

# TE KOOP



**Kortendonk 8**

Teteringen

€ 1.495.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

076-5440545  
info@ehp-makelaardij.nl  
www.ehp-makelaardij.nl



# Kortendonk 8 Teteringen

Luxe villa met zwembad, overkapping én eigen woonstudio!

Ruimte, luxe en comfort komen samen in deze riante villa met 8 slaapkamers, 3 badkamers en een volledig ingerichte studio – ideaal voor gezin én werk aan huis. Geniet van een zonnige tuin op het zuiden, een verwarmd zwembad en een royale overkapping met bar en buitenkeuken. Gelegen in het groene Teteringen, op korte afstand van Breda en uitstekende uitvalswegen.

Woonoppervlakte: 388 m<sup>2</sup> (incl. studio)

Slaapkamers: 8 | Badkamers: 3 | Garage: Dubbel

Bijzonderheden: Verwarmd zwembad, overkapping met bar, volledig gerenoveerd en duurzaam

Een droomhuis voor gezin én werk!

Deze riante villa combineert luxe wonen met veelzijdige mogelijkheden. Met 8 slaapkamers, 3 badkamers, een royale tuin op het zuiden met verwarmd zwembad, én een volledig ingerichte woonstudio, is dit de perfecte woning voor een groot gezin én voor ondernemers die werken aan huis

willen combineren met wonen.

De villa is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en verduurzaamd, met hoogwaardige afwerkingen en moderne voorzieningen. Zo zijn er 29 zonnepanelen, HR++ glas en een gloednieuwe luxe keuken (2024). De masterbedroom op de begane grond heeft een royale badkamer en een zeer ruime kastenkamer.

Indeling & wooncomfort:

Begane grond:

- Ruime entreehal met garderobekast en toiletruimte
- Woonkamer met Frans eiken vloerdelen, open haard en openslaande tuindeuren naar de tuin
- Luxe keuken (2024) met kookeiland, inductiekookplaat met downdraft, combi-oven, Quooker en wijnklimaatkast
- Bijkeuken met was- en droogopstelling en extra keukenblok
- Masterbedroom met luxe badkamer (dubbele wastafel, inloofdouche, vloerverwarming) en zeer ruime kastenkamer

### Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot bergzolder
- 4 slaapkamers, waaronder één extra ruime kamer
- Volledige badkamer met whirlpool, douche, wastafel en toilet
- Woonstudio – ideaal voor werk of gasten
- Volledig ingericht met eigen keuken (2023), badkamer en terras met jacuzzi
- Perfect als kantoor, praktijkruimte, gastenverblijf of mantelzorgwoning
- Zakelijk interessant: te gebruiken als bedrijfsruimte aan huis, kantoor of creatieve werkplek

### Buitenleven & extra's:

- Zonnige, fraai aangelegde tuin op het zuiden
- Verwarmd zwembad met warmtepomp
- Royale overkapping met bar en buitenkeuken
- Dubbele garage en ruime oprit voor meerdere auto's
- Duurzaam en comfortabel: 29 zonnepanelen, 3 CV-ketels, airco, rolluiken, HR++ glas en vernieuwde geïsoleerde platte daken

### Locatie – Teteringen:

Gelegen in een rustige en groene woonomgeving, onder de rook van Breda. Teteringen biedt een perfecte mix van dorpse rust en stedelijke voorzieningen: winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. De binnenstad van Breda en uitvalswegen naar de Randstad en Antwerpen zijn snel bereikbaar. Daarnaast liggen natuur- en recreatiegebieden dichtbij, ideaal voor wandelen, fietsen en buitensport.

### ?? Samengevat:

Een unieke combinatie van een royaal gezinshuis, luxe wooncomfort en zakelijke mogelijkheden aan huis. Een woning waar ruimte, stijl en functionaliteit perfect samenkomen.

### 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 voor de koper 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. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. 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.



