



DE  
ZEEUW



funda

makelaars

TETERINGEN  
Hoolstraat 35

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1930

Soort:  
villa

Slaapkamers:  
4-5

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

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

Perceeloppervlakte:  
964 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
221 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
60 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
29 m<sup>2</sup>

Verwarming:  
c.v.-gas

# Omschrijving

Een meesterwerk van authentieke charme en diversiteit, een parel in de Hoolstraat!

Deze vrijstaande woning ademt sfeer, charme en elegantie en is met zorg en oog voor detail gemoderniseerd, met behoud van authentieke elementen. Van de hoge plafonds, ramen met authentieke uitstraling tot het prachtige houtwerk van de trap, deze woning straalt karakter uit. Met ruime kamers, veel lichtinval, een moderne keuken en een royale achter tuin, 2 opritten en een multifunctionele loods met riante overkapping, biedt deze woning een unieke combinatie van comfort en authenticiteit. De woning heeft een riante woonoppervlakte en tuin. Tevens is er een multifunctionele lood gesitueerd van ca. 7.70x 21.68 meter.

Deze prachtige jaren '30 woning is niet alleen een droomhuis, maar ook gelegen in een geweldige woonomgeving. Gelegen in het hart van het dorp, kunt u genieten van het groen en de serene omgeving. Toch zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Met winkels, restaurants, scholen en openbaar vervoer in de nabije omgeving, biedt deze locatie het beste van beide werelden: een rustige omgeving met alle gemakken van het stadsleven om de hoek.

## KERNGEGEVENS

Bouwjaar: 1930

Woonoppervlakte woning: ca. 217m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: ca. 221m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte loods: ca. 40m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 30m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 60m<sup>2</sup>

Perceelsoppervlakte: 964m<sup>2</sup>

Energie label F

Bouwkundige keuring aanwezig

Aanvaarding in onderling 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 supermarkten 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 steenworp afstand bevindt zich Spa One volgens zeggen het grootste en mooiste sauna complex van brabant.

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.

## INDELING

### BEGANE GROND

Bij het betreden van de woning zien we een ruime, lichte entree met een hoog plafond, authentieke elementen, prachtige statige trapopgang en toilet. Aan de linkerkant bevindt zich de zijkamer met erker en vaste kasten. Achter deze kamer is de woonkeuken gesitueerd en is voorzien van alle gemakken en hedendaags comfort. De luxe keukeninrichting is in hoekopstelling geplaatst en bevat diverse inbouw apparatuur en een sfeerhaard. Tevens is de kelder vanuit de keuken te bereiken. Aan de rechterkant bevindt zich de woonkamer welke aan de voorzijde is verhoogd en voorzien is van een haardpartij.

### 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich de 4 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn royaal van formaat. Waar één van de slaapkamers is voorzien van de vaste trap naar de 2e verdieping en een andere kamer voorzien van een aangrenzend balkon op de erker. De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, een separate inloopdouche, een dubbele wastafel in meubel en een tweede toilet.

### 2e VERDIEPING

Op de tweede verdieping treft u een open zolderruimte met de opstelling van de c.v. combiketel en een bergruimte.

### BUITEN

In de fraai aangelegde voor- en achtertuin, die samen zorgen voor veel privacy, kunt u volop genieten van de zon en het buitenleven. De aanwezigheid van een dubbele oprit (twee kanten van de woning) en een grote multifunctionele loods en een riante overkapping maken het geheel compleet. De loods is voorzien van zonnepanelen en een eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's. De loods is o.s. voorzien van een keukenblok, woongedeelte/tuinkamer en toiletgroep. De ruimte is nu verdeeld maar kan ook weer als een open ruimte fungeren.

### ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleenen.

- Aangezien de woning meer dan 70 jaar oud is, zal de NVM ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen worden in de koopakte.

- 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.

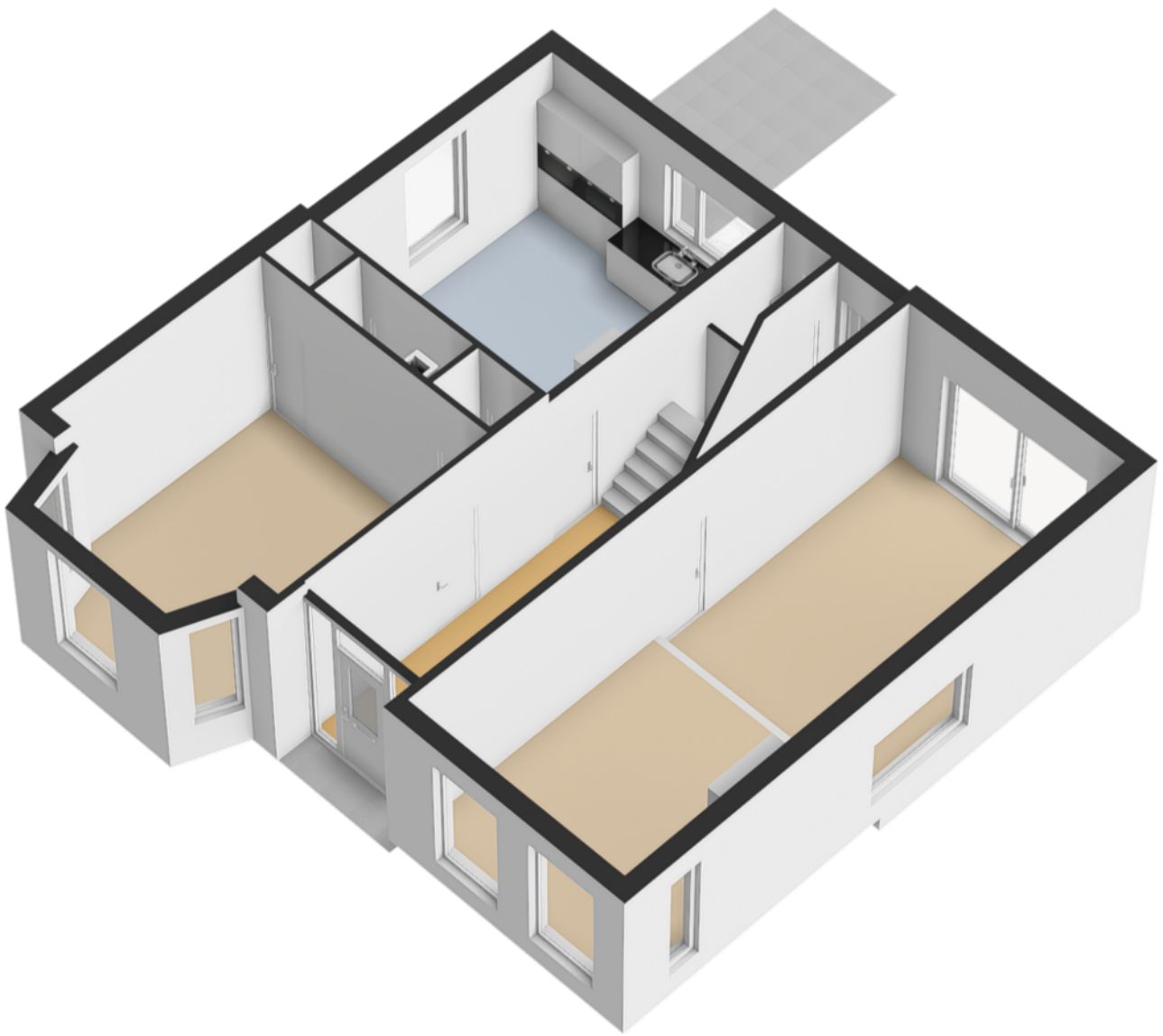
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# Plattegrond



# Plattegrond

























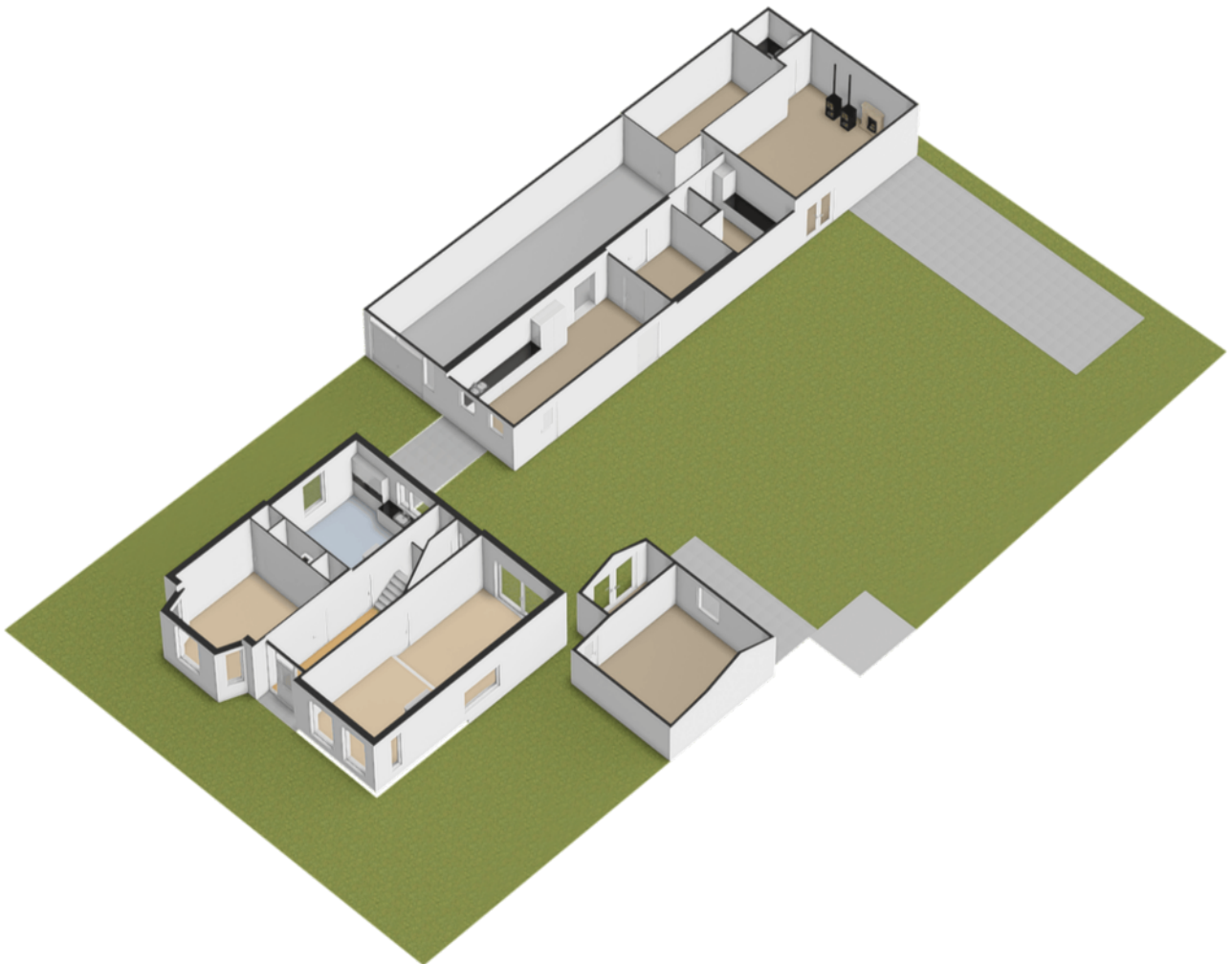




# Plattegrond



# Plattegrond

