



DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars



Te koop - vrijstaande woning met bedrijfshal

Charles Petitweg 13
4827 HJ Breda



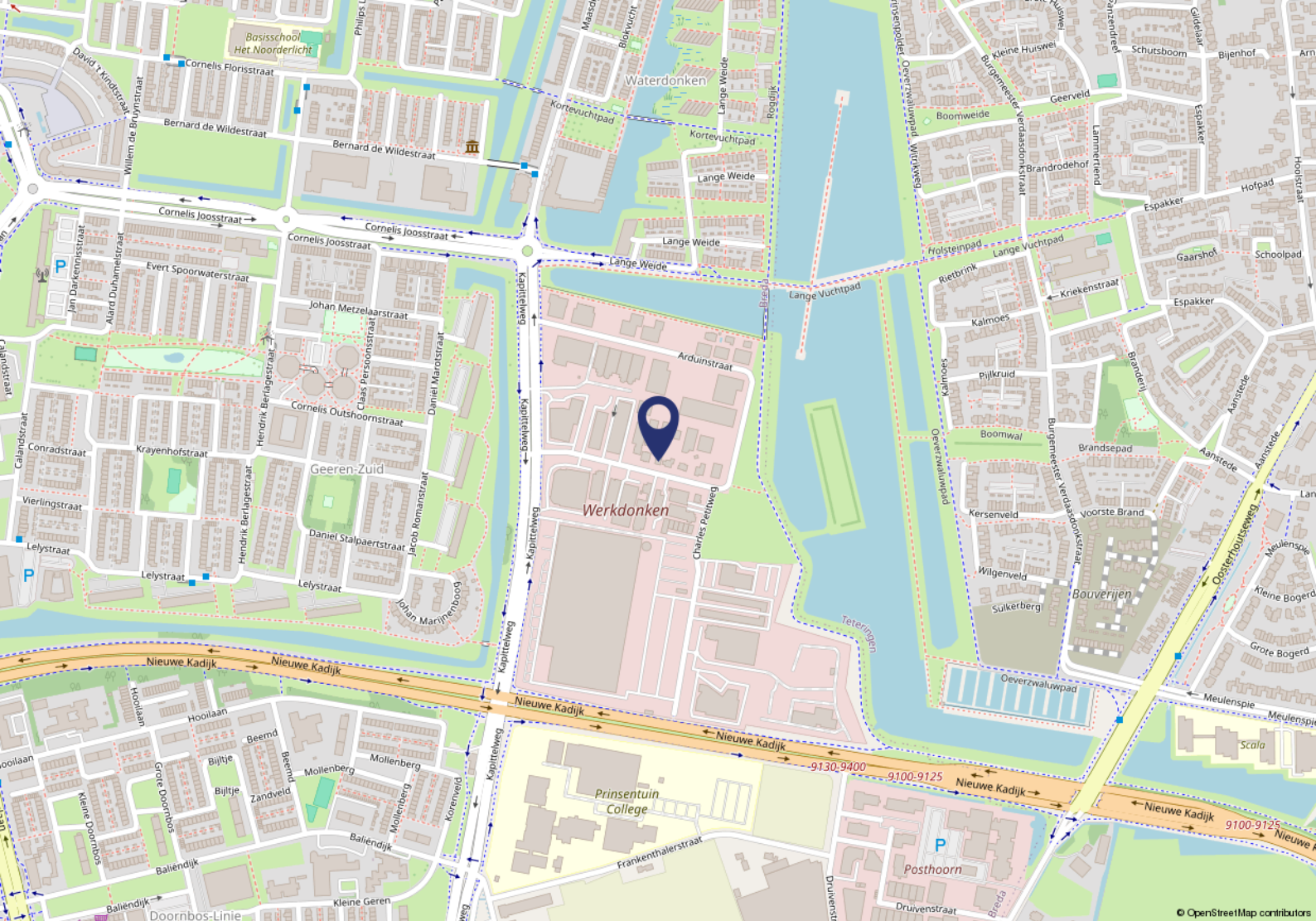


Charles Petitweg 13 te Breda

Een ideale combinatie van wonen en werken gelegen op een kleinschalig en rustig bedrijventerrein waar meerdere (jonge) gezinnen wonen. Het betreft een luxe afgewerkt woonhuis wat instapklaar is. Grenzend aan de woning is een fraaie tuin gelegen met veel privacy.

De bedrijfshal is middels een inrit, via een elektrisch bedienbare RVS poort (met afstandsbediening), op eenvoudige manier te bereiken en is ook hoogwaardig afgewerkt.

Gezien de belendende bebouwing is sprake van een rustige ligging met nagenoeg geen geluids- en/of stankoverlast van de naastgelegen bedrijven. Een ideale locatie om wonen en werken te combineren.



Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen op het bedrijventerrein Charles Petitweg. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich door een mix van bedrijvigheid met name in het MKB-gebied. Doordat er kleinschalige bedrijfsruimtes en kantoren zijn gelegen is de overlast tot een minimum beperkt. Aan de naastgelegen Arduinstraat vinden op dit moment een aantal nieuwbouwontwikkelingen plaats met hoogwaardige bedrijfspaviljoens. Deze locatie leent zicht uitstekend voor groothandelsdoeleinden en/of lichte productiefaciliteiten.

