



Wilgenveld 20, 4847 GV Teteringen
Vraagprijs € 780.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

Luxe afgewerkte, uitgebouwde hoekwoning met garage, oprit, extra berging, 16 zonnepanelen én energielabel A+ in de populaire wijk De Bouverijen

Deze instapklare hoekwoning uit 2023 combineert luxe, ruimte en duurzaamheid op een perfecte manier. De woning beschikt onder andere over een royale uitgebouwde woonkamer, luxe keuken en badkamer, vier slaapkamers, airconditioning op alle verdiepingen, een sfeervolle mediterrane tuin, aangebouwde garage, extra vrijstaande berging én parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij het energielabel A+, 16 zonnepanelen, aansluiting voor een elektrische laadpaal en de volledig gasloze uitvoering bent u bovendien helemaal klaar voor de toekomst. Met uitzicht op het groen en de Grote Kerk van Breda in de verte is het werkelijk prachtig wonen.

Bouwjaar: 2023

Woonoppervlakte: 135m²

Garage: 16m²

Vrijstaande berging: 10m²

Perceeloppervlakte: 243m²

Inhoud: 540m³

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een stijlvolle entree/hal met praktische inbouwkast voor de garderobe, meterkast, Ramon waterontharder en de unit voor stadsverwarming. Tevens bevindt zich hier een moderne, volledig betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en een natuurstenen fonteintje.

De royale, uitgebouwde woonkamer(40m²) straalt comfort en luxe uit dankzij de strakke eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafonds en airconditioning die zowel verkoelt als verwarmt. De grote schuifpui zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken in ruime hoekopstelling. De keuken is volledig voorzien van Siemens inbouwapparatuur waaronder een combi-oven, een combi-stoomoven, een Quooker met kokend | plat en bruisend water, veel kastruimte, diverse lades, inductiekookplaat met stijlvolle afzuigzuil en een 1 1/3 RVS spoelbak. De extra hoge kastenwand beschikt over een grote koelkast. Alle inbouwapparatuur is uitgevoerd in hoogwaardige Siemens kwaliteit. Het fraaie extra brede natuurstenen werkblad maakt het geheel compleet en geeft de keuken een exclusieve uitstraling.



1E VERDIEPING

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de luxe badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (ca. 4.78 x 2.90 m), gelegen aan de achterzijde, is afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds, een nette laminaatvloer en beschikt over airconditioning.

Slaapkamer II (ca. 2.95 x 2.40 m), eveneens gelegen aan de achterzijde, heeft dezelfde hoogwaardige afwerking en is momenteel ingericht als walk-in-closet.

Slaapkamer III (ca. 3.64 x 2.90/2.50 m), gelegen aan de voorzijde van de woning, is eveneens strak en modern afgewerkt en biedt een prachtig uitzicht op het water en het groen.

De stijlvolle, volledig betegelde badkamer ademt luxe en comfort. Deze is uitgerust met een royale inloopdouche voorzien van een Sunshower, regendouche, handdouche en thermostaatkraan van Grohe. Verder beschikt de badkamer over een designradiator, modern zwart sanitair, een tweede toilet en een fraai dubbel wastafelmeubel met twee natuurstenen waskommen, praktische kastuimte en een grote verwarmde spiegel.

2E VERDIEPING

De ruime open zolderverdieping is een volwaardige extra woonlaag en biedt tal van mogelijkheden, zoals een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Geen keuze willen maken? Er is ruimte genoeg, de grote dakkapel over de volle breedte aan de achterzijde en het Velux dakraam aan de voorzijde bieden veel natuurlijk licht en ruimte. De verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer gelijk aan de vloer op de eerste etage en ook hier is airconditioning aanwezig.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktisch ingebouwd meubel/bureau, veel berguimte achter de knieschotten en een fraai weggewerkte kast waarachter zich de wasmachine en droger bevinden.

ACHTERTUIN

De sfeervolle en verrassend ruime achtertuin is fraai aangelegd in mediterrane stijl en vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting, keramische tegels en de gezellige overkapping/ pergola is dit een tuin waar comfort en sfeer perfect samenkomen. Onder de overkapping bevindt zich de jacuzzi (ter overname), waardoor een echt wellness gevoel aan huis ontstaat.

De tuin is zeer gunstig gelegen op het noordwesten en biedt de gehele dag zowel zon als schaduw. Een ideale combinatie voor lange zomerdagen en gezellige avonden buiten. Doordat 75% van de tuinmuur bestaat uit een mooie gemetselde stenen muur, is er veel privacy en wordt omgevingsgeluid maximaal gedempt.

Vanuit de tuin is er via een loopdeur directe toegang tot de aangebouwde stenen garage met elektrische garagedeur. Daarnaast is via de poort de extra grote vrijstaande berging bereikbaar.

GARAGE

De ruime aangebouwde stenen garage (ca. 5.70 x 2.85 m) is voorzien van elektra en beschikt over een elektrische roldeur naar de ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Tevens is de voorbereiding getroffen voor het plaatsen van een laadpaal, waarmee de woning klaar is voor elektrisch rijden.

STENEN VRIJSTAANDE BERGING

Achter in de tuin bevindt zich een extra ruime vrijstaande stenen berging (ca. 10m²), voorzien van een stalen garagedeur, betonvloer, elektra en wateraansluiting. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, een bakfiets of motor en biedt daarnaast volop extra bergruimte en werkruimte.

BIJZONDERHEDEN

Instapklare uitgebouwde luxe hoekwoning (bouwjaar 2023)
Gelegen in de gewilde woonwijk De Bouverijen
Royale uitgebouwde woonkamer van ca. 40 m²
Strakke eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming op de begane grond
Airconditioning aanwezig op alle verdiepingen
Volledig gasloze woning
Energie label A+
Voorzien van 16 zonnepanelen
Vorbereiding aanwezig voor laadpaal
Ruime aangebouwde stenen garage met elektrische roldeur
Oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
Extra vrijstaande stenen berging van ca. 10 m²
Sfeervolle mediterrane achtertuin met overkapping/ pergola
Gehele woning strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds
Grote dakkapel over volledige breedte van de tweede verdieping
Aanvaarding in overleg

LIGGING EN LOCATIE

De woning, gebouwd in 2023, is voorzien van stadsverwarming en biedt een comfortabele, energiezuinige leefomgeving. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke wijk, omgeven door groen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportverenigingen, winkels en supermarkten zijn dichtbij, en het bruisende centrum van Breda is binnen enkele minuten bereikbaar. De bushalte is gelegen op 5 minuten loopafstand en brengt je binnen 5 minuten naar Breda Centraal Station.

De woning is gelegen in nieuwbouwwijk de Bouverijen in Teteringen. De Bouverijen is een ruim opgezette en groene woonwijk aan de rand van Breda. De wijk bestaat uit diverse woningclusters die harmonieus in het groen zijn ingebed, met een ruimtelijke opzet waarbij auto's in parkeerhoven worden geplaatst om het groene karakter van de straten te behouden.

De nieuwbouwwijk Bouverijen in Teteringen grenst aan het gebied Waterakkers. Waterakkers fungeert als een blauwgroene zone tussen Teteringen en Breda, met waterpartijen die bijdragen aan een rustige en waterrijke sfeer in de omgeving. Waterakkers verbindt op unieke wijze stad en platteland, water en natuur, wonen en recreëren. De woning is omgeven door groen en ligt tussen de Vrachelse Heide en de Teteringse Heide, een gevarieerd landschap dat ideaal is voor natuurliefhebbers, fietsers en wandelaars.

KOOPOVEREENKOMST

Uitgangspunt is een NVM-koopovereenkomst. Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd. 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. In de gemeente Breda is de Huisvestingsverordening Breda 2022 inzake de Opkoopbescherming en de Huisvestingswet 2014 (deze verplichting houdt onder andere in dat er een vergunningsplicht geldt voor bijvoorbeeld splitsing in appartementsrechten) van toepassing. Voor meer informatie verwijzen wij naar de gemeente Breda.

Vraagprijs € 780.000,- k.k.

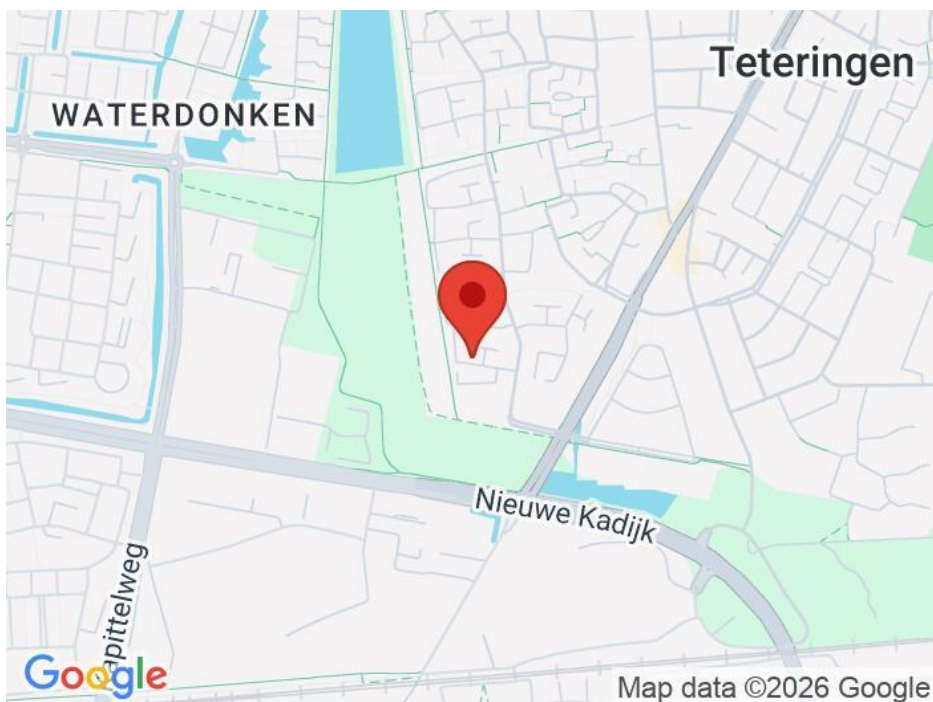


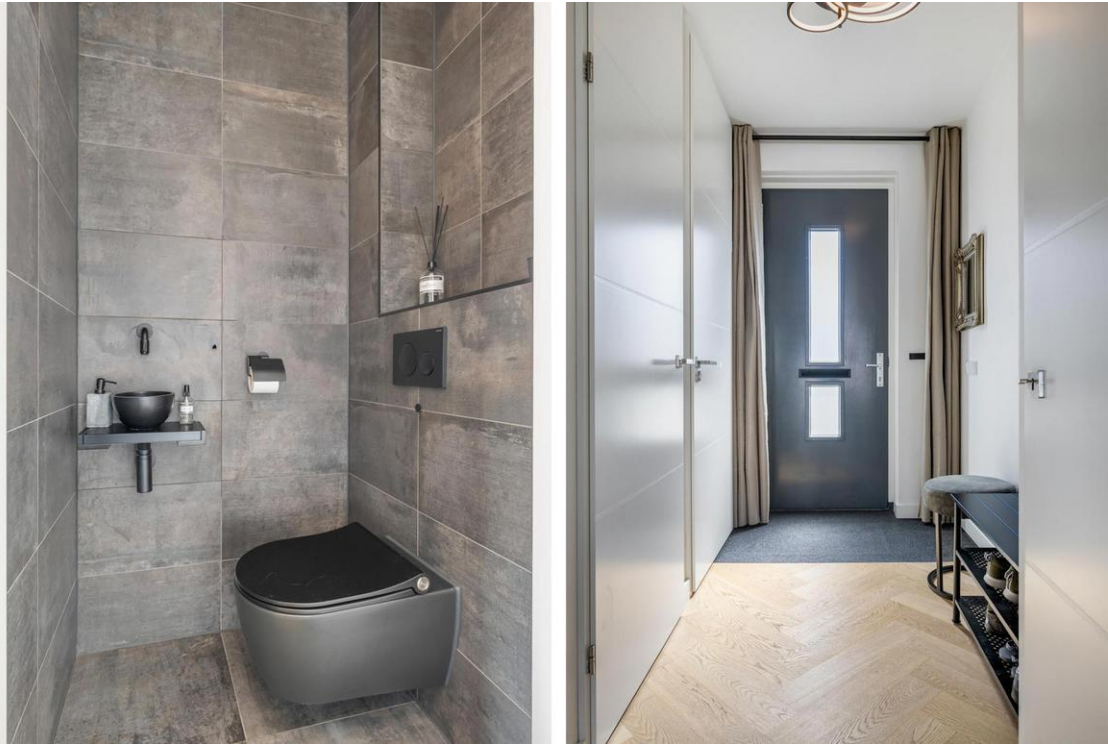
Kenmerken

Vraagprijs	: € 780.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 540 m ³
Perceel oppervlakte	: 243 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2023
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 94 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 16 m ² (570 bij 285 cm)
Energielabel	: A+
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Wilgenveld 20
4847 GV TETERINGEN













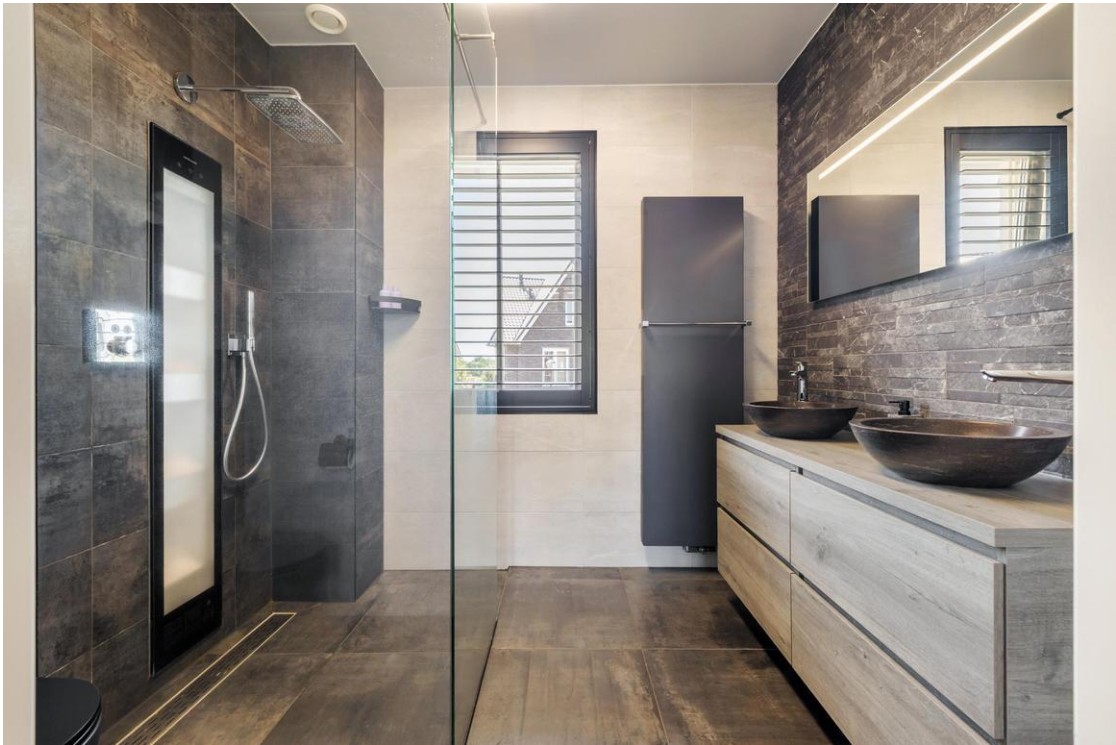






















