



GB Makelaars
076-5300501
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Teteringsedijk 111-113, Breda







Kenmerken

Woonoppervlakte: **314 m²** (*incl. praktijkruimte*)

Inhoud: **1261 m³**

Perceeloppervlakte: **943 m²**

Kamers: **8** (*excl. praktijkruimte*)

Slaapkamers: **6** (*excl. praktijkruimte*)

Bouwjaar: **1935**

Externe bergruimte: **garage ca. 20 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **29 m²**

Bijzonderheden

- 14 zonnepanelen.

De woning

Op een markante woonlocatie nabij het bruisende stadscentrum en op 10 minuten lopen van het NS-station, bieden wij u aan deze karakteristieke vrijstaande villa met garage, multifunctionele praktijkruimte en een riante privacy biedende achtertuin voorzien van een zij-ingang met hand bedienbare schuifpoort.

Graag wijzen wij u op het scala aan woon- en gebruiksmogelijkheden zoals; een aan huis gebonden beroep of dubbele bewoning.

De diverse uitvalswegen, scholen en winkelcentrum 'Brabantplein' zijn binnen een splitsecond bereikbaar.



Begane grond (woning)

Overdekte entree

Via het tuinpad bereikt u de karakteristieke voordeur welke toegang biedt tot de ontvangsthal.

Ontvangsthal

Royale ontvangsthal met garderobe, toiletruimte, trapopgang, toegang tot de living en een corridor met rechtstreekse verbinding tot de praktijkruimte.

Living

Riante tuingerichte living met eetgedeelte voorzien van een parketvloer, dubbele schouw met openhaard en een schuifpui naar de achtertuin.

De living biedt tevens toegang tot de woonkeuken en een separate werk/tv-kamer.

Woonkeuken

De woonkeuken met toegang tot de kelder beschikt over een inrichting voorzien van inbouwapparatuur en een apart eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin.



























Begane grond (praktijkruimte)

De voormalige praktijkruimte (ca. 100 m²) bevindt zich aan de rechterzijde van de woning. Naast een eigen entree beschikt de praktijkruimte ook over een directe toegang vanuit de ontvangsthal in de woning.

De hal met toiletruimte biedt toegang tot een drietal spreekkamers, een wachtkamer en twee werkkamers. Daarnaast beschikt de praktijkruimte over een eigen kelder.

Deze multifunctionele ruimte biedt een scala aan gebruiksmogelijkheden waaronder ook de mogelijkheid tot het realiseren van een master-bedroom en badkamer.



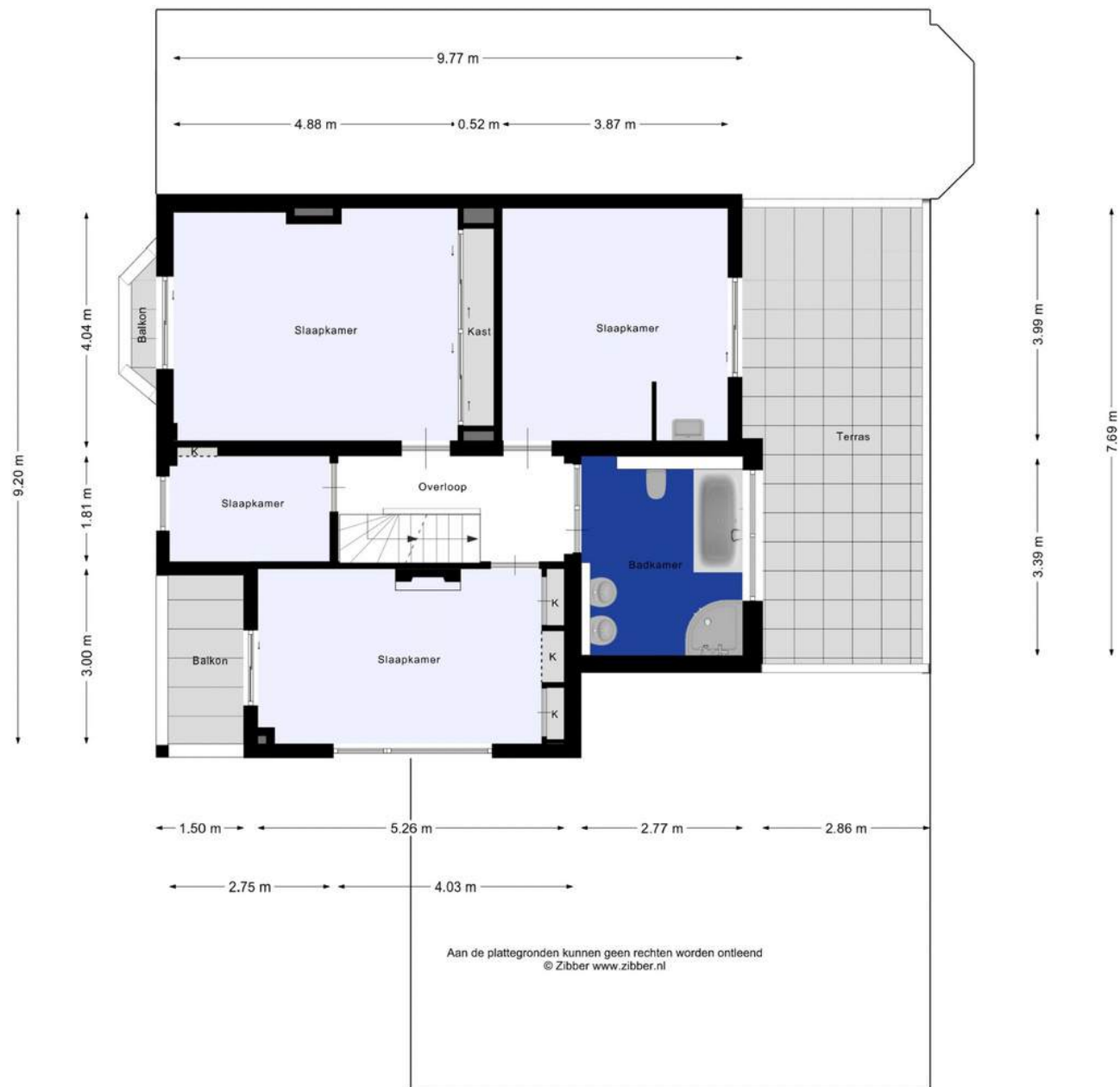












Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer.

Master-bedroom

De master-bedroom is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een inbouwkastenwand en een schuifpui naar het balkon.

Slaapkamer 2

Is aan de achterzijde gelegen, voorzien van een wastafel en een schuifpui welke toegang biedt tot het riante dakterras.

Dakterras

Terras van ca. 22 m²

Slaapkamer 3

Is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een inbouwkastenwand en een schuifpui welke toegang biedt tot de loggia.

Slaapkamer 4

Is eveneens aan de voorzijde gelegen en momenteel in gebruik als werkkamer.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, douche en een toilet.













