

# VANDEWIEL

## MAKELAARS

Bijzonderheden:

- mogelijkheid om wonen en werken te combineren
- energielabel C
- grote werkplaats
- centrum Ulvenhout



Dorpstraat 105 - 105A



**Van de Wiel**  
MAKELAARS

076  
5412976

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL

SCVM VBO MAKELAAR



### Kenmerken:

Bouwjaar : 1976  
Perceel : 357 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 1730 m<sup>3</sup>  
Woonopp. : 318 m<sup>2</sup>

Prijs : € 695.000,= k.k.

# Is dit jouw droom woning?



# Welkom!

## Dorpstraat 105 - 105A

Prijs € 695.000,= k.k.

Midden in het sfeervolle centrum van Ulvenhout staat dit royale en veelzijdige pand te koop. Met maar liefst 318 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en daarnaast 164 m<sup>2</sup> aan overige inpandige ruimte biedt dit object ongekende mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie daarvan.

### Bijzonderheden

- mogelijkheid om wonen en werken te combineren;
- bestemming centrum waarbij detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen is toegestaan (voor meer informatie en details verwijzen we graag naar de gemeente of zie deze link [https://www.ruimtelijkeplannen...0501/r\\_NL.IMRO.0758.BP2009060001-0501\\_0007Centrum.html](https://www.ruimtelijkeplannen...0501/r_NL.IMRO.0758.BP2009060001-0501_0007Centrum.html));
- veel bruikbare m<sup>2</sup> woon en/of werkplezier;
- energielabel C;

### Bijzonderheden

- grotendeels voorzien van dubbele beglazing, deels in aluminium kozijnen, deels houten en deels kunststof kozijnen;
- parkeren doe je gratis op de openbare parkeerplekken rondom het object;
- gunstig gelegen rondom het centrum;
- uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar;
- behoeft renovatie en modernisering;
- toplocatie;
- er is een bouwkundig rapport aanwezig.



**G**elegen aan één van de meest geliefde en herkenbare straten van Ulvenhout bevindt zich Dorpsstraat 105 en 105A: een adres met een verhaal, midden in het historische hart van het dorp.

De Dorpsstraat vormt al eeuwenlang de ruggengraat van Ulvenhout. Oorspronkelijk was dit een belangrijke verbindingroute vanuit Breda richting het zuiden. Al in het begin van de 18e eeuw werd deze weg verhard, waarmee de basis werd gelegd voor de dorpskern zoals we die nu kennen.

Rond 1900 groeide Ulvenhout uit van gehucht tot volwaardig dorp, met de Dorpsstraat als centrale as waar wonen, ontmoeting en voorzieningen samenkwamen.

