

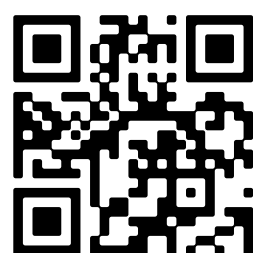


[www.herikaard30.nl](http://www.herikaard30.nl)

Klik hier voor de Online Woningbrochure



- 🏠 Adres: Herikaard 30, Teteringen
- € Vraagprijs: € 450.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 143 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 452 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Een parel in de dop voor wie van aanpakken weet!

Deze verrassend ruimte twee-onder-een-kapwoning is gelegen op een prachtig hoekperceel van maar liefst 452 m<sup>2</sup> in de dorpskern van Teteringen.

De woning beschikt over een royale (57m<sup>2</sup>) en lichte woonkamer, open keuken, bijkeuken, een slaapkamer/studeerkamer op de begane grond, 2 slaapkamers, badkamer en een dakterras op de eerste verdieping, oprit, voortuin, zijtuin en een zonnige achtertuin ideaal gelegen op het zuidwesten.

Deze te moderniseren woning is gelegen op een gewilde woonlocatie in de dorpskern van Teteringen. In de directe omgeving vinden we diverse voorzieningen zoals een supermarkt, (basis)scholen, golfpark De Haenen, speelgelegenheid voor kinderen, prachtige natuur- en bosgebieden en diverse sport- en recreatievoorzieningen. De belangrijkste uitvalswegen alsmede het stadscentrum van Breda zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

Voor een juiste indruk van deze twee-onder-een-kapwoning en de vele mogelijkheden die deze biedt, is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

Woonoppervlakte : ca. 143m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 476m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte : ca. 452m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 12m<sup>2</sup>

Bouwjaar : ca. 1972

Aanvaarding : in overleg / op korte termijn mogelijk

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir en een fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de keuken en de slaapkamer / studeerkamer op de begane grond.

De bijzonder royale woonkamer (ca. 12.48 x 4.75m) is voorzien van een tegelvloer, een royale bergkast, een schouwpartij met gashaard en biedt aan de achterzijde middels een aluminium schuifpuit toegang tot de achtertuin. Door de grote raampartijen en de extra zijgevelramen kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De open keuken (ca. 3.56 x 3.02m) beschikt over een eenvoudige wandopstelling met een dubbele spoelbak, elektrische kookplaat, afzuigkap en een inbouwoven.

Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken (ca. 4.16 x 2.77m). De bijlkeuken beschikt over een eenvoudig keukenblok, plaats voor wasmachine en droger en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin. Naast deze deur vinden we een bergkast met de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha, ca. 2020).

Aan de voorzijde beschikt de woning over een slaapkamer of studeerkamer (ca. 2.95 x 2.90m).

Eerste verdieping:

De overloop met een vaste kast geeft toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 4.75 x 4.20m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze bijzonder ruime master bedroom geeft toegang tot het deels overkapte dakterras (ca. 4.75 x 2.45m).

Slaapkamer 2 (ca. 4.75 x 2.97m) is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kastenwand.



De geheel betegelde badkamer (ca. 2.97 x 2.17m) beschikt over een douchecabine, ligbad, een hangend closet met inbouwreservoir, dubbele wastafel in meubel, diverse inbouwspots en mechanische ventilatie.

## TUIN

### Voortuin:

De voortuin (ca. 16.50 x 12.45/7.25m) is voorzien van een gazon, borders met een gevarieerde beplanting, heg en geeft via de oprit toegang tot de entree van de woning.

### Zijtuin:

De zijtuin (ca. 7.50 x 6.50m) beschikt over een gevarieerde beplanting en een betegeld pad met een stalen poort naar de achtertuin.

### Achtertuin:

De achtertuin (ca. 16.50 x 7.91m) is ideaal gelegen op het zuidwesten en hier kan tot in de late uurtjes van de zon worden genoten. De achtertuin beschikt over een groot terras, vijverpartij, gazon, heg, een houten tuinberging en een groot zonnenscherm tegen de achtergevel.

### Oprit:

Ruime oprit (ca. 12.45 x 3.00m) met plaats voor 2 auto's op eigen terrein.

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een prachtig hoekperceel van maar liefst 452m<sup>2</sup>!
- Door de extra vleugel op de begane grond leent deze woning zich, na een beperkte verbouwing, uitstekend voor levensloopbestendig wonen;
- De achtertuin is ideaal gelegen op het zuidwesten;
- De royale oprit biedt plaats aan 2 auto's;
- Geheel voorzien van isolerende beglazing;
- Naast een ouderdomsclausule zal er een niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

## 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.

## Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Status	Beschikbaar

## Bouw

Object type	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	452 m <sup>2</sup>
Inhoud	476 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Tv-kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui

## Energie

Energielabel	4 kamers (3 slaapkamers)
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Geiser eigendom
Cv-ketel	Vaillant gas gestookt uit 2020 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging

In woonwijk

Balkon / dakterras

Dakterras

Tuin

Achtertuintuin, voortuintuin, zijtuintuin

Afmetingen achtertuintuin

131 m<sup>2</sup> (16.5 meter diep en 7.91 meter breed)

Ligging tuintuin

Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaande houten berging

## Garage

Soort garage

Geen garage

## Parkeergelegenheid

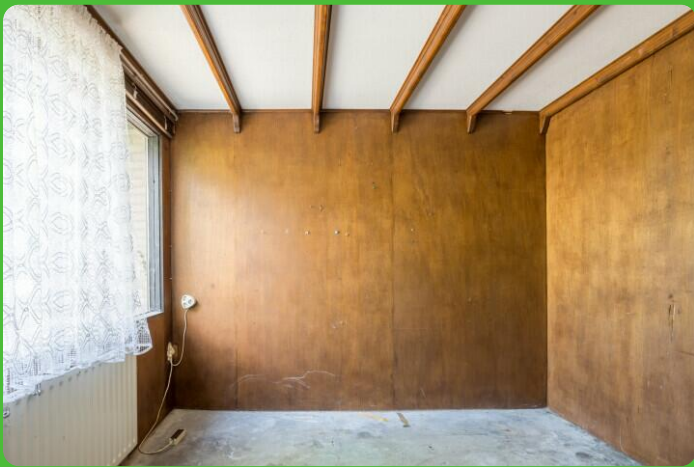
Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, op eigen terrein



















alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





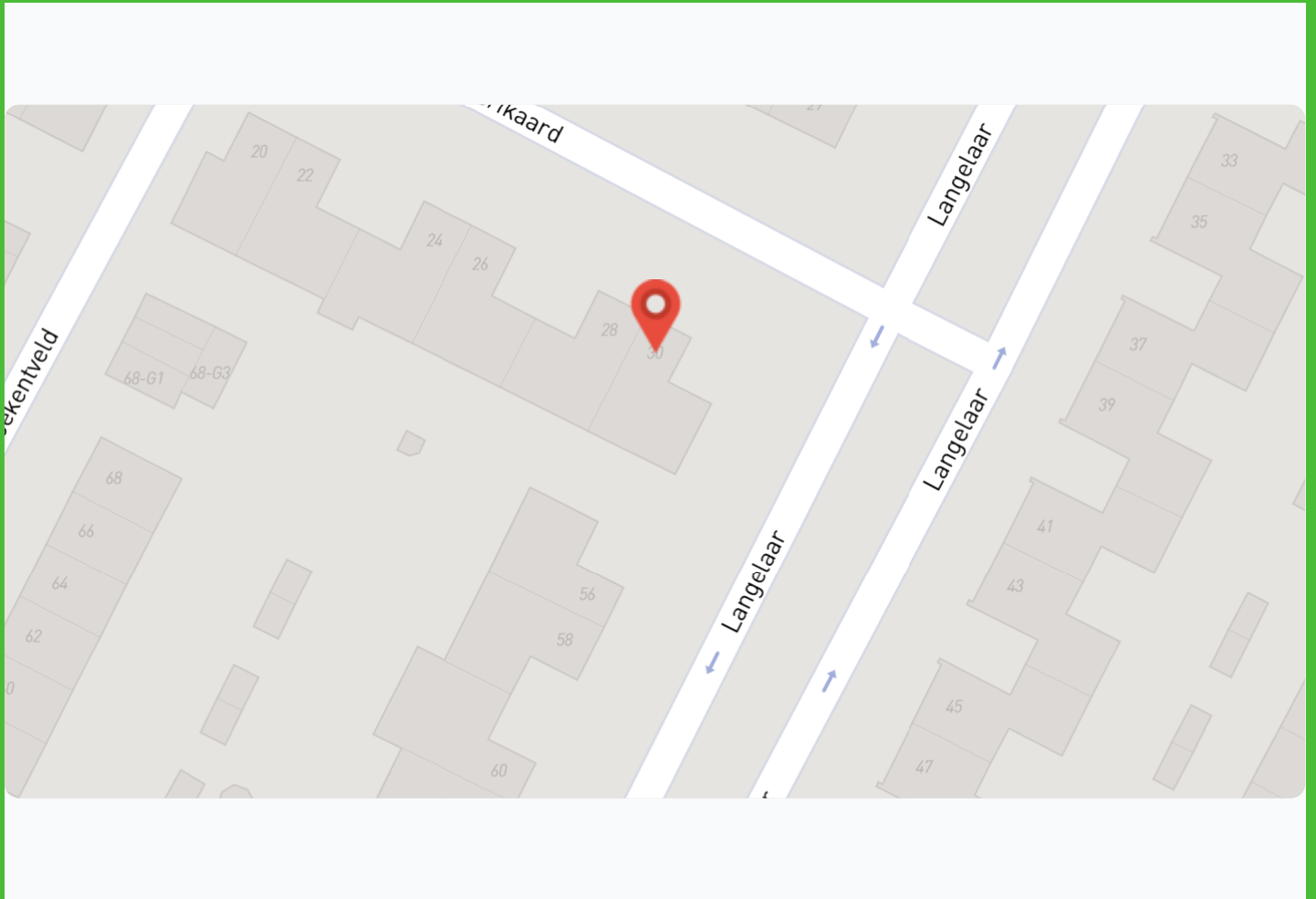
alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend





# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)



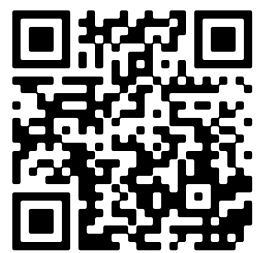
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

[www.mbmakelaars.nl](http://www.mbmakelaars.nl)



Scan Mij!