

TE KOOP



Vraagprijs € 409.500,- k.k.

# ADRIAAN OOMENSTRAAT 1 D TETERINGEN



[www.kinmakelaars.nl](http://www.kinmakelaars.nl) | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg



# INHOUD

- Kenmerken
- Omschrijving en foto's
- Kadastrale kaart
- Plattegronden
- Lijst van Zaken
- Wonen in Teteringen
- Extra toelichting over het kopen van een huis
- Kin Makelaars

## WELKOM!

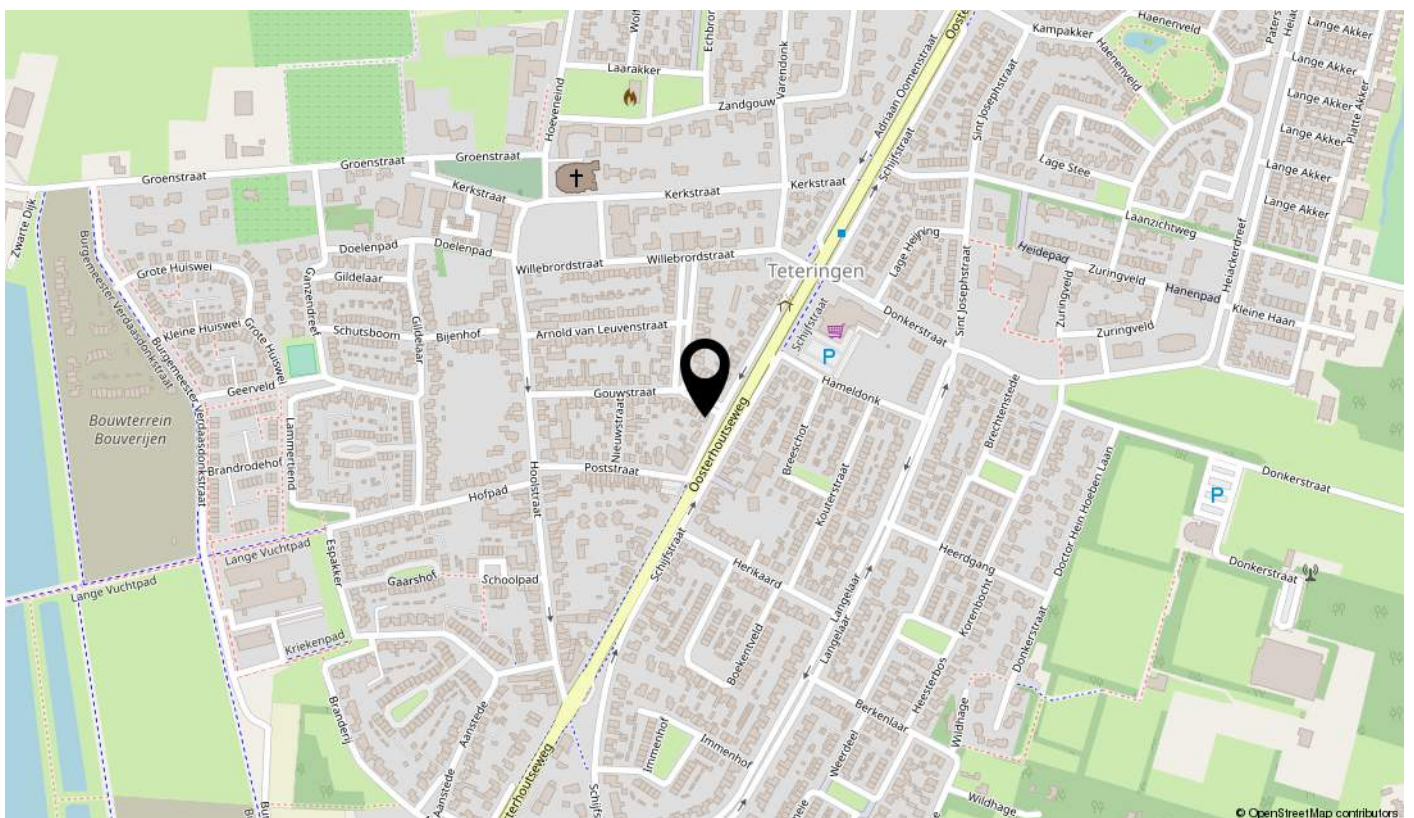
Heb je vragen over  
Adriaan Oomenstraat 1 D?  
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Breda  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Adriaan Oomenstraat 1 D
Plaats	Teteringen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1972
Inhoud	460 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	269 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	--
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas



# ADRIAAN OOMENSTRAAT 1 D, TETERINGEN

Vrijstaande en uitgebouwde woning in het centrum van Teteringen met garage en een heerlijke privacy biedende tuin! Deze woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers (inclusief zolderkamer) en een ruime garage met oprit.

Bouwjaar: 1972;

Woonoppervlakte: ca. 140m<sup>2</sup> (exclusief garage);

Inhoud: ca. 460m<sup>3</sup>;

Perceel oppervlakte: 269 m<sup>2</sup>.





## BIJZONDERHEDEN

- energielabel C;
- uitbouw 2003;
- plat dak + nieuwe hardhouten balustrade balkon 2017;
- plat dak garage 2017;
- dubbele poort naar oprit en garage geplaatst in 2018;
- meterkast vervangen in 2005 en voorzien van krachtstroom;
- oplevering in overleg.



# Omschrijving



Deze sfeervolle, vrijstaande woning is gelegen op een centrale locatie in de oude kern van Teteringen. Op korte afstand bevinden zich o.a. het bos, parkgebied Waterakkers, winkels, (basis)scholen, sportfaciliteiten (golfterrein, maneges e.d.) en diverse sociale voorzieningen. Het centrum van Breda en Oosterhout zijn binnen ca. 10 auto/fietsminuten te bereiken en via de uitvalswegen is er een goede aansluiting op de snelwegen A27 en A16.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met bijna overal dubbele beglazing. De verwarming en warm water voorziening geschiedt middels een HR-Combi ketel (Nefit, 2010).

# Indeling

## Begane grond:

Ruime **entree/hal** met plavuizen vloer, meterkast (5 groepen + aardlekschakelaar + krachtstroom), trapopgang, toiletruimte en toegang tot de keuken.

**Keuken** (ca. 4.00 x 2.55 m.) voorzien van inbouwkeuken met koelkast, vriezer, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasmachine en een kastenmodule. Via de keuken zijn de woonkamer en de tuin bereikbaar.

De **woonkamer** (ca. 3.80/7.05 x 7.00 m.) is in 2003 uitgebouwd en verdeeld in een zit- en eetgedeelte. De woonkamer kenmerkt zich door een prettige daglichttoetreding, een fraaie laminaatvloer met V-groef en een airco-unit. Centraal in de woonkamer bevindt zich de fraaie open haard











# Keuken







# Keuken







# 1e & 2e verdieping



## **Eerste verdieping:**

**Overloop**, met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de zolderverdieping.

**Slaapkamer 1** (ca. 3.80 x 3.60 m.) gelegen aan de achterzijde

**Slaapkamer 2** (ca. 3.80 x 3.33 m.) gelegen aan de voorzijde.

**Slaapkamer 3** (ca. 2.60 x 2.52) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van openslaande deuren naar het balkon.

De volledig betegelde **badkamer** (ca. 2.55 x 2.10 m.) is uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet.





# 2e verdieping

## **Tweede verdieping:**

**Voorzolder** met aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang tot de zolderslaapkamer.

**Slaapkamer 4** (ca. 3.80 x 3.40 m.) met kast waarin de opstelling van de cv-combiketel (Nefit HR 2010).







Tuin



De woning beschikt over een sfeervol aangelegde **voor- en zijtuin**, het geheel is fraai aangelegd met sierbestrating, borders, terras kiezels en vaste beplanting. De **tuin** biedt volledige privacy. De woning beschikt tevens over een middels dubbele poort afgesloten oprit welke toegang biedt tot de garage. De **garage** (ca. 5.70 x 3.30 m.) is voorzien van stalen kanteldeur en elektra. In de garage is een **sauna** gesitueerd die bij het huis wordt geleverd.









