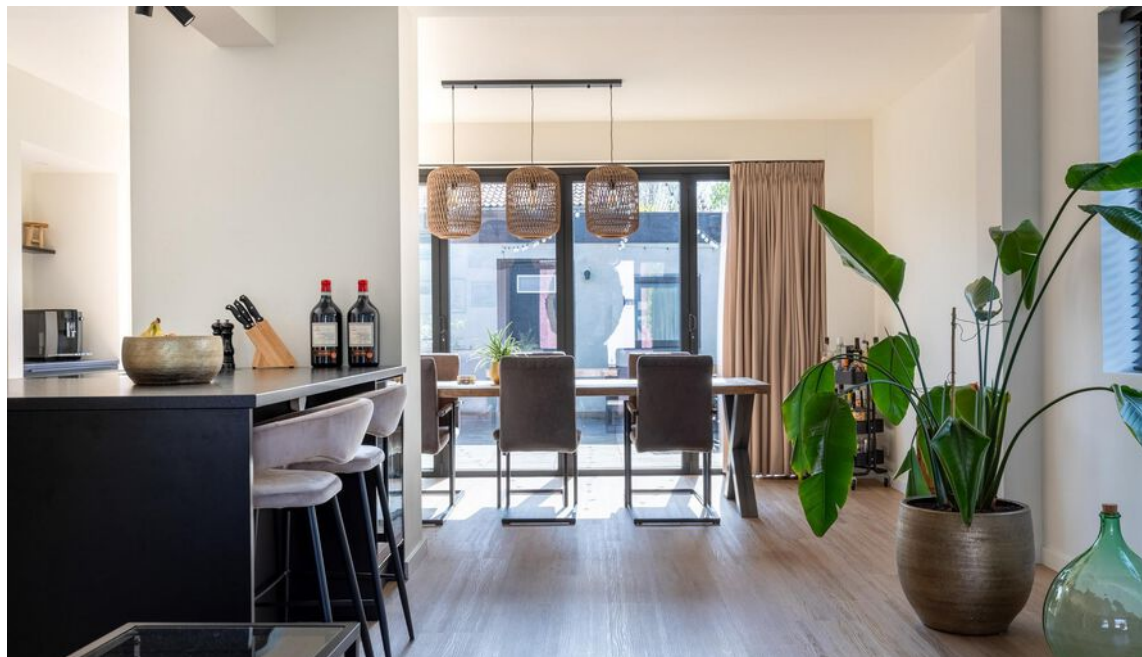




## Begane grond

Woonkamer met vloerverwarming, sfeervolle gashaard, de open keuken en harmonica deur naar de tuin. In 2021 is er een uitbouw geplaatst, waardoor er een fijne extra ruimte is ontstaan. Toen zijn tevens de vloerverwarming en de gashaard geplaatst.

Open & moderne keuken (2021), met kook schiereiland, granieten werkblad, 4-pits inductie kookplaat met geïntegreerde (recirculatie) afzuigkap, rvs spoelbak, quooker, grote koelkast, vriezer (2,5 lade), combi oven/magnetron, wijn klimaatkast, quva vacumeermachine, vaatwasser en toegang naar de tuin.



