



ULVENHOUT
Withof 5

Appartement
aan dorpsplein

**MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1990

Soort:
galerijflat

kamers:
2

Woonoppervlakte:
Ca. 78 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 3 m²

Externe bergruimte:
Ca. 4 m²



OMSCHRIJVING

Aan het dorpsplein van Ulvenhout gelegen 2-kamerappartement met balkon. Het appartement heeft een geweldige lichtinval door veel ramen aan de lange zijde van de woonkamer/keuken. Op de eerste woonlaag van een complex met diverse appartementen op de verdiepingen en winkels op de begane grond. U woont letterlijk boven de PLUS supermarkt en kijkt uit over het dorpsplein naar de Dorpstraat. Op de begane grond een private berging. Het complex is voorzien van een liftinstallatie en daarmee goed toegankelijk voor ouderen of mindervaliden.

Het complex is vanuit de bouw geïsoleerd en heeft betonnen vloeren. De ramen zijn voornamelijk van aluminium met toepassing van isolerende beglazing. Het hoekkozijn bij de keuken is van hout met toepassing van isolerende beglazing.

Je wordt als koper automatisch lid van de vereniging van eigenaren. Daarom is goed om te weten dat de vereniging van eigenaren inmiddels actief is. De servicekosten bedragen momenteel € 324,77 per maand inclusief kosten voor water. In de servicekosten zijn onder andere ook de volgende zaken begrepen: opstalverzekering, glasverzekering, schoonmaakkosten, reservering groot- en klein onderhoud, liftonderhoud, administratiekosten en de verenigingskosten. Er zijn plannen vanuit de VVE om het complex te verduurzamen.

Indeling:

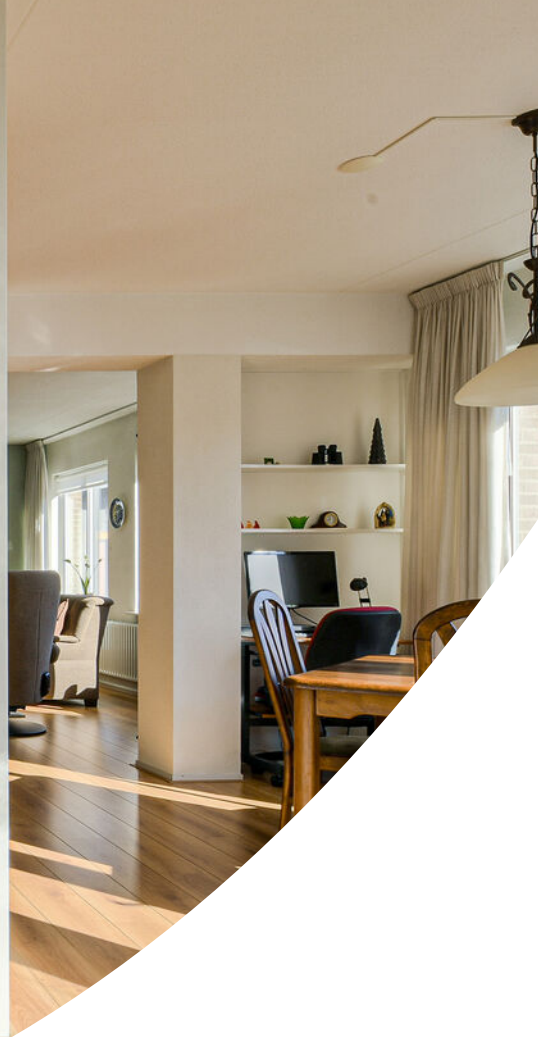
Begane grond: entree/hal met bellentableau en brievenbussen. Toegang tot de lift en het trappenhuis.

Eerste verdieping: hal met toegang tot het appartement; entree voorzien van een radiator, kast met plaats van de CV-ketel, meterkast; betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje; zeer ruime woonkamer met 5 grote ramen, in open verbinding met de ruimte waar een eettafel kan staan, ruimte om een werkplek te maken, toegang tot het balkon; open keuken met witte, hoek opgestelde inrichting voorzien van veel lades en kasten, ingebouwde inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, close-in boiler en 1 1/2 spoelbak; vanuit de entree is de grote slaapkamer bereikbaar waar een kamerhoge kastenwand is geplaatst, in de kast zowel leg-/als hangmogelijkheden; vanuit de slaapkamer is de volledig betegelde badkamer bereikbaar, in de badkamer een badmeubel met waskom en lades, boven het badmeubel een spiegelkast met verlichting en stopcontacten, ruime douche met stoeltje en thermostaatkraan, in de badkamer ook de aansluiting voor de wasmachine en een handdoekradiator.

Bijzonderheden:

- verwarming en warmwatervoorziening door middel van een Viessman combi-ketel (2021, eigendom);
- meterkast 5 groepen, 3 fase groep, aardlekschakelaar;
- mechanische ventilatie via een centraal systeem in het gebouw;
- sanitair en tegelwerk van toilet en badkamer is fris wit, de vloertegels van het toilet zijn geblokt (zwart/wit);
- de wanden zijn voorzien van spachtelputz;
- de plafonds zijn voorzien van spuitwerk;
- in het gehele appartement ligt een fraaie laminaatvloer;
- badkamer 2009;

Bent je op zoek naar een licht, ruim appartement in de kern van het gezellige dorp Ulvenhout, aan het dorpsplein bij de Kerk en boven de supermarkt, maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.























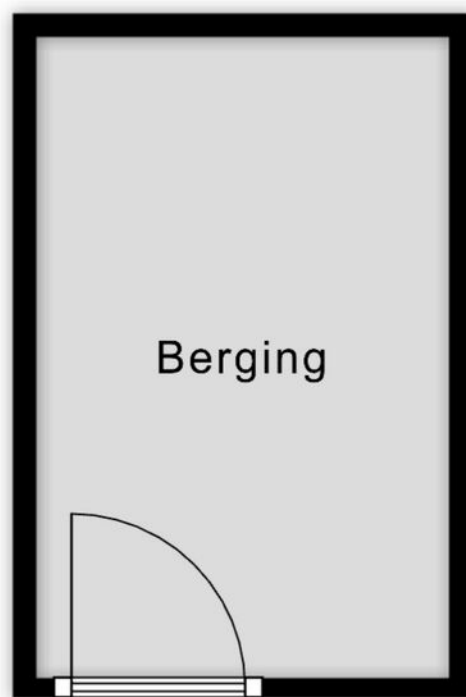
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

1.66 m



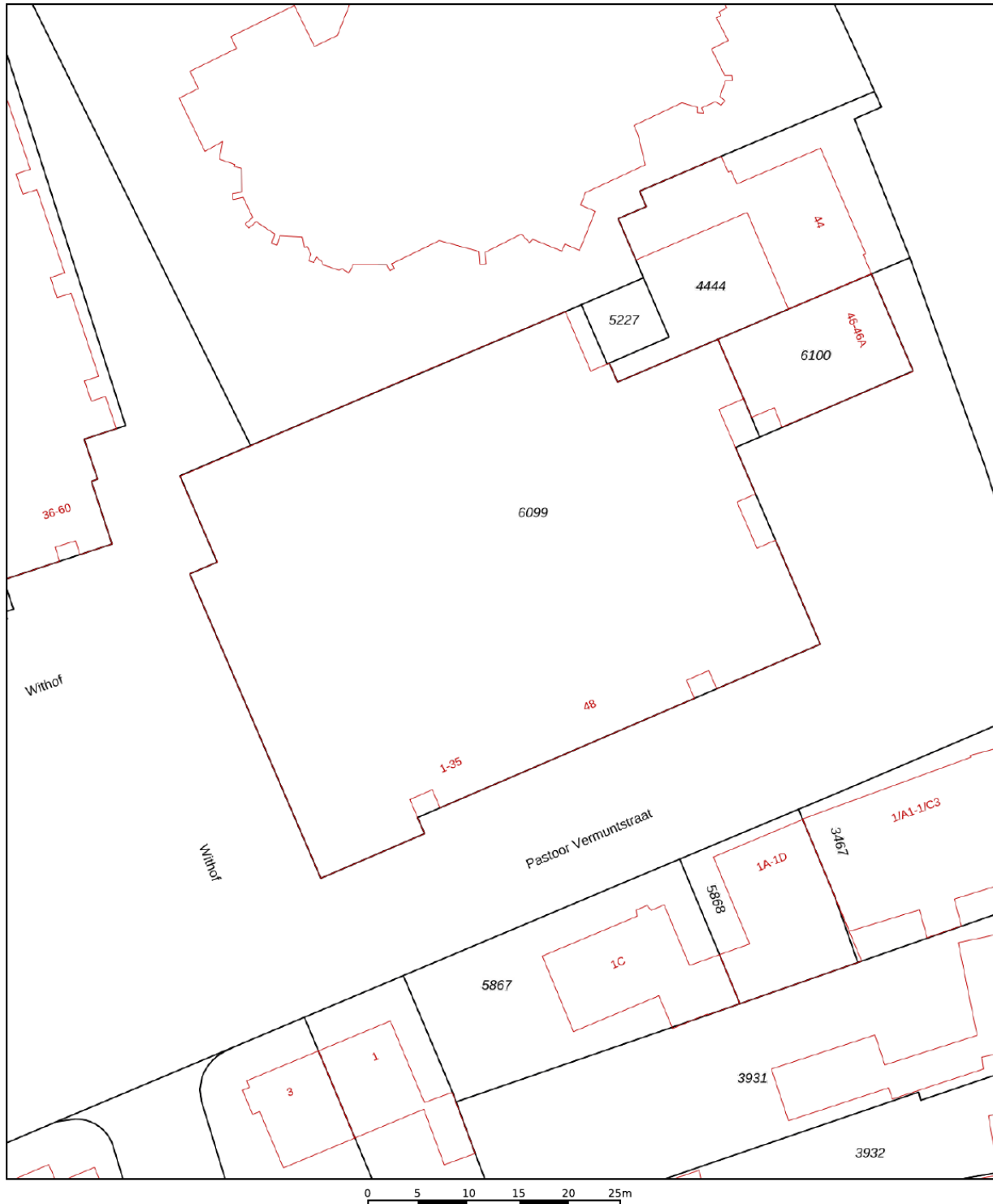
2.59 m


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

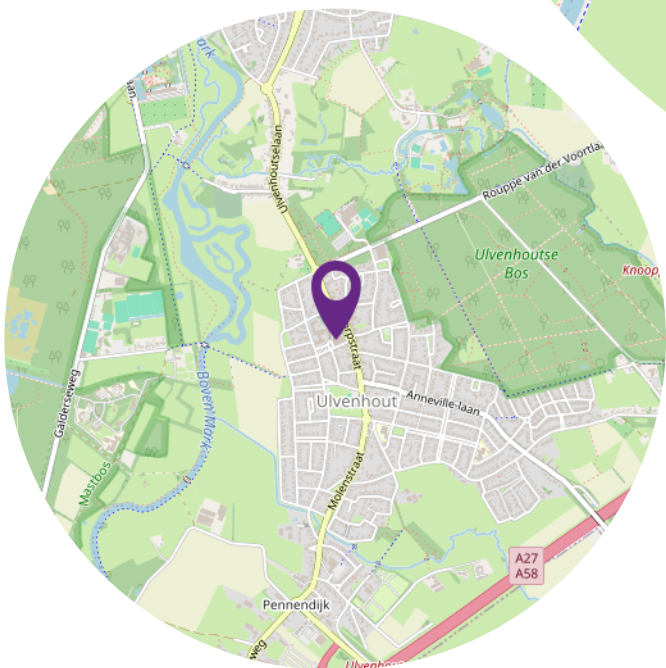
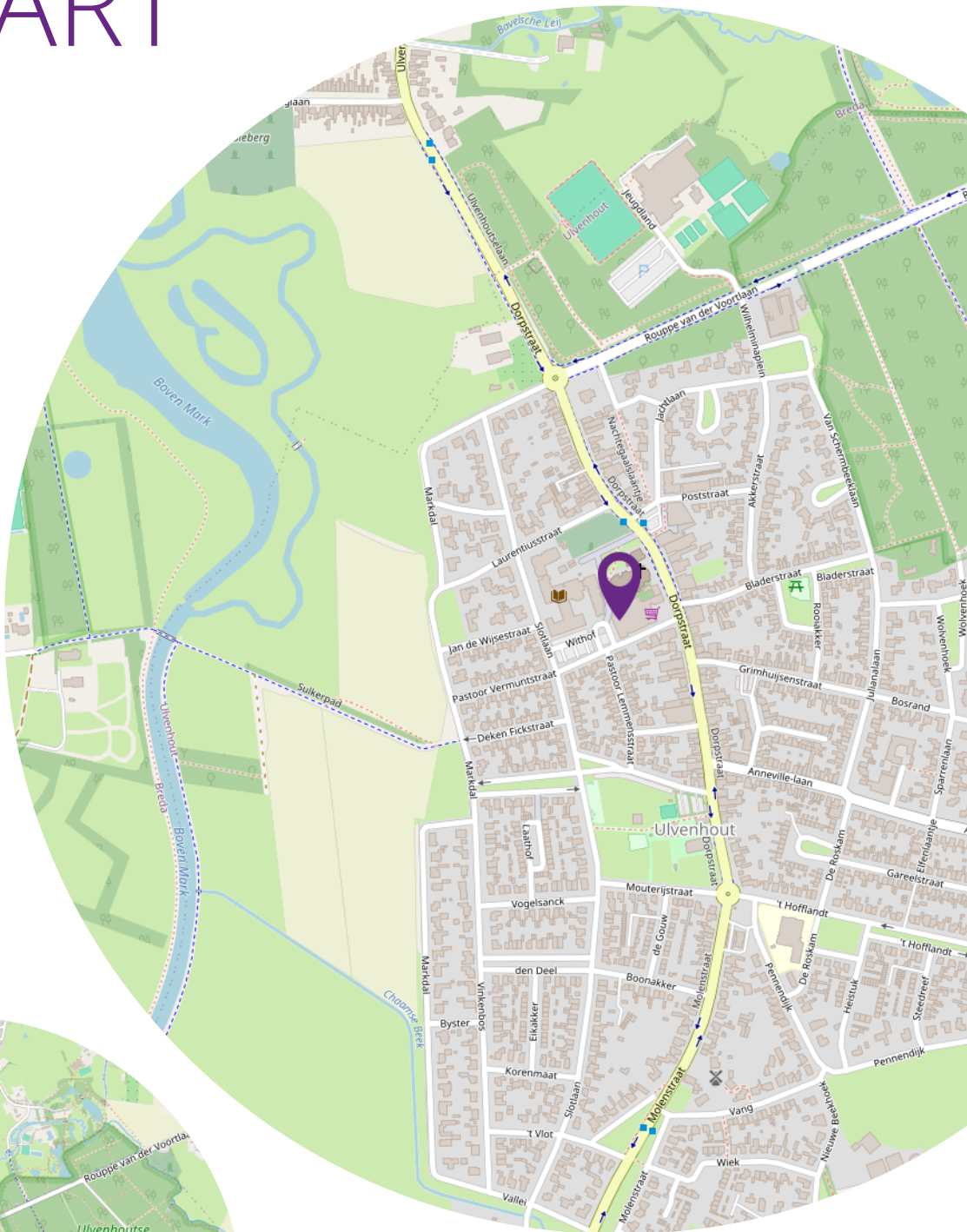


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie D Perceel 6099</p>	<p>kadaster</p> 
---------------------	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
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.

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Ulvenhout

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 15%

45 - 64: 32%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 36%



49%



51%



1,2 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl