



ZY staat te koop

Slotlaan 52 Ulvenhout

UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET RUIME EIGEN OPRIT, GELEGEN OP EEN UITSTEKENDE LOCATIE IN DE DORPSKERN VAN ULVENHOUT (BREDA-ZUID).

centraal gelegen

2-o-1 kapwoning

Deze keurig onderhouden woning met schitterend vrij uitzicht aan de voorzijde, is gebouwd in 1962 (gerenoveerd in 2000) en heeft een L-vormige woonkamer van circa 30 m², een eetkeuken van circa 20 m², 2 slaapkamers (3 mogelijk), een badkamer op de eerste verdieping, een (berg)zolder op de tweede verdieping en een privacy biedende zonnige achtertuin op het westen. Dit alles gelegen op een perceel van circa 240 m² eigen grond.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke en groene omgeving, op korte afstand van de basisscholen, sociaal cultureel centrum De Pekhoeve, 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 Slotlaan in Ulvenhout gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en de A27 richting Utrecht.





begane

grond

Overdekte zijentree.

Hal met massief eikenhouten vloer, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een trapkast. De praktische, verdiepte trapkast is betegeld en voorzien van een klein raam. Middels een deur met raamverdeling toegang tot de woonkamer.

Uitgebouwde, L-vormige, lichte woonkamer (circa 6.90/3.50 x 5.60/3.25 m) met massief eikenhouten vloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond met inbouwspots, een gaskachel, twee grote zijramen met glas-in-lood bovenlichten en openslaande deuren met raamverdeling naar de eetkeuken. Vanuit het voorraam van de woonkamer is er prachtig vrij uitzicht richting "de Pekhoeve" met dierenpark en speeltuin.

De aangebouwde eetkeuken (circa 7.00/6.35 x 3.20/3.10 m) met grote glazen pui en openslaande deuren naar de achtertuin, heeft dezelfde afwerking als de woonkamer. De keuken is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling met inbouwspots, betegelde achterwand, natuurstenen aanrechtblad, rvs fornuis met inductie kookplaat (Smeg), rvs afzuigkap (Etna), vaatwasser (Atag), rvs spoelbak, koel-/vriescombinatie en diverse onder-, bovenkasten en lades. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken/berging.

De gedeeltelijk betegelde bijkeuken/berging (circa 10 m²) biedt toegang tot de toiletruimte en is voorzien van aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een loopdeur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en toiletraam.





















eerste

verdieping

De overloop heeft veel lichtinval door het grote raam en biedt toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met spachtelputz wanden, stucwerk plafonds en een laminaatvloer.

Slaapkamer I (circa 3.50 x 5.60 m), de master bedroom, heeft inbouwspots, een airco-unit en openslaande deuren met een elektrisch bedienbaar rolluik naar het dakterras aan de achterzijde.

Betegeld dakterras (circa 6.00 x 3.35 m) met metalen balustrade en opstelplaats van airco buitenunit.

Geheel betegelde moderne badkamer (circa 1.20 x 2.85) voorzien van een douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel met 2 lades, spiegelkast, handdoekdesignradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

Slaapkamer II (circa 3.30/2.00 x 3.27/2.61), gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een vaste trapopgang naar de open zolder en een raam met elektrisch bedienbaar rolluik.











tweede

verdieping

De zolder is afgewerkt met vloerbedekking en bestaat uit twee gedeelten.

Het linkergedeelte met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta 2016) en de omvormer van de zonnepanelen, heeft een gevelraam en bergruimte achter de knieschotten. Het rechtergedeelte is voorzien van een Velux dakraam en een radiator.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 114.35 m²

Overige inpandige ruimte: circa 11.50 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 19.90 m²

Externe bergruimte: circa 2.50 m²

Inhoud: circa 454.65 m³

Perceel: circa 240 m²





tuin/bergkast

De woning heeft een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin is aangelegd met diverse hagen, grind en gemetselde bloembakken en borders met meerjarige beplanting.

Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen (circa 7.5 x 9.5 m), grotendeels bestraat en betegeld en voorzien van enkele borders met grind en meerjarige beplanting, een zonnescherm over de gehele breedte van de achtergevel, een buitenkraan en buitenverlichting. Achterin de tuin bevindt zich een houten bergkast (circa 2.80 x 0.90 m) met 3 deuren.

oprit/parkeren

Royale oprit met buitenkraan, elektra en parkeergelegenheid voor twee auto's.

Naast de eigen oprit zijn er voldoende gratis parkeerplaatsen in de straat en in de directe omgeving.













bijzonderheden

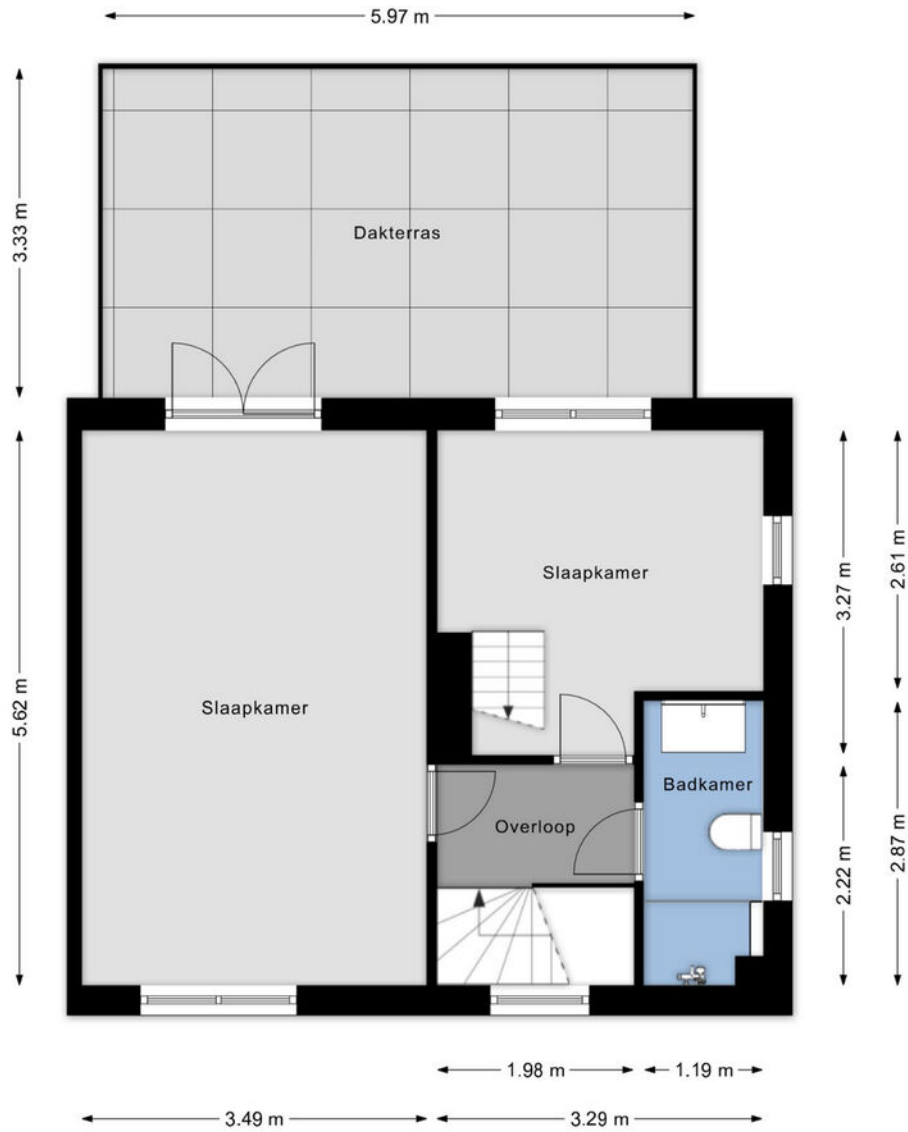
- uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met berging en ruime oprit;
- gelegen op een mooie locatie nabij de dagelijkse voorzieningen;
- vloer- en spouwmuurisolatie en deels dakisolatie;
- houten kozijnen met isolerende beglazing;
- 11 zonnepanelen (2022);
- spachtelputz wanden en stucwerk plafonds;
- grotendeels massief eikenhouten vloeren (Martens) op de begane grond;
- L-vormige woonkamer;
- ruime eetkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin;
- bijkeuken/berging;
- laminaatvloeren op eerste verdieping;
- 2 slaapkamers (3 mogelijk);
- moderne badkamer;
- mooi aangelegde en onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin;
- kortom: een fijne instapklare woning op een prachtige locatie!



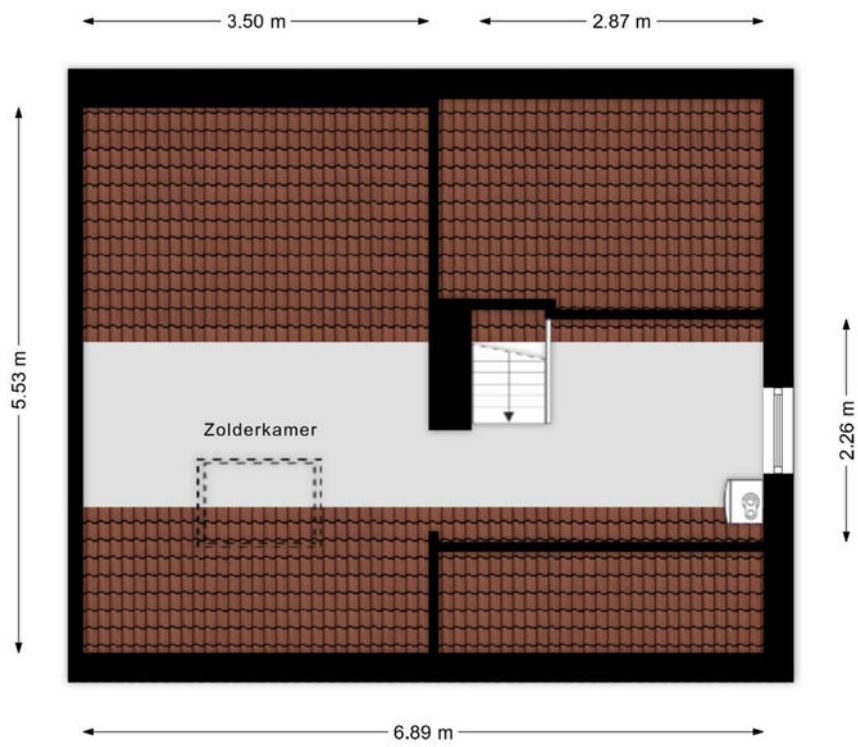
begane grond



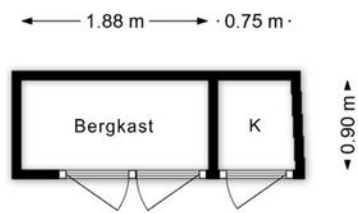
eerste verdieping



tweede verdieping



bergkast




kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3218</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

algemeen

- De ouderdoms- en asbestclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 64 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