



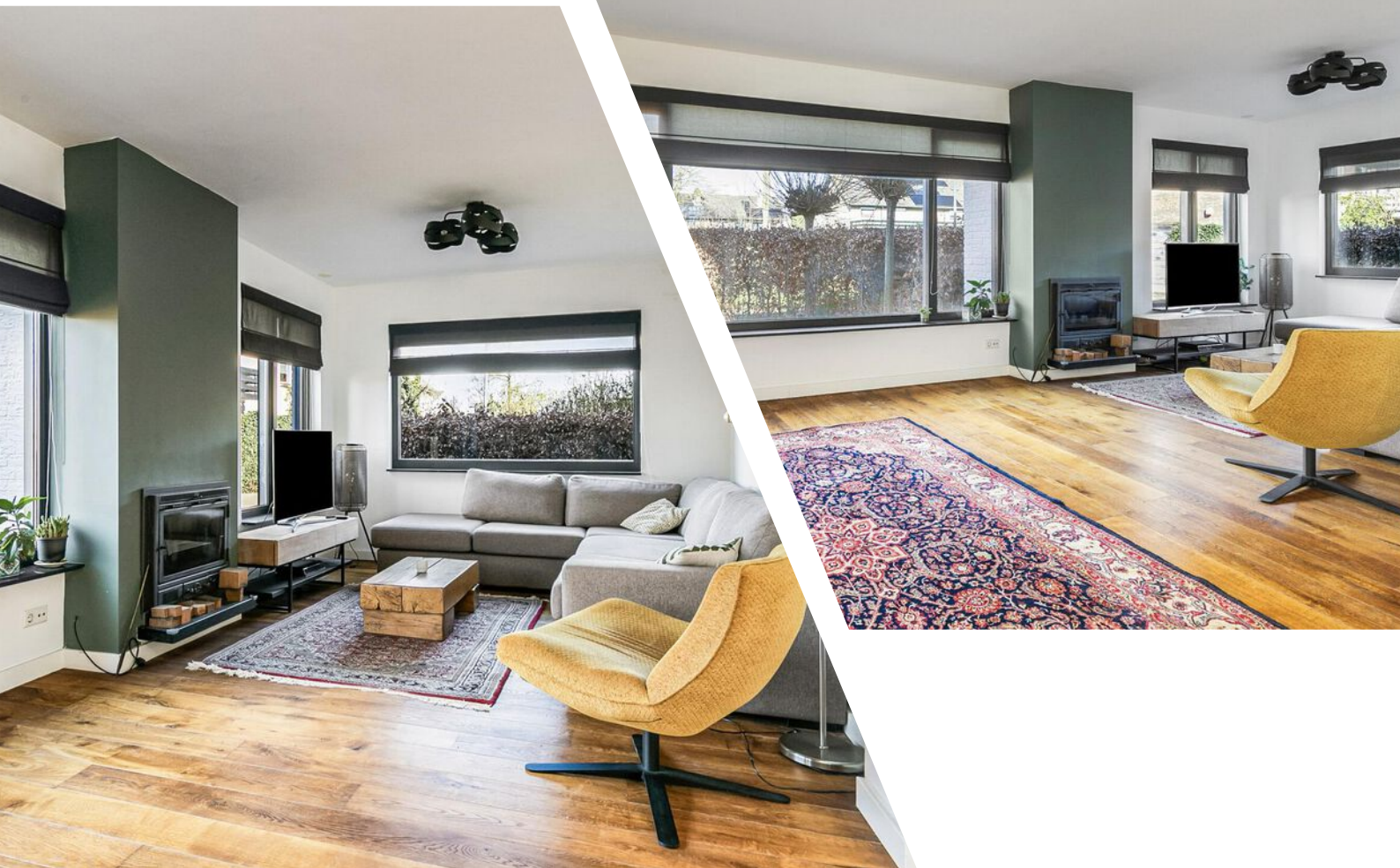
**Zuyderleven**

(Onderdeel van Fdus)



# Fantastisch Wonen

TETERINGEN | Montenshoeve 19 | Vraagprijs: € 825.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1971
Soort:	Villa
Kamers:	8
Inhoud:	959 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	259 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	555 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	44 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	vrijstaand hout
Verwarming:	cv ketel / airco
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A +++

# Fantastisch Wonen

Gemoderniseerde en instapklare vrijstaande woning met plek voor 4 auto's op eigen terrein, royale achtertuin gelegen op het zuidoosten, gelegen op rustige en kindvriendelijke woonlocatie in Teteringen. De woning beschikt o.a. over een riante en speelse living, hoogwaardige woonkeuken, 5 volwaardige slaapkamers, 2 moderne badkamers en voorzien van maar liefst 27 zonnepanelen.

