

Teteringsedijk 33A

Breda

**Stedelijk wonen op
een karakteristieke
locatie**





Vraagprijs
€ 440.000,- k.k.

Breda

Teteringsedijk 33A

- Volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2025/2026
- Bovenwoning met eigen entree en balkon
- Lichte woonkamer met open keuken
- Twee volwaardige slaapkamers
- Moderne badkamer en extra douche op de tweede verdieping
- Eigen parkeerplaats op achtergelegen terrein
- Mogelijkheid tot aankoop in combinatie met benedenwoning (Teteringsedijk 33)



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Breda

<ul style="list-style-type: none">• Soort woning	Bovenwoning
<ul style="list-style-type: none">• Ligging	Binnen de bebouwde kom
<ul style="list-style-type: none">• Bouwjaar	1908
<ul style="list-style-type: none">• Aantal kamers	3
<ul style="list-style-type: none">• Perceeloppervlakte	99 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte	85.8 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Inhoud woning	317.5 m ³
<ul style="list-style-type: none">• Gevels	Baksteen (bestaande bouw, gerenoveerd)
<ul style="list-style-type: none">• Kozijnen	Kunststof
<ul style="list-style-type: none">• Beglazing	HR+++
<ul style="list-style-type: none">• Daktype	Hellend dak met dakpannen
<ul style="list-style-type: none">• Begane grondvloer	Beton
<ul style="list-style-type: none">• Verdiepingsvloeren	Hout
<ul style="list-style-type: none">• Fundering	Houten palen
<ul style="list-style-type: none">• Verwarming & warm water	CV-combiketel (Intergas, 2026)
<ul style="list-style-type: none">• Isolatie	Dak-, wand- & vloerisolatie
<ul style="list-style-type: none">• Duurzaamheid	6 zonnepanelen
<ul style="list-style-type: none">• Ventilatie	Natuurlijke ventilatie
<ul style="list-style-type: none">• Energielabel	B
<ul style="list-style-type: none">• Parkeren	Eigen parkeerplaats op achtergelegen terrein
<ul style="list-style-type: none">• Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
<ul style="list-style-type: none">• Bestemming	Wonen Dubbelbestemming Waarde - Archeologie



Situering

De bovenwoning is gelegen aan de Teteringsdijk in Breda, een locatie met een goede balans tussen wonen, voorzieningen en bereikbaarheid. De directe omgeving bestaat uit een mix van woonbebouwing en stedelijke functies, wat zorgt voor een levendig maar overzichtelijk straatbeeld.

De Teteringsdijk is de afgelopen jaren heringericht met meer aandacht voor groen en verblijfskwaliteit, waardoor de straat een rustiger en vriendelijker karakter heeft gekregen. De omgeving is bovendien in ontwikkeling, onder andere met de realisatie van de nieuwbouwwijk Hero.

Op korte afstand bevindt zich het centrum van Breda met een breed aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Ook het Centraal Station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten liggen in de directe omgeving.

Voor recreatie en ontspanning zijn er in de nabijheid diverse mogelijkheden. Op korte afstand ligt het Mastbos, waar uitgebreide wandel- en fietsroutes aanwezig zijn. Hiermee wordt stedelijk wonen gecombineerd met natuur in de directe omgeving.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A16, A27 en A58 goed bereikbaar, wat zorgt voor een vlotte verbinding met omliggende steden en regio's.



Spanjaardsgat - centrum



Mastbos

StaalMakelaars





Eerste verdieping

Wonen & koken

Via de eigen entree op de begane grond is de bovenwoning bereikbaar. De eerste verdieping vormt het leefgedeelte van de bovenwoning.

De woonkamer is ruim en licht van opzet en staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een prettig en functioneel geheel. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is het balkon aan de achterzijde bereikbaar.

Op deze verdieping bevinden zich tevens het toilet en de badkamer. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een douche en wastafelmeubel.









Balkon

Buitenruimte aan de achterzijde

Het balkon is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt ruimte voor het creëren van een loungeplek. Door de situering is het een fijne plek om buiten te verblijven.

Het balkon vormt een prettige aanvulling op het wooncomfort en biedt directe aansluiting op de keuken.







Tweede verdieping

Slaapverdieping met karakter

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich twee volwaardige slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde kenmerkt zich door de zichtbare kapconstructie en een dakraam, wat zorgt voor een karakteristieke uitstraling en prettige lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en voorzien van een eigen douche en wastafel, wat extra comfort biedt.

Daarnaast is er een praktische bergruimte aanwezig met de opstelplaats van de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen.











Vraagprijs
€ 635.000,- k.k.

Benedenwoning

Teteringsedijk 33

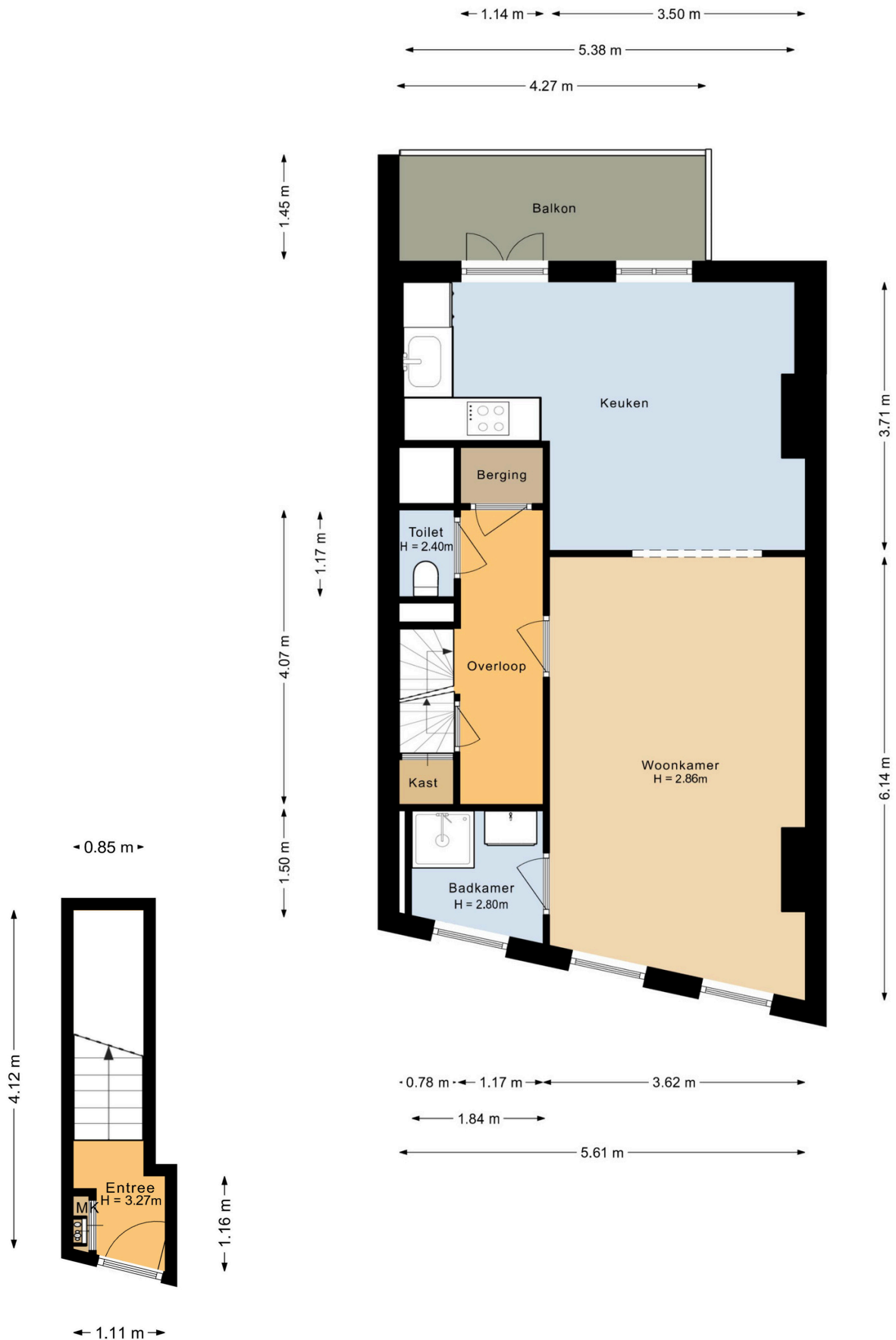
De bovenwoning aan de Teteringsedijk 33A maakt onderdeel uit van een gesplitst pand met een beneden- en bovenwoning, ieder met een eigen entree en voorzieningen.

De benedenwoning (Teteringsedijk 33) wordt separaat in de verkoop aangeboden en betreft een ruime, levensloopbestendige woning met eigen tuin en parkeerplaats. Dit biedt mogelijkheden voor kopers die op zoek zijn naar een combinatie van zelfstandig wonen met nabijheid van familie, zoals bij mantelzorg, een hulpbehoevend gezinslid of een inwonende ouder.

Ook voor investeringsdoeleinden of het combineren van wonen en verhuren kan deze combinatie interessant zijn.

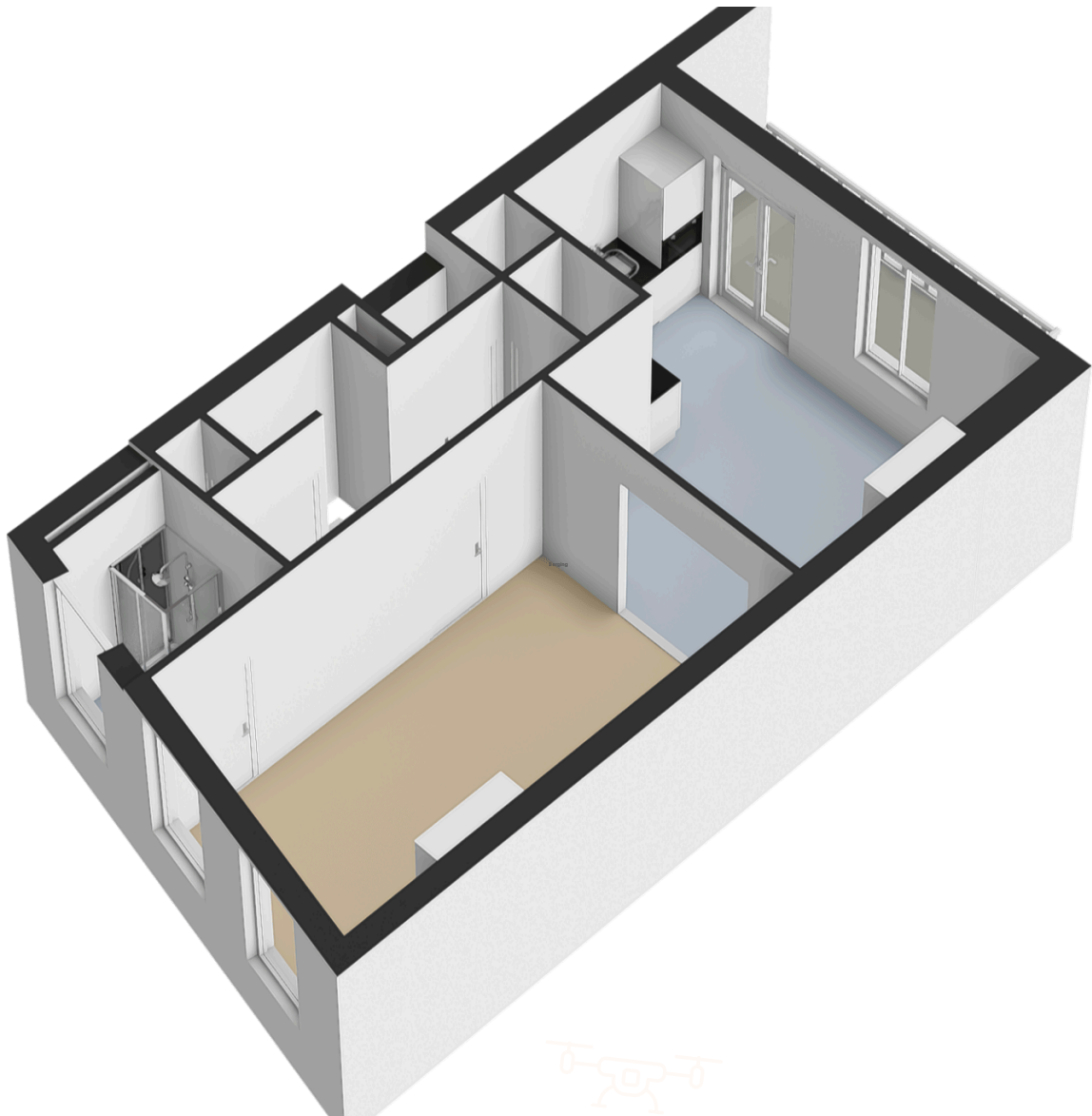
Plattegronden

Eerste verdieping

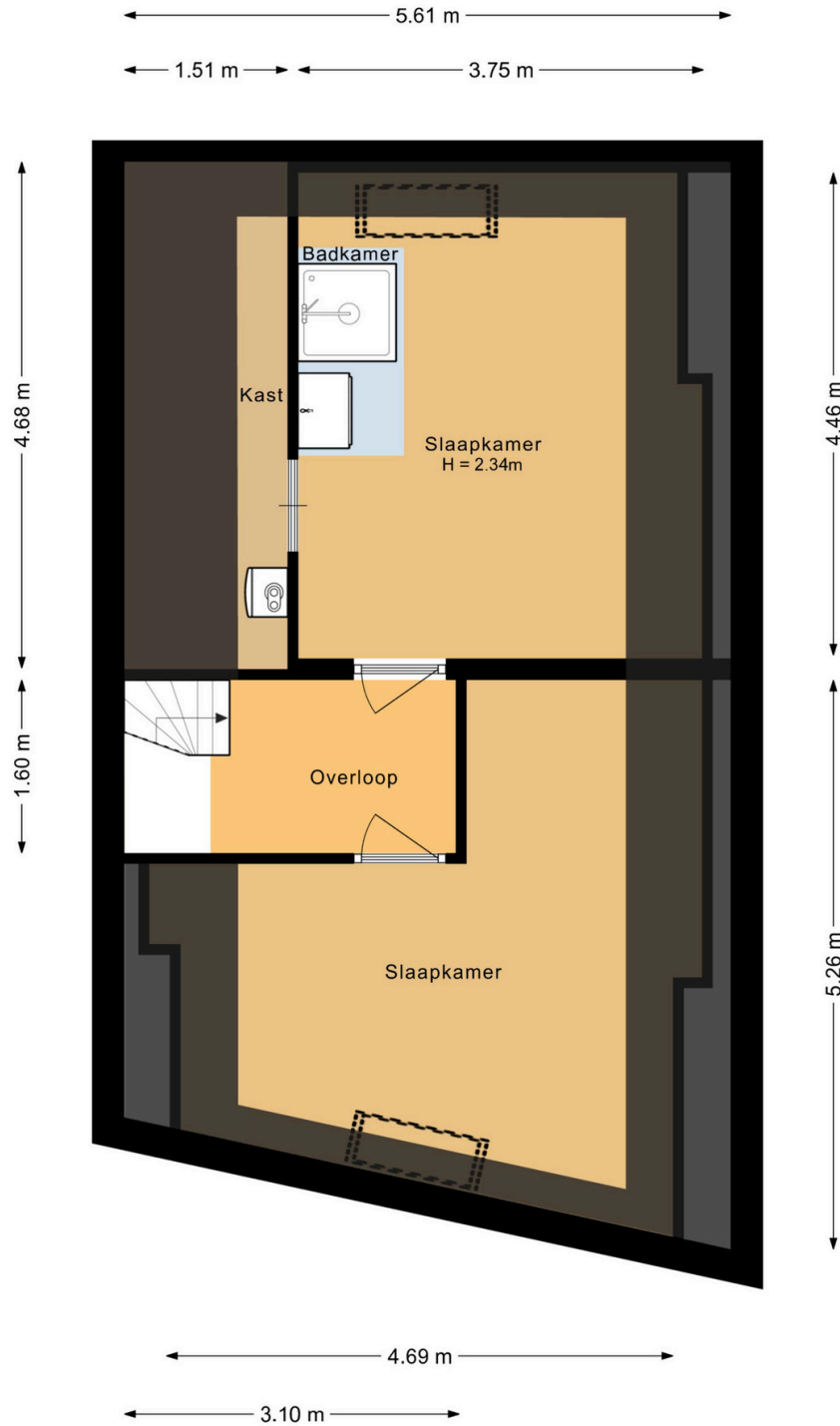


Begane grond

Eerste verdieping - 3D

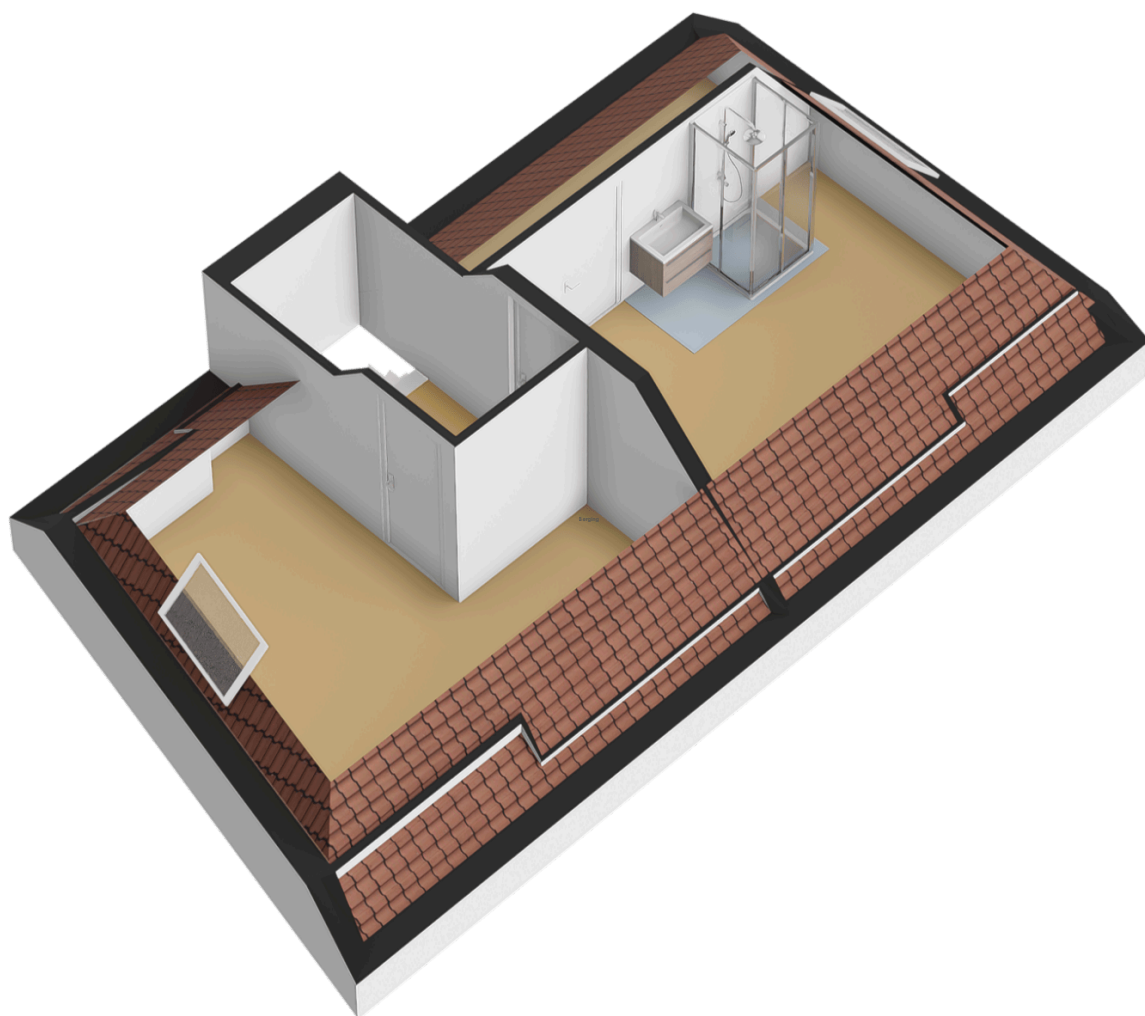


Tweede verdieping



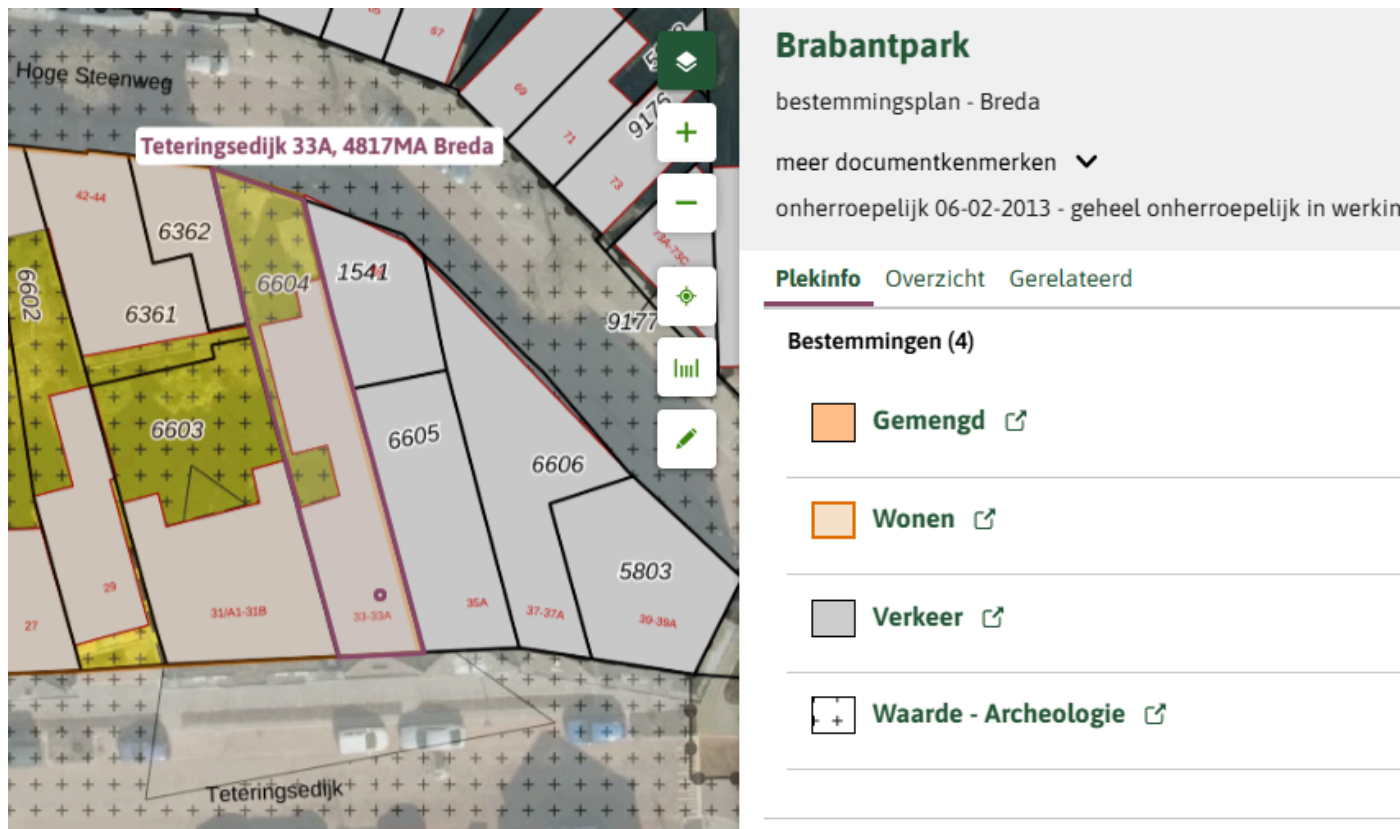
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Tweede verdieping - 3D



Omgevingsplan

Brabantpark



Brabantpark
bestemmingsplan - Breda
meer documentkenmerken
onherroepelijk 06-02-2013 - geheel onherroepelijk in werkin

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (4)

- Gemengd
- Wonen
- Verkeer
- Waarde - Archeologie

De bovenwoning is gelegen binnen het bestemmingsplan “**Brabantpark**” van de gemeente Breda en heeft de enkelbestemming ‘**Wonen**’, met daarnaast de dubbelbestemming ‘**Waarde – Archeologie**’.

Binnen het bouwvlak is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. De maximale bouw- en goothoogte bedragen circa 11 meter en 8 meter.

Daarnaast zijn de aanduidingen ‘**overige zone – parkeren**’ en ‘**overige zone – hospitairegeling**’ van toepassing. Ook gelden de parapluplannen Hospita en parkeren 2022, Water en Groen (ontwerp) en Erfgoed 2023 (ontwerp).

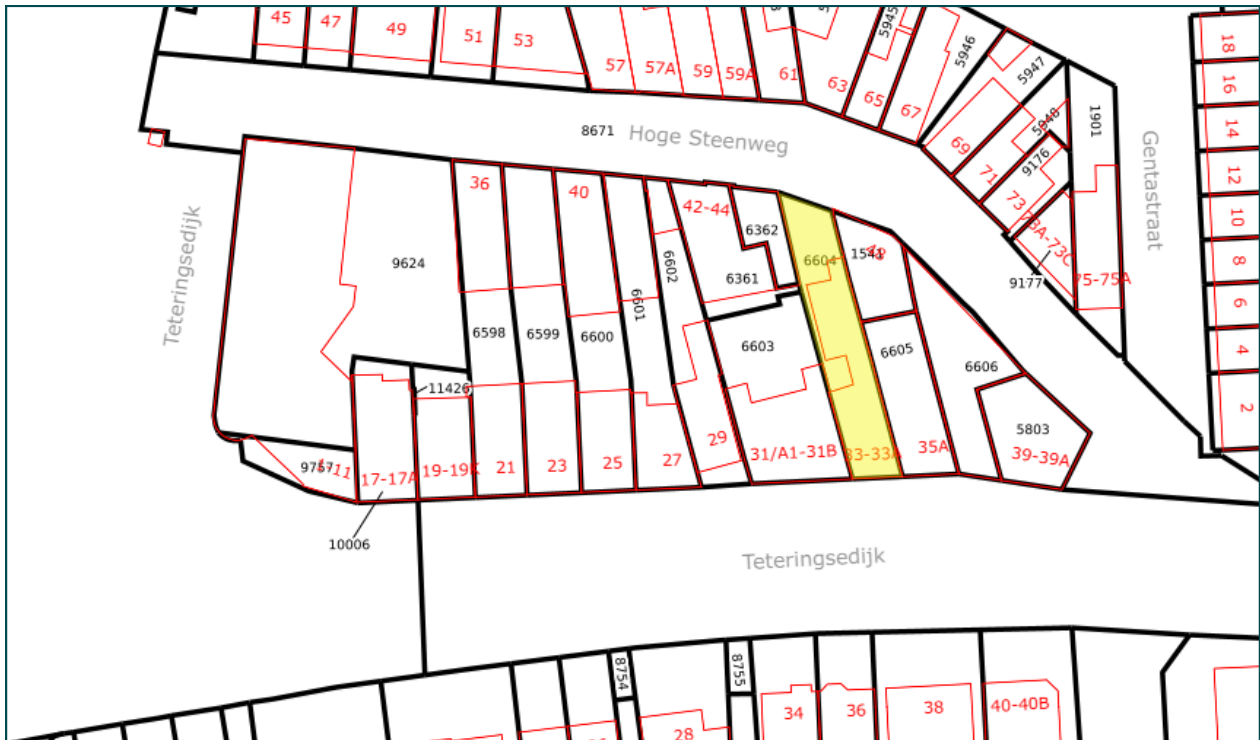
Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Teteringsedijk 33



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars hoe waarde te creëren én te behouden.

Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Teteringsedijk 33A *Breda*



Vraagprijs
Oplevering

€ 440.000,- k.k.
In overleg



0162 570471

info@staalmakelaars.nl

www.staalmakelaars.nl

**Heeft u interesse
of vragen?**

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.