



ZY staat te koop

Grimhuijsenhof 21 Ulvenhout

UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET GARAGE/BERGING, EIGEN OPRIT EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN, GELEGEN OP EEN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE LOCATIE IN HET PRACHTIGE DORP ULVENHOUT

centraal gelegen

2-o-1 kapwoning

Deze comfortabele en energiezuinige woning is gebouwd in 2016 en heeft o.a. een uitgebouwde woonkamer, luxe open keuken, 4 slaapkamers, moderne badkamer en een achtertuin op het noordoosten. Dit alles op een perceel van circa 180 m² eigen grond, in een rustige, doodlopende straat. De woning is gelegen midden 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. Kortom een hele fijne gezinswoning op een ideale locatie!





begane

grond

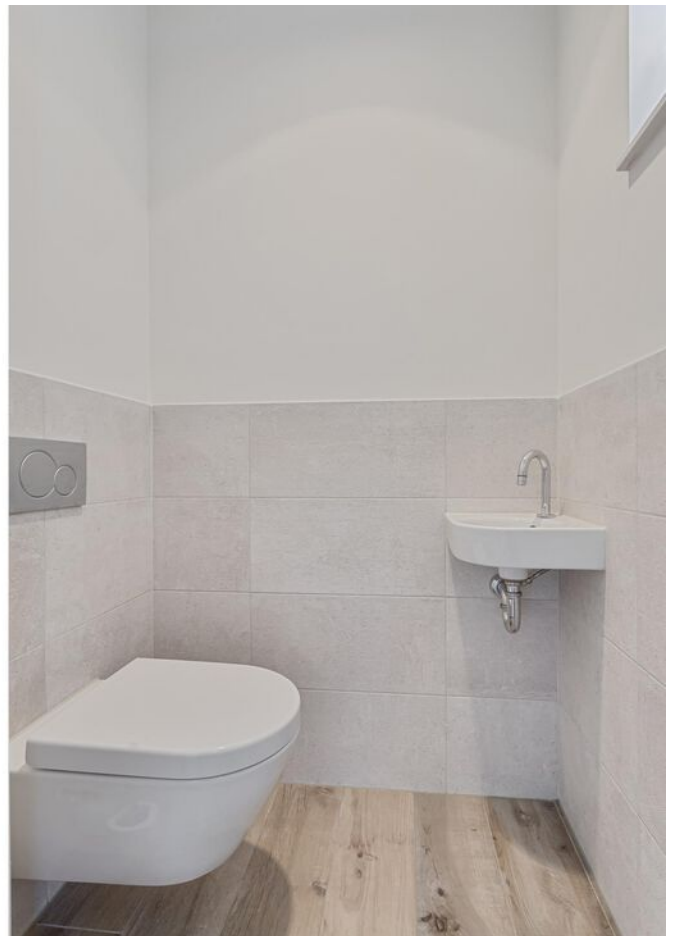
Zijentree.

Hal met trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een toegang tot de toiletruimte en de woonkamer met open keuken. De begane grond is afgewerkt met een keramische parketvloer met vloerverwarming en stucwerkwanden en -plafonds. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en toiletraam.

Aan de voorzijde gelegen open keuken (circa 3.70 x 3.70 m) voorzien van een moderne Schüller keukeninrichting in rechte opstelling met keramiek aanrechtblad, rvs spoelbak, afzuigkap, boven- en onderkasten, lades en inbouwapparatuur. De inbouwapparatuur bestaat uit een Atag 4-pits gaskookplaat en een Miele stoomoven, koelkast en vaatwasser.

De uitgebouwde, sfeervolle woonkamer (circa 4.15 / 5.20 x 6.60 / 3.95 m) heeft een vaste (trap)kast, een Bellfire gashaard en openslaande deuren naar de achtertuin. In de vaste kast bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming.

















eerste

verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerkwanden en -plafonds. De openslaande ramen zijn voorzien van horren.

Slaapkamer I (circa 3.00 x 4.70 m), gelegen aan de voorzijde, heeft een Frans balkon.

Slaapkamer II (circa x 3.00 / 2.55 x 4.50 m), is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer III (circa 2.50 x 2.95 m) is eveneens gelegen aan de achterzijde en heeft een extra zijraam. De gedeeltelijk betegelde badkamer (circa 2.15 x 3.10 m) is voorzien van een inloofdouche, grote wastafel met twee kranen, een wandcloset, badkamermeubel, handdoek designradiator, mechanische ventilatie en twee ramen voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.













tweede

verdieping

De trapopgang naar de tweede verdieping is afgesloten door middel van een glazen taatsdeur, waardoor het licht van de tweede dakkapel in de zolderslaapkamer valt.

De zolderslaapkamer (circa 4.15 x 7.65 m) is voorzien van een dakkapel met hor, een vaste kast met opstelplaats voor de cv-combiketel (Intergas 2016) en de mechanische ventilatiebox, een vaste kast met de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en praktische bergruimte achter de knieschotten.





tuin

De woning heeft een voor- en achtertuin.

De voortuin is aangelegd met een haag en sierbestrating.

Zonnige, privacy biedende achtertuin met buitenkraan, gelegen op het noordoosten (circa 7.7 x 9 m) en aangelegd met een terras van sierbestrating, een grindpad, hagen en borders met meerjarige beplanting. De achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en de garage/berging.

garage/berging

De verwarmde, aanpandige garage/berging (circa 3.15 x 5.85 m) heeft gestucte wanden, een stucwerkplafond met inbouwspots, dezelfde tegelvloer als de badkamer, een loopdeur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit. Deze ruimte is ook ideaal als extra kamer of voor werken/hobby aan huis.











parkeren

De oprit biedt parkeergelegenheid voor één auto en daarnaast is er voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat en in de directe omgeving. Er staan twee elektrische laadpalen in de straat.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 140 m²
Overige inpandige ruimte: circa 18 m²
Inhoud: circa 594 m³
Perceel: circa 180 m²



bijzonderheden

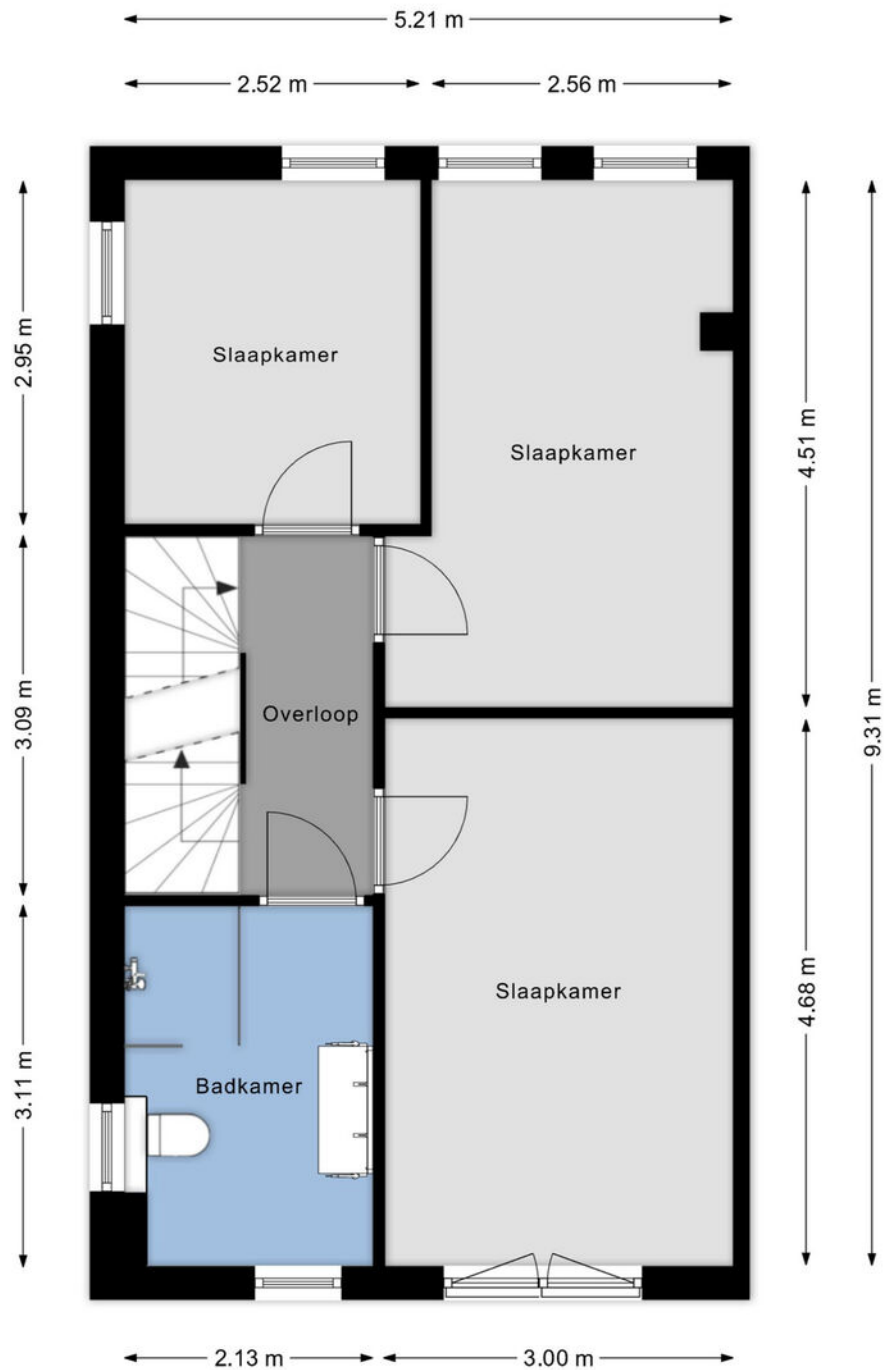
- Uitstekend onderhouden, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage/berging en eigen oprit in een kindvriendelijke, rustige straat;
- volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- openslaande ramen met vaste horren;
- strakke en moderne afwerking;
- begane grond voorzien van een keramische parketvloer met vloerverwarming;
- moderne, luxe keukeninrichting;
- eerste en tweede verdieping verwarmd middels radiatoren;
- 4 slaapkamers;
- multifunctionele, verwarmde, garage/berging;
- zonnige, privacy biedende achtertuin op het noordoosten.