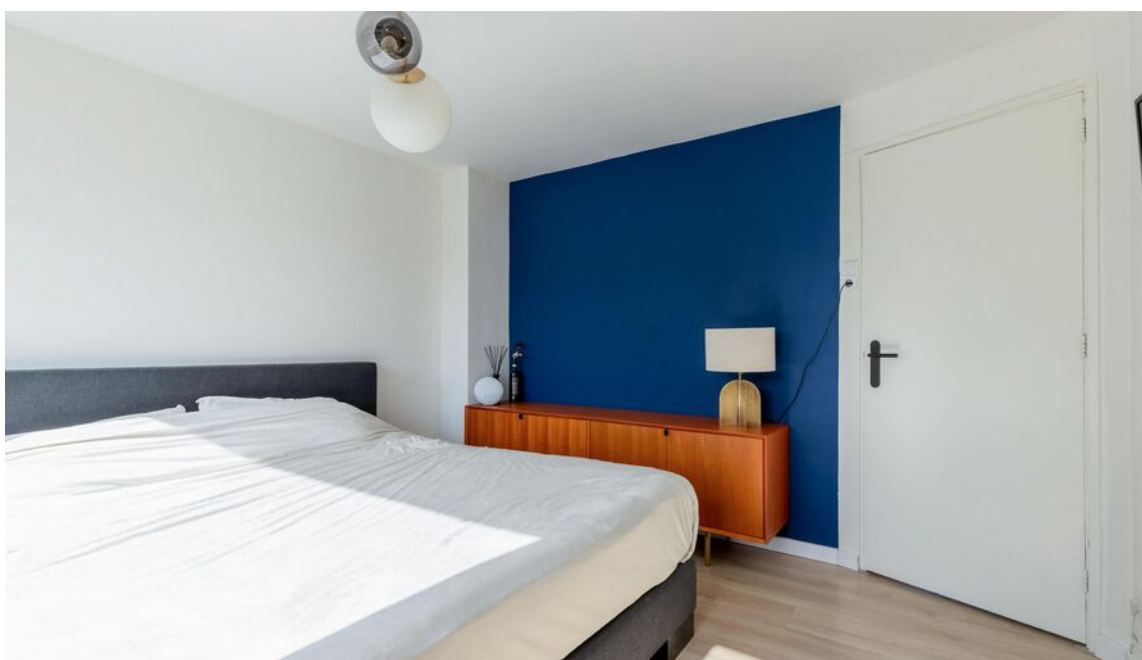












## Eerste verdieping

Overloop, met (gesloten) trapopgang, toegang tot slaapkamers I, II, III en de badkamer.

Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde en met airconditioning (koelen en verwarmen, is aangesloten, blijft achter);

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde, met inbouwkast en airconditioning (koelen en verwarmen, is niet aangesloten en blijft achter);

Moderne badkamer (2021), gelegen aan de voorzijde, deels betegeld, met design (handdoeken)radiator, zwevend closet, ligbad met bubbel functie, inloopdouche, grote wastafel, inbouw spotjes en ventilatie.









## Zolderverdieping

Open zolder(slaap)kamer, gelegen onder de schuine kap, met 2 dakramen, wasmachine aansluiting, unit van de mechanische ventilatie, de Cv-ketel (eigendom, 2022, AWB Thermomaster C-XV CW4) en ook het kastje van de zonnepanelen.





## De tuin

Voortuin, voorzien van een stroompunt.

Achtertuint, gelegen op het zuidoosten (zoo), met bestrating, elektra, toegang naar de garage en met de 'zij-om'.



**GARAGE**

Ruime stenen garage, met elektrische kanteldeur, waterpunt en elektra.









# Bijzonderheden

- Het pand is deels voorzien van kunststof & deels aluminium kozijnen met dubbele beglazing. De dakramen zijn van hout;
- De begane grond en zolder zijn voorzien van pvc vloeren;
- De eerste verdieping heeft een laminaat vloer;
- De voordeur en de 2 ramen in de woonkamer hebben (handmatig bedienbare) rolluiken;
- De begane grond heeft grotendeels vloerverwarming (op ketel);
- De ontluchtingsbuis, op de zolder, is van asbesthoudend materiaal;
- Er liggen 10 zonnepanelen op het dak (2012, blijven achter);
- De vloer is in 2021 geïsoleerd;
- Het dak is in 2023 met noppenfolie geïsoleerd;
- Deze woning heeft energielabel C;
- Indicatie huidig energieverbruik:  
Gas ca. 1.377 per jaar, dit door het gebruik van de gaskachel en in combinatie met thuiswerken  
Elektra: ca. 2.213 kWh per jaar, exclusief de terug levering van 1.285 kWh  
Gebaseerd op een 2-persoonshuishouding.