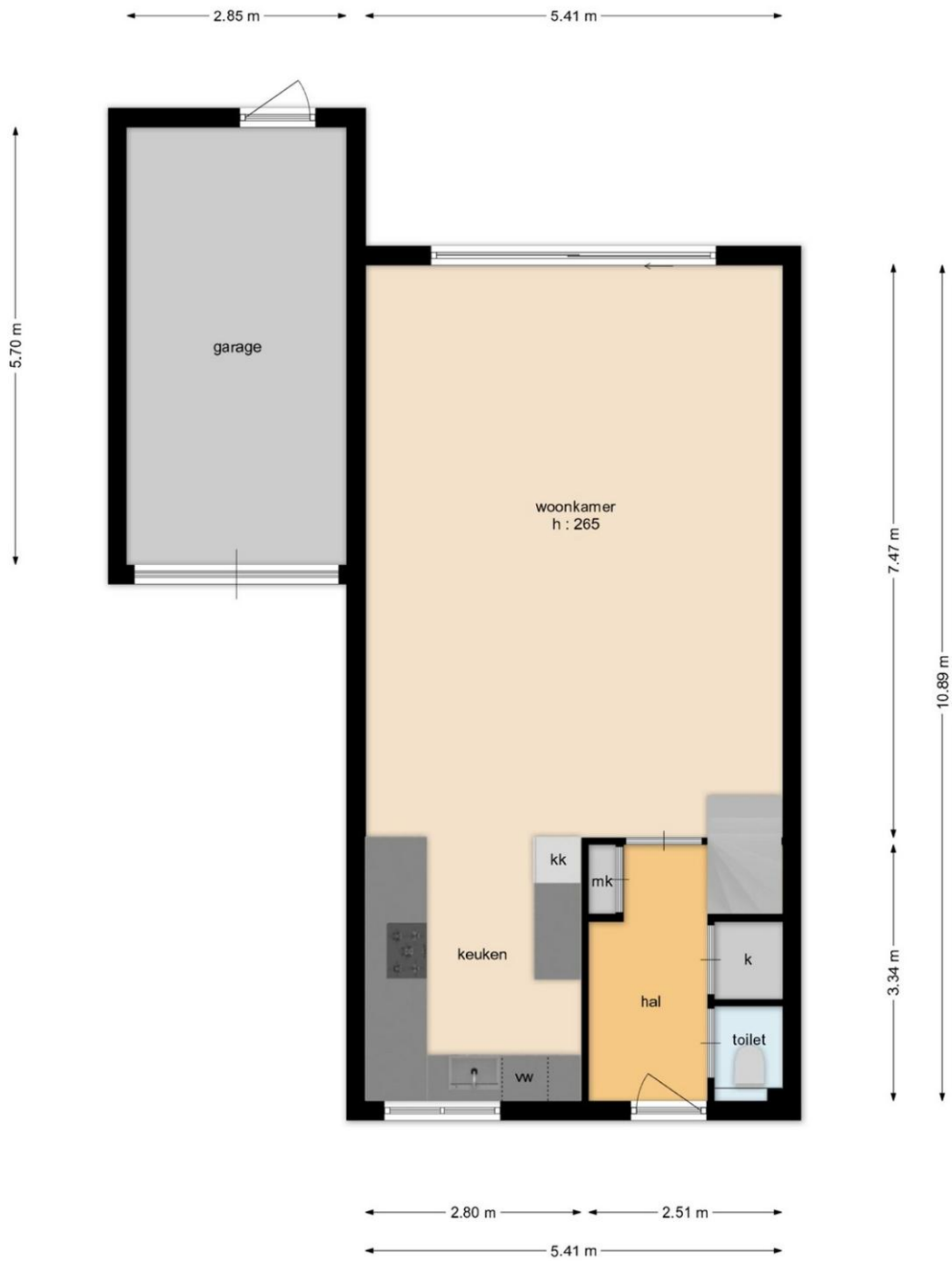








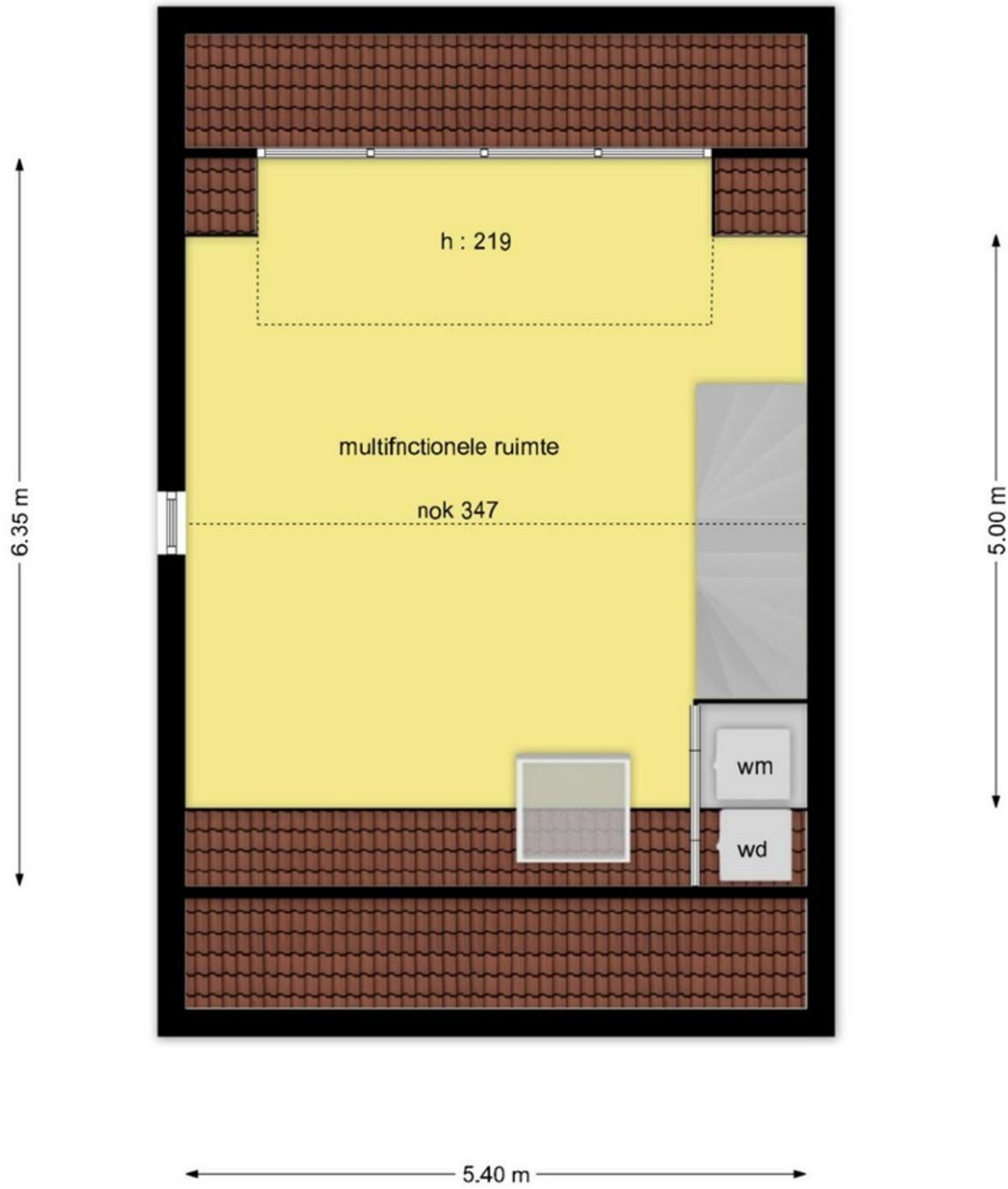
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