De wijk Hoge Vucht, die grenst aan de locatie heeft voldoende voorzieningen, waaronder een grootschalig winkelcentrum, medische voorzieningen en scholen etc.

Daarnaast is het bedrijventerrein gunstig gelegen nabij het natuurgebied Waterdonken.

Bereikbaarheid

Via de Noordelijke Rondweg zijn zowel de A16 (Rotterdam-Antwerpen) en A27 (Utrecht-Eindhoven) zeer goed bereikbaar. Daarnaast is in de directe omgeving een bushalte gelegen.

Parkeren

Op eigen terrein zijn enkele parkeerplaatsen gelegen. Tevens is het mogelijk in de directe omgeving vrij te parkeren.



Objectgegevens woning

Indeling woonhuis

BEGANE GROND

Entree met meterkast en trap naar de verdieping, toiletruimte met fonteintje; (kantoor/garderobe)kamer (ca. 7 m²); woonkamer in L-vorm met een fraaie open keuken. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ca. 60 m². Bijkeuken met cv-opstelling en opstelruimte voor wasmachine en wasdroger. Aan de achterzijde van de woning is een glazen overkapping ten behoeve van een terras.

EERSTE VERDIEPING

Fraaie open overloop met een vlizotrap voor de tweede verdieping; 3 slaapkamers van respectievelijk ca. 24 m², ca. 15 m² en ca. 15 m². Fraai afgewerkte badkamer (ca. 5 m²) met douche, toilet en wastafelmeubel.

TWEEDE VERDIEPING

Bergzolder (ca. 11.5 * 4,5 meter) bereikbaar middels een vlizotrap.

TUIN

Fraai aangelegde tuin met veel privacy, diverse zonnige terrassen en een overkapping direct aan de woning, achterin de tuin is een houten overkapping gelegen. Vanuit de tuin kan middels een poort toegang worden verkregen tot het terrein met de bedrijfshal.

Oppervlakte

Begane grond: ca. 84 m²

Eerste verdieping: ca. 69 m²

Tweede verdieping: ca. 23 m²

De totale oppervlakte bedraagt ca. 176 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 23 m²

Opleveringsniveau woning

Woning

De woning is gebouwd in 1995 en traditioneel uitgevoerd, met volledig in metselwerk opgetrokken gevels (spouwmuurconstructie) en betonnen vloeren. Het zadeldak is voorzien van geïsoleerde dakplaten en met pannen gedekt. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbel glas (schilderwerk 2023). De woning is optimaal geïsoleerd middels spouwmuren en vloerisolatie.

De begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wand- en plafondafwerking. De woonkamer is voorzien van een fraaie gashaard.

De open keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur, waaronder een hete luchtoven, stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer, 5 pits gasfornuis, RVS afzuigkap en een Quooker. Het keukenblad is van graniet en deels van glas.

De bijkeuken is voorzien van diverse aansluitpunten en een opstelling met een cv-combiketel (merk Nefit, bouwjaar 2013).

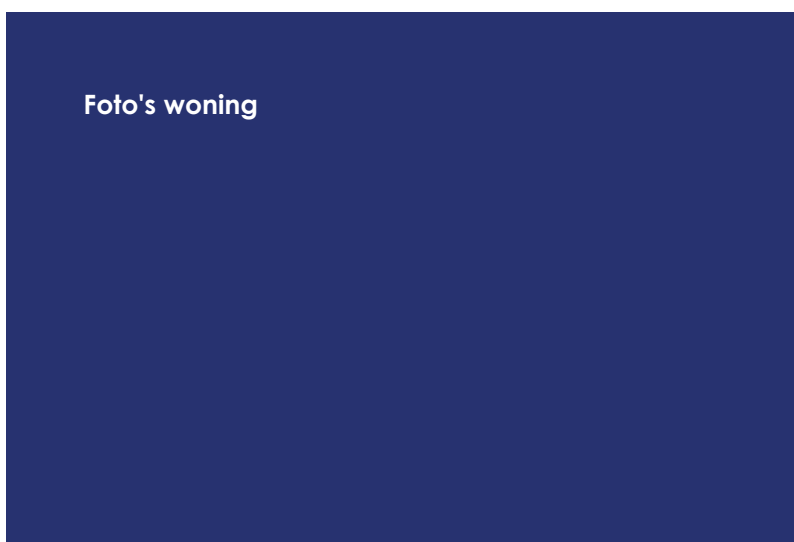
De badkamer is voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

In de ouderslaapkamer zijn inbouwkasten gerealiseerd met een airco-unit.

De woning beschikt over een glasvezel aansluiting en een vernieuwde meterkast.

Tuin

Nieuwe composiet schutting over de volledige lengte van het perceel (van voor- tot achterzijde), als erfafscheiding met de burens. Beregeningsinstallatie in de voor- en achtertuin.



