

Teteringsedijk 33

Breda



Stedelijk wonen *met* een rustige stadstuin





Breda

Teteringsedijk 33

- Volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2025/2026
- Levensloopbestendige benedenwoning
- Multifunctionele ruimte met eigen entree, ideaal voor werk of mantelzorg
- Woon/leefkeuken, twee badkamers en 3 slaapkamers
- Eigen tuin met achterom
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Mogelijkheid tot aankoop in combinatie met bovenliggend appartement (Teteringsedijk 33A)



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Breda

<ul style="list-style-type: none">• Soort woning	Benedenwoning
<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	4
<ul style="list-style-type: none">• Perceeloppervlakte	112 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte	124.7 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Inhoud woning	411.95 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	A
<ul style="list-style-type: none">• Parkeren	Eigen parkeerplaats aan de achterzijde van de woning
<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 benedenwoning is gelegen aan de Teteringsedijk 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 Teteringsedijk 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





Benedenwoning

Comfortabel & flexibel

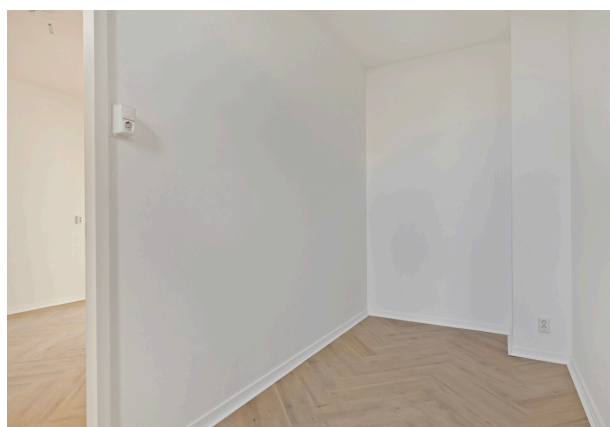
Via de eigen entree wordt de benedenwoning betreden. De hal vormt de centrale verbindingsruimte en biedt toegang tot het voorhuis en het achterhuis.

Het voorhuis vormt het leefgedeelte en bestaat uit de woonkamer, keuken en een extra kamer. De woonkamer is ruim en licht, en vormt samen met de keuken een functionele leefruimte. De extra kamer is flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Het achterhuis is ingericht als slaap- en multifunctioneel gedeelte met een royale slaapkamer en twee badkamers. De indeling en de eigen entree aan de achterzijde maken dit gedeelte geschikt voor werken aan huis, mantelzorg of gebruik als zelfstandige verblijfsruimte.

De benedenwoning is volledig gerenoveerd in 2025 en 2026 en voorzien van een strak gestucte wand- en plafondafwerking. Het voorhuis en het achterhuis beschikken daarnaast over een eigen meterkast, wat het gebruik van de verschillende ruimten extra praktisch maakt.





















Eerste verdieping

Karakteristieke extra slaapruimte

Via een vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime en karakteristieke slaapkamer, afgewerkt met een pvc-vloer in visgraatmotief. Door de kapvorm en de lichte afwerking heeft deze ruimte een eigen uitstraling en is deze geschikt als slaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

Vanuit de slaapkamer is de bergruimte bereikbaar. Hier bevinden zich de meterkast, de cv-combiketel en de omvormer van de zonnepanelen. Daarmee vormt deze verdieping een praktische aanvulling op de levensloopbestendige indeling van het appartement.





Tuin

met eigen parkeerplaats

Aan de achterzijde beschikt de benedenwoning over een eigen buitenruimte, bestaande uit een stadstuin en een achtertuin. De tuin is volledig aangelegd met een combinatie van bestrating en beplanting, wat zorgt voor een verzorgd en direct bruikbaar geheel.

Via de houten poort is de eigen parkeerplaats aan de achterzijde bereikbaar, een praktisch en waardevol onderdeel van het geheel.





Vraagprijs
€ 440.000,- k.k.

Bovenwoning

Teteringsedijk 33A

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

De bovenwoning (Teteringsedijk 33a) wordt separaat in de verkoop aangeboden en betreft een volledig gerenoveerde woning met eigen entree, balkon 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.

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

De bovenwoning wordt verkocht via makelaar DietvorstBorman Makelaars in Breda.

Plattegronden

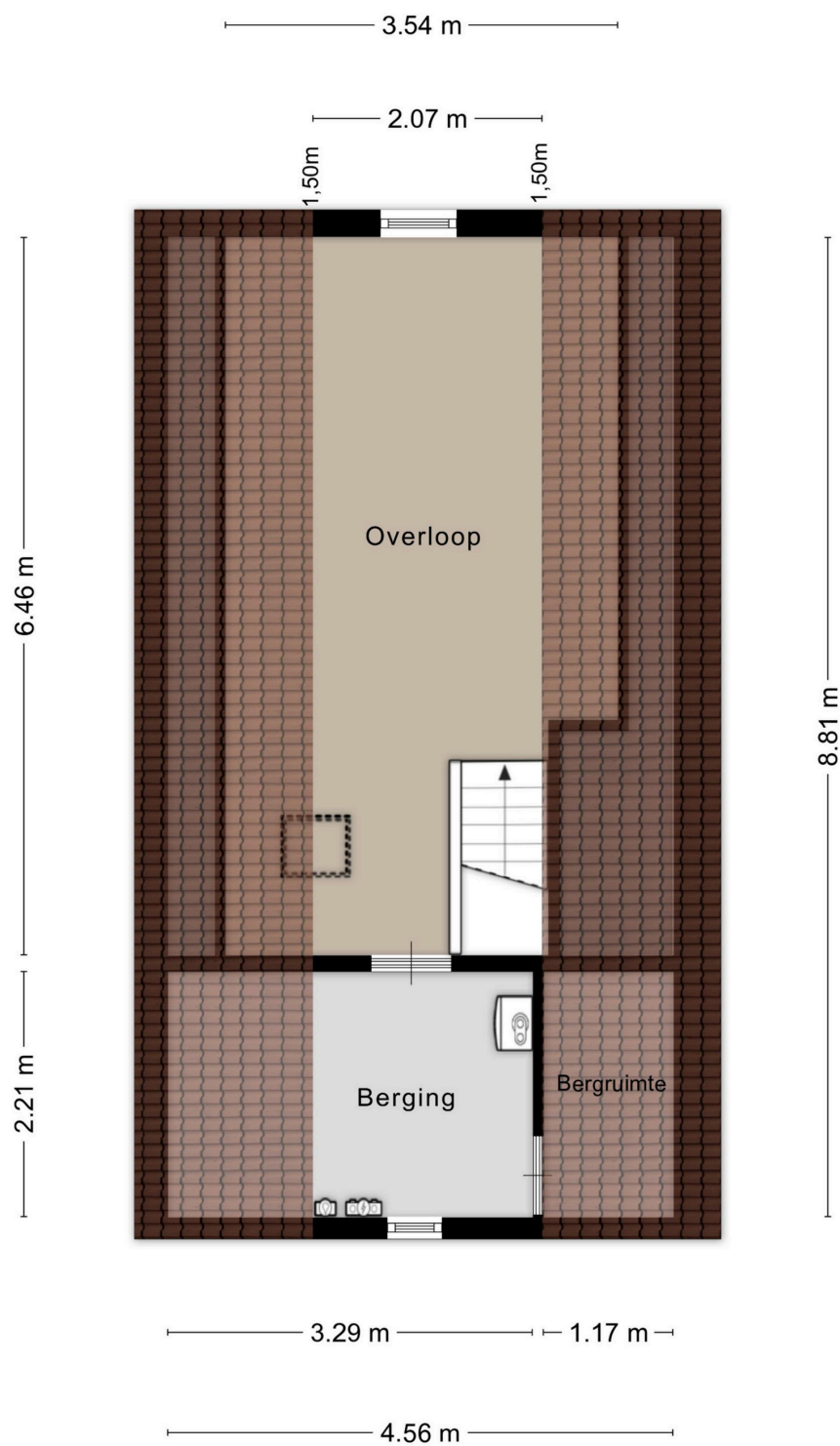
Begane grond



0.84 m 3.43 m
1.62 m 1.47 m
1.86 m 3.72 m
5.70 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

