



[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)

3 A7

Geersbroekseweg  
Ulvenhout

**Vraagprijs**  
**€ 295.000 k.k.**

# Introductie & Kenmerken



Het betreft een vanaf prijs!

Recreatiegrond met royaal chalet op recreatiepark Bosweelde te Ulvenhout gelegen. Dit uitgebouwde chalet is gelegen op een zeer royaal perceel van maar liefst 483m<sup>2</sup>. Een ideale plek voor wie op zoek is naar rust en ruimte. Het chalet is praktisch en ruim opgezet en heeft een natuurlijke lichtinval. De royale tuin rondom biedt volop privacy en mogelijkheden om te ontspannen, te genieten van de natuur of lange zomerdagen buiten door te brengen. Bosweelde beschikt over diverse faciliteiten, waardoor u hier onbezorgd kunt genieten van uw vrije tijd.

Een unieke kans om te investeren in ontspanning en recreatief woongenot. Kom de sfeer zelf ervaren! Op het park is geen permanente bewoning toegestaan.

**Woonoppervlakte**  
72 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
483 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
2

**Bouwjaar**  
2008

**Energie label**  
A

# Indeling

De hal/entree met meterkast en vaste kast beschikt over een toiletruimte en berging. Vanuit de hal zijn de woonkamer, slaapkamer en badkamer toegankelijk.

De ruime woonkamer met open keuken heeft aan de voorzijde twee erkers, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen. Rondom het chalet is elektrische zonnepanelen aanwezig. Via de schuifpui heeft u toegang tot de overkapping, waar u van het voorjaar tot in het vroege najaar heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

De open keuken beschikt over een L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een (nieuwe) inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

De ruime slaapkamer is voorzien van twee vaste kasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is.

De in 2023 vernieuwde badkamer is ruim opgezet en uitgerust met een douche, wastafelmeubel en een luxe ligbad met diverse wellnessfuncties, waaronder massagejets, bubbelfunctie en geïntegreerde muziekvoorziening. Tevens zijn hier de aansluitingen voor wasapparatuur aanwezig.















