



makelaars
taxateurs o.z.



TETERINGEN | Residentie Azurée 15

076 - 303 3000 | info@zagers.nl
www.zagers.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	120 m ²
Inhoud:	390 m ³
Bouwjaar:	1997
Energie label:	A
Servicekosten:	€ 254,- per maand

- ✓ Ruim 3-kamer hoekappartement met aparte garagebox (19 m²);
- ✓ Dit appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalig appartementencomplex 'Residentie Azurée';
- ✓ Op een uitstekende locatie, centraal gelegen in de dorpskern van Teteringen met om de hoek het Alexanderpark, een groene parkachtige omgeving en ontmoetingsplek voor dorpsbewoners.

Omschrijving

Op een uitstekende locatie, in het hart van het gezellige dorp Teteringen gelegen ruim 3-kamer hoekappartement met aparte garagebox (19 m²). Dit appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalig appartementencomplex 'Residentie Azurée'. Het appartement is centraal gelegen in de dorpskern van Teteringen met om de hoek het Alexanderpark, een groene parkachtige omgeving en ontmoetingsplek voor dorpsbewoners!

LIGGING EN OMGEVING

Het appartement is gelegen in het fraaie appartementencomplex genaamd "Residentie Azuree" in het hart van het gezellige dorp Teteringen met diverse winkels, voorzieningen, sportaccommodaties en het golfpark "De Haenen" in de directe nabijheid. Tevens bevindt zich het stadshart van Breda en Oosterhout op slechts 15 minuten afstand en zijn openbaar vervoer voorzieningen in de directe omgeving aanwezig.

BOUWKWALITEIT

Het complex is traditioneel gebouwd en heeft betonnen verdiepingvloeren hetgeen de geluidsisolatie onderling ten goede komt. Het appartement is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, vloer-, spouwmuurisolatie. Het appartement wordt verwarmd doormiddel van een CV-ketel (Intergas bj. 2013). Het gehele appartement is grotendeels afgewerkt met laminaatvloeren, spachtelputz wandafwerking en spuitwerk plafonds.

GARAGEBOX

Via elektrisch bedienbare poort toegang tot parkeerterrein en de bij het appartement behorende garagebox (ca. 2.91 x 6.36m). Deze garagebox is voorzien van elektra en is toegankelijk via een elektrisch bedienbare stalen kanteldeur.

SERVICEKOSTEN

U wordt als koper automatisch lid van de vereniging van eigenaren. Daarom is goed om te weten dat de vereniging van eigenaren actief en gezond is. De servicekosten bedragen thans € 254,- per maand (incl. garagebox). In de servicekosten zijn o.a. ook de volgende zaken inbegrepen: opstalverzekering, schoonmaakkosten van de algemene ruimten, reservering groot- en klein onderhoud en liftonderhoud.

Indeling

BEGANE GROND

Centrale entree met bellentableau/videofoon, brievenbussen en toegang tot de lift, de trappenhuis en het achtergelegen parkeerterrein.

APPARTEMENT TWEEDE VERDIEPING

De ruime hal/entree met meterkast geeft toegang tot de 2 slaapkamers, badkamer, toiletruimte, inpandige berging/wasruimte en de woonkamer. De royale woonkamer met sfeervolle boogramen (met markiezen) heeft veel natuurlijk lichtinval en biedt toegang tot het balkon middels een schuifpui. Het balkon, met stroomvoorziening en is gelegen op het noorden en biedt vrij uitzicht. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd met een keukeninrichting in hoekopstelling met 5 pits gaskookplaat (SMEG), afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser en volop kastruimte.

Vanuit de hal/entree is bereikbaar;

- Slaapkamer 1 is gelegen aan de galerijzijde, ruim van formaat en voorzien van 2x vaste kast en doorgang naar badkamer;
- Slaapkamer 2 is eveneens gelegen aan de galerijzijde en voorzien van 2x vaste kast;
- Toilet, volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en fonteintje;
- Badkamer, volledig betegeld en uitgevoerd met een douchecabine met glazen deur, tweede toilet, wastafel in meubel met zwevende wandkast, ligbad en ventilatie.





















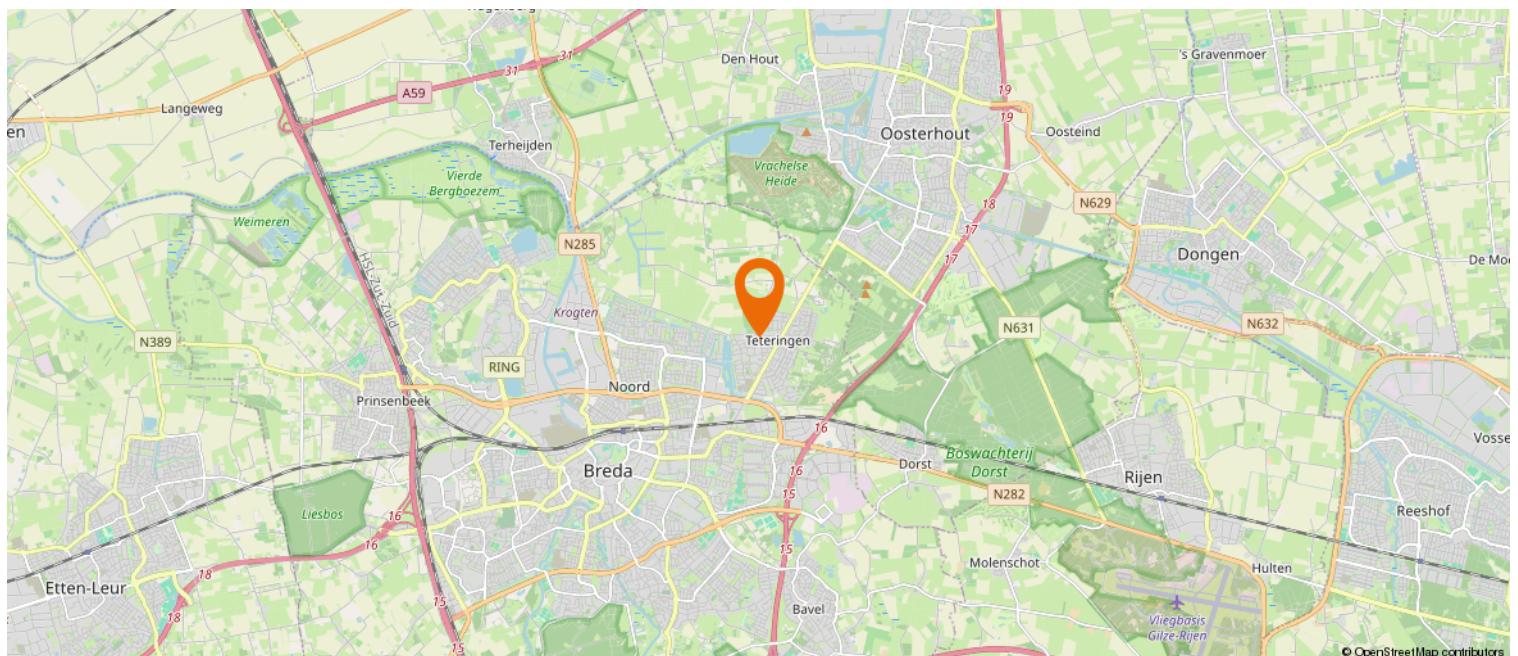
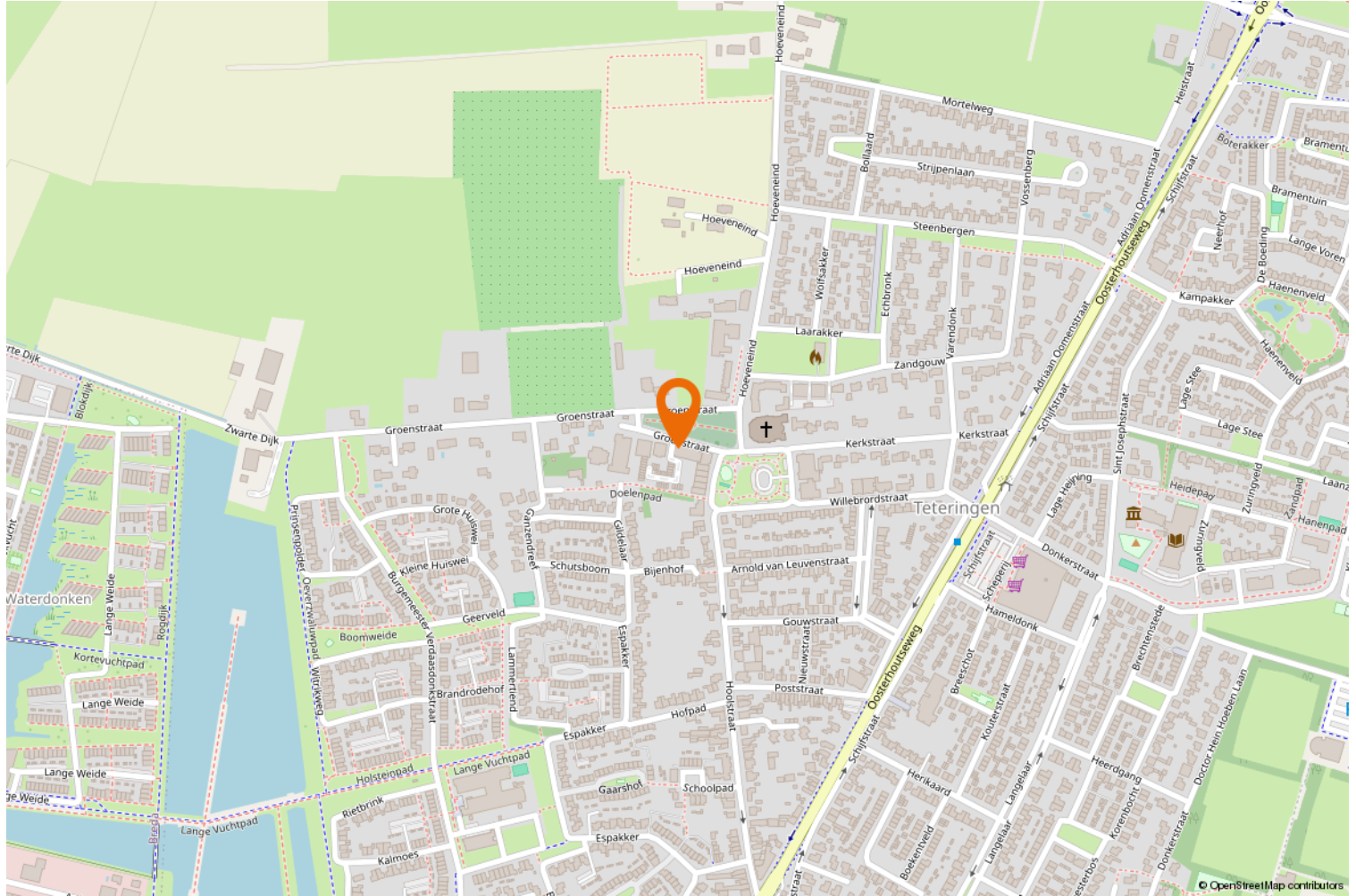








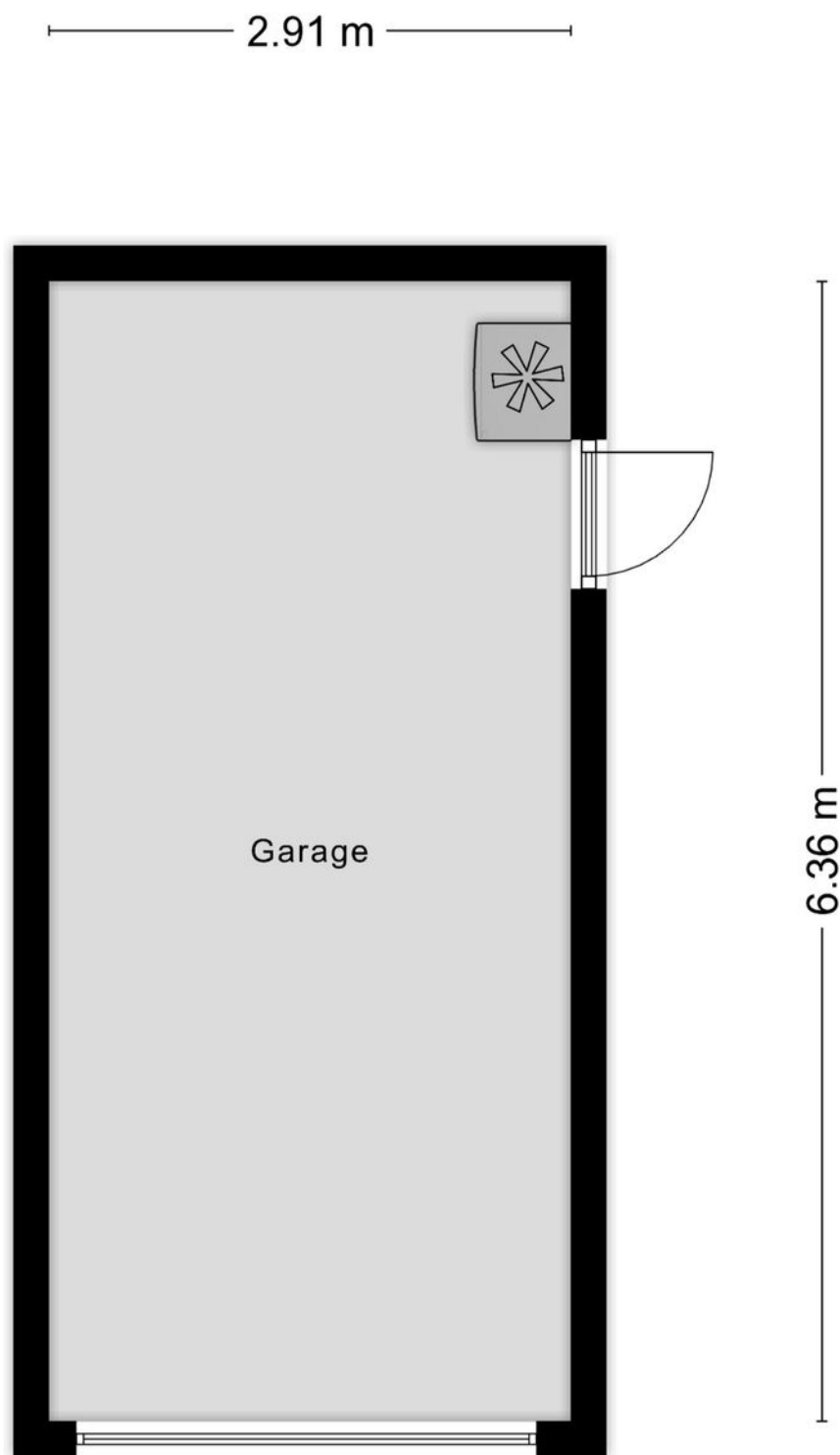
Locatie op de kaart



Appartement



Garage



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in slaapkamer en legplanken in Berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Wonen in Teteringen

Teteringen is een wijk en voormalig kerkdorp in de gemeente Breda. Het is gelegen tussen Breda en Oosterhout. Een van de belangrijkste verkeersaders van Breda naar Oosterhout, de Oosterhoutseweg loopt door Teteringen heen.

Het dorp Teteringen, ligt midden in een landelijk gebied met bossen en polders. Aan de noord- en westzijde, de lage Vugtpolder en het open landbouwgebied. Aan de oostrand, fraaie bos- en heidegebieden. Tal van recreatieve wandel- en fietsroutes leiden langs de vele laantjes en dreven, langs bospaden en over heidevelden. U loopt of fietst in een mum van tijd van huis naar het nabij gelegen natuurgebied "Het Cadettenkamp". Een schitterende aanvulling in de omgeving is de 18-holes golfbaan langs de oostrand van woonwijk "Om de Haenen". Dit is een duurzame buffer tussen dorp en bosgebied. Er zijn diverse voorzieningen waaronder o.a. sportvelden, sporthal, winkels en bushaltes in het dorp. Het centrum van de steden Breda en Oosterhout zijn ook vlot bereikbaar.



Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de

koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn op te vragen via het contactformulier op de website van de NVM of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

De 'kosten koper' bedragen gemiddeld 3% tot 4% van de koopsom. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opstelt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte op <https://www.nvm.nl/hulpbij/taxeren/meetinstructie>

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 410,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.

Heeft u interesse?

Algemeen

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat vorenstaand slechts indicatief is. De gegevens (afmetingen, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

Indien u overeenstemming bereikt over aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt volgens het van toepassing zijnde model van de NVM. Hierin nemen wij standaard op dat de koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de koopsom zoals overeengekomen.

Voor hypotheek en financiering kunnen wij u eveneens van dienst zijn. Het is goed u tevoren te verdiepen in de mogelijkheden en consequenties van hypotheek. Informeer u vrijblijvend naar de mogelijkheden.



Markendaalseweg 329 A1
4811 KB Breda

076 - 303 3000 | info@zagers.nl
www.zagers.nl

