



ZY staat te koop

Gareelstraat 5 Ulvenhout

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET VRIJSTAANDE GARAGE/BERGING, EIGEN OPRIT EN ROYALE ACHTERTUIN, GELEGEN IN EEN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK IN ULVENHOUT (GEMEENTE BREDA)

centraal gelegen

2-o-1-kapwoning

Deze ideaal gelegen twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 1964 en heeft o.a. een L-vormige woonkamer van circa 27 m² en een eetkeuken, op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een badkamer, op de tweede verdieping een bergzolder en een privacy biedende royale achtertuin, garage, berging en oprit op een perceel van circa 258 m² eigen grond.

De woning is gelegen in het gezellige dorp Ulvenhout op korte afstand van de centrumvoorzieningen, zoals diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, exclusieve winkels, horeca en twee supermarkten. Het Ulvenhoutse bos, het prachtige Markdal, diverse sportverenigingen, de Ginnekenmarkt, Oranje Zuid en het bruisende centrum van Breda zijn op fietsafstand bereikbaar. Ook ten opzichte van het wegennet is de woning gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en de A27 richting Utrecht.





begane

grond

De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer, houten schroten plafonds en grotendeels granol- of spachtelputz wandafwerking. Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, garderobenis, meterkast, een kleine trapkast en een toegang tot een toiletruimte en de woonkamer.

Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met duobloktoilet en fonteintje.

Lichte, L-vormige woonkamer (circa 5.47/3.48 x 5.97 m) met toegang tot de dichte eetkeuken (circa 2.61 x 3.97 m). De L-vormige keukeninrichting is voorzien van diverse onder- en bovenkasten, een dubbele rvs spoelbak, rvs afzuigkap en elektrische kookplaat. In de keuken bevinden zich tevens de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een loopdeur naar de achtertuin en een groot raam dat voor veel lichtinval zorgt.











eerste

verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een kleine badkamer.

De plafonds op de eerste verdieping zijn eveneens afgewerkt met houten schroten.

Slaapkamer I (circa 3.50 x 2.58 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II (circa 3.15 x 3.29 m) is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer III (circa 2.37 x 2.92 m), ook gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een vaste kast.

Geheel betegelde badkamer (circa 2.00 x 0.91 m) voorzien van douche met thermostaatkraan, wastafel met mengkraan, radiator en raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.











tweede

verdieping

Via een luik met vlizotrap vanuit eerste verdieping is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Remeha Avanta).

bijzonderheden

- twee-onder-een-kapwoning met garage, berging en royale tuin;
- parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit;
- kindvriendelijke woonwijk;
- gelegen op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen;
- de woning heeft energielabel D en is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing (begane grond);
- met modernisering dient rekening gehouden te worden;
- ideale gezinswoning op een fijne locatie!



tuin

De woning is voorzien van voor- en achtertuin. De voortuin is aangelegd met meerjarige beplanting en een betegeld looppad. Royale achtertuin (circa 5 x 17 m) gelegen op het noordoosten en voorzien van een betegeld terras met zonnescherf aan de achterzijde van de woning, een aangebouwde overkapping met pannendak grenzend aan de keuken, gazon, waterpunt, betegeld looppad, enkele borders met meerjarige beplanting en een houten poort naar de oprit.

garage & berging

Half bezolderde, vrijstaande stenen garage (circa 2.72 x 6.08 m) met golfplaten zadeldak, elektra, loopdeur naar de tuin en dubbele houten deuren naar de oprit. Aansluitend aan de garage een stenen berging (circa 2.72 x 3.25 m) met plat dak en een loopdeur naar de tuin.









oprit

parkeren

Links van de woning een royale eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. Naast de eigen oprit is er voldoende parkeergelegenheid voor de woning, in de straat en in de directe omgeving.

