



Lage Heijning 13, 4847 SL Teteringen

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



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

Omschrijving

Lage Heijning 13, 4847 SL Teteringen

Modern, instapklaar en uitstekend onderhouden wonen in het gezellige Teteringen! Deze volledig gemoderniseerde woning beschikt over een moderne keuken en badkamer, energielabel B en een eigen parkeerplaats direct bij de woning. Met vier volwaardige slaapkamers én een praktische extra werk-/kamer is er volop ruimte voor het hele gezin. De fraai aangelegde achtertuin op het westen met sfeervolle overkapping maakt het buitenleven compleet. Een comfortabele en energiezuinige woning waar je zó in kunt!

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlakte: 109m²

Inhoud: 410m³

Perceeloppervlakte: 237m²

Energielabel B

Aanvaarding in overleg (medio begin juni 2026)

INDELING

BEGANE GROND

U betreedt de woning via de verzorgde entree/hal met vernieuwde meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping en praktische trap-/proviandkast. Tevens bevindt zich hier de moderne, geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet, fonteintje met meubel, mechanische ventilatie en strak gestuukt plafond met inbouwspots.

De lichte en sfeervolle woonkamer is modern afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds en een fraaie PVC-vloer. Dankzij de openslaande tuindeuren staat de living in directe verbinding met de achtertuin. De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken aan de achterzijde van de woning.

De ruime, moderne hoekkeuken beschikt over veel kastruimte, zes praktische lades, een stijlvol composieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap. Via een loopdeur is eveneens de achtertuin bereikbaar.

1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate moderne toiletruimte (geheel betegeld, zwevend toilet en mechanische ventilatie) en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (voorzijde): strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafond, PVC-vloer en airconditioning.

Slaapkamer II (achterzijde): idem hoogwaardige afwerking en voorzien van airconditioning.

Slaapkamer III (achterzijde): eveneens strak afgewerkt (zonder airconditioning).

De moderne badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche (regendouche, handdouche en thermostaatkraan), design handdoekenradiator, mechanische ventilatie en een dubbel wastafelmeubel met spiegel.

2E VERDIEPING

Via vaste trap bereikt u de praktische overloop met dakkapel aan de achterzijde. Hier bevinden zich de opstelling van de combi cv-ketel (Bosch, 2015), de aansluitingen voor wasapparatuur en een extra inbouwkast.

Vanaf de overloop zijn nog twee kamers bereikbaar:

Slaapkamer IV (voorzijde): royale kamer met grote kunststof dakkapel, strak gestuukte wanden en plafond met inbouwspots, PVC-vloer en airconditioning.

Werk-/slaapkamer V (achterzijde): voorzien van dakkapel, PVC-vloer en strak afgewerkte wanden en plafond.

TUIN

De fraai aangelegde en verzorgde achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor u hier optimaal geniet van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een ruim terras met elektrisch zonnescherm, gazon en stenen borders met vaste beplanting.

Daarnaast is er een stenen berging met elektra én een sfeervolle, afsluitbare overkapping met glazen pui en aansluitpunt voor een houtkachel – een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten.

De tuin is bereikbaar via een zijpoort en er is tevens een extra houten berging aan de zijkant van de woning, ideaal voor fietsen en extra opslag.

BIJZONDERHEDEN

De woning beschikt over een eigen parkeergelegenheid aan de voorzijde;
De woning is voorzien van een energielabel B (lage vaste lasten!);
De woning is volledig gemoderniseerd inclusief nieuwe elektra, groepenkast, schakelwerk, leidingwerk, radiatoren enz.;
De woning is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van een dakkapel;
De 3 grote slaapkamers zijn voorzien van airconditioning;
In 2023 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst;
De gehele woning is voorzien van dubbel glas / HR+ en HR++ beglazing;
De tuin is voorzien van een gezellige, afsluitenbare (glazen pui) overkapping;
Het schilderwerk buiten dateert van 2024;
Aanvaarding in overleg.

LIGGING EN OMGEVING

Teteringen is een rustig en gezellig dorp met veel praktische voorzieningen. Er is nog een echte bakker (op loopafstand van de woning), er zijn voldoende scholen en ook speeltuinen, medische voorzieningen (apotheek en huisarts) en (nieuwe) supermarkten (Aldi & Jumbo) liggen op loop- of fietsafstand. Twee 18 holes golfbanen, diverse MTB parcoursen en prachtige wandelgebieden door polder, bos en diverse zandverstuivingen aan de rand van het dorp. Op steenworpafstand bevindt zich SpaOne volgens zeggen het grootste en mooiste sauna complex van Brabant. Teteringen beschikt tevens over een variëteit aan sportmogelijkheden voor zowel de jeugd als volwassenen (waaronder voetbal, tennis, padel, paardrijden). Het zwembad in Oosterhout is op fietsafstand. Daarnaast ligt de woning op minder dan 10 minuten rijden van het historische centrum van Breda. Teteringen is de ideale plek voor mensen die thuis of in de stad werken, een gezin hebben en diverse vormen van sport en ontspanning kunnen waarderen. Het centraal station in Breda is in 15 minuten per bus goed bereikbaar.

KOOPOVEREENKOMST

Uitgangspunt is een NVM-koopovereenkomst. Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 500.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) + werkkamer
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 237 m ²
Woonoppervlakte	: 109 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1968
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 96 m ²
Garage	: Geen garage, parkeerplaats op eigen terrein
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Bosch (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Lage Heijning 13
4847 SL TETERINGEN







































Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