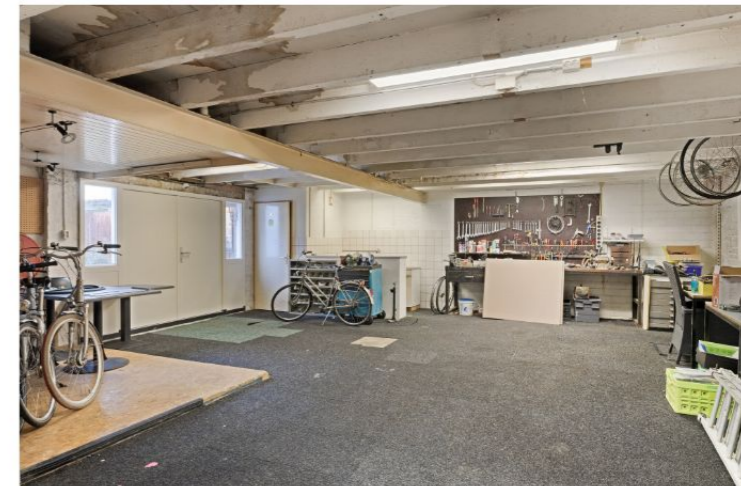
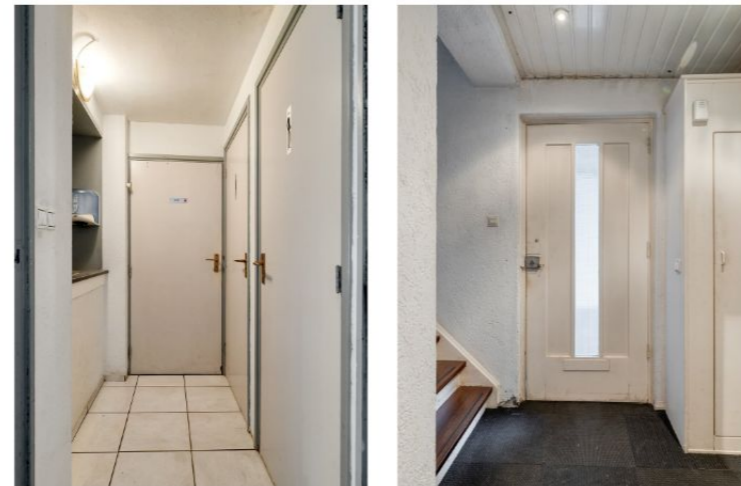
**H**et pand kent een rijke historie en is in het verleden onder andere in gebruik geweest als fietsenzaak en later als cafetaria. Deze achtergrond onderstreept de commerciële potentie van de locatie. Droom je van een eigen horecazaak, boetiek, winkel, praktijkruimte of een andere ondernemende invulling?

Dankzij de bestemming centrumdoeleinden zijn hier volop kansen.

De ligging is uitstekend: op een populaire en levendige locatie in het dorps hart, met een constante stroom van passanten en alle voorzieningen binnen handbereik. Een unieke plek waar ondernemen en wonen samenkomen.

# Multifunctionele ruimte

# Keuken/werkplaats



**B**ij binnenkomst word je direct verrast door een royale, multifunctionele ruimte van circa 70 m<sup>2</sup>. Deze voormalige winkel-/cafetariaruimte is momenteel ingericht als ruime woonkamer en voorzien van vloerbedekking en een systeemplafond.

**D**ankzij het formaat en de openheid leent deze ruimte zich uitstekend voor uiteenlopende woon- of werkconcepten.

Vanuit deze ruimte bereik je een tussenhal met toegang tot de toiletten, een zij-entree, de meterkast en de keuken.

**A**ansluitend aan de keuken bevindt zich de voormalige feestzaal, een ruimte met vloerbedekking, deels betimmerde wanden en een systeemplafond. Een ideale plek voor bijvoorbeeld een atelier, praktijkruimte, werkruimte of uitbreiding van het woonprogramma.

**V**ia een tweede tussenhal heb je toegang tot de ruime werkplaats, de trap naar de bergvloering en de technische ruimte. In deze technische ruimte bevinden zich de cv-opstelling en extra bergruimte. De werkplaats is praktisch ingericht en beschikt over een eigen toilet, pantry en openslaande deuren naar buiten.

Begane grond

Begane grond

# Woonkamer

# Keuken



## Woonkamer

Via de overloop bereik je de woonkamer met semi-open keuken, een slaapkamer, de badkamer, wasruimte, separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. Zowel de slaapkamer als de wasruimte bieden directe toegang tot een ruim dakterras – een fijne buitenruimte die kan worden omgevormd tot een heerlijke plek om te ontspannen.

De woonkamer is afgewerkt met plavuizen, stucwanden en een schroten plafond. De ruimte is licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en biedt een levendig uitzicht op de omgeving.

De semi-open keuken, gelegen aan de voorzijde, beschikt over plavuizen, deels betegelde wanden en een schroten plafond en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en diverse kasten.

De slaapkamer is afgewerkt met laminaat, stucwanden, een schroten plafond en een inbouwkast.

Eerste verdieping

Eerste verdieping

# Badkamer

# Slapen



De verrassend ruime tweede verdieping biedt volop mogelijkheden.

Aan de voorzijde bevinden zich twee royale slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel, laminaatvloer, stucwanden, schroten plafond en praktische bergruimte. Dankzij de dakkapellen genieten deze kamers van prettig daglicht en een ruimtelijk gevoel.



Daarnaast bevindt zich aan de linker voorzijde een derde kamer, afgewerkt met vloerbedekking, stucwanden en een schroten plafond. Deze ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, werk-/hobbykamer of walk-in closet.



**D**e badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad en wastafelmeubel. De wasruimte beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-opstelling (Intergas, bouwjaar 2021) en een loopdeur naar het dakterras.

**H**et separate toilet is volledig betegeld en voorzien van een closet.

De wasruimte beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-opstelling (Intergas, bouwjaar 2021) en een loopdeur naar het dakterras.

Ook deze verdieping vormt een solide basis die met modernisering en afwerking naar eigen smaak kan worden omgetoverd tot een comfortabele en eigentijdse woonlaag.



Eerste verdieping

Tweede verdieping

# Buiten



**A**n de linkerzijde van het pand bevinden zich een overkapping, carport en een veranda — ideaal voor opslag, parkeren of het creëren van een prettige buitenplek.

**D**eze veelzijdige indeling maakt het pand uitermate geschikt voor wonen in combinatie met werken, ondernemen of het realiseren van een geheel eigen invulling.

**B**ieden

Ben je enthousiast en wil je een bod uitbrengen op deze woning? In jouw eigen Move account, welke vrijgegeven wordt op het moment dat we een bezichtigingsafspraken inplannen, heb je de mogelijkheid een bod te doen.

Op deze manier wordt het bod direct toegevoegd aan het biedlogboek *zodat we aan de verplichting van het biedlogboek voldoen.*

