



TETERINGEN
Langelaar 69

Prachtige
lokatie

**MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1972

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 125 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 280 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 11 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 19 m²

Externe bergruimte:
Ca. 7 m²

Energietabel:
E



OMSCHRIJVING

Aan een rustige en groene laan in Teteringen staat deze te moderniseren twee-onder-één-kapwoning met garage, oprit en royale achtertuin.

De woning biedt volop mogelijkheden voor kopers die graag hun eigen woonwensen willen realiseren. Met een grondige modernisering transformeer je deze woning tot een heerlijk (familie)huis op een prachtige locatie.

De woning is gelegen aan een brede straat met volwassen bomen en in het midden een groen plantsoen. Je vindt op maar 2 minuten fietsen o.a. een Jumbo, Aldi, Mitra en bloemenzaak.

In Teteringen zijn ook basisscholen en sportvoorzieningen zoals bijvoorbeeld de hockey- en tennisvereniging en een manege.

De aansluiting op Breda of Oosterhout is erg eenvoudig met auto en fiets en via de Noordelijke Rondweg bereik je de A16 en A27 zodat steden als Rotterdam, Utrecht en Antwerpen goed zijn aan te rijden.

Ook loop je gemakkelijk naar de Teteringse Bossen.

De woning staat momenteel leeg en is per direct beschikbaar.

Begane grond

Entree / Hal

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer alsmede de garage.

Woonkamer

De woonkamer is ruim vanwege de mooie breedte en geniet van veel lichtinval dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als zijkant. Voorzien van een schouw met houthaard.

De open trap geeft de ruimte een speels karakter. Vanuit de woonkamer heb je directe verbinding met de keuken.

Keuken

De ruime en eenvoudige keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de tuin. De ruimte biedt volop mogelijkheden om een moderne woonkeuken te realiseren.

Werk-/studeerkamer

Grenzend aan de keuken bevindt zich een extra kamer die geschikt is als werk-, hobby- of slaapkamer. Deze ruimte biedt flexibiliteit voor thuiswerken of een speelkamer maar kan ook bij de keuken betrokken worden om een ruime woonkeuken te realiseren.

Garage en oprit

De aangebouwde stenen garage is voorzien van elektra, water, verwarming en een handbediende stalen kanteldeur met loopdeur.

De oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een vaste kast. Tevens bevindt zich hier een luik met de vlizotrap naar de ruime bergzolder.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Het realiseren van een 3e slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het royale dakterras.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast.

Badkamer

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van de basisvoorzieningen zoals een bad, wastafel met meubel en toilet. Deze ruimte kan geheel naar eigen wens worden gemoderniseerd.

Zolder

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.

Tuin

De royale en brede achtertuin is grotendeels bestraat, voorzien van borders met beplanting en een eenvoudige houten chaletberging. Tevens is er een praktische achterom aanwezig.

Dankzij de ligging en omringende bebouwing geniet je hier van veel privacy.

Via de tuin bereikt u de garage en een separate kast met de C.v.-ketel (Remeha).

Bijzonderheden

-Ruime twee-onder-één-kapwoning (chalet-uitstraling) met garage en oprit

-Woning dient volledig te worden gemoderniseerd

-Gelegen aan een brede, groene laan

-Royale achtertuin met veel privacy

-Twee slaapkamers en een extra werk-/hobbykamer op de begane grond

-Mogelijkheid tot uitbreiding met bijvoorbeeld opbouw op de garage (vergunning mogelijk vereist)

-Woning staat leeg en is per direct beschikbaar

-Niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst

-De overdracht zal gaan via notaris Mr. Stout, Signa Notarissen te Zevenbergen.