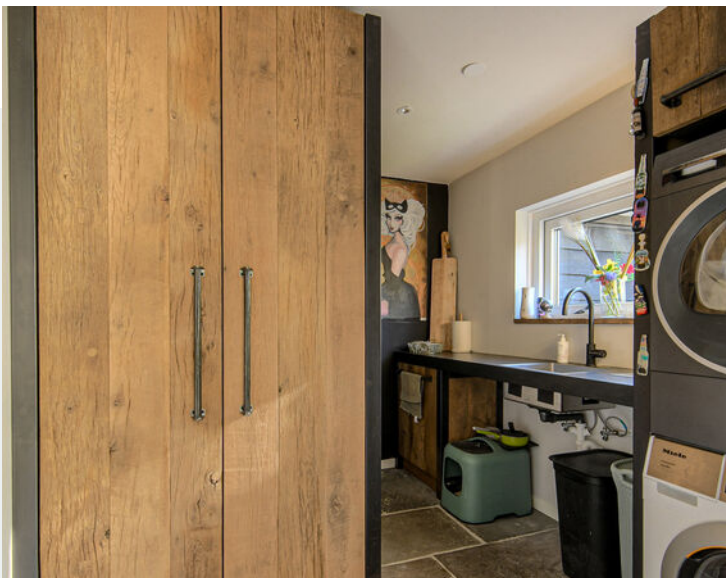
## Kenmerken

€ 1.495.000

Woonoppervlakte	388 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	799 m <sup>2</sup>
Inhoud	1045 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	240 m <sup>2</sup>
Kamers	9
Slaapkamers	8
Bouwjaar	1970
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2022
Externe berging	40 m <sup>2</sup>



# Woonkamer & keuken



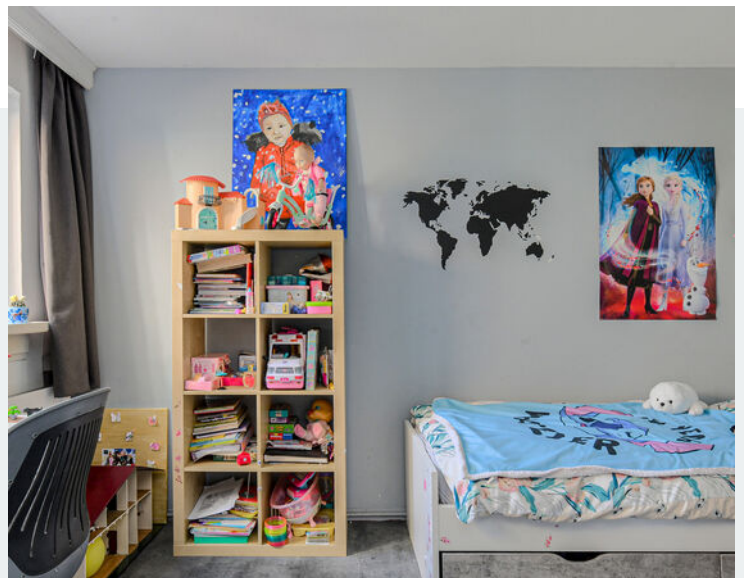
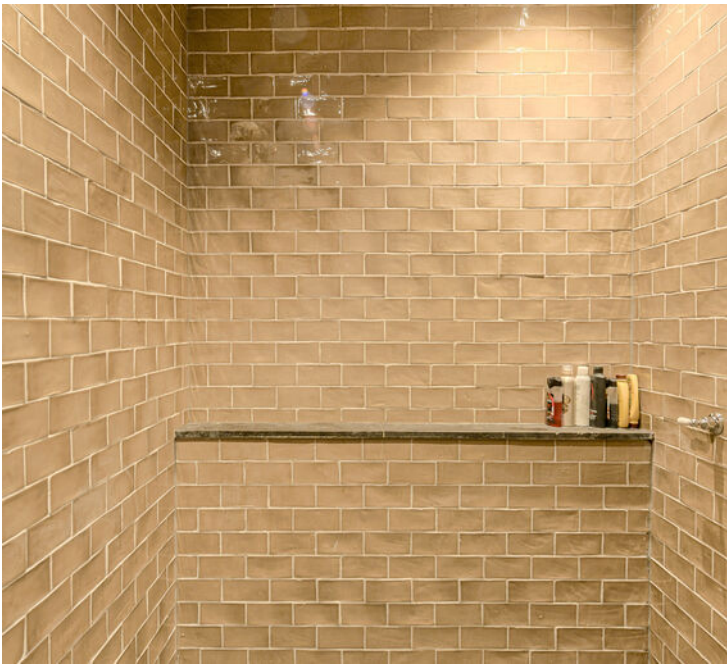
# Keuken & bijkeuken



