



# ZY staat te koop

---

## Vinkenbos 41 Ulvenhout

RUIIME TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET AANBOUW, GARAGE EN EIGEN OPRIT GELEGEN OP EEN PRACHTIGE LOCATIE AAN DE RAND VAN ULVENHOUT (GEMEENTE BREDA) EN TOCH DICHTBIJ DE CENTRUMVOORZIENINGEN VAN DE GEZELLIGE DORPSKERN

# centraal gelegen

---

## 2-0-1-kapwoning

Deze ruime, energiezuinige gezinswoning (A++), met een inhoud circa 564 m<sup>3</sup> (!), is o.a. voorzien van een L-vormige woonkamer, serre, complete keuken en een aangebouwde bijkeuken, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, op de tweede verdieping een slaapkamer met tweede badkamer ensuite, een separaat toilet en een kleine vijfde slaapkamer, een garage en een privacy biedende achtertuin op het oosten. Dit alles op een perceel van circa 292 m<sup>2</sup> eigen grond.

De woning is gelegen in een rustige straat op korte afstand van de voorzieningen zoals diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, exclusieve winkels, diverse horecagelegenheden en het prachtige Markdal. Het bruisende centrum van Breda, diverse sportverenigingen, de gezellige 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

Zijentree.

Hal met meterkast en trapopgang naar eerste verdieping. De hal biedt toegang tot een toiletruimte, de woonkamer en de keuken. De gehele begane grond is afgewerkt met een antieke Franse plavuizen kloostervloer.

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een duobloktoilet, een fonteintje, inbouwspots en een radiator.

Sfeervolle, L-vormige woonkamer (circa 40 m<sup>2</sup>) met spachtelputz wandafwerking, een gashaard, airco en een schuifpui naar de serre.

Royale keuken (circa 2.85 x 3.65 m) met aan weerszijden een lichte keukeninrichting voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, 6 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, oven en diverse onder-, bovenkasten en lades. Het gestucte plafond is voorzien van inbouwspots en het grote keukenraam biedt uitzicht op de oprit.

Via een boog toegang tot de bijkeuken.

Ook de bijkeuken (circa 2.85 x 2.00 m) heeft een stucwerk plafond met inbouwspots en is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een radiator. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een loopdeur naar de achtertuin en naar de oprit.

























# eerste

---

## verdieping

Overloop met plavuizenvloer en toegang tot 3 slaapkamers, badkamer I en een trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (circa 3.80 x 3.70 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een rolluik, 2 inbouwkasten en is afgewerkt met vloerbedekking.

Slaapkamer II (circa 2.80 x 2.65 m) is ook gelegen aan de voorzijde en heeft een zijraam met rolluik, een grenenhouten vloer en een inbouwkast.

Slaapkamer III (circa 3.80 x 3.80 m) is gelegen aan de achterzijde en heeft 2 inbouwkasten en een grenenhouten vloer.

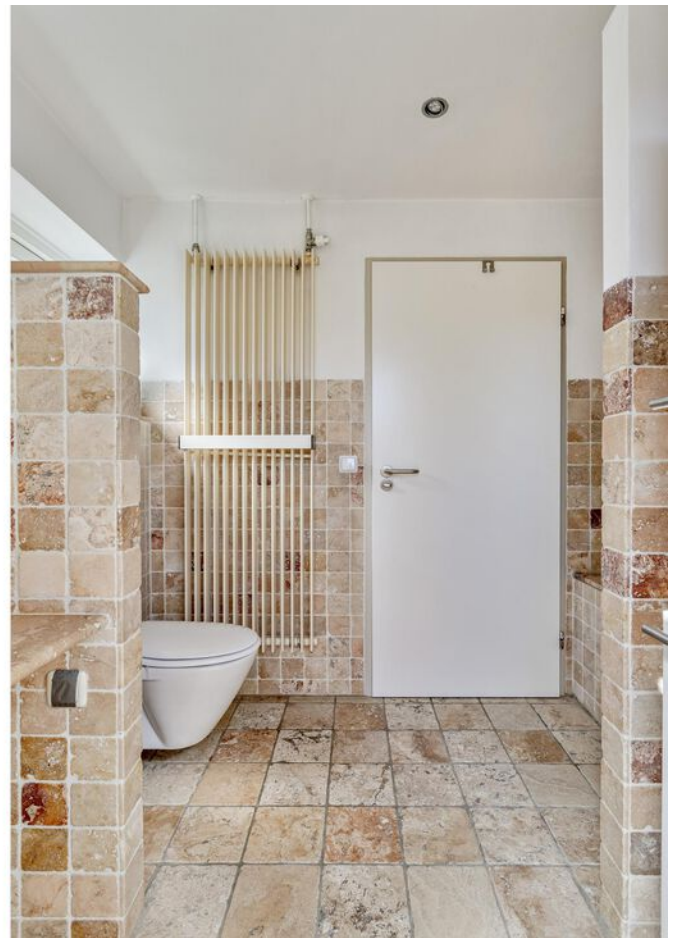
De gedeeltelijk betegelde badkamer (circa 2.80 x 2.00 m) is voorzien van een bad-/douchecombinatie met regendouche, een waskom op natuurstenenblad, een wandcloset, inbouwspots, een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding en een loopdeur naar het platte dak.

