



**Hoge Akker 9**

4851 VA Ulvenhout

WELKOM



Taxatie  
Rapport  
nodig?  
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39  
Wieringerland  
**VERKOCHT**

Smidsesteeg 5 Uithoof  
Vierhout  
076-888 0886

MAKE  
JOH

# KENMERKEN & OMSCHRIJVING

## TYPE WONING

**2-onder-1-kapwoning**

## WOONOPPERVLAKTE

**187 m<sup>2</sup>**

## PERCEELOPPERVLAKTE

**315 m<sup>2</sup>**

## INHOUD

**678 m<sup>3</sup>**

## BOUWJAAR

**1968**

## ENERGIELABEL

**A**

## AANTAL KAMERS

**7**

## AANTAL SLAAPKAMERS

**5**

### ALGEMEEN / LOCATIE

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning waar luxe, ruimte en comfort samenkomen? Dan voel je je hier direct thuis. Deze uitstekend onderhouden woning is in 2019 volledig verbouwd en met veel oog voor detail afgewerkt. Je beschikt over een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer, vijf slaapkamers, twee complete badkamers, een heerlijke tuinkamer én een zonnige tuin met overkapping. Dankzij energielabel A, 22 zonnepanelen, vloerverwarming en drie airconditionings woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig.

De woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie, op loopafstand van basisscholen, winkels, het Markdal en het prachtige Ulvenhoutse Bos. Ook de gezellige Ginnekenmarkt, het centrum van Breda en de uitvalswegen richting de A58 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, natuur en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

### BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, de trapkast, de moderne toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer.

De woonkamer voelt direct warm en sfeervol aan. De fraaie eikenhouten vloer, de moderne open haard en de grote stalen openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een luxe uitstraling en veel natuurlijk licht.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken. Dit is zonder twijfel dé plek waar het gezin samenkomt. Het op maat gemaakte kookeiland van maar liefst vier meter vormt het middelpunt van de ruimte. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, dubbele combi-oven, vaatwasser, Quooker, vijf pits inductiekookplaat, grote koelkast, vriezer en afzuigkap. Vrijwel alle apparatuur is eenvoudig via een app te bedienen. De comfortabele vloerverwarming maakt deze ruimte helemaal af.

Vanuit de keuken loop je door naar de sfeervolle tuinkamer. Ook hier geniet je van vloerverwarming, een fraaie eikenhouten vloer en openslaande deuren naar de tuin. De aansluitingen voor de wasmachine zijn netjes weggewerkt in maatwerkkasten. Daarnaast is er toegang tot de overkapping én de inpandige berging.

De inpandige berging is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een extra meterkast, de omvormer van de zonnepanelen en een deur naar de oprit.



### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de eerste badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een eikenhouten vloer en strak afgewerkte wanden.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning en geniet van veel daglicht. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens ruim van opzet en uitstekend geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een wandcloset.

### TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer. Dankzij de grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn de ruimtes verrassend licht en ruim.

Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat behouden blijft.

De tweede badkamer beschikt over een ligbad, douche, wandcloset en wastafelmeubel. Ideaal voor grotere gezinnen of wanneer je regelmatig logees ontvangt.

