

Prinsenpolder 10, 4847 GH Teteringen

Vraagprijs € 1.225.000,- k.k.



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

Omschrijving

Aan de rand van het geliefde De Bouverijen in Teteringen, op een autoluwe en uitzonderlijk vrije locatie met weids uitzicht over de waterpartij van de Waterakkers, staat deze moderne villa (bouwjaar 2019, energielabel A). Hier komen rust, ruimte en design harmonieus samen. De villa is gasloos, energiezuinig en volledig instapklaar – met een maatwerk interieur van Stefan Martens Interieurbouw dat tot in het kleinste detail is doordacht.

De villa biedt een royale leefruimte, luxe keuken met kookeiland, vier slaapkamers en een stijlvolle badkamer. De woning heeft vloerverwarming op de begane grond en een tuin op het zuidoosten, overkapping en avondzon. Het fenomenale uitzicht over het water, nabijheid van de Polder en toch op fietsafstand (15 min) van het centrum van Breda, is dit een ideale plek van rust, comfort en bereikbaarheid.

Bouwjaar: 2019

Woonoppervlakte: 190m²

Perceeloppervlakte: 443m²

Inhoud: 739m³

Energielabel A

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Via de zij-entree betreed je de woning in een stijlvolle hal met een prachtige lichteiken lamelparketvloer in visgraatmotief, een trapopgang naar de eerste verdieping en een ruime trapkast. Hier bevinden zich tevens de uitgebreide groepenkast (11 groepen + 4 aardlekschakelaars), de waterontharder en het doorstroomapparaat voor stadsverwarming.

Vanuit de hal is er toegang tot het moderne toilet. De toiletruimte is modern uitgevoerd, deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Vervolgens bereik je via een maatwerk stalen deur de royale woonkamer – een lichte, open leefruimte met panoramisch uitzicht over de groene omgeving en mooie waterpartij (De Waterakkers). De sfeervolle zijerker zorgt voor extra daglicht. Naast de deur naar de woonkamer is extra kastruimte gecreëerd, eveneens afgesloten met een op maat vervaardigde stalen deur in dezelfde stijl. Dit subtiele detail zorgt voor een harmonieus geheel en biedt praktische bergruimte zonder afbreuk te doen aan het strakke design. De woonkamer zelf is een heerlijke, lichte leefruimte met grote raampartijen, een visgraat lamelparketvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, een sfeervolle gashaard en een maatwerk tv-meubel met extra kastruimte van Stefan Martens Interieurbouw – een perfecte balans tussen elegantie en functionaliteit.

Via een matzwarte aluminium tweedelige schuifpui met openslaande deuren effect is er directe toegang tot de fraai aangelegde zonnige achtertuin.

Tussen de woonkamer en de aangrenzende multifunctionele ruimte bevindt zich een maatwerk stalen schuifdeur in slank frame-werk met helder glas. De ruimte kan hierdoor worden afgesloten zonder licht en ruimtelijkheid te verliezen. Deze kamer is geschikt als kantoor, speelkamer of hobbyruimte, en beschikt over een maatwerk kastenwand en een eigen loopdeur naar de tuin. Vanuit hier is ook de inpandige berging/garage bereikbaar, voorzien van vloerverwarming, elektra en een roldeur naar de oprit.

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne open keuken – een echte eyecatcher! Het royale kookeiland met composieten werkblad, RVS spoelbak, Quooker, Siemens vaatwasser, inductiekookplaat met design Wave-afzuigkap en verlichting vormt het hart van de ruimte. Het eiland biedt bovendien volop bergruimte (vier ruime lades, twee kasten) én een gezellige barfunctie met opnieuw een vrij uitzicht op het water. De maatwerk kastenwand in matzwart design is uitgerust met een inbouwkoelkast, vriezer, stoom-/heteluchtoven, combi-oven/magnetron en een praktische koffiecorner. Ook hier is extra opbergruimte slim geïntegreerd.

Tot slot is er een inpandige berging/garage, bereikbaar vanuit de multifunctionele ruimte. Deze is voorzien van een betonnen vloer, elektra en een roldeur naar de oprit – ideaal voor extra bergruimte of als hobbyruimte.

De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en comfortabel binnenklimaat het hele jaar door.

1E VERDIEPING

Ruime overloop met fraaie lamelparketvloer, strak gestuukte wanden en plafonds en een trapopgang naar de tweede verdieping. Vanaf hier is er toegang tot twee slaapkamers, een moderne badkamer, een separate toiletruimte en het balkon.

De toiletruimte is modern uitgevoerd, deels betegeld en voorzien van een wandcloset.

De masterbedroom, gelegen aan de voorzijde van de woning, is een stijlvolle en rustgevende ruimte met lamelparketvloer, strak gestuukte wanden en plafond en een ruime walk-in-closet met volop maatwerk kastenruimte voorzien van hang- en leggedeeltes – een droom voor liefhebbers van overzicht en luxe. Voor extra comfort is de kamer uitgerust met airconditioning, zodat het er in elk seizoen heerlijk verblijven is.

De tweede slaapkamer, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, heeft dezelfde hoogwaardige afwerking met een lamelparketvloer en strak gestuukte wanden en plafond.

De badkamer is luxe en stijlvol ingericht met een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche met zwart designkraanwerk, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator – een ruimte die aanvoelt als een privé-spa

2E VERDIEPING

Fijne en lichte overloop met praktische inbouwkasten en opstelplaats voor wasmachine en droger. Vanuit de overloop is er toegang tot twee ruime slaapkamers en een extra berging, die al is voorbereid voor de realisatie van een tweede badkamer.

De derde slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, beschikt over een fraaie lamelparketvloer, strak gestuukte wanden en plafond, bergruimte achter de knieschotten en een groot dakraam waardoor veel daglicht binnenvalt. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam klimaat het hele jaar door. De tussenkamer heeft eveneens een dakraam en is reeds voorbereid op de aanleg van een tweede badkamer – ideaal voor wie extra comfort of flexibiliteit zoekt.

De vierde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, heeft dezelfde hoogwaardige afwerking als slaapkamer III, is eveneens uitgerust met airconditioning en beschikt bovendien over een open bergvliering uitsluitend geschikt voor praktische opslag (bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen, archief).. De volledige tweede verdieping is in 2022 volledig ingericht en gemoderniseerd tot de huidige, praktische en stijlvolle indeling.

TUIN

De woning beschikt over een fijne, kindvriendelijke achtertuin met een royaal terras direct grenzend aan de woonkamer – perfect om te genieten van lange zomerdagen. De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je heerlijk veel zon hebt, en dankzij de extra zijtuin kun je zelfs in de avonduren nog van de zon genieten — precies op het moment dat deze ondergaat bij de overkapping. Verder is er een groot gazon met borders en vaste beplanting, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een extra stuk tuin met gazon en een ingebouwde trampoline, ideaal voor kinderen. Via de zijpoort is er toegang tot de voortuin. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, perfect voor het opbergen van o.a. tuingereedschap en tuinkussens. Aangrenzend bevindt zich een sfeervolle overkapping met een tweede terras, eveneens voorzien van elektra en verlichting – een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig te borrelen. De volledig omheinde tuin met groene haag en hekwerk biedt veel privacy. De voortuin heeft een fraai, wijds uitzicht op fraaie waterpartij (Waterakkers) en is verzorgd aangelegd met gazon, borders met vaste beplanting en een ruime oprit met plaats voor twee auto's.

BIJZONDERHEDEN

- Prachtige ligging met vrij uitzicht aan de voorzijde over de Waterakkers.
- Sfeervolle woonkamer/ multifunctionele ruimte met maatwerk kasten en tv-meubel, gerealiseerd door Stefan Martens Interieurbouw.
- Gasloos wonen met vloerverwarming op de gehele begane grond voor optimaal comfort
- Luxe open keuken met kookeiland, moderne badkamer en voorbereiding voor een tweede badkamer op de tweede verdieping.
- De woning beschikt over vier ruime slaapkamers waarvan 3 zijn voorzien van airconditioning
- De woning is met smaak ingericht en verfraaid met luxe Arte-behang.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A.
- Ruime oprit en een inpandige berging/garage voorzien van roldeur
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving; rechtstreeks parkeren achterom behoort eveneens tot de mogelijkheden.

LIGGING EN LOCATIE

De woning, gebouwd in 2019, is voorzien van stadsverwarming en biedt een comfortabele, energiezuinige leefomgeving. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke wijk, omgeven door groen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportverenigingen, winkels en supermarkten zijn dichtbij, en het bruisende centrum van Breda is binnen enkele minuten bereikbaar.

De woning is gelegen in nieuwbouwwijk de Bouverijen in Teteringen. De Bouverijen is een ruim opgezette en groene woonwijk aan de rand van Breda. De wijk bestaat uit diverse woningclusters die harmonieus in het groen zijn ingebed, met een ruimtelijke opzet waarbij auto's voornamelijk in parkeerhoven worden geplaatst om het groene karakter van de straten te behouden.

De nieuwbouwwijk Bouverijen in Teteringen grenst aan het gebied Waterakkers, een natuurlijke waterzuiveringsinstallatie die tevens recreatieve doeleinden dient. Waterakkers fungeert als een blauwgroene zone tussen Teteringen en Breda, met waterpartijen die bijdragen aan een rustige en waterrijke sfeer in de omgeving. Deze waterpartijen zijn ontworpen om regenwater op te vangen en op natuurlijke wijze te zuiveren voordat het wordt teruggegeven aan de natuur, wat bijdraagt aan de ecologische waarde van het gebied. Waterakkers verbindt op unieke wijze stad en platteland, water en natuur, wonen en recreëren. De woning is omgeven door groen en ligt tussen de Vrachelse Heide en de Teteringse Heide, een gevarieerd landschap dat ideaal is voor natuurliefhebbers, fietsers en wandelaars.

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. In de gemeente Breda is de Huisvestingsverordening Breda 2022 inzake de Opkoopbescherming en de Huisvestingswet 2014 (deze verplichting houdt onder andere in dat er een vergunningsplicht geldt voor bijvoorbeeld splitsing in appartementsrechten) van toepassing. Voor meer informatie verwijzen wij naar de gemeente Breda.

Vraagprijs € 1.225.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.225.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 739 m ³
Perceel oppervlakte	: 443 m ²
Woonoppervlakte	: 190 m ²
Bouwjaar	: 2019
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 120 m ²
Garage	: Inpandig ca. 12 m ² (394 bij 313 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Prinsenpolder 10
4847 GH TETERINGEN





























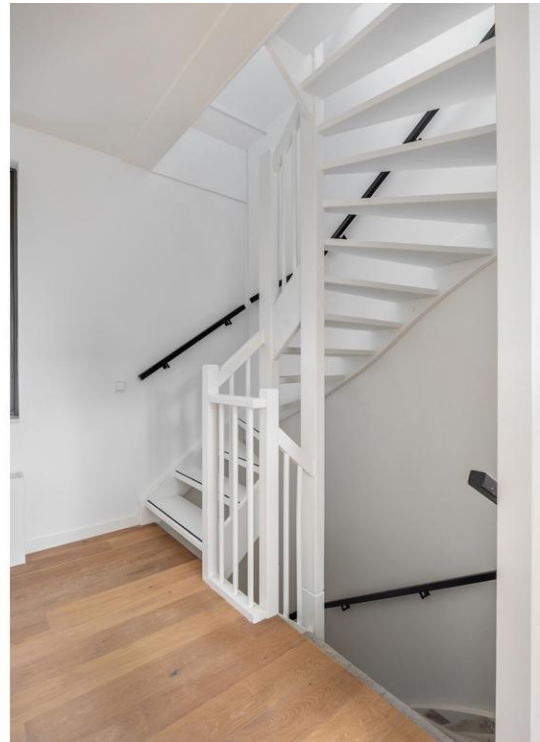














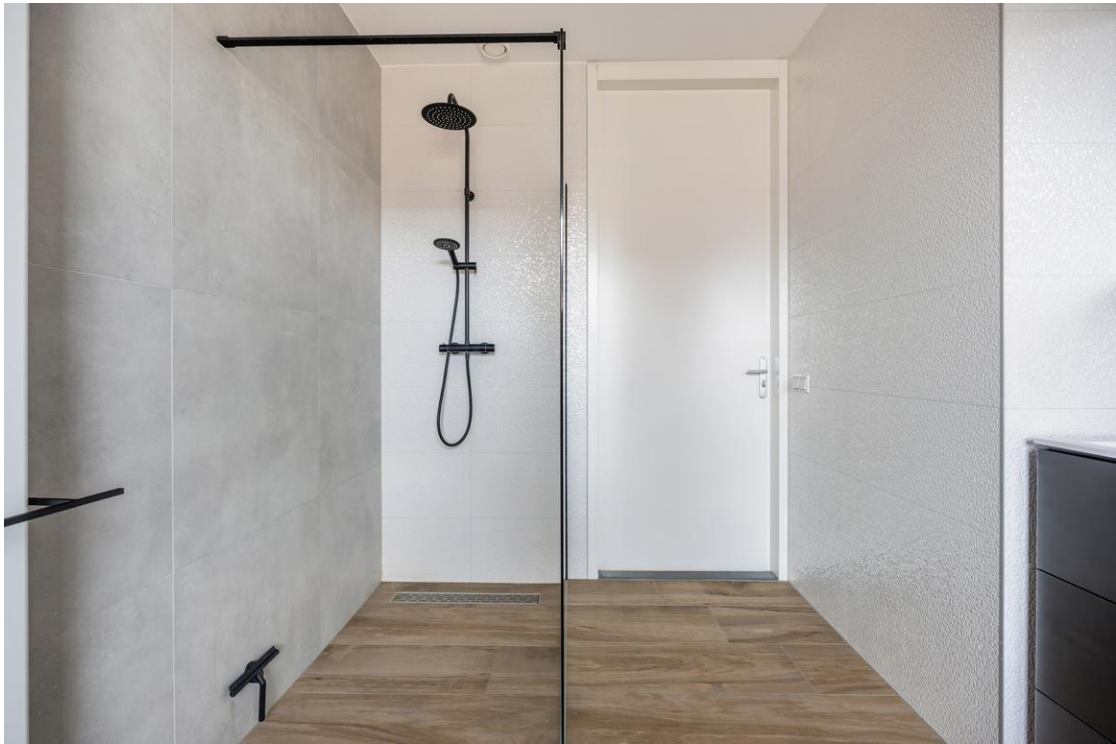
















































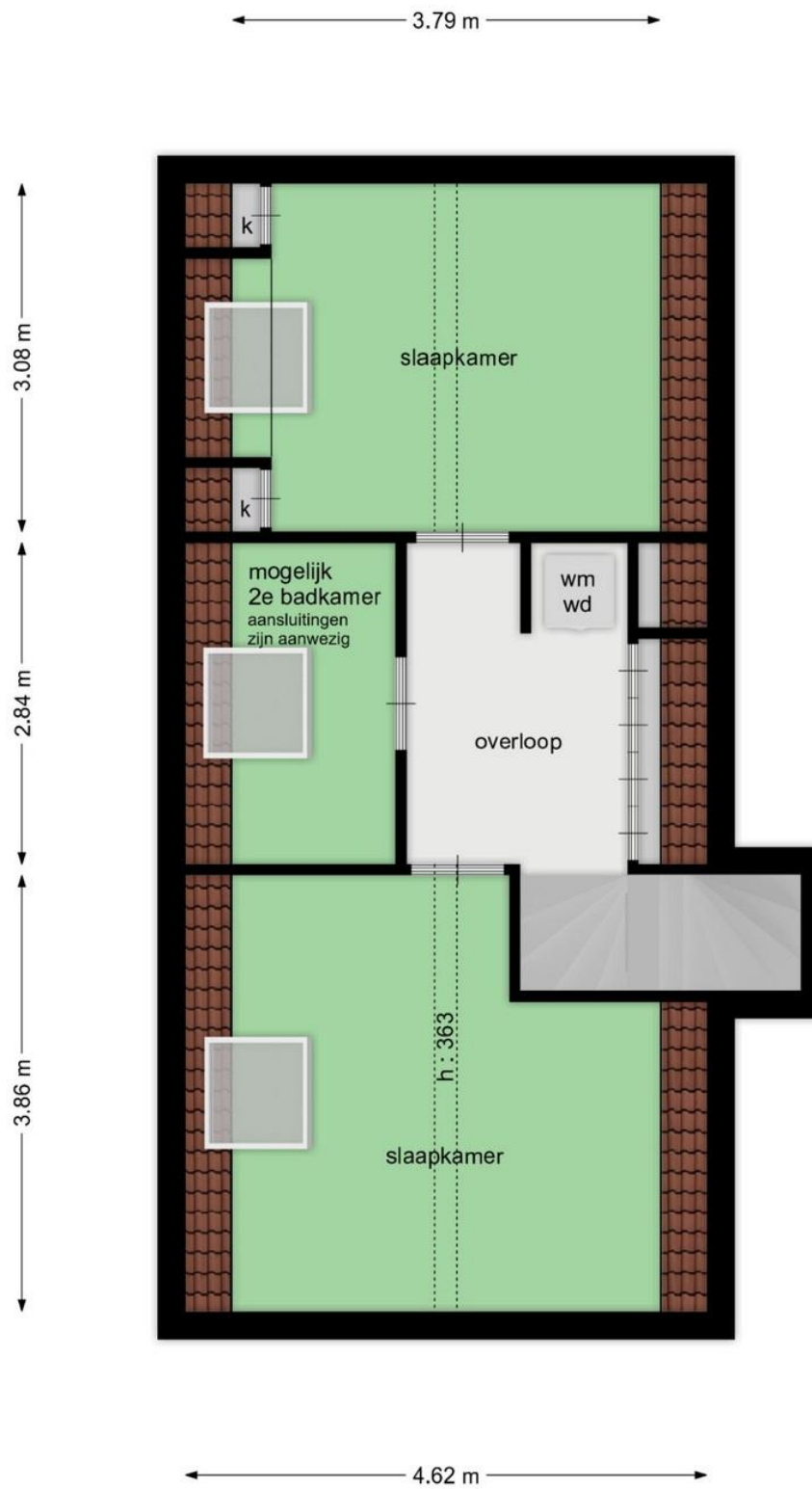
Plattegrond



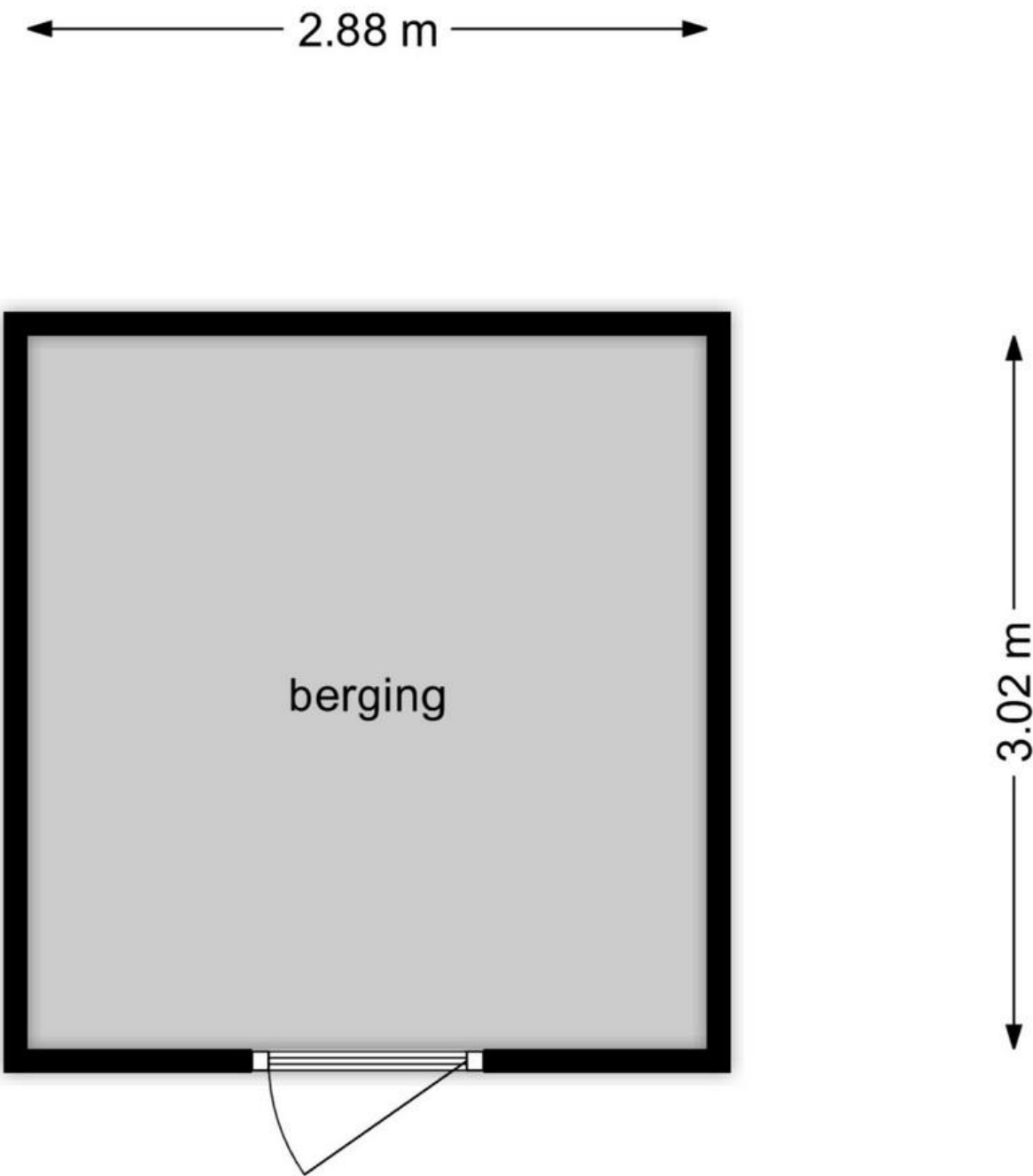
Plattegrond



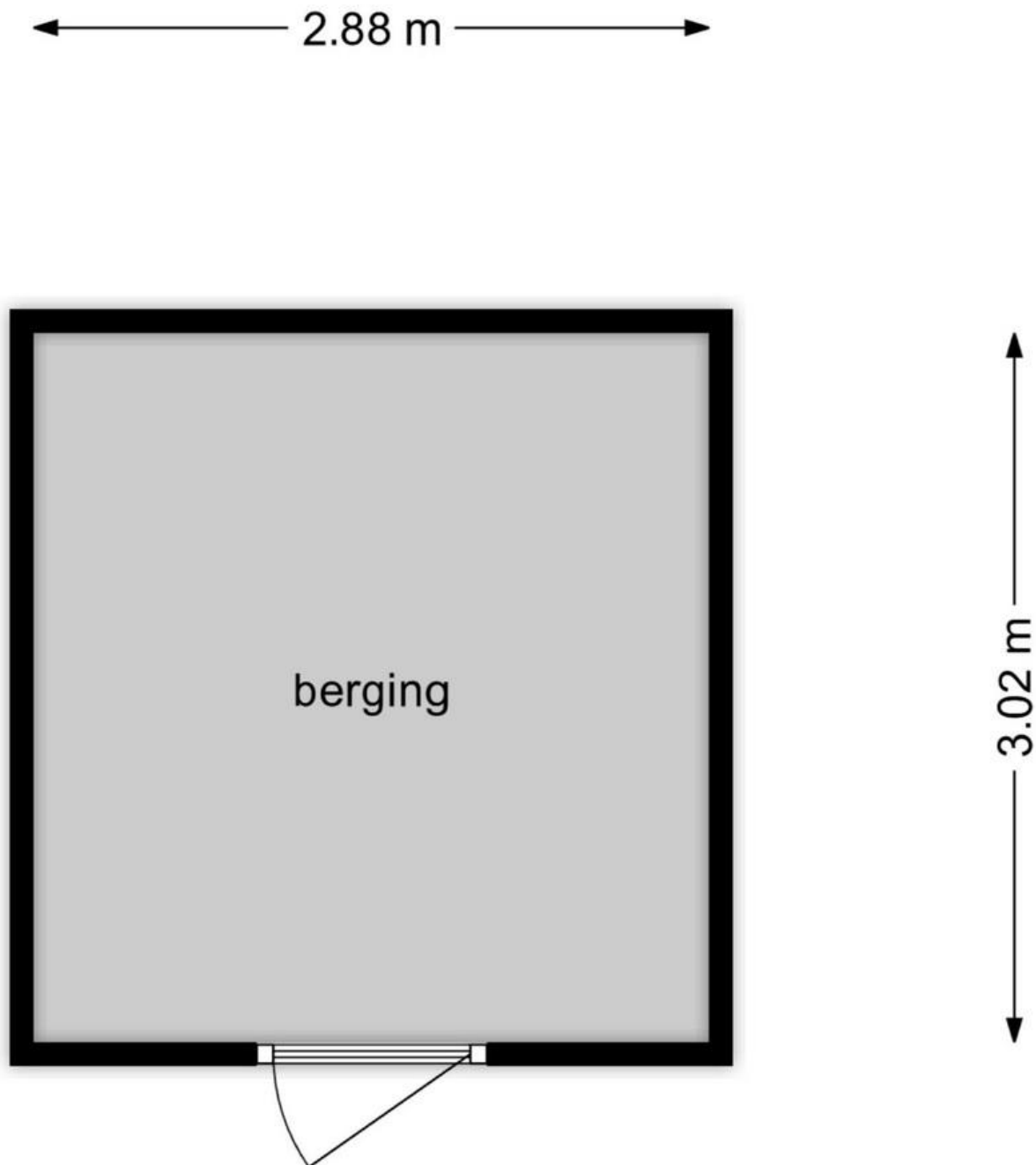
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



1. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- 2. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2019**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Zolderverdieping 2 slaapkamers, een hal anex waaruit en badkamer voorbereiding gecreëerd**
Zo ja, in welk jaartal? : **2022**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **A**

3. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 483**
Belastingjaar : **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 856000**
Peiljaar? : **01-01-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 285**
Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____
Belastingjaar : _____
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: **€ 55**
Blokverwarming: **€ 234**
- f. Zijn er leasecontracten? (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.*) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
Hoe lang lopen de contracten nog? : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald?
Is de canon afgekocht?
Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
Zo ja, hoe hoog? : _____
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

4. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

standaard pagina voor brochure

standaard pagina voor brochure