-Asbesthoudende plafonds gesignaleerd in de garage en een plaat bij de C.v.-deur

-Parkeren op eigen terrein mogelijk, parkeren op openbaar terrein is gratis

-Ter inspiratie zijn diverse artist impressions bijgevoegd van hoe de woning er na modernisering uit kan zien



























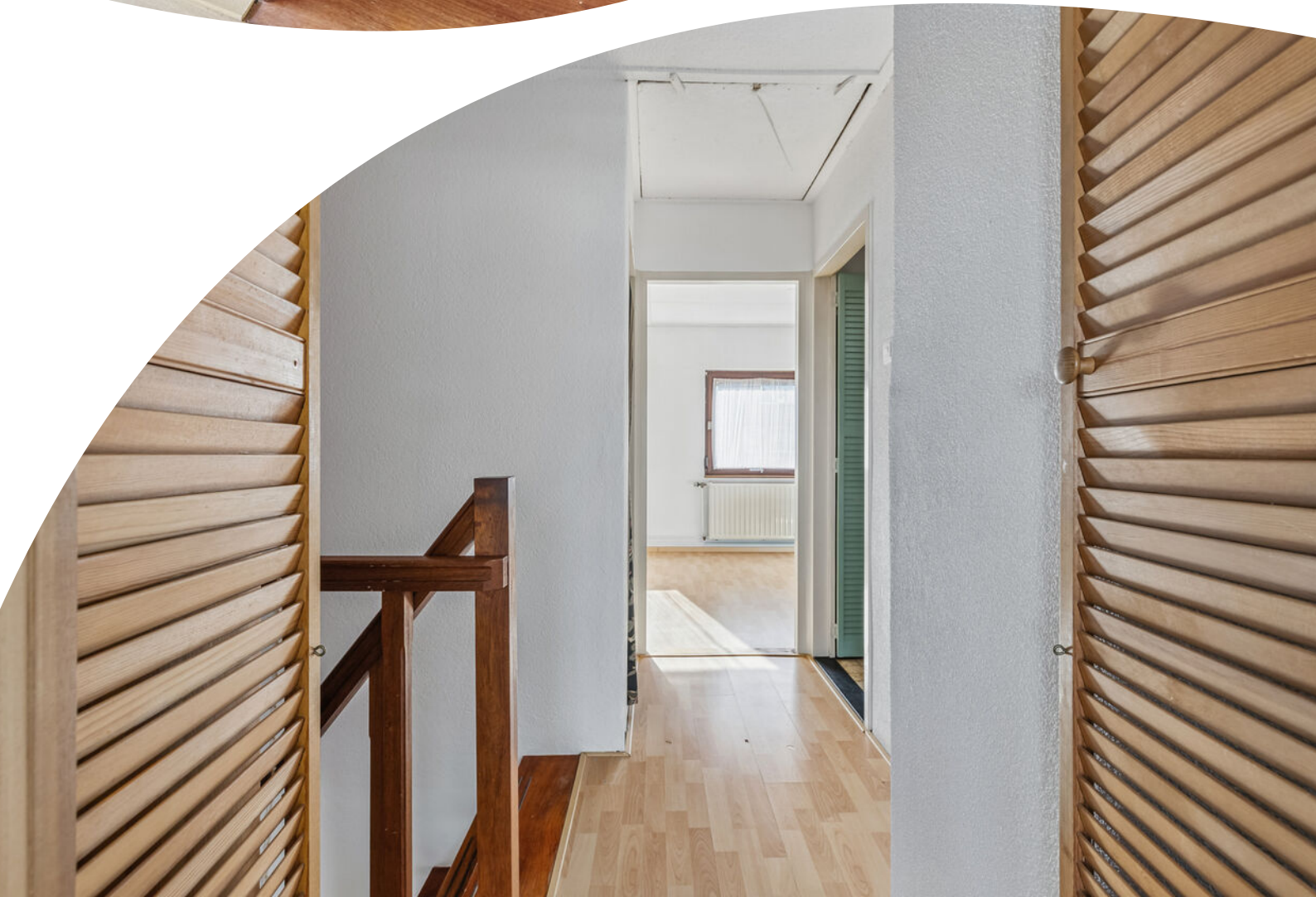
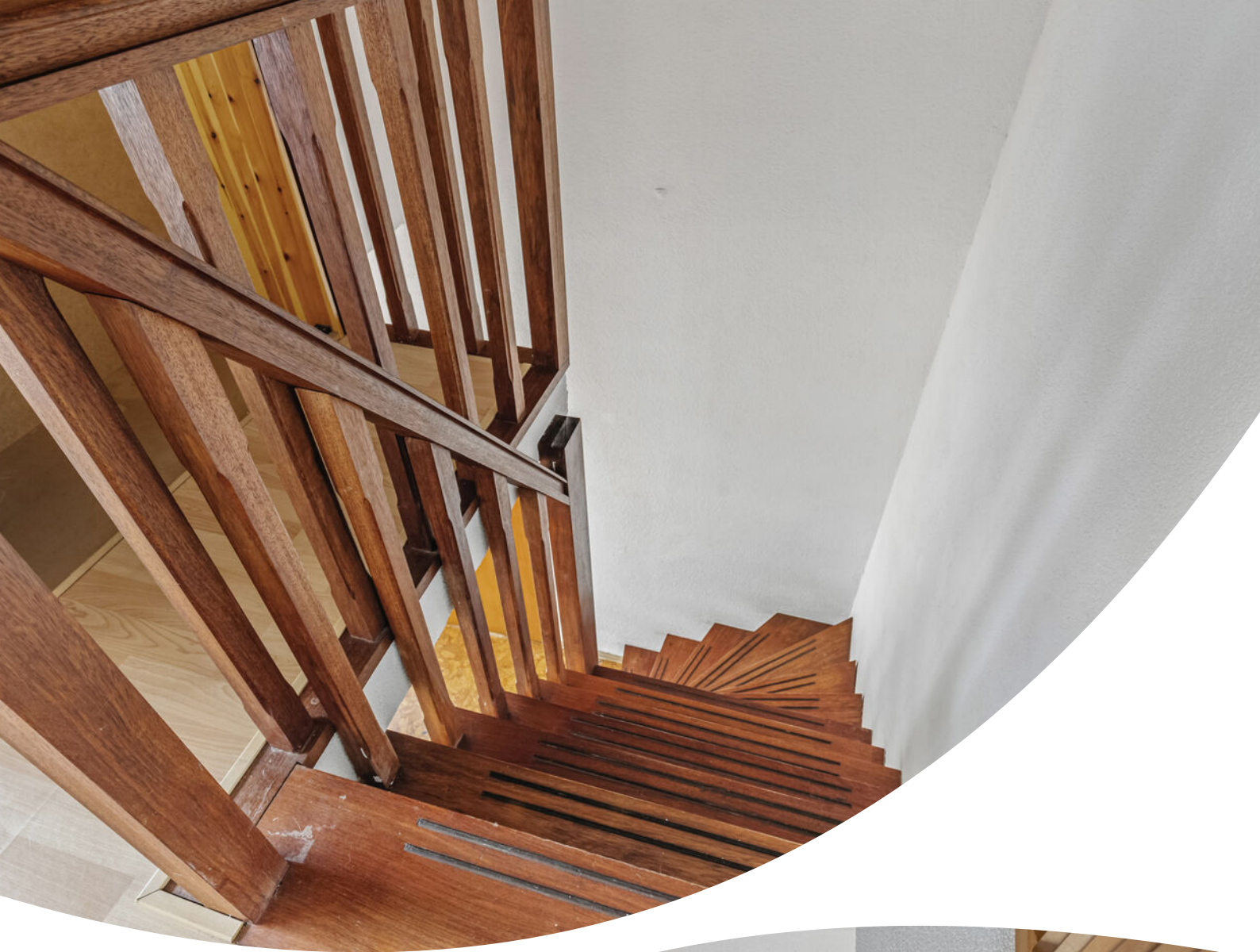






