In de directe nabijheid bevinden zich o.a. diverse speelvoorzieningen, meerdere basisscholen, sportfaciliteiten (tennis, hockey, voetbal) en uitgebreide winkelveorzieningen. Het stadscentrum van Breda, alsmede het centrum van Oosterhout zijn binnen enkele autominuten te bereiken. De directe in- en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Een bezichtiging is van harte aan te bevelen!

## Indeling

### Begane grond:

- Hal-/entree (ca. 3.95m x 3.00m) met toegang tot de living, toilet, meterkast en middels trapopgang toegang tot de eerste verdieping.
- Toilet (ca. 1.36m x 0.90m) met fonteintje en zwevend toilet.
- Royale en speelse living (ca. 60m<sup>2</sup>) met op ieder moment van de dag een prettige licht inval door de vele raampartijen rondom, voorzien van een houtenvloer (duoplank met eikenhouten toplaag), vloerverwarming, sfeervolle houtkachel en schuifpuien naar de 'patio' aan de zijkant en de ruime achtertuin. Vanuit de living is er toegang tot de kantoor/speelkamer en de moderne open keuken.
- Kantoor/speelkamer (ca. 5.84m x 2.74m) in open verbinding met de living is tevens voorzien van dezelfde houtenvloer en heeft directe toegang tot de tuin middels een schuifpui.
- Open keuken (ca. 4.01m x 3.17m) met keukeneiland met bar, uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven en een ingebouwde koffiemachine. Via een tussenportaal/bijkeuken (ook te gebruiken als entree), is er toegang tot een badkamer, extra toilet en de multifunctionele ruimte/berging aan de achterzijde van de woning.
- Tweede toilet (ca. 1.71m x 1.05m) met fonteintje en zwevend toilet.
- Badkamer (ca. 1.79m x 1.42m) voorzien van een douche, wastafel en sauna.
- Multifunctionele ruimte/berging (ca. 5.60m x 3.81m) deze ruimte kan naar eigen wens worden ingevuld, als kantoor, hobbyruimte of wellicht zelfs als slaapkamer.

### Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, wasruimte, de luxe badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.
- Slaapkamer I (ca. 5.90m x 2.97m) gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van houtenvloer en inbouwkast.
- Slaapkamer II (ca. 5.90m x 2.85m) tevens gelegen aan de achterzijde, voorzien van houtenvloer en inbouwkast.
- Slaapkamer III ofwel 'Master Bedroom' (ca. 3.44m x 4.21m) gelegen aan de voorzijde van de woning met houtenvloer, velux dakraam, houten balken in het zicht en walk-in closet (ca. 2.06m x 1.89m).
- Wasruimte (ca. 3.00m x 2.00m) met kastruimte, werkblad en aansluitpunten t.b.v. de wasapparatuur.
- Luxe moderne badkamer (ca. 3.72m x 3.44m) voorzien van dubbele wastafel op meubel, ruime inloopdouche, ligbad, toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

- Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de cv ruimte/berging.
- Slaapkamer IV (ca. 5.92m x 4.25/3.25m) gelegen aan de achterzijde, voorzien van houtenvloer en dakkapel.
- Slaapkamer V (ca. 3.45m x 3.25m) gelegen aan de voorzijde, voorzien van houtenvloer en dakraam.
- Cv-ruimte/berging met opstelplaats voor de cv-ketel.

#### Tuin:

- De royale achtertuin (ca. 19m x 14m) is voorzien van een terras, gazon, diverse borders met beplanting, elektrapunten, achterom en een sfeervolle veranda/overkapping. De achtertuin kent veel privacy en is optimaal gesitueerd op het zuidoosten en hier is altijd wel een plek in de zon (of schaduw) te vinden.
- Patio/zijtuin is voorzien van bestrating en doordat het een beschutte plek betreft is het hier al heel vroeg in het voorjaar en ook in het najaar heerlijk toeven.
- Voortuin (ca.) voorzien van divers borders met beplanting.

#### EXTRA VERDUURZAMING

De woning wordt nog voorzien van een hybride warmtepomp, waardoor het energielabel van een B (huidig) naar een A+++ zal veranderen. Deze installatie zal de huidige cv-ketel vervangen. Het systeem bestaat uit een (lucht)warmtepomp + cv-ketel.

#### Bijzonderheden

- De woning beschikt over 27 zonnepanelen (ca. 5000kwh opbrengst);
- De woning is goed onderhouden;
- De multifunctionele ruimte/berging op de begane grond van de woning kan naar eigen inzicht ingevuld worden en biedt derhalve mogelijkheden;
- Parkeerplek voor ca. 4 auto's op eigen terrein;
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing, HR++;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming (de badkamer op de eerste verdieping ook);
- De woning is voorzien van airconditioning units, voor koeling en verwarming;
- De woning beschikt na het plaatsen van de hybride warmtepomp over een gunstig A+++ energielabel;
- De speelse en ruime living met open keuken zorgt voor een optimale woonbeleving;
- Door de diverse schuifpuien is er altijd een directe verbinding met de tuin(en), voor het maximale buiten en binnen gevoel;
- De woning is op een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving gelegen;
- De woning is door de jaren heen gerenoveerd en gemoderniseerd en is te bestempelen als instapklaar.

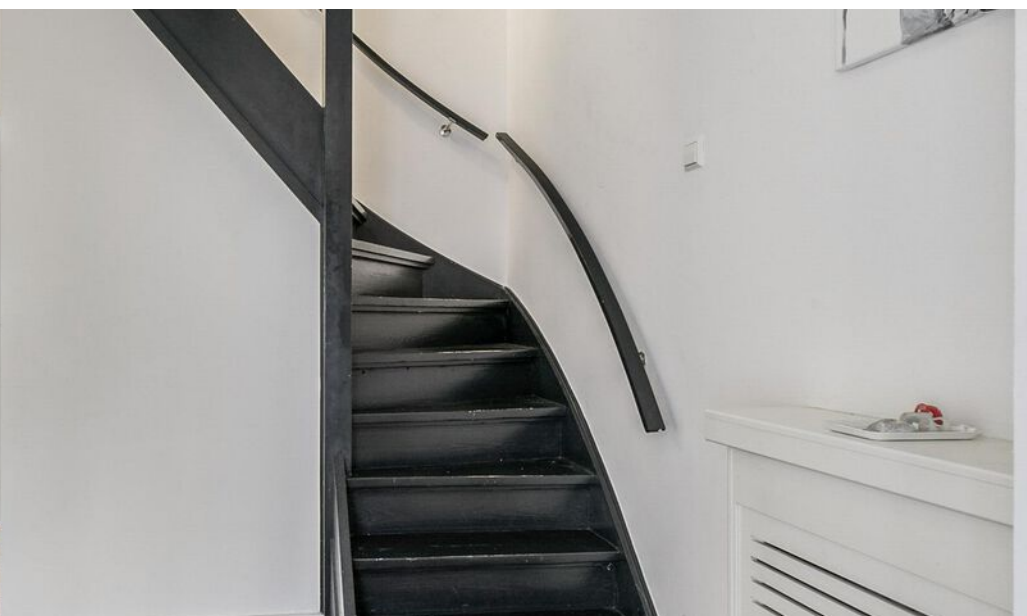
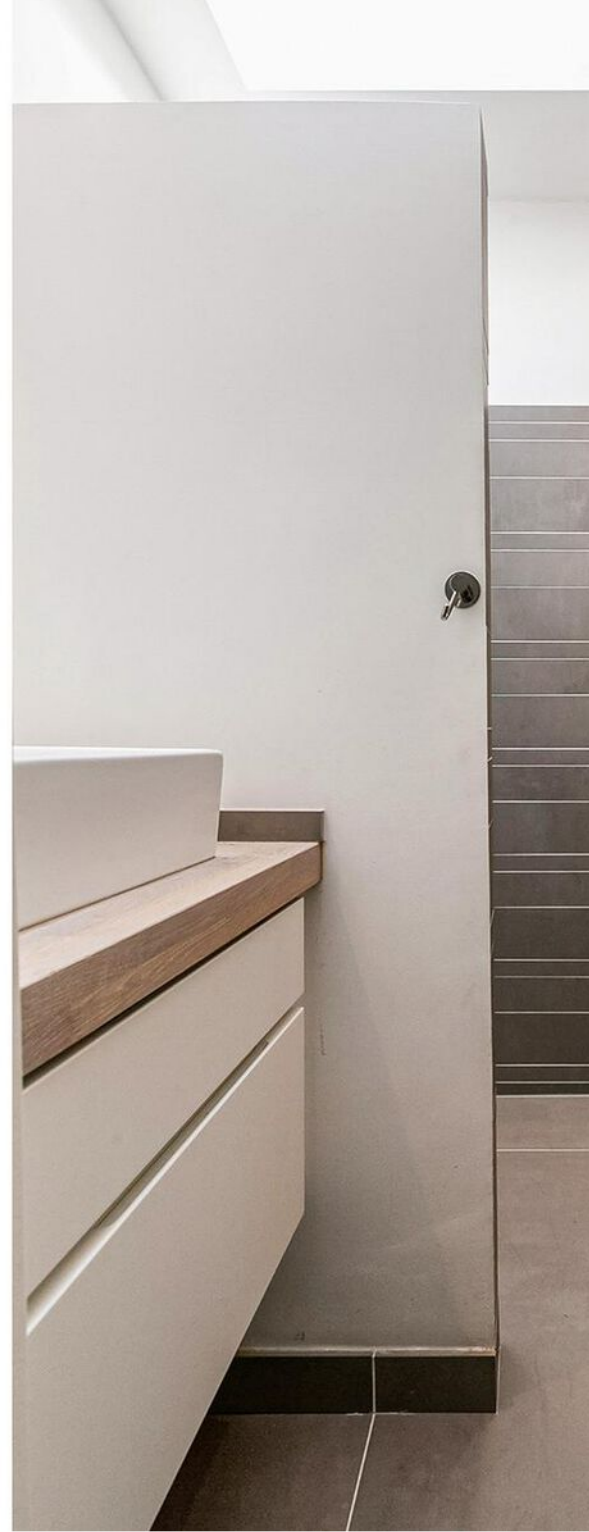


