



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



DEKEN FICKSTRAAT ULVENHOUT

10



Kenmerken

Vraagprijs € 515.000 k.k.



Bouwjaar
1961

Soort woning Eengezinswoning

Type woning 2-onder-1-kapwoning

Perceeloppervlakte 253 m²

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 3



Woonoppervlakte
78 m²



Inhoud
327 m³



Energie label
F

Omschrijving

DEKEN FICKSTRAAT 10

ULVENHOUT

Op een prachtige, groene en rustige locatie – in een zijstraat van het Markdal – staat deze twee-onder-een-kapwoning met garage, drie bergingen, diepe tuin en drie slaapkamers (mogelijkheid voor meer). De woning biedt volop potentie dankzij de ruime zolder, waar eenvoudig extra kamers gerealiseerd kunnen worden.

Op loopafstand vindt u alle dagelijkse voorzieningen: supermarkt, dorpskern, restaurants, natuurgebied het Markdal, het Ulvenhoutse Bos, speelveld bij de Pekhoeve, kinderdagverblijf en twee basisscholen. Een ideale plek voor iedereen die rust zoekt, maar toch graag alles dichtbij heeft.

De indeling is als volgt

Begane grond

De entree biedt toegang tot de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u zowel de woonkamer als de keuken.

De dichte woonkeuken beschikt over een eenvoudige inrichting met diverse kasten. Vanuit de keuken zijn zowel de tuin als de praktische kelderkast bereikbaar.

De lichte woonkamer kijkt uit over de groene achtertuin en voelt uitnodigend aan. Via de schuifpui loopt u zo het terras op: een fijne plek om van de rust en het groen te genieten.

Eerste verdieping

Vanuit de overloop heeft u toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en via de vlizotrap de zolderverdieping.

De woning beschikt over drie slaapkamers: twee aan de achterzijde (beide voorzien van vaste kasten) en één aan de voorzijde.

De eenvoudige badkamer is uitgerust met een doucheruimte en wastafel.

Zolderverdieping

De zolder dient momenteel als bergzolder; hier vindt u ook de combiketel.

Dankzij de royale ruimte is het plaatsen van een vaste trap goed mogelijk, net als het creëren van één of zelfs twee extra slaapkamers – iets dat in de straat al vaker is gerealiseerd. Een mooie kans om de woning aanzienlijk uit te breiden.

Tuin

De diepe achtertuin beschikt over meerdere terrassen, waaronder een heerlijk zonneterras, en diverse groene borders. Vanuit de tuin zijn zowel de garage als de twee bergingen bereikbaar. Dit maakt de tuin praktisch én sfeervol.

Locatie

Deze woning ligt nabij de dorpskern van Ulvenhout, een gewilde woonomgeving met tal van voorzieningen binnen handbereik. Het dorp biedt een perfecte combinatie van rust, natuur en comfort.

De Deken Fickstraat ligt op korte afstand van natuurgebied het Markdal, de supermarkt, de Pekhoeve en diverse sportvoorzieningen. Ook scholen, winkels en het medisch centrum vindt u vlakbij. Met het Ulvenhoutse Bos en het Markdal om de hoek ervaart u dagelijks de luxe van prachtige wandel- en fietsroutes.

Daarnaast liggen middelbare scholen, het Ginnekenmarktje en het centrum van Breda op fietsafstand, en bereikt u verschillende uitvalswegen in slechts enkele minuten.

Algemeen

- De woning biedt diverse uitbreidingsmogelijkheden
- Energielabel F
- Modernisering is wenselijk
- Gelegen in Ulvenhout op een toplocatie tegen het Markdal

Een woning met potentie op een absolute toplocatie komt zelden beschikbaar. Grijp deze kans en plan snel een bezichtiging.



























