Arnold van Leuvenstraat 1 A, 4847 RG Teteringen

Vraagprijs € 475.000,- 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 1 A, 4847 RG Teteringen

Instapklare hoekwoning met eigen oprit, ruime tuin en energielabel A – ideaal voor starters en jonge gezinnen!
Ben je op zoek naar een moderne, verzorgde woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze ruime hoekwoning precies wat je zoekt! Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, met alle voorzieningen binnen handbereik, is dit een perfecte plek om je (gezins)leven te starten.

Bouwjaar: 1959
Woonoppervlakte ca. 100 m²
Perceeloppervlakte: 235m²
Inhoud: 297m³
Energielabel A
Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Stap binnen via de nette entree/hal met een vernieuwde meterkast (maar liefst 12 groepen en 3 aardlekschakelaars), een praktische trapkast en een moderne, geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

De ruime en lichte woonkamer straalt comfort en gezelligheid uit. De nette laminaatvloer, spachtelputz wanden en het strak gestuukte plafond zorgen voor een verzorgde uitstraling. Dankzij de open verbinding met de keuken geniet je van een ruimtelijk gevoel en een fijne indeling.

De moderne keuken in hoekopstelling is een genot voor iedere kookliefhebber. Voorzien van diverse onder- en bovenkasten én hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een Siemens vaatwasser, koelkast, combi oven/magnetron, aparte oven en een AEG inductiekookplaat met afzuigkap. Alles wat je nodig hebt voor dagelijks gemak én culinaire inspiratie!

Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in – ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige barbecue op zomeravonden.

1E VERDIEPING

Via de overloop met nette laminaatvloer en praktische inbouwkast is er toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. De trapopgang naar de tweede verdieping is eveneens vanuit de overloop bereikbaar.

Slaapkamer I (ca. 3.56x2.98m) gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer II (ca. 4.12x3.56/2.97m) gelegen aan de achterzijde met idem afwerking en houten kozijnen.

De moderne badkamer (ca. 2.62 x 2.99 m) is een ware eyecatcher: geheel betegeld en uitgerust met een royale inloopdouche, ligbad, een stijlvol dubbel wastafelmeubel met spiegel, zwevend toilet en mechanische ventilatie – een luxe ruimte om heerlijk te ontspannen.

Tot slot is er een praktische wasruimte aan de voorzijde, voorzien van een tegelvloer, gestuukte wanden en de aansluitingen voor wasapparatuur. Een efficiënte plek om het huishouden soepel te laten verlopen.

2E VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden en is slim ingedeeld. Via de voorzolder met dakraam is er toegang tot een handige berging aan de voorzijde, een vaste kast met de opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2019) en ruimte voor de omvormer – praktisch en netjes weggewerkt.

De ruime slaapkamer III (ca. 3.64 x 3.16 m) is een fijne, lichte kamer dankzij het grote dakraam aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde. De kamer is keurig afgewerkt met een moderne laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond, en beschikt bovendien over extra bergruimte aan de voorzijde. Een ideale plek voor een tienerkamer, werkkamer of logeerruimte!

TUIN

De achtertuin is met ca. 20 meter diepte een absolute verrassing. Deze keurig verzorgde tuin biedt volop ruimte en groen, met een fraaie indeling die zowel rust als sfeer uitstraalt. Centraal ligt een grote vijver die direct de aandacht trekt, omgeven door een prachtige mix van vaste beplanting, een bloeiende Japanse sierkers en een beeldschone Magnolia.

Er zijn meerdere terrassen, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw – ondanks de ligging op het noorden, zorgt de diepte van de tuin voor optimaal zonlicht. Achterin bevinden zich twee praktische bergingen, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair of gereedschap.
Via een poort aan de voorzijde is de tuin ook direct bereikbaar vanaf de oprit, wat zorgt voor extra gemak.

BIJZONDERHEDEN

Volledig instapklare hoekwoning
Eigen oprit
Ruime, diepe tuin met stenen berging en achterom
3 royale slaapkamers
Moderne keuken en badkamer
Energielabel A (o.a. dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en 8 zonnepanelen)
Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt
Ideaal voor starters en jonge gezinnen
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	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 297 m^3
Perceel oppervlakte	: 235 m^2
Woonoppervlakte	: Ca. 100 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 138 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

Arnold van Leuvenstraat 1 A
4847 RG TETERINGEN

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

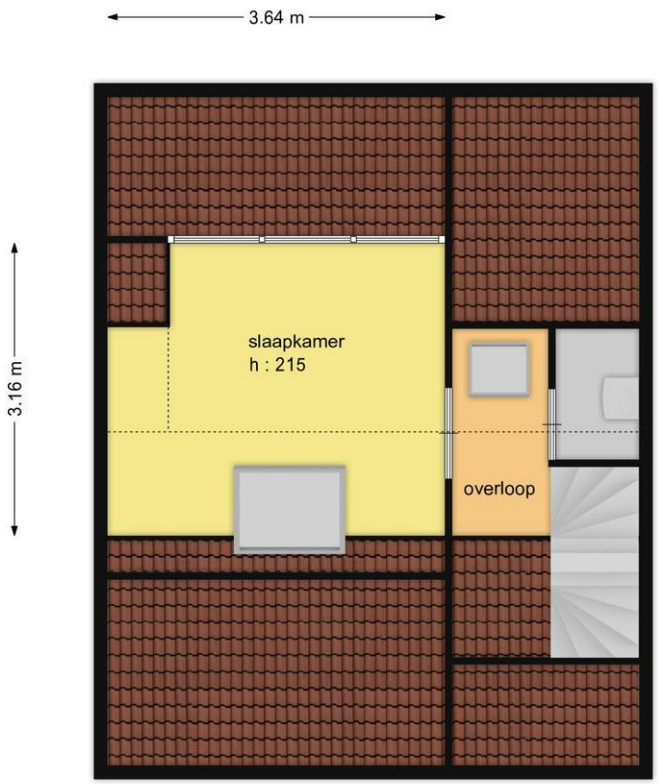
NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

Plattegrond

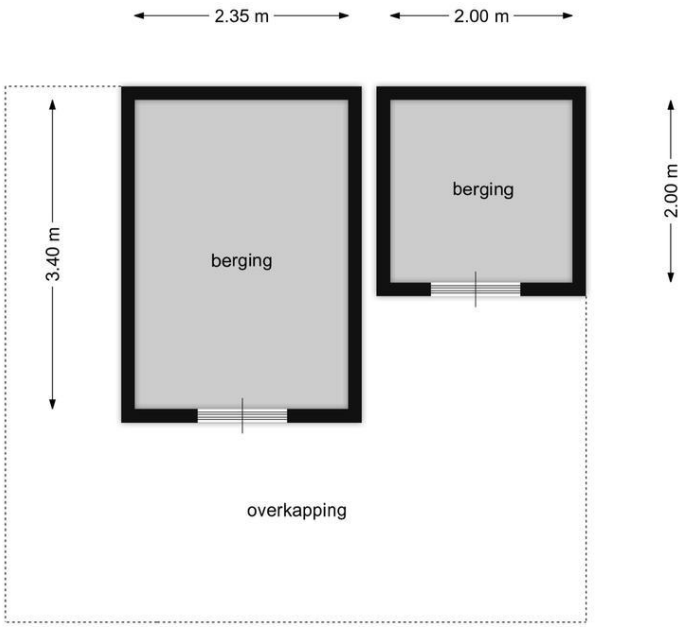
Plattegrond



NVM

CHARLES
NAGELKERKE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



NVM

CHARLES NAGELKERKE MAKELAARDIJ