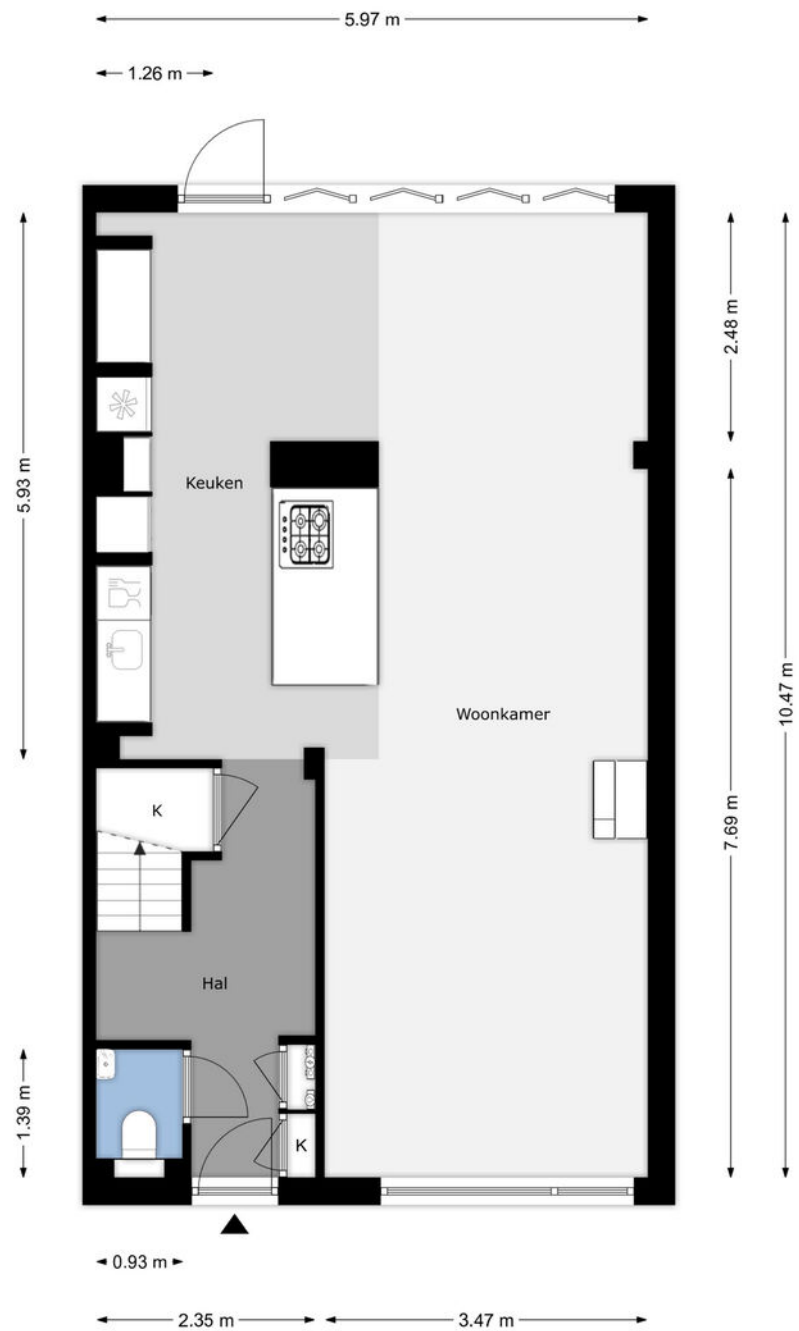
Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek gewijzigd kunnen worden.