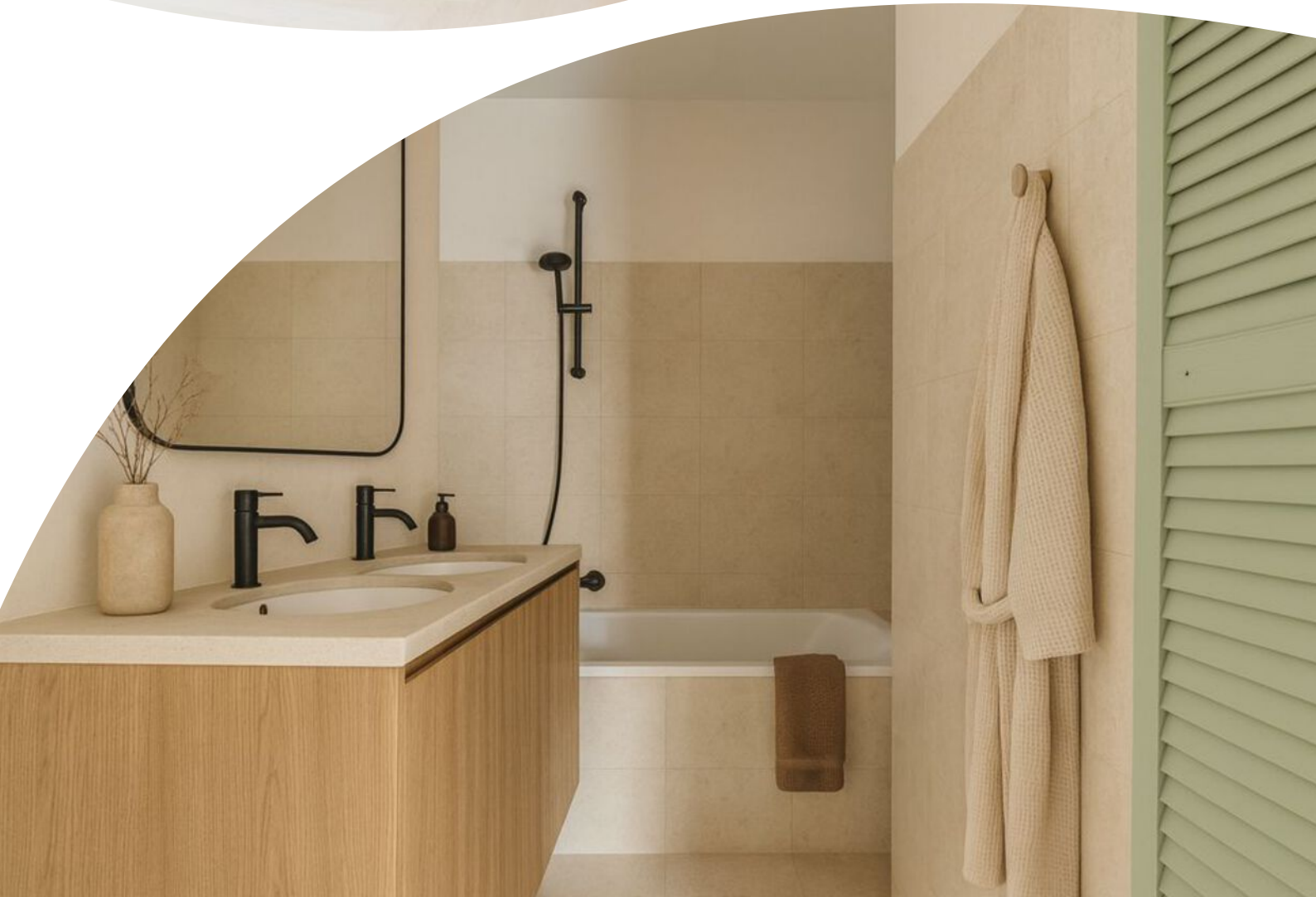






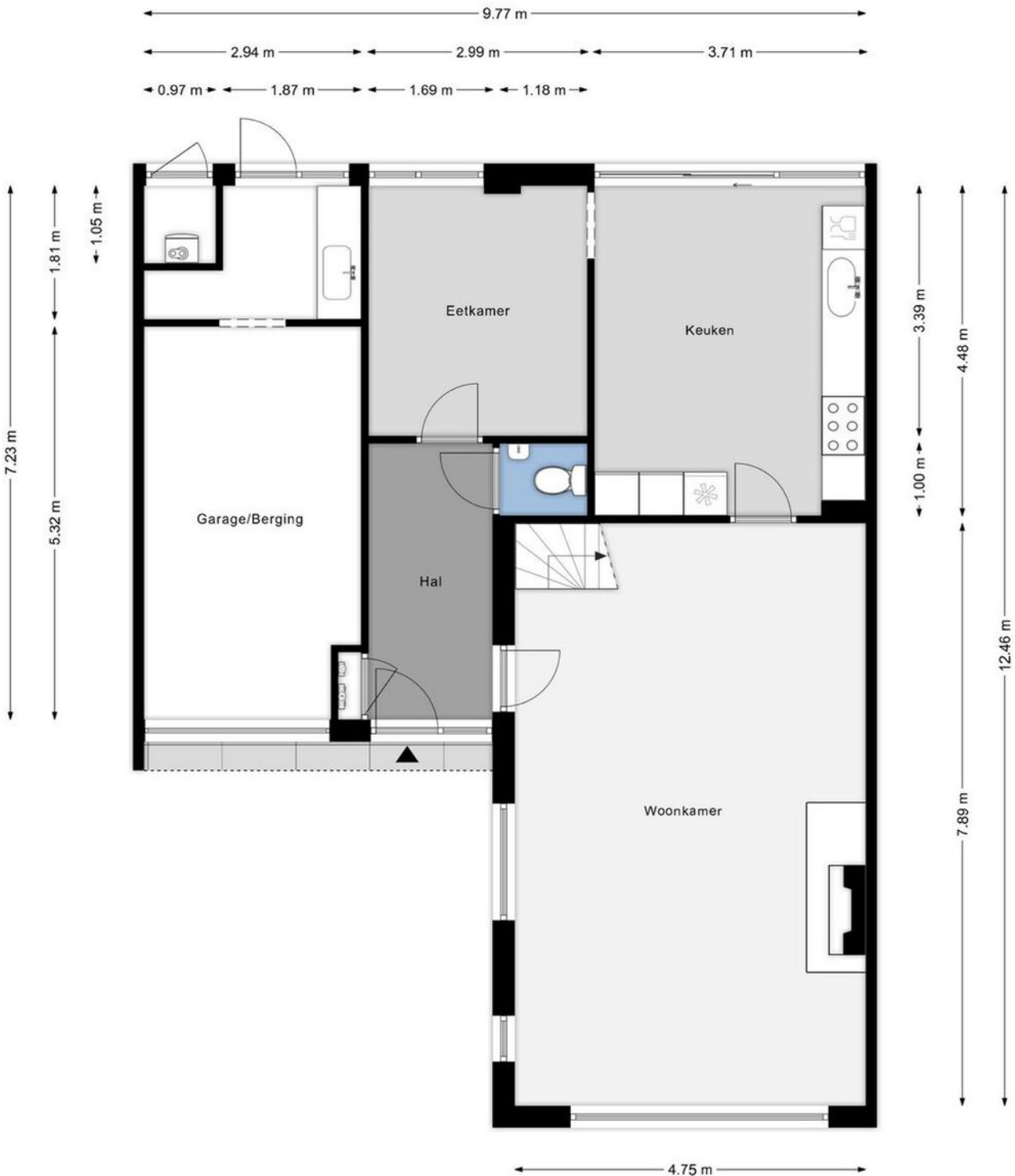




