

TE KOOP



Vraagprijs € 675.000,- k.k.

GROENKAZERNE 54 ULVENHOUT





INHOUD

- Kenmerken
- Omschrijving en foto's
- Plattegronden
- Wonen in Ulvenhout
- Lijst van Zaken
- Extra toelichting over het kopen van een huis
- KIN Makelaars

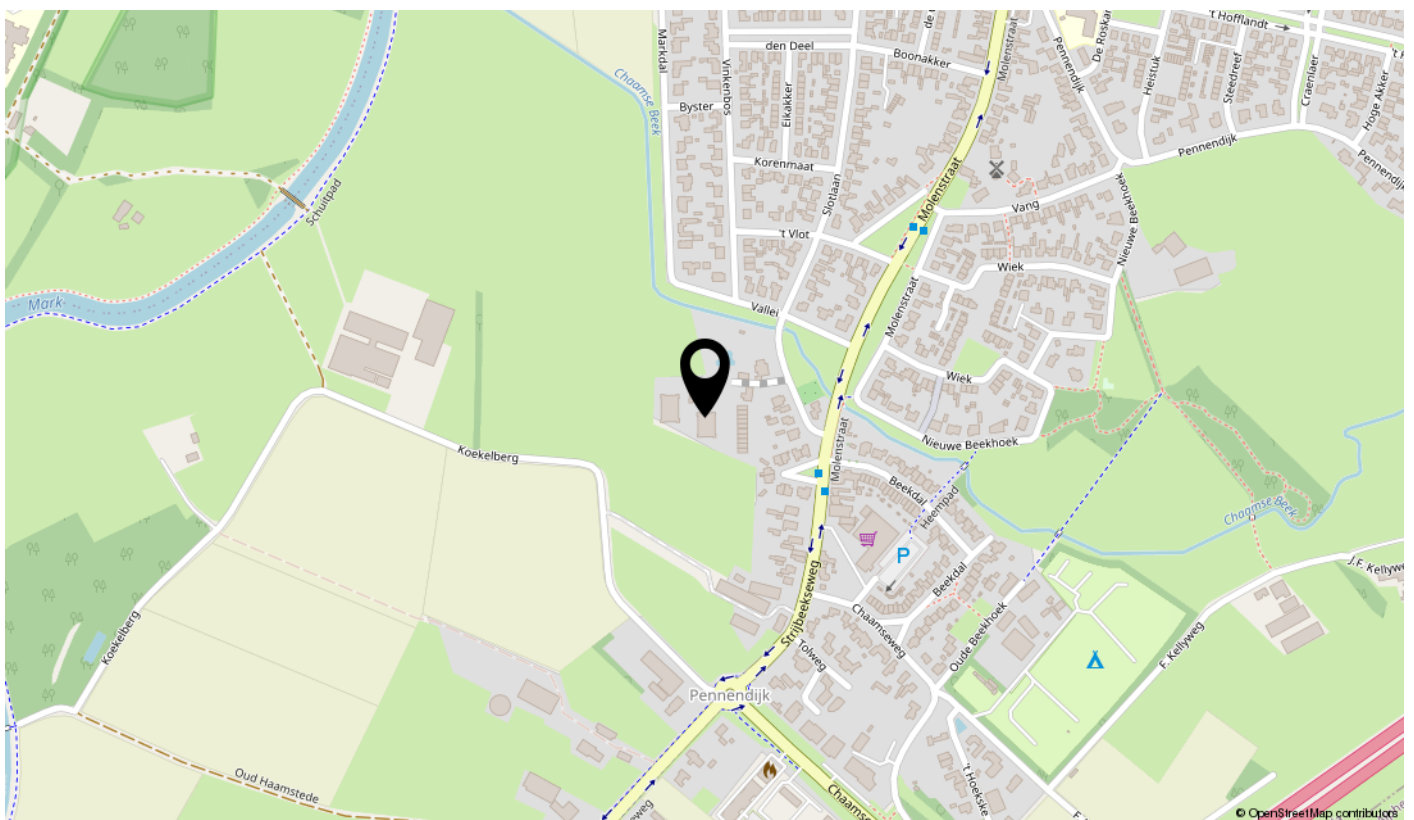
WELKOM!

Heb je vragen over Groenkazerne 54?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Groenkazerne 54
Plaats	Ulvenhout
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2024
Inhoud	341 m ³
Woonoppervlakte	90 m ²
Terras	44 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warmwater	elektrische boiler eigendom
Isolatie	volledig geïsoleerd



GROENKAZERNE 54, ULVENHOUT

WONEN IN EEN NIEUW, DUURZAAM 3-KAMER APPARTEMENT
UITZICHT OVER HET MARKDAL
PARKEERPLAATS EN BERGING IN ONDERGRONDSE PARKEERKELDER
ENERGIELABEL A+++
TERRAS VAN 44M2





BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op de begane grond, daardoor zeer ruime buitenruimte;
- Het appartement is voorzien van pvc vloeren, keuken inrichting, badkamer en toiletruimte;
- Het appartement is gasloos en optimaal geïsoleerd;
- Het appartement is voorzien van mechanische ventilatie met warmte terug win systeem en 6x zonnepanelen voor eigen gebruik;
- Eigen berging en parkeerplaats in de parkeerkelder (voorzieningen voor een eventuele eigen laadpaal zijn aangelegd);
- Energielabel A+++.



ALGEMEEN



Dit in 2024-2025 gebouwde compleet afgewerkte appartement is gelegen op de begane grond in het prachtige en gewilde nieuwbouwcomplex "Groenkazerne" aan het Markdal in Ulvenhout. Het appartement beschikt o.a. over een complete inbouwkeuken, moderne badkamer, 2 slaapkamers, ruim terras, eigen parkeerplaats en berging in de onder het complex gesitueerde parkeerkelder. Aan de Groenkazerne woont u in een prachtige nieuwe vrije leefomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik!

Woonoppervlakte: ca. 90m²; Buitenruimte: 44m²; Inhoud: 341m³.

Dit appartement maakt deel uit van nieuwbouwproject Groenkazerne Ulvenhout. De bouw van dit energiezuinig appartementencomplex is recentelijk gerealiseerd. De straat Groenkazerne Ulvenhout is aan de rand van het dorp gerealiseerd. De voormalige brandweerkazerne aan de Slotlaan heeft plaats gemaakt voor drie appartementengebouwen in een prachtige groene omgeving. In totaal bestaat het complex uit 36 appartementen verdeeld over drie losse gebouwen. Onder de appartementen ligt een gezamenlijke parkeerkelder die de drie gebouwen ondergronds verbindt. De kwaliteit van de woonbeleving ligt ook in de omgeving en de vrije ligging met uitzicht over het Markdal. Het appartement heeft een mooie eigen buitenruimte, zodat u volop in privacy geniet van de ruimte en het uitzicht.

Het appartementencomplex is geheel opgeleverd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen en een volwaardig isolatiepakket. Omdat dit appartement recent opgeleverd is en alles letterlijk splinternieuw is, kunt u hier direct wonen zonder al te veel gedoe en met de volledige garantie (Woningborg).

Indeling

Begane grond:

Centrale hal met brievenbussen, lift en trappenhuis.

Appartement begane grond:

Hal-/entree met meterkast en toegang tot de woonkamer, technische ruimte en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De technische ruimte/berging beschikt over de aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur, de opstelplaats voor de pomp van de vloerverwarming, de mechanische ventilatie unit met warmte terug win systeem en de warmtepomp. De ruime en lichte living staat in open verbinding met de keuken. Vanuit de woonkamer tevens toegang tot het terras. De open keuken is opgesteld in een rechte opstelling. De keuken (Keller) met hardstenen aanrechtblad is voorzien van o.a. de volgende (inbouw)apparatuur: inductiekookplaat, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Vanuit de woonkamer toegang tot een binnenhal vanwaar toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I gelegen aan de voorzijde. Slaapkamer II eveneens gelegen aan de voorzijde. De luxe, volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen douchedeur, 2e wandcloset, wastafelmeubel met spiegel en verlichting. Verder is er een extra elektrische badkamerradiator.

Voor de voorziening van verwarming en warmwater is in het appartement een lucht-waterwarmtepomp aangebracht. Het appartement is dus volledig gasloos en klaar voor de toekomst. De verwarmingsinstallatie is uitgevoerd als een laagtemperatuur vloerverwarming systeem met koeling in het gehele appartement (m.u.v. de berging en de technische ruimte). De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat. In de slaapkamers kan de temperatuur middels een zogenaamde naregeling (thermostaat) apart geregeld worden. De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing. Er zijn 6 stuks zonnepanelen aanwezig op eigen meter.

Vereniging van Eigenaren:

U wordt als koper automatisch lid van de vereniging van eigenaren. Daarom is het goed om te weten dat de vereniging van eigenaren inmiddels is opgestart. De servicekosten bedragen momenteel € 265,- per maand. In de servicekosten zijn onder andere ook de volgende zaken inbegrepen: opstalverzekering, glasverzekering, schoonmaakkosten, reservering groot- en klein onderhoud, liftonderhoud, administratiekosten en de verenigingskosten.

LOCATIE

Groenkazerne Ulvenhout is bereikbaar via de Slotlaan. Parkeren van uw auto kan gemakkelijk op uw eigen plek in de parkeerkelder onder de drie separate appartementengebouwen. Het groen rondom het gebouw is op natuurlijke wijze ingericht. Middels half verharde wandelpaden, een wadi voor de opvang van regenwater en een natuurlijk speelplaatsje is Groenkazerne Ulvenhout een plek met een hoge belevingswaarde! Aan de achterzijde grenst het indrukwekkende Markdal, maar ook letterlijk om de hoek is een supermarkt en bushalte met rechtstreekse verbinding naar de mooie stad Breda. Kortom, vrijaf wonen en alle gemakken in de buurt.

DIT PRACHTIGE APPARTEMENT DIENT ZEKER BEZICHTIGD TE WORDEN VOOR DE BESTE INDRUK!













TERRAS









BADKAMER









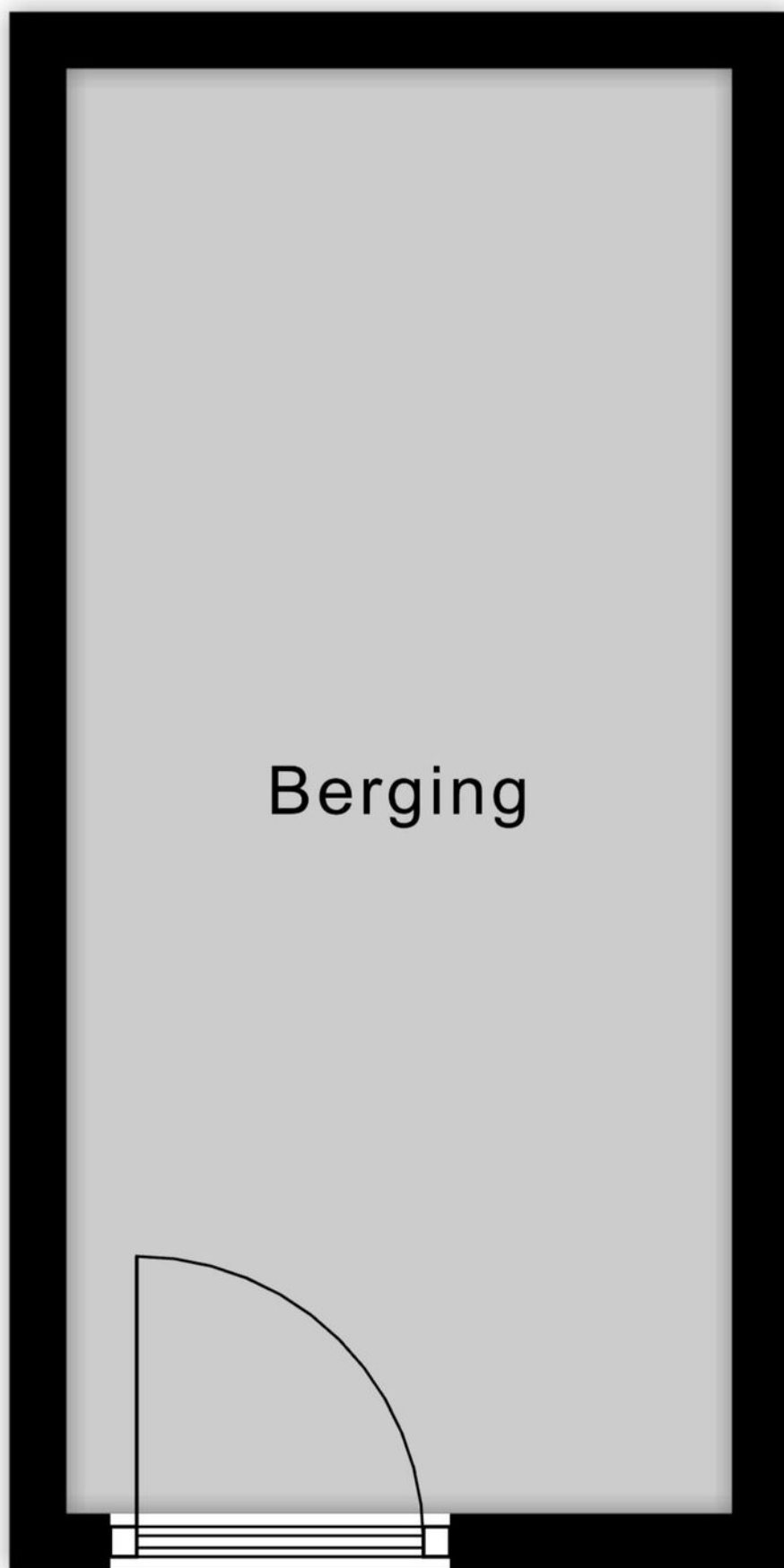








APPARTEMENT



3.85 m

BERGING



Parkeerplaats



4.53 m

PARKEERPLAATS

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN ULVENHOUT

Natuur, rust, sfeer en het bruisende Breda gelegen op een steenworp afstand. Door haar gunstige ligging vind je het allemaal in Ulvenhout. De typische dorpse sfeer in combinatie met het sfeervolle Ginneken en centrum van Breda in de directe nabijheid, maken dit de perfecte plek om te wonen!

Met haar complete winkelaanbod is Ulvenhout een prachtplek voor zowel de starter, de doorstromer als de senior. Binnen enkele minuten zit je op de snelweg, sta je midden in de natuur aan de rand van het dorp of geniet je van de zon op een heerlijk terrasje in het Ginneken in Breda.



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast slaapkamer, 4 delig			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 4x duette Luxaflex, elektrische bediening in woonkamer/keuken			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- pvc vloer alle vertrekken	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

KIN Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Breda
Korte Ploegstraat 19 4818 EM BREDA
Tel: 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl