



ZY staat te koop

Vossendreef 21 Ulvenhout

GESCHAKELDE SEMI-BUNGALOW MET INPANDIGE GARAGE EN EIGEN OPRIT, GELEGEN OP EEN GEWILDE LOCATIE NABIJ DE GEZELLIGE DORPSKERN VAN ULVENHOUT (GEMEENTE BREDA) EN OP LOOPAFSTAND VAN HET ULVENHOUTSE BOS

centraal gelegen

semi-bungalow

Deze mooi gelegen, geschakelde semi-bungalow heeft op de begane grond o.a. een royale living (circa 58 m²) met semi-open keuken, separaat toilet, slaapkamer, badkamer, inpandige garage en bijkeuken, op de eerste verdieping een ruime tweede slaapkamer en badkamer en een privacy biedende achtertuin op het noordwesten. Dit alles gelegen op een perceel van circa 286 m² eigen grond.

De woning bevindt zich in de wijk "Kraaijenberg" in een rustige straat en op korte afstand van de voorzieningen zoals diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, exclusieve winkels, sociaal cultureel centrum De Pekhoeve en diverse horecagelegenheden. Het bruisende centrum van Breda, het prachtige Markdal, diverse sportverenigingen, de Ginnekenmarkt en Oranje Zuid zijn op fietsafstand bereikbaar. 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 de A27 richting Utrecht.





begane

grond

Royale hal met leistenen vloer, meterkast en open trapopgang naar eerste verdieping.

De hal biedt toegang tot een toiletruimte en middels een glazen deur met vlakverdeling toegang tot de living.

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fonteintje, radiator, toiletraam en mechanische ventilatie.

Zeer royale living (circa 4.70/3.90 x 13.25 m) met leistenen vloer, schouw met gashaard en openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

De semi-open keuken (circa 4.30 x 3.00 m) met lichtstraat, leistenen vloer en design radiator is uitgerust met een L-vormige inrichting bestaande uit o.a. een rvs afzuigkap (Atag), 4-pits gaskookplaat (Atag), koelkast, rvs spoelbak, vaatwasser, diverse onder- en bovenkasten en een apothekerskast. Vanuit de keuken een deur naar een tussenportaal.

Het tussenportaal is eveneens afgewerkt met een leistenen vloer en biedt toegang tot slaapkamer I en de garage.

De slaapkamer I (circa 4.60 x 3.50 m) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot de badkamer I.

Geheel betegelde badkamer (circa 2.35/2.90 x 2.90 m) met ligbad, wandcloset, douchecabine, designradiator, lichtkoepel en een wastafelmeubel met twee wastafels, drie onderkasten, een wandkast, grote spiegel en inbouwspots.







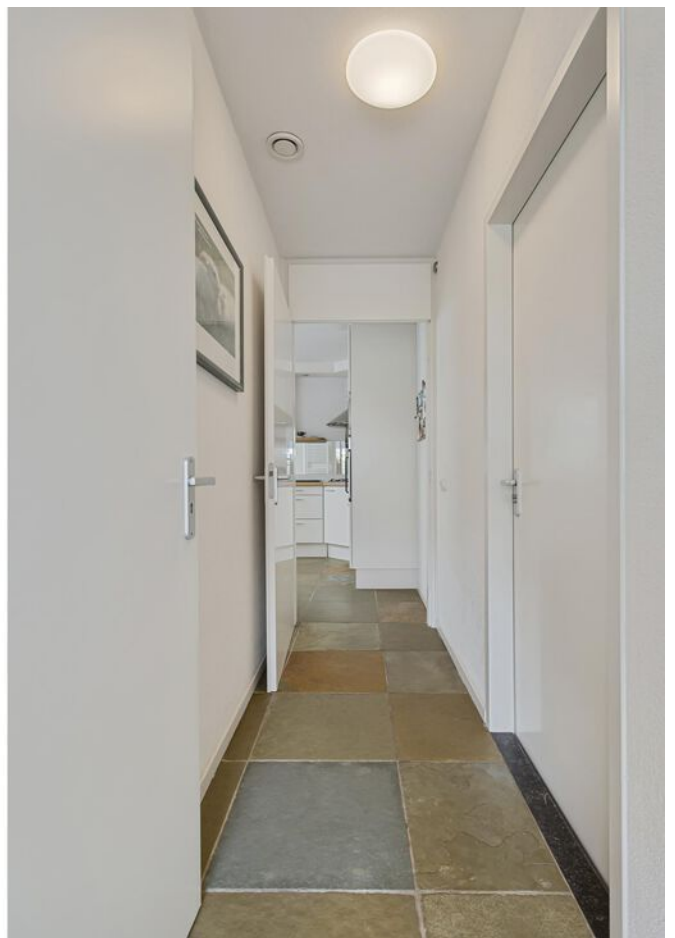
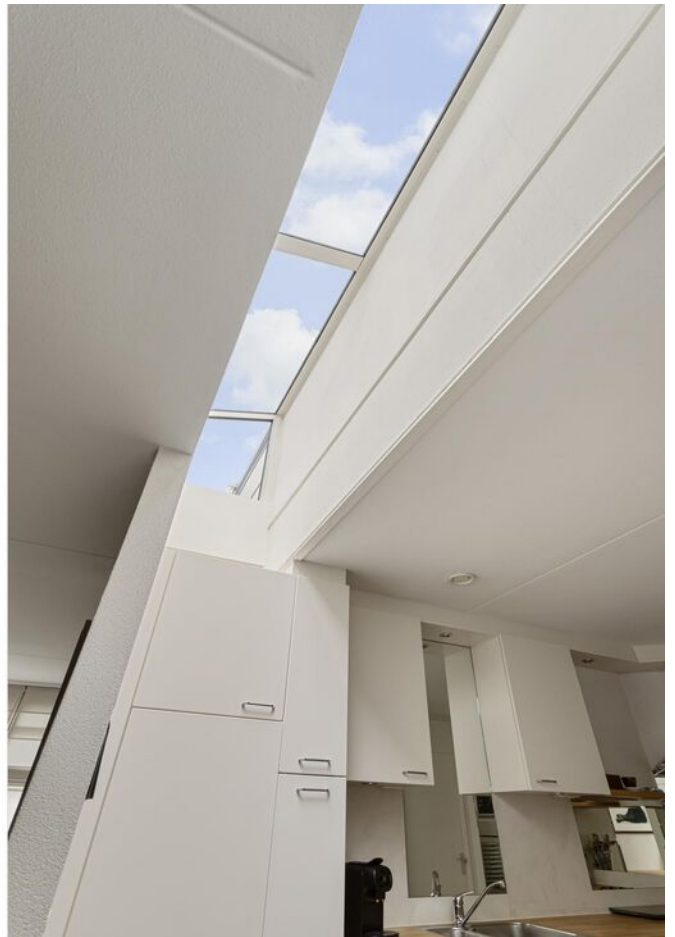






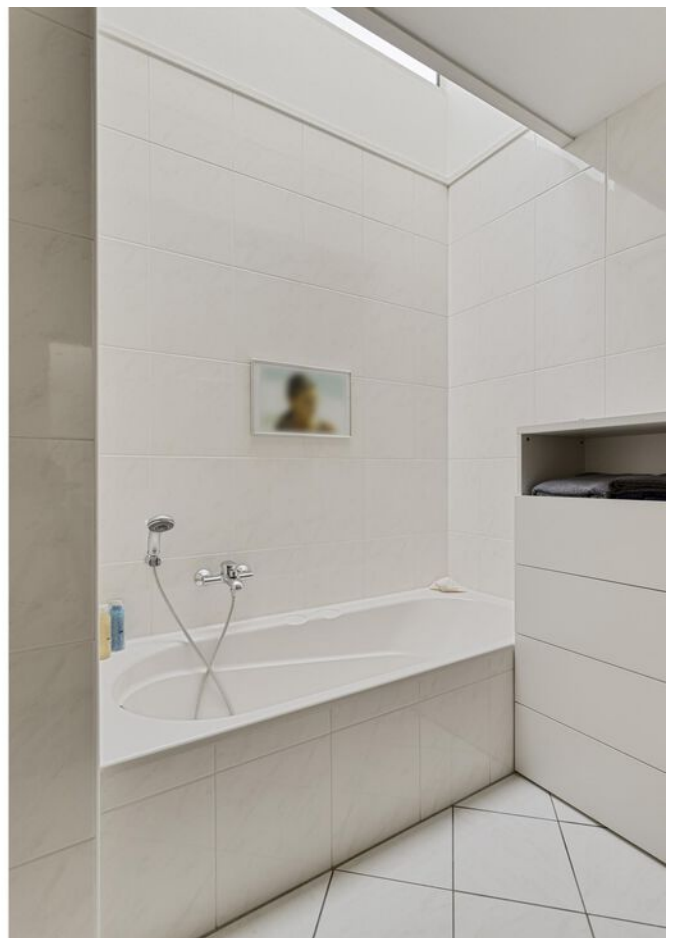












eerste

verdieping

Overloop met vide en vaste kast, met daarin de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas 2026) en de box van de mechanische ventilatie. De overloop biedt toegang tot de tweede slaapkamer. Beide zijn afgewerkt met vloerbedekking.