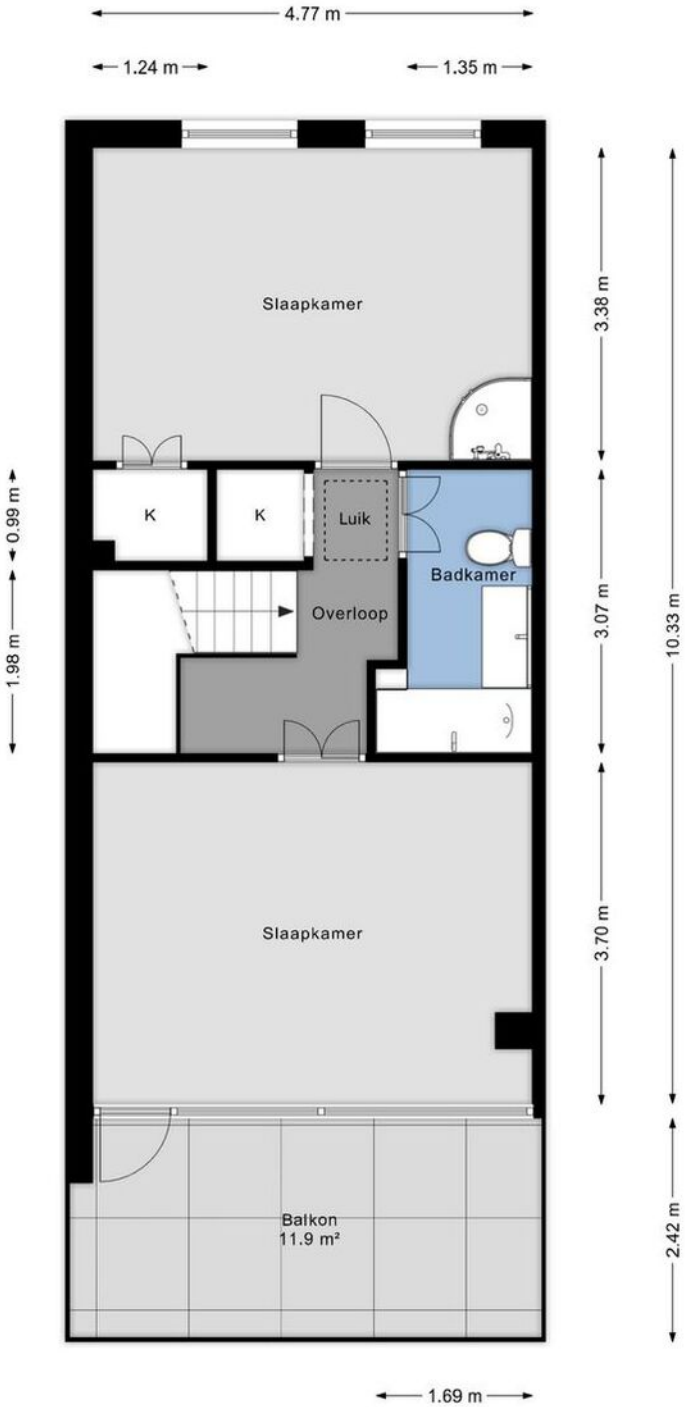




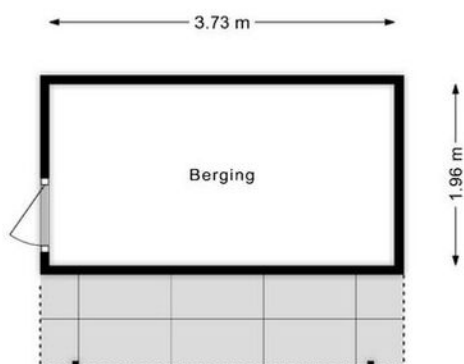
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

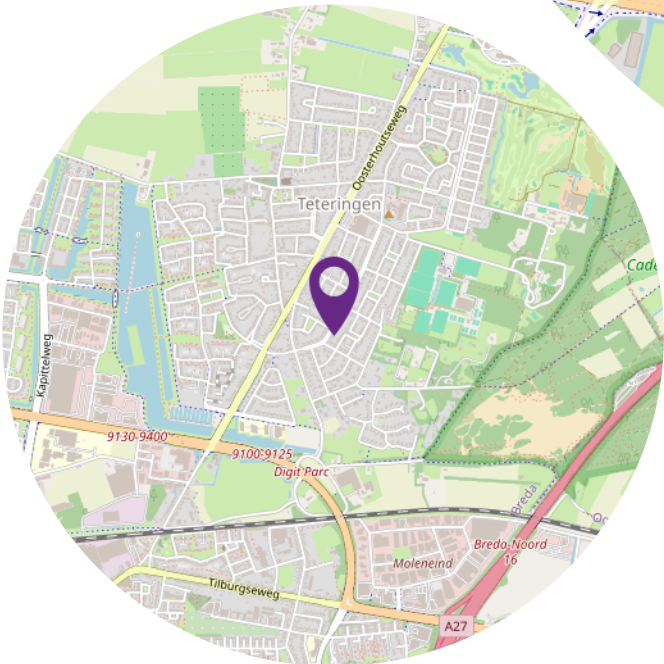
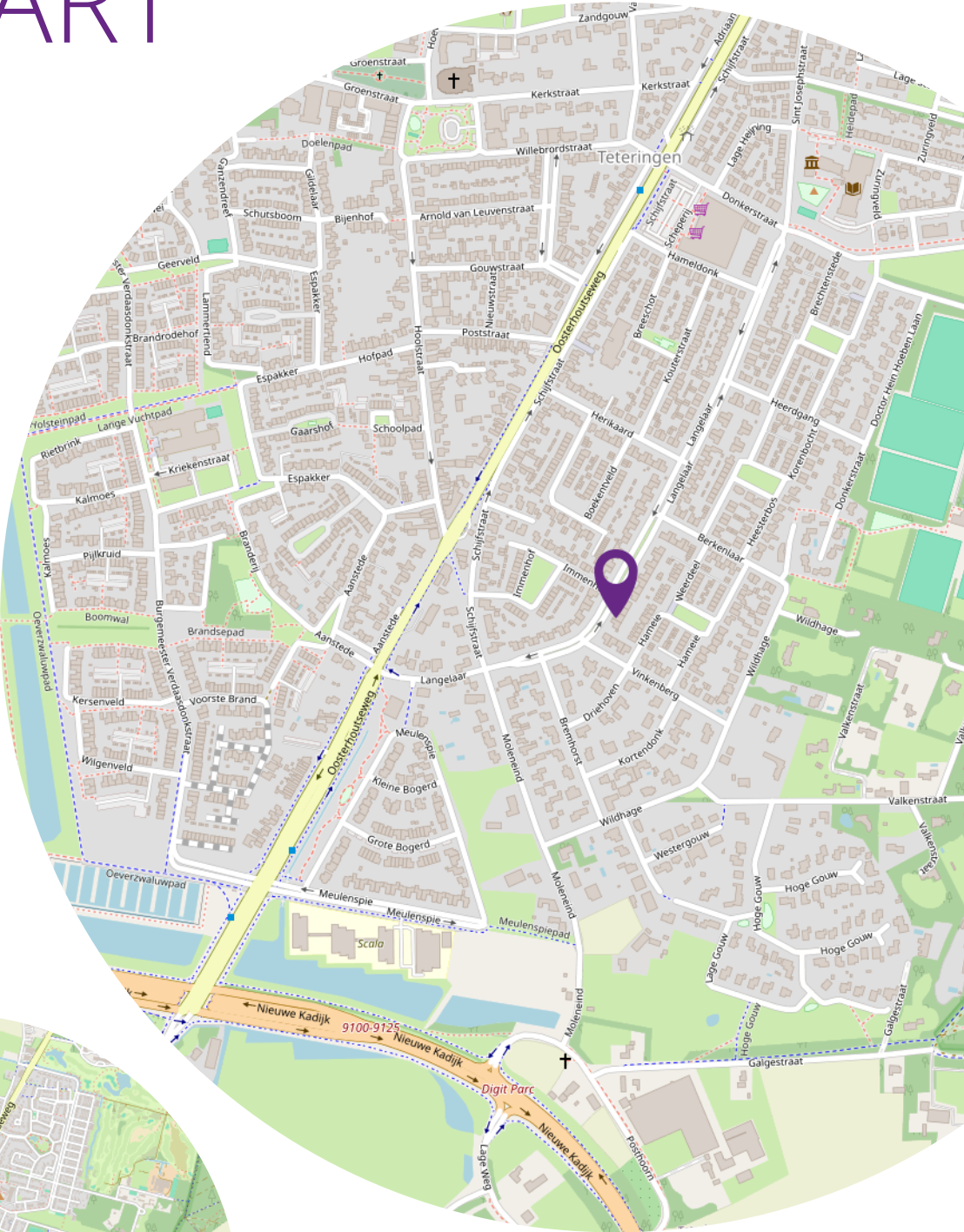


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Teteringen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2248	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Teteringen

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 19% 15 - 24: 10% 25 - 44: 22%
45 - 64: 26% 65+: 22%

Koop / huur



Koop: 76% Huur: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 24% Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 43%



49%



51%



1,3 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl