



ZY staat te koop

Nieuwe Beekhoek 10 Ulvenhout

AAN DE RAND VAN DE DORPSKERN VAN ULVENHOUT LIGT DEZE GEHEEL GERENOVEERDE VRIJSTAANDE WONING MET GARAGE, OP EEN PRACHTIGE EN RUSTIGE LOCATIE MET VRIJ UITZICHT OVER DE LANDERIJEN EN HET BOS

prachtig gelegen

vrijstaande woning

De woning beschikt over een ruime hal met vide, een lichte L-vormige living met uitzicht over de landerijen, eetkeuken en een werk-/studeerkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich een complete badkamer, drie ruime slaapkamers en een wasruimte. De tweede verdieping, te bereiken via een afgesloten trapopgang, biedt een ruime zolder opgesplitst in een slaapkamer en studeerkamer. Daarnaast is er een voor-, zij- en achtertuin. Dit alles op een perceel van circa 498 m² eigen grond.

Het oorspronkelijk bouwjaar van de woning is 1977. In 2020 is de woning geheel gerenoveerd en gemoderniseerd, waaronder nieuwe gas-, elektra- en waterleidingen, nieuwe kozijnen, buitendeuren, wanden, plafonds, vloeren en een nieuwe toilet en badkamer. Ook de tuin is in 2021 opnieuw aangelegd.

De woning is gelegen op de hoek van de Nieuwe Beekhoek/Wiek, in het groen, tegenover een bos en weilanden en nabij alle dagelijkse voorzieningen. De supermarkt, de basisscholen en de gezellige dorpskern zijn op loopafstand gelegen. Het Markdal, Ulvenhoutse bos, de Strijbeekse bossen, Mastbos, diverse sportverenigingen en ook de sfeervolle Ginnekenmarkt en het bruisende centrum van Breda bevinden zich op fietsafstand. Ook ten opzichte van het wegennet is Ulvenhout heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58) Antwerpen/Rotterdam (A16) en A27 richting Utrecht.







begane

grond

Overdekte entree.

Ruime, lichte hal met uitgebreide meterkast, garderobe, opmaat gemaakte kastruimte en een fraaie open trapopgang met bordes en vide naar de eerste verdieping. De hal biedt toegang tot de living, een werk-/studeerkamer en de toiletruimte.

Dubbele glazen deuren met raamverdeling bieden toegang tot de lichte en sfeervolle, L-vormige living (circa 6.45/3.95 m x 8.00/3.80m). De living is voorzien van een strak gestucte schouw met gashaard (Dru Lugo), een opmaat gemaakt t.v.-meubel, openslaande deuren naar de tuin en openslaande deuren met raamverdeling naar de keuken. De living biedt aan de voor- en zijkant een prachtig uitzicht over de landerijen en het bos.

De keuken (circa 3.80 x 3.00 m) heeft een rechte keukeninrichting met natuurstenen werkblad, diverse onder -en bovenkasten, een rvs spoelbak, close-in boiler (Itho 2021), rvs geïntegreerde afzuigkap (Atag), koelkast (Atag), 4-pits gaskookplaat (Atag), rvs combi-oven (Siemens) en een vaatwasser (Atag). Tevens bevindt zich in de keuken nog een apart meubel voor extra werk- en bergruimte. Via een glazen pui met loopdeur is de zonnige achtertuin bereikbaar.

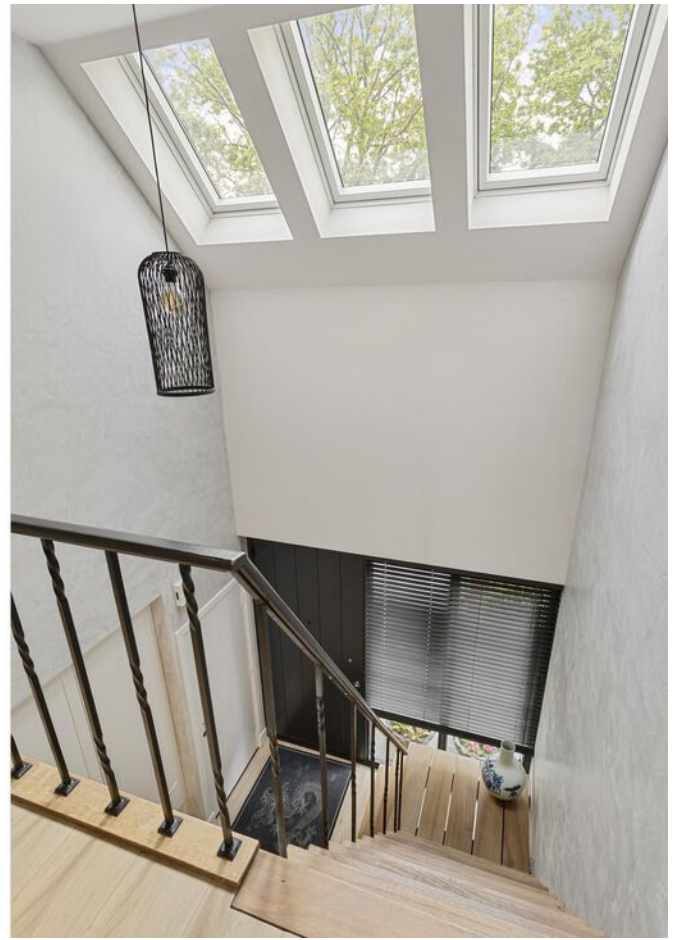
De werk-/studeerkamer (circa 3.30 x 3.95 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is middels een deur met glas vanuit de hal bereikbaar.

Moderne en zeer ruime, gedeeltelijk betegelde, toiletruimte met wandcloset, fonteintje, radiator en toiletraam.

De begane grond is, met uitzondering van de toiletruimte, afgewerkt met een Quickstep PVC klikvloer, stucwerk wanden (waaronder Pandomo stuc) en stucwerk plafonds met inbouwspots.

Onder het hele huis loopt een toegankelijke kruipruimte.



















eerste

verdieping

De overloop en slaapkamers hebben dezelfde kleurafwerking als de begane grond .

Vanuit de ruime overloop met vide toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een was-/cv ruimte en een afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer II (circa 3.95 x 3.90 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een Velux dakraam en zijraam.

Slaapkamer III (circa 3.85 x 3.20 m) eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van een Velux dakraam en zijraam;

Slaapkamer IV (circa 3.95 x 3.10 m), gelegen aan de achterzijde van de woning, is ook voorzien van een Velux dakraam en zijraam en kijkt uit op de molen van Ulvenhout.

Luxe, riante, gedeeltelijk betegelde badkamer (circa 3.85 x 3.60/2.60 m) voorzien van twee verlichte nissen, inbouwspots, bluetooth plafondspeakers, elektrische vloerverwarming, een wandcloset, vrijstaand ligbad, wastafelmeubel, verwarmde spiegel, inbouwkast, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

In de geïsoleerde was-/c.v.-ruimte met Velux dakraam bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, de opstelplaats van de Nefit c.v.-combiketel en een vaste kast.













tweede

verdieping

Middels een afgesloten vaste trap toegang tot de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer, bestaande uit twee compartimenten onder de schuine kap. Deze ruimte is momenteel in gebruik als extra slaapkamer en studeerkamer, afgewerkt met vloerbedekking en voorzien van radiatoren. Het voorste gedeelte heeft twee grote Velux dakramen en kijken ook uit op de molen. Deel twee heeft een klein gevelraam.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 168,80 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 4,80 m²
Externe bergruimte: circa 29,95 m²
Inhoud: circa 628,90 m³
Perceel: circa 498 m²







tuin

De woning staat gunstig op het perceel met een prachtig, nieuw aangelegde voor-, zij- en achtertuin en een eigen oprit rechts van de woning.

De voortuin is o.a. aangelegd met een haag, gazon, diverse borders met meerjarige beplanting, sierbestrating, een grindpad naar de achterom en heeft verlichting, een buitenkraan en buitenstopcontacten

Zonnige achtertuin (circa 10 x 16 m), gelegen op het westen, met een fraai uitzicht op de molen van Ulvenhout en o.a. voorzien van twee terrassen, diverse hagen, gazon, borders met meerjarige beplanting, een pergola, waterkraan en ook een kraan voor de grondwaterpomp, fontein, diverse elektriciteitspunten, buitenverlichting met sensor, 2 spots (down lights) en infra voor het eventueel plaatsen van een jacuzzi. De achter- en zijtuin zijn omheind middels een hekwerk met klimop. Vanuit de achtertuin toegang tot de garage en ook via de oprit vanuit de voortuin.







oprit

garage/berging

Royale betegelde oprit met afgesloten dubbele houten poort naar de vrijstaande garage.

De garage met pannen gedekt zadeldak (circa 3.65 x 8.20 m) is opgesplitst in een garage deel en een berging en is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur, een loopdeur naar de tuin, een extra groepenkast met krachtstroom, verwarming, een uitstortgootsteen, bergvliering, een toegangsdeur naar de berging en een grondwaterpomp.

parkeren

Naast de eigen oprit is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat en in de directe omgeving.





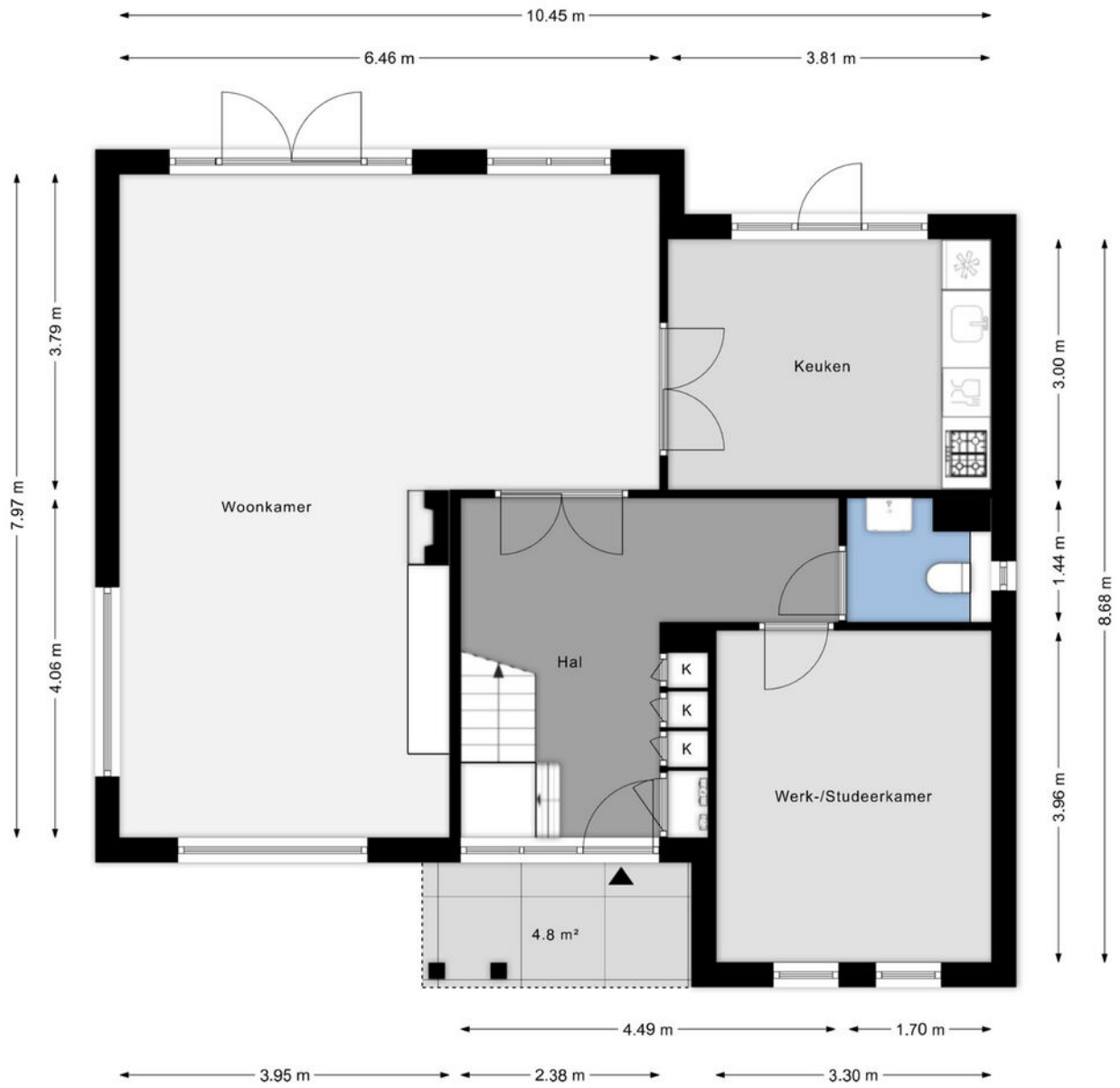


bijzonderheden

- vrijstaand woonhuis met garage/berging en eigen oprit;
- gelegen in het groen, op een prachtige en rustige locatie met vrij uitzicht en nabij alle voorzieningen;
- oorspronkelijk bouwjaar 1977, in 2020 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd;
- houten kozijnen en kunststof Velux dakramen met isolerende beglazing (HR++);
- alle Velux dakramen hebben zonwering, m.u.v. de hal;
- dak-, gevel- en vloerisolatie;
- betonnen begane grond- en 1e verdiepingsvloer, geïsoleerde houten 2e verdiepingsvloer;
- grotendeels stucwerkwanden (incl. Pandomo stucwanden), stucwerkplafonds en Quickstep PVC klikvloeren;
- toegankelijke en droge kruipruimte;
- cv-combiketel Nefit Trendline HRC30 CW5 II uit 2020;
- energielabel B;
- studeer-/werkkamer op de begane grond;
- riante living van circa 40 m²;
- 3 ruime slaapkamers en een 4e kamer op zolder;
- luxe, royale en complete badkamer;
- mooi aangelegde tuin met 2 terrassen, fontein en grondwaterpomp;
- kortom: een heerlijke, instapklare gezinswoning op een gewilde en ideale locatie!



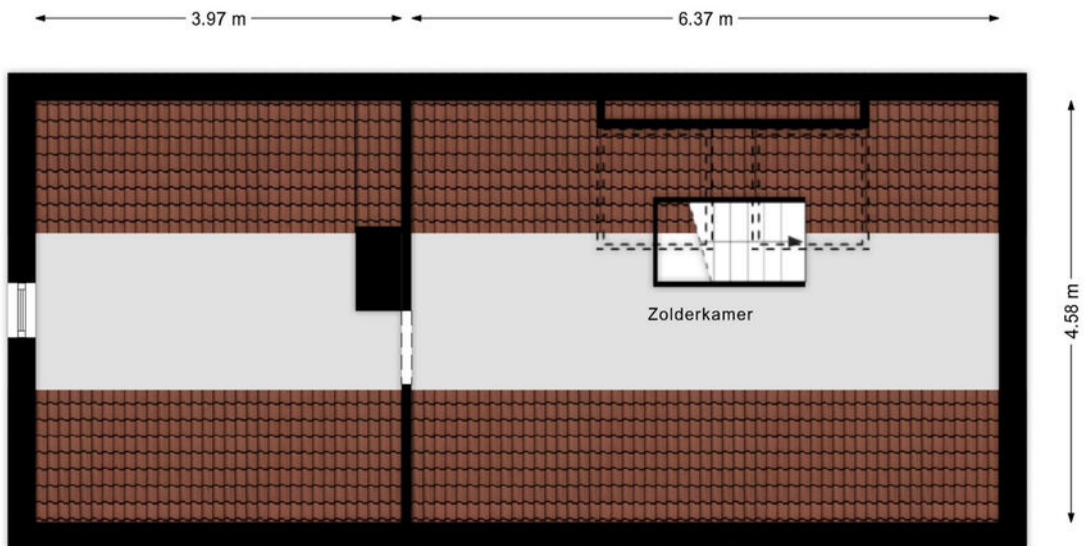
begane grond



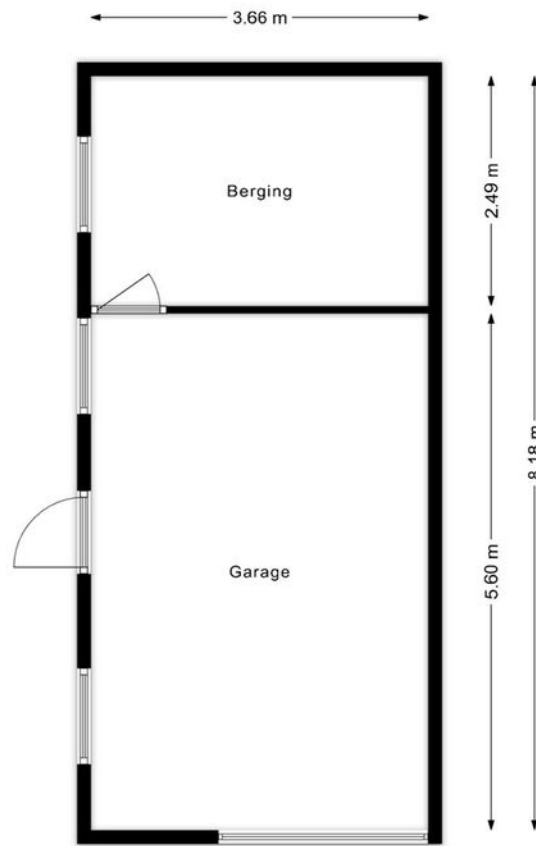
eerste verdieping



tweede verdieping



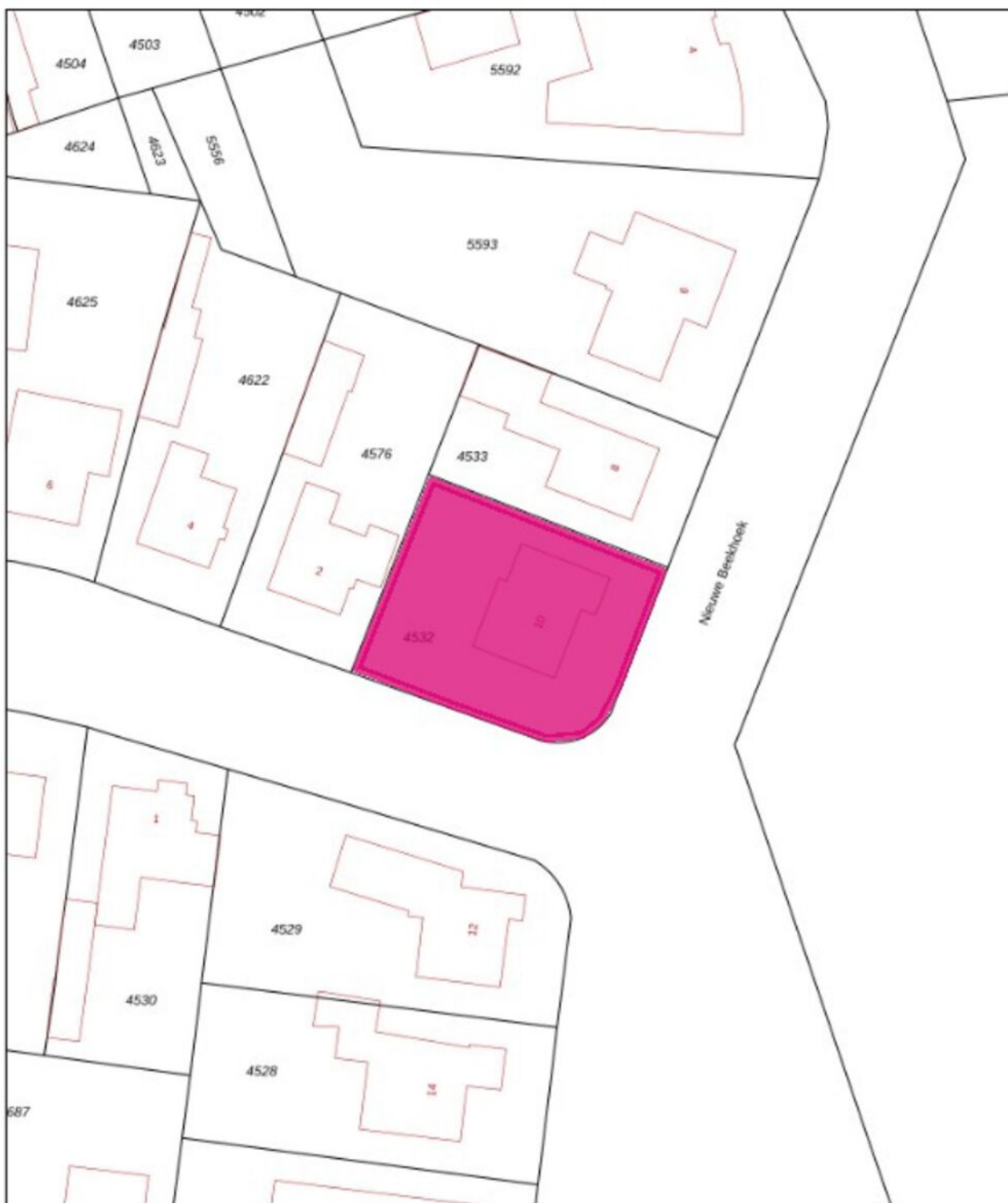
garage/berging








kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie D Perceel 4532	
12345	Perceelnummer			
12345	Mutatienummer			
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 24 juni 2025
De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers

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

algemeen

- De ouderdoms- en asbestclausule zijn van toepassing, aangezien het registergoed ruim 49 jaar oud is.

- 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