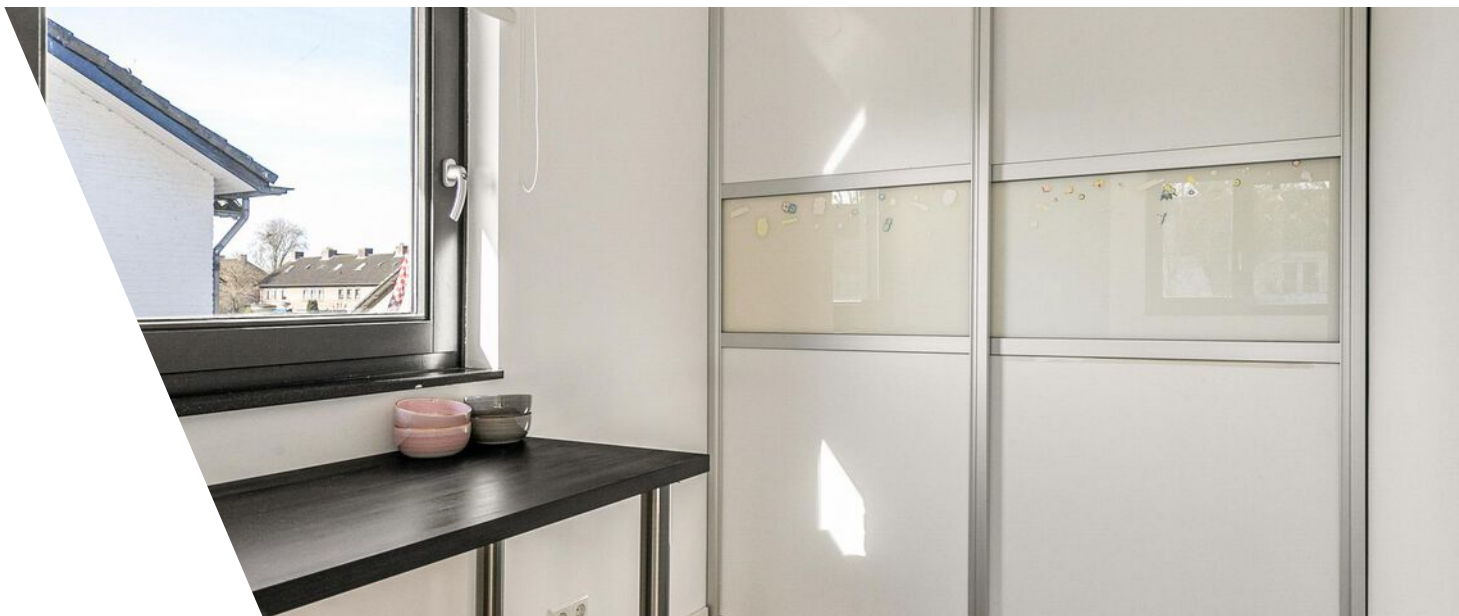








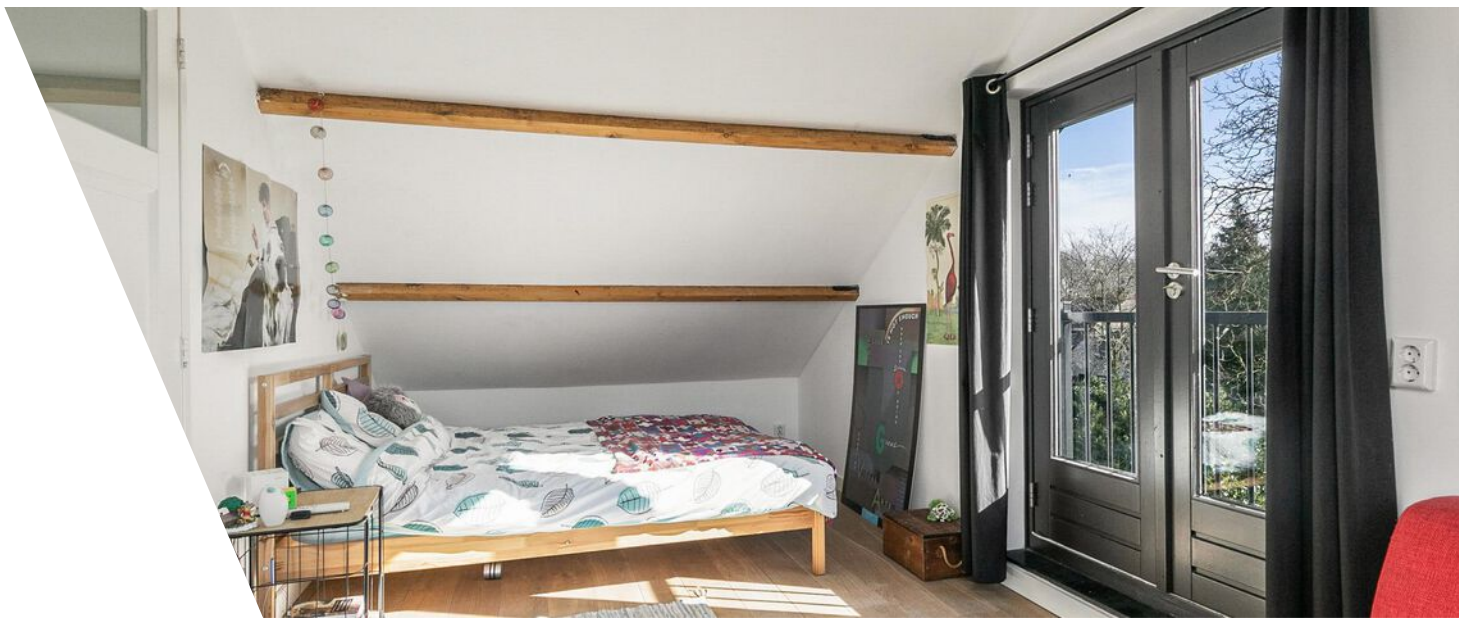