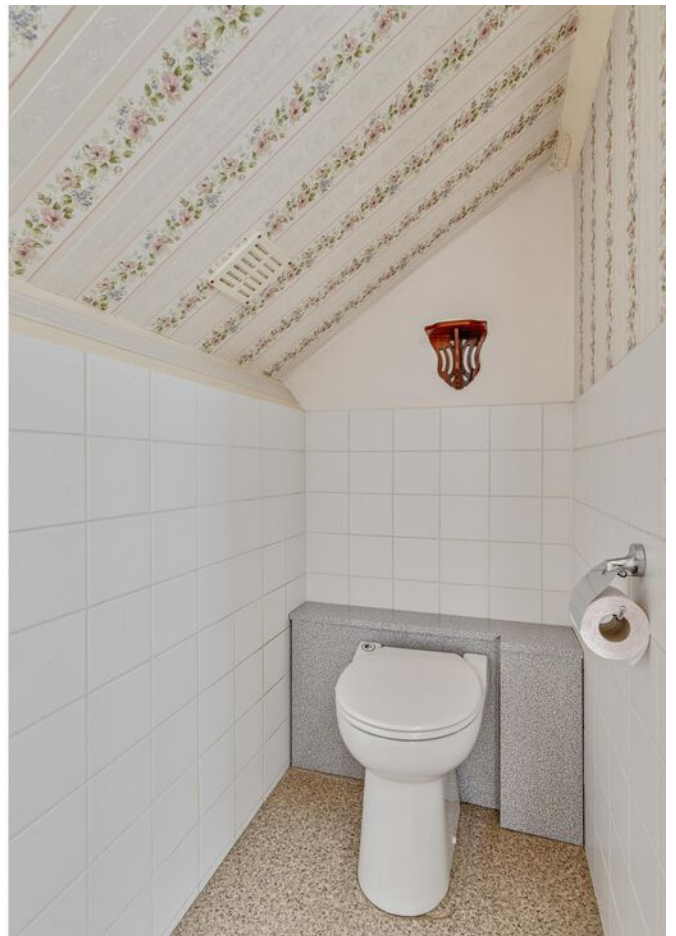












# tweede

---

# verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste open trap.

De overloop is afgewerkt met een vinylvloer en hier bevindt zich de opstelplaats van de hybride c.v. combiketel/warmtepomp (Daikin/Intergas 2024). De overloop biedt toegang tot een toiletruimte met duobloktoilet, een diepe inbouwkast en twee slaapkamers.

Slaapkamer IV (circa 3.80 x 4.00 m) met badkamer en-suite, heeft aan de voorzijde een dakkapel en is voorzien van een diepe vaste kast met dubbele deur, een luik naar een ruime bergzolder, laminaat vloerafwerking en een airco-unit.

Badkamer II (circa 2.45 x 2.00 m) heeft een tegelvloer, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een inloopdouche.

Slaapkamer V (circa 2.80 x 3.50 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakraam en een wastafel. Hier bevinden zich tevens de twee omvormers van de zonnepanelen (Delta Solivia & Growatt).









# tuin

---

## serre

De woning heeft een voor- en achtertuin.

De ruime voortuin (circa 7 x 7m) is fraai aangelegd met een beukenhaag, cortenstalen plantenbakken met diverse grassen en meerjarige beplanting.

De achtertuin (circa 10 x 6.40 m) is gelegen op het oosten en is voorzien van sierbestrating, diverse borders met meerjarige beplanting en hagen, een terras met zonnescherm en een buitenkraan.

Grenzend aan de achtergevel bevindt zich een serre (circa 3.35 x 3.95 m) met aan de voorzijde glazen schuifdeuren. De serre is tevens bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer.











# garage/oprit

---

## parkeren

Ruime vrijstaand geschakelde garage (circa 3.00 x 7.95 m) met houten openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar de achtertuin en elektra.

De woning beschikt over een royale oprit (circa 20 x 3 m) met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en een laadpaal. Tevens is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat en de directe omgeving.

## maten & inhoud

---

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 167 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 37 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 564 m<sup>3</sup>

Perceel: circa 292 m<sup>2</sup>







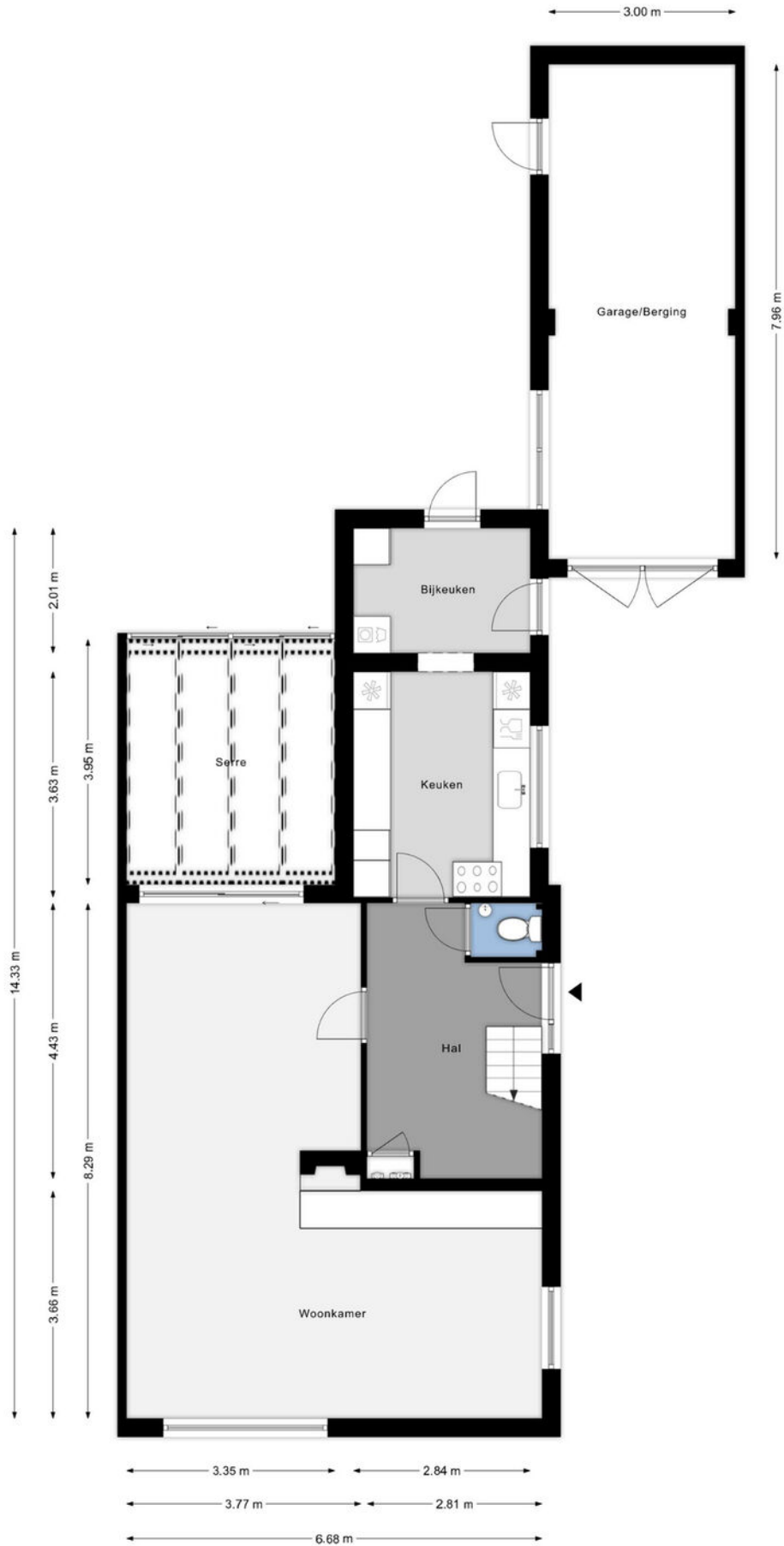
# bijzonderheden

---

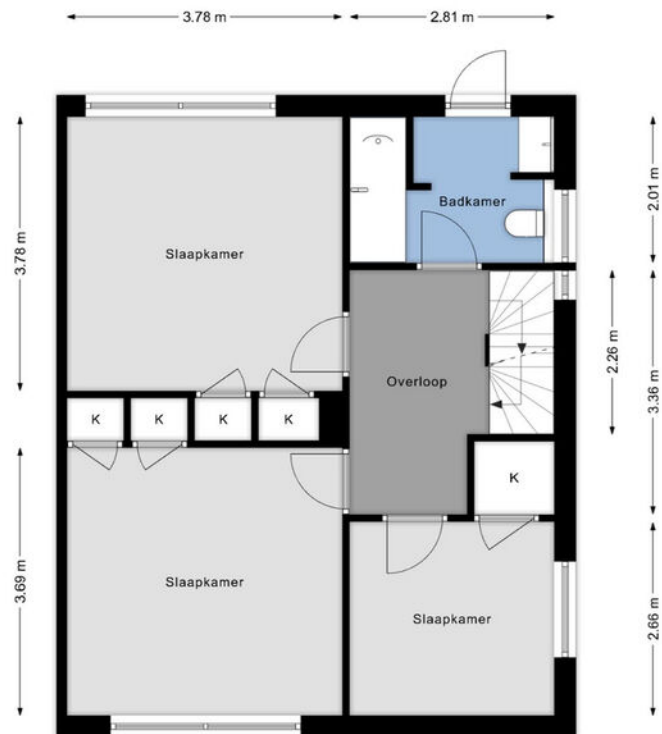
- Zeer ruime twee-onder-een-kap-woning met aanbouw, eigen oprit (met laadpaal) en garage;
- centraal gelegen, op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen;
- oorspronkelijk bouwjaar 1972;
- 5 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- 3 toiletten;
- serre (2018);
- grotendeels houten kozijnen met HR beglazing;
- 26 zonnepanelen (2013 en 2024);
- hybride c.v. ketel/warmtepomp (2024);
- airco in woonkamer;
- airco in de zolderslaapkamer;
- energielabel A++;
- kortom: een ideale, ruime, energiezuinige gezinswoning op een prachtige locatie!



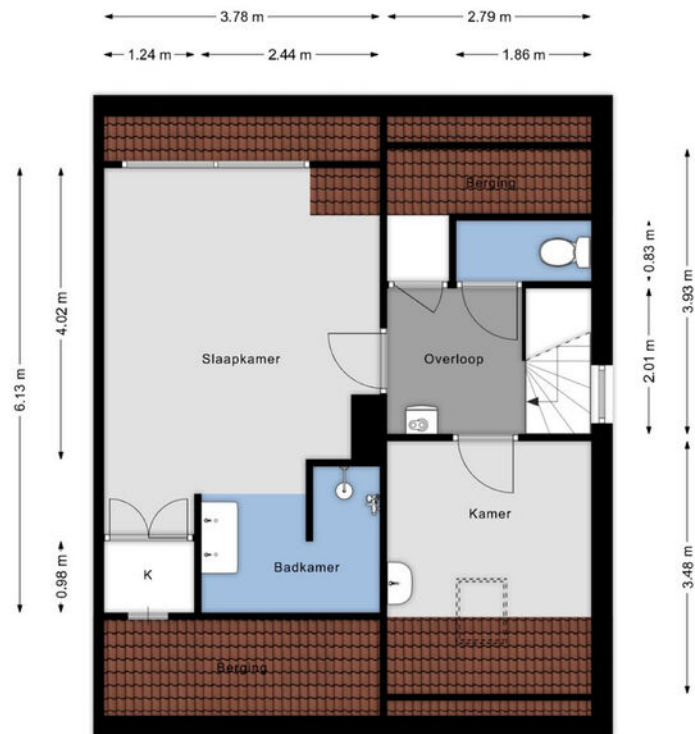
# begane grond



# eerste verdieping



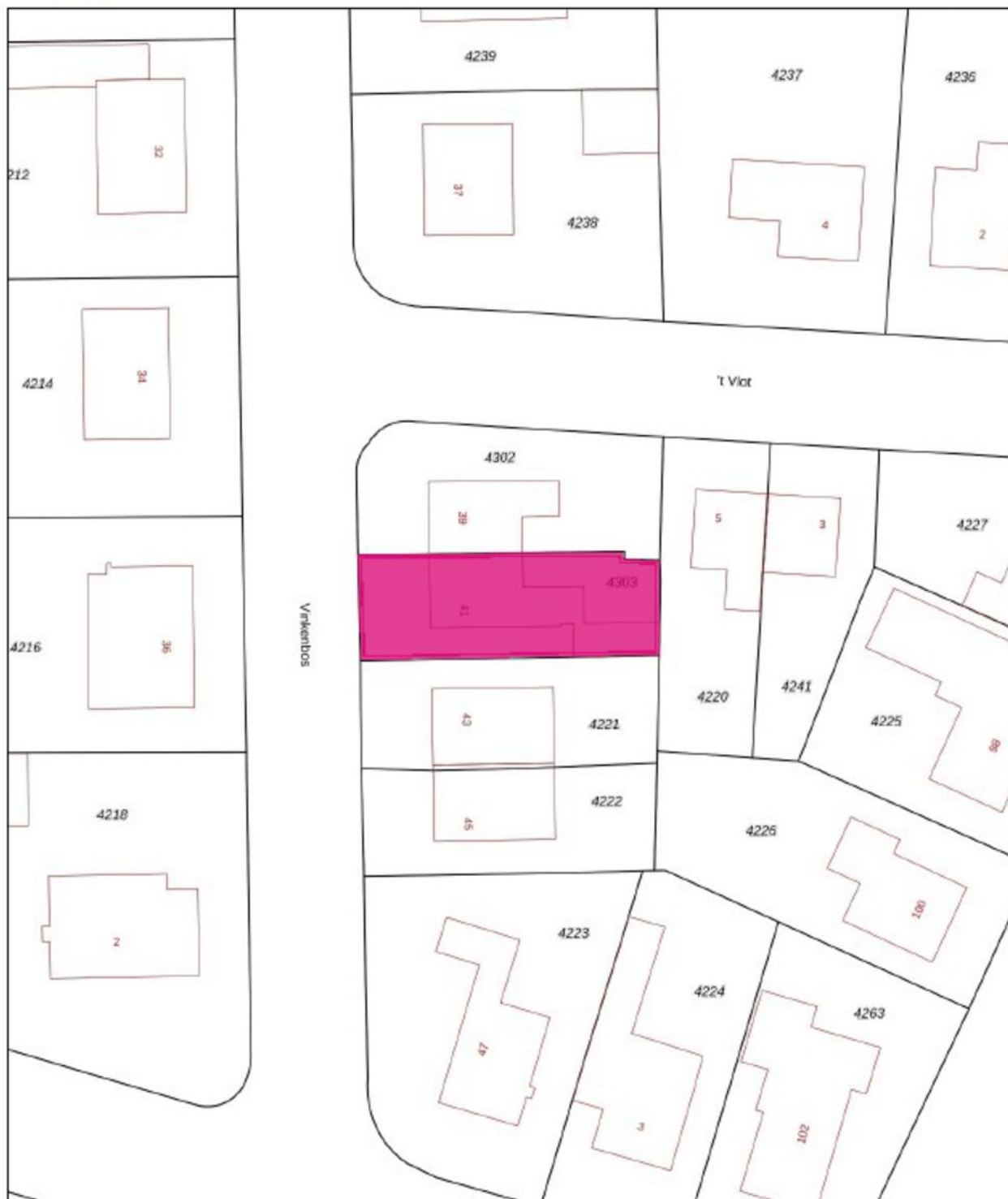
# tweete verdieping




# kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



0 5 10 15 20 25m

<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 versluisdend uittreksel, geleverd op 16 september 2025 De bevrander van het kadastrer en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4303</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	---

# algemeen

---

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 54 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule 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”.







ZY makelaars  
T 076 560 06 47  
E [info@zymakelaars.nl](mailto:info@zymakelaars.nl)

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

**Irma Verweijen**

Makelaar

[irma@zymakelaars.nl](mailto:irma@zymakelaars.nl)

+31 (0)6 3814 5084