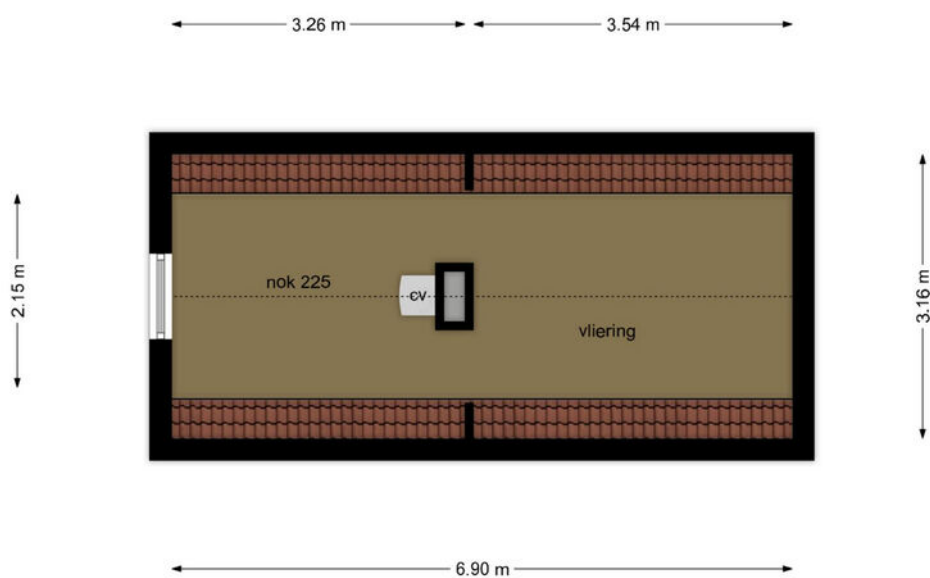
Plattegrond Begane Grond



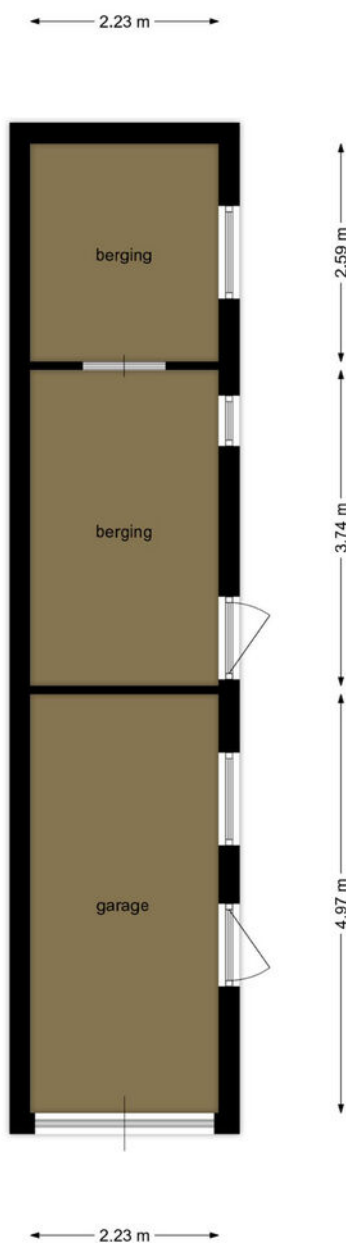
Plattegrond Eerste Verdieping



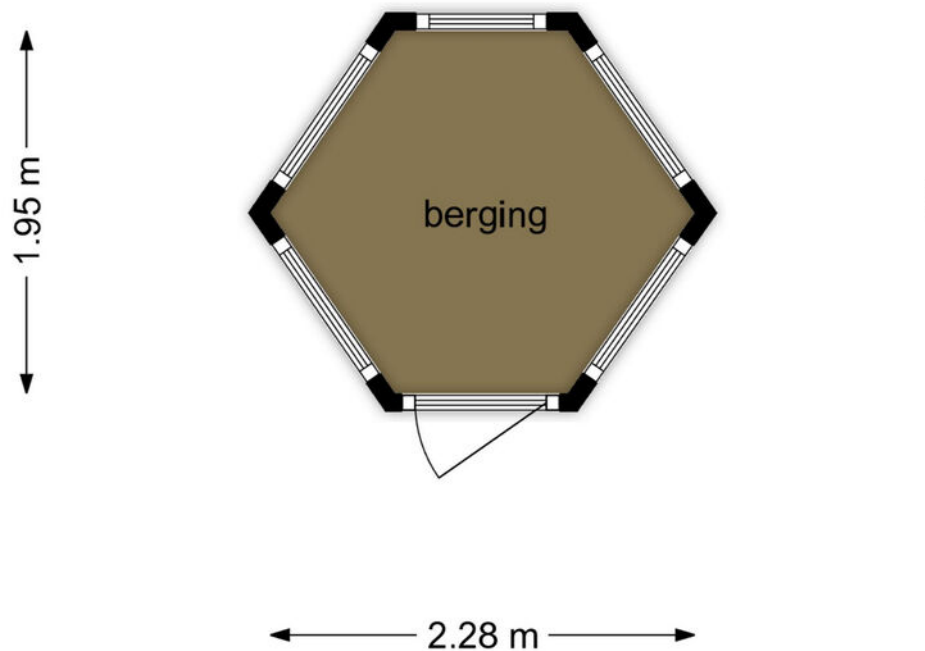
Plattegrond Vliering



Plattegrond Garage + Berging



Plattegrond Berging

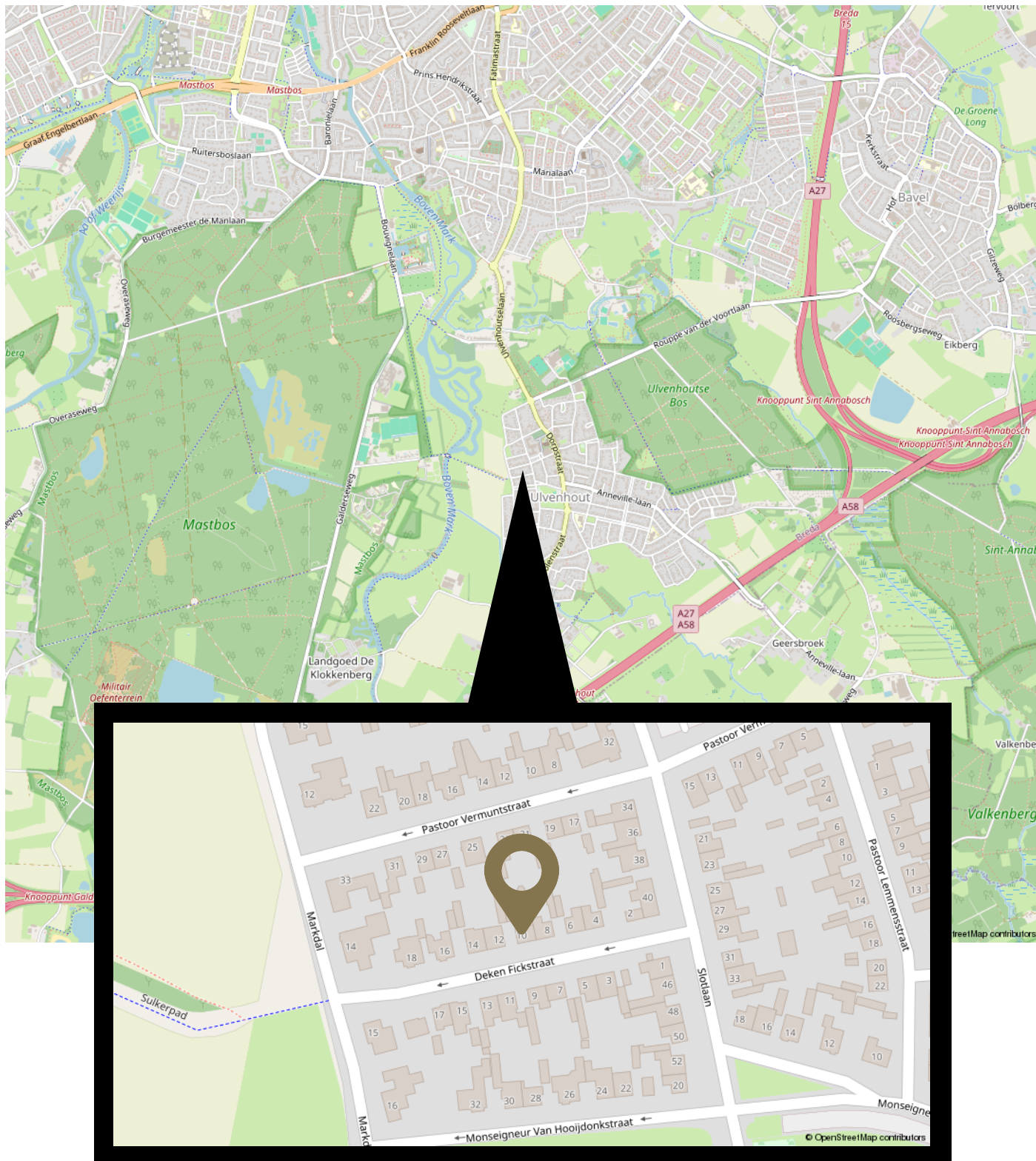


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

DEKEN FICKSTRAAT 10



Wonen in ULVENHOUT

Ulvenhout is een charmant Brabants dorp, direct ten zuiden van Breda, waar rust en levendigheid samenkomen. Het dorp staat bekend om zijn groene omgeving, met bossen, landgoederen en natuurgebieden op loop- en fietsafstand. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en gezellige horecagelegenheden binnen handbereik. Dankzij de gunstige ligging nabij de uitvalswegen en de stad Breda combineert Ulvenhout het landelijk wonen met de dynamiek van de stad vlakbij.

- Groene omgeving – omringd door bossen en landgoederen zoals het Markdal en het Ulvenhoutse Bos
- Gezellig dorpscentrum – met diverse winkels, speciaalzaken en dagelijkse voorzieningen.
- Onderwijs & voorzieningen – basisscholen, sportclubs en verenigingen binnen het dorp.
- Goede bereikbaarheid – snelle verbindingen met de A16 en A27 richting Rotterdam, Antwerpen en Utrecht.



Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



Ons team



Kim Bastiaansen

06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl



Thomas van den Bemd

06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl



Fotograaf Milou

076 220 94 00
info@b-vdb.nl



Fieke Binnendienst

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

[illegible]

Volg ons:



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl