

Teteringsedijk 33

Breda



Stedelijk wonen *met*
een rustige stadstuin





Breda

Teteringsedijk 33

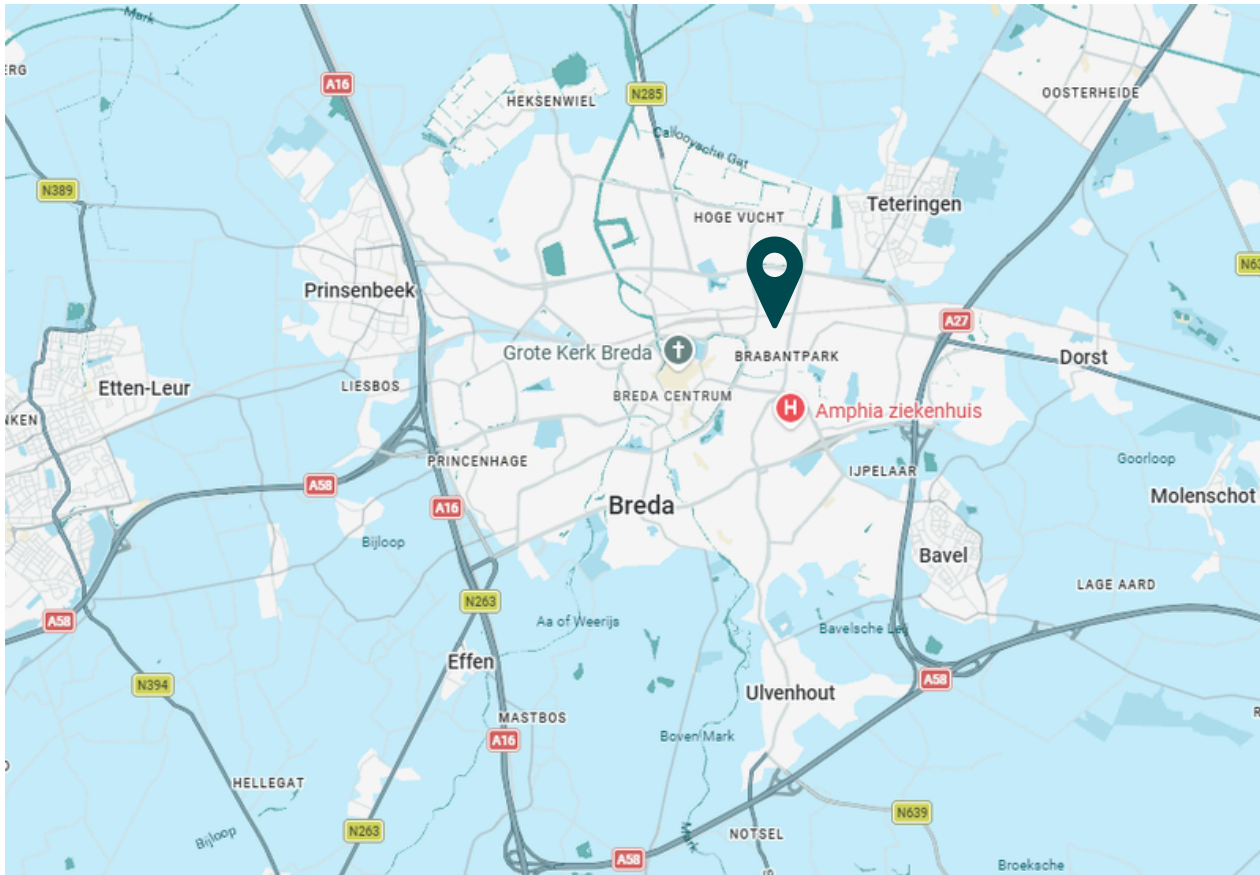
- Volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2025/2026
- Levensloopbestendige benedenwoning
- Multifunctionele ruimte met eigen entree, ideaal voor werk of mantelzorg
- Woon/leefkeuken, twee badkamers en 3 slaapkamers
- Eigen tuin met achterom
- Parkeerplaats op eigen terrein



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Breda

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Benedenwoning Binnen de bebouwde kom 1908 4
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	112 m ² 124.7 m ² 411.95 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Baksteen (bestaande bouw, gerenoveerd) Kunststof HR+++ Hellend dak met dakpannen
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Beton Hout Houten palen
• Verwarming & warm water • Isolatie • Duurzaamheid • Ventilatie • Energielabel	CV-combiketel (Intergas, 2026) Dak-, wand- & vloerisolatie 6 zonnepanelen Natuurlijke ventilatie A
• Parkeren	Eigen parkeerplaats aan de achterzijde van de woning
• Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
• Bestemming	Wonen Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
• Bijzonderheden	Levensloopbestendig wonen of een praktijk aan huis.



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.

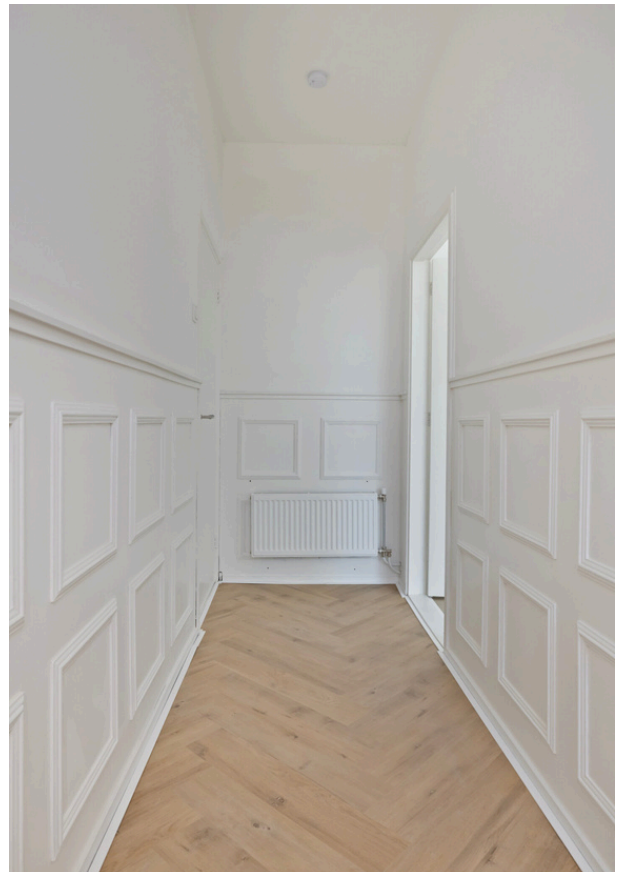
De Teteringsedijk is de afgelopen jaren heringericht met meer aandacht voor groen en verblijfskwaliteit, waardoor de straat een rustiger en vriendelijker karakter heeft gekregen. De omgeving is bovendien in ontwikkeling, onder andere met de realisatie van de nieuwbouwwijk Hero.

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.







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, eetkamer, keuken en een extra kamer. De woonkamer is ruim en licht, en vormt samen met de eetkamer en keuken een functionele leefruimte. De extra kamer grenzend aan de eetkamer is flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Het achterhuis is ingericht als slaap- en multifunctioneel gedeelte en beschikt over een royale slaapkamer en twee badkamers, waarvan één is gesitueerd in de multifunctionele ruimte. Dankzij de indeling, de voorzieningen en de eigen entree aan de achterzijde biedt dit gedeelte diverse gebruiksmogelijkheden. Zo leent het zich uitstekend voor levensloopbestendig wonen, maar ook voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis of mantelzorg.

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.







Impressie



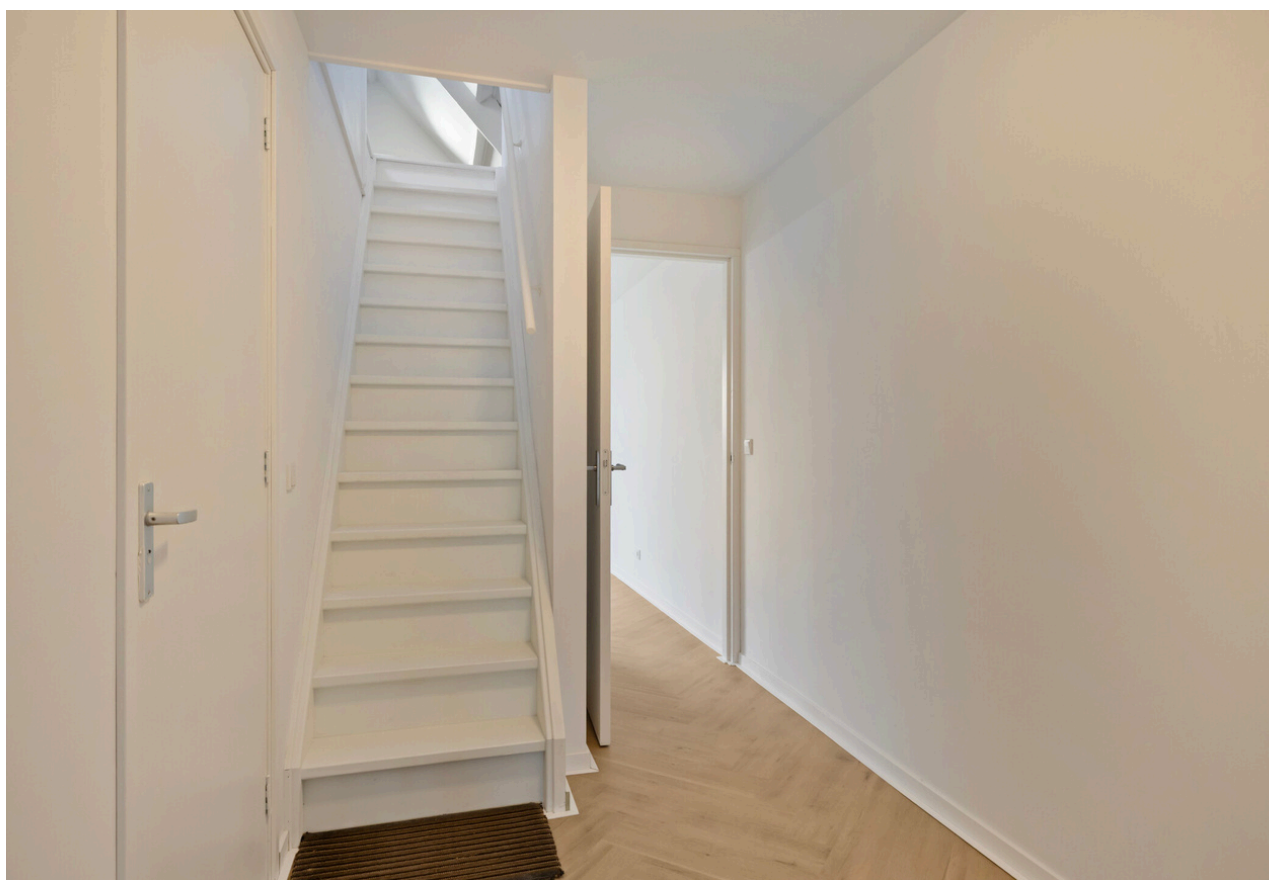


Impressie

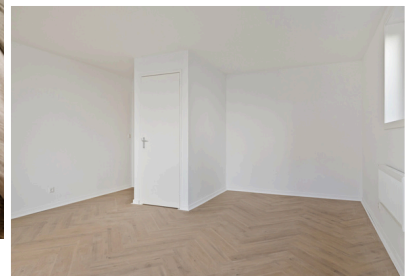








Multifunctioneleruimte vol mogelijkheden







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.