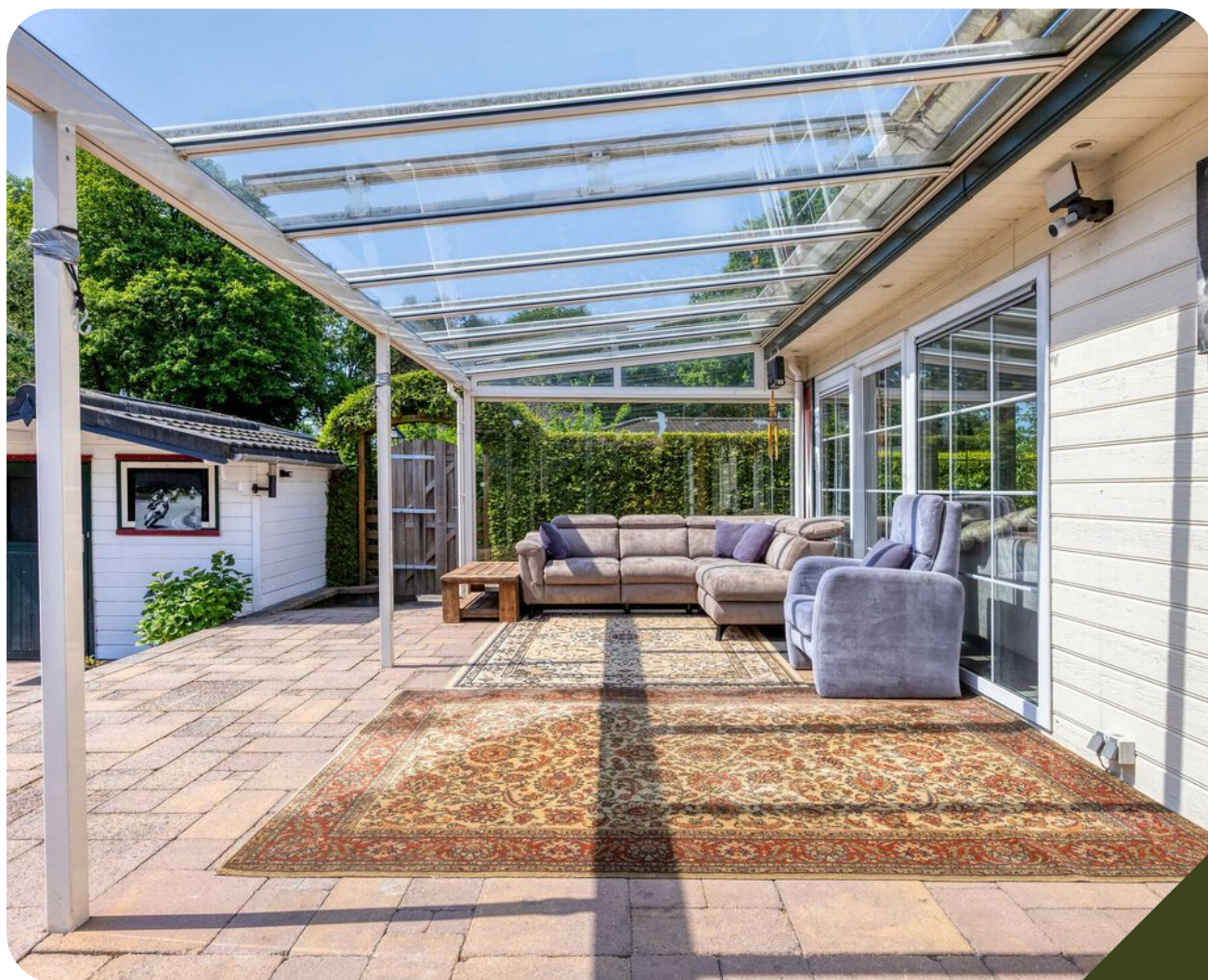


# Tuin

De rondom gelegen tuin biedt veel privacy dankzij de omheining en is verzorgd aangelegd met een fraai gazon, diverse beplanting en twee praktische bergingen. Het gazon is voorzien van een automatisch sproeisysteem, wat zorgt voor optimaal onderhoudsgemak.

Een van de absolute pluspunten is de royale overkapping met zonnewering, waar u beschut kunt genieten van het buitenleven en het uitzicht op de natuur in alle seizoenen. Hierdoor vormt de tuin een heerlijke plek om van het vroege voorjaar tot laat in het najaar te ontspannen.













# Locatie

Recreatiepark Bosweelde ligt op een heerlijke plek aan de rand van Ulvenhout, waar rust, natuur en bourgondische gezelligheid samenkomen. Hier word je wakker met het geluid van vogels en stap je zó de natuur in, terwijl het dorpsleven altijd dichtbij is. Grenzend aan het Ulvenhoutse bos en wandelgebied het Markdal is Bosweelde een ideale uitvalsbasis voor wandel- en fietstochten door het groene hart van Brabant. Tegelijkertijd wandel je binnen enkele minuten Ulvenhout in, bekend om zijn sfeervolle dorpskern met diverse winkels en restaurants. Dankzij de gunstige ligging ben je ook snel in Breda, een levendige stad met winkels, cultuur en historie. Of je nu komt voor ontspanning in de natuur, actief buiten zijn of een combinatie met stadse gezelligheid: Bosweelde biedt het beste van alle werelden. Een plek waar je even écht weg bent, maar nergens ver vandaan.







