

Arnold van Leuvenstraat 7, 4847 RG Teteringen

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Arnold van Leuvenstraat 7, 4847 RG Teteringen

Ruimte, potentie én een heerlijke diepe tuin – deze eindwoning heeft het allemaal!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met maar liefst 4 slaapkamers, een diepe zonnige achtertuin én een grote multifunctionele berging/garage? Dan is dit jouw kans! Deze nette eindwoning is keurig onderhouden en verduurzaamd (energielabel B), met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak verder te moderniseren.

Bouwjaar 1959

Woonoppervlakte: 102m²

Perceeloppervlakte: 264m²

Grote berging: 32m²

Inhoud: 351m³

Energielabel B

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang en een praktische voorraadkast onder de trap. Hier bevindt zich ook de deels betegelde toiletruimte.

De lichte woonkamer voelt direct prettig aan dankzij de grote raampartijen en is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in — ideaal voor binnen-buiten leven.

De dichte keuken (2021) is modern en compleet uitgerust met een 6-pits Smeg gasfornuis met grote oven, afzuigkap, vaatwasser en een RVS spoelbak. Daarnaast is er volop kastruimte én een vaste kastenwand met inbouw koelkast en vriezer. De wasmachine is netjes weggewerkt in een kast. Ook vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin.

1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer, plus een vaste trap naar de zolder.

Slaapkamer I ca. 3.60x2.91m (voorzijde) met elektrische screens

Slaapkamer II ca. 2.05x2.10m (achterzijde)

Ruime hoofdslaapkamer III ca. 4.14x3.00m (achterzijde)

Alle kamers zijn netjes afgewerkt met laminaat en gestuukte wanden.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel en een comfortabele inloopdouche met regen- en handdouche.

2E VERDIEPING

Hier vind je de verrassend ruime vierde slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel (2021) is dit een volwaardige, lichte verdieping. Daarnaast is er extra bergruimte achter de knieschotten en kastruimte aanwezig. Ook de CV-installatie (Intergas, 2013) bevindt zich hier.

TUIN EN GARAGE

De circa 18 meter diepe achtertuin (inclusief garage) is een absolute eyecatcher. Fraai aangelegd met sierbestrating, groenborders en vaste beplanting, én voorzien van een gezellige houten overkapping met vlonderterras — dé plek voor lange zomeravonden.

Achterin de tuin bevindt zich de royale berging/garage van circa 32 m². Deze ruimte is voorzien van dubbele garagedeuren én een aparte loopdeur en biedt verrassend veel mogelijkheden. Ideaal voor opslag of hobbygebruik, maar denk ook aan het realiseren van een praktijkruimte, kantoor aan huis of atelier — vergelijkbare woningen hebben deze ruimte al succesvol getransformeerd.

Hoewel de garage minder geschikt is voor dagelijks autogebruik vanwege de bereikbaarheid, is deze perfect voor bijvoorbeeld een motorliefhebber of als veelzijdige werkruimte.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime eindwoning met veel privacy
- Diepe, sfeervolle achtertuin (ca. 18 meter)
- Grote berging/garage (ca. 32 m²) met volop mogelijkheden
- Energielabel B (verduurzaamd)
- Kunststof kozijnen met HR-beglazing
- Dak- en spouwmuurisolatie
- 9 zonnepanelen (2021)
- Aanvaarding in overleg (indicatie: medio augustus)

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.

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 351 m ³
Perceel oppervlakte	: 264 m ²
Woonoppervlakte	: 102 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 135 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 32 m ² (570 bij 555 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas Kombi Kompakt HRE (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Arnold van Leuvenstraat 7
4847 RG TETERINGEN





































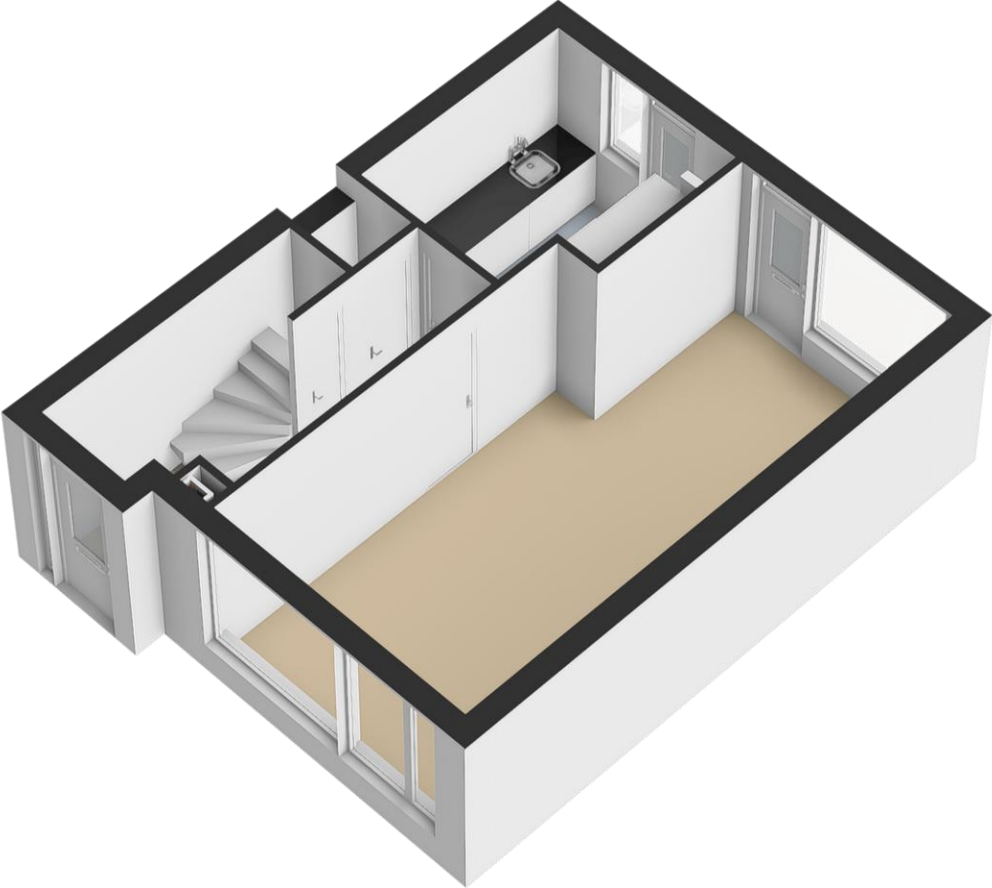


Plattegrond

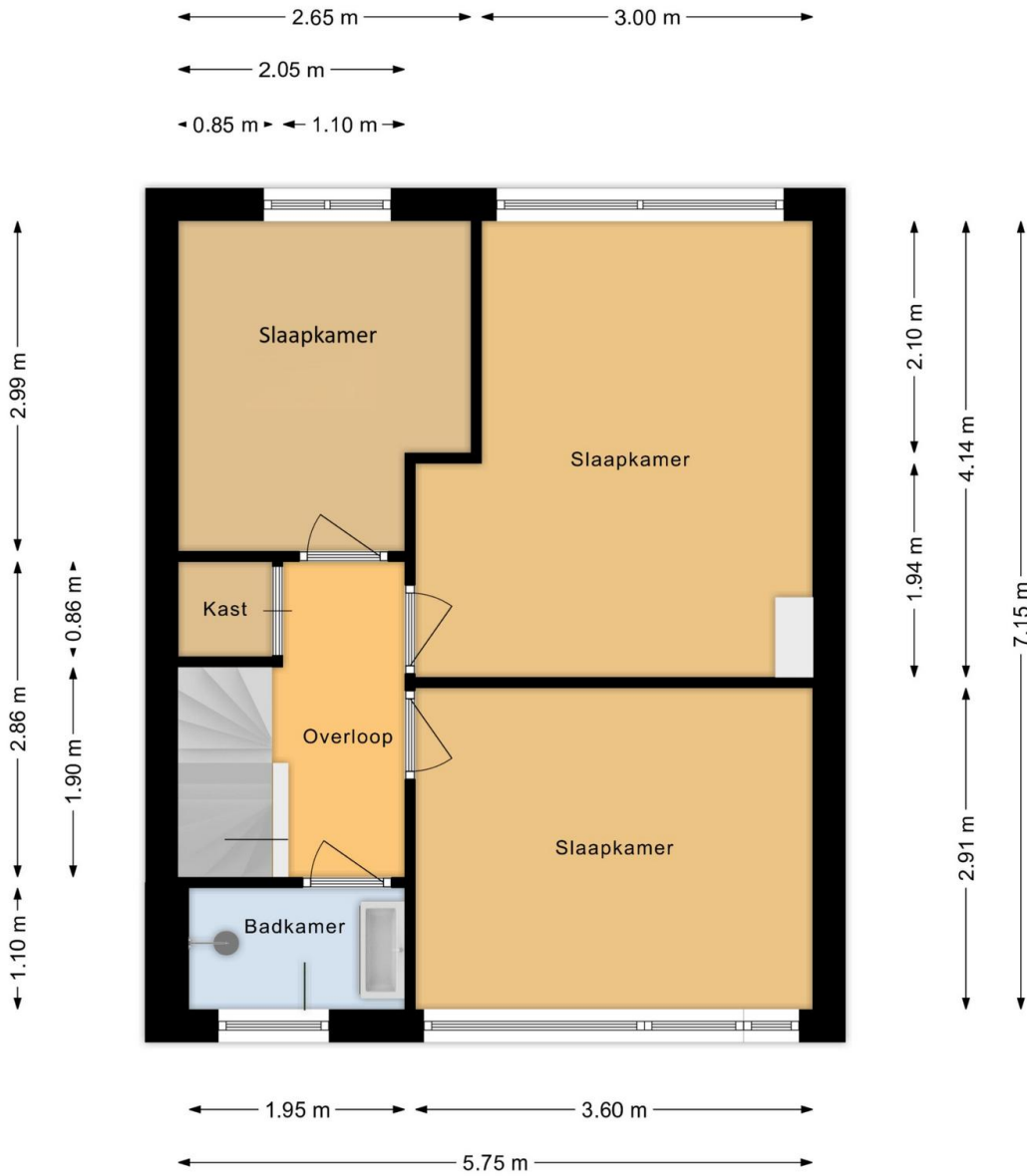


**Arnold van Leuvenstraat 7, Teteringen
Begane grond**

Plattegrond

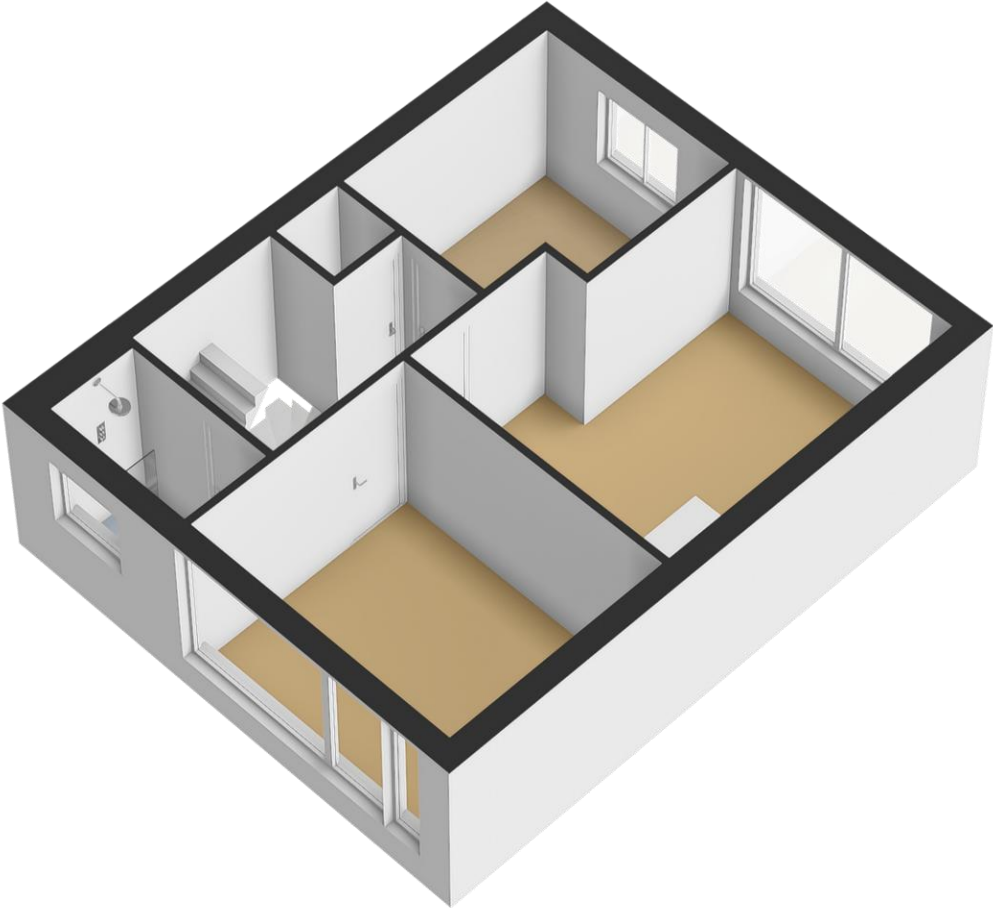


Plattegrond

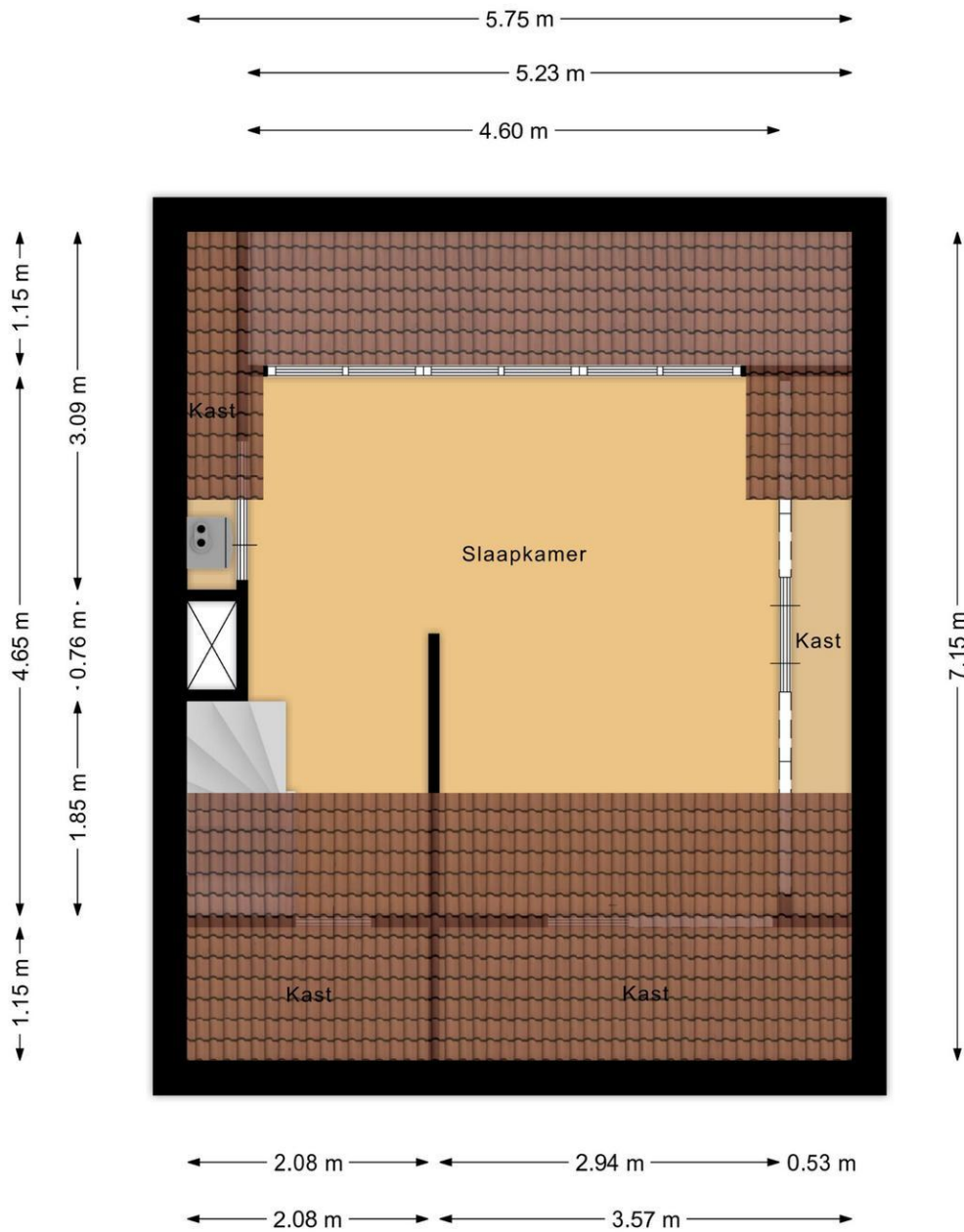


Arnold van Leuvenstraat 7, Teteringen
Eerste verdieping

Plattegrond



Plattegrond

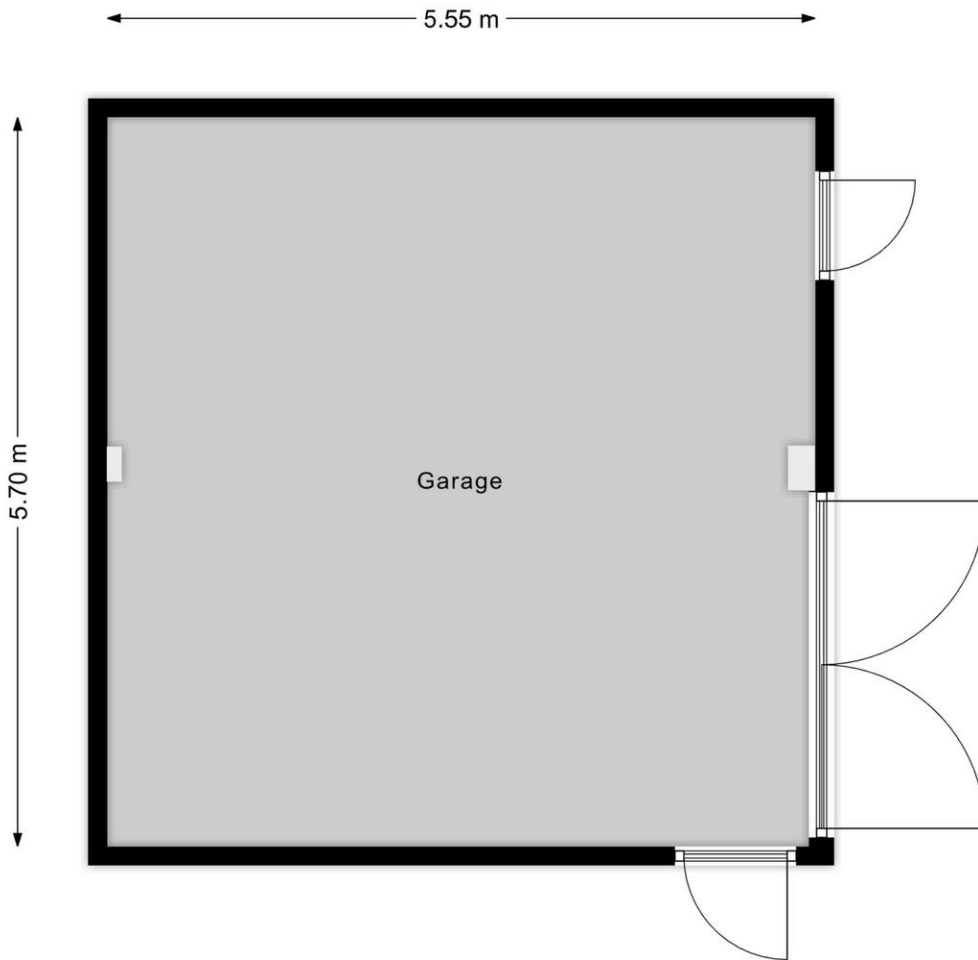


**Arnold van Leuvenstraat 7, Teteringen
Tweede verdieping**

Plattegrond



Plattegrond



**Arnold van Leuvenstraat 7, Teteringen
Garage**

Plattegrond