Slaapkamer II (circa 6.70/4.95 x 5.90 m) biedt de mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer.

Vanuit de slaapkamer is de tweede badkamer bereikbaar.

De geheel betegelde badkamer II (circa 1.55 x 2.75 m), is voorzien van een douchecabine, wastafel, radiator en raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.









garage

bijkeuken

De inpandige garage (circa 2.85 x 7.65 m) bereikbaar vanuit het tussenportaal, de oprit en de bijkeuken, heeft een automatisch bedienbare sectionale garagedeur (Horman), een tegelvloer, radiator en een uitstort gootsteen. Hier bevindt zich tevens de verdeler van de vloerverwarming.

Aansluitend aan de garage een praktische, gedeeltelijke betegelde bijkeuken (circa 1.90 x 2.05 m). Deze is voorzien van aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een loopdeur naar de achtertuin.





tuin

berging

De voortuin is aangelegd met sierbestrating, kiezels en borders met meerjarige beplanting. Aan de voorgevel van de woning bevindt zich een zonneschermbord.

Privacy biedende achtertuin (circa 7,3 x 11,6 m) gelegen op het noordwesten, grotendeels bestraat en voorzien van een vijver, enkele borders met meerjarige beplanting, een buitenkraan en een houten berging (circa 5 m²).

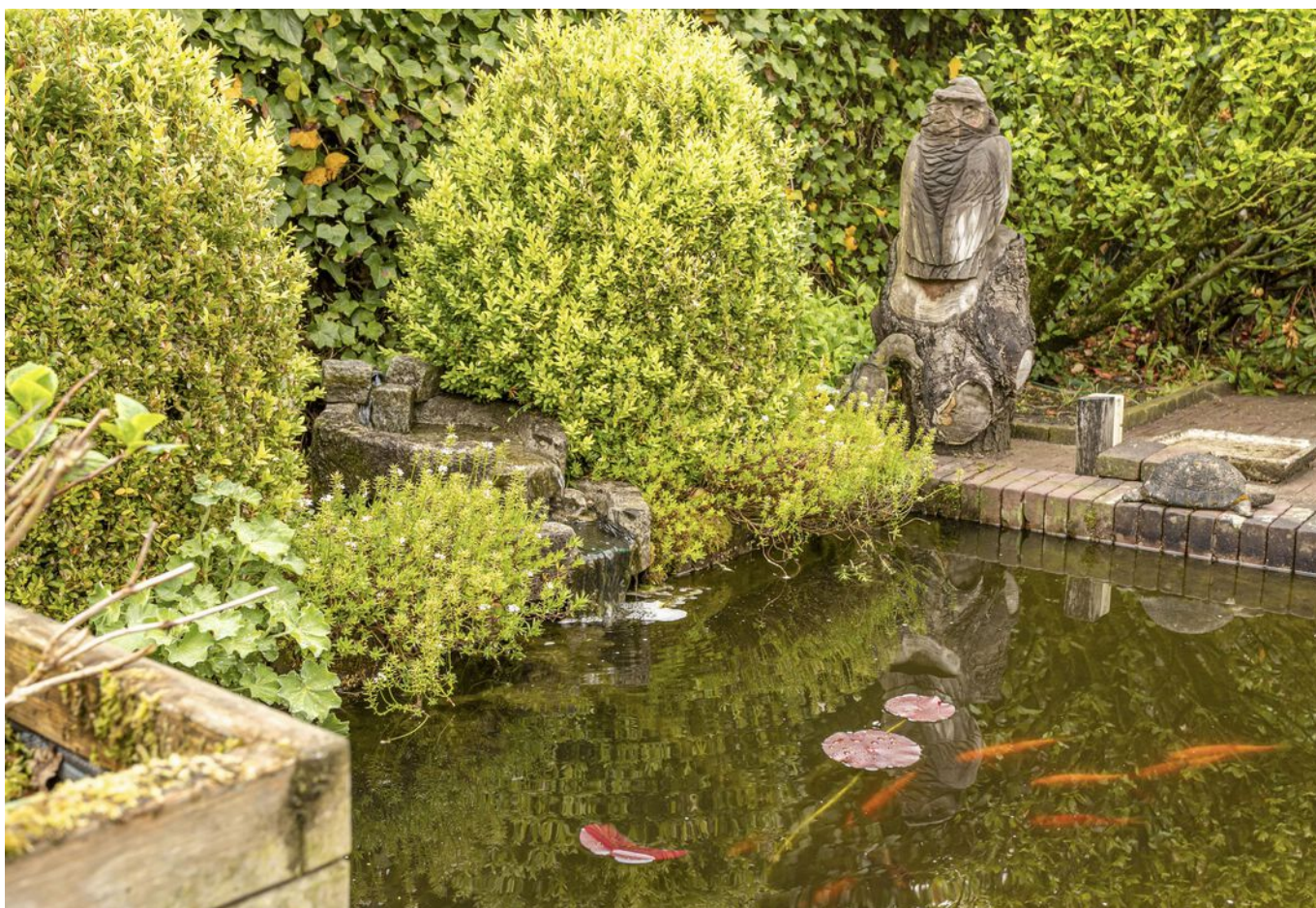
parkeren

Parkeergelegenheid voor 1 auto op eigen oprit en in de inpandige garage, daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat en in de directe omgeving.













bijzonderheden

- mooi gelegen semi-bungalow met inpandige garage en eigen oprit;
- privacy biedende tuin op het noordwesten;
- bouwjaar 1999;
- leistenen vloer in hal, living, keuken en bijkeuken;
- grotendeels spachtelputz wandafwerking;
- ruime living en semi-open keuken;
- slaap- en badkamer op de begane grond;
- tweede slaap- en badkamer op de eerste verdieping;
- eventuele derde slaapkamer mogelijk;
- centrumvoorzieningen op loop-/fietsafstand;
- vloer-, muur- en dakisolatie;
- houten kozijnen met dubbelglas;
- centraal afzuigstelsel;
- extra brede deuren, geschikt voor rolstoelgebruik;
- zonwering aan de voorzijde van de woning;
- ideale woning voor wie levensloopbestendig wil gaan wonen!



maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 160 m²

Overige inpandige ruimte: circa 26 m²

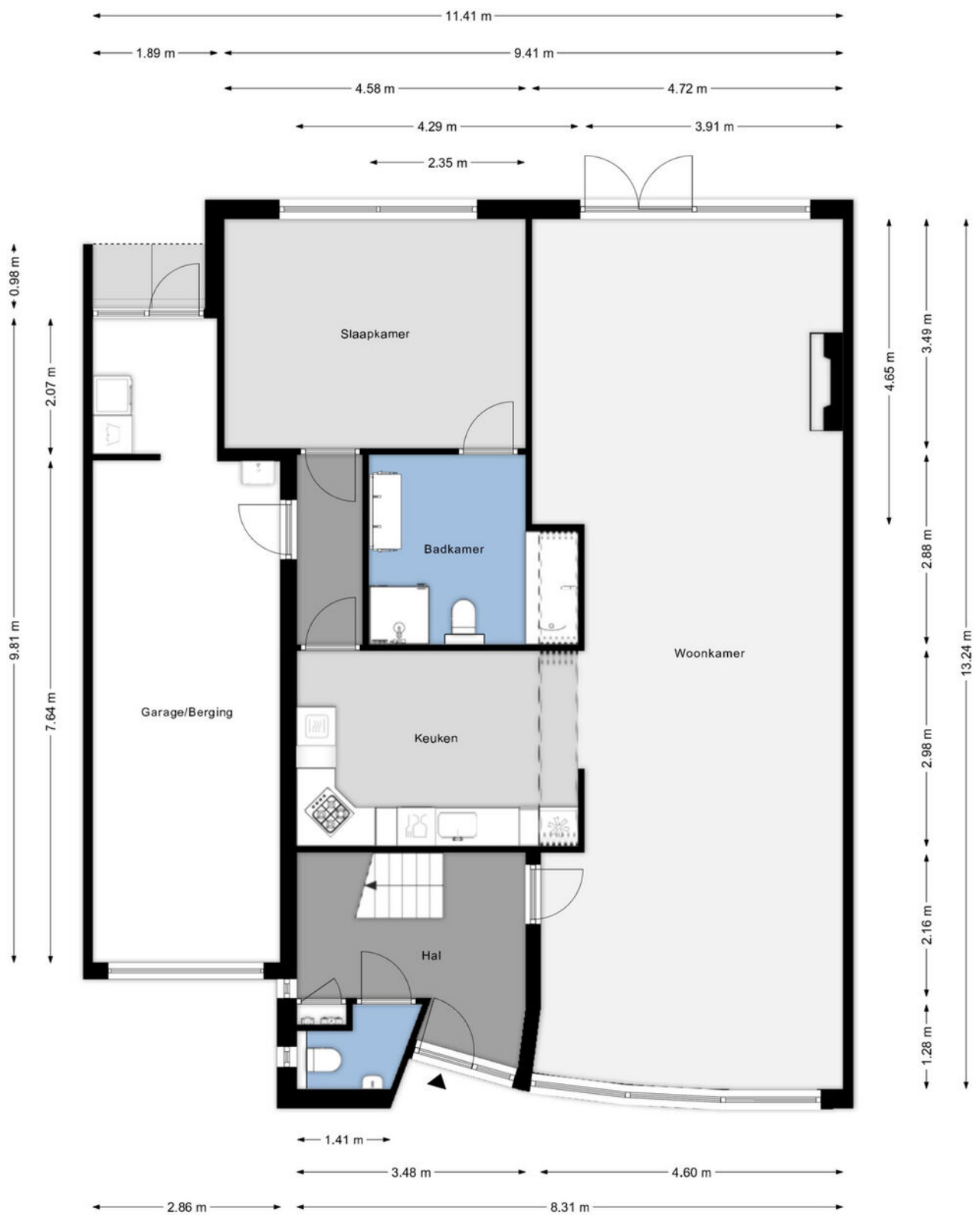
Externe bergruimte: circa 5 m²

Inhoud: circa 688 m³

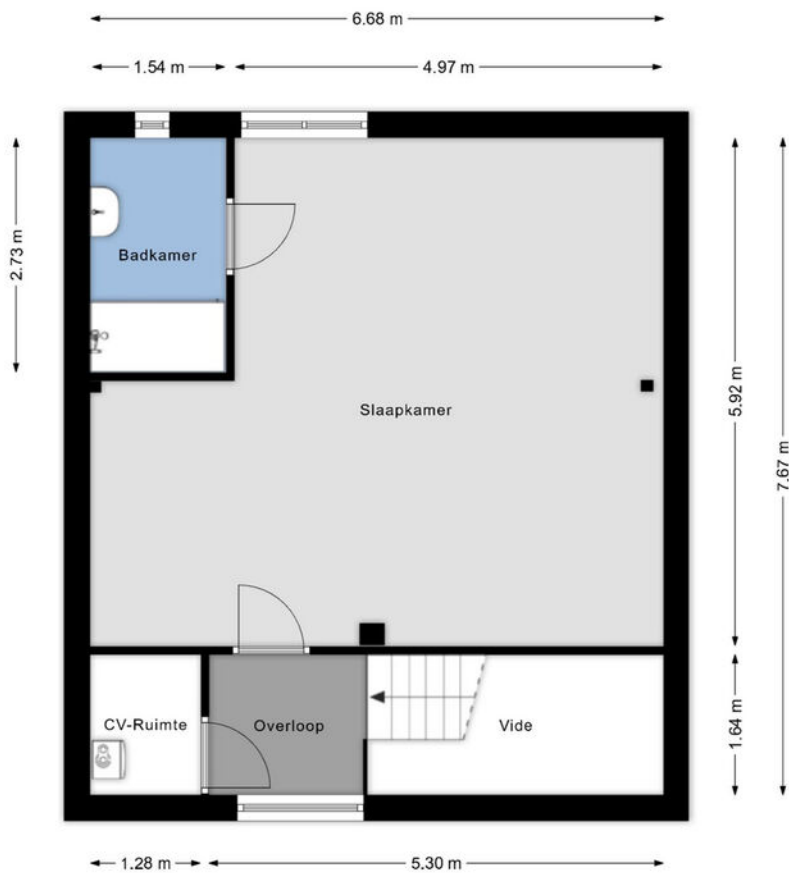
Perceel circa 286 m²



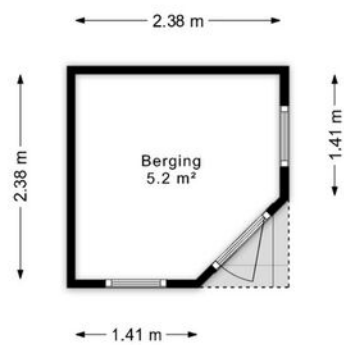
begane grond



eerste verdieping



berging



kadastrale kaart



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 27 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt een niet zelf-bewoningsclausule opgenomen.
- 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”.



Aantekeningen





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

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

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