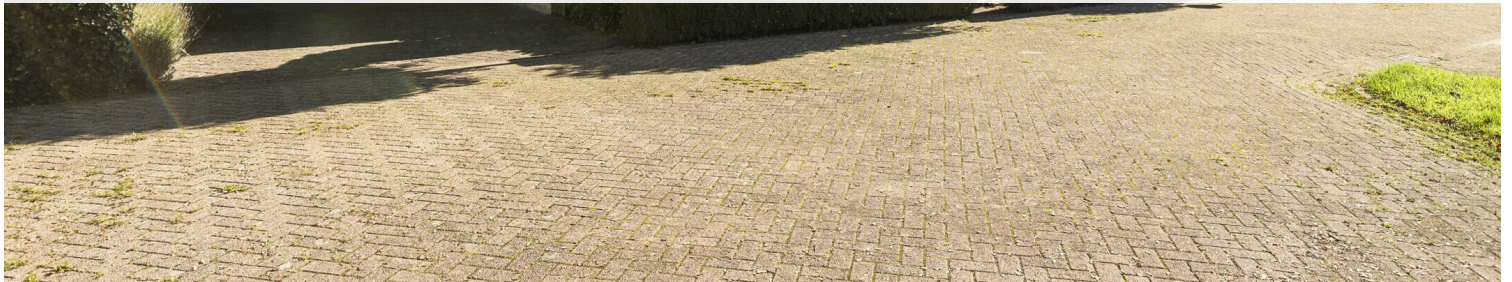


Teteringen

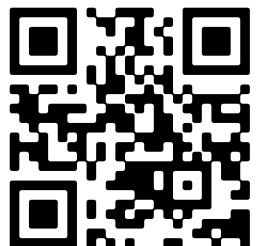
De Boeding 8 | Vraagprijs € 885.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.DEBOEDING8.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1996
Woonoppervlakte:	170 m ²
Perceeloppervlakte:	537 m ²
Inhoud:	756 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.deboeding8.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

De Boeding 8, 4847 BP Teteringen

Op een prachtige locatie in de dorpskern van Teteringen mogen wij u deze royale en uitstekend onderhouden vrijstaande woning aanbieden.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met een schitterende lichtinval door de vele kamerhoge raampartijen, semi-open keuken, bijkeuken, een statige hal in vide, separate toiletruimte, een werkkamer/slaapkamer op de begane grond, 3 ruime slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer, een royale tweede verdieping, garage, oprit, een carport en een voor-, zij- en achtertuin.

De achtertuin is heerlijk stil, biedt volop privacy en beschikt o.a. over diverse terrassen, gazon, een vijver, een achterom en een tuinberging.

De woning is zeer degelijk gebouwd, uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp, 17 zonnepanelen op het dak en energielabel A+.

De woning is gelegen op een heerlijk rustige en kindvriendelijke woonlocatie als laatste woning aan een doodlopend woonhof. Aan de voorzijde grenst de woning aan een groenvoorziening met speelgelegenheid voor kinderen. In de directe omgeving vinden we diverse voorzieningen zoals een supermarkt, (basis)scholen, golfpark De Haenen, prachtige natuur- en bosgebieden en diverse sport- en recreatievoorzieningen. De belangrijkste uitvalswegen alsmede het stadscentrum van Breda zijn binnen enkele auto- of fietsminuten te bereiken.

Voor een juiste indruk van deze mooie vrijstaande woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

KENMERKEN

Bouwjaar : 1996

Woonoppervlakte : ca. 170m²

Inhoud : ca. 756m³

Overige inpandige ruimte : ca. 44m²

Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 30m²

Perceeloppervlakte : ca. 537m²

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot prachtige hal (ca. 4.26 x 2.70m) in vide met een handige garderobenis, de meterkast (10 groepen en 3 fase), de hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping en de geheel betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, fonteintje en mechanische afzuiging. De hal is afgewerkt met een nette vloertegel, voorzien van vloerverwarming en geeft toegang tot de werkkamer en de woonkamer.

De verrassend ruime woonkamer (ca. 8.16 x 5.48/4.18m) is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, een strakke wand- en plafondafwerking, diverse plafondspots, een schuifpui naar de achtertuin en een sfeervolle houtkachel. Door de kamerhoge raampartijen aan drie zijden kent de woonkamer op ieder moment van de dag

een fijne lichtinval, een heerlijk uitzicht op de tuin en een bijzondere interactie tussen binnen en buiten.

De semi-open keuken (ca. 3.78 x 3.11m) in een hoekopstelling beschikt naast veel onder- en bovenkastruimte over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, een koelkast en een 1.5 spoelbak. De keuken is eveneens afgewerkt met een nette tegelvloer, voorzien van vloerverwarming, diverse plafondspots en mechanische afzuiging. Vanuit de keuken is er een heerlijk uitzicht over de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning vinden we de werkkamer – slaapkamer 1 (ca. 4.08 x 3.95m) met een heerlijk uitzicht over de groenvoorziening aan de overzijde van de woning. Naast een aanwending als kantoorruimte kan deze kamer uiteraard ook dienen als slaapkamer. Levensloopbestendig wonen met alle voorzieningen op de begane grond is hiermee mogelijk aangezien deze kamer toegang geeft tot de bijkeuken met douchevoorziening. Deze bijkeuken (ca. 3.17 x 2.56m) beschikt naast de douche over een wastafel in meubel, mechanische afzuiging, een tegelvloer met vloerverwarming, de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en veel bergruimte. Een tussenhal voorts geeft toegang tot de achtertuin en de inpandige garage.

Eerste verdieping:

De bijzondere overloop in vide geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 2 (ca. 4.59 x 4.18m). Deze royale master bedroom staat in open verbinding met de walk-in closet (ca. 4.18 x 2.16m). Dankzij deze kledingruimte hoeven er geen losse kasten in de slaapkamer worden geplaatst.

Tevens geeft de master bedroom direct toegang tot de badkamer.

Slaapkamer 3 (ca. 4.28 x 3.37m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 4 (ca. 4.06 x 3.75m), gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast.

Beide slaapkamers beschikken over een vinyl vloerafwerking, bergruimte achter de schotten en een vaste wastafel.

De geheel betegelde badkamer (ca. 3.75 x 2.93m) is voorzien van een ligbad, douche, een hangend closet met inbouwreservoir, wastafel in meubel, designradiator, diverse plafondspots, koofverlichting, elektrische screens voor de dakkapel, vloerverwarming en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Deze volledig geïsoleerde verdieping over de volle breedte van de woning bestaat uit 3 open componenten en herbergt naast heel veel bergruimte ook de opstelling van de hybride warmtepomp, de c.v. ketel (Nefit Trendline), de mechanische afzuigunit en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

Door het ontbreken van direct daglicht is deze verdieping niet in het woonoppervlak van de woning meegeteld.

Middels het plaatsen van een dakkapel echter zou deze verdieping vrij eenvoudig tot volwaardige woonverdieping kunnen worden omgevormd.

TUIN

Voortuin voorzien van een heg, borders met een gevarieerde beplanting en een looppad naar de voordeur. Naast de garage beschikt de woning over een afsluitbaar pad naar de achtertuin en aan de andere zijde vinden we de zij-tuin voorzien van een gevarieerde beplanting, terras, looppad en een hekwerk met poort naar de achtertuin. De prachtig aangelegde achtertuin (ca. 21.5 x 10.5m) is fluisterstil, gesitueerd op het oosten en door de ligging kan er naast een volop de zon ook altijd een plekje in de schaduw worden gevonden. De tuin is voorzien van een gazon, diverse terrassen, een looppad, grindbed, pergola, vijver, tuinverlichting, buitenkraan en een houten

tuinberging met terras in hardhouten vlonderplanken.