Impressie



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. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een berging te laten plaatsen voor een meerprijs van € 8.000,- inclusief btw.



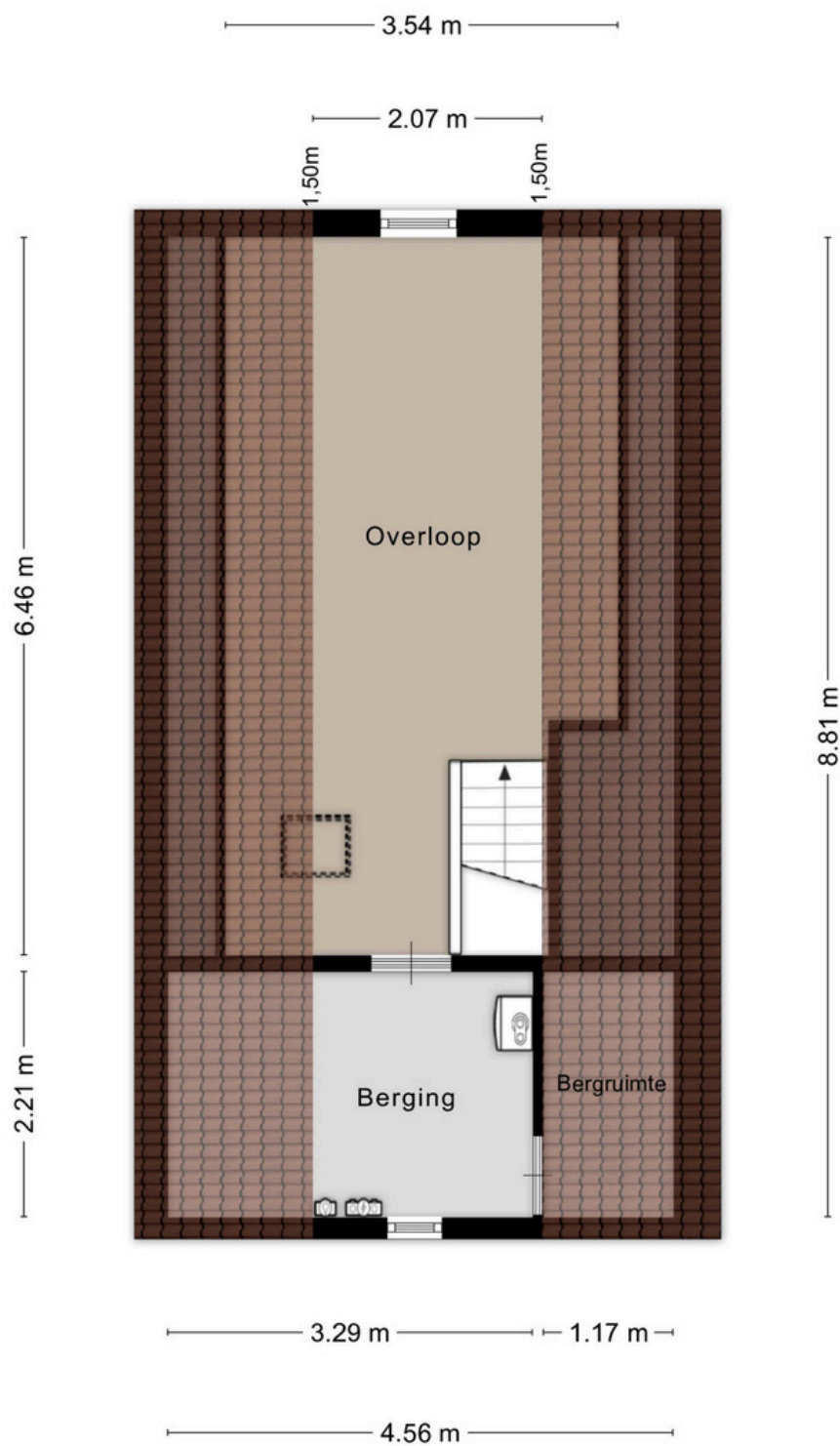


Plattegronden

Begane grond



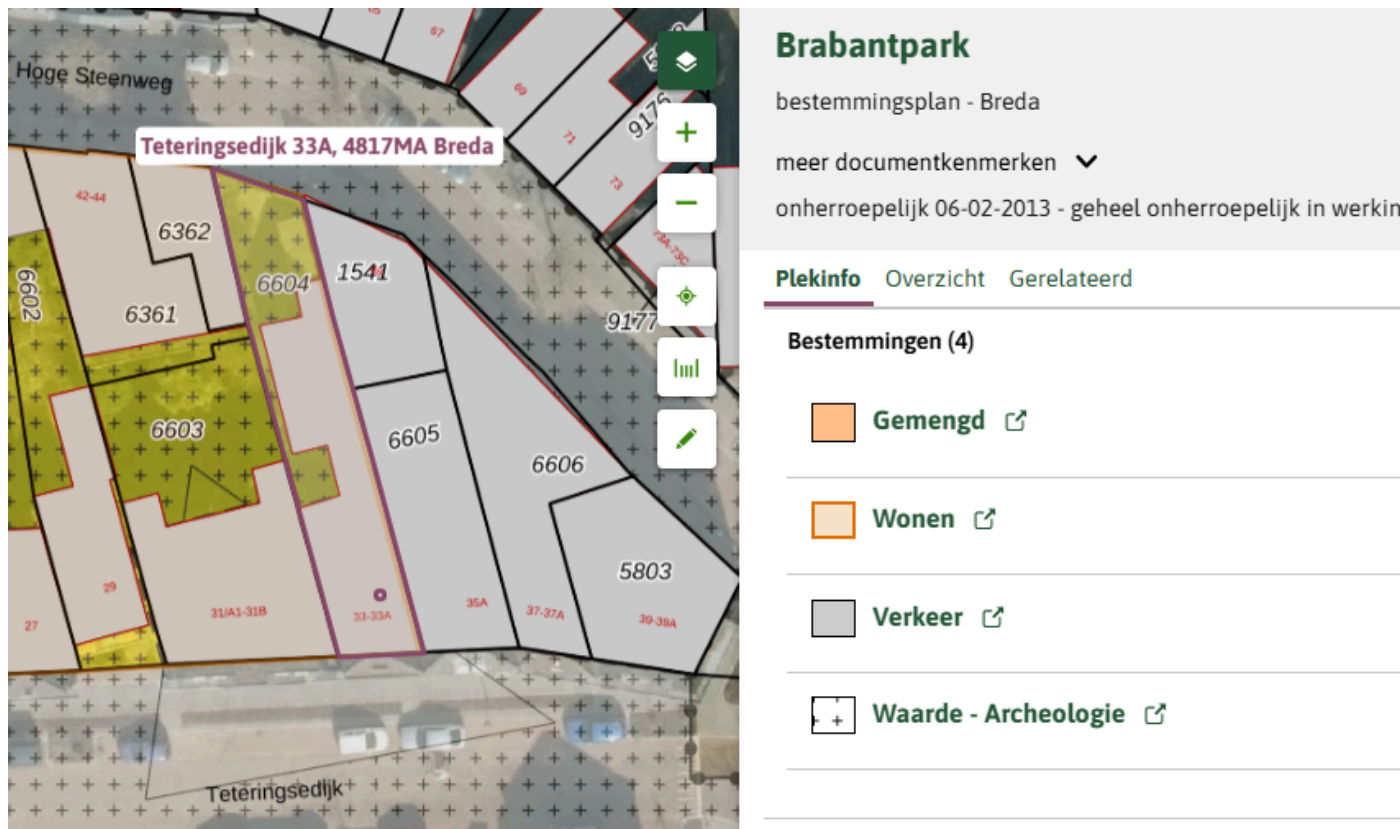
Eerste verdieping



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

Omgevingsplan

Brabantpark



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.

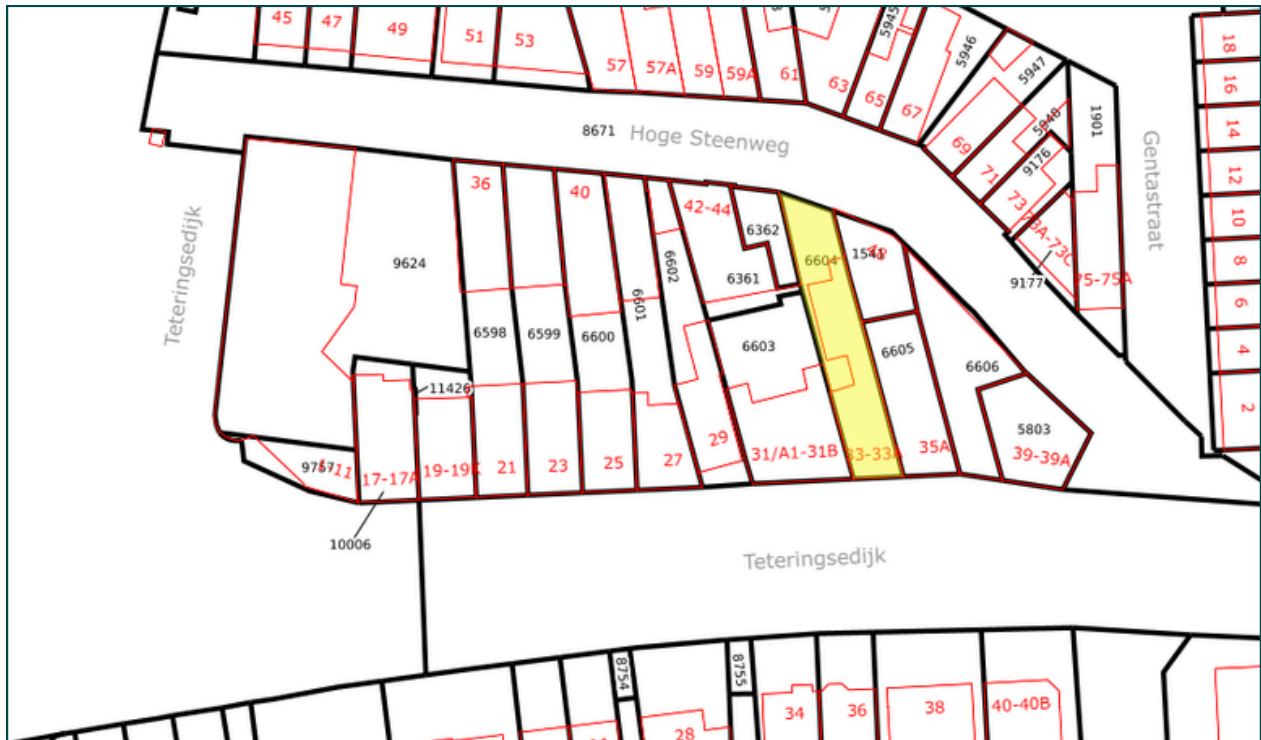
Daarnaast zijn de aanduidingen ‘**overige zone – parkeren**’ en ‘**overige zone – hospitaregeling**’ van toepassing. Ook gelden de parapluplannen Hospita en parkeren 2022, Water en Groen (ontwerp) en Erfgoed 2023 (ontwerp).

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.

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 € 625.000,- 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.