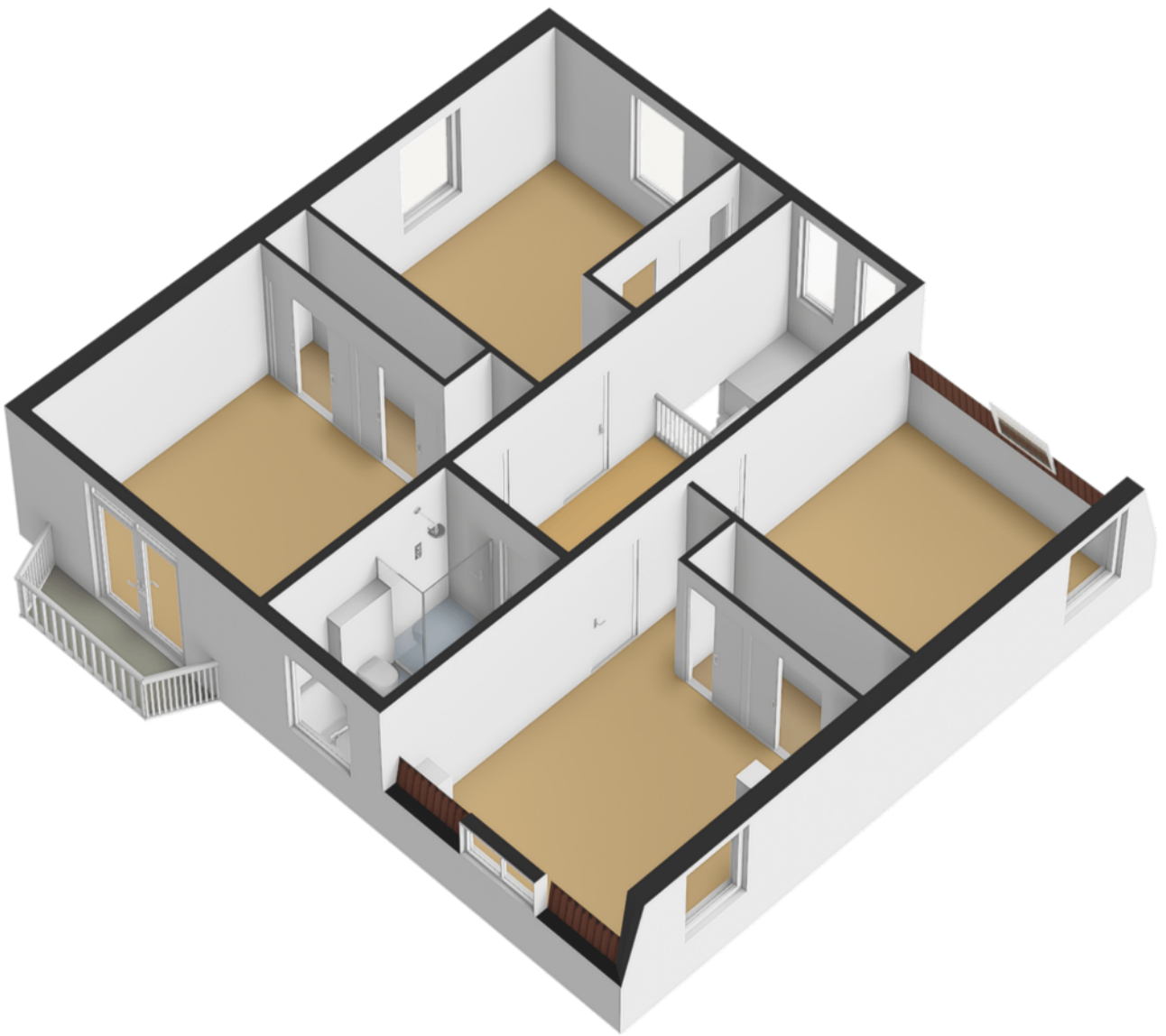


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond

















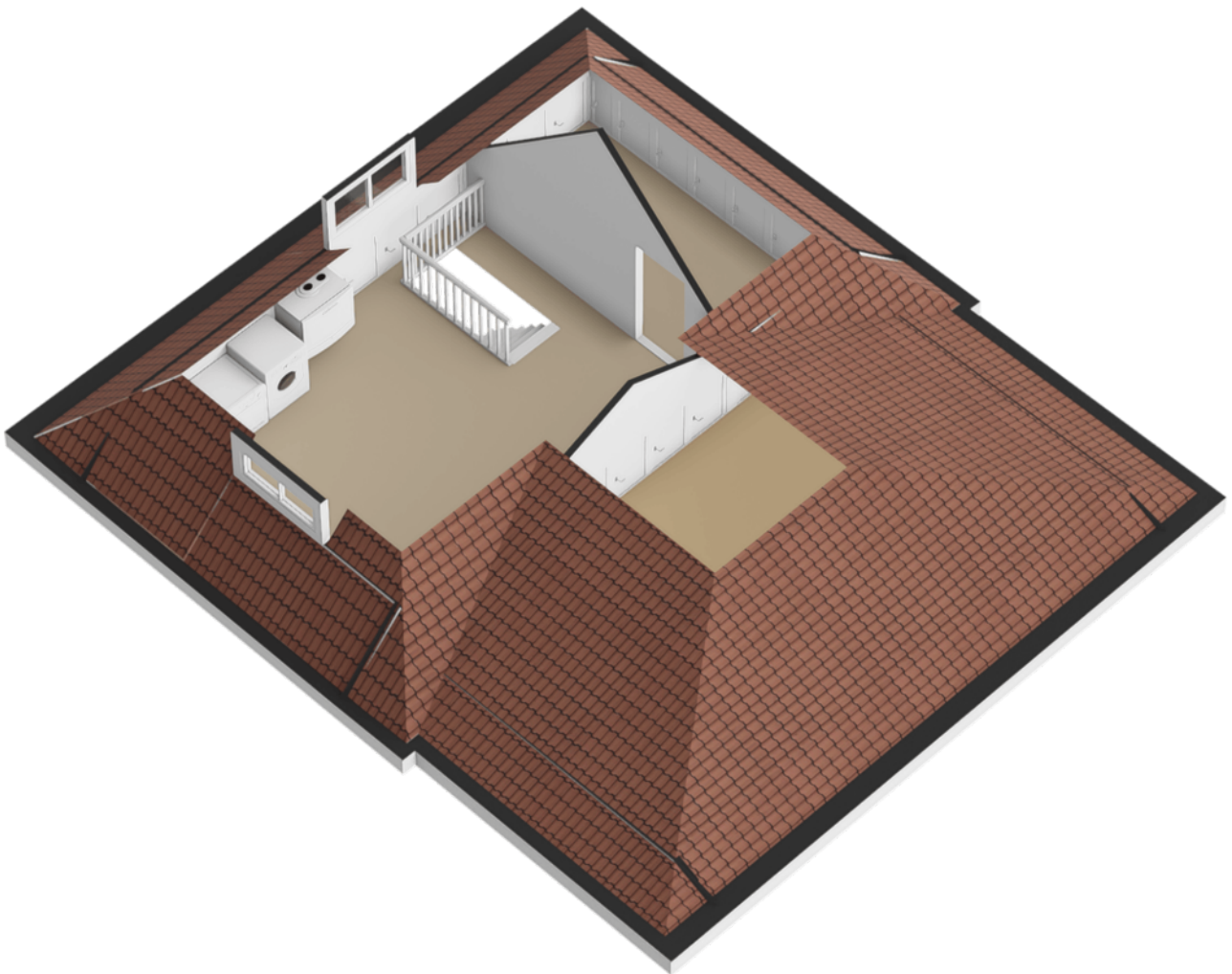


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

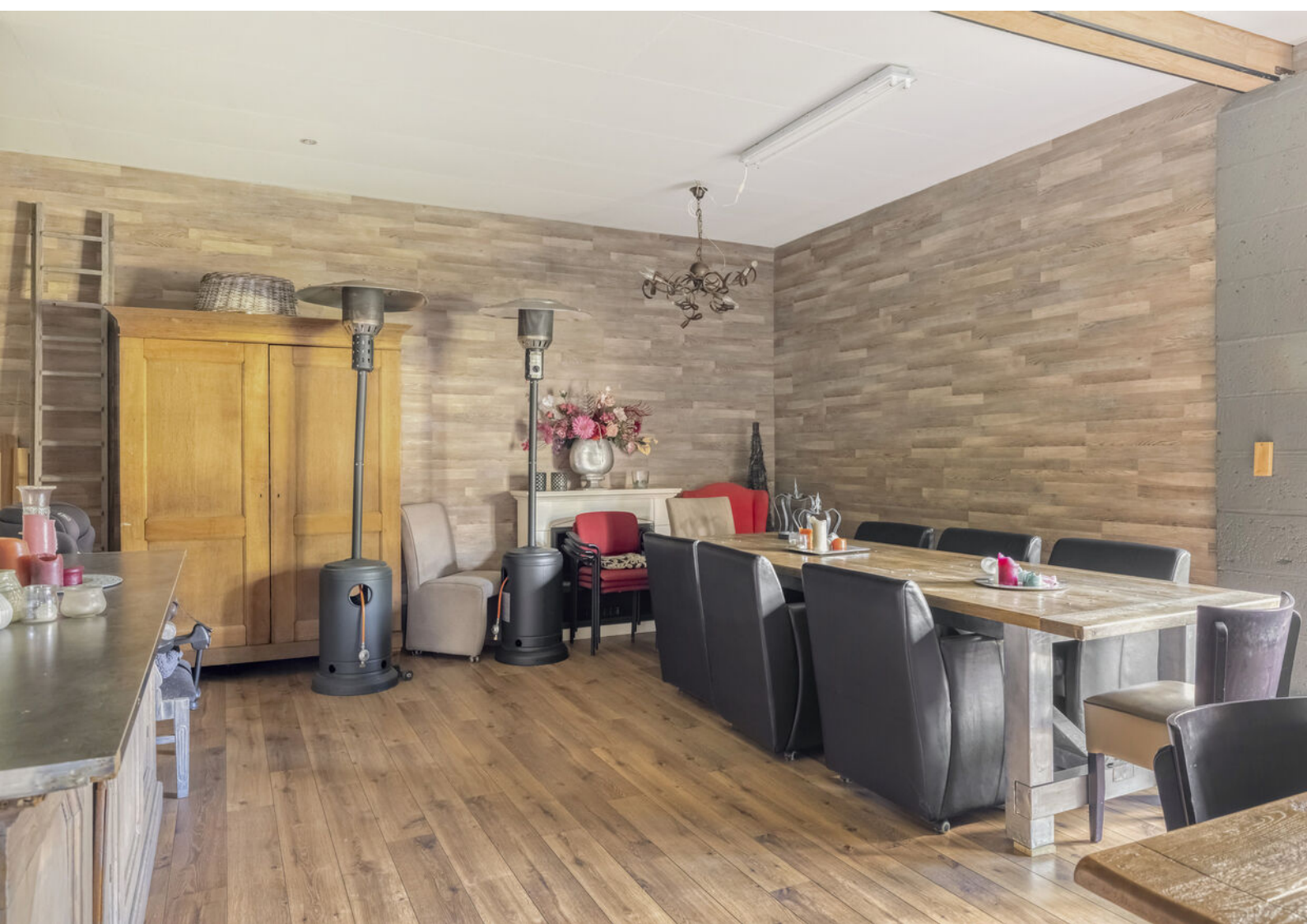
# Plattegrond





# Plattegrond

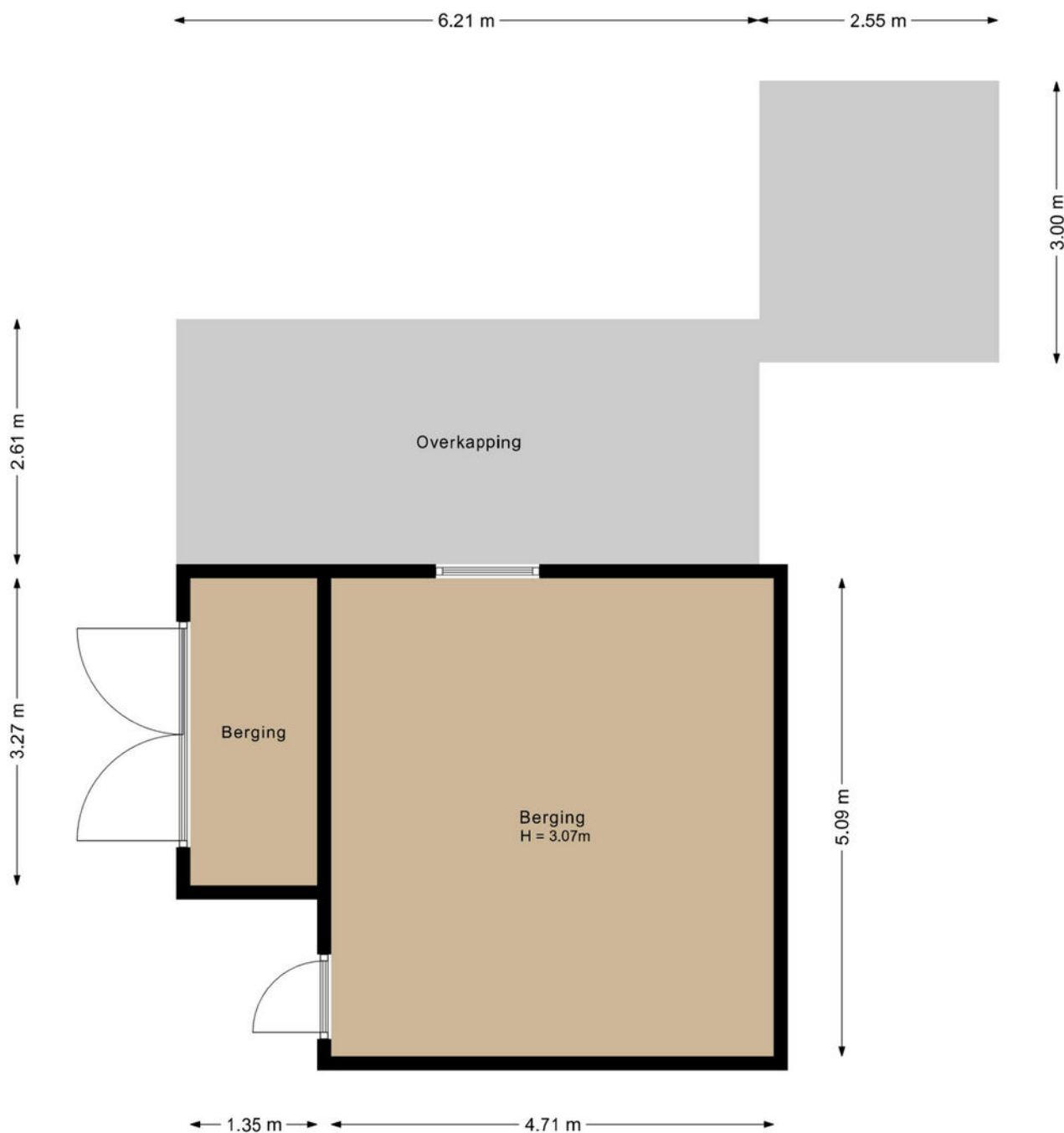






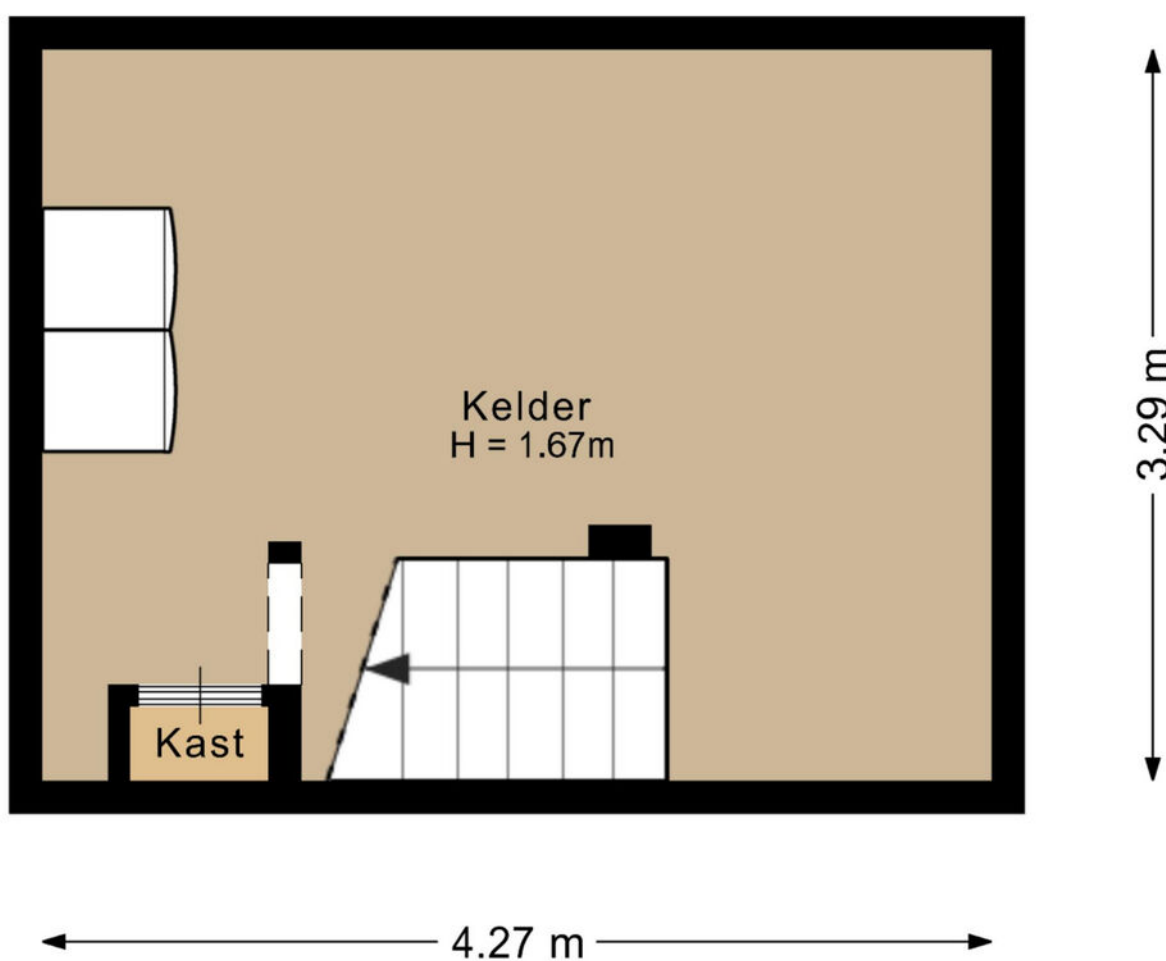


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

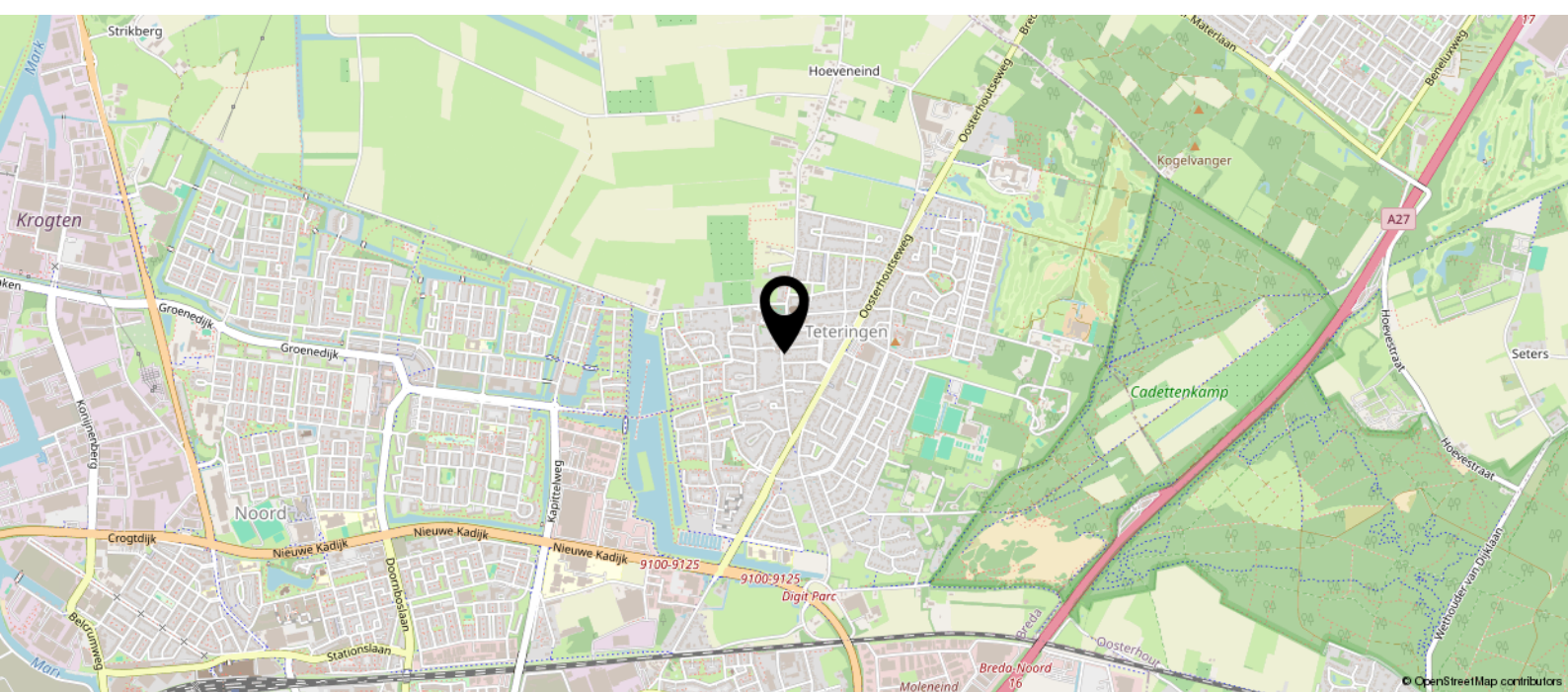
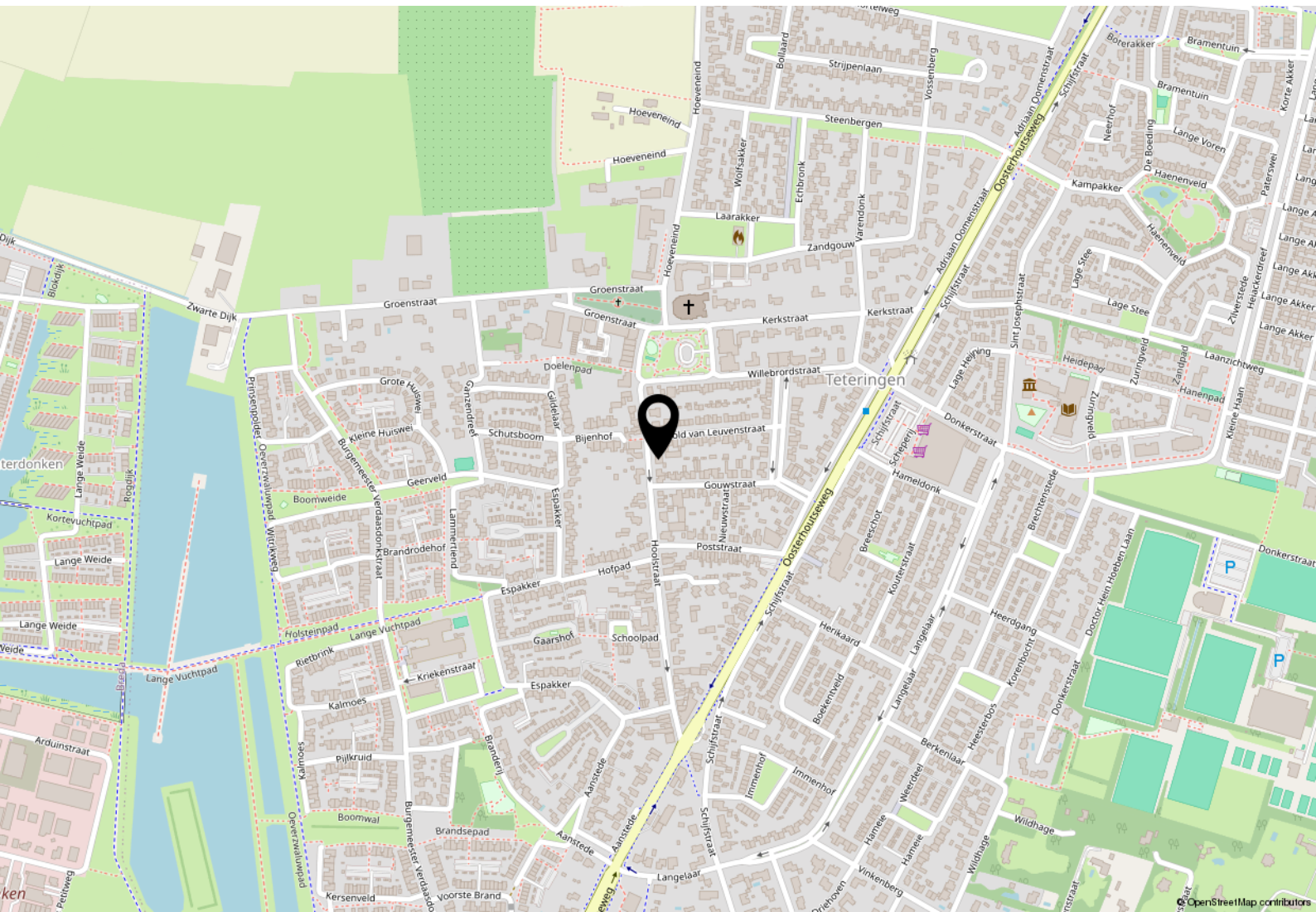
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Hoeneind 15  
4847 AJ Teteringen  
088 - 5 300 600  
[koen@dezeewmakelaars.nl](mailto:koen@dezeewmakelaars.nl)