# Algemeen

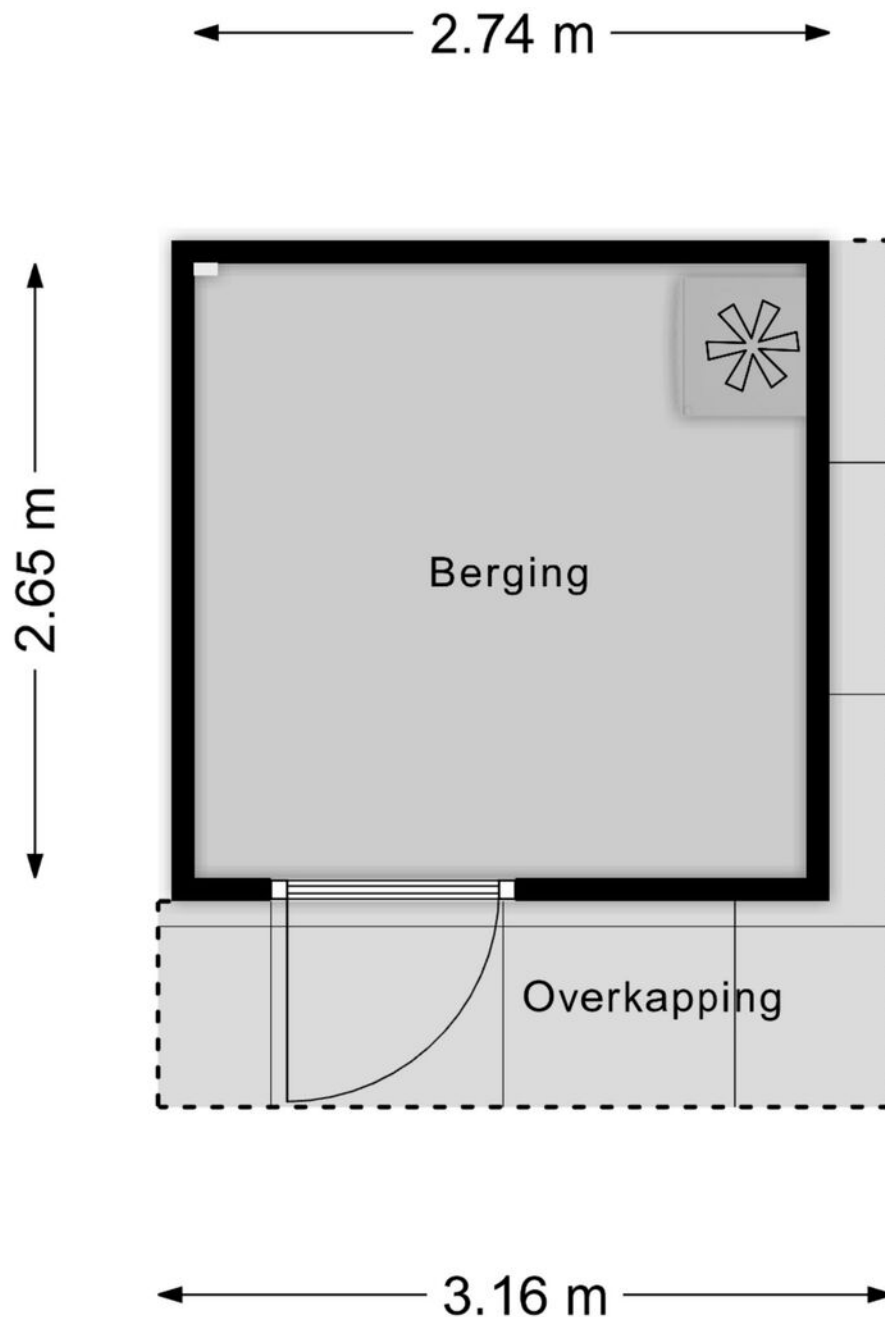
- Het bouwjaar van het chalet is 2008;
- Het chalet heeft energielabel A;
- De vloeren en deuren zijn in 2025 vernieuwd;
- De inductiekookplaat is in 2025 vervangen;
- De maandelijkse bijdrage voor VvE Bosweelde bedraagt € 280,- inclusief Ziggo standaard aansluiting en stookkosten. Dit bedrag is uit te splitsen in de maandelijkse VvE bijdrage van € 70,83 per kavel inclusief Ziggo standaard aansluiting en stookkosten van € 138,10 per maand.



# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geersbroekseweg



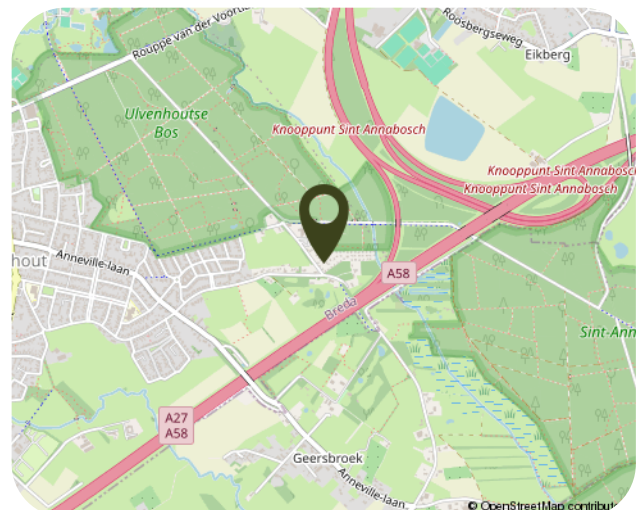
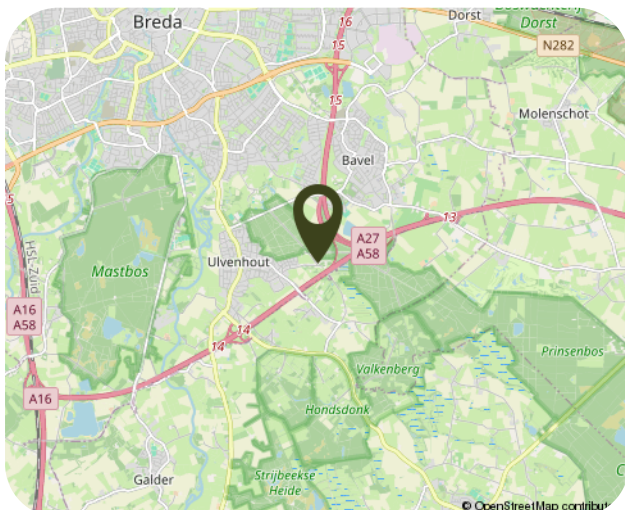
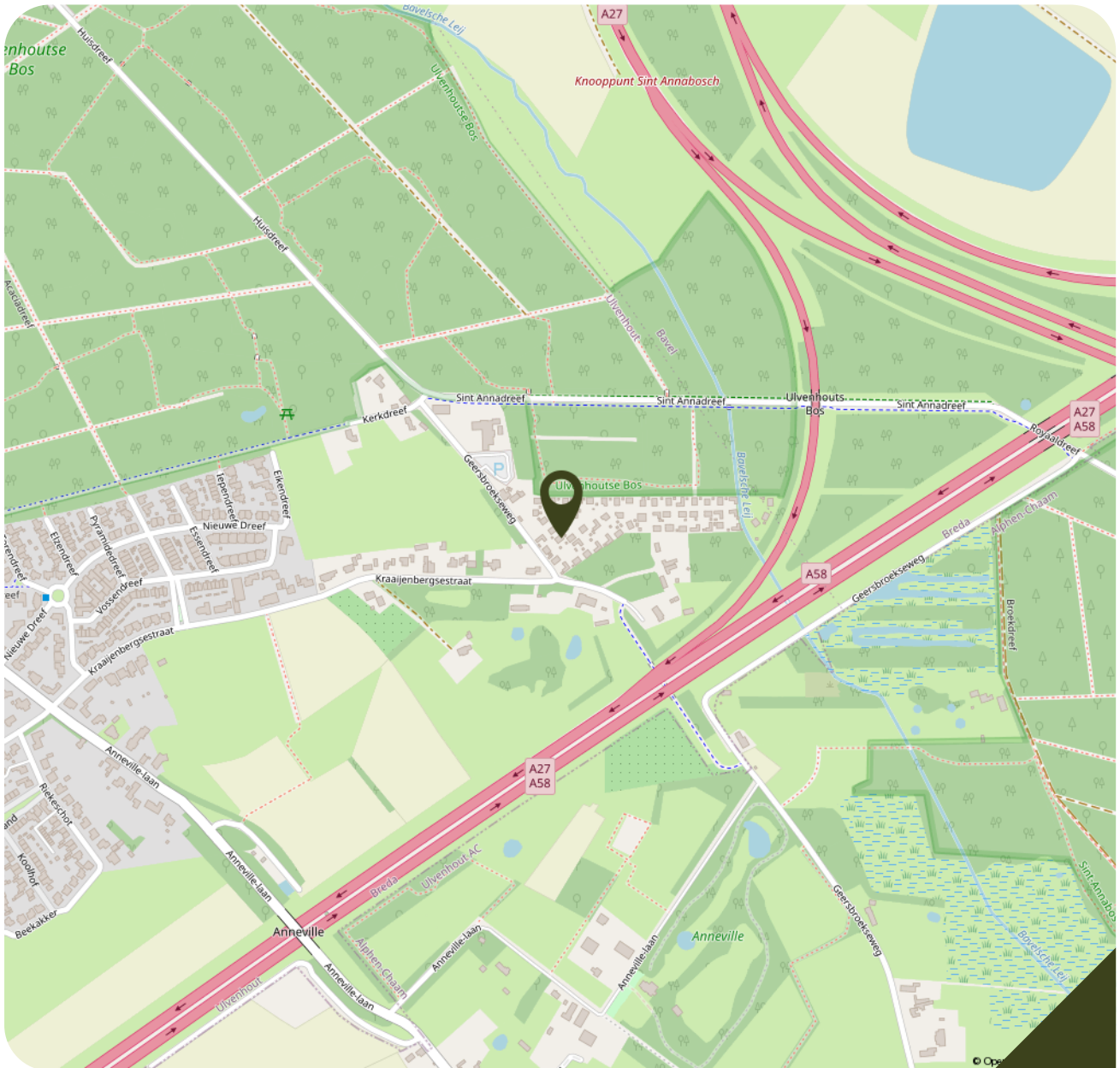
|       |                                  |                     |                |
|-------|----------------------------------|---------------------|----------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |                |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Nieuw-Ginneken |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | D              |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 5825           |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                |
|       | Bebouwing                        |                     |                |