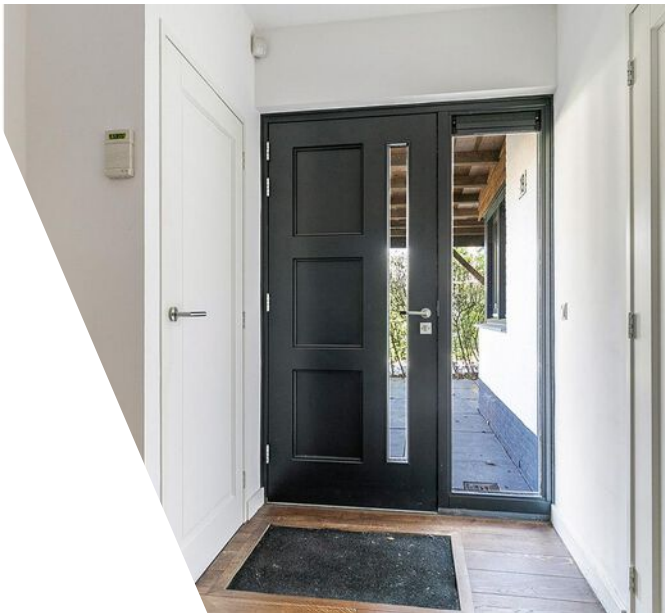












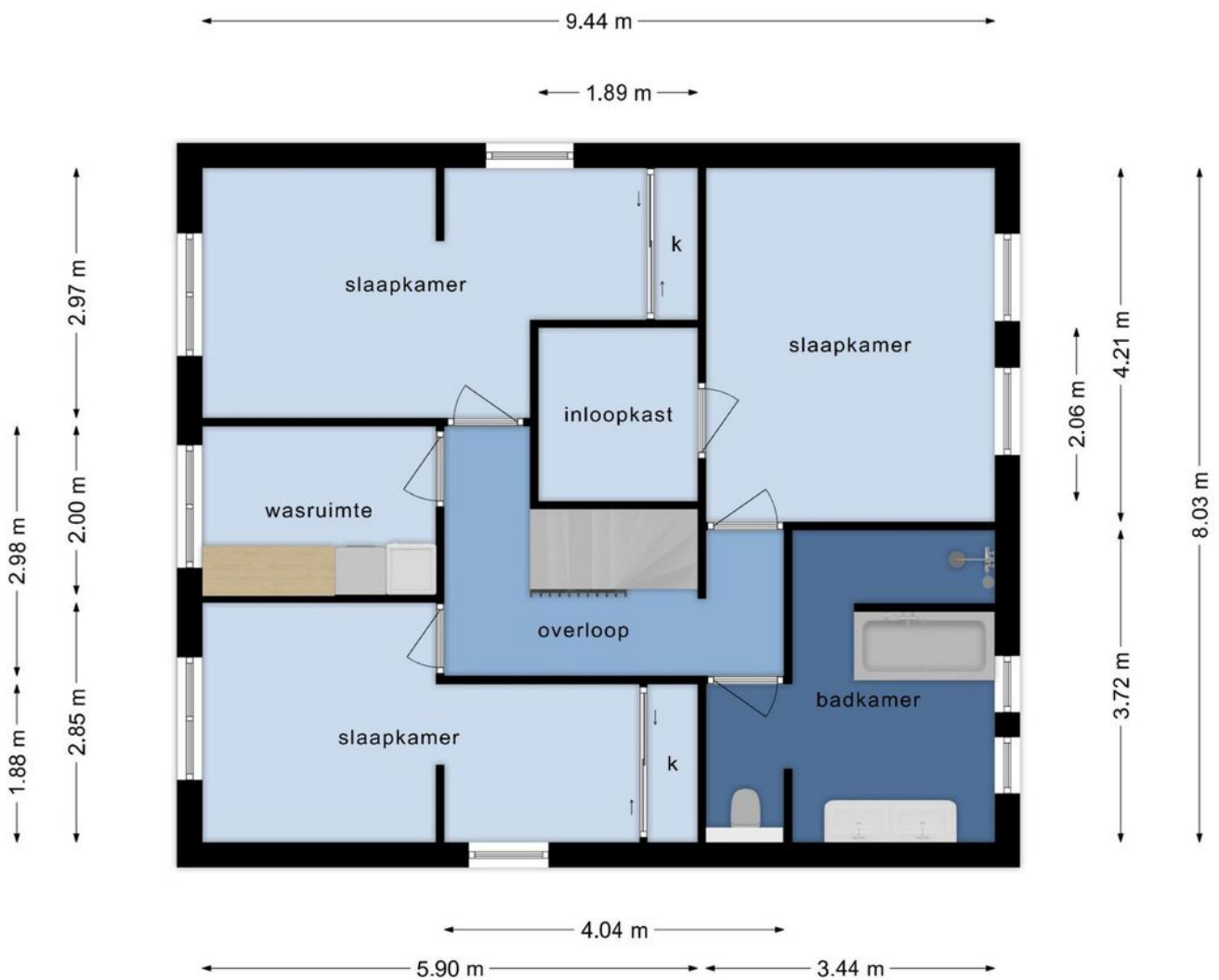