Foto's woning

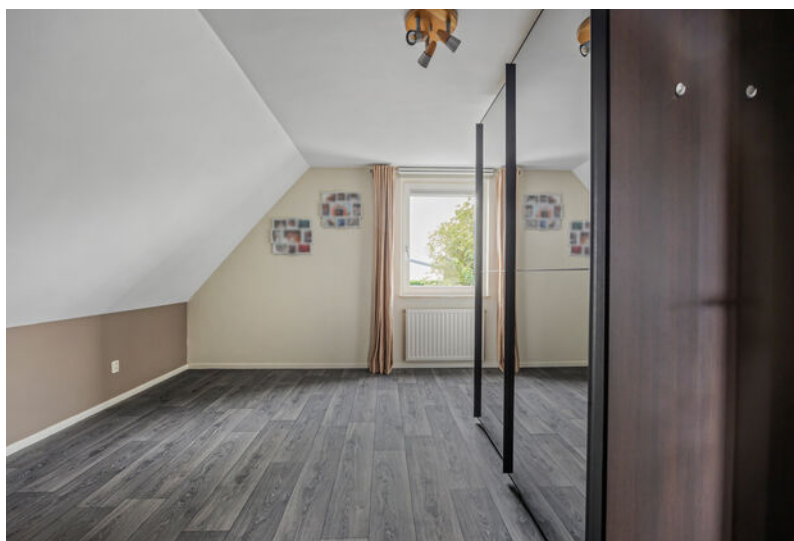










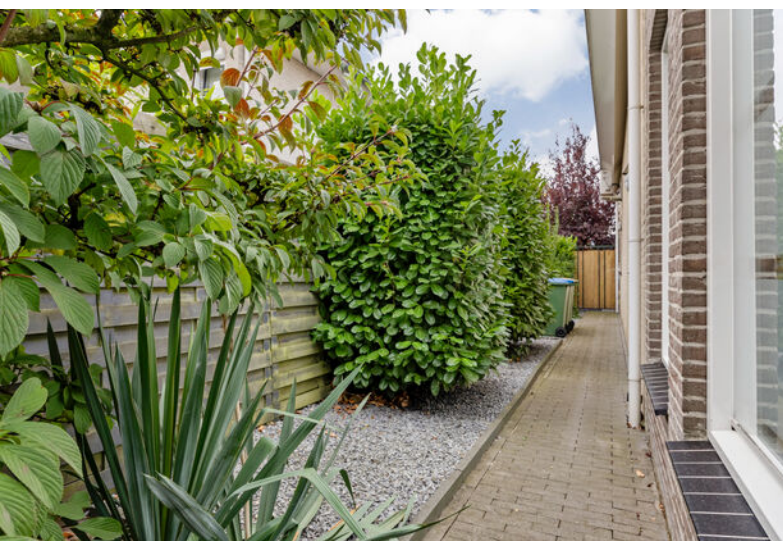




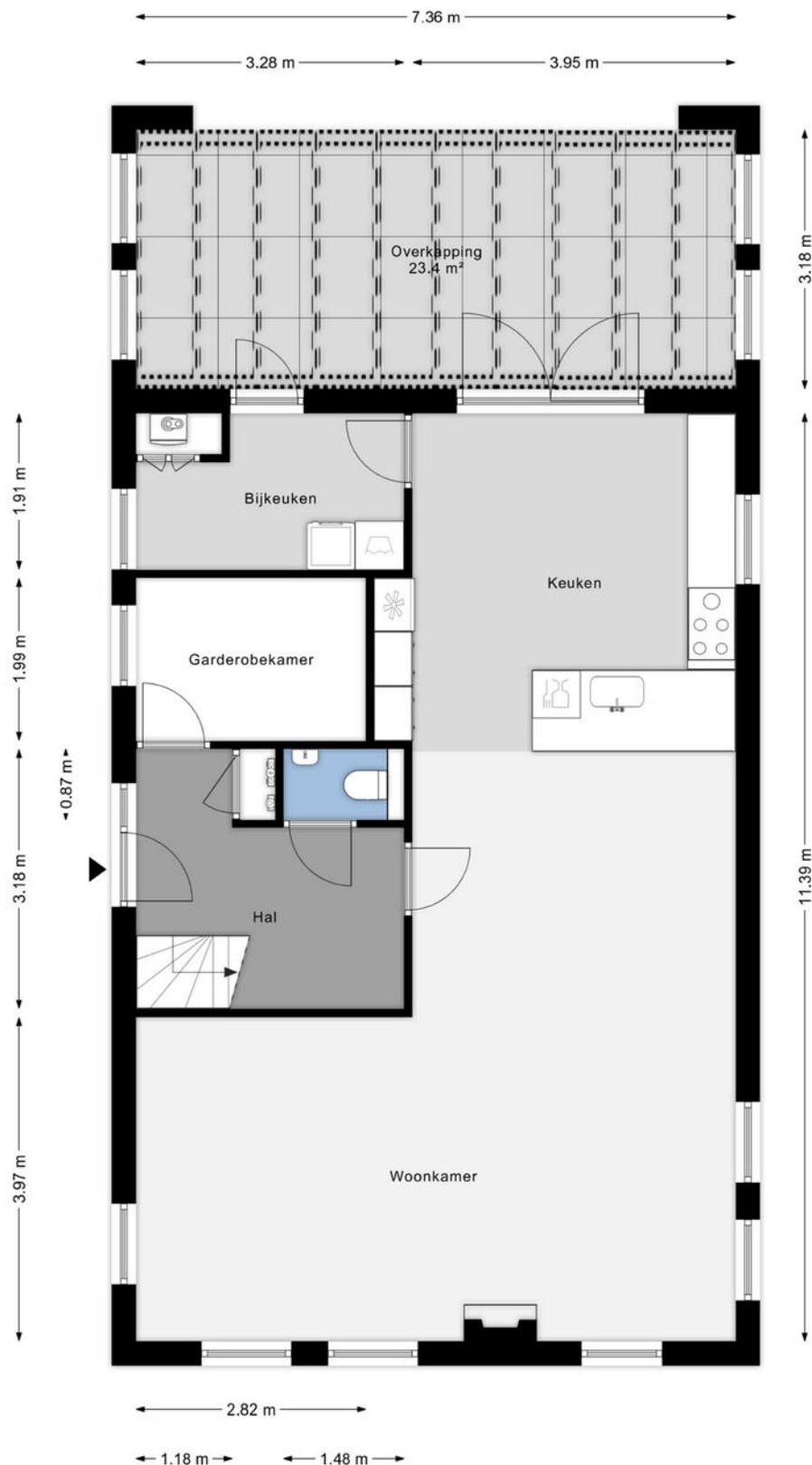




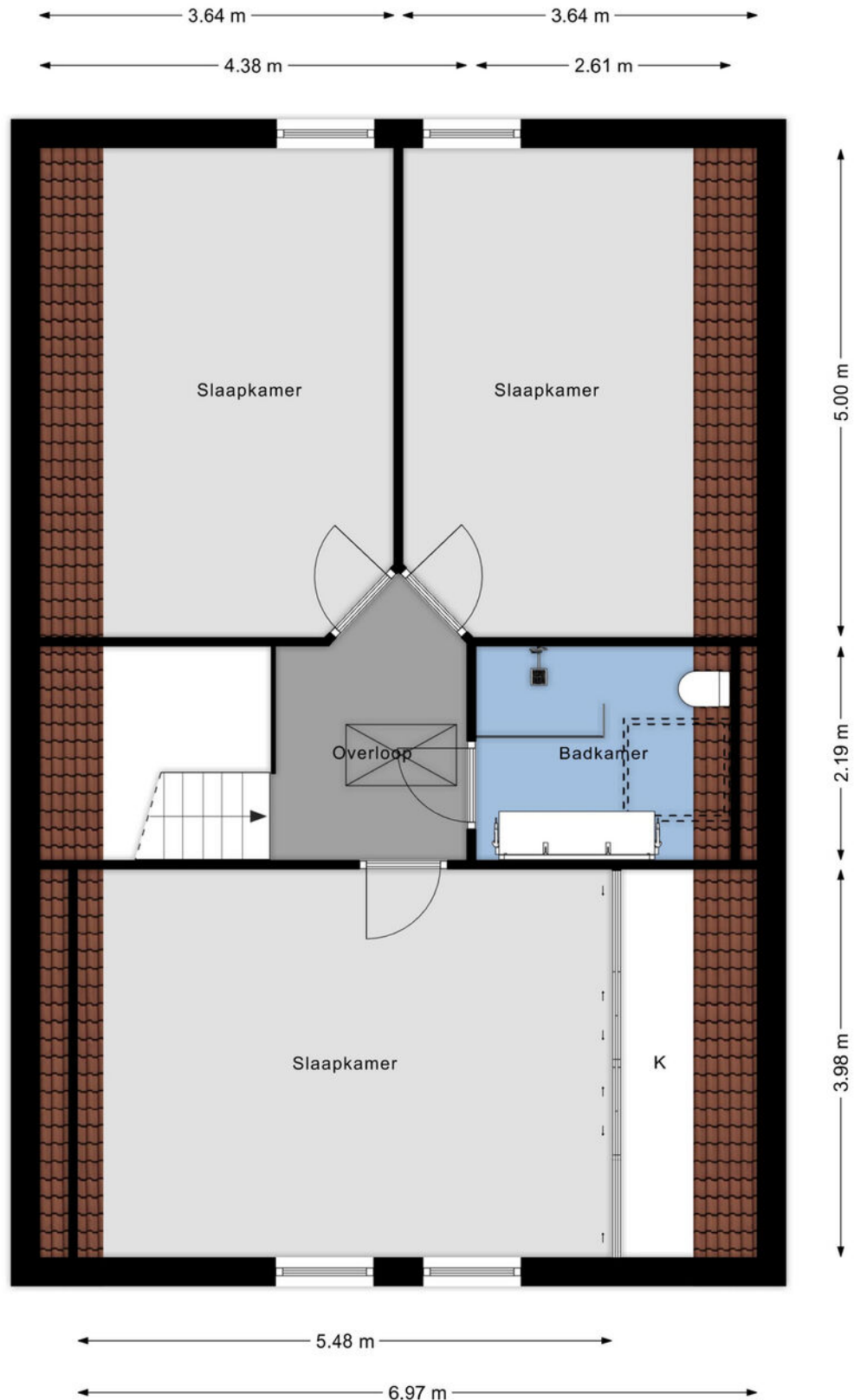




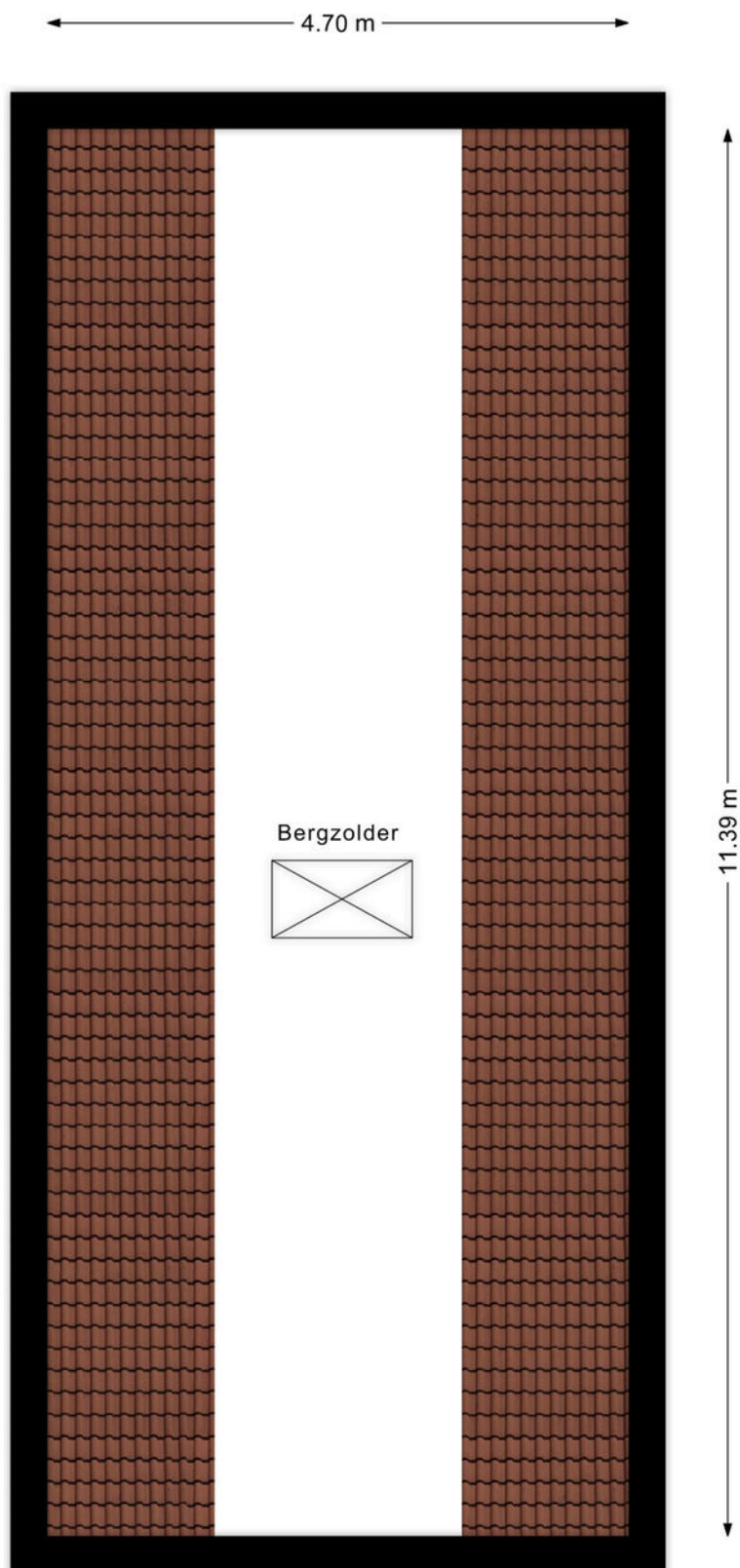
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping

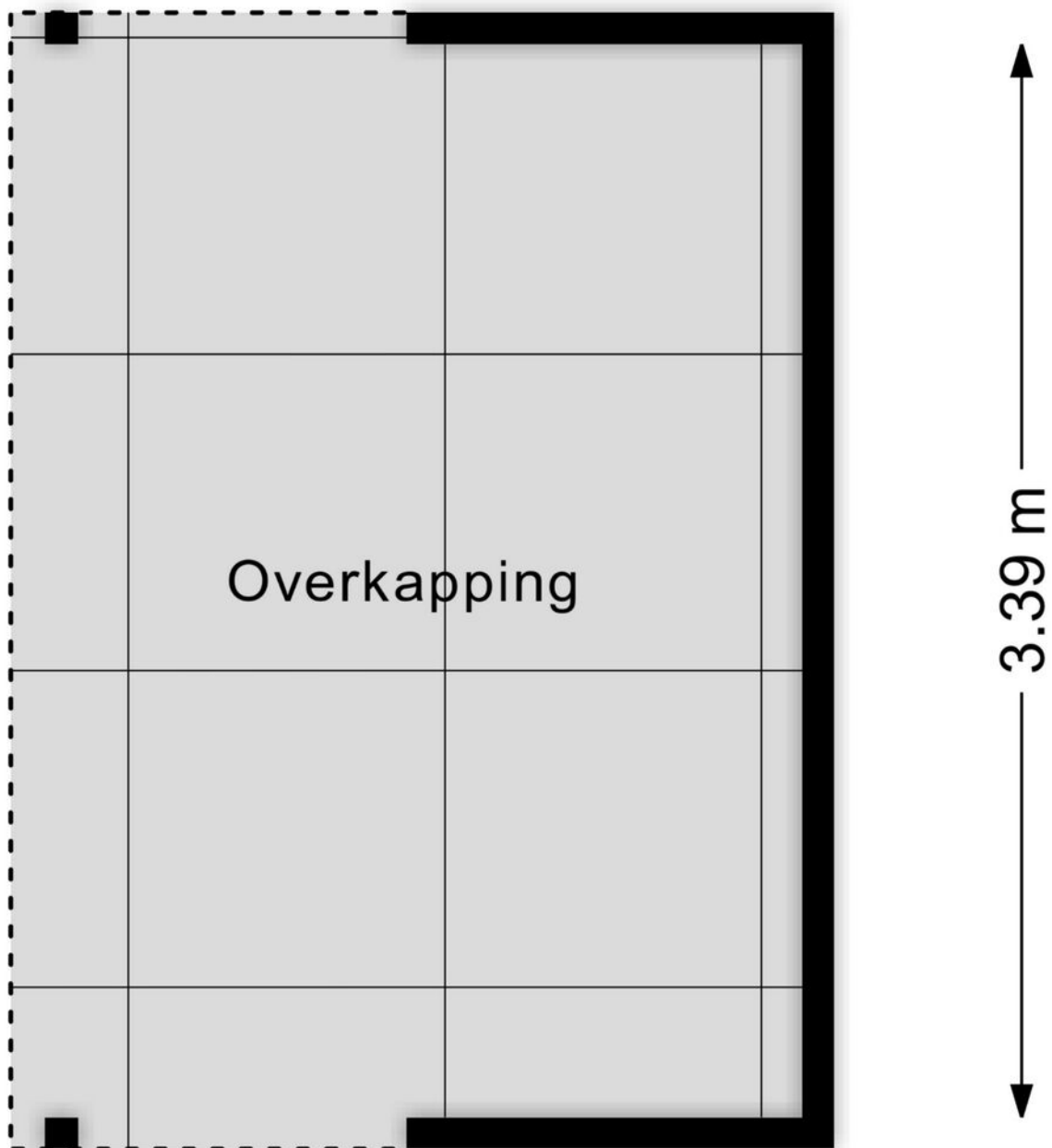


Plattegrond Bergzolder



Plattegrond overkapping

← 2.50 m →



Objectgegevens bedrijfshal

Indeling

Toegang middels een loopdeur en een elektrische overheaddeur. In de bedrijfshal is een toilet gesitueerd met daarnaast een stalen wasbak. In de bedrijfshal is een separate opslagruimte gecreëerd. Middels een trap is de eerste verdieping bereikbaar. Deze verdieping is ingedeeld in een tweetal ruimtes. Tevens is een kleine entresol aanwezig.

Opleveringsniveau

De bedrijfsruimte is opgetrokken in staalconstructie en voorzien van geïsoleerde golf(dak)platen. De toegang is middels een sectionaaldeur (4*4 meter) en een loopdeur; Gecoate betonvloer; krachtstroomaansluitingen; gasheater; op de entresolvloer zijn een tweetal kantoren gerealiseerd voorzien van airco-units, verlichting en laminaatvloeren.

Hoogwaardige RVS poort, elektrisch bedienbaar met afstandsbediening.

De bedrijfshal beschikt over een nieuwe meterkast, inclusief voorbereiding naar 3-fase.

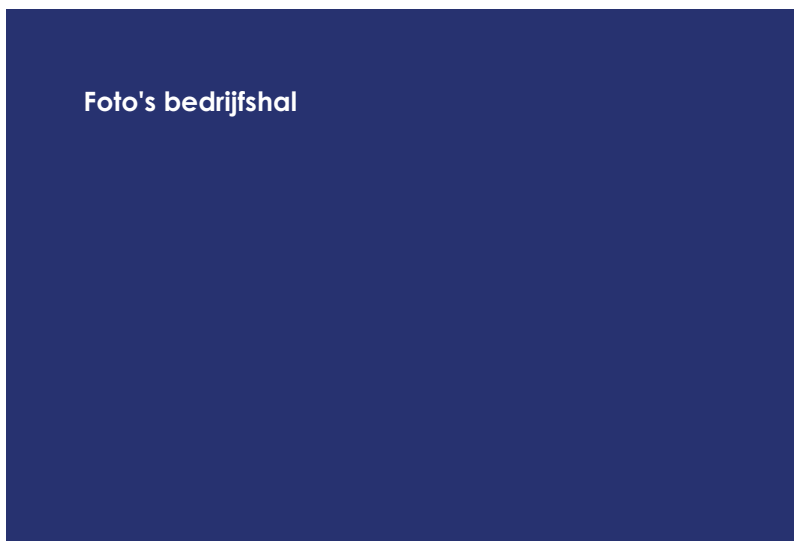
Oppervlakte

Begane grond: ca. 193 m²

Verdieping: ca. 90 m²

Bestemmingsplan

Het pand heeft de bestemming "Bedrijventerrein". De bedrijfshal kan gebruikt worden ten behoeve van de bedrijven in de categorieën 1 t/m 3. De woning kan uitsluitend worden gebruikt als bedrijfswoning.