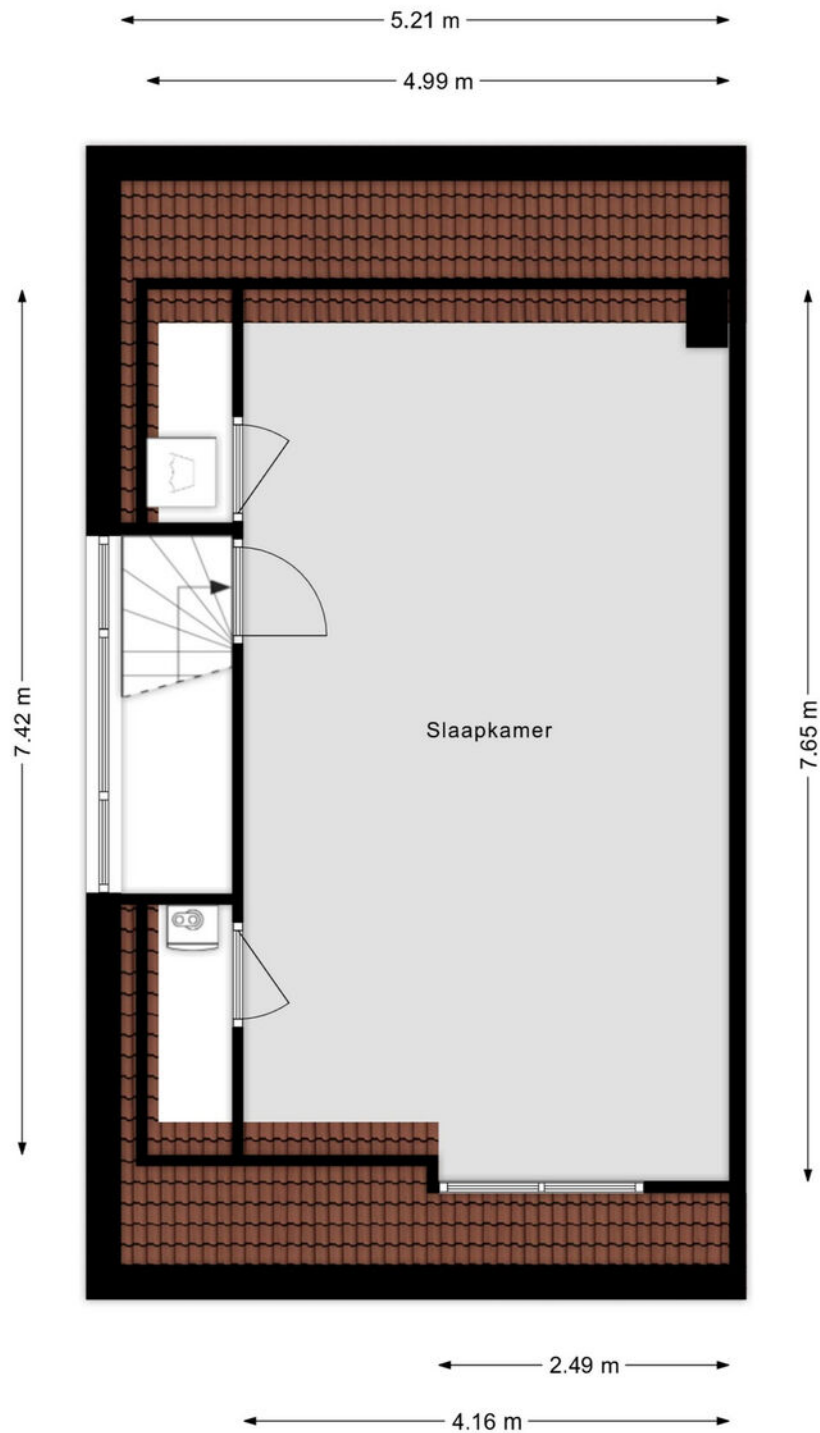
begane grond



eerste verdieping



tweete verdieping



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Hofnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie D Perceel 6056	kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 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 databankrecht.	

algemeen

- 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".





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

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084