



Gildelaar 46, 4847 HW Teteringen

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



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

Omschrijving

Gildelaar 46, 4847 HW Teteringen

Uitgebouwde en zeer goed onderhouden grote 2-onder-1 kapwoning met vrijstaande garage gelegen op een mooi hoekperceel met eigen oprit. Deze heerlijke gezinswoning is gelegen aan de rand van de oude kern van Teteringen en dicht tegen de nieuwbouwwijk 'De Bouverijen' aan. De woning is voorzien van een ruime L-vormige woonkamer, een uitgebouwde eetkeuken met moderne opstelling, 4 ruime slaapkamers en een moderne recent vernieuwde badkamer. De woning is goed geïsoleerd en tevens voorzien van 6 airco-units, 8 zonnepanelen en laadpaal voor de auto op de eigen oprit. De woning beschikt over een Energielabel A!

Bouwjaar: 1990

Perceeloppervlakte: 280m²

Woonoppervlakte: 141m²

Garage: ca. 20m²

Inhoud ca. 470m³

Energielabel A

Aanvaarding: in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Middels overdekte entree toegang tot de ruim opgezette hal met garderobe, meterkast (compleet vernieuwd in 2021), trapkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

Moderne, geheel betegelde toiletruimte (bouwjaar 2023) met zwevend toilet, fonteintje en spiegelkast.

Ruime L-vormige woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, met veel raampartijen, massief eiken houten parketvloer en airco-unit. De sfeervolle woonkamer staat in open verbinding met keuken aan de achterzijde.

Heerlijke uitgebouwde woonkeuken met grote raampartij en loopdeur naar de tuin. De woning is op de begane grond zowel aan de achter als zijzijde uitgebouwd waardoor er plaats is voor een heerlijke ruime woonkeuken. Deze smaakvolle keuken is voorzien van een kookeiland voorzien composieten werkblad, inductie kookplaat met afzuigkap en een 4-tal ruime opberglades. Voorts keuken in hoekopstelling met idem composieten werkblad, inbouwvaatwasser, oven en magnetron, diverse extra kastruimte en een extra grote bergkast met ingebouwde Amerikaanse koel/vriescombinatie alsmede apothekerskast.

1E VERDIEPING

Overloop met nette laminaatvloer, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 2 slaapkamers en de moderne badkamer.

Slaapkamer I gelegen aan de voorzijde (voorheen 2 slaapkamers) voorzien van nette laminaatvloer, gestuukte wanden en op maat gemaakte walk in closet met grote inbouwkasten voorzien van hang- en leggedeelte. De slaapkamer is tevens voorzien van een airco-unit (koeling en verwarming).

Slaapkamer II gelegen aan de achterzijde met laminaatvloer, grote inbouwkast en voorzien van airco-unit.

Moderne in 2023 compleet vernieuwde geheel betegelde badkamer gelegen aan de achterzijde met ligbad/douche combinatie voorzien van spatscherm, zwevend toilet, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, handdoeken radiator en mechanische ventilatie.

2E VERDIEPING

Overloop met korreltapijt vloer, dakraam, opstelling combi cv-ketel (Remeha Tzerra, 2019), omvormer t.b.v. de zonnepanelen en extra bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer III gelegen aan de achterzijde met grote dakkapel, korreltapijtvloer, gestuukte wanden, bergruimte achter de knieschotten en airco unit.

Slaapkamer IV gelegen aan de voorzijde met grote dakkapel, idem vloer en wandafwerking, extra bergruimte achter de knieschotten, alsmede kleine bergvliering en een eigen airco uint. Tevens is deze slaap/werkkamer voorzien van een pantry/wasblok met wastafel en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

TUIN

De woning beschikt over zowel een voor, een zij- als een achtertuin. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd met bestrating, vaste beplanting en border. De achtertuin is voorzien van een terrasoverkapping en is gesitueerd op het noordwesten. Vanuit de achtertuin toegang tot de zijtuin door middel van houten poort en tevens toegang tot de achtergelegen vrijstaande garage. Deze stenen garage is voorzien van elektra en een elektrische deur. De voortuin is voorzien van vaste beplanting en oprit met elektrische laadpaal voor de auto. De voordeur van de woning bevindt zich aan de zijkant van de woning.

BIJZONDERHEDEN

De woning is voorzien van een nieuw energielabel A;
De gehele woning is voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing (m.u.v. beide dakkapellen hardhout met dubbel glas);
Beide dakkapellen in 2023 zijn voorzien van nieuwe dakbedekking;
6 airco units aanwezig (Daikin, 2021 & 2022);
8 zonnepanelen (capaciteit 360 whp per zonnepaneel);
De complete meterkast is vernieuwd in 2021. Ten behoeve van de airconditioning zijn in 2021 elektraleidingen getrokken vanuit de meterkast naar de 2 buitenunits;
Ten behoeve van de laadpaal is in 2022 een elektraleiding getrokken vanuit de meterkast naar de laadpaal;
Zowel de badkamer als toiletruimte op de begane grond is in 2023 compleet vernieuwd;
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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 ruime slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 470 m ³
Perceel oppervlakte	: 280 m ²
Woonoppervlakte	: 141 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 90 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, ca 20m ²
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra Ace (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

Gildelaar 46
4847 HW TETERINGEN























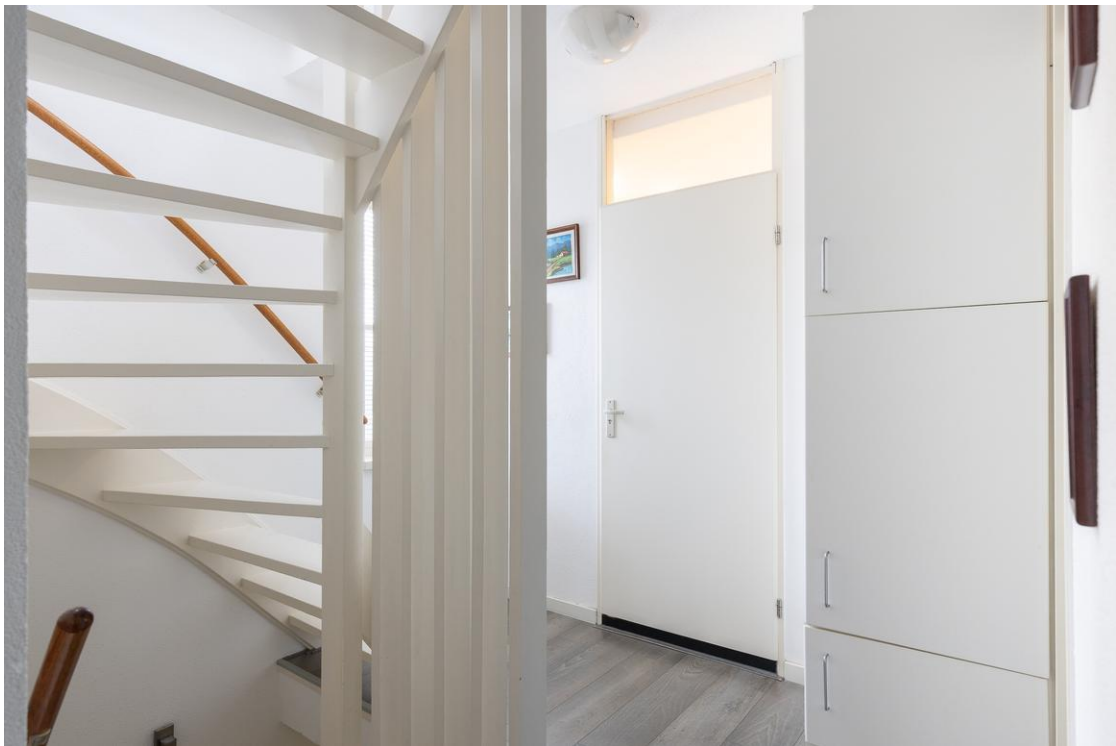


































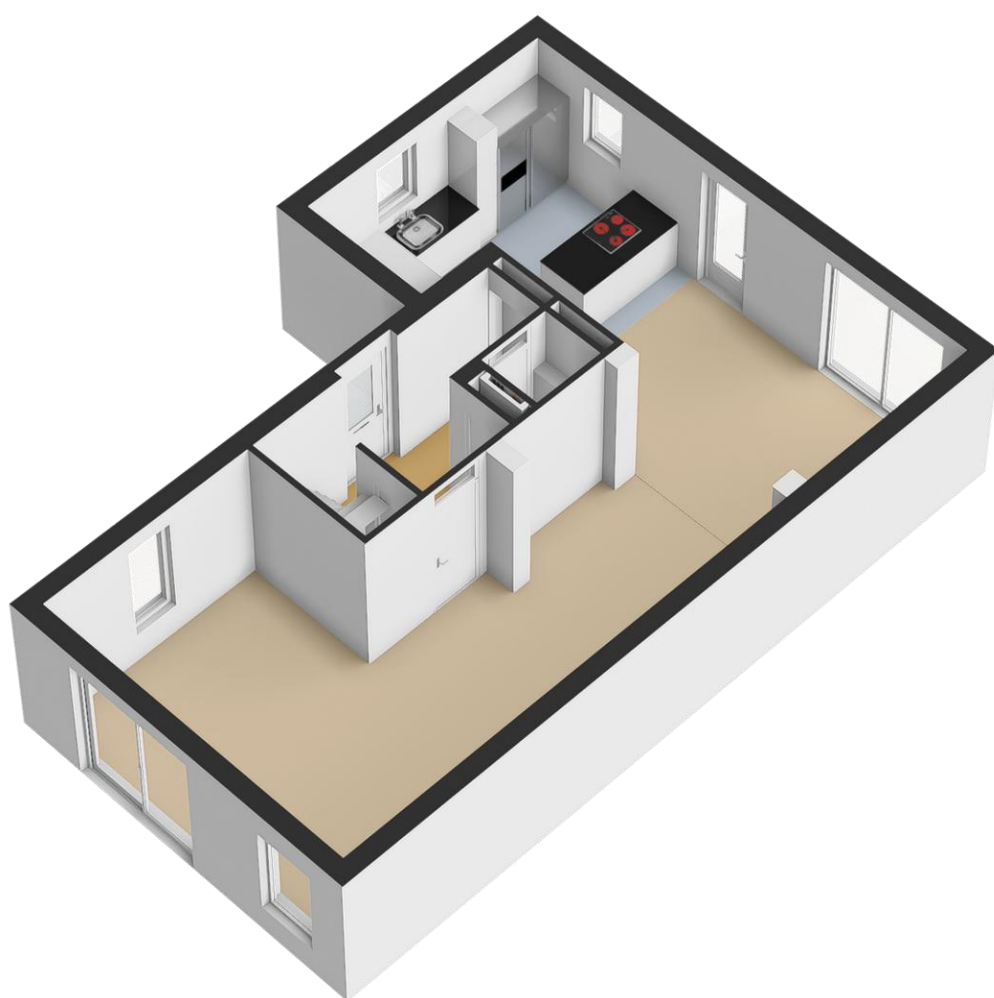


Plattegrond

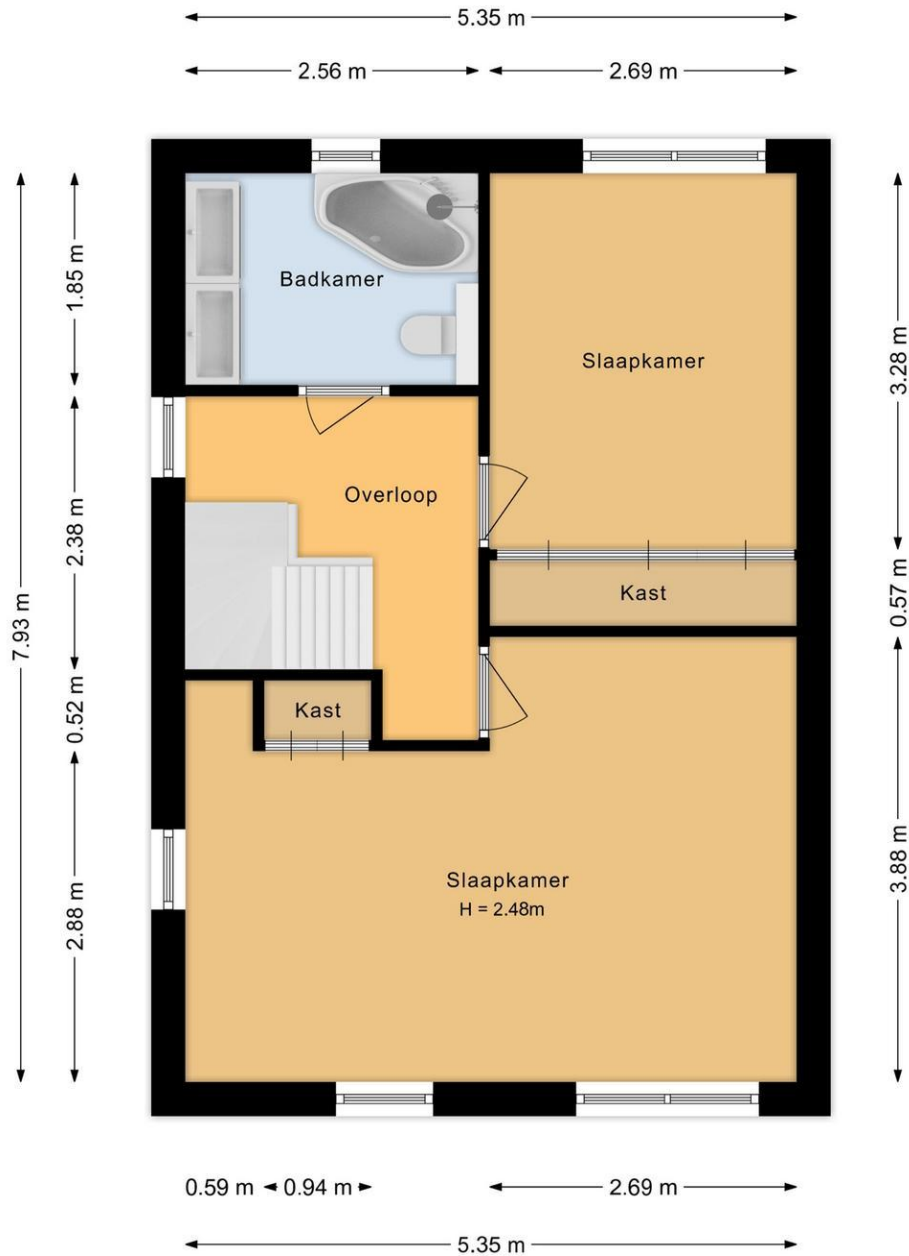


Gildelaar 46, Teteringen
Begane grond

Plattegrond

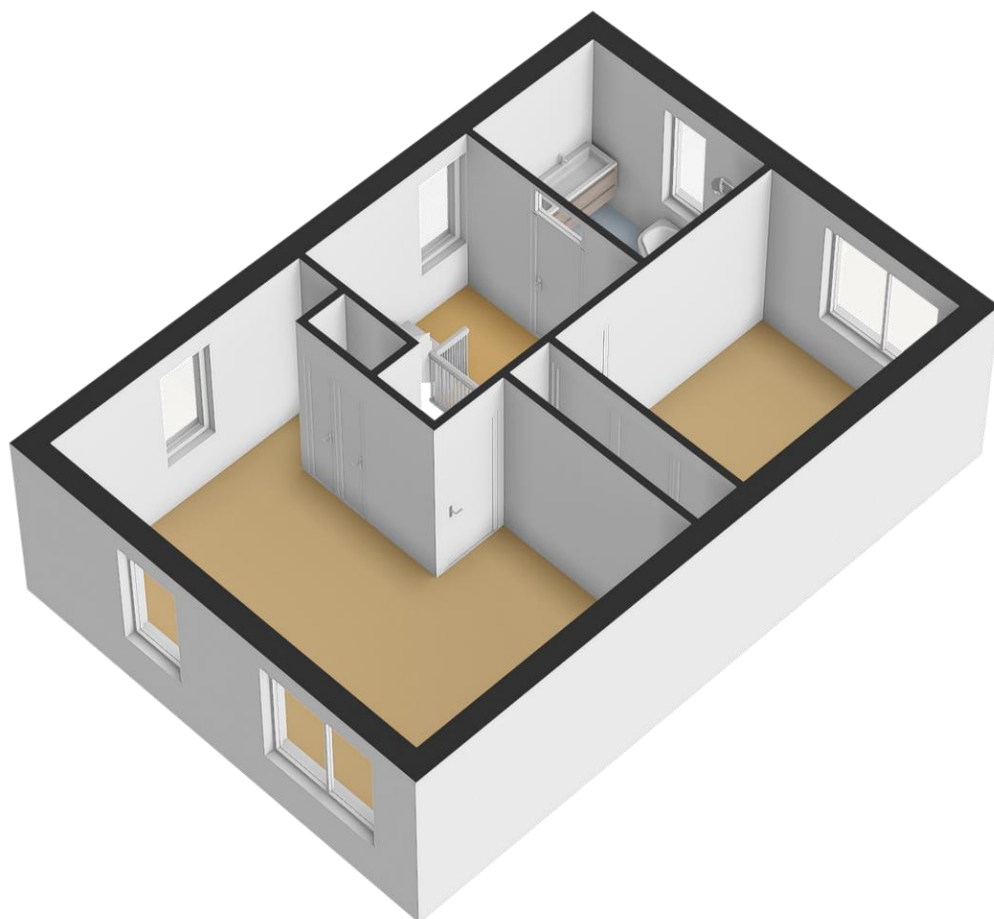


Plattegrond

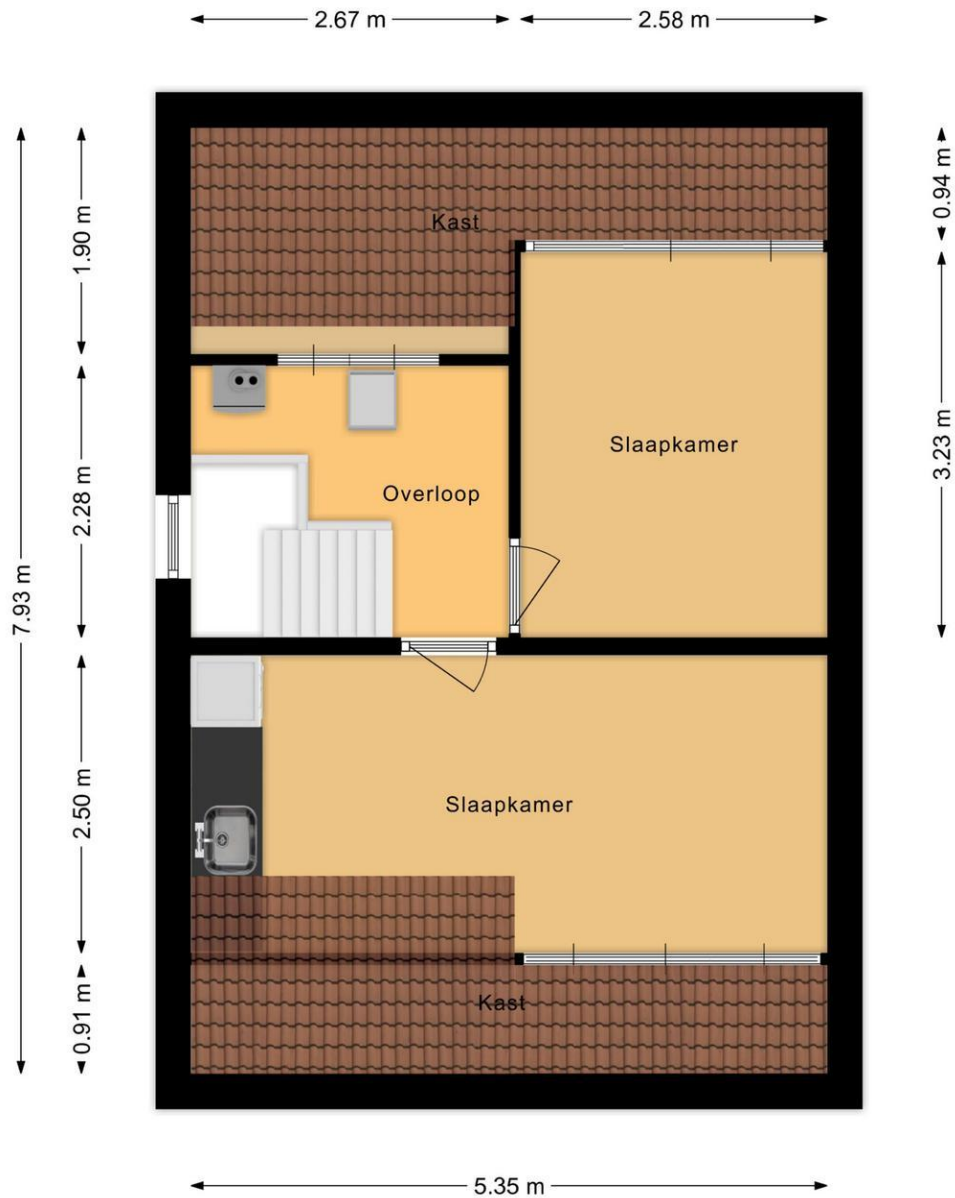


**Gildelaar 46, Teteringen
Eerste verdieping**

Plattegrond

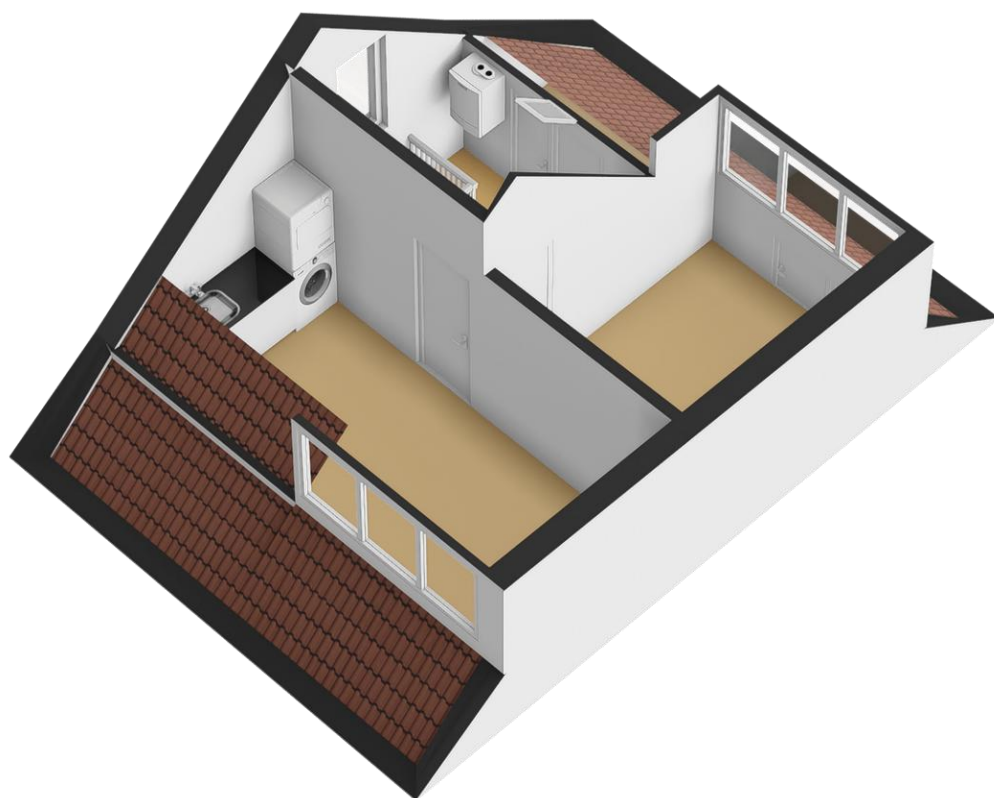


Plattegrond

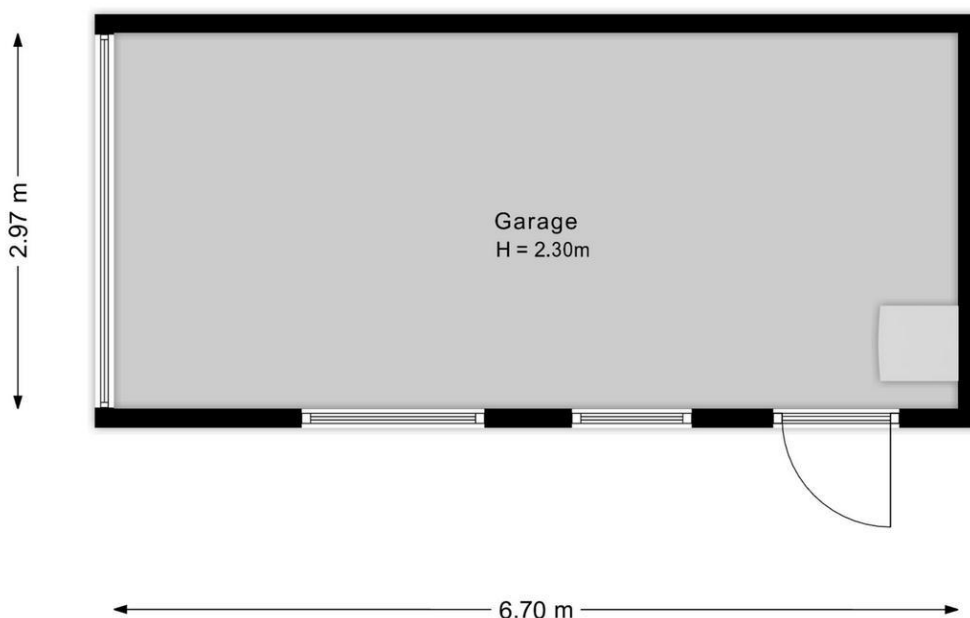


**Gildelaar 46, Teteringen
Tweede verdieping**

Plattegrond



Plattegrond



Gildelaar 46, Teteringen
Begane grond

Plattegrond