Foto's bedrijfshal

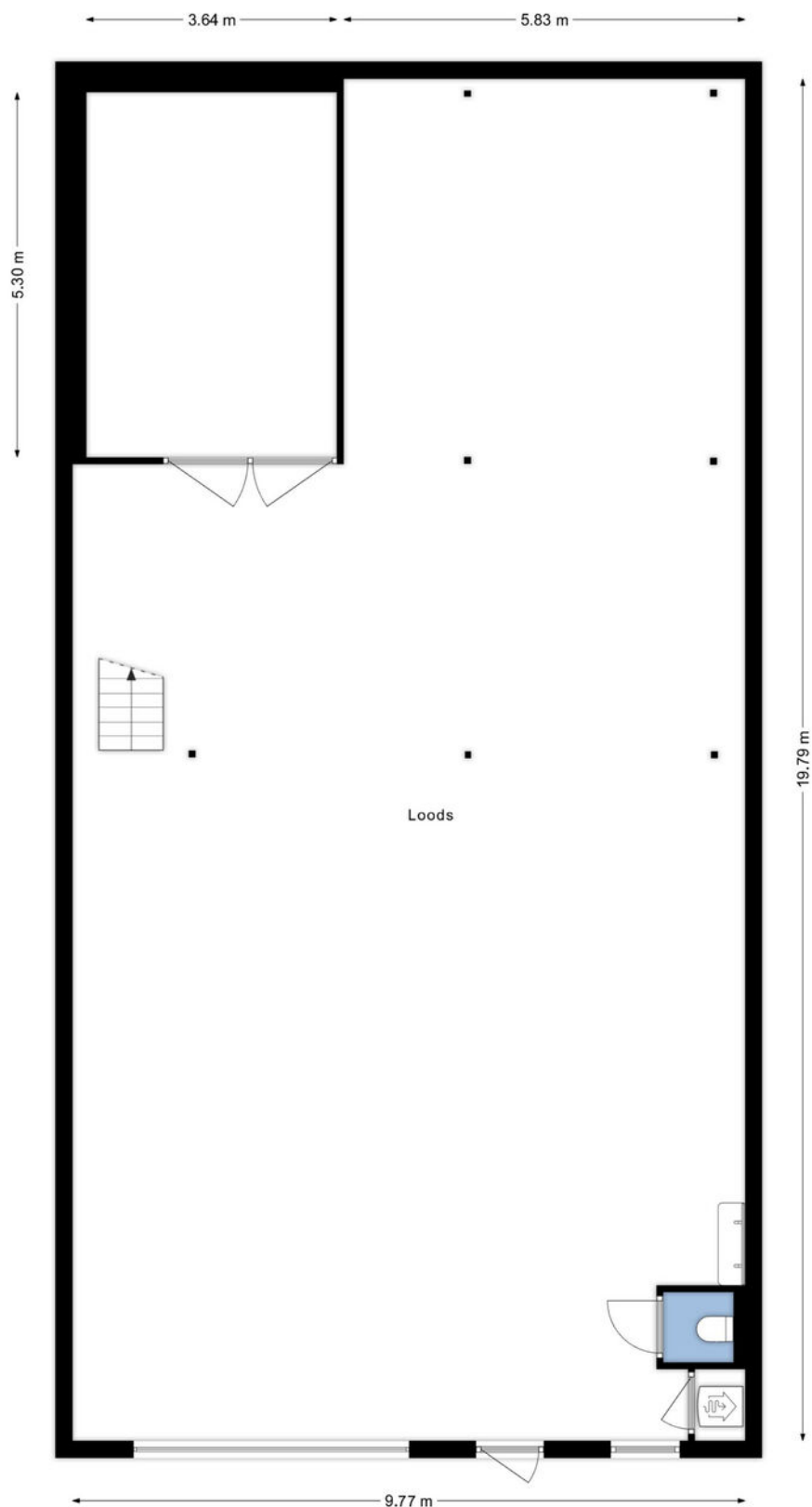




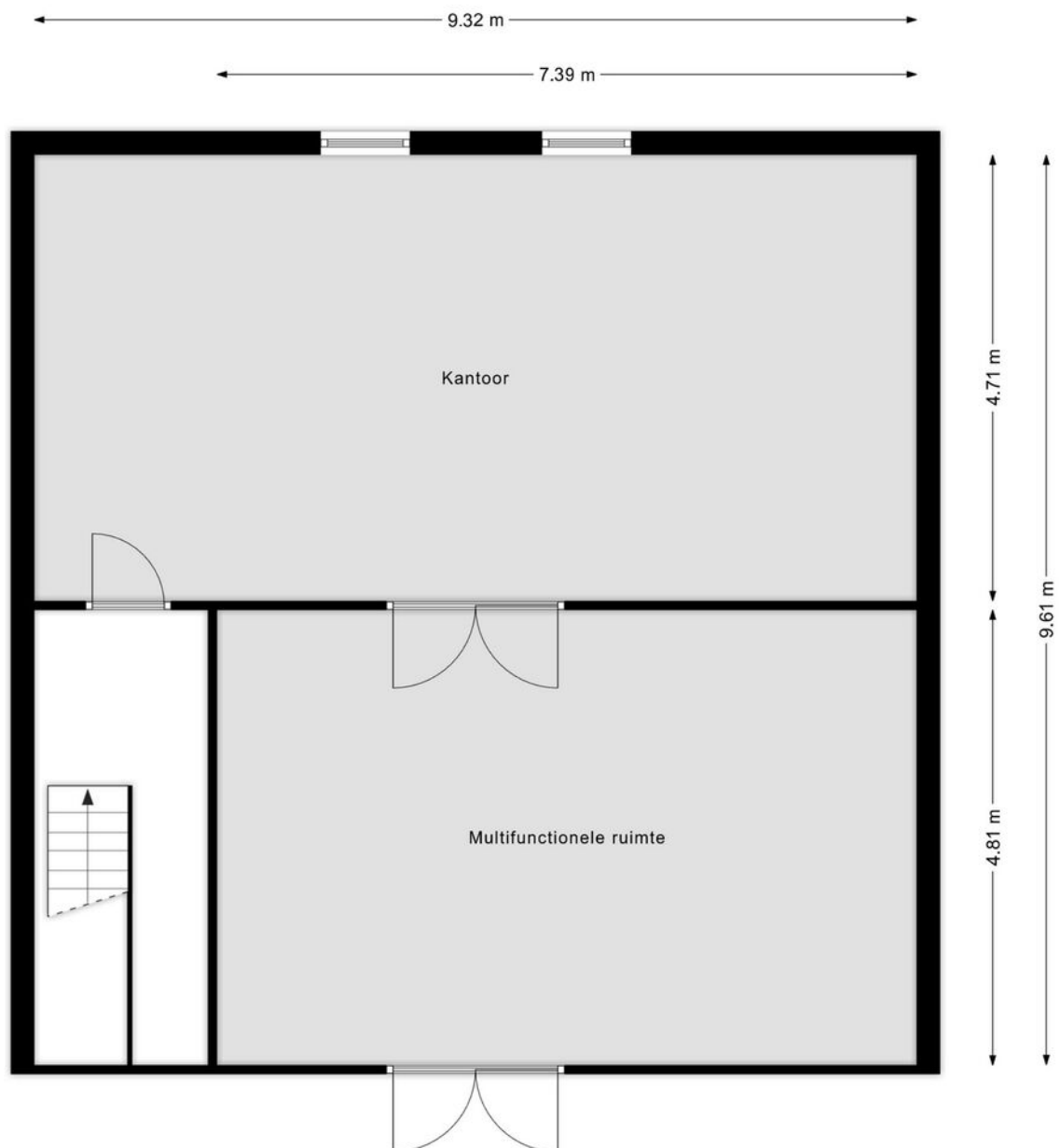




Plattegrond bedrijfshal



Entresol



Koopgegevens

Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 925.000,00 kosten koper.

De verdeling van de koopsom (bedrijfshal en woning wordt in goed onderling overleg vastgesteld).

Aanvaarding

In overleg.

Kadastrale gegevens

Het pand heeft de navolgende kadastrale gegevens:

Gemeente: Teteringen

Sectie: F

Nummers: 1204 en 1205

Respectievelijk groot: 555 m² en 493 m²

Energielabel

De woning beschikt over energielabel B.

Overige bepalingen

De kosten voor de notaris en de overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper.

Voor de vastlegging van een koopovereenkomst maken wij gebruik van het model van de NVM. In dit model is standaard de verplichting voor een koper opgenomen om een zekerheid te stellen (bankgarantie/ waarborgsom) ter grootte van 10% van de koopsom.

Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ppv/charles petitweg



	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	12345 Perceelnummer		
	25 Huisnummer		
	Kadastrale gemeente	Teteringen	
	Sectie	F	
	Perceel	1204	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 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.



Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda
bog@vandersande.nl
vandersande.nl | 076-5147454



Van der Sande VanOpstal
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars