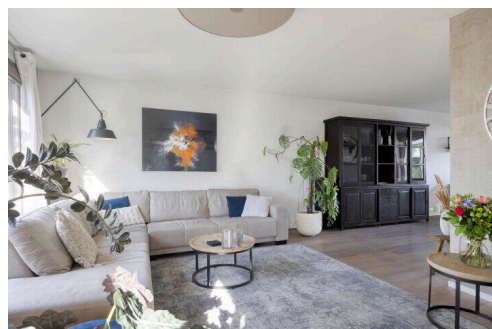
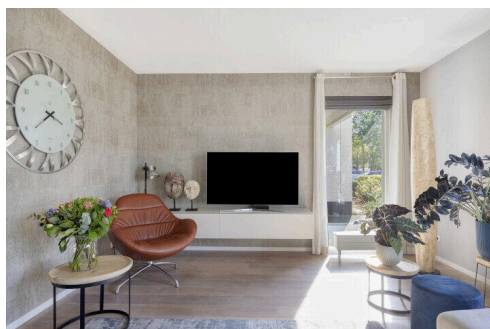


Teteringen

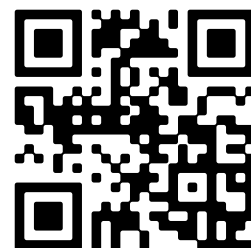
Lange Akker 41 | Vraagprijs € 775.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.LANGEAKKER41.NL



Type object:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	2004
Woonoppervlakte:	179 m ²
Perceeloppervlakte:	269 m ²
Inhoud:	633 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.langeakker41.nl



www.mbmakelaars.nl | 076 - 543 6066

Omschrijving

Lange Akker 41, 4847 KL Teteringen

Op een prachtige locatie in de jonge woonwijk 'Om de Haenen' mogen wij u deze bijzonder ruime en uitstekend onderhouden 6-kamer woning aanbieden.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met een heerlijke lichtinval, moderne keuken in de uitbouw, berging/bijkeuken, twee separate toiletruimten, badkamer (2024), maar liefst vijf slaapkamers, een dakterras aan zowel voor- als achterzijde, waskamer, een royale oprit met carport en een voor- en een achtertuin. De forse achtertuin is keurig aangelegd, fluisterstil en biedt optimale privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing.

Deze imposante en nagenoeg vrijstaande woning is gebouwd met gebruikmaking van louter hoogwaardige materialen, beschikt over een volledig isolatiepakket, HR++ beglazing, een WTW-installatie, 9 zonnepanelen op het dak en energielabel A+.

De woning is gelegen aan een rustige ventweg aan de groene oostkant van Teteringen. In de nabije omgeving vinden we diverse voorzieningen zoals twee onlangs vernieuwde supermarkten, een bakker, kinderopvang, (basis)scholen, golfpark De Haenen, prachtige bosgebieden met diverse wandel- en fietsroutes, horecagelegenheden en diverse sport- en recreatievoorzieningen. De belangrijkste uitvalswegen alsmede het stadscentrum van Breda en Oosterhout zijn binnen 10 minuten te bereiken met de auto.

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

KENMERKEN

Bouwjaar : ca. 2004

Woonoppervlakte : ca. 179m²

Gebouwggebonden buitenruimte : ca. 46m²

Inhoud : ca. 633m³

Perceeloppervlakte : ca. 269m²

Aanvaarding : in overleg / bij voorkeur januari 2027

INDELING

Begane grond

Entree/hal met de meterkast (8 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. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer in een u-vorm (ca. 10.78 x 5.42/2.87m) is voorzien van een mooie massief eiken vloer en een brede aluminium schuifpui naar de achtertuin. Door de vele kamerhoge raampartijen aan maar liefst 3 zijden kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval en is er een heerlijke interactie tussen binnen en buiten.