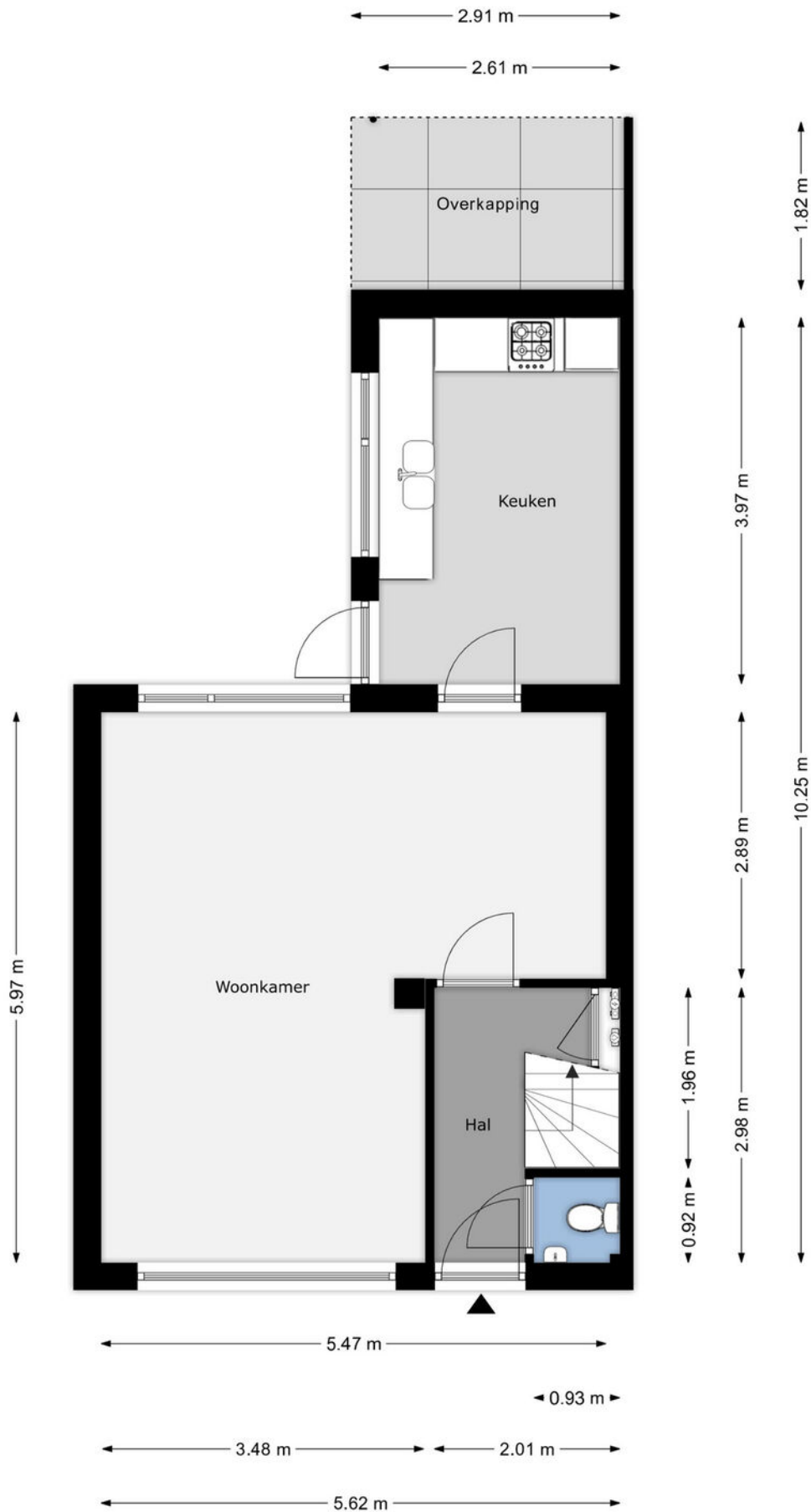
maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 78,27 m²
Overige inpandige ruimte: circa 1,01 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 5,30 m²
Externe bergruimte: circa 25,38 m²
Inhoud: circa 310,65 m³
Perceel: circa 258 m²

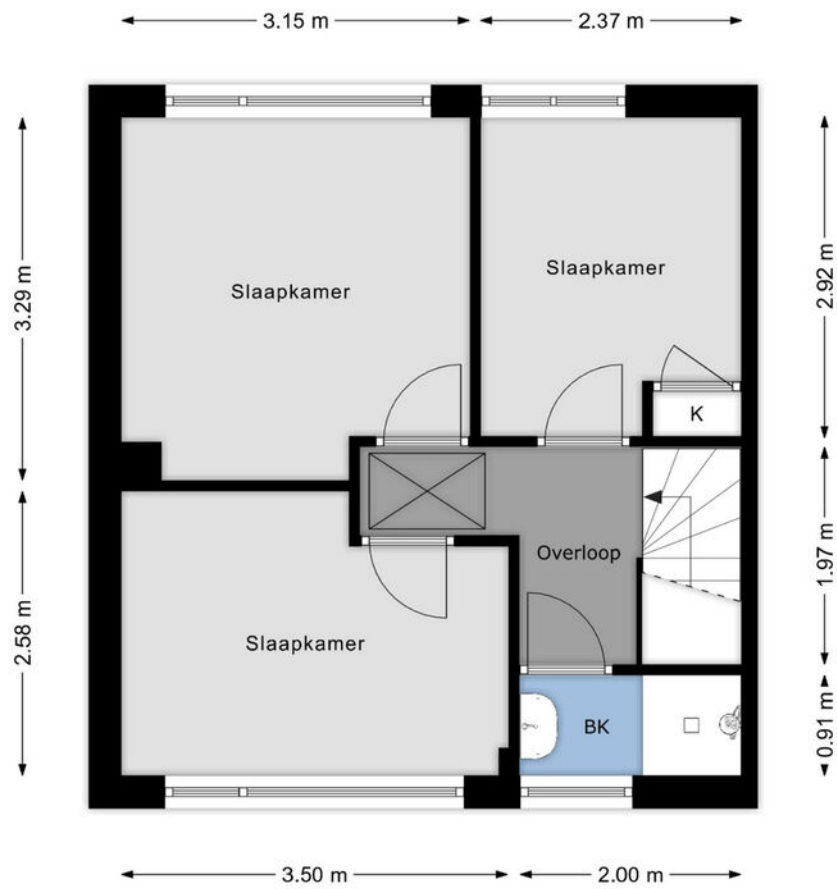




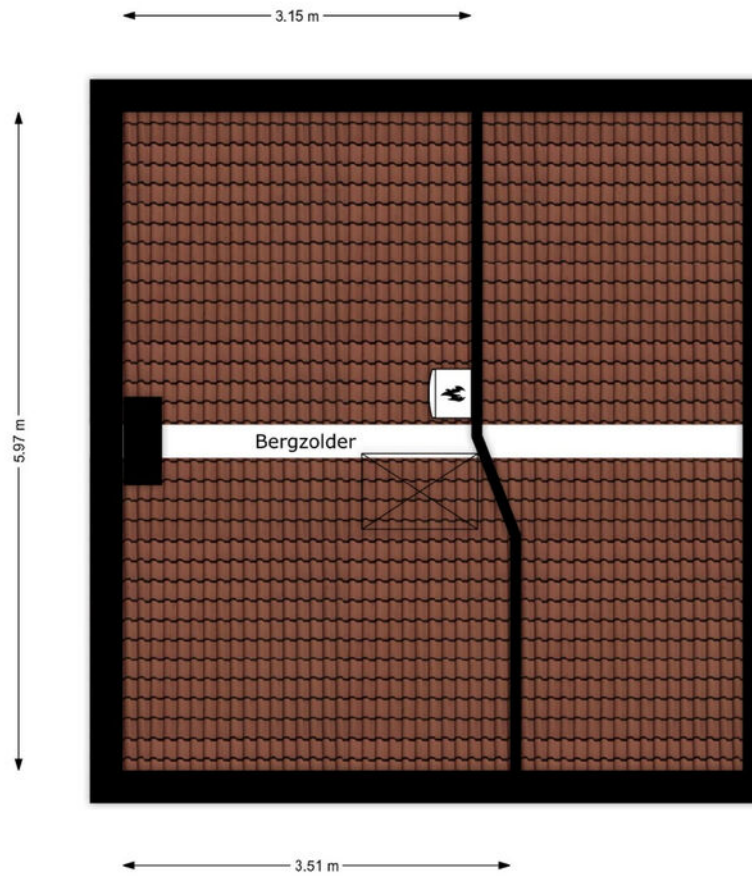
begane grond



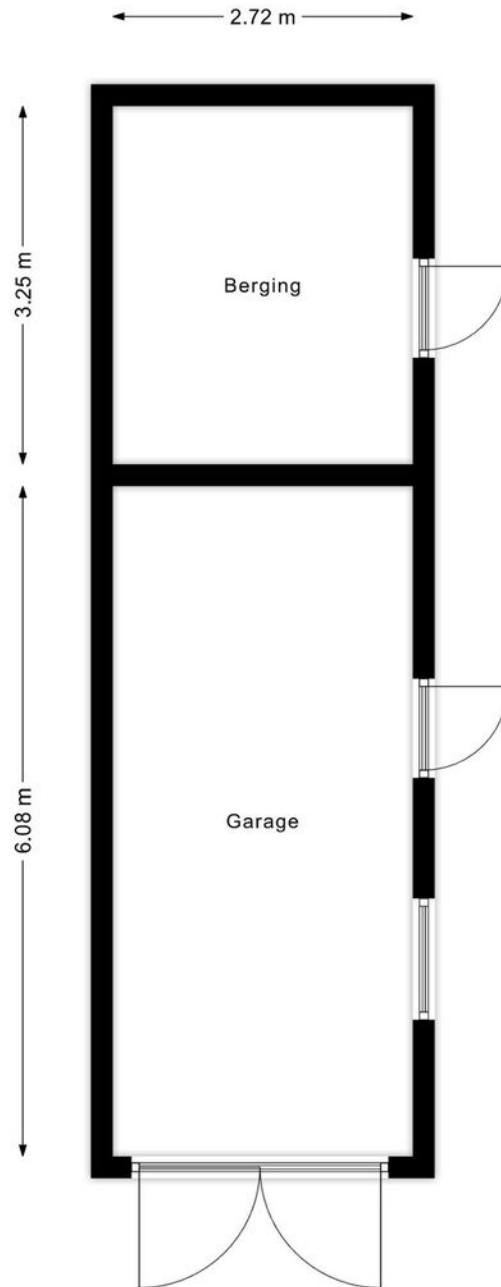
eerste verdieping



tweede verdieping



garage & berging





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3369</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2024
De bevrager van het kadaster en de openbare registers



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 60 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst worden de asbestclausule en de niet zelf-bewoningsclausule opgenomen.
- Toelichtingsclausule NEN2580:
Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. 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. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".



Aantekeningen

Blank lined area for notes.





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl

+31 (0)6 3814 5084