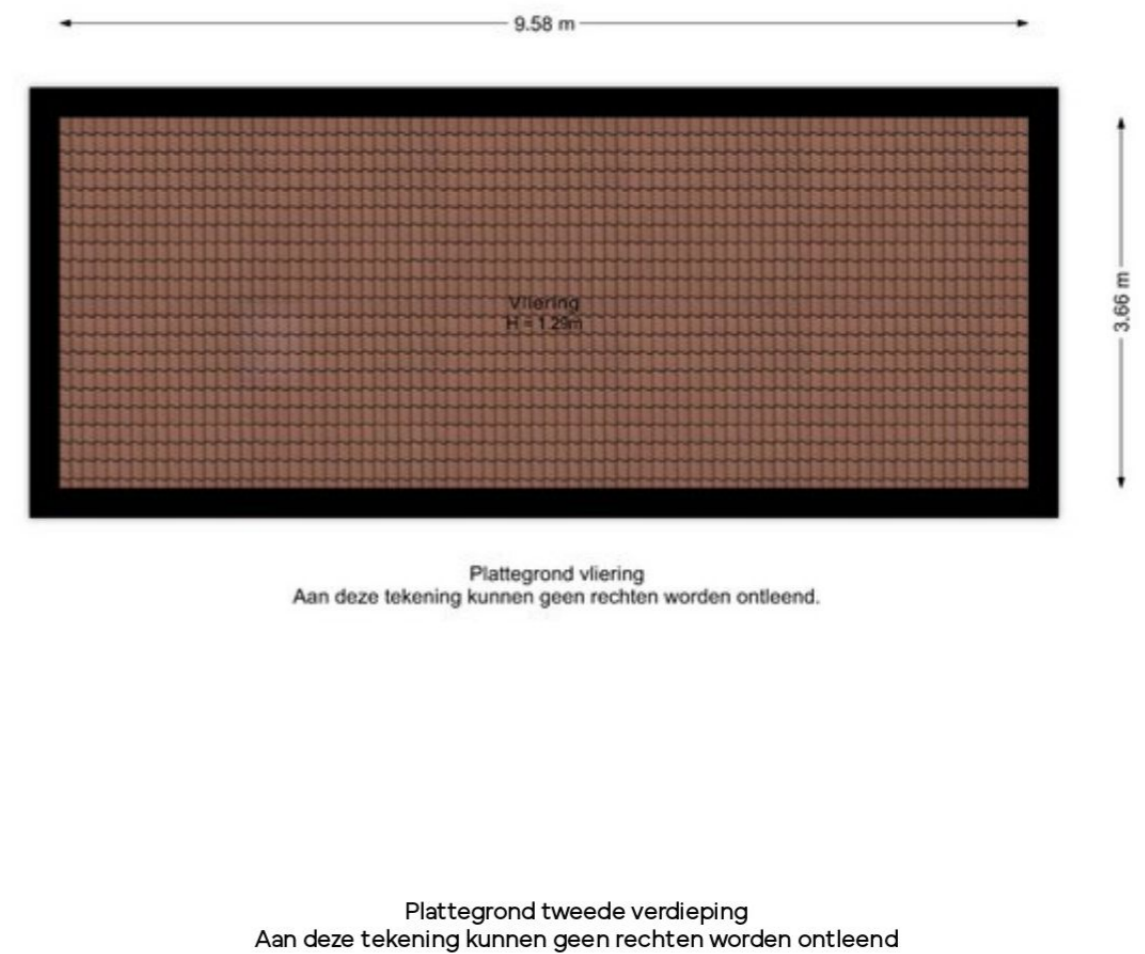
Buiten



# Plattegrond



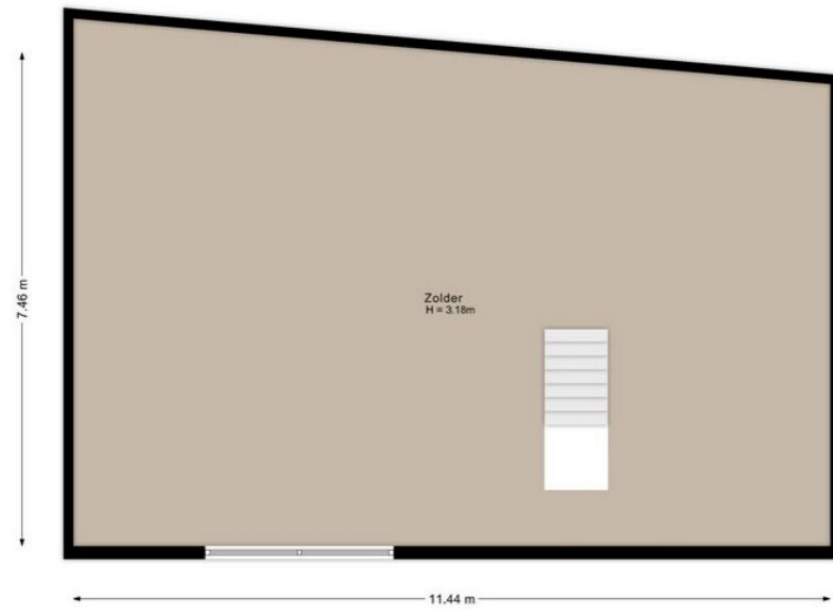
# Plattegrond



Tweede verdieping

Vliering

# Plattegrond



Plattegrond berging zolder  
Aan de ze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

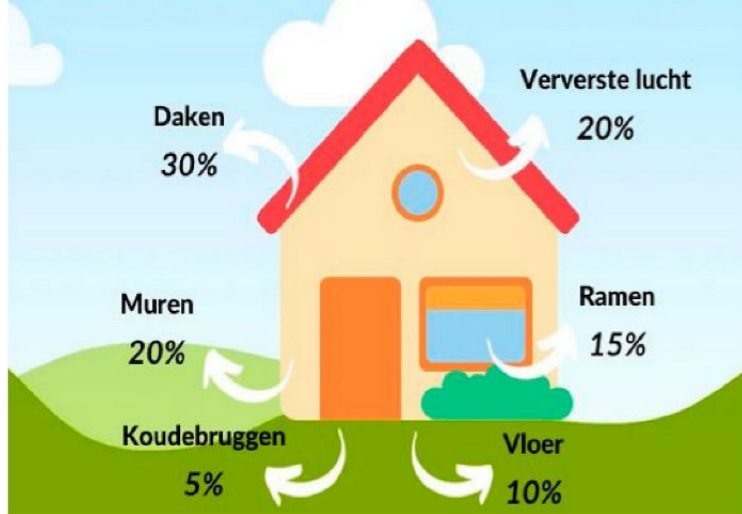


Plattegrond overzicht  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging zolder

# Energie

## Warmteverlies in doorsnee woning



Hoe maak je je huis energiezuiniger?

Wil je weten wat je kunt doen om je huis comfortabeler en energiezuiniger te maken? Ontdek de mogelijkheden, kosten en besparingen op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl). Er zijn genoeg mogelijkheden. Veel oudere woningen hebben nog geen gevelisolatie en geen vloerisolatie. Ook ontbreekt nog wel eens isolerend glas. Zonnepanelen zijn sterk in opkomst, maar nog lang niet op alle daken aanwezig.

De voordelen van een goed geïsoleerd en energiezuinig huis zijn:

- Behagelijker en comfortabeler wonen
- Lagere energierekening
- Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot voor een beter milieu
- Waardestijging van de woning en kortere verkooptijd

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd.

Ga je je huis verkopen?

Dan ben je verplicht om een geldig energielabel te tonen.

Wij moeten de labelklasse (A+++ t/m G) vermelden in advertenties.

Voor het opmaken van een energielabel kunnen wij u Huijbregts vastgoedadvies B.V. ([www.hv-advies.nl](http://www.hv-advies.nl)) adviseren.

# Kadaster



Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
12345  
Huisnummer  
25  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken  
Sectie D  
Perceel 3311

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Plaatstoon van het Kadaster en de aangegeven maten behouden zich de tekeningen.



DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:



Duurzaam wonen

Kadastrale kaart

# ALGEMENE INFORMATIE

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn indicatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voorzover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## Brancheorganisatie - certificering

Van de Wiel Makelaardij B.V. is een gecertificeerd en geregistreerd lid van de landelijke brancheorganisatie VBO Makelaar en tevens ingeschreven in het Register SCVM (Stichting Certificering VBO Makelaars). De Nederlandse overheid heeft dit opleidingstraject als enige makelaarsopleiding in Nederland geaccrediteerd, d.w.z. dat een SCVM makelaar de hoogste graad van opleiding heeft. Om in dit register ingeschreven te blijven worden de makelaars verplicht permanente educatie te volgen, zo zijn zij voortdurend op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in de markt. Behoudens onze eigen Statuten, Voorwaarden en Tuchtcollege zijn wij als VBO Makelaar tevens aangesloten bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC). Dit is een onafhankelijke organisatie opgericht door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, welke bij een eventuele klacht ingeschakeld kan worden.

## Beroepsaansprakelijkheid

Uiteraard heeft Van de Wiel Makelaardij B.V. een goede beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

## Koopovereenkomst

Bij een aan-/verkoop wordt gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Vereniging VBO Makelaar. Hierin wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

## Financiële Dienstverlening

U bent op zoek naar uw droomhuis. Om die droom waar te maken moet er veel worden geregeld. Ook op financieel gebied. Het kopen van een huis heeft namelijk grote financiële gevolgen. Een hypotheek is maatwerk en moet aansluiten op uw persoonlijke wensen en omstandigheden. Een goed advies is daarom van groot belang. Wij zijn een betrouwbare partner op het gebied van financiële planning.



Een goed uitgestippeld financieel plan biedt u enorme voordelen. Voor nu, maar zeker ook voor later. Vraag om een vrijblijvend gesprek.