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

**kadaster**

# Locatie op de kaart



# Wonen in Ulvenhout



Ulvenhout is een charmant en groen dorp gelegen in de gemeente Breda. Met zijn karakteristieke dorpskern, landelijke omgeving en uitstekende bereikbaarheid vormt Ulvenhout een geliefde woon- en verblijfsplek voor jong en oud. Omringd door uitgestrekte natuurgebieden zoals het prachtige Markdal en het bosrijke Mastbos, biedt Ulvenhout volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen. Ulvenhout beschikt over gezellige horeca, lokale winkels en de historische Pekhoeve. Tegelijkertijd ligt het bruisende centrum van Breda op korte afstand, waardoor stedelijke voorzieningen, cultuur en winkels nabij gelegen zijn. Het sterke gemeenschapsgevoel speelt een grote rol met o.a. sfeervolle evenementen en authentieke Brabantse gastvrijheid. Dankzij de gunstige ligging richting uitvalswegen naar Tilburg en Antwerpen vormt het dorp bovendien een ideale uitvalsbasis voor wonen en recreëren.

# Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

## "Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



**Breda-Ulvenhout**

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout  
breda@tqmakelaars.nl  
076-522 39 28  
www.makelaarsbreda.nl

**Oosterhout**

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout  
oosterhout@tqmakelaars.nl  
+31 162 43 89 99  
www.makelaarsoosterhout.nl

**Hoogstraten - België**

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten  
0032 3 314 16 99  
www.makelaarsbelgie.be

## Interesse?

Neem contact met ons op om  
een bezichtiging te plannen  
en een juiste indruk te  
krijgen van de woning!

[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)