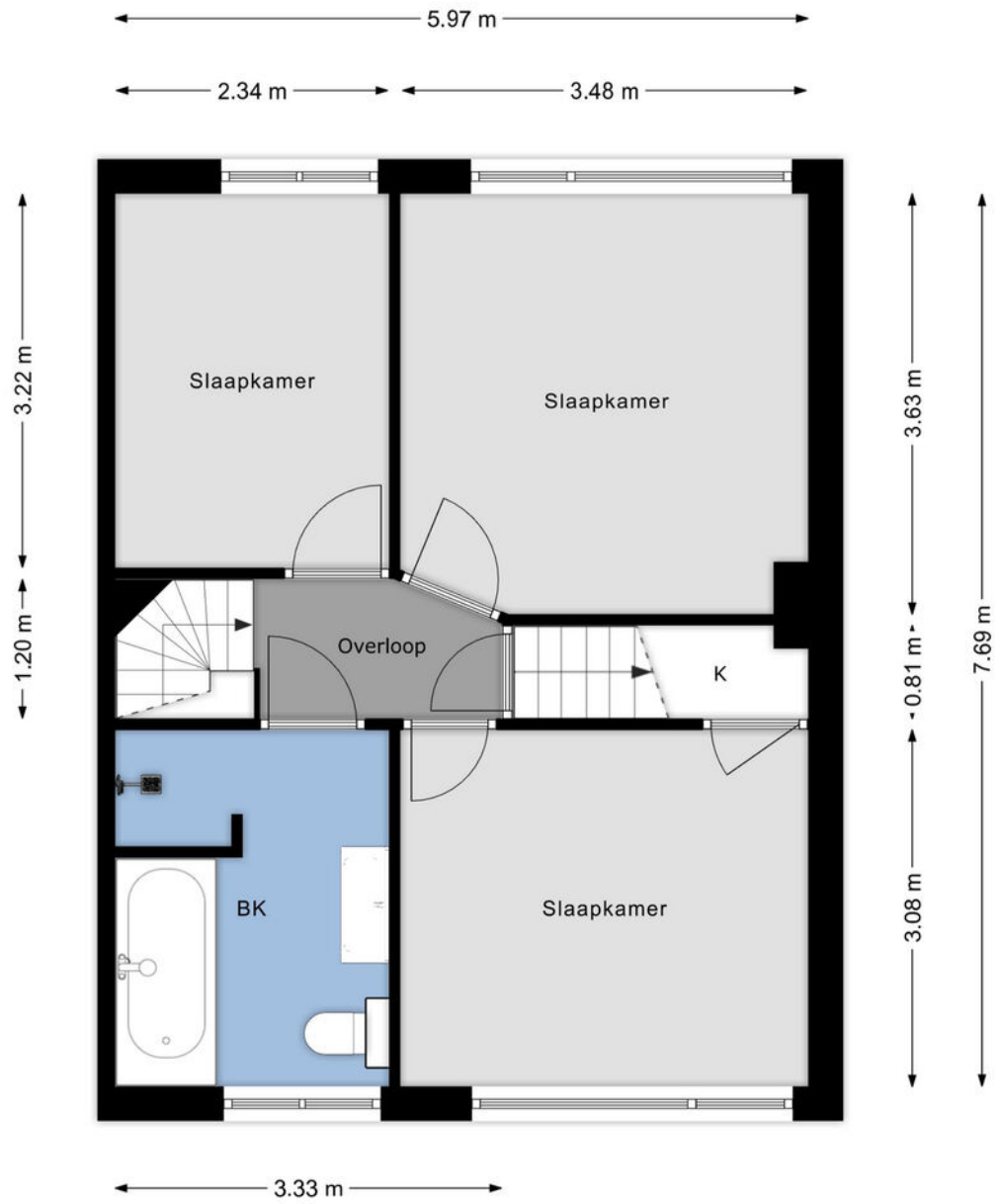




# Plattegrond

Begane grond





# Plattegrond

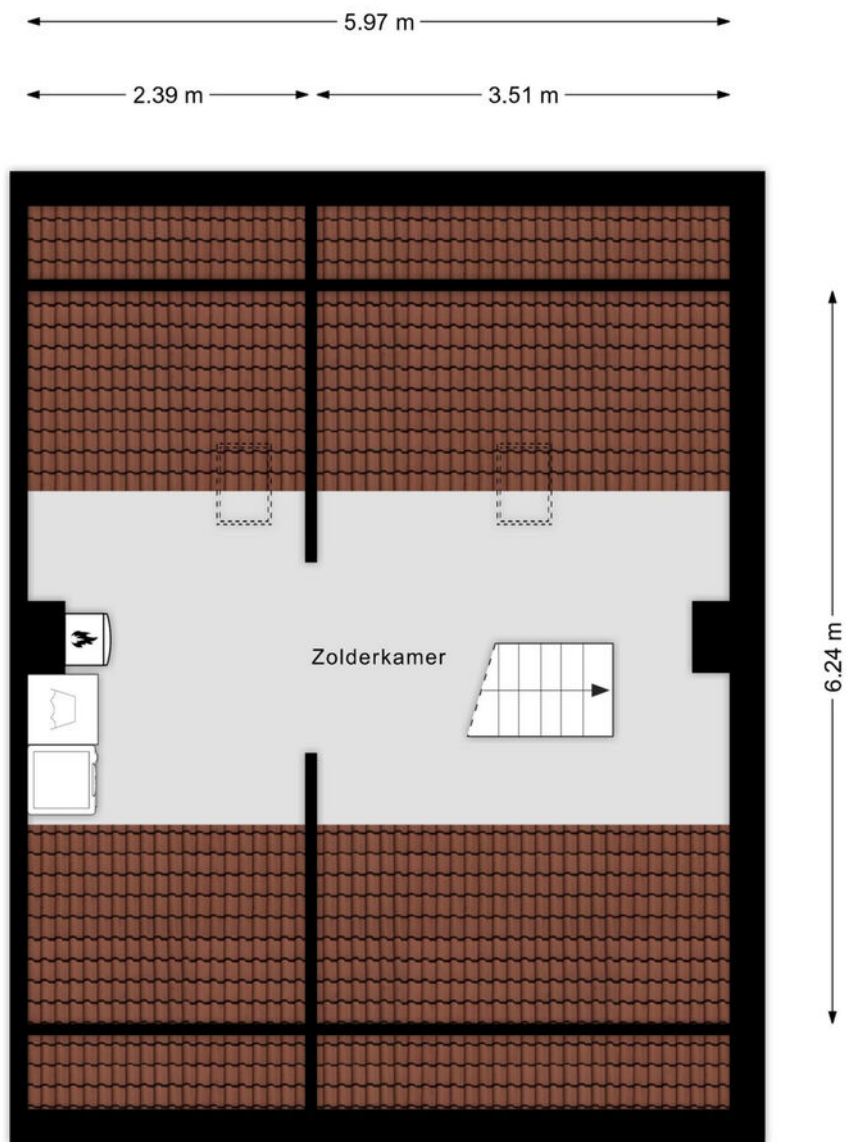
Eerste verdieping



---

# Plattegrond


Zolderverdieping





# Kadastrale kaart

Gemeente: Ginneken  
 Sectie: A  
 Huisnummer: 31  
 Perceelnummer: 5852  
 Grootte: 174 m<sup>2</sup>

<p>12345                  25                  Huisnummer                  Vastgestelde kadastrale grens                  Voorlopige kadastrale grens                  Administratieve kadastrale grens                  Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ginneken                  Sectie                            A                  Perceel                         5852</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.





**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

## Brabantpark

Brabantpark ligt in het oosten van ons mooie Breda en is een grote wijk met diverse gedeeltes. Rondom Brabantplein, met een diverse winkelaanbod, vind je bijvoorbeeld met name appartementen, maar wat verderop in de wijk weer meer eengezinswoningen. Middenin de wijk is een park met lekker wat groen. Aan het begin van de wijk is weer een erg sfeervol gedeelte te vinden qua bouwstijl. Er is voor Bredase begrippen een goede prijs-/kwaliteit verhouding in de wijk qua vierkante meters die je kan kopen. Veel mensen waarderen het ook dat de afstand naar het centrum te overzien is. De verschillende delen in de wijk zorgen voor een zeer divers aanbod qua bewoners.



”

Van winkelcentra  
tot een park



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Breda / Brabantpark



Mannelijke inwoners

**48%**



Auto(s) per inwoner

**0,7 per huishouden**



Middelbare school

**1,3 km**



De huisarts

**650 m**



Vrouwelijke inwoners

**52%**



De school

**190 m**



De supermarkt

**800 m**



Leeftijd

0 - 14: 13%

15 - 24: 19%

25 - 44: 30%

45 - 64: 22%

65+: 16%

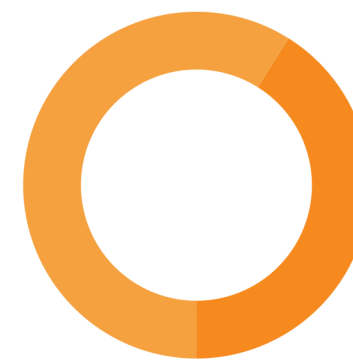


Huishoudens

Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 22%



Koop / huur

Koop: 41%

Huur: 59%



# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Tv meubel
- Kast inloopkamer

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- Pvc

## Woning - Keuken

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

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- Wijnkoelkast
- Quva vacuumeermachine

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel

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

# Lijst van zaken

- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- Kluis
- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Rolluiken
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie
  - geiser

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Planten en bloemen in losse potten

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

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Gezelligheidlampjes tuin (lichtsnoer)

## Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging
- Witte kasten in schuur
- Koel-vriescombinatie

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



# 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



**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](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)

