



**Platte Akker 179, 4847 KP Teteringen**  
**Vraagprijs € 470.000,- k.k.**



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

# Omschrijving

## Platte Akker 179, 4847 KP Teteringen

Wonen in comfort, met het bos en de voorzieningen van Teteringen binnen handbereik!

Dit ruime en goed onderhouden hoekappartement biedt alles wat je zoekt: een royale woonkamer, een zonnig balkon, moderne voorzieningen en een uitstekende ligging. Gelegen in de gewilde wijk "Om de Haenen", geniet je hier van de perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid.

Bouwjaar: 2004

Woonoppervlakte: 92m<sup>2</sup>

Balkon: 9m<sup>2</sup>

Inhoud: 290m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg

Wat maakt dit appartement bijzonder?

**Zonnig balkon:** Het ruime balkon (9m<sup>2</sup>) ligt op het westen, zodat je kunt genieten van de middag- en avondzon, met een prachtig, weids uitzicht over de omgeving.

**Moderne afwerking:** Het appartement is volledig goed onderhouden, heeft een luxe uitstraling en beschikt over hoogwaardige afwerkingen, waaronder een plavuizen vloer met vloerverwarming.

**Sfeervolle woonkamer:** De lichte en ruime woonkamer biedt een prachtig uitzicht en zorgt voor een aangename, open sfeer. Ideaal voor gezellige avonden of ontspanning.

**Functionele indeling:** Het appartement beschikt over een ruime slaapkamer, een open werkruimte (die eenvoudig om te zetten is naar een 2e slaapkamer), een moderne keuken en een keurige badkamer.

**Energiezuinig:** Het appartement heeft een energielabel A en wordt verwarmd via vloerverwarming met een nieuwe HR-combiketel (2022), wat bijdraagt aan lage energiekosten.

**Parkeerplaats en berging:** Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats en een inpandige berging op de begane grond.

Perfect gelegen

**Nabij natuur:** Op loopafstand van de bossen, waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen.

**Goed bereikbaar:** Winkels, sportfaciliteiten, en uitvalswegen zijn snel te bereiken, terwijl het openbaar vervoer eveneens dichtbij is.

**Rust en comfort:** Geniet van de rustige en groene omgeving, terwijl je de stad Breda binnen enkele minuten bereikt.



## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

De royale centrale entree met bellentableau, brievenbussen en intercom bevindt zich aan de zijkant van dit appartementencomplex. Het appartement is te bereiken middels trapopgang en lift en bevindt zich op de 1e verdieping. De eigen berging ligt op de begane grond en is via de centrale entree inpandig bereikbaar.

### **1E VERDIEPING**

Via het portiek op de verdieping heeft men toegang tot het appartement. In de portiek bevindt zich de meterkast, welke is ingericht voor 5 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

De hal van het appartement geeft toegang tot toiletruimte, een open werk/multifunctionele ruimte (eenvoudig om te zetten in 2e slaapkamer), 1 ruime slaapkamer, badkamer en de woonkamer.

De toiletruimte is deels betegeld en heeft een vrij hangend closet en een fonteintje.

De sfeervolle lichte en ruime woonkamer biedt een fraai en weids uitzicht over de directe omgeving, de woonkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer is er middels een loopdeur toegang tot het verrassende ruime en zonnige op het westen gelegen balkon van ca. 9m<sup>2</sup>.

De open keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en heeft een extra raam, waardoor er goed lichtinval is en wat uitzicht over de naaste omgeving biedt. De moderne keuken is voorzien van veel kastruimte, heeft een natuurstenen werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een oven, een koelkast, een vriezer met 2 lades en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap.

De inpandige berging is bereikbaar vanuit de keuken met hier de opstelling van de HR combiketel (2022) en mechanische ventilatie unit met warmte terugwin gesitueerd.

Vanuit eerder genoemde hal toegang tot:

Ruim opgezette open multifunctionele ruimte (eventueel in te richten als 2e slaapkamer).

Ruime hoofdslaapkamer, fraai gelegen met uitzicht op bos en voorzien van een kastenwand.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van nette inrichting met douchecabine, ligbad, 2 wastafels en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

## **BERGING**

Op de begane grond van het gebouw bevindt zich de eigen berging welke inpandig bereikbaar is. Voor het gebouw heeft dit appartement een eigen genummerde parkeerplaats.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Dit leuke appartement is goed onderhouden en is gelegen op de eerste verdieping van het vier woonlagen tellende complex met liftinstallatie.
- Het appartement is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Het ruime balkon heeft een zeer gunstige ligging (westen), alwaar men lang van de zon kan genieten. Vanaf het balkon heeft men weids en fraai uitzicht over de omgeving.
- Verwarming geschiedt middels vloerverwarming d.m.v. eigen HR combiketel (2022).
- Het appartement ligt op een zeer gunstige locatie en op loopafstand van aansluitingen op het openbaar vervoer.
- De servicekosten bedragen ca. € 231,= per maand, voor de gebruikelijke verzekeringen (o.a. opstal-/brandverzekering), reservering groot onderhoud, klein/gezamenlijk onderhoud, onderhoud liftinstallatie, schoonmaakwerk algemene ruimtes.

## **LIGGING EN LOCATIE**

Het dorp Teteringen, met ca. 8300 inwoners, ligt midden in een landelijk gebied met bossen en polders. Aan de noord- en westzijde, de lage Vugtpolder en het open landbouwgebied. Aan de oostrand, fraaie bos- en heidegebieden. Tal van recreatieve wandel- en fietsroutes leiden langs de vele laantjes en dreven, langs bospaden en over heidevelden. U loopt of fietst in een mum van tijd van huis naar het nabijgelegen natuurgebied "Het Cadettenkamp". Een schitterende aanvulling in de omgeving is de nieuwe 18-holes golfbaan langs de oostrand van woonwijk "Om de Haenen". Dit is een duurzame buffer tussen dorp en bosgebied. Alle overige voorzieningen waaronder o.a. sportvelden, sporthal, winkels en bushaltes liggen op loopafstand van de woning. Het centrum van de steden Breda en Oosterhout liggen ook op korte fietsafstand.

## **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.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 470.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 315 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 2004
Ligging	: Aan bosrand, aan park, aan rustige weg
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Platte Akker 179  
4847 KP TETERINGEN



























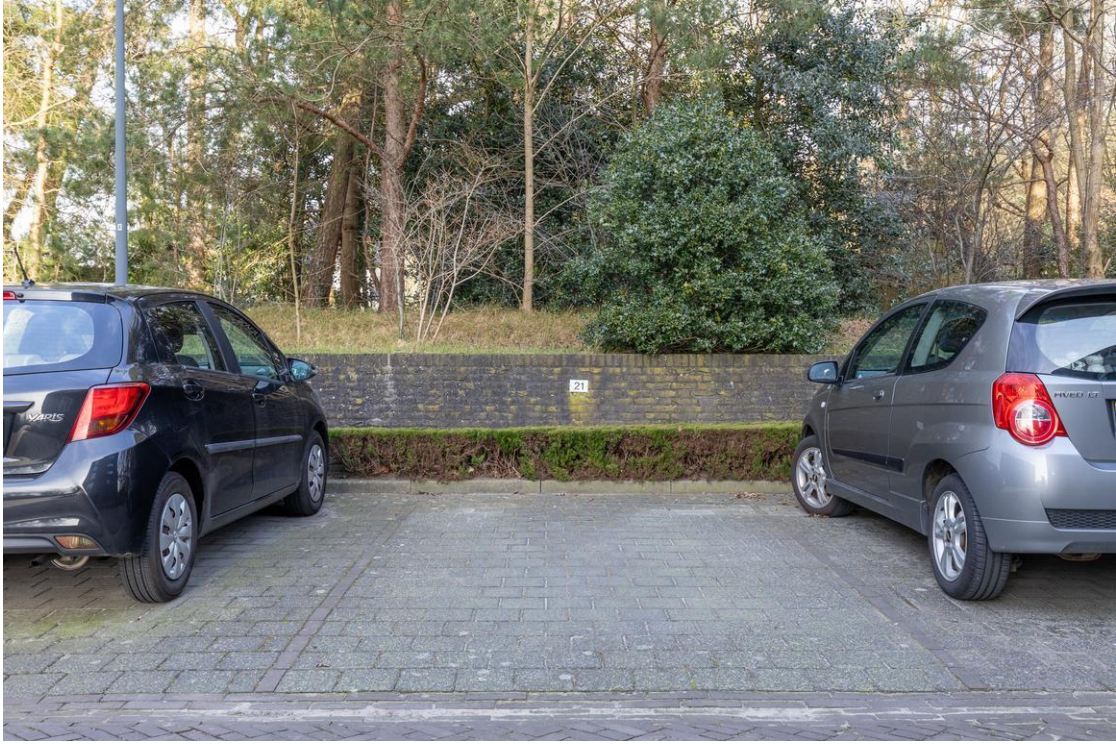










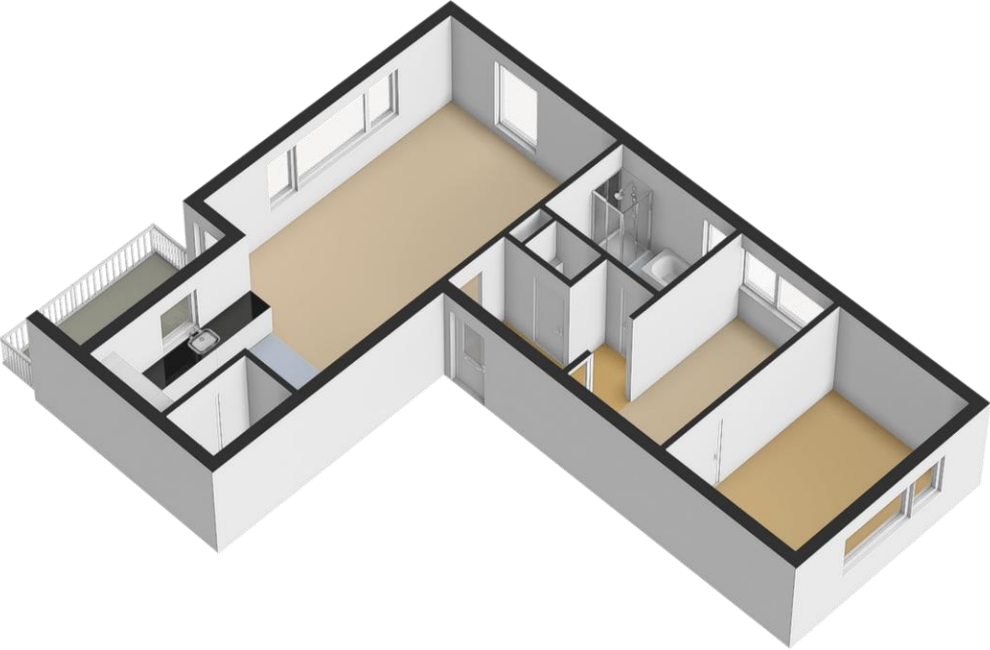


# Plattegrond

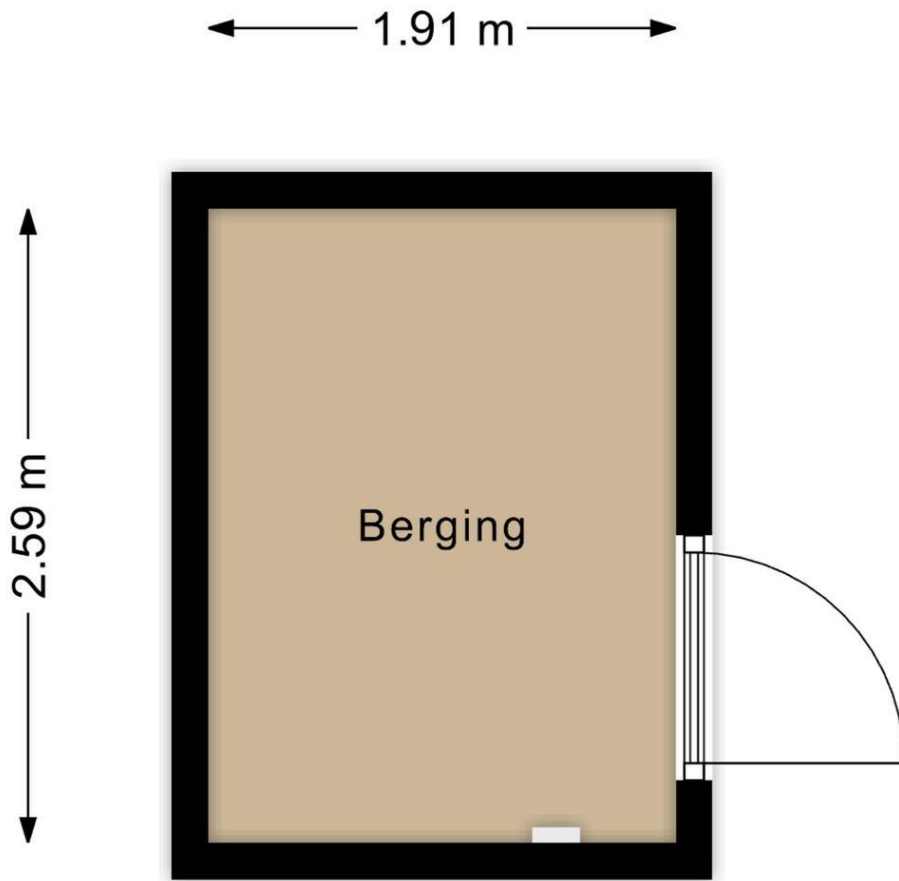


Platte Akker 179 Teteringen  
Appartement

# Plattegrond



# Plattegrond



## Platte Akker 179 Teteringen Berging