Aan de achterzijde van de woning vinden we de keuken (ca. 5.05 x 3.37m) voorzien van een wandopstelling met een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap,

vaatwasser, Quooker, magnetron, een losse koel/vriescombinatie, veel onder- en boven kastruimte en een 1.5 spoelbak. De keuken is voorzien van een nette tegelvloer, voorzien van vloerverwarming, mechanische afzuiging een prachtige lichtinval en de schuifpui kan in de zomer heerlijk worden opengezet naar de tuin. Vanuit de keuken is er toegang tot de berging/bijkeuken (ca. 3.37 x 2.30m) met plaats voor de fietsen en de golfclubs.

Eerste verdieping

Overloop met de trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de recent volledig vernieuwde toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, komwastafel op meubel, mechanische afzuiging en een moderne vloer- en wandtegels.

Slaapkamer 1 (ca. 5.42 x 2.98m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een Frans Balkon.

Slaapkamer 2 (ca. 4.65 x 2.91m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 4.65 x 2.40m), eveneens gelegen aan de achterzijde.

De slaapkamers zijn voorzien van een mooie lamelparketvloer met een eiken toplaag en beschikken over permante luchtverversing.

De recent volledig vernieuwde badkamer (ca. 2.87 x 1.80m) beschikt over een royale inloopdouche met een glazen scherm, hand- en regendouche, geïntegreerde bedieningselementen, dubbele komwastafel op meubel, mechanische afzuiging en een designradiator. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze vloer- en wandtegels en voorzien van diverse inbouwspots.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, beide dakterrassen en de technische ruimte (ca. 3.85 x 1.82m) met naast veel bergruimte de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur, de opstelling van de c.v. combiketel (Nefit Proline CW5, 2020) en de warmteterugwin-unit.

Slaapkamer 4 (ca. 5.42 x 2.55m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 5 (ca. 3.49 x 2.84m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De slaapkamers zijn voorzien van een mooie lamelparketvloer met een eiken toplaag en beschikken over permante luchtverversing.

Slaapkamer 4 geeft toegang tot het dakterras (ca. 5.45 x 1.55m) gelegen aan de voorzijde van de woning.

Het dakterras aan de achterzijde (ca. 5.45 x 3.04m) is heerlijk stil en biedt een fantastisch uitzicht richting de golfbaan met de bossen daarachter.

TUIN – OPRIT - CARPORT

Voortuin (ca. 5.70 x 3.15m) voorzien van een beukenhaag, grindbed en borders met een gevarieerde beplanting.

De royale achtertuin (ca. 13.50 x 9.56m) is heerlijk stil, gelegen op het oostzuidoosten en biedt optimale privacy door het ontbreken van direct achtergelegen bebouwing. De tuin beschikt over een terras, gazon, schutting, borders met beplanting, elektra, een buitenkraan, tuinberging en een elektrisch zonnescherm tegen de achtergevel.

De oprit (ca. 12.30 x 3.41m) voor de woning biedt ruim plaats aan twee auto op eigen terrein. De oprit is grotendeels overdekt middels de carport (ca. 6.47 x 3.41m) en beschikt over een laadpaal voor de elektrische auto (indien gewenst ter overname).

OMGEVING

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijk straat met enkel bestemmingsverkeer in de jonge

woonwijk 'Om de Haenen'. De wijk is gelegen in het noordoosten van Teteringen en biedt een mooie groene omgeving met een variëteit aan nieuwbouwwoningen in het hogere segment, grotendeels in dezelfde stijl en kleur met een mooi evenwichtig straatbeeld tot gevolg. Hier kunt u heerlijk genieten van de rust en de stilte, weg van de dagelijkse hectiek, maar toch met alle stedelijke voorzieningen om de hoek.

De kern van Teteringen biedt vele voorzieningen zoals winkels, supermarkt, (basis)scholen, een bibliotheek, diverse sportverenigingen (voetbal, tennis, hockey). De stadscentra van Breda en Oosterhout zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Een schitterende aanvulling in de omgeving is de 18-holes golfbaan langs de oostrand van de woonwijk.

BIJZONDERHEDEN

- Met een woonoppervlak van 179m² biedt deze woning verrassend veel leefruimte;
- Heerlijk rustig gelegen maar toch met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik;
- De woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers;
- In 2024 is de woning voorzien van 9 zonnepanelen met een vermogen van 430Wp per stuk;
- De achtertuin is heerlijk stil en biedt volop privacy;
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- De woning beschikt over deels aluminium- en deels hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Alle vertrekken zijn voorzien van luchtverversing middels de warmteterugwin-installatie;
- De royale oprit met carport biedt plaats aan 2 auto's op eigen terrein. De aanwezige laadpaal is eventueel over te nemen;
- Op korte afstand van bod- en natuurgebied, diverse scholen en ook Breda is op korte fietsafstand gelegen;
- Woningen in de wijk "Om de Haenen" vallen vaak onder een gezamenlijk schilderfonds. Dit om de het eenduidige aanzicht in de wijk te waarborgen. Voor dit schilderfonds wordt er aan eigenaren een jaarlijkse bijdrage gevraagd (dit was voorheen in de orde van grootte van € 600,- per jaar).

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;
- 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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 775.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (bij voorkeur januari 2027)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2004
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	179 m ²
Perceeloppervlakte:	269 m ²
Inhoud:	633 m ³
Externe bergruimte:	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	46 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,buitenzonwering,schuifpui,frans balkon,glasvezel kabel,zonnepanelen,balansventilatie

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline cw 5 combiketel gas gestookt uit 2020 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon,dakterras
Tuin:	Achtertuint,voortuin,zijtuin
Achtertuint:	129 m² (13.5 meter diep en 9.56 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten

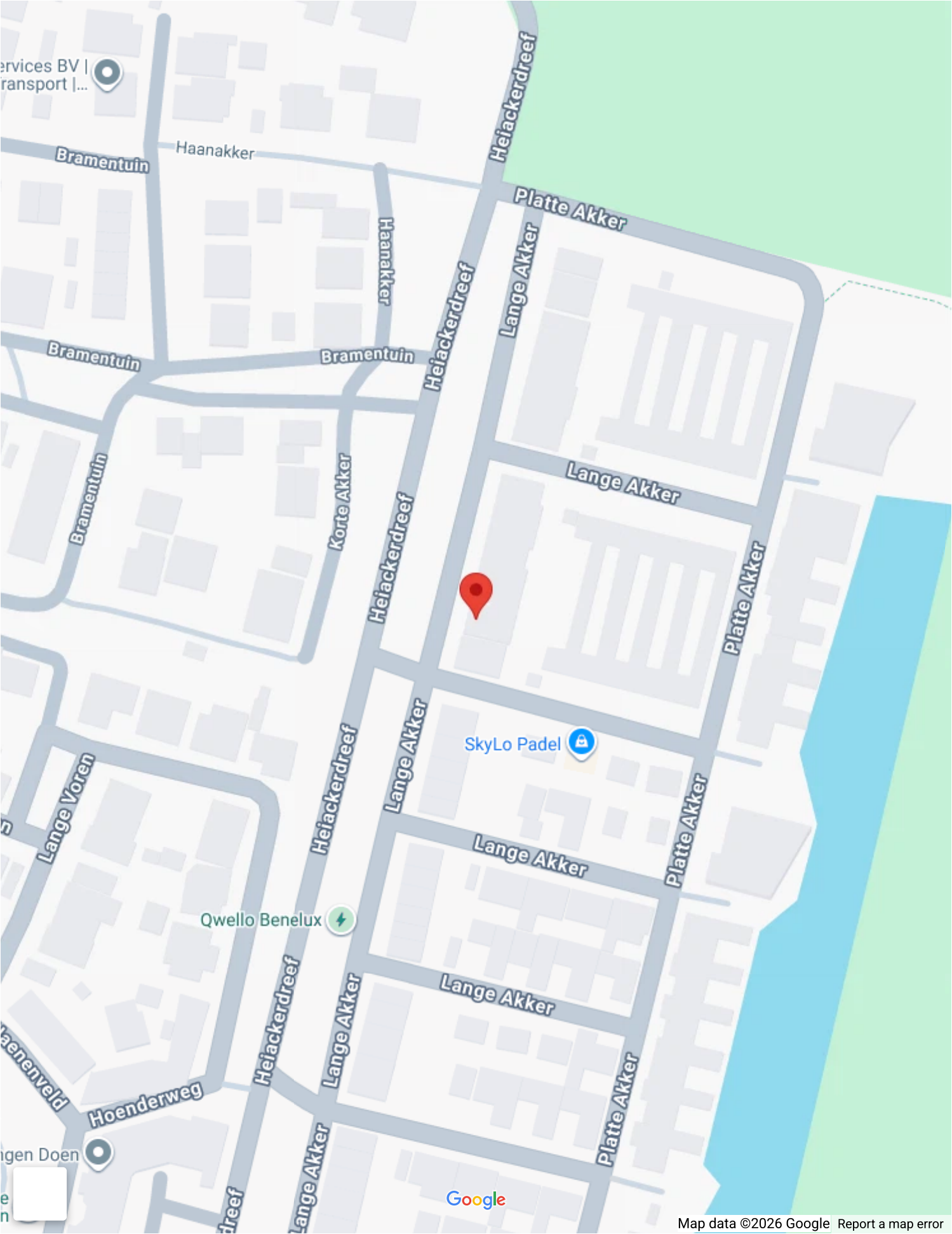
Bergruimte

Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

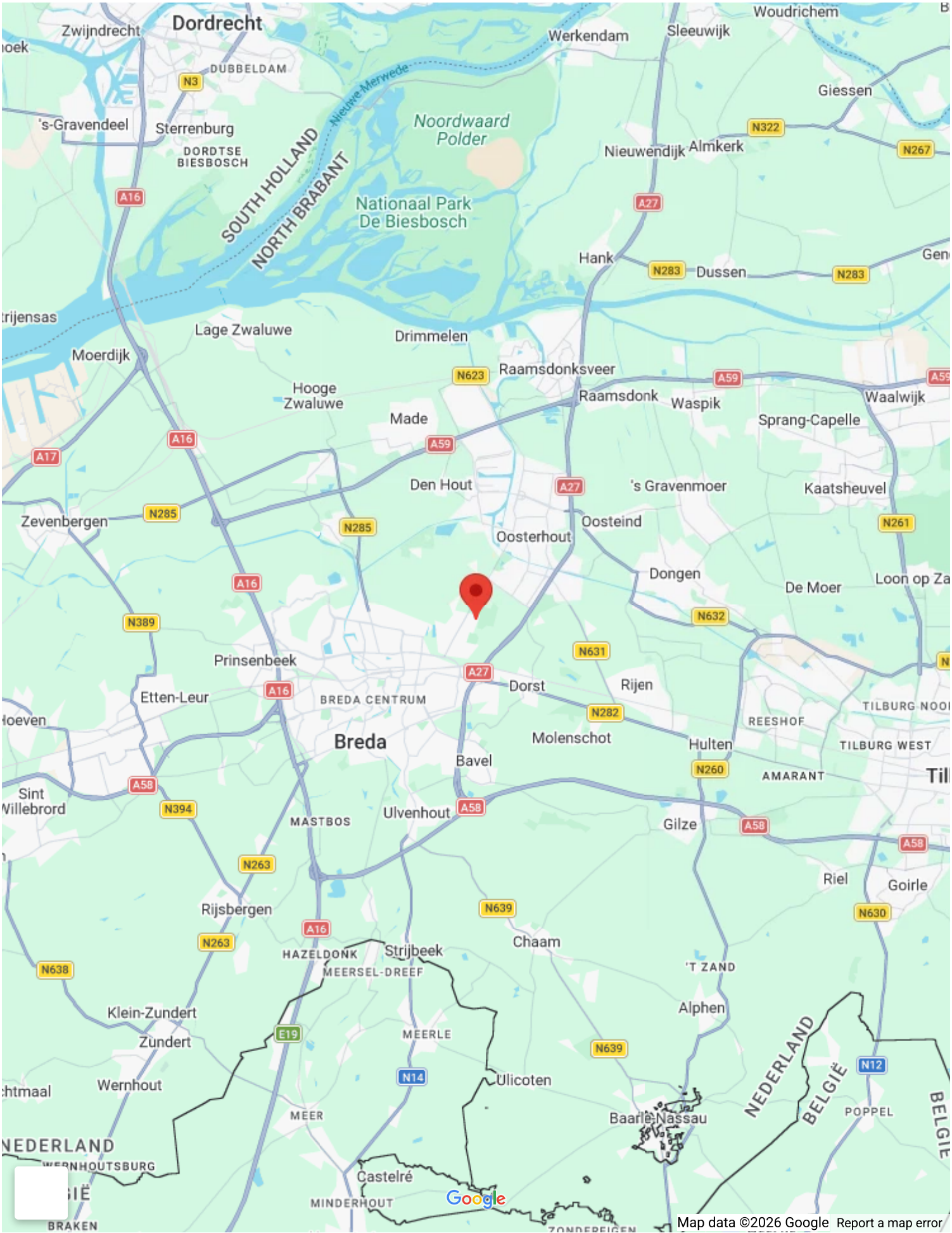
Garage

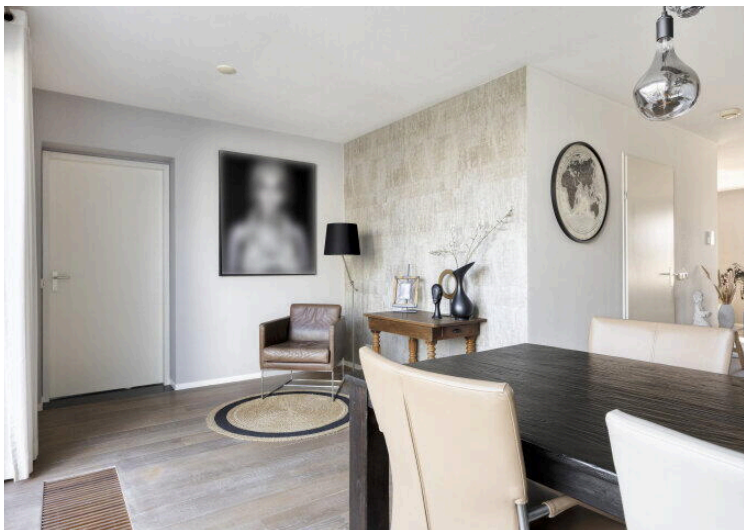
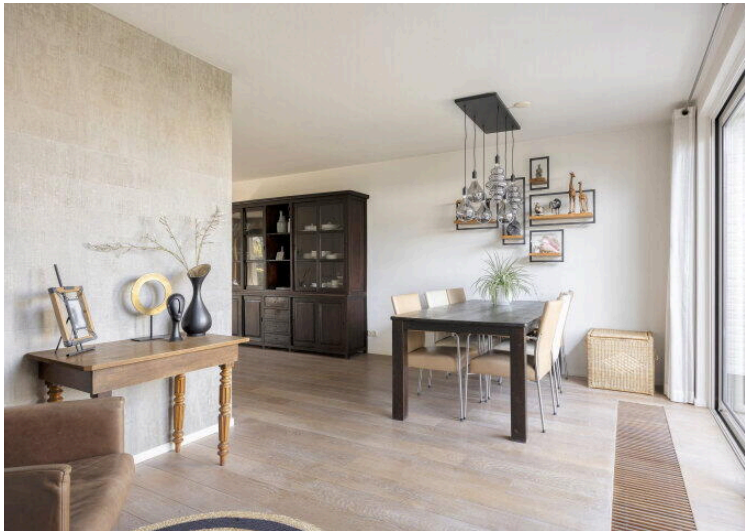
Soort garage:	Carport
---------------	---------

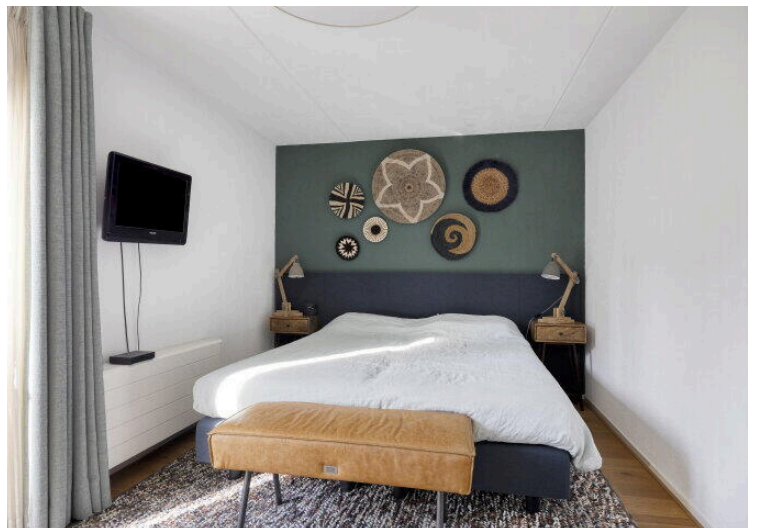
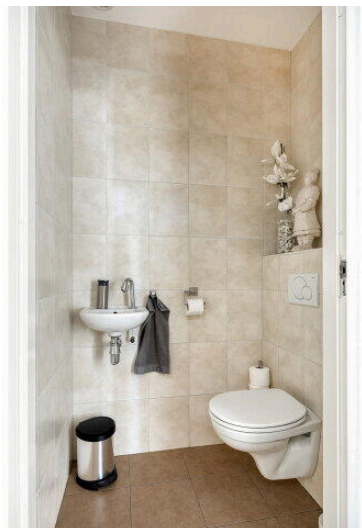
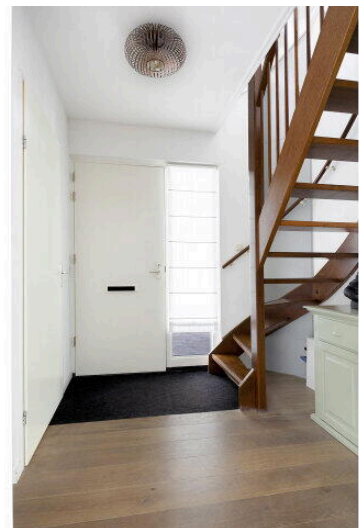
Op de kaart

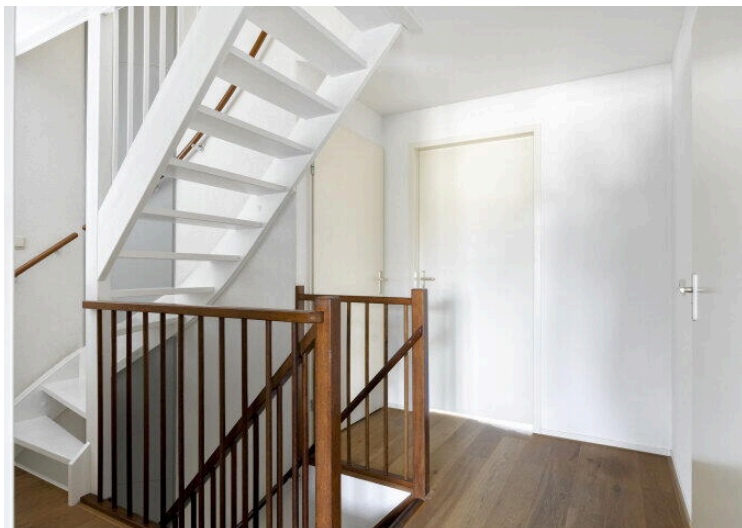
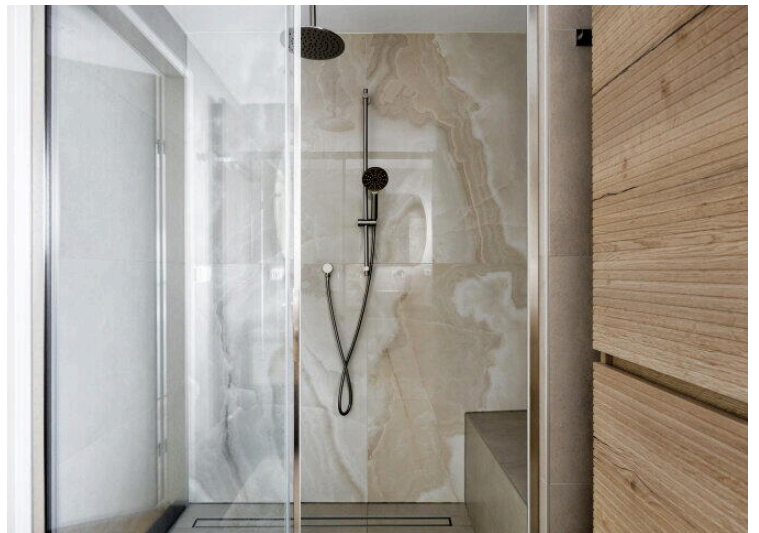


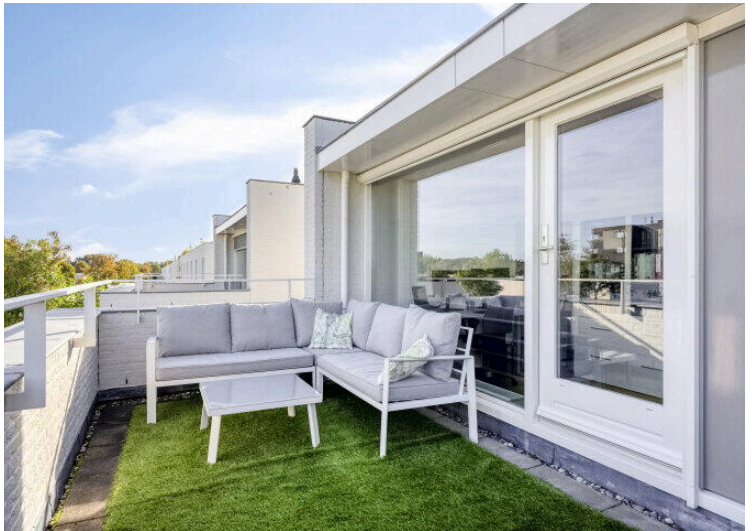
Op de kaart













Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbet www.zibbet.nl



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: Verkoop Lange Akker 41 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	☐	☐	☒	☐
Diverse lampen woonkamer	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☐	☒	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
(Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☒	☐	☐	☐
Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
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)	☐	☐	☐	☒
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☒	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

**Blijft
achter**

**Gaat
mee**

**Kan worden
overgenomen**

**N.v.
t.**

Warmwatervoorziening, te weten:

Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:

Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

Inrichting tuin, te weten:

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
-----------------------	----------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

**Blijft
achter**

**Gaat
mee**

**Kan worden
overgenomen**

**N.v.
t.**

Lange Akker 41

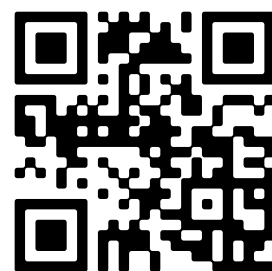
www.langeakker41.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!