

# MAKELAAR SANDER.



## Gouwstraat 2 B1, 4847 RD Teteringen

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

Makelaar Sander  
Seeligsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)



## Omschrijving

Op zoek naar een leuke bovenwoning met een fraai dakterras en volop mogelijkheden? Kom dan kijken op de Gouwstraat 2b1!!

Deze woning heeft volop ruimte en is gelegen midden in het gezellige dorp Teteringen. De bovenwoning is op de begane grond voorzien van hal en (slaap)kamer. Op de verdieping is een woonkamer, keuken, fraai dakterras, 3 slaapkamers, badkamer, toilet en een praktische wasruimte gelegen. Op de zolderverdieping is volop bergruimte.

Eind 2023 zijn de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd:

- Eigen meters voor elektra, gas- en waterleiding geplaatst;
- Nieuwe uitgebreide groepenkast geplaatst met voorbereiding om elektrisch te koken;
- Nieuwe pvc trapbekleding en nieuwe zwart stalen trapleuning;
- Op de verdieping een nieuwe hoogwaardige pvc vloer gelegd;
- De slaapkamers, wasruimte en gang zijn voorzien van nieuwe gipsplaten plafonds;
- De slaapkamers, wasruimte en gang zijn voorzien van glad stucwerk;
- De multifunctionele kamer op de begane grond zal nog voorzien worden van een kunststof kozijn met HR++ glas.

Bel ons voor een afspraak en kom kijken!

Bovenwoning:

Bouwjaar: 1996

Woonoppervlakte: ca. 102 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: ca. 26 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 78 m<sup>2</sup>

Ligging en omgeving

Deze woning is gelegen aan een fijne straat midden in het dorp Teteringen. In de dorpskern van Teteringen zijn diverse winkels en voorzieningen te vinden. Teteringen is gelegen tussen de steden Breda en Oosterhout en beiden zijn binnen 6 minuten bereikt, de centra van deze plaatsen binnen ca. 12 minuten. Via de nabij gelegen uitvalswegen zijn de snelwegen A16 en A27 ook goed en vlot bereikbaar.

Bouwkwaliteit

De woning is in 1996 (ver)gebouwd (oorspronkelijk bouwjaar begane grond omstreeks 1960) waarbij de begane grond en de 1e verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton (en hout met cementdekvloer). De vloer van de 2e verdieping is uitgevoerd in een houten balkenlaag. De woning nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. Voor de verwarming en warm water wordt er gebruik gemaakt van een Remeha combiketel (bwj. ca. 2011). Verder is de woning voorzien van dakisolatie.

Dakterras

Het royale dakterras van deze woning zijn gelegen op het zonnige zuiden en bieden volop privacy.

**Makelaar Sander**

Seelingsingel 1

4811 CN, BREDA

Tel: 0762600174

E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)

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



# MAKELAAR SANDER.

## INDELING

### Begane grond

Entree/hal met trapopgang naar de verdieping en een multifunctionele ruimte welke te gebruiken is als berging of als werk/slaapkamer.

### Verdieping

Ruime overloop met toegang tot 3 royale slaapkamers, wasruimte, toilet, badkamer, woonkamer met open keuken en het dakterras. Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde; Slaapkamer 2 is tevens gelegen aan de voorzijde; Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde. De praktische wasruimte is geeft middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder, hier bevinden zich de aansluitpunten voor wasapparatuur. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een ruime douche. De lichte woonkamer is voorzien van een grote raampartij welke een vrij uitzicht geeft en middels openslaande tuindeuren toegang tot het royale dakterras.

### Bergzolder

Ruime bergruimte met opstelplaats van de Cv-ketel (Remeha bwj. 2011). De stahoogte is ca. 1.90 m hoog.

LET OP! Optioneel is de benedenwoning Gouwstraat 2 ook te koop:

De benedenwoning van ca. 153 m<sup>2</sup> is voorzien van een een royale woonkamer, keuken, badkamer, 3 ruime slaapkamers, berging, multifunctionele ruimte / garage van ca. 76 m<sup>2</sup> en tuin met overkapping.

### VVE:

Het betreft hier een slapende VvE.

### ALGEMEEN:

- De woning is gelegen in de gezellige oude dorpskern. Scholen, winkels/winkelcentrum, openbaar vervoer, de Teteringse bossen en speelmogelijkheden zijn op korte afstand bereikbaar. De woonomgeving is hierdoor (ook) ideaal voor gezinnen met kinderen. De verbindingen naar Breda, Oosterhout en Terheijden zijn uitstekend (o.a. fietspaden), dit geldt tevens voor de aansluitingen op het centrale wegennet en het openbaar vervoer;
- De woning is gelegen in een rustige straat;
- In de buurt bevinden zich vele sportverenigingen zoals voetbal, hockey, tennis, badminton, golf, diverse vechtsporten etc.
- In de directe omgeving bevinden zich 3 basisscholen.
- De woning is gunstig gelegen ten opzichte van diverse winkels, scholen en het recent opgeknapte Willem Alexanderplein.
- Voor de mogelijkheden m.b.t. de woning en de bestemming verwijzen wij u door naar de Gemeente Breda. Het bestemmingsplan is in te zien op de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)
- LET OP: De levering zal bij Sulzer Notariaat in Breda plaatsvinden
- Hoewel deze documentatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door het NVM-lid, Makelaar Sander, noch diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens. De gebruikte maatvoeringen zijn circa. De documentatie is geen concreet aanbod waaraan u rechten kunt ontlenen;
- Meetinstructie NEN2580: Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 335.000,00
Soort	: Appartement
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca. 385 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 102 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1996
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras ca. 78 m <sup>2</sup>
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Locatie

Gouwstraat 2 B1  
4847 RD TETERINGEN





# MAKELAAR SANDER.

## Foto's



Makelaar Sander  
Seelingsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)



# MAKELAAR SANDER.

## Foto's



Makelaar Sander  
Seeligsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)





# MAKELAAR SANDER.

## Foto's



Makelaar Sander  
Seeligsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)



# MAKELAAR SANDER.

## Foto's



Makelaar Sander  
Seeligsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)





# MAKELAAR SANDER.

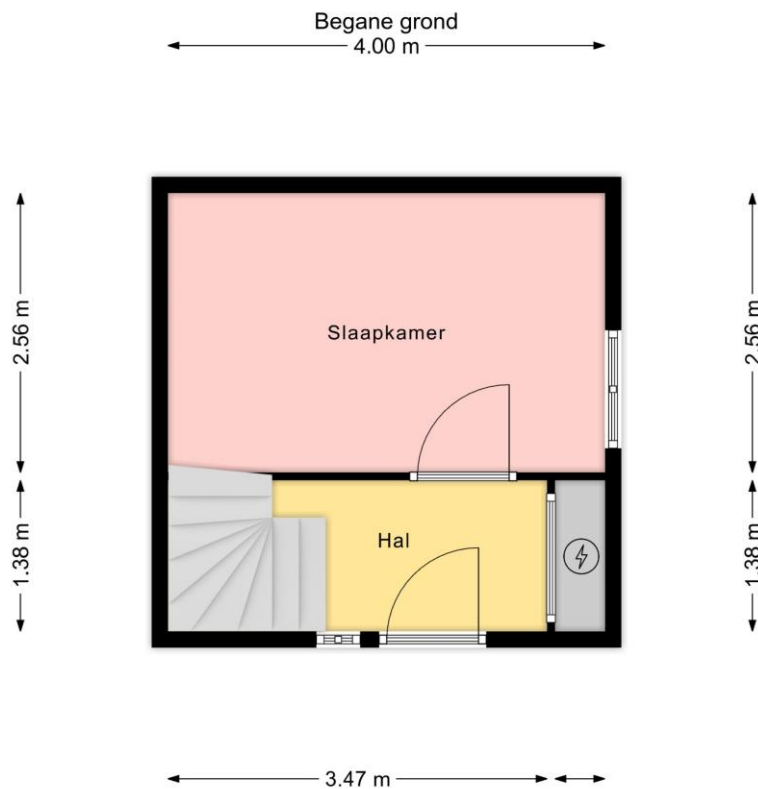
## Foto's



Makelaar Sander  
Seelingsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

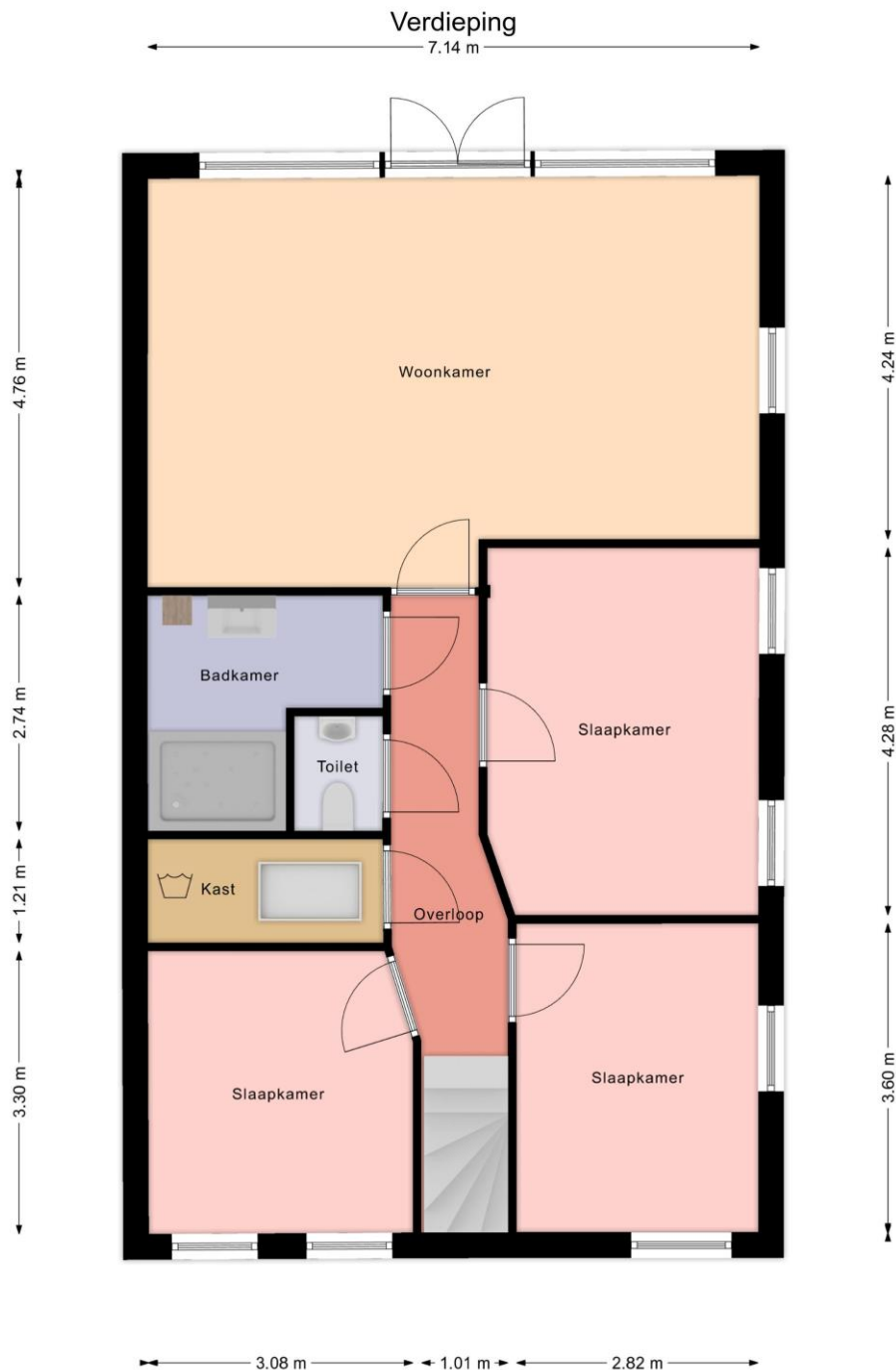


## Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# MAKELAAR SANDER.



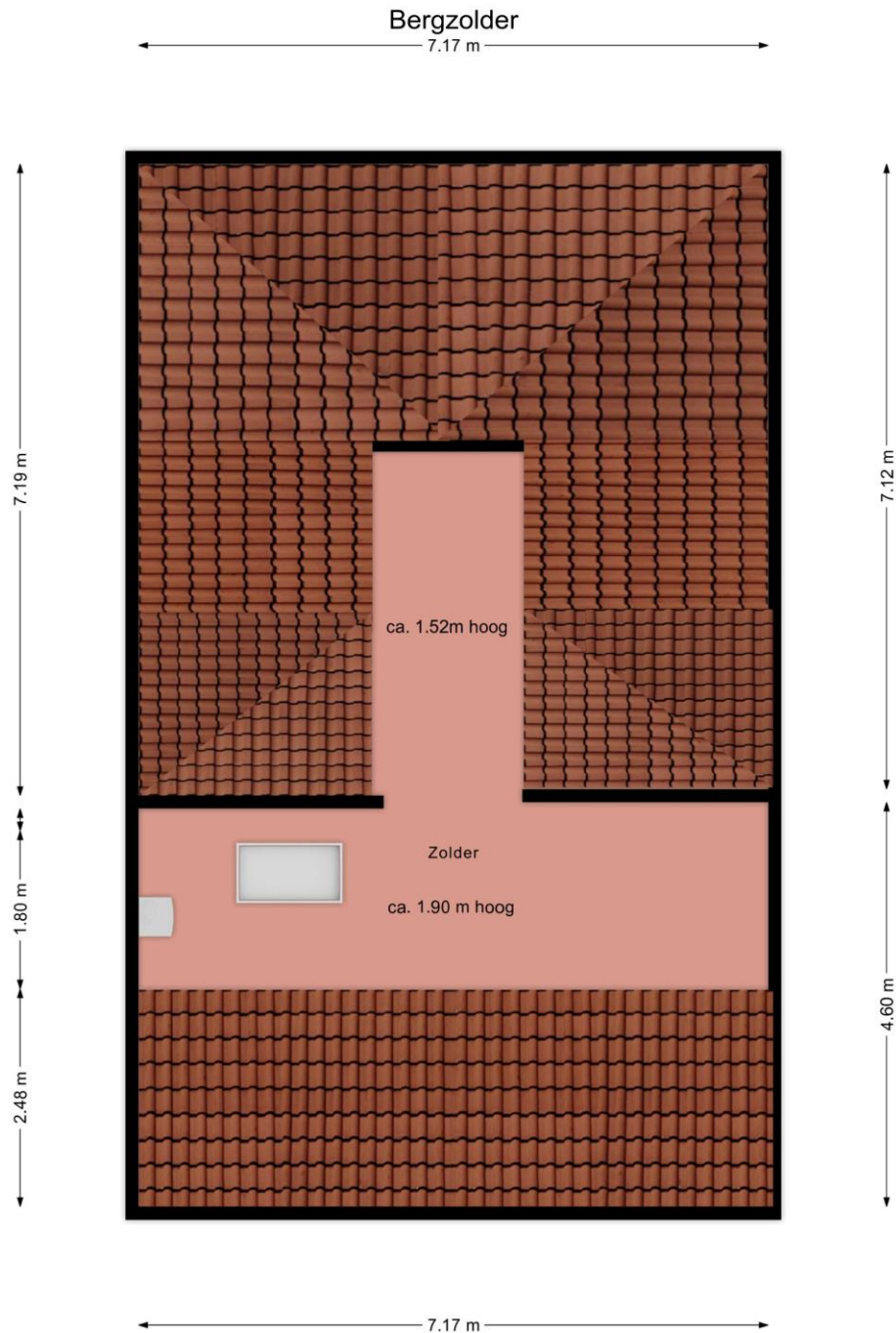
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Makelaar Sander  
Seeligsingel 1  
4811 CN, BREDA  
Tel: 0762600174  
E-mail: [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)





# MAKELAAR SANDER.



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# MAKELAAR SANDER.

## **Belangrijke informatie voor de (aspirant)koper**

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, leest u deze informatie s.v.p. met grote zorg.

### *Onderzoekplicht koper*

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

### *Uitbrengen van een bieding*

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

### *Koopovereenkomst NVM*

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

### *Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd*

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

### *Waarborgsom c.q. bankgarantie*

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### *Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering*

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

# MAKELAAR SANDER.

## *Bouwkundige keuring*

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

## *Overdrachtsbelasting*

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

## *Asbest*

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

## *Oudere woningen*

Wanneer een object ouder is dan 25 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld morgen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

## *Niet-bewonings clausule*

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

## *Meetinstructie NEN2580*

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

## *Energie label*

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

## *Bodemkwaliteit*

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem. Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.