GARAGE - OPRIT – CARPORT

De oprit (ca. 11.50 x 4.30m) biedt plaats aan 3 auto's op eigen terrein.

Carport (ca. 4.65 x 4.02m) voorzien van een buitenkraan, dakraam, extra hoog om een caravan te kunnen stallen en het dak is reeds geïsoleerd, mocht iemand hier willen uitbouwen.

De garage (ca. 6.03 x 3.79m) is volledig geïsoleerd, uitgevoerd in spouw, beschikt over daglicht, extra hoog dak, elektra, een dubbele openslaande deur naar de oprit, loopdeur naar de tuin en tevens vinden we hier de unit ten behoeve van de centrale stofzuig-installatie.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is zeer degelijk gebouwd, volledig geïsoleerd en verduurzaamd, uitstekend onderhouden en beschikt over energielabel A+;
- Prachtig gelegen als laatste woning aan den doodlopend woonhof en grenzend aan een groenvoorziening met speelgelegenheid voor kinderen;
- De woonkamer kent op ieder moment van de dag een prachtige lichtinval door de vele kamerhoge raampartijen aan 3 zijden;
- De woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond (op de werkkamer en garage na);
- Met een woonoppervlakte van 170m² en een perceeloppervlakte van 537m² biedt de woning verrassend veel ruimte;
- De woning beschikt over diverse rolluiken en screens;
- De prachtig aangelegde achtertuin is fluisterstil;
- De woning beschikt over vloer-, muur- en dakisolatie;
- Voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- De plafondhoogte op begane grond bedraagt 263cm;
- Op elke verdieping beschikt de woning over aansluitingen voor het centrale stofzuigersysteem;
- De woning beschikt over een hybride warmtepomp;
- De belangrijkste uitvalswegen alsmede het stadscentrum van Breda zijn binnen enkele auto- of fietsminuten te bereiken, ook de busverbinding is uitstekend;
- Op het dak van de woning zijn maar liefst 17 zonnepanelen geplaatst.

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen;
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten en plichten ontleen;
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

- 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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 885.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (op korte termijn mogelijk)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1996
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	170 m ²
Perceeloppervlakte:	537 m ²
Inhoud:	756 m ³
Overige inpandige ruimte:	44 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	30 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafel,wastafelmeubel,vloerverwarming,wasmachineaansluiting ligbad,toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,alarminstallatie,rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,rookkanaal,schuifpui,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,volledig geïsoleerd,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Cv ketel:	Nefit trendlijn hrc 30 remeha elga ace 4kw gas gestookt uit 2017 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuint,voortuin,zijtuin
Achtertuint:	226 m² (10.5 meter diep en 21.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

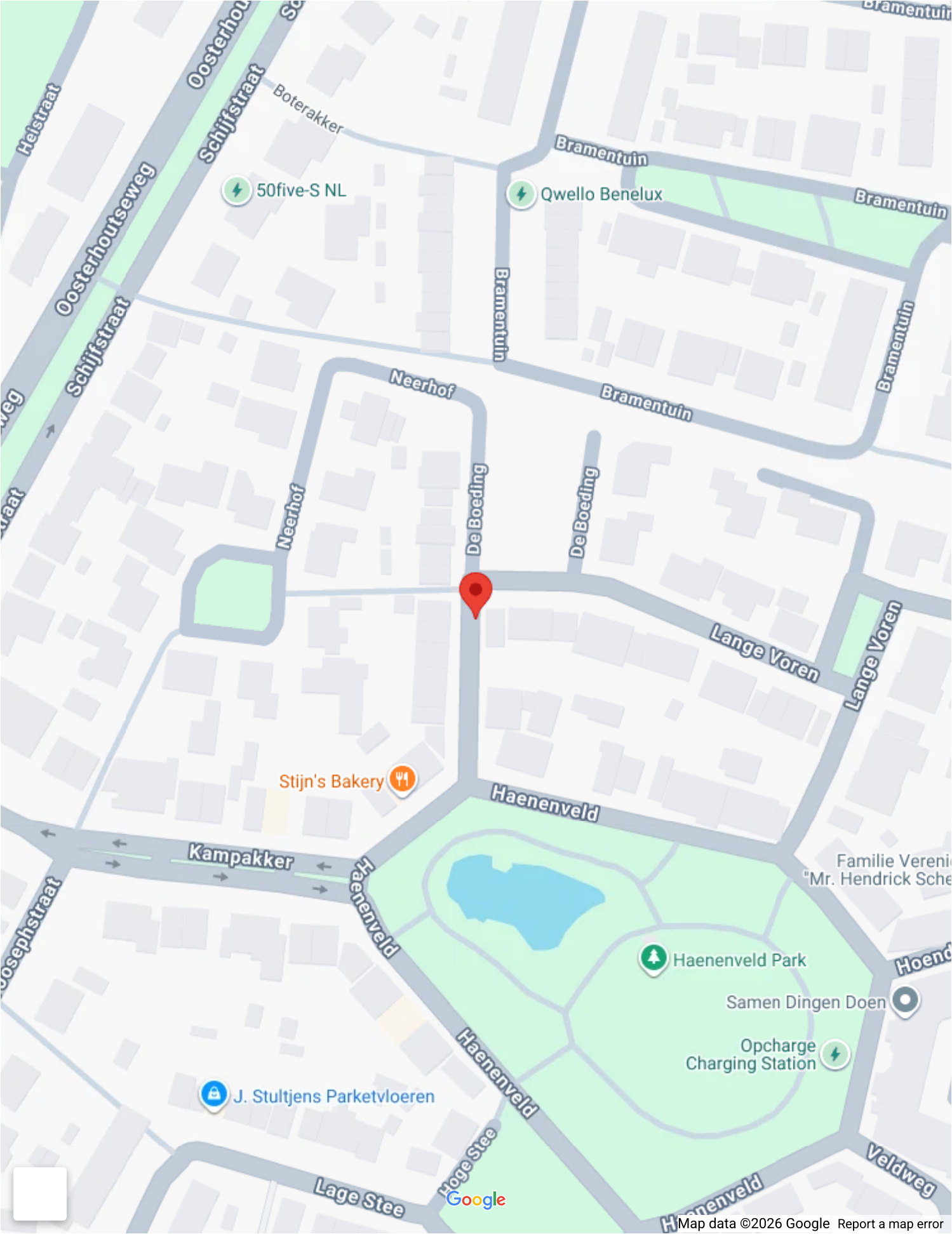
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

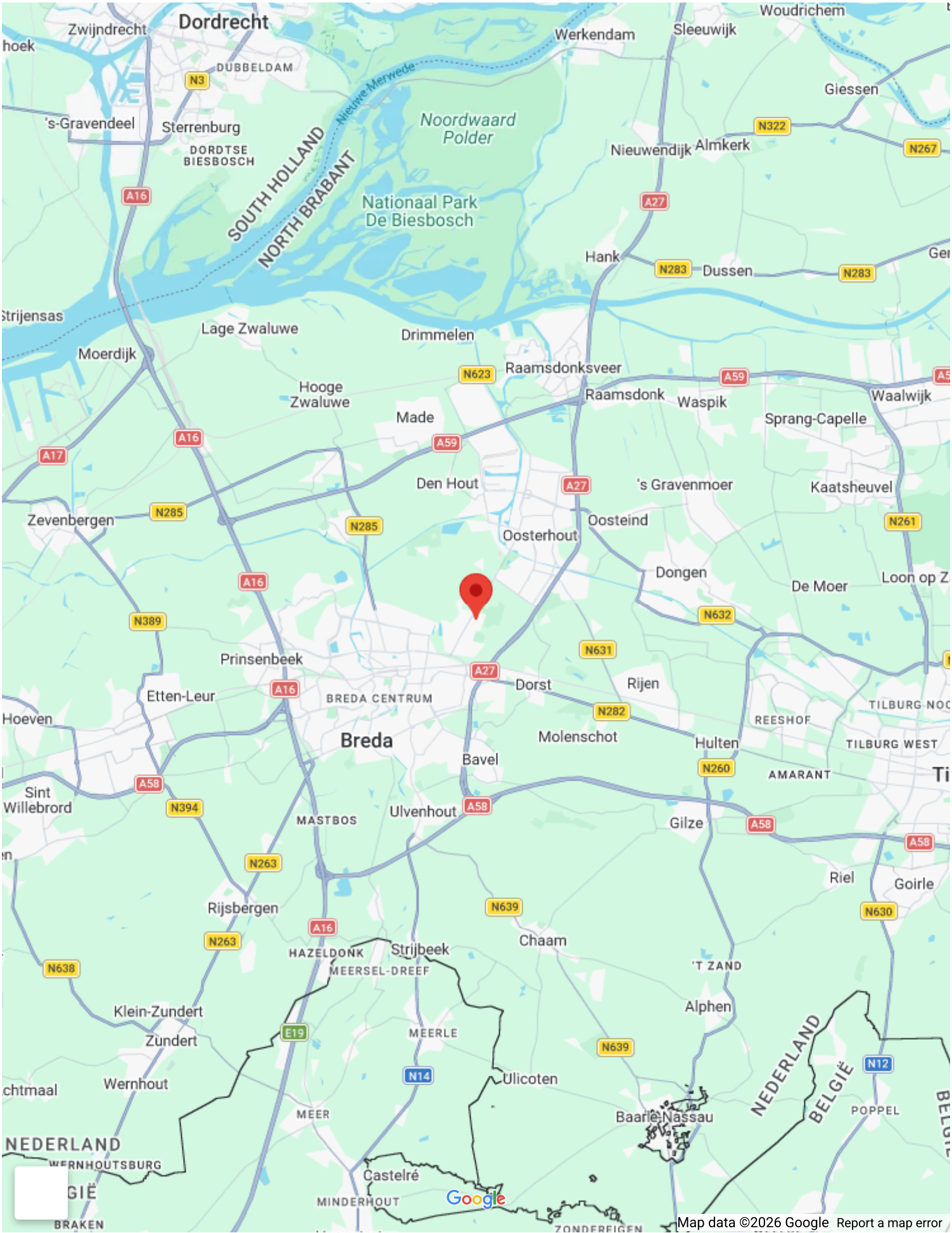
Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra
Isolatie garage:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas

Op de kaart



Op de kaart













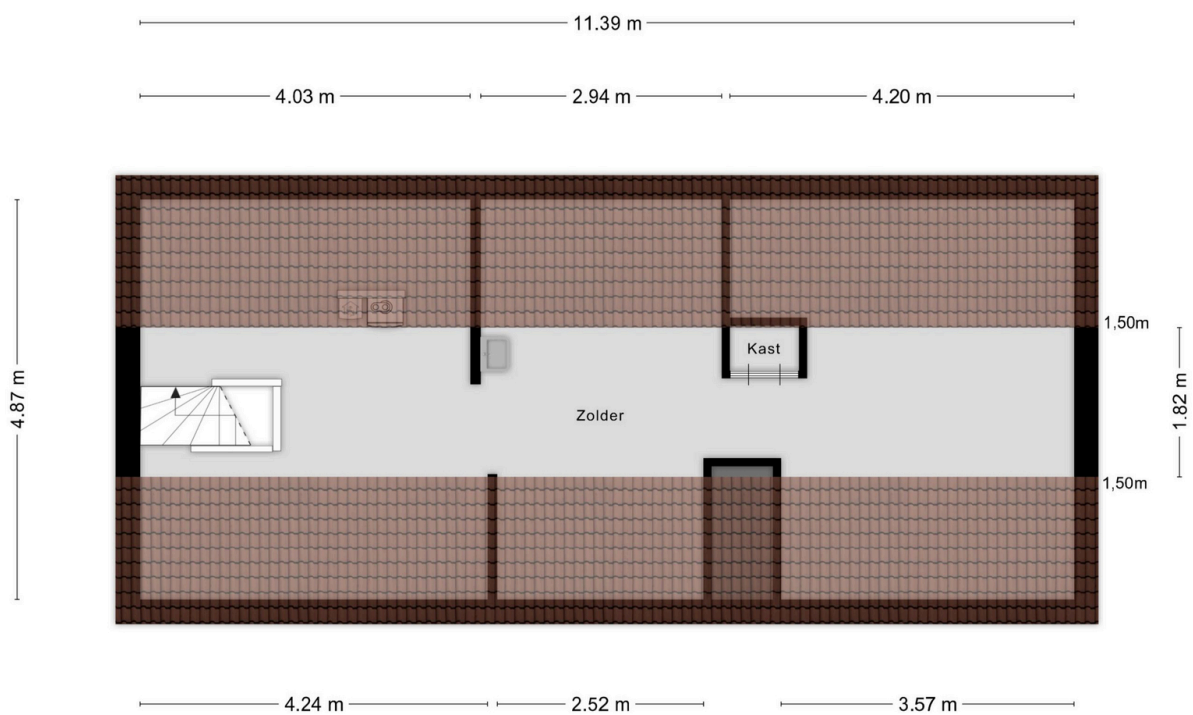






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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





Lijst van Zaken

Betreft: De Boeding 8 Teteringen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
Losse (hang) lampen	☐	☒	☐	☐
Hanglamp in vide	☒	☐	☐	☐
Alle armaturen buiten	☒	☐	☐	☐
alle zichtbare TL Armaturen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☐	☐	☒	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Vaste inrichting inloopkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Vaste houten stelling zolder en garage	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
gordijnen slaapkamer	☐	☒	☐	☐
gordijnen woonkamer	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Laminaat	☐	☐	☒	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Vinyl	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Elektrische kachel badkamer	☐	☐	☒	☐
Straalkachel Bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
Badkamermeubel en wastafel kinderslaapkamers	☒	☐	☐	☐
Wasbak zolder	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Badkamermeubel slaapkamer achter	☒	☐	☐	☐
Grenen badkamerkastje slaapkamer voor	☐	☐	☒	☐
Badkamerkast bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Magnetron functie stuk van combi oven	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Keukenaccessories, te weten:				
Afvalbak achter deurtje	☒	☐	☐	☐
Tafel aan wand op 1 poot	☒	☐	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Spiegeltje	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☐	☒
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Elektrische kachel bij koofverlichting	☐	☐	☒	☐
Afstandbediening screen	☒	☐	☐	☐
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Geen garantie op alarminstallatie e.d.	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Geen garantie op screens en rolluiken	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Kertsboompjes worden in december mogelijk gebruikt	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Schemerschakelaar met bewegingsm	☒	☐	☐	☐
Bedraden speakerleidingen	☒	☐	☐	☐
Stofzuiginstallatie met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Bedraden telefoon, internet en tv leidingen	☒	☐	☐	☐
Tweede bel in portaal	☒	☐	☐	☐
Geschakelde buiten wcd,s	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Inbouwventilator zolder	☒	☐	☐	☐
Geen garantie op hierboven 7 punten	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Diverse kasten en tafels	☐	☐	☒	☐
Overig				
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Reserve tegels onder mat voordeur	☒	☐	☐	☐
Treinbaan op zolder	☐	☐	☒	☐
Verfbussen voor juiste kleurgebruik	☒	☐	☐	☐
Reserve dakpannen achter cv ketel	☐	☐	☒	☐
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

De Boeding 8

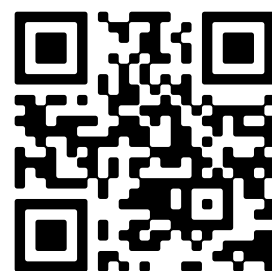
www.deboeding8.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!