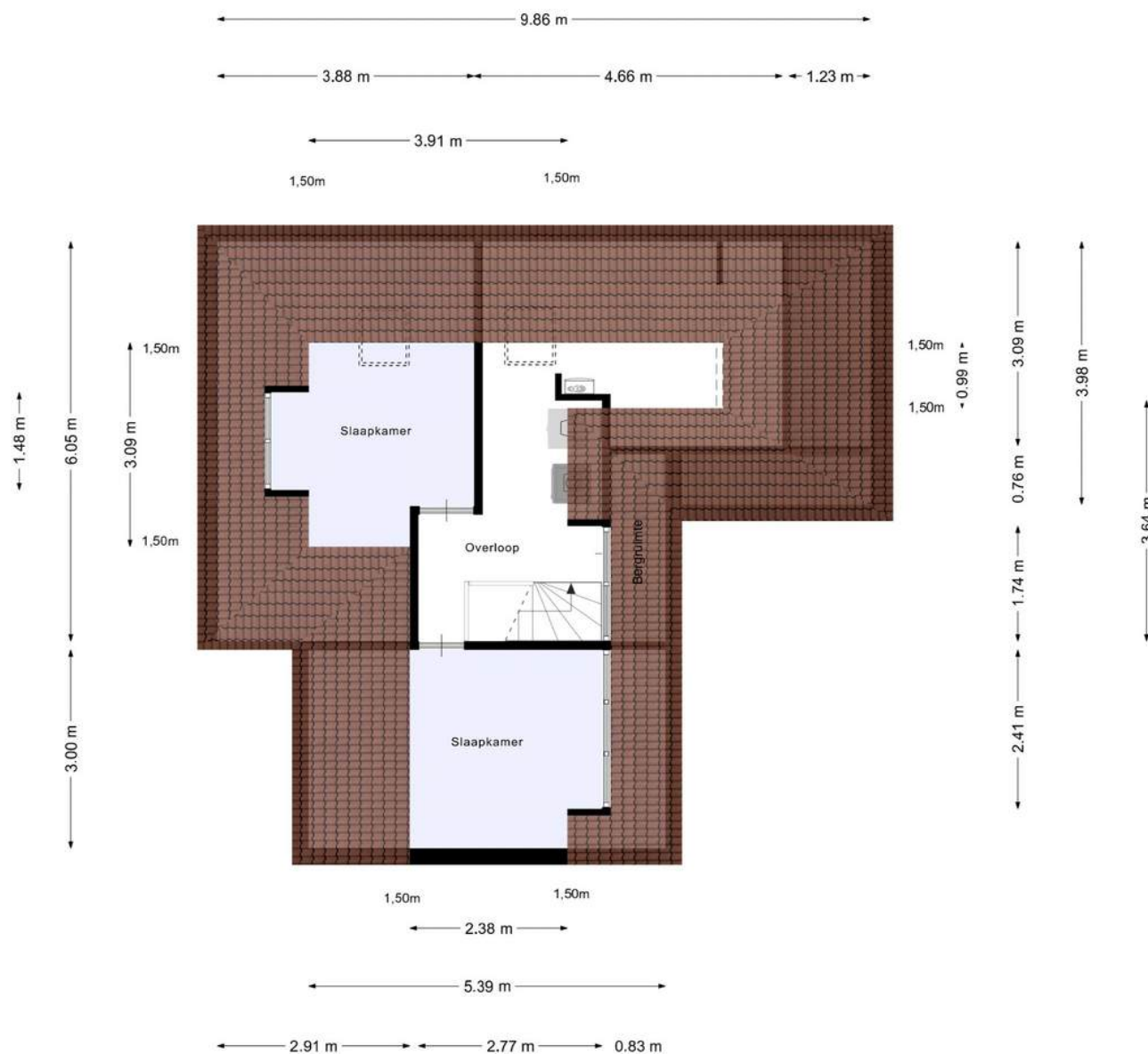












Tweede verdieping

De overloop met opstelling van de CV-installatie en aansluitpunten van de was-apparatuur biedt toegang tot een tweetal slaapkamers.

Slaapkamer 5

Is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een dakkapel en dakraam.

Slaapkamer 6

Is aan de zijkant gesitueerd en eveneens voorzien van een dakkapel.









Tuin + garage

Zeer riante achtertuin met terras, grasgazon, volwassen beplanting en een afgesloten oprit met ruimte voor meerdere voertuigen.

Ruime garage met vliering.

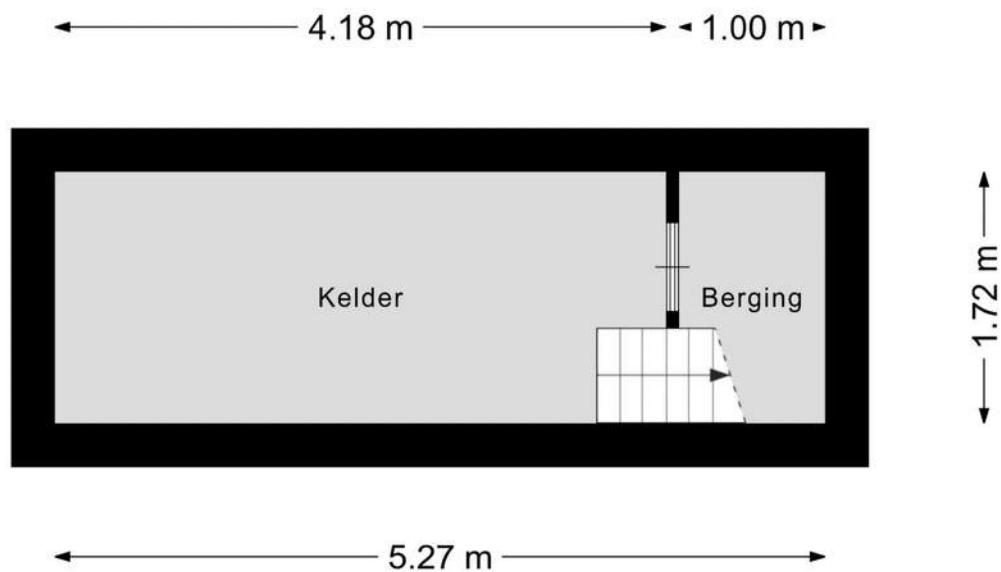
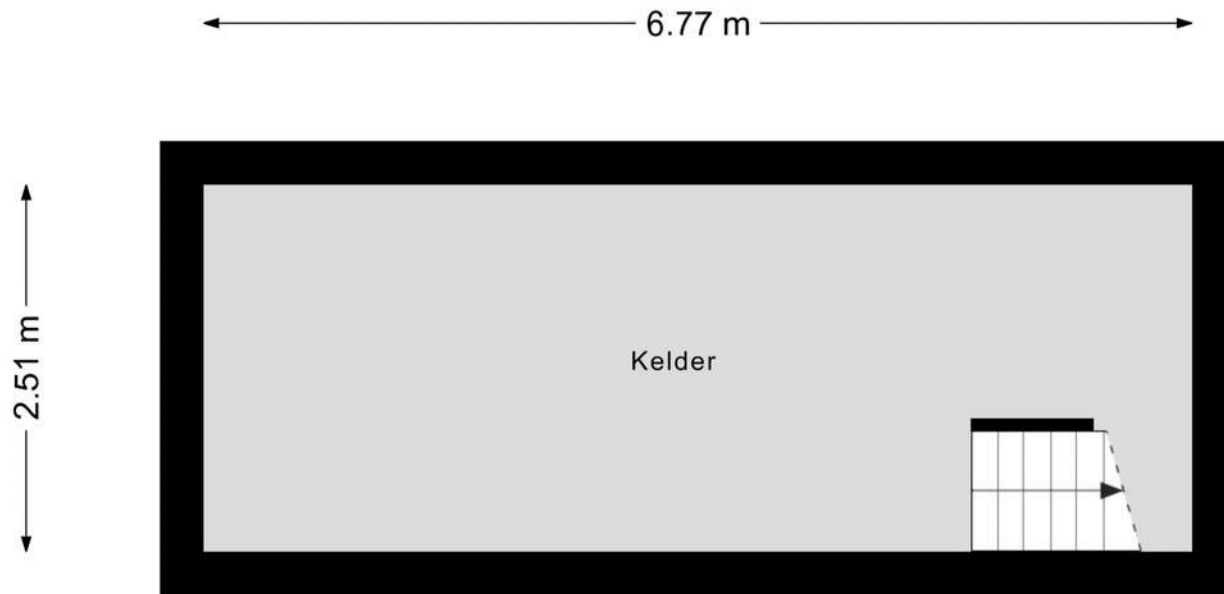












Kelders







12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Breda

G

1645

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de Intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

Gemeente: **Breda**

Sectie: **G**

Perceelnummer: **1645 + 3093 + 4761**

Oppervlakte: **943 m²**



**Kijkt net
verder**

Voorwaarden

Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. 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 en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na de verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

Disclaimer verkoopbrochure

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.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact op met GB Makelaars voor meer informatie over deze woning of een persoonlijk gesprek over uw woonwensen.

GB MAKELAARS

Raadhuisstraat 21 A1
4835 JA BREDA

076 530 05 01
info@gbmakelaars.nl
www.gbmakelaars.nl

Uw contactpersonen



Hans van der Gijp

06 50 61 78 88
hans@gbmakelaars.nl



Jasper ten Hove

06 12 19 18 95
jasper@gbmakelaars.nl



Linda de Bont

06 46 15 01 43
linda@gbmakelaars.nl