## Notaris

Van de Wiel Makelaardij wordt op juridisch terrein, indien door haar gewenst, geadviseerd door "Prinsenhof Notariaat". In het belang van zowel koper als verkoper, o.a. op het gebied van waarborgsom, domiciliekeuze e.d. dient de keuze van de notaris bepaald te worden op het moment van overeenkomen. Het staat koper dan ook geheel vrij om bij het sluiten van de overeenkomst een notaris voor te dragen, die onderdeel van de overeenkomst zal worden. Indien koper geen notaris voordraagt bij het sluiten van de overeenkomst zal de notariële levering van dit aangeboden object geschieden ten overstaan van "Prinsenhof Notariaat", Markt 9, 4841 AA Prinsenbeek, tel 076-5434444. U kunt geheel vrijblijvend een offerte opvragen.

## Aankoopbegeleiding

U bent op zoek naar koopwoning? Meld u aan als woningzoekende met een zoekprofiel op onze website. U wordt opgenomen in ons zoekersbestand en u ontvangt per mail bericht wanneer wij een passende woning hebben gevonden.

## Taxatie

Heeft u een taxatierapport nodig voor hypothecaire geldlening, bij aan- of verkoop, successie, boedelscheiding, fiscaal? Laat ons u een aanbieding doen.

# UW VRAGEN OVER KOPEN EN VERKOPEN

**Het kopen of verkopen van een huis doet u niet iedere dag. Wij kunnen ons voorstellen dat u hierover veel vragen heeft. Een aantal hiervan hebben wij hieronder al beantwoord.**

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan gerust eens bij ons binnen. Wij nemen graag de tijd voor u.

## 1. Wanneer bent u in onderhandeling?

Het is niet zo dat wanneer u een bod doet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als verkoper een tegenbod doet.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen ook als er al over een bod wordt onderhandeld?

Dat mag. Een prijsonderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen gewoon door. Als er al een bod ligt en verkoper is in onderhandeling, dan zal de verkopende makelaar dat aan u meedelen, dit heet 'onder bod' zijn.

## 3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u een bod.

De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen. Als koper een makelaar inschakelt om zijn belangen te behartigen, dan dient hij zelf ook deze diensten af te rekenen.

## 5. Onderzoeksplicht van de koper?

Alvorens koper een bod uitbrengt moet koper onderzoek hebben verricht naar alle aspecten van de woning die van belang zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing. U moet hierbij denken aan het inwinnen van informatie bij gemeente, kadaster, uw financiële mogelijkheden.

## 6. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat is de prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, evt. overname roerende zaken), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte.

Na ondertekening door beide partijen, krijgt koper echter nog 3 dagen bedenktijd. Dit is bij wet geregeld. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

## 7. Bouwtechnische keuring?

Wij bieden u de mogelijkheid om voor eigen rekening een bouwtechnische keuring van de woning te laten uitvoeren. Met deze APK Vastgoedkeuring krijgt de koper nog meer zekerheid en u een (nog) betere prijs.

## 8. Zelf verkopen?

U kunt natuurlijk zelf een klein bordje in de tuin zetten met 'te koop'. Of een advertentie in de krant plaatsen. Maar

.. er komt heel wat kijken bij de verkoop van uw woning: denk aan taxaties, rondleidingen, juridische aspecten, onderhandelingen, koopaktes, notarissen. En dat makelaarsbord in de tuin. Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop van woningen en nemen u niet alleen een heleboel rompslomp uit handen, maar we zorgen er ook voor dat u de beste prijs krijgt voor uw woning. Natuurlijk kost dat geld, maar een goede makelaar zal zijn eigen courtage kunnen terugverdienen. En dat scheelt u een hoop zorg. Kom eens praten, een goed advies kost u niets, een afspraak ook niet.

## Van de Wiel Makelaardij B.V.

Wij leveren maatwerk omdat wij goed naar uw wensen luisteren. **Word ook een tevreden klant!**

Informatie

Kopen en verkopen

**Hebben  
wij  
een  
match?**



**Van de Wiel**  
MAKELAARS