

Arnold van Leuvenstraat 12, 4847 RH Teteringen

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

Arnold van Leuvenstraat 12, 4847 RH Teteringen

Sfeervolle, instapklare hoekwoning met multifunctioneel bijgebouw en zonnige tuin in hartje Teteringen!

Welkom in deze prachtig gerenoveerde en fors uitgebouwde hoekwoning met praktijkruimte, gelegen in het geliefde en groene Teteringen! Deze instapklare woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een uitstekende manier. De afgelopen jaren is de woning grondig verbouwd en gemoderniseerd, met oog voor detail en kwaliteit.

Een groot pluspunt is het energielabel A – een bewijs van de duurzame verbeteringen die zijn doorgevoerd. Dit betekent niet alleen comfortabel wonen, maar ook een lagere energierekening. Daarnaast beschikt de woning over een fraai aangelegde, diepe achtertuin op het zonnige zuiden. Hier geniet je van rust, privacy en volop zon, ideaal voor tuinliefhebbers of gezellige avonden buiten. Ook bijzonder is het multifunctionele bijgebouw van 24m² in de tuin, dat momenteel dienstdoet als kapsalon. Deze ruimte leent zich uitstekend voor werken aan huis, een praktijkruimte, hobbyruimte of gastenverblijf.

Woonoppervlakte: 123 m²

Multifunctioneel bijgebouw: 24m²

Bouwjaar: 1959

Perceeloppervlakte: 301m²

Energielabel A

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal voorzien van een PVC visgraatvloer, strak gestuukte wanden en stucwerkplafond met inbouwspots. Middels recent gerenoveerde trapopgang toegang tot de 1e verdieping.

Ruime trapkast met verdeelpunt vloerverwarming en nog een extra ruime proviandkast (voormalige toiletruimte).

Gemoderniseerde toiletruimte met idem vloer, beton cire wandafwerking, vrijhangend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal toegang tot de prachtige, uitgebouwde woonkamer met luxe keuken voorzien van eiland.

De woonkamer is volledig voorzien van PVC visgraatvloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafond (met inbouwspots) en voorzien van airconditioning (Toshiba 2024). De woonkamer staat in open verbinding met de luxe uitgebouwde keuken.

Moderne open keuken met spoeleiland en rechte opstelling. Deze fraaie keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse kastruimte, lades en inbouwapparatuur. Het spoeleiland is o.a. voorzien van een RVS spoelbak, close-in-boiler, vaatwasser, wijnklimaatkast, diverse opbergkasten en een gezellige barfunctie. De rechte opstelling is voorzien van een 6-tal praktische opbergglades, extra werkblad met een inductiekookplaat v.v. afzuigkap, beton cire achterwand, inbouwkoelkast, inbouwvriezer en een ingebouwde combi oven/magnetron.

Middels een dubbele aluminium schuifpui is de op het zuiden gesitueerde achtertuin te bereiken.

1E VERDIEPING

Ruime overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 2 ruime slaapkamers, moderne badkamer en praktische waskamer.

Slaapkamer I gelegen aan de voorzijde, voorzien van een nette laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafond.

Slaapkamer II gelegen aan de achterzijde met idem afwerking.

Moderne, luxe badkamer met dubbel wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, designradiator, ligbad met ingebouwde kranen en handdouche, vrijhangend toilet en een heerlijke ruime inloofdouche met regendouche, handdouche met thermostaatkraan. Tevens is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.

Praktische waskamer gelegen aan de voorzijde (voorheen badkamer) met nette tegelvloer, gestuukte wanden en plafond en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur (aparte groepen).

2E VERDIEPING

Praktische voorzolder met nette laminaatvloer, bergruimte achter de knieschotten zowel aan de voor als achterzijde, dakkapel aan de achterzijde en inbouwkast met opstelling combi cv-ketel (Interegas HRE, 2017).

Fraaie en ruime slaapkamer III met dakkapel aan de voor- en achterzijde, keurig afgewerkt met nette laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafond, airconditioning en strak wastafelmeubel.

TUIN

Heerlijke en diepe tuin gesitueerd op het zuiden met mooie overkapping, 2 terrassen, kunstgras, border met vaste beplanting, achterom en multifunctioneel bijgebouw / praktijkruimte.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Volledig geïsoleerd bijgebouw (24m²) met airconditioning (verwarming - koeling), eigen toiletruimte, eigen meterkast en praktische pantry met RVS spoelbak en 30 liter boiler voor warm water. De afwerking is van een hoog niveau met een mooi PVC vloer en strak gestuukte wanden. Deze zeer multifunctionele ruimte is momenteel in gebruik als kapsalon maar is voor meerdere doeleinden geschikt, denk hierbij aan een kantoor aan huis, een (wo)man-cave, gastenverblijf of hobbyruimte.

BERGING

Aangebouwde berging van ca. 9m² met toegang tot achterom middels rolluik.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is voorzien van een energielabel A;
- Zowel het hoofddak, dak van de aanbouw, de spouwmuur en de vloer zijn nageïsoleerd;
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en/of HR++ beglazing (dakkapellen en pui aanbouw
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- De woning is vanaf 2020 volledig gemoderniseerd inclusief vervangen van alle elektra, het leidingwerk, riolering ed.;
- De woning is over de volle breedte uitgebouwd;
- De zolderverdieping is uitgebreid door middel van een dakkapel aan de voorzijde en een dakkapel over de volle breedte aan de achterzijde;
- In 2021 is er achter in de tuin een multifunctioneel bijgebouw geplaatst wat momenteel dienst doet als kapsalon;
- De keuken en badkamer zijn in 2021 geplaatst;
- De woonkamer, zolderslaapkamer en bijgebouw zijn voorzien van airconditioning
- Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN OMGEVING

De woning is gesitueerd nabij de basisschool, openbaar vervoer, speelvoorzieningen, sportvelden en ligt op zeer korte afstand van uitvalswegen, de Teteringse bossen en het Cadetten kamp. Het centrum van Breda is op 15 minuten fietsafstand en via een directe busverbinding is het station binnen 10 minuten bereikbaar.

Teteringen is een gezellig dorp met vele voorzieningen en ligt midden in een landelijk gebied met bossen en polders. Aan de noord- en westzijde, de lage Vuchtpolder en het open landbouwgebied. Aan de oostrand, fraaie bos- en heidegebieden. Tal van recreatieve wandel- en fietsroutes (mountainbike) leiden langs de vele laantjes en bospaden.

Verder kent Teteringen een 18-holes golfbaan langs de oostrand van woonwijk "Om de Haenen". Alle overige voorzieningen waaronder o.a. sportvelden, sporthal, winkels en bushalte liggen op loopafstand van de woning. Het centrum van de steden Breda en Oosterhout liggen ook op korte fietsafstand. Het pand ligt verder vlakbij speelvoorzieningen, basisscholen en sportfaciliteiten (tennis, hockey, voetbal).

KOOPOVEREENKOMST

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 419 m ³
Perceel oppervlakte	: 301 m ²
Woonoppervlakte	: 123 m ² & 24 m ² (multifunctioneel bijgebouw)
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 92 m ²
Garage	: Stenen berging in de tuin.
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Arnold van Leuvenstraat 12
4847 RH TETERINGEN



















































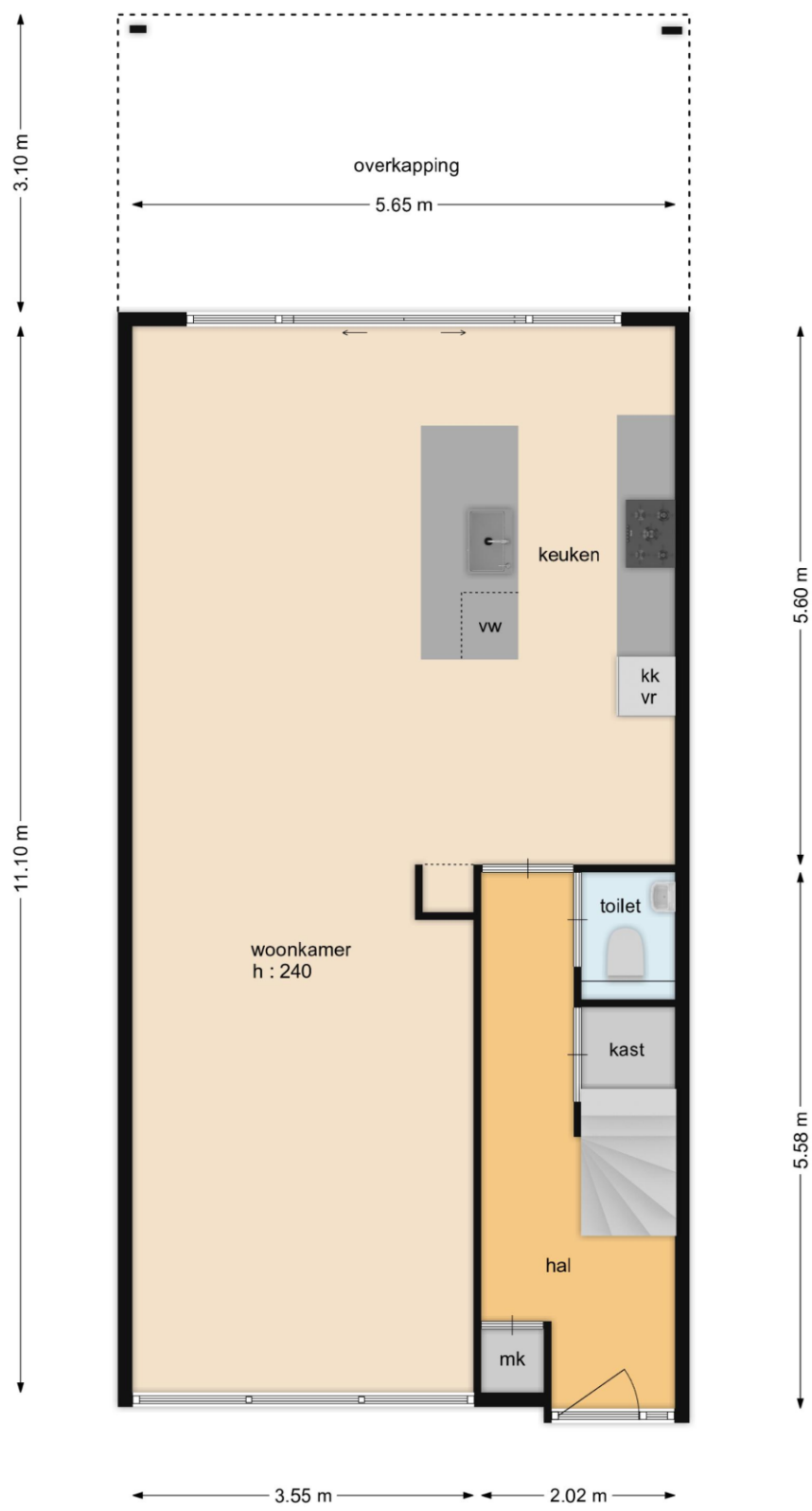








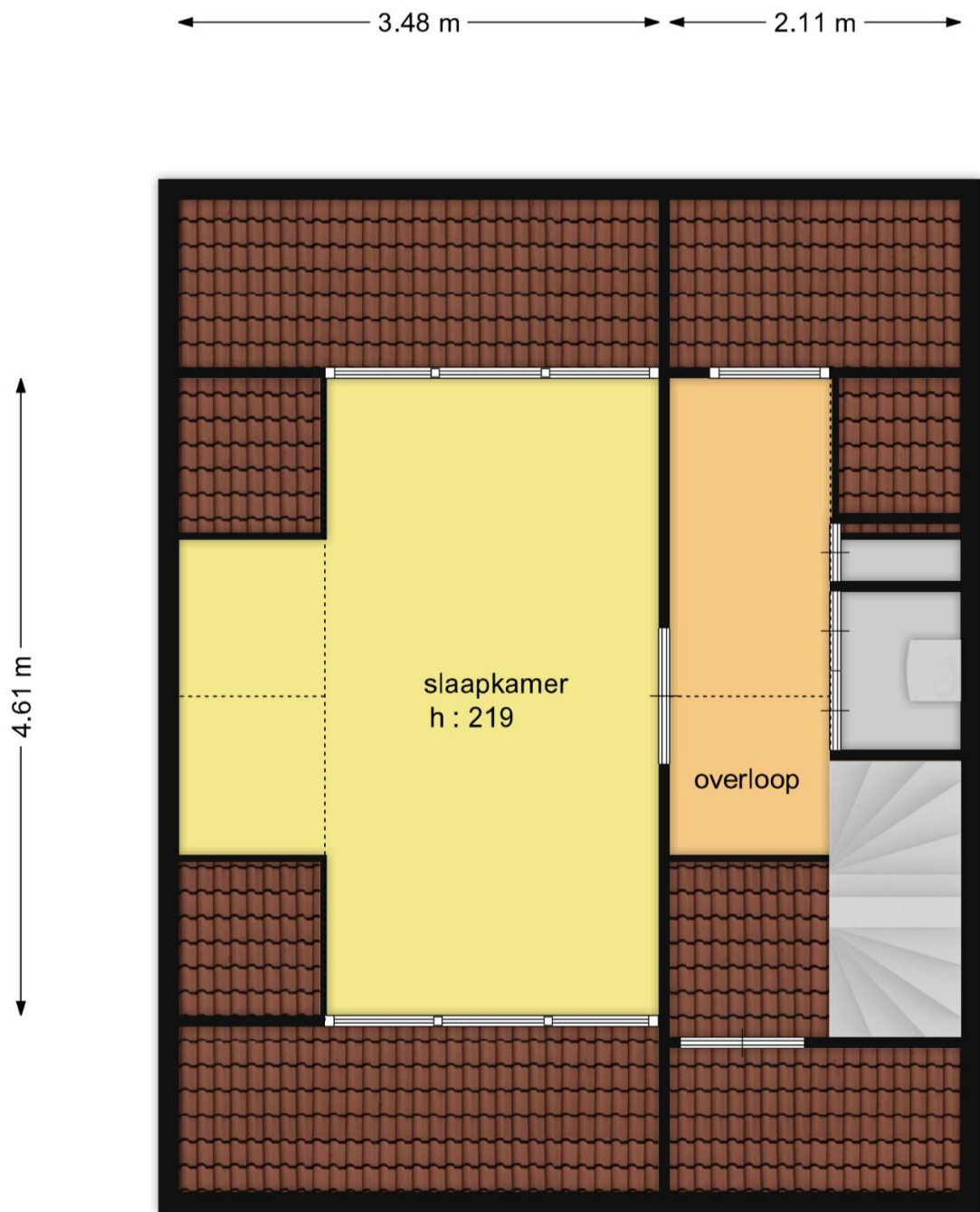
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

