

## Geschakelde vrijstaande woning met garage.

Op een fraaie locatie gelegen aan de rand  
van het dorp Teteringen.

**Vermeeren Makelaardij B.V.**

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

T. 076 596 4171

F. 076 596 5201

M. 06 517 28 086

Rabobank nr. 11 37 66 084

info@vermeerenmakelaardij.nl

www.vermeerenmakelaardij.nl

KvK Breda 20131955

BTW nr. NL8180.42.485.B01

## Espakker 56 te Teteringen



**Vraagprijs** : € 354.000,-- k.k.

**Oppervlakte** : 292 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : ca. 420 m<sup>3</sup>

## Algemeen

Deze geschakelde vrijstaande woning met garage heeft een ruime kavel van 292 m<sup>2</sup> en is gelegen aan een fraaie weg aan de rand van het dorp. Het object is goed ontsloten en is op korte afstand van de A-27 gelegen welke binnen 5 minuten bereikbaar is. Derhalve heeft het object een goede en snelle ontsluiting naar (Breda-Gorinchem) en naar de A-16 (Antwerpen-Breda-Rotterdam).

Het dorp Teteringen ligt tussen Breda en Oosterhout in en heeft een meer dan 700-jarige voorgeschiedenis. Teteringen is één van de kerkdorpen van de gemeente Breda (Breda, Bavel, Effen, Prinsenbeek, Teteringen en Ulvenhout) en heeft sinds 1997 geen zelfstandige gemeente. Het dorp heeft een gemoedelijk en sociaal doch open karakter.





**Espakker**



Gelegen aan een rustige weg aan de rand van de woonwijk.



## Woning

De vrijstaande woning heeft een totale inhoud van ca. 420 m<sup>3</sup>. De woning is in 1984 op traditionele en degelijke wijze gebouwd met een betonvloer op de begane grond en een betonnen verdiepingsvloer, opgetrokken met spouwmuren en gedekt met pannen. De woning is voorzien van dubbele beglazing op de begane grond en hardhouten kozijnen met ventilatieroosters. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, drukriolering, cai, telefoon, centraal afzuigstelsysteem en voorzien van een cv-combiketel van ca. 1999. Op de beneden verdieping is de woning voorzien van op afstand bedienbare elektrische rolluiken.



## **Globale indeling:**

Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een toegang tot een ruime hal/entree met garderobe-nis en een eiken houten opentrapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, een half betegelde toiletruimte met closet en fonteintje, een meterkast voorzien van 5 groepen en 2 aardlekschakelaars en een dag-/nachtsmeter. De gehele benedenverdieping is voorzien van een plavuizen vloer.



Vanuit de hal is er toegang tot een ruime en gezellige L-vormige woonkamer, voorzien van gedeeltelijk granolwanden, gedeeltelijk schoon metselwerk wanden en een balkenplafond. De woonkamer heeft een schuifpui met toegang tot de achtergelegen tuin en een convectorput. Aan de voorzijde in de woonkamer is een schouw aanwezig in schoon metselwerk met open haard aanwezig. De woonkamer heeft een mooi lichtinval door de aanwezigheid van verschillende leuke raampartijen. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een open keuken.



Vanuit de woonkamer is er toegang tot een half open keuken. De huidige eikenhouten keukeninrichting in hoekopstelling is voorzien van normaal gangbare apparatuur, zoals een dubbele spoelbak, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en aanrechtblad.



Vanuit de keuken is tevens een achterentree, waar je uitloopt op een fraai aangelegd terras en de ruime achtertuin.

## Globale indeling 1<sup>e</sup> verdieping

Via een vaste houten open trapopgang vanuit de hal/entree is de 1<sup>e</sup> verdieping te bereiken. Deze is voorzien van een riante overloop met een tapijtvloer en geeft toegang tot 3 normaal gangbare slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een tapijtvloer en granolwanden. De masterbedroom is tevens voorzien van een airco. Op de overloop is tevens een toegang tot een bergkast waar zich het centrale afzuigstelsel zich bevindt het de opstelling van de cv-combiketel uit 1999.



Vanuit de overloop is er toegang tot een half betegelde lichte badkamer, voorzien van ligbad, closet, wastafel en keramische kranen. Deze ruimte is voorzien van een raampartij.



## Garage

Links naast de woning is een garage gelegen. De garage is voorzien van elektra, warm/koud water en verwarming, gestookt door een aparte cv-ketel.



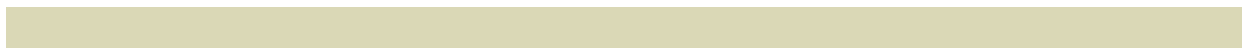
## **Tuin & Erf**

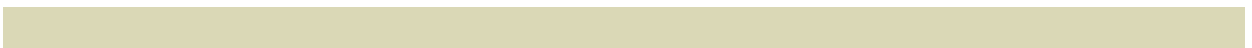
Het object heeft een nette vooruin voorzien van diverse vaste beplanting en een mooie sierlijke berkenboom. Vanaf de openbare weg, lins naast de woning, geeft een oprit toegang tot de garage.



Direct achter de woning is nog een fraai en leuk terras gelegen en de mooi aangelegde achtertuin, voorzien een gazon, diverse vaste beplanting en hoge bomen. Achter de garage is in de tuin nog een verhoogde border met beplanting aangelegd.

De gehele tuin is voorzien van een degelijke stenen afscheiding en gedeeltelijk met gaas en beplanting. De achtertuin biedt verrassend veel privacy en is leuk en gezellig ingericht !!!





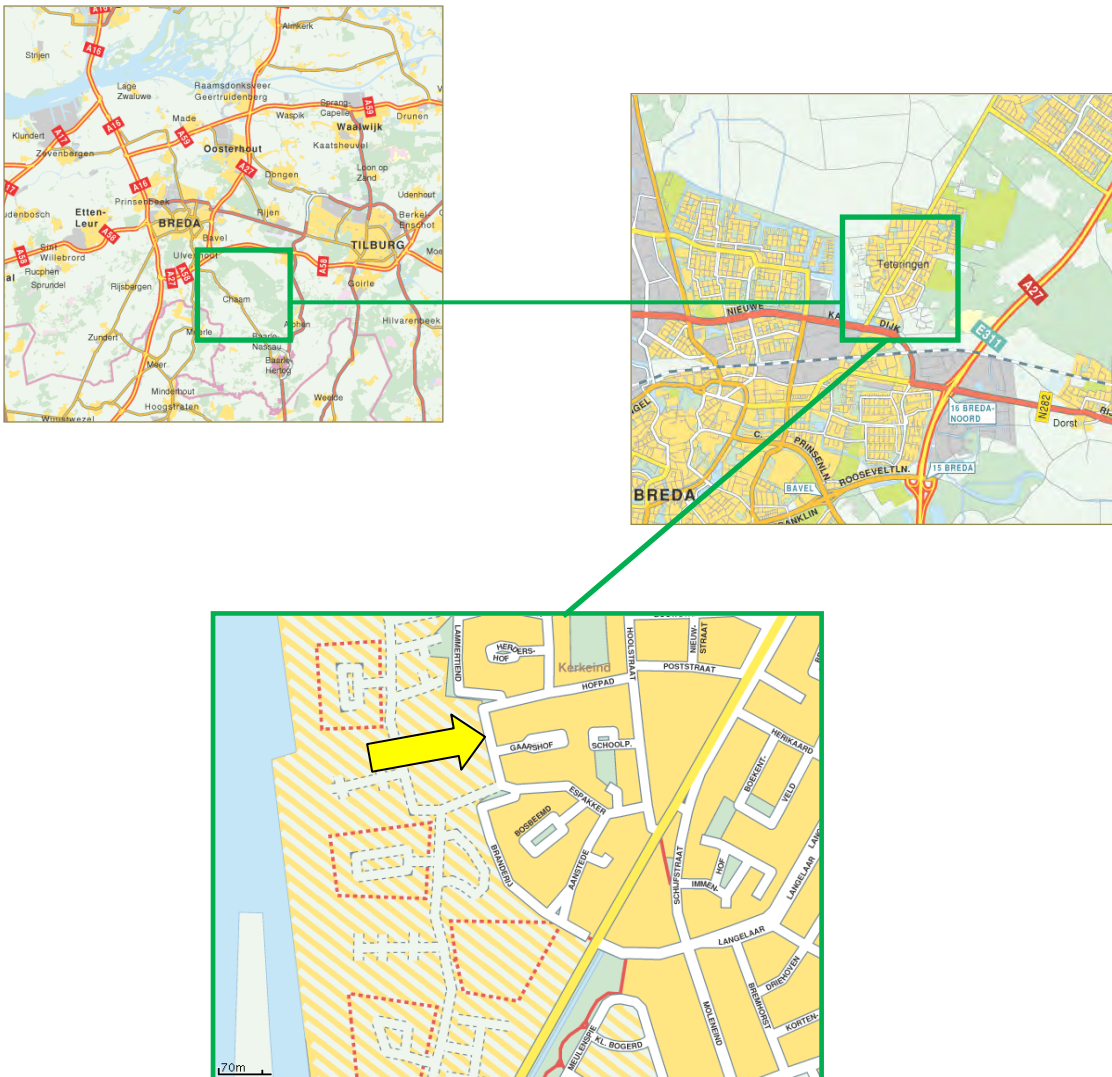
## Kadastrale bekendheid

Gemeente	Secie	Nummer	Grootte
Teteringen	C	1945	292 m <sup>2</sup>

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Breda heeft het object een normaal gangbare woonbestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Tegenover de woning wordt op het moment wel het bouwplan Bouverijen-Woonakker gerealiseerd. U kunt hier de eerste contouren al van zien, maar deze zijn op gepaste afstand van de woning en er zal nog een groenstrook tussen aangelegd gaan worden

## Ligging



## **Overige bijzonderheden**

\*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

\*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid bekend van asbest of andere verontreinigingen.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande of van de NEN2580-norm en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

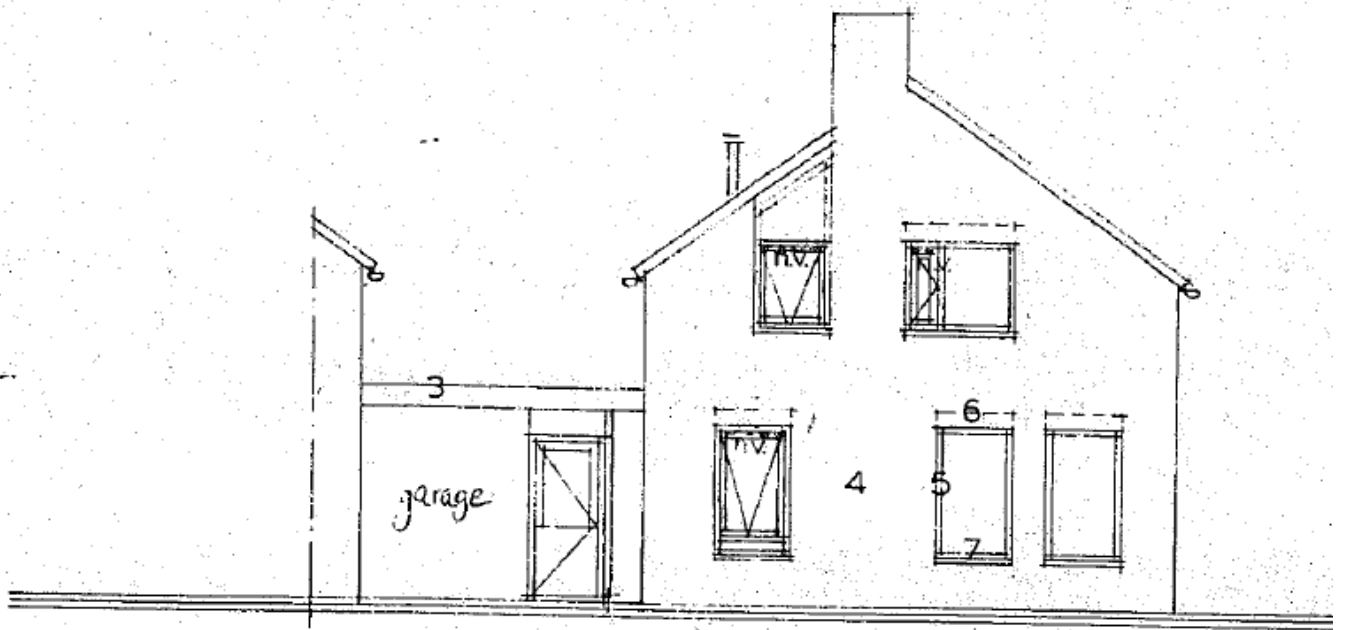
Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.



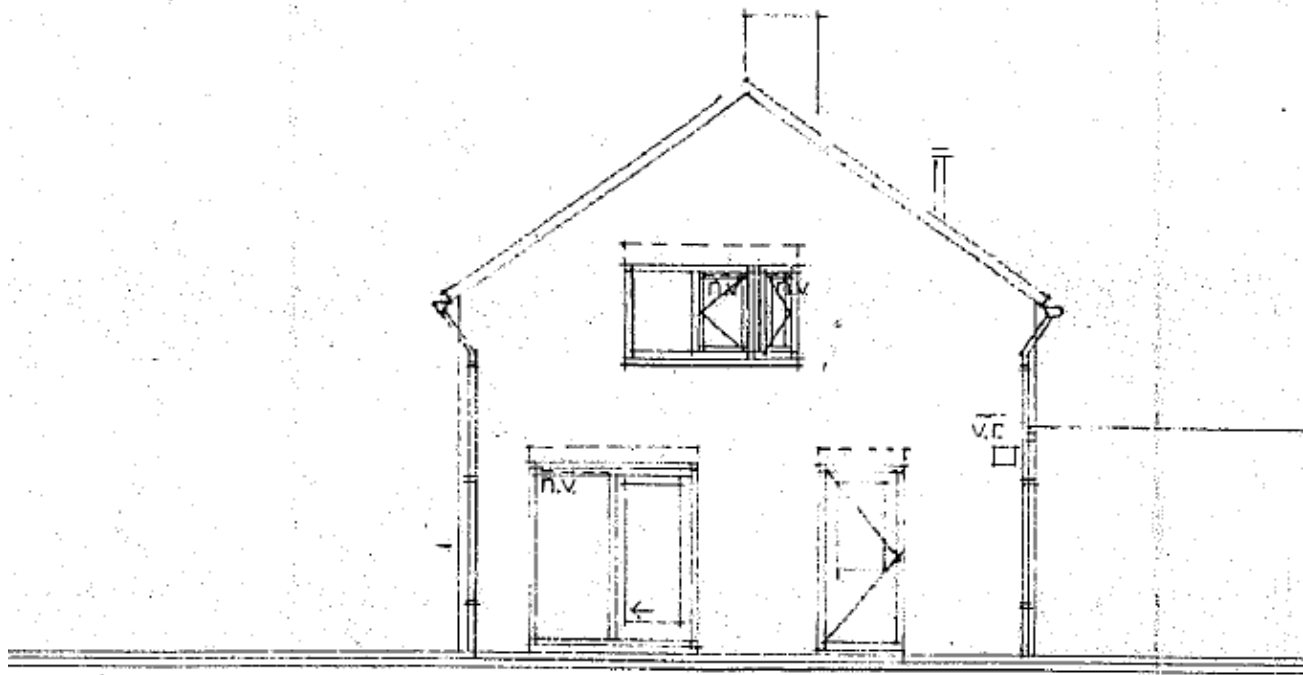
Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		TETERINGEN
25 Huisnummer	Secfie		C
— Kadastrale grens	Perceel	1945	
— Bebouwing			
— Overige topografie			

Voor een compleet uittreksel, BREDA, 14 september 2006  
 Dit bewaardt van het kadastrale en de openbare registers

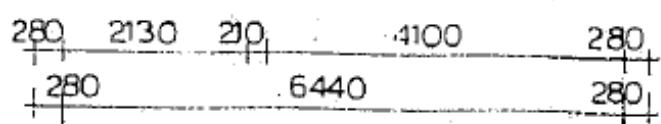
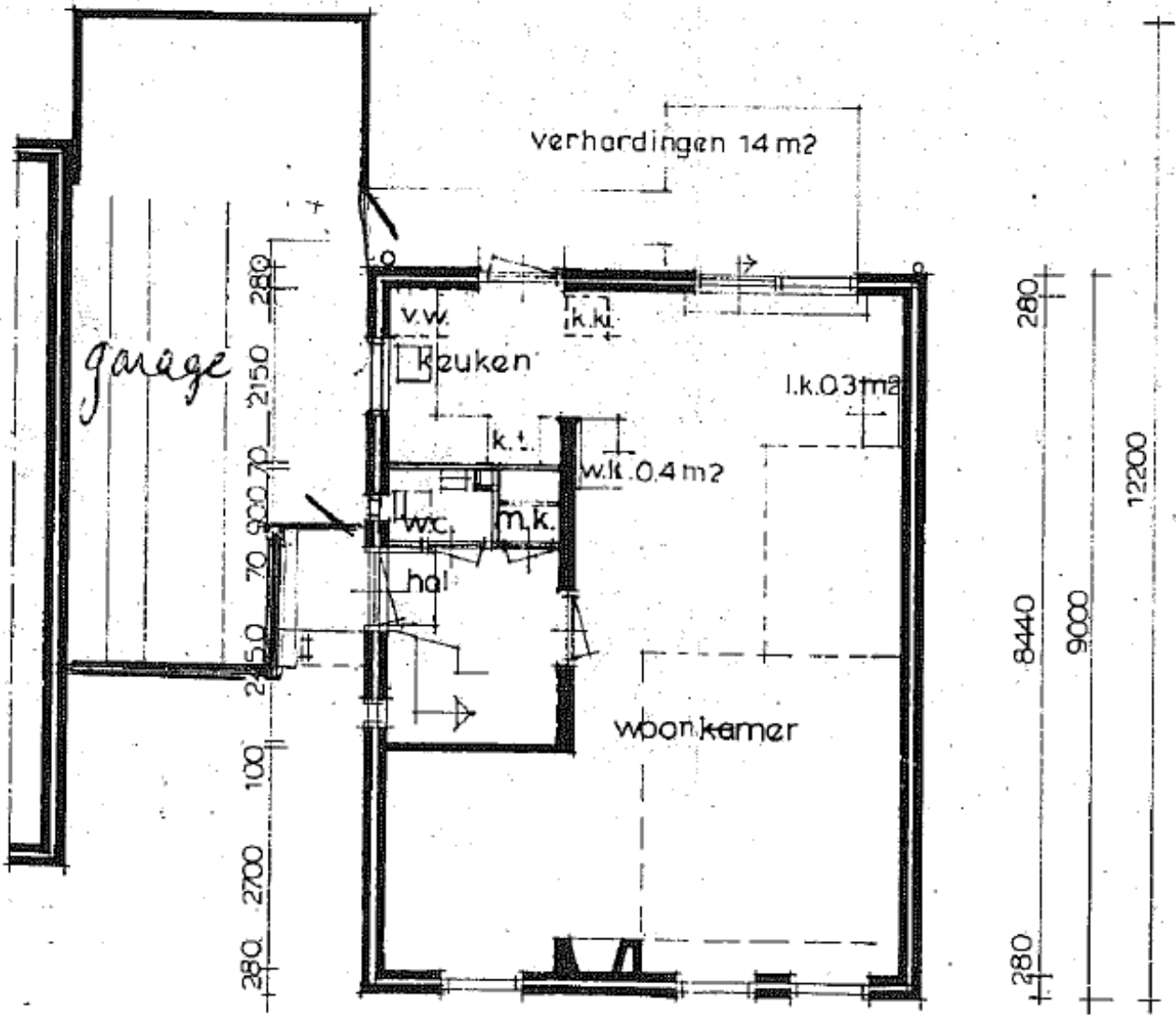
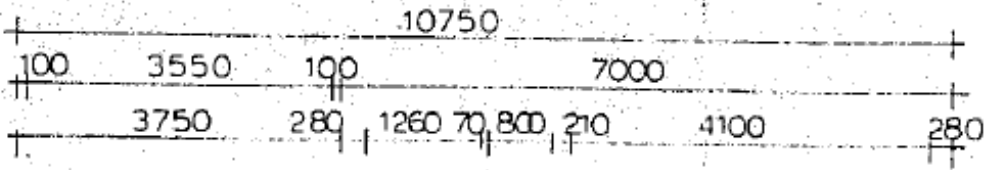
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



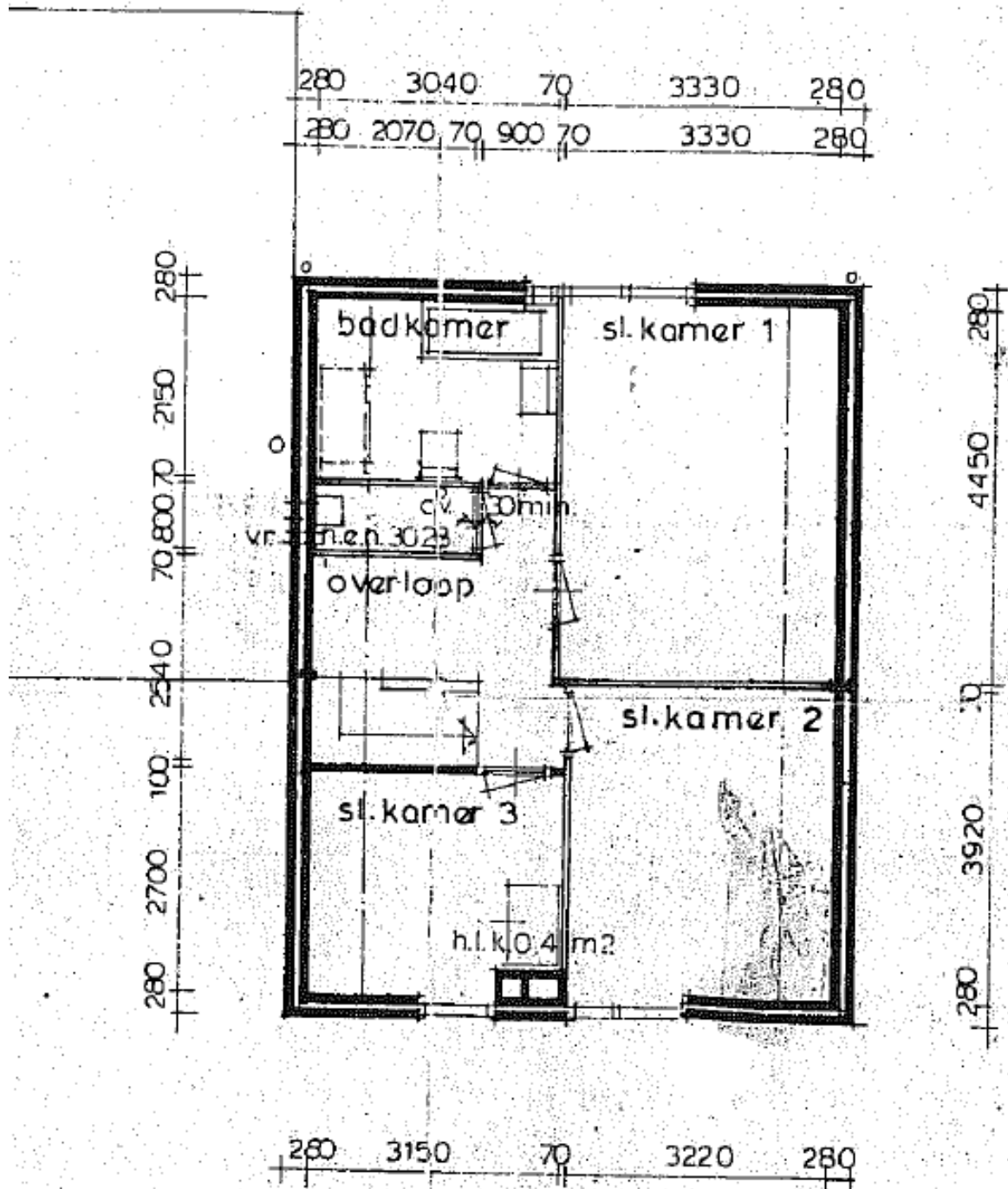
voorgevel



achtergevel



begane grond



verdieping