# Keuken & ouderslaapkamer



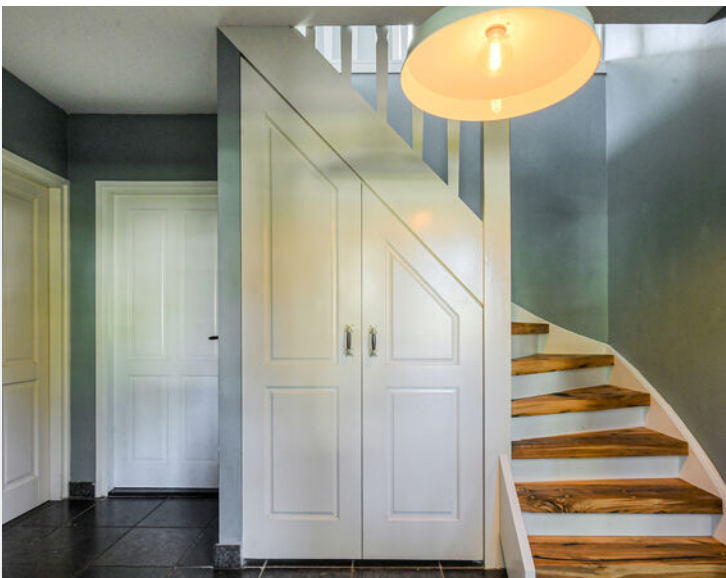
## Inloopkast & badkamer



**Badkamer, werkkamer, slaapkam.**



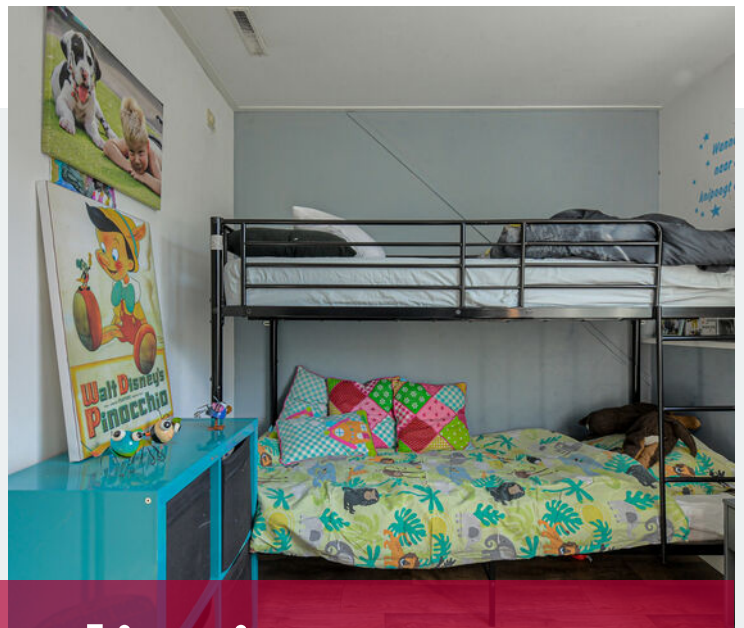
Woonstudio



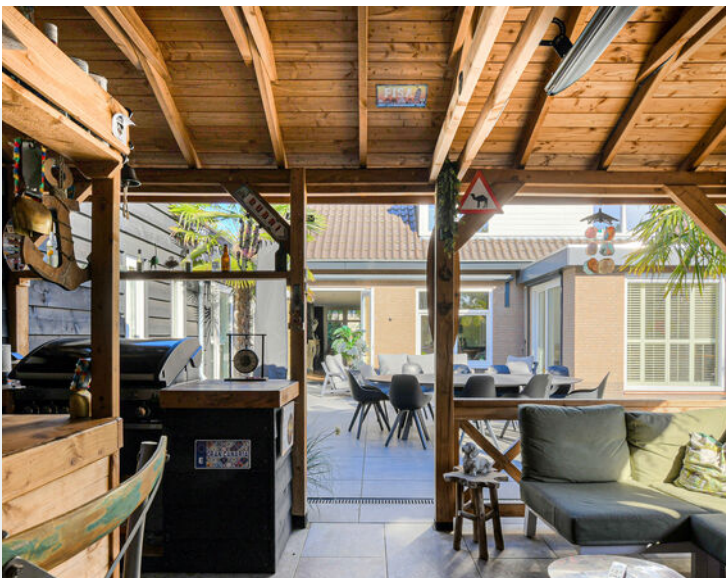
**Slaapkamer bgg en slaapk 1e verd.**



**Slaapkamers 1e verd. & badkamer**



# Slaapkamers 1e verdieping



Achtertuin met poolhouse



Achtertuint met zwembad



Achtertuint, garage en voorzijde



Voorzijde



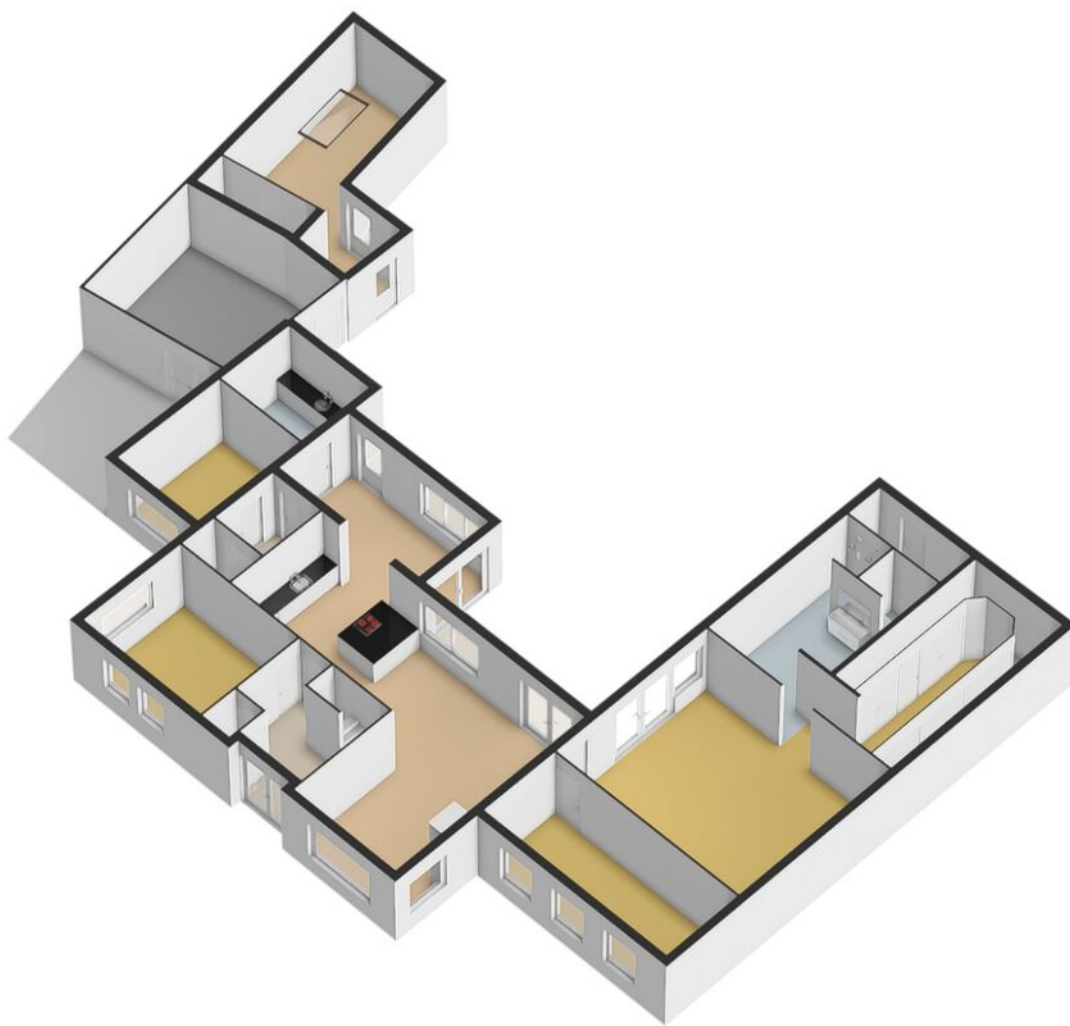
**Plattegrond begane grond**



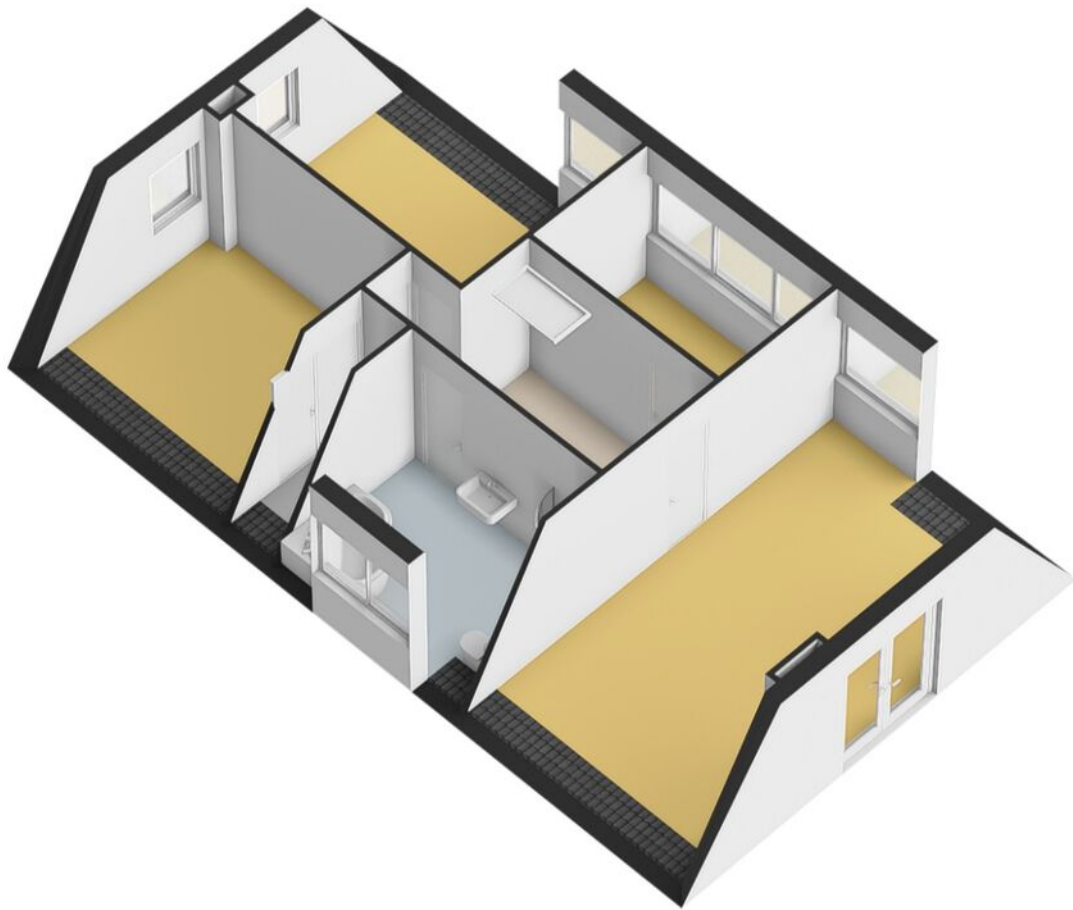
# Plattegrond 1e verdieping



**Plattegrond bgg met tuin**



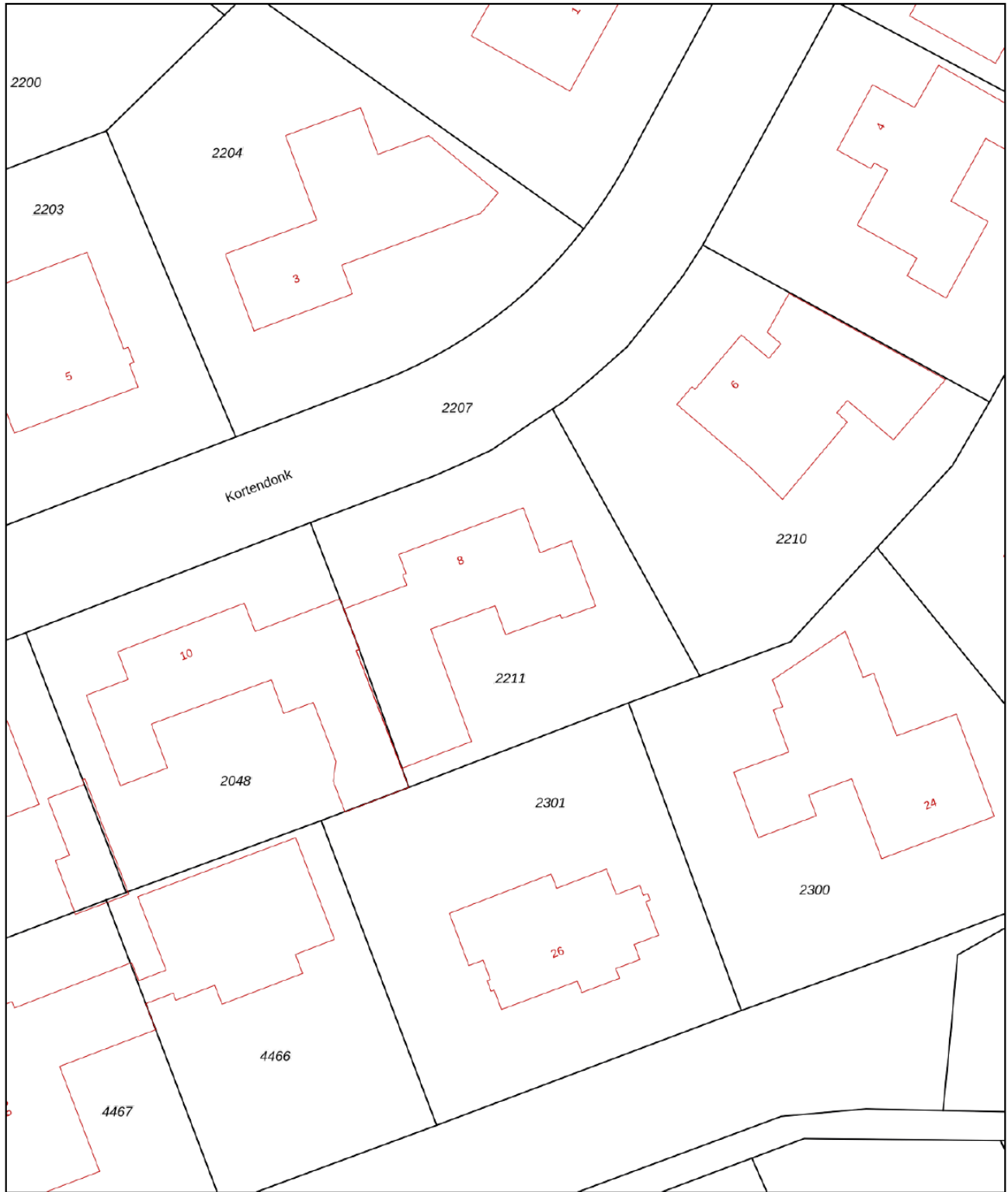
**Plattegrond begane grond 3D**



**Plattegrond 1e verdieping 3D**



**Plattegrond woning & tuin 3D**

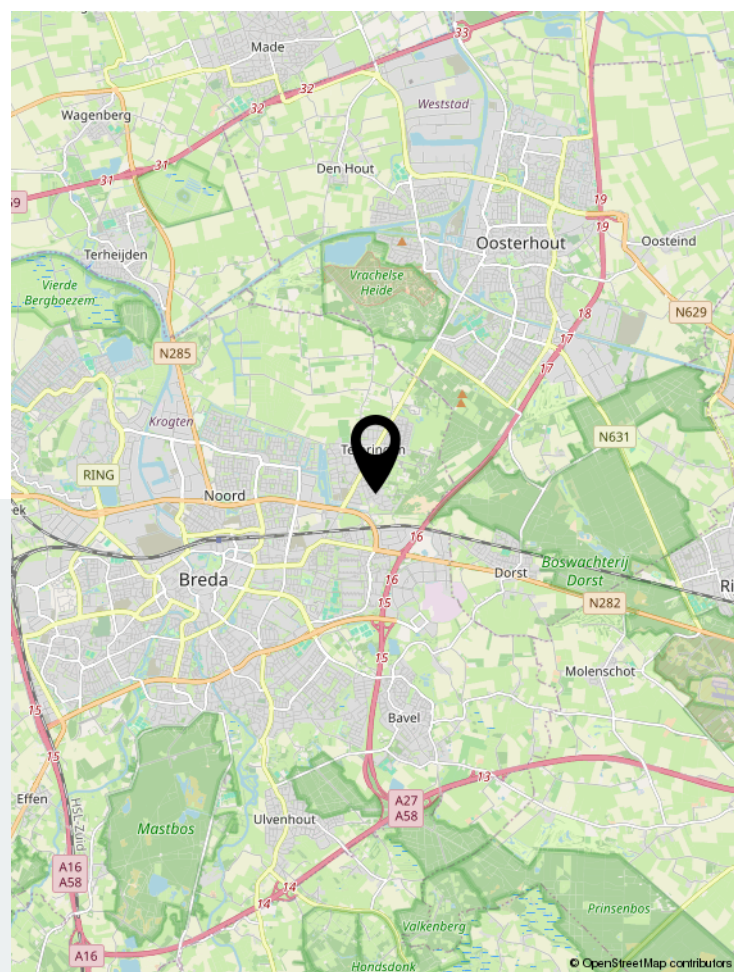
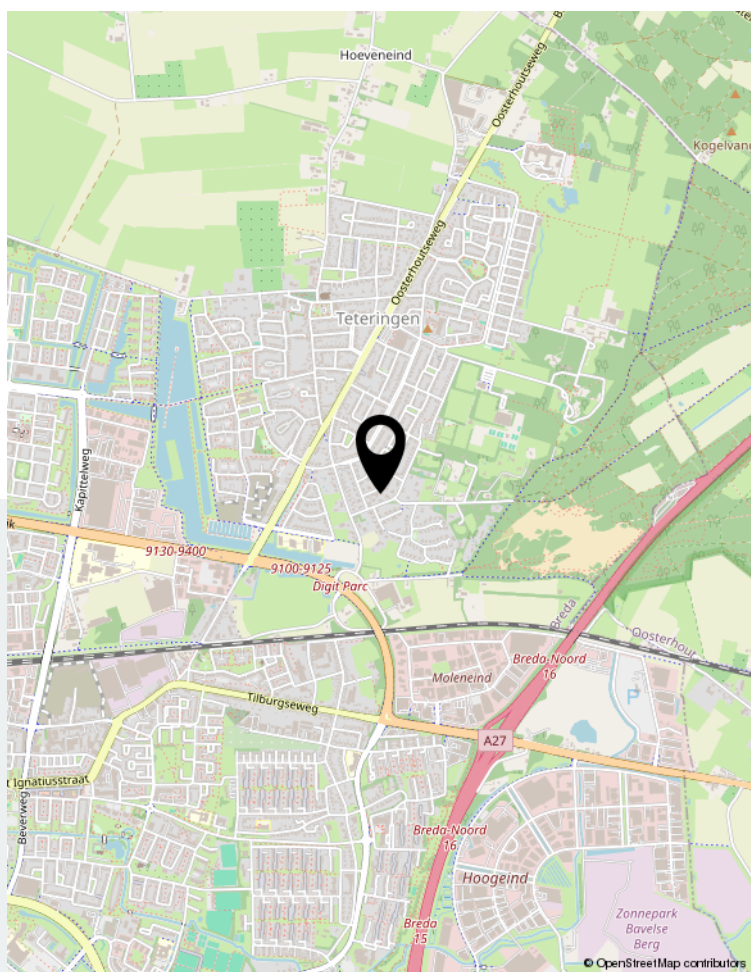
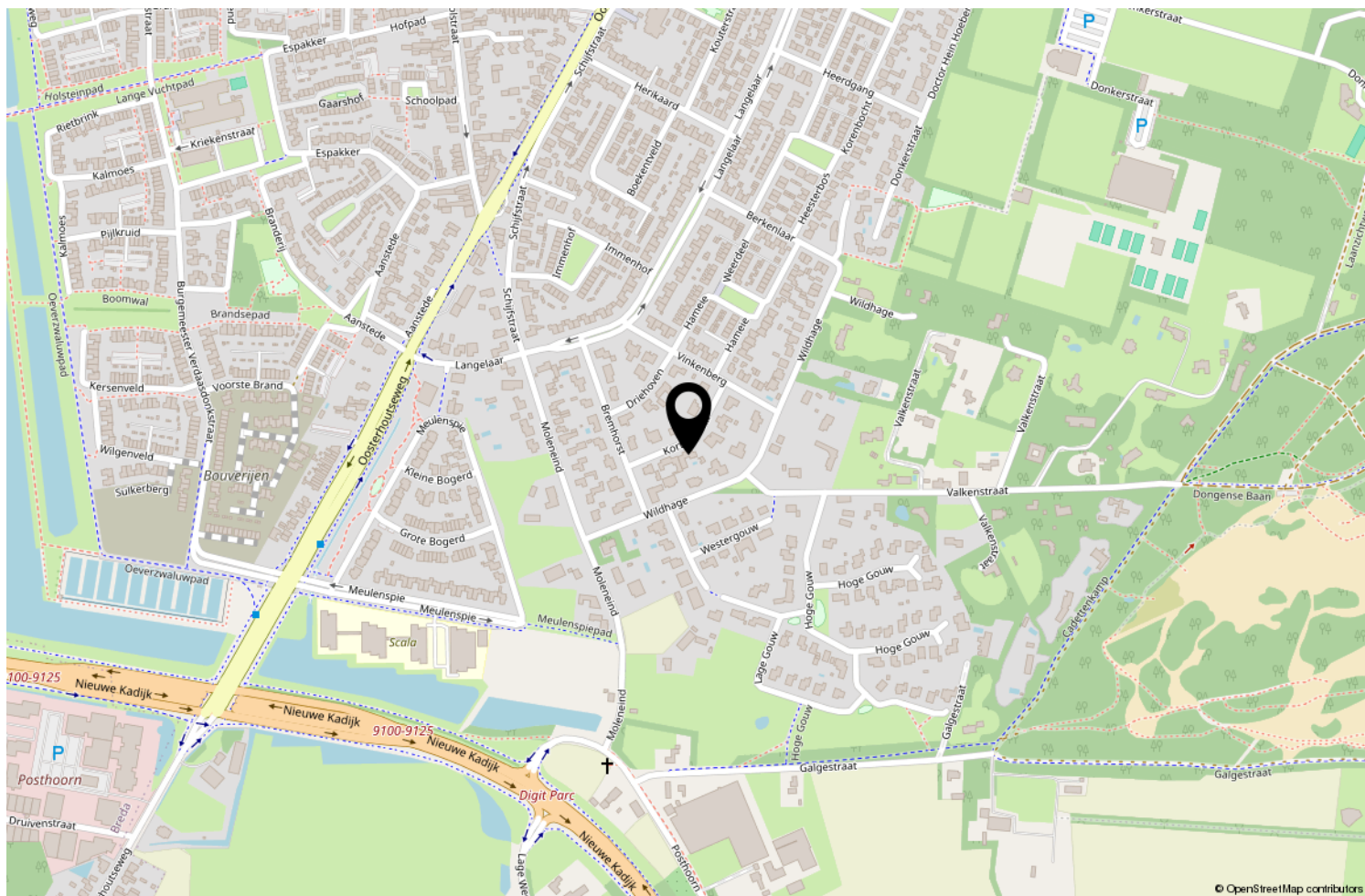


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Teteringen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2211	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

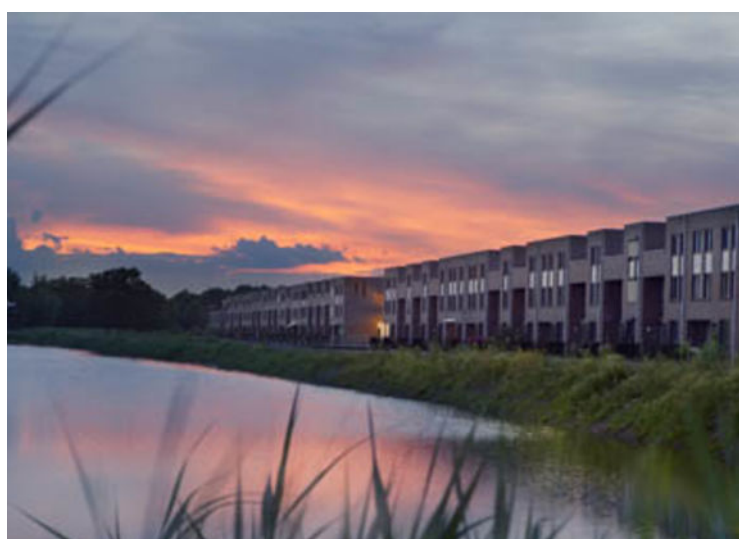
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



## Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



## Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC	X			
-				X
Overig, te weten				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





# Thuis in Huizen



't Hoen & Partners  
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda  
076-5440545 | [info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)