

# TE KOOP



## Donkerstraat 9, Teteringen

Vraagprijs € 539.000 K.K.

Bol Makelaars & Taxateurs B.V.  
Abdis van Thornstraat 78 80  
4901 ZB Oosterhout NB

0162748748  
bolmakelaars.nl  
info@bolmakelaars.nl

**BOL**  
MAKELAARS.NL  
& TAXATEURS BV

## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1971

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Lessenaarsdak

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 316 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 123,4 m<sup>2</sup>

Inhoud 427 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 26 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 6,4 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Aantal balkons 1

### Locatie

Ligging In woonwijk

### Tuin

---

## > Kenmerken

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

### Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

### CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja

## > Kenmerken

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

### Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





*“Kom binnenkijken!”*





## > Omschrijving

Deze royale en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning is voorzien van veel ruimte, 4 slaapkamers, 1 slaapkamer met ensuite badkamer en inloopkast op begane grond, ruime onderhoudsvriendelijke achtertuin, privacy biedende voortuin, ruime en lichte woonkamer, oprit en een garage. Deze woning heeft een moderne en nette afwerking, met onder andere nieuw schilderwerk buiten (2 jaar geleden). De woning ligt gelegen in een kindvriendelijke buurt en biedt alles wat je nodig hebt. De woning is op loopafstand van winkels (o.a. Jumbo), diverse voorzieningen (o.a. hotspot 't Web, scholen, hockey, voetbal, tennis, manege, golfbaan), sportclubs en de woning is op een korte afstand van natuurgebied Teteringse Heide gelegen. Breda en Oosterhout zijn zowel per fiets, auto als met het OV goed bereikbaar. Ook de diverse uitvalswegen en snelwegen, de A27 (en vervolgens A59 en A16), zijn snel te bereiken. De wijk zelf is voorzien van veel groen en is gelegen in de dorpskern van Teteringen.

### INDELING

Begane grond:

De Entree/hal is afgewerkt met een donkerbruine houten parketvloer en glad gestucte wanden. De entree/hal biedt toegang tot de meterkast, nette toiletruimte met zwevend toilet, trapopgang naar eerste verdieping, royale slaapkamer met ensuite badkamer en inloopkast op begane grond en de woonkamer.

Slaapkamer I is beneden aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Deze slaapkamer is afgewerkt met een bruine houten parketvloer en glad gestucte wanden en plafond. Verder is de slaapkamer voorzien van een ruime inloopkast, inbouwspots, automatisch rolluik aan de voorzijde en nette ensuite badkamer. De ensuite badkamer is voorzien van designradiator, wastafelmeubel en netjes wit tegelwerk op de wanden en grijs tegelwerk op de vloer. Via deze slaapkamer heeft u toegang tot de tuin doormiddel van een openslaande loopdeur.

De ruime en lichte woonkamer is netjes afgewerkt met licht houten parketvloer, gedeeltelijk gestucte wanden en deels goede en mooie kwaliteit behang en een glad gestukt plafond. Verder is de woonkamer voorzien van veel ruimte, openslaand raam en grote raampartijen waardoor veel natuurlijke lichtinval binnenkomt. Vooral nog heeft u vanuit





de woonkamer een mooi groen uitzicht met veel privacy door de fraai aangelegde privacy biedende en voortuin. Via de woonkamer heeft u toegang tot de gesloten keuken.

De keuken is afgewerkt met grijze natuursteenlook tegels op de vloer en glad gestucte wanden. Verder is de keuken voorzien van een combioven (Etna), stoomoven (Etna), koelkast, vaatwasser (AEG), rvs spoelbak, rvs afzuigkap (Pelgrim), 5 pits gaskookplaat en voldoende kastruimte. Via de keuken heeft u toegang tot de ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin.

De royale en onderhoudsvriendelijke achtertuin is erg ruim en volledig betegeld. Verder is de achtertuin voorzien van een drainage. Via de achtertuin heeft u toegang tot het achterom en de vrijstaande stenen garage. In de ruime garage is aansluiting voor elektra, was apparatuur en opstelplaats voor de cv-ketel. Doormiddel van een handmatige garagedeur is het mogelijk om op afgesloten eigen terrein te parkeren.

#### Eerste verdieping:

Via de vaste trapopgang komt u op de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop is afgewerkt met inbouwspots, een licht gekleurde houten parketvloer en glad gestucte wanden en plafond. Deze overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de bergzolder doormiddel van een vlioztrap.

Slaapkamer II is zeer royaal en afgewerkt met een licht gekleurde houten parketvloer en glad gestucte wanden en plafond. Via deze slaapkamer heeft u toegang tot het balkon. De vloer van dit balkon is ca. een jaar geleden herstelt. Verder is deze kamer voorzien van houten kozijnen met dubbelglas.

Slaapkamer III is afgewerkt met een licht gekleurde houten parketvloer en glad gestucte wanden en plafond. Verder is deze kamer voorzien van handmatige rolluiken en houten kozijnen met dubbelglas.

Slaapkamer IIII is afgewerkt met een licht gekleurde houten parketvloer en glad gestucte wanden en plafond. Verder is deze

kamer voorzien van handmatige rolluiken en houten kozijnen met dubbelglas.

#### ALGEMEEN:

- \* Toplocatie!
- \* Nieuw schilderwerk buiten (2 jaar geleden)
- \* Overal houten kozijnen
- \* Fraai aangelegde voortuin
- \* Instapklaar
- \* Overal dubbelglas
- \* Stenen garage met aansluiting voor elektra en water
- \* Alarmsysteem ter overname!
- \* Ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin
- \* Slaapkamer met ensuite badkamer, inloopkast op de begane grond

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze zeer nette en ruime 2-onder-1-kapwoning. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Aan de inhoud van deze brochure en de daarin vermelde gegevens, welke slechts als informatief bedoeld zijn, kunnen geen rechten worden ontleend. Wij houden ons het recht voor om deze brochure te wijzigen en/of aan te passen. Hierover kan niet gereclameerd worden.

Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. 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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





















































































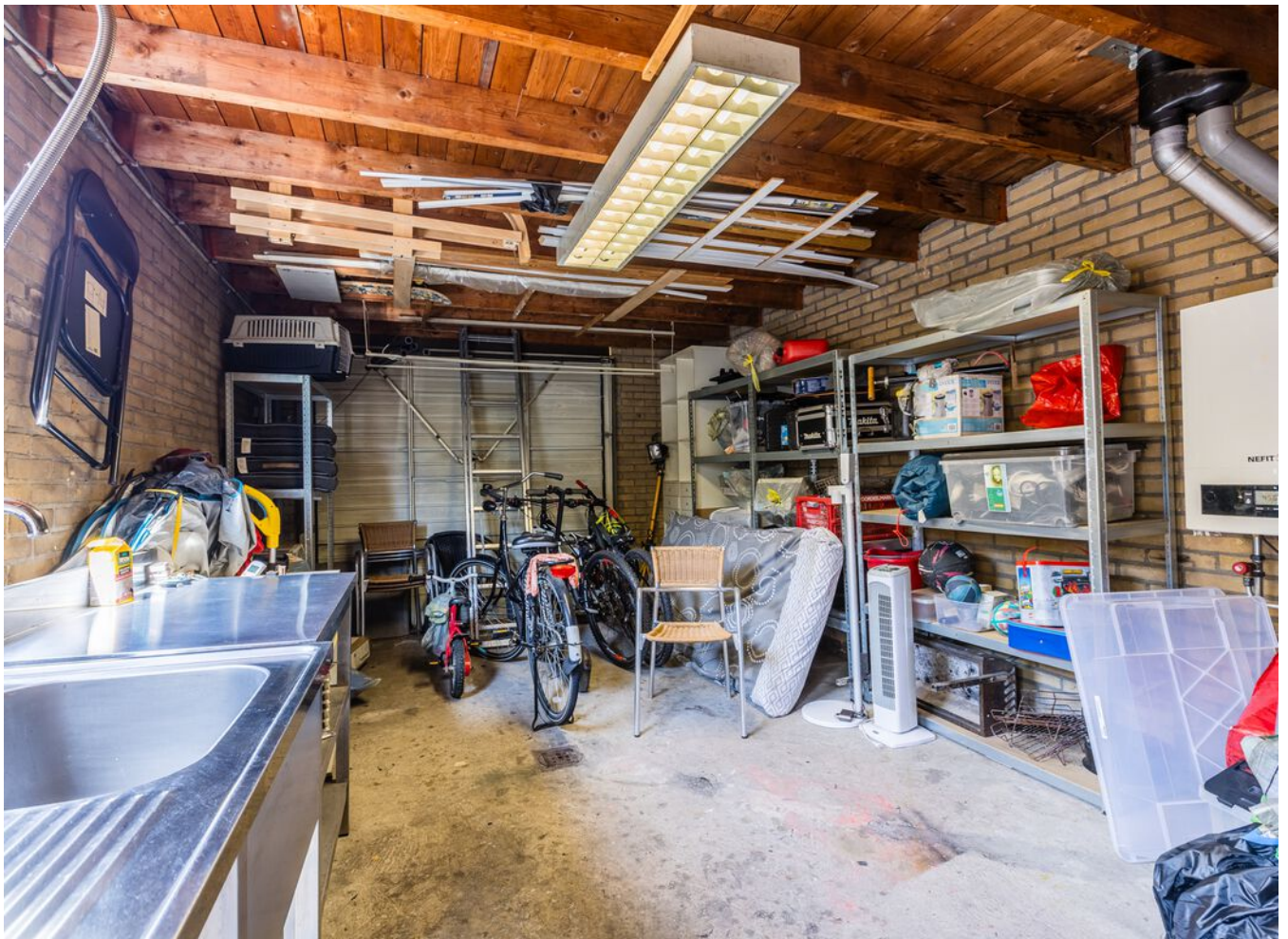






















## > Plattegrond

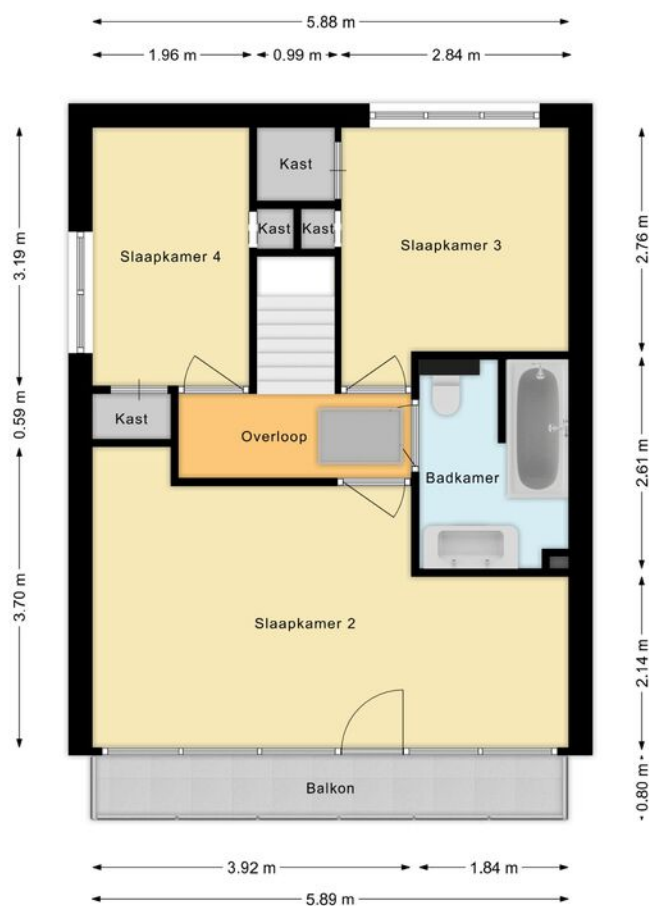
Ontdek de begane grond:





## > Plattegrond

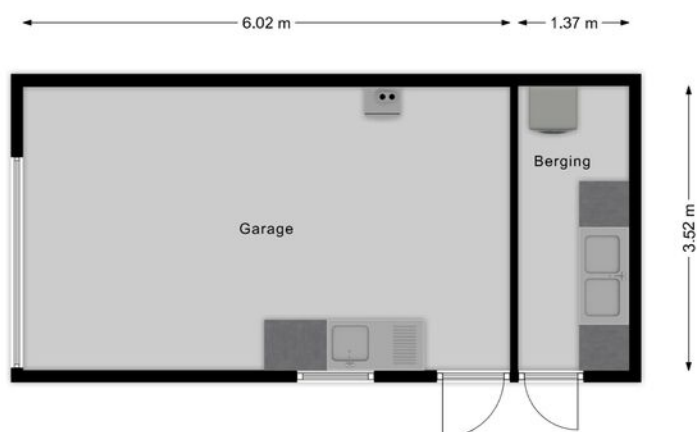
Ontdek de 1e verdieping:





## > Plattegrond

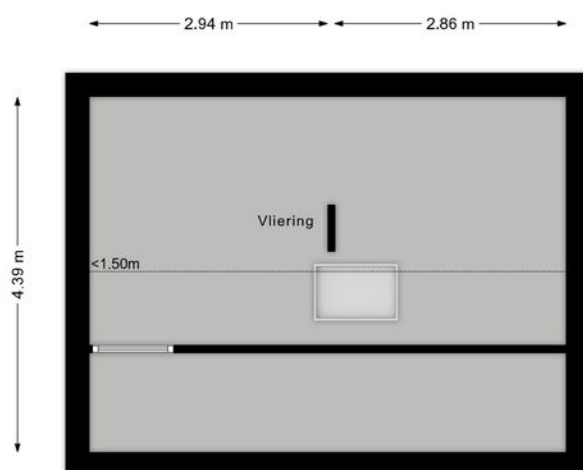
Ontdek de garage:





## > Plattegrond

Ontdek de bergzolder:




# > Kadaster

Ontdek het perceel  
van Donkerstraat 9

Kadastrale kaart

Uw referentie: Donkerstraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Teteringen
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1739

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025  
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.



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

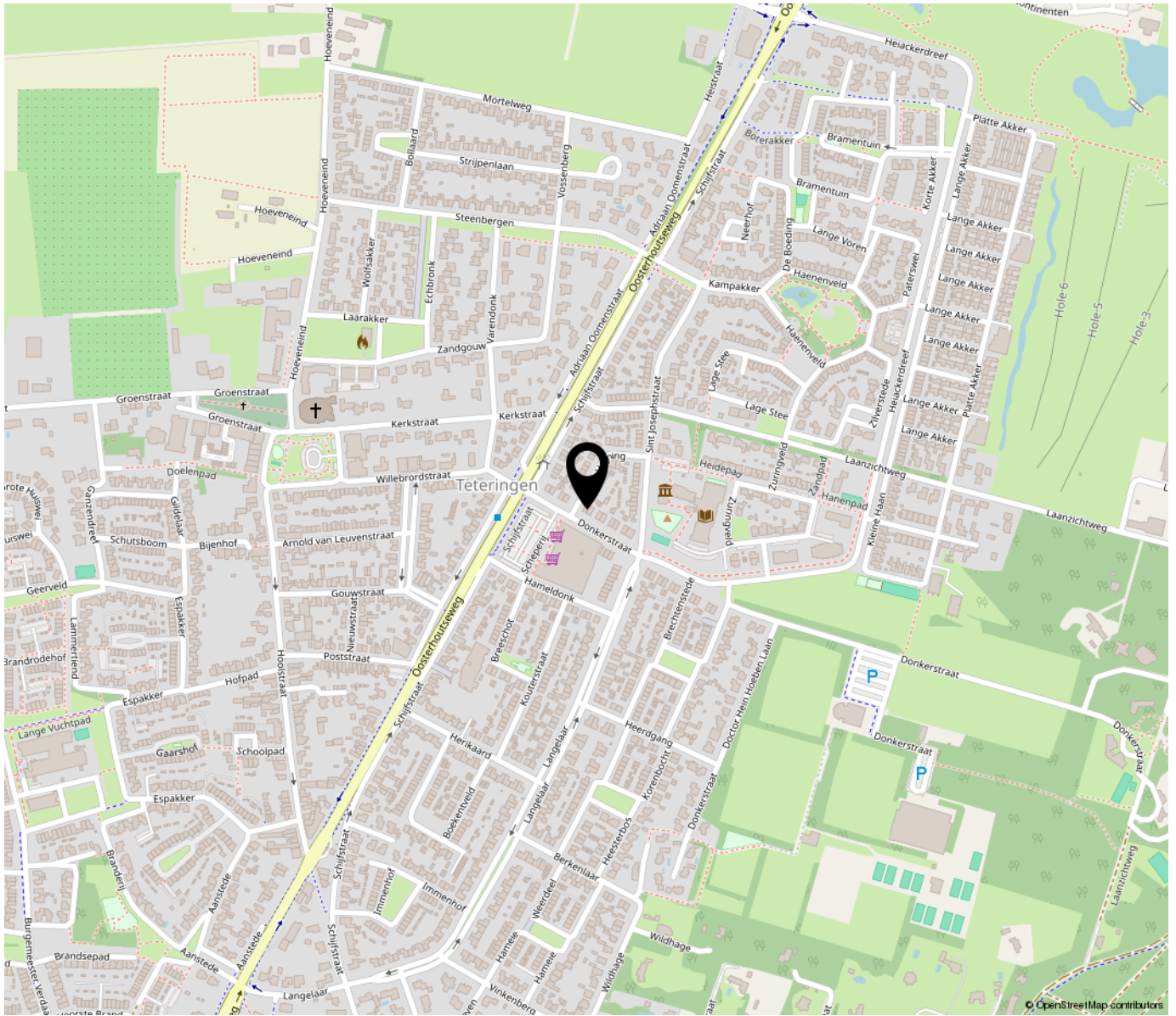
We helpen je graag verder.

*Bol Makelaars & Taxateurs  
B.V.  
Abdis van Thornstraat 78 80  
4901 ZB Oosterhout NB*

*0162748748  
bolmakelaars.nl  
info@bolmakelaars.nl*

**BOL**  
MAKELAARS.NL  
& TAXATEURS BV





**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---