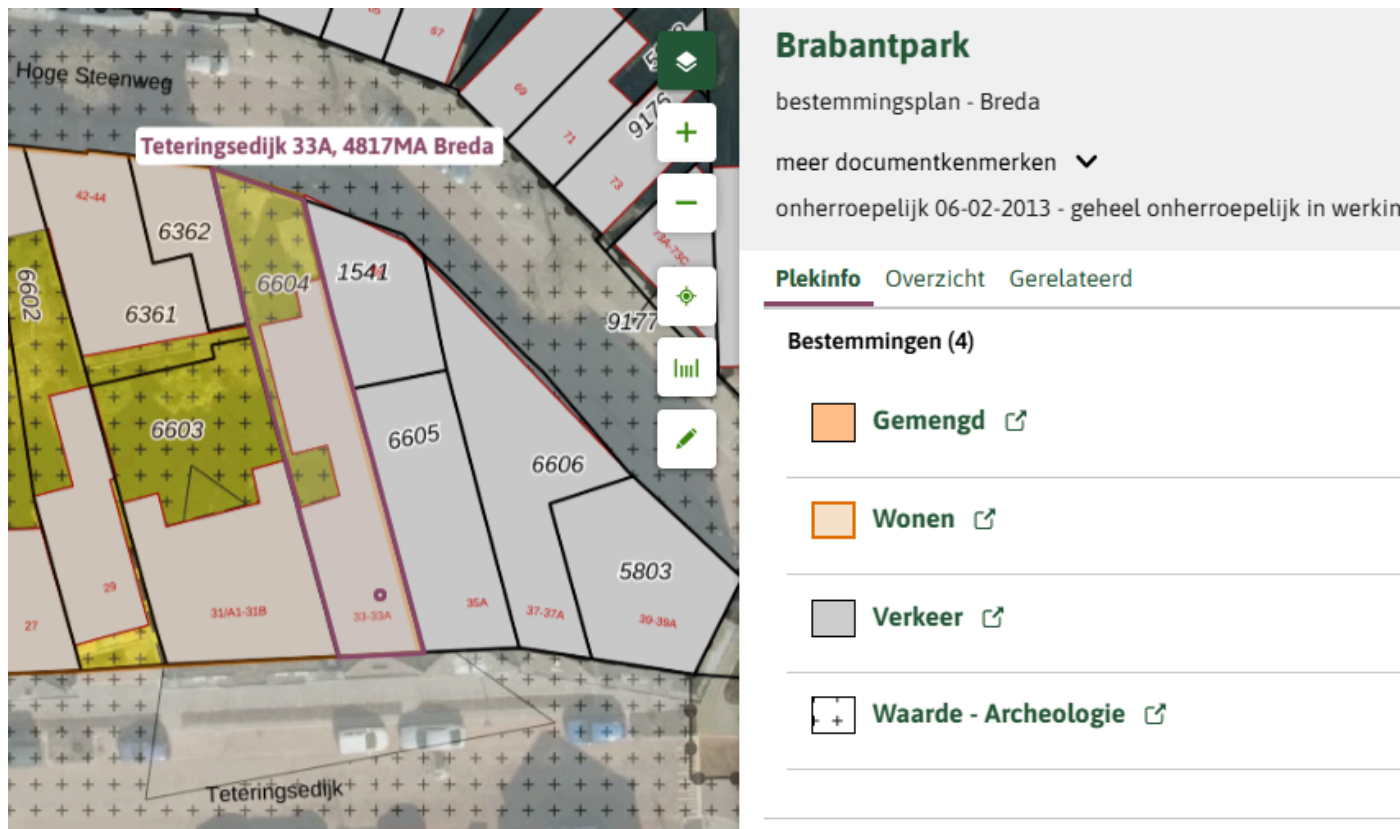
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 benedenwoning 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).

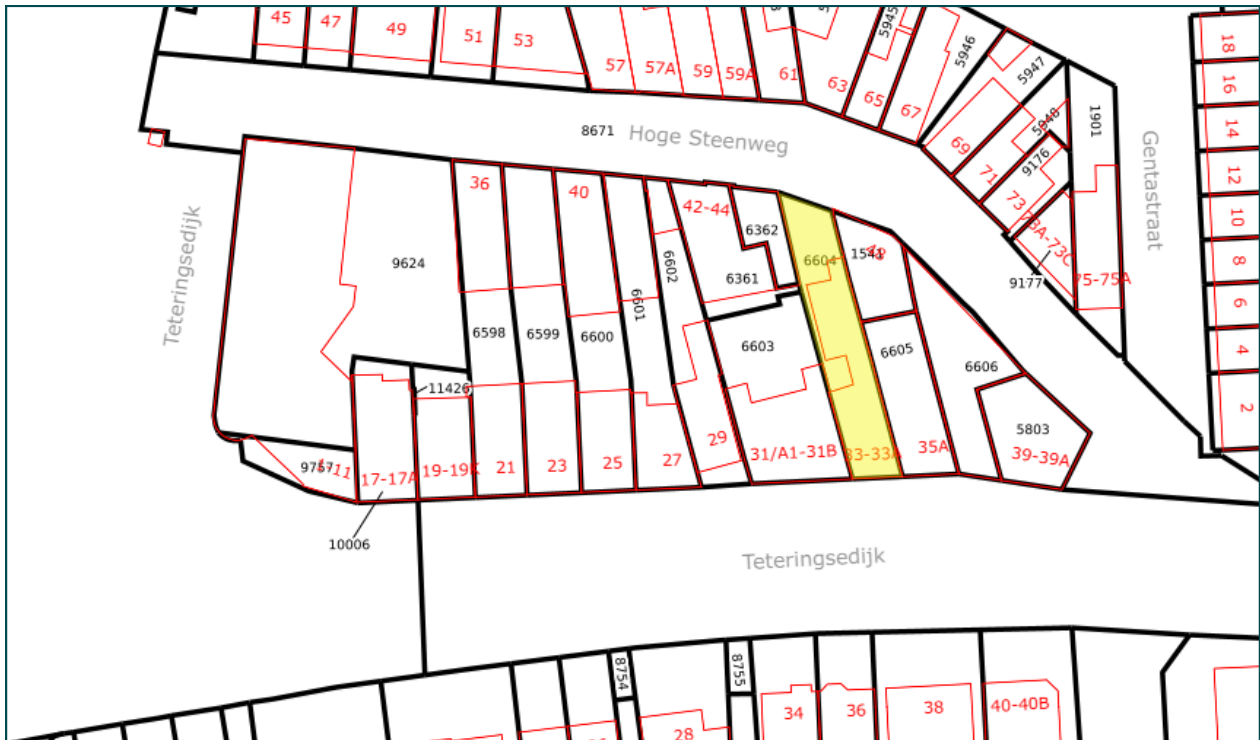
Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<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 33 Breda



Vraagprijs € 635.000,- k.k.
Oplevering 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.