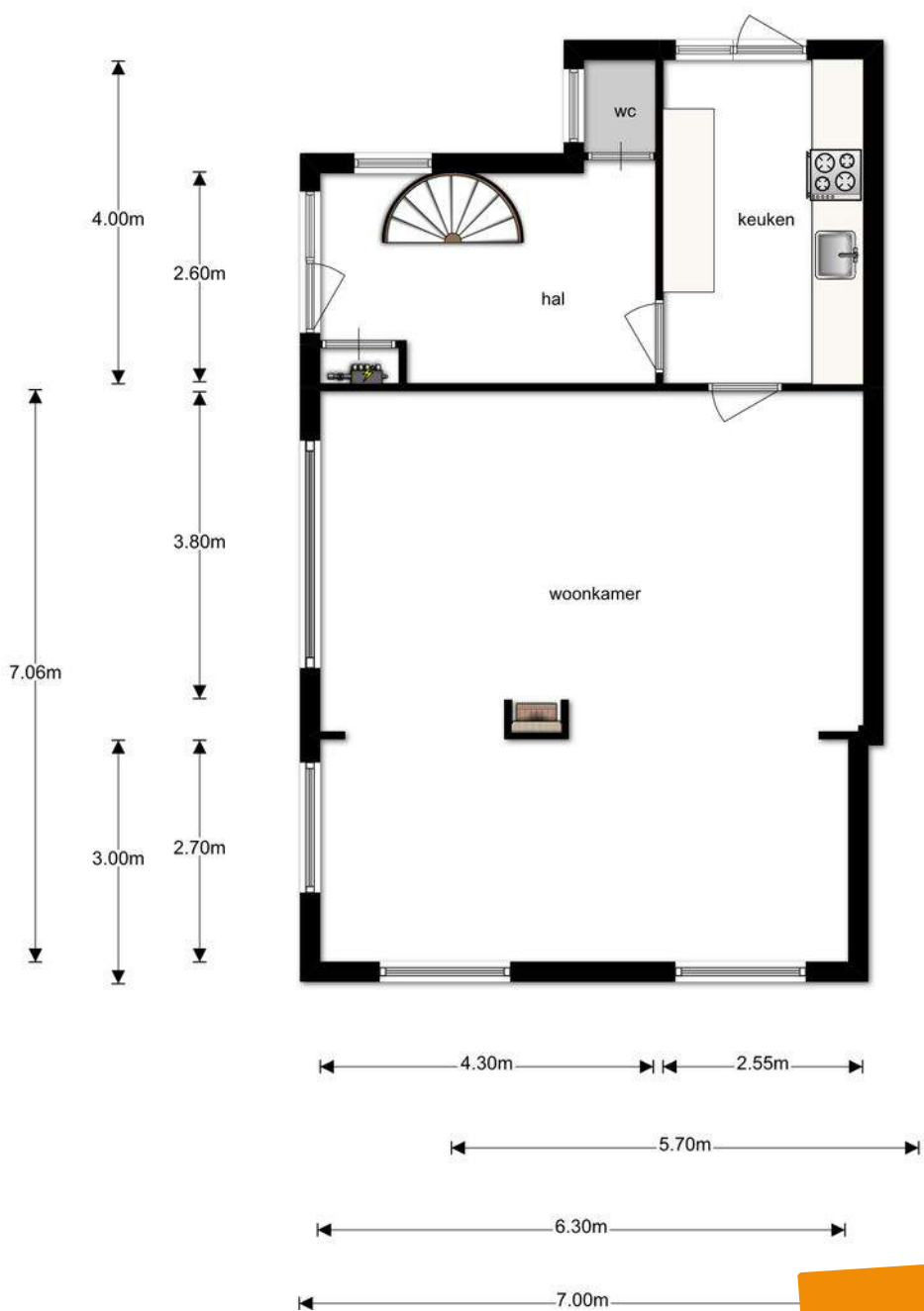
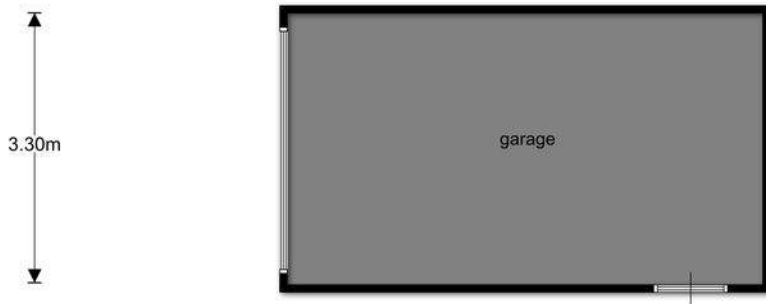
# Voorzijde



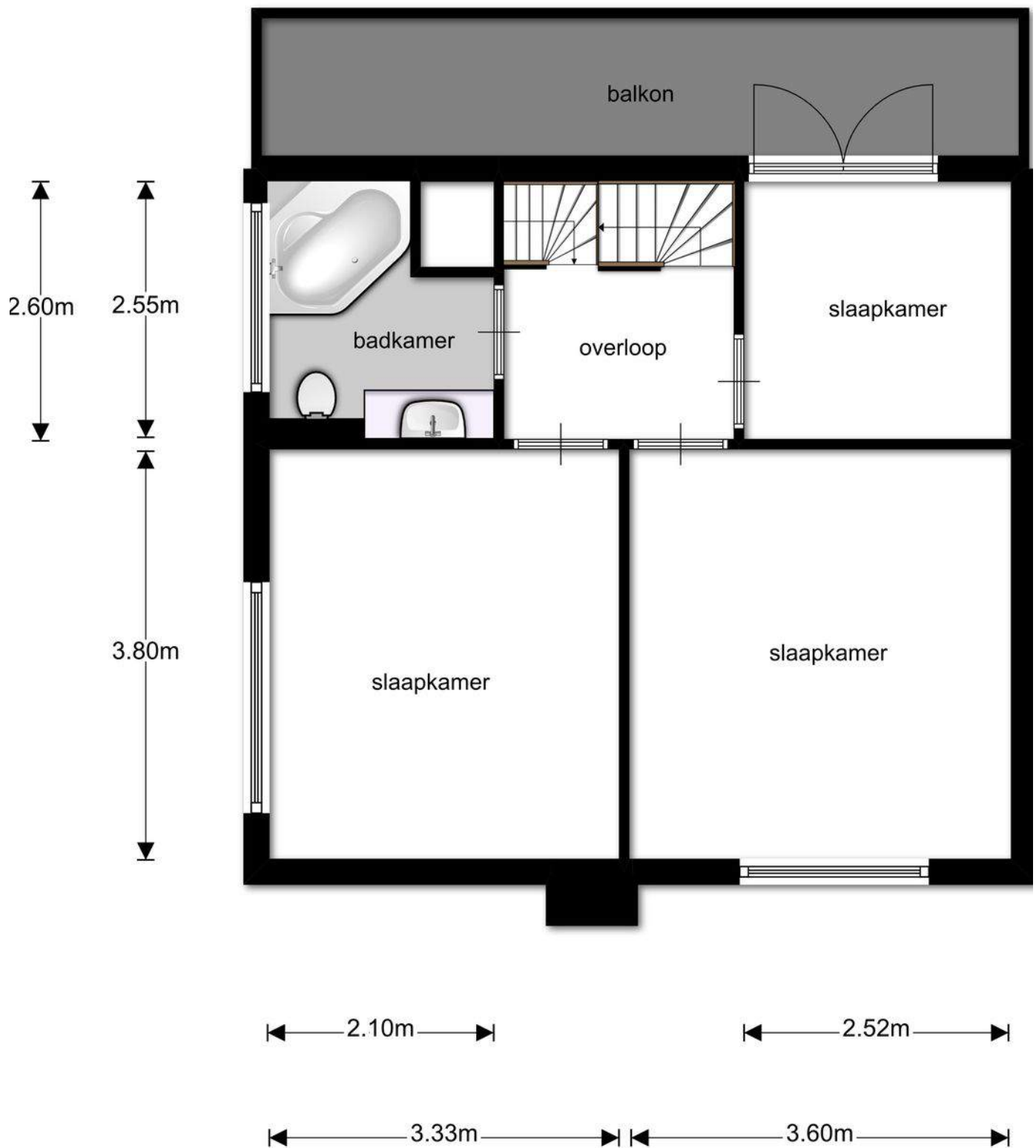




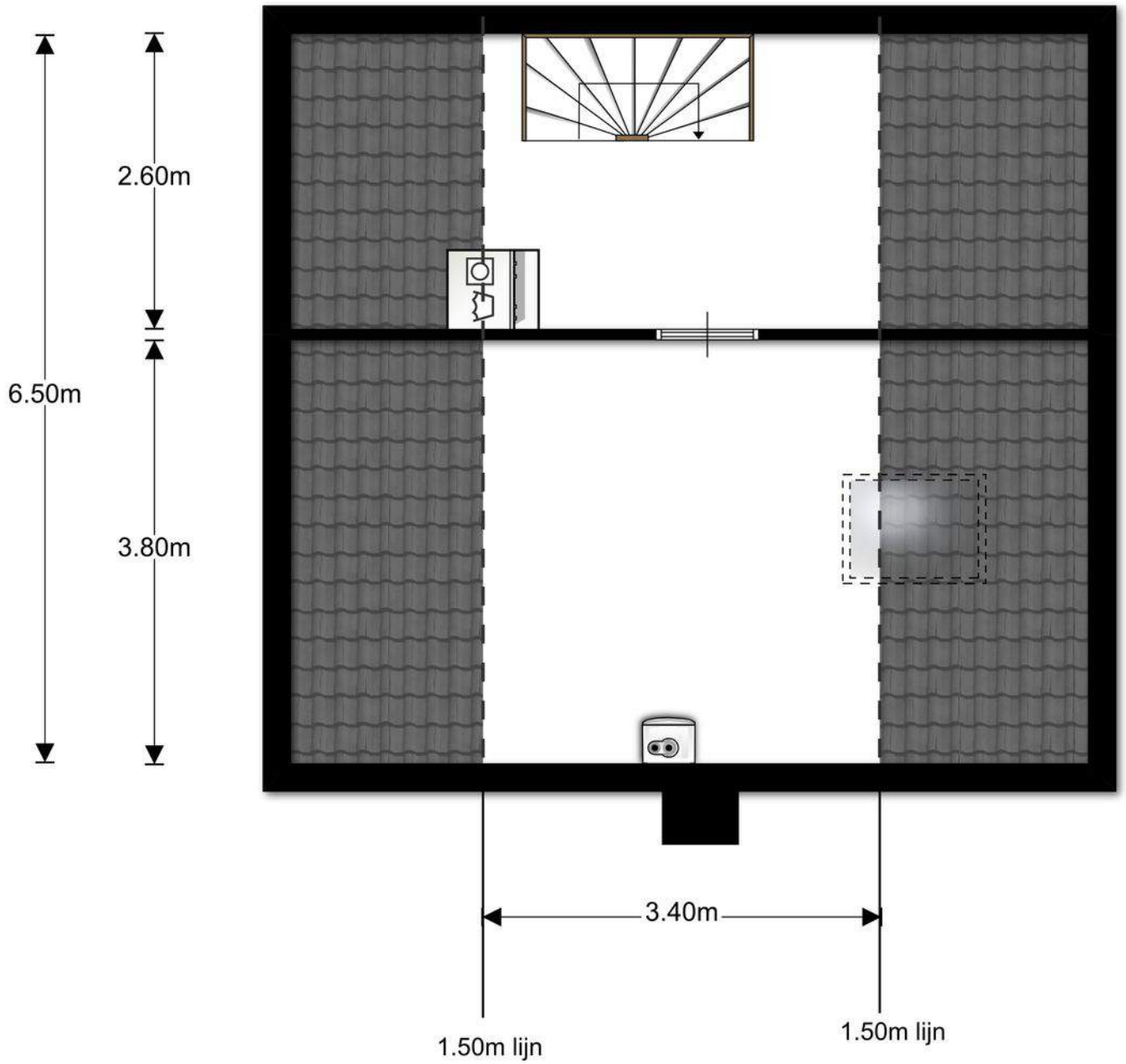
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 22 oktober 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Teteringen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1601</p>	
--	---	---



**BEGANE GROND**



# EERSTE VERDIEPING



**TWEEDE VERDIEPING**



## WONEN IN TETERINGEN

Landelijk wonen maar toch op steenworp afstand van de stad Breda? Geniet van de geneugten van Teteringen!

Teteringen biedt diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportclubs. Het heeft een karakteristieke dorpskern, er heerst een dorpscultuur, er is een grote sociale verbondenheid en een actief verenigingsleven. Niet voor niets wonen hier veel gezinnen en ouderen.

Teteringen is een dorp op Bredaas grondgebied en heeft ca. 5.900 inwoners. Het is gelegen tussen Breda en Oosterhout, aan de rand van bos en heide van Boswachterij Dorst. Het wordt daarnaast omringd door drie andere natuurgebieden: Cadettenkamp, Vuchtpolder en Vrachelse Heide.

Mocht u Teteringen toch uit wensen te gaan is de A27 snel te bereiken.





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
<b>Tuin overige</b>				
voet parasol	X			
<b>Woning</b>				
Brievenbus	X			
Rookmelders	X			
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Vlaggenmast				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			
Losse horren/rolhorren	X			
Rolgordijnen	X			

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Vloerdecoratie</b>				
Plavuizen	X			
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening</b>				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren				X
Thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie				X
<b>Keukenapparatuur</b>				
Koelkast	X			
Gaskookplaat	X			
Vriezer	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
<b>Toilet accessoires</b>				
Wastafelkast	X			
Handdoekenrek	X			
Spiegel + planchet	X			
<b>Badkamer accessoires</b>				
Dispenser	X			

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kranen	X			
<b>Algemeen</b>				
Radiatorafwerking	X			
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			

# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

## Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

## Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

## Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

## Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

## Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

## Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

## Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten per 2024

Vanaf 2024 geldt een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzekeer je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?  
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Breda  
Ginnekenweg 170 4835 NH BREDA  
Tel: 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)**

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 16.500 abonnees en onze eigen Woonspecial die huis-aan-huis wordt bezorgd, weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!









# KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of  
in jouw toekomstige woning!

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

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Ginnekenweg 170  
4835 NH BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Papenvoort 99  
5663 AE GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)