# Plattegrond



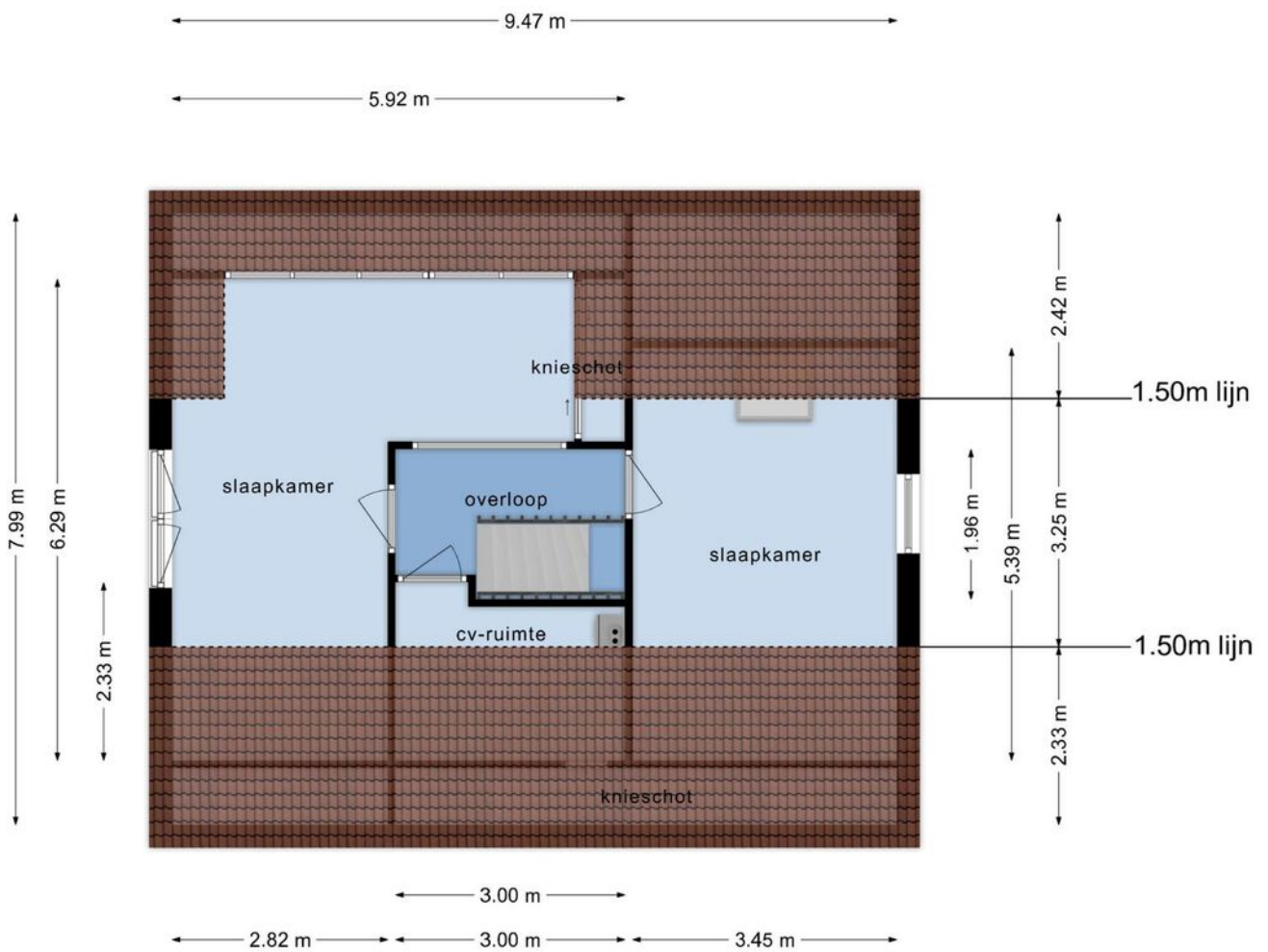
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

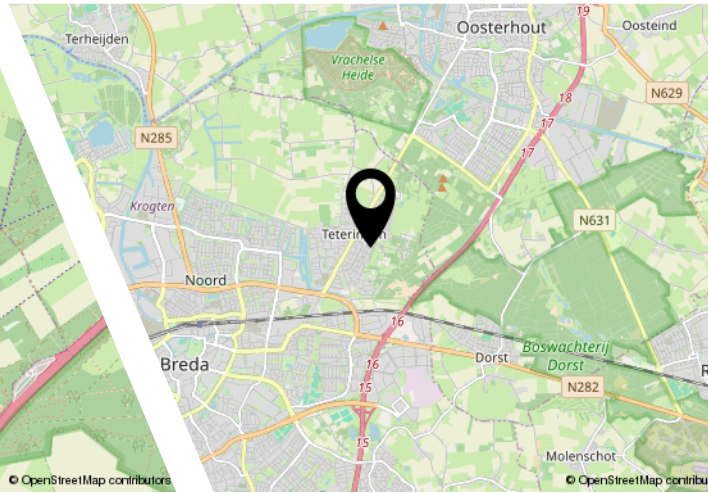
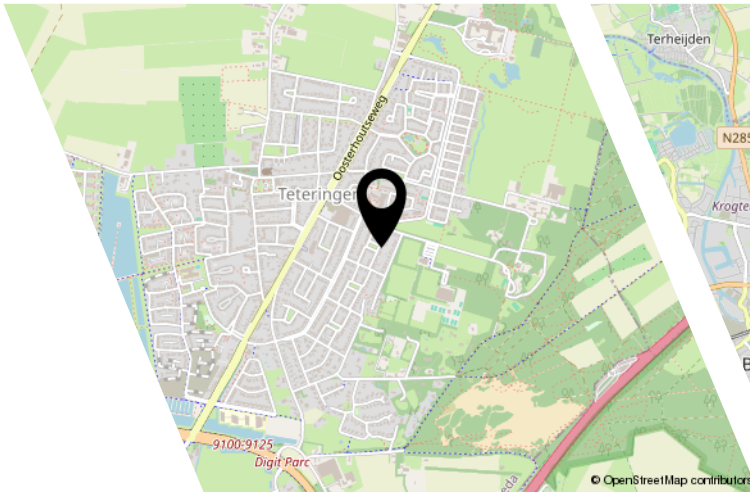
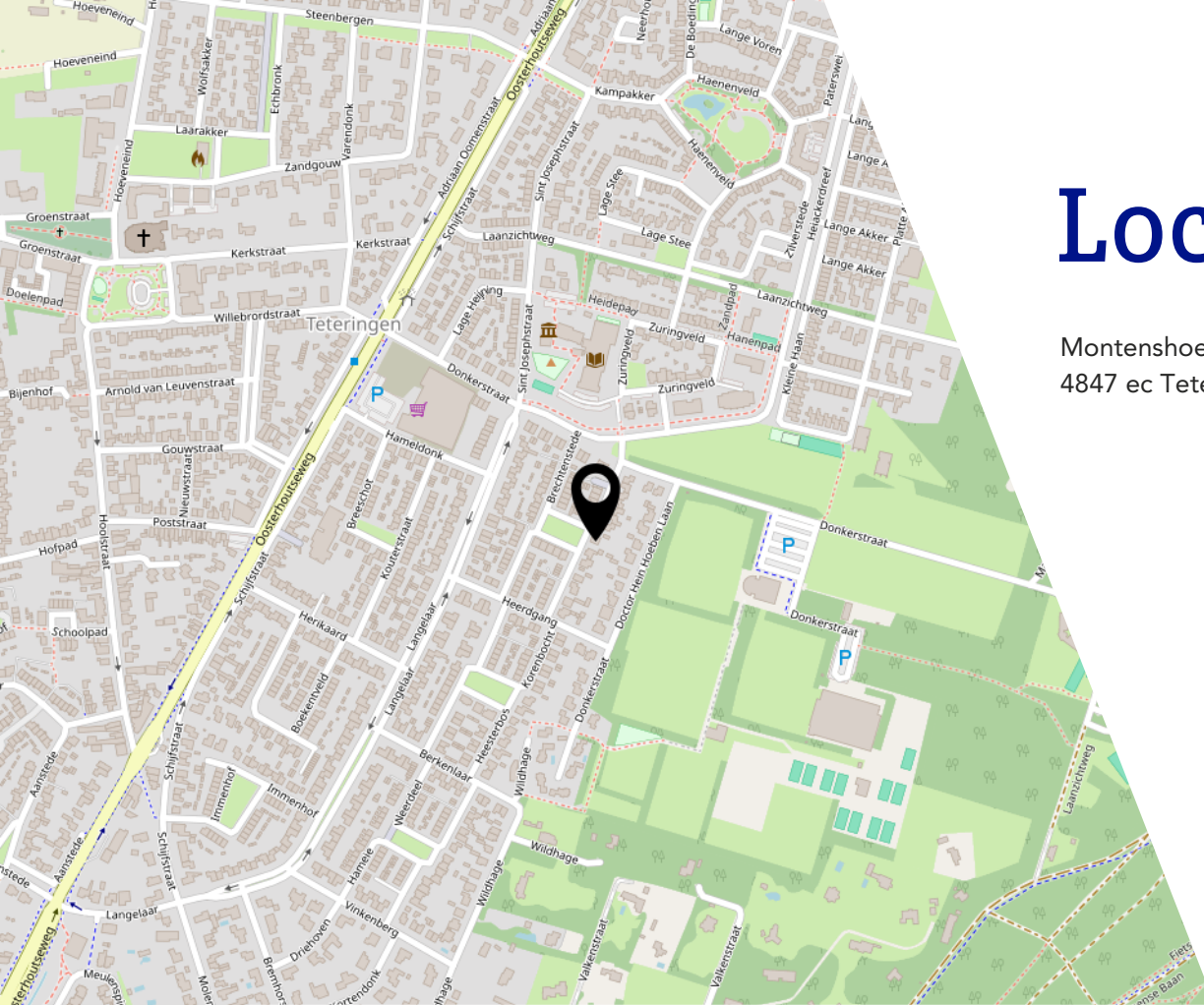
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Locatie

Montenshoeve 19  
4847 ec Teteringen



# Interesse?



Rithmeesterpark 48  
4838 gz Breda

076-5310410  
Makelaardij@zuyderleven.nl  
Www.zuyderleven.nl