



**Gildelaar 16, 4847 HW Teteringen**  
**Vraagprijs € 675.000,- k.k.**



Charles Nagelkerke Makelaardij  
Mauritsstraat 3  
4811 EN, BREDA  
Tel: 076-5656750  
E-mail: [info@makelaarinbreda.nl](mailto:info@makelaarinbreda.nl)  
[www.makelaarinbreda.nl](http://www.makelaarinbreda.nl)

# Omschrijving

**Comfortabel wonen op een rustige locatie met ruimte, duurzaamheid en een heerlijke tuin!**

**Deze uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning biedt alles wat je zoekt in een fijne gezinswoning: een rustige ligging, een verzorgde staat van onderhoud en verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Met energielabel A, 13 zonnepanelen en goede isolatie woon je hier bovendien energiezuinig en toekomstbestendig. De woning beschikt over vier slaapkamers, een inpandige garage met praktische bergzolder en een ruime oprit met laadpaal. De fraai aangelegde achtertuin ligt heerlijk vrij en biedt volop privacy en groen uitzicht — een plek waar je echt tot rust komt. Gelegen aan een autoluw en kindvriendelijk hofje is dit een ideale woonomgeving voor wie comfortabel en rustig wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid.**

**Bouwjaar 1990**

**Woonoppervlakte 153m<sup>2</sup>**

**Garage: 16m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte 277m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 602m<sup>3</sup>**

**Energielabel A**

**Aanvaarding in overleg**

## INDELING

### BEGANE GROND

De ruime entree/hal verwelkomt je met een nette laminaatvloer, een vernieuwde en uitgebreide meterkast en een praktische inbouwkast met garderobe.

De uitgebouwde L-vormige woonkamer is heerlijk ruim en licht, afgewerkt met een nette laminaatvloer en spachtelputz wand- en plafondafwerking. Dankzij de uitbouw over de volle breedte (2006) geniet je hier van extra leefruimte. Via de openslaande tuindeuren sta je direct in de fraai aangelegde achtertuin. Vanuit de woonkamer bereik je de woonkeuken en een tussenhal met toiletruimte, garderobe en toegang tot de garage.

De gezellige woonkeuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, inductiekookplaat (2025) met afzuigkap, vaatwasser, vriezer en combi oven/magnetron.

De tussenhal beschikt over een tegelvloer, garderobe en toegang tot de moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit hier bereik je ook de inpandige garage.

De ruime garage is keurig afgewerkt en voorzien van een betonvloer, elektra, een keukenblok en nieuwe openslaande garagedeuren naar de oprit. Via een losse trap is de grote bergzolder met dakraam bereikbaar — ideaal voor extra opslag.



## 1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer, evenals de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (voorzijde)

Slaapkamer II (achterzijde)

Slaapkamer III (voorzijde, met extra zijraam)

Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met laminaat en spachtelputz wanden en plafonds.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een stijlvol wastafelmeubel, designradiator en een zwevend toilet.

## 2E VERDIEPING

De ruime voorzolder beschikt over een dakraam, de opstelling van de combi CV-ketel (Nefit, 2020) en de wasmachine-aansluiting.

De vierde slaapkamer is een volwaardige ruimte met groot dakraam, bergruimte achter de knieschotten en een praktische inbouwkast.

## TUIN

De achtertuin is een absolute blikvanger: fraai aangelegd en heerlijk vrij gelegen met uitzicht op groen. Je vindt hier een groot terras met sierbestrating en vlonders, vaste beplanting, stenen borders en onderhoudsvriendelijk kunstgras.

De sfeervolle houten overkapping met vlonderterras en elektra maakt dit dé plek om te ontspannen en te genieten. Daarnaast is de tuin voorzien van een elektrisch zonnescherm, extra elektrapunten en een buitenkraan.

## BIJZONDERHEDEN:

Uitstekend onderhouden woning

Uitgebouwd over de volle breedte (2006)

Energielabel A , 13 zonnepanelen

4 volwaardige slaapkamers

Deels kunststof en deels houten kozijnen volledig voorzien van dubbele en HR+ beglazing

Inpandige garage met grote bergzolder

Ruime oprit met laadpaal (1-fase)

Vrij gelegen achtertuin met veel privacy en groen uitzicht

Mogelijkheid tot vergroten zolder middels dakkapel

Aanvaarding in overleg



## LIGGING EN LOCATIE

De woning is gesitueerd aan een autoluwe straat nabij twee basisscholen en speelvoorzieningen. Verder ligt het op zeer korte afstand van uitvalswegen, de Lage Vucht Polder, Teteringse bossen en het Cadetten kamp. Het centrum van Breda is op 15 minuten fietsafstand en via een directe busverbinding is het station binnen 6 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 de Waterakkers, 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 € 675.000,- k.k.**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 675.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 602 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 277 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 153 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 118 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen 14 m <sup>2</sup> (448 bij 318 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

## Locatie

Gildelaar 16  
4847 HW TETERINGEN













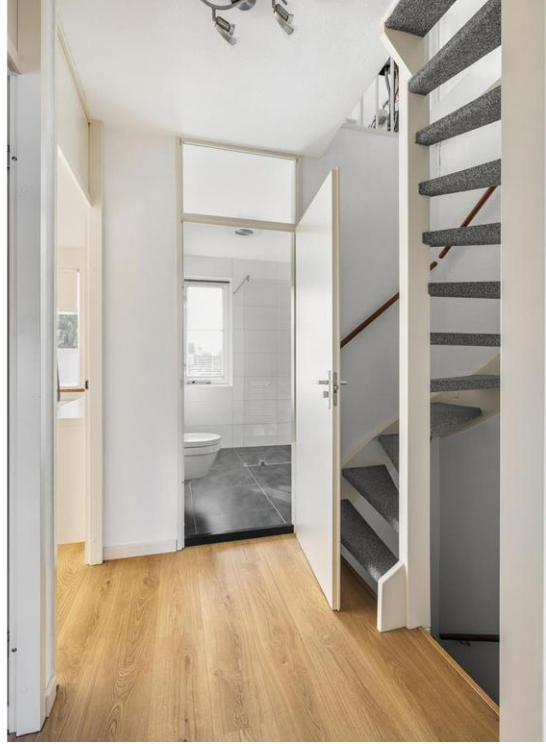
































# Plattegrond

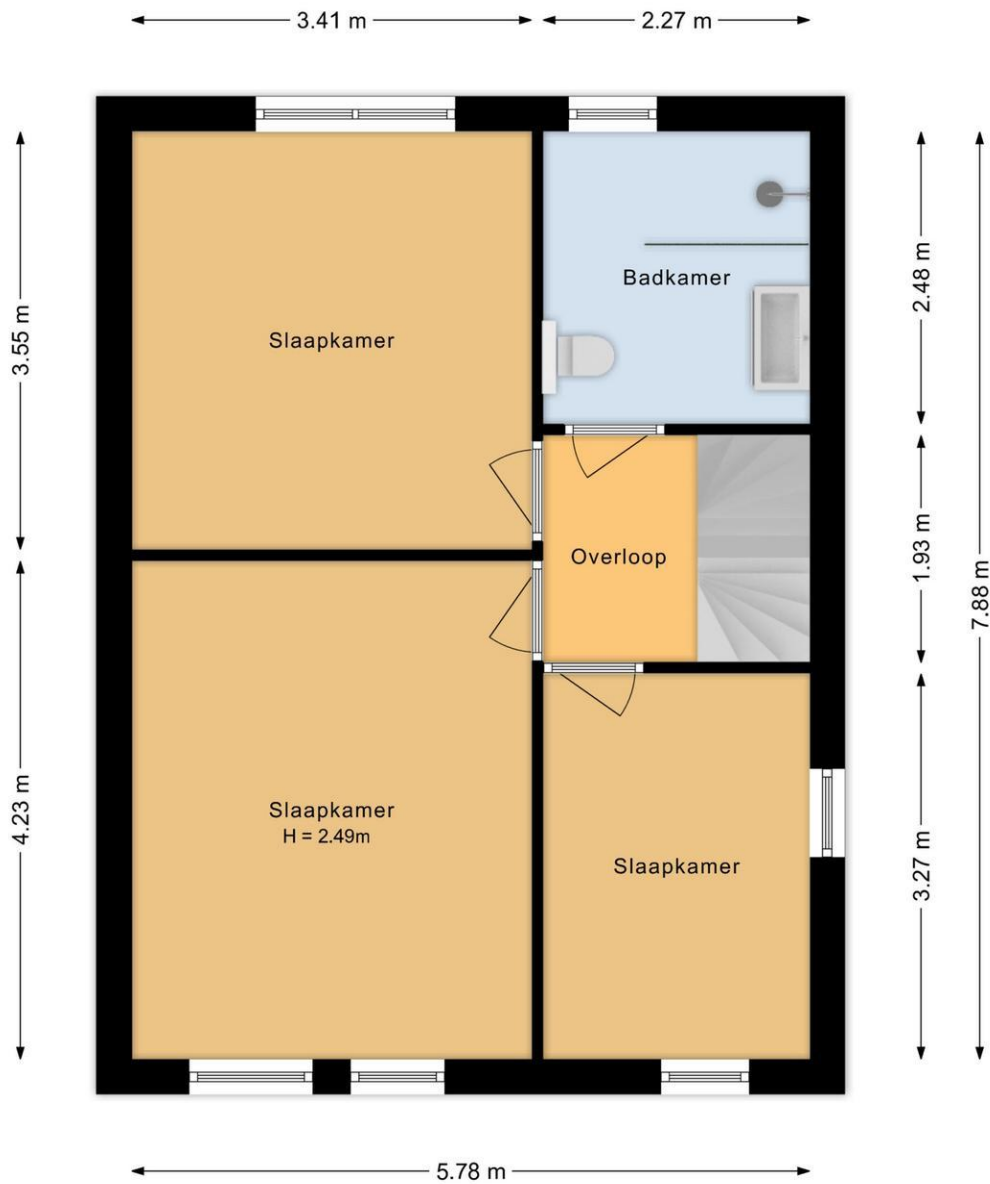


**Gildelaar 16, Teteringen**  
**Begane grond**

# Plattegrond

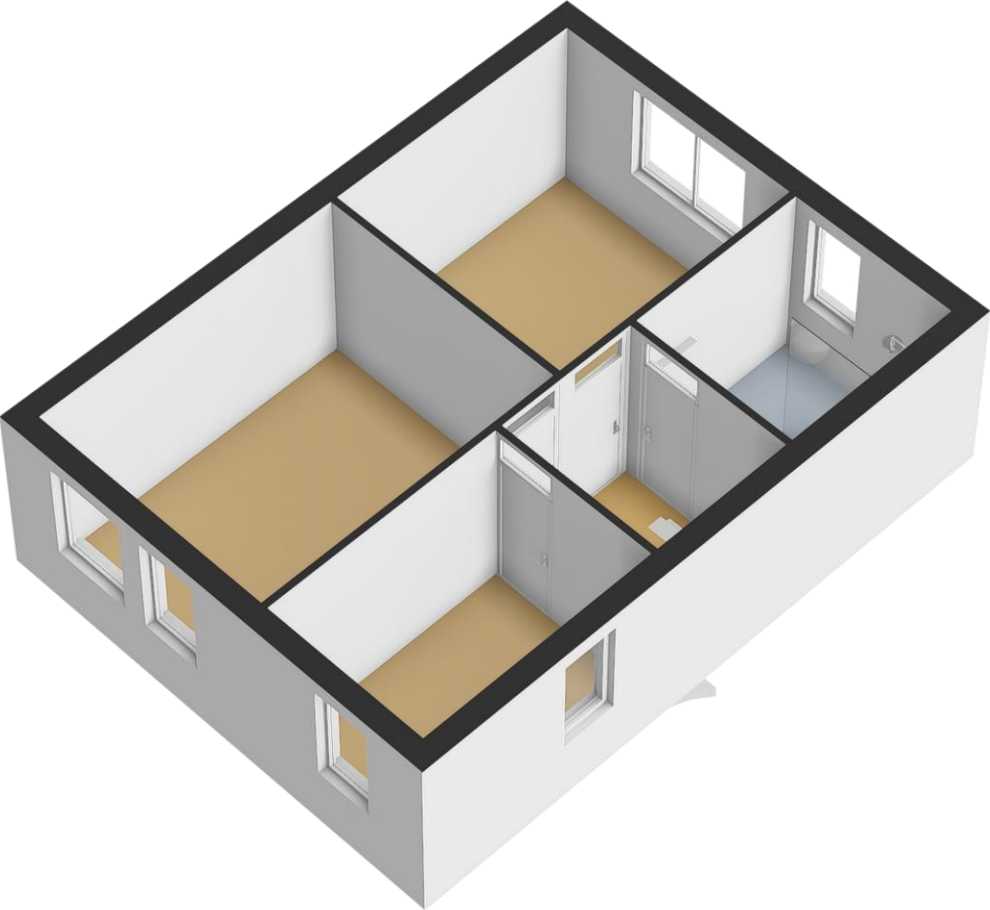


# Plattegrond

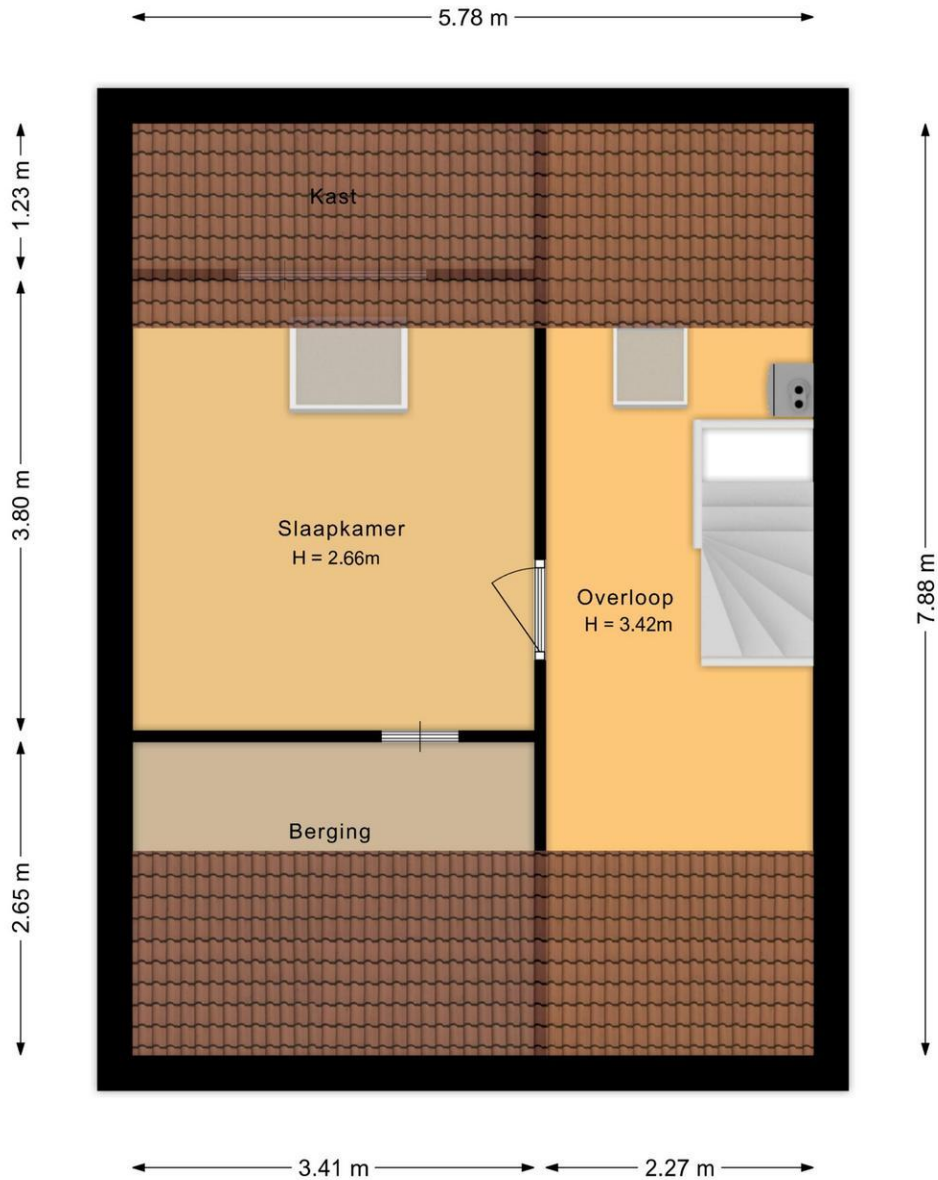


**Gildelaar 16, Teteringen  
Eerste verdieping**

# Plattegrond

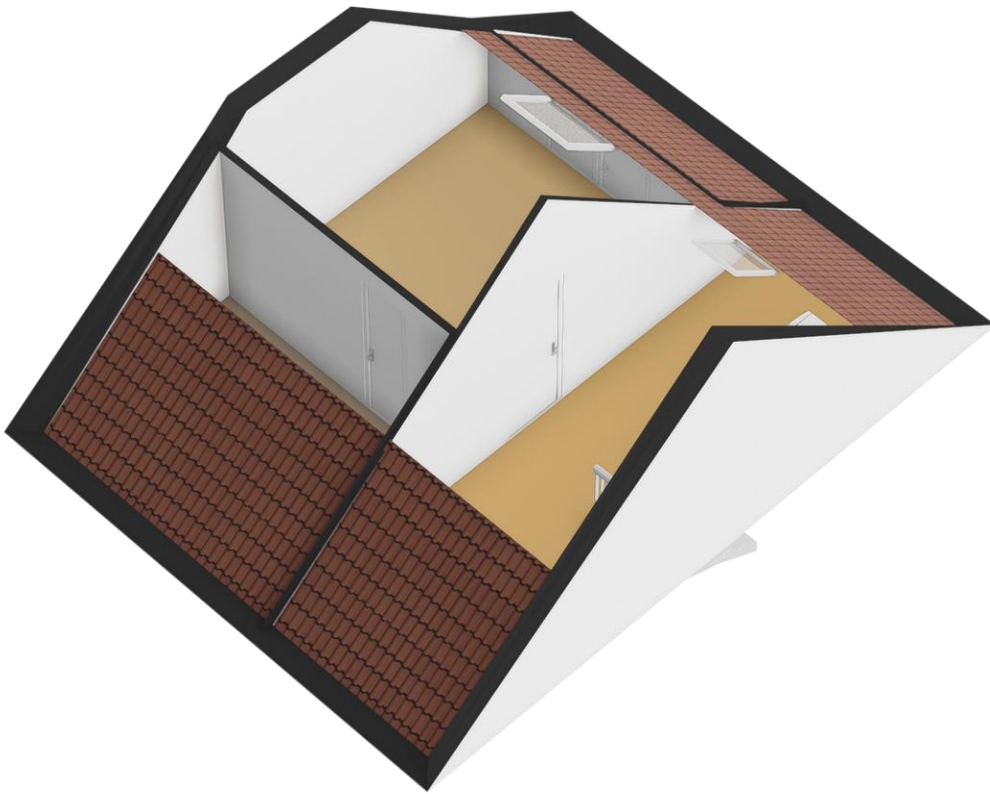


# Plattegrond



**Gildelaar 16, Teteringen  
Tweede verdieping**

# Plattegrond



# Plattegrond



Gildelaar 16, Teteringen  
Situatie