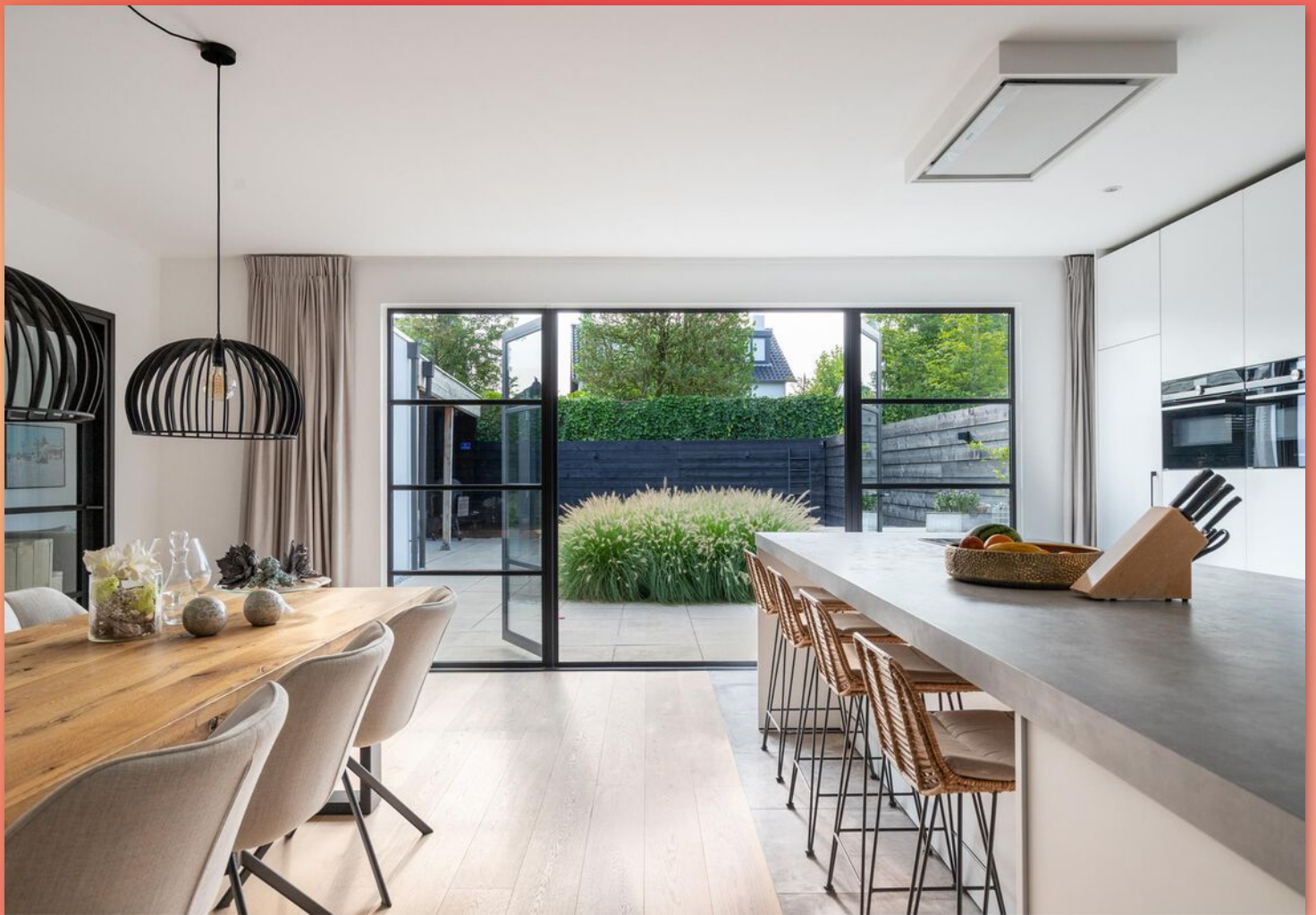
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de technische ruimte met de cv-ketel uit 2019 en extra bergruimte.

### TUIN

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt volop privacy. De moderne zwarte schutting met geïntegreerde verlichting en het siergras zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling. Onder de royale overkapping, die gunstig op het zuiden ligt, geniet je vrijwel het hele jaar van het buitenleven. De overkapping is voorzien van heaters en een complete buitenkeuken met een tweepits gaskookplaat en koelkast.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met laadpunt voor 2 elektrische auto's (ter overname). Daarnaast is er een praktische fietsenoverkapping en een hout opslag aanwezig.

















# WONEN IN ULVENHOUT



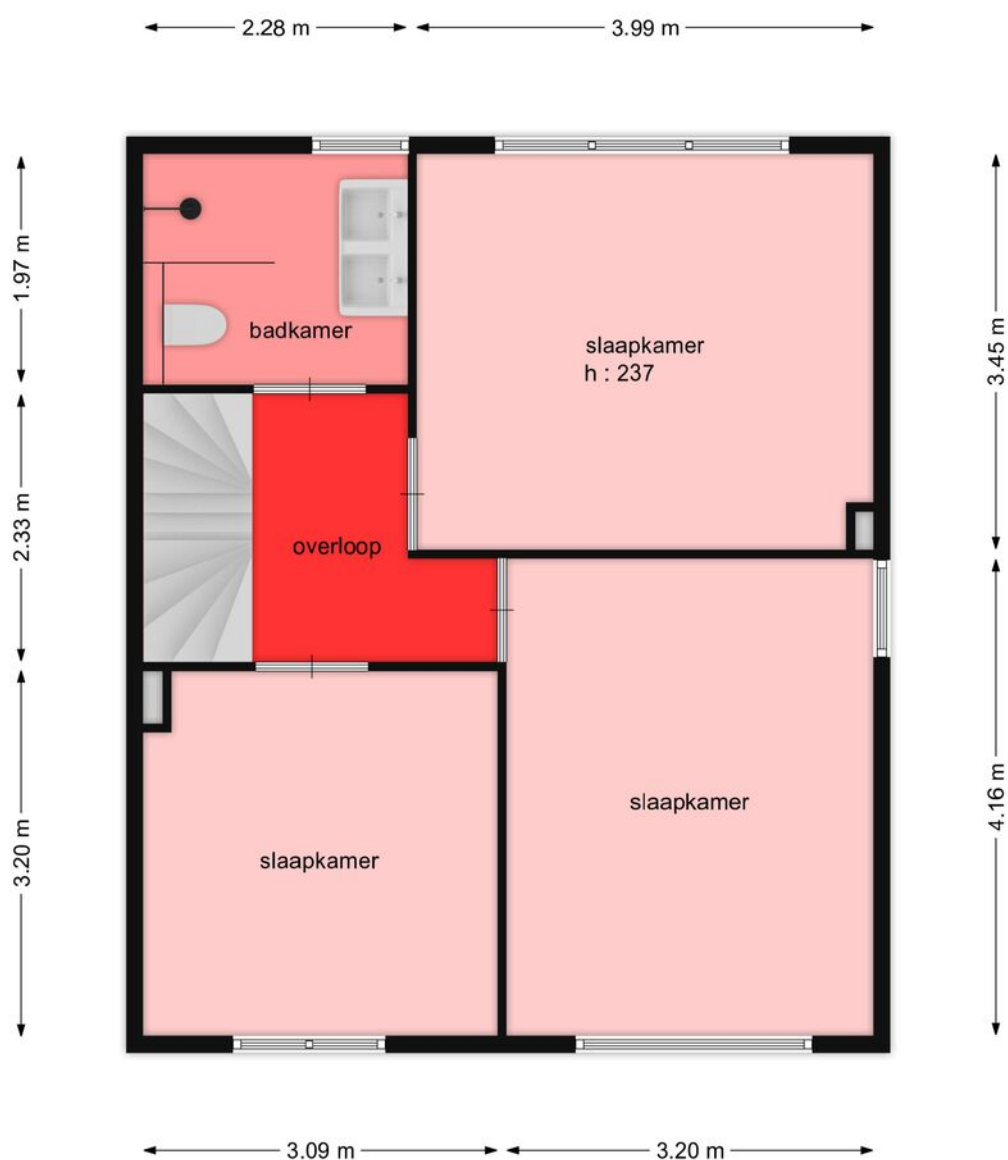
Ulvenhout is een dorp in de gemeenten Breda en Alphen-Chaam en staat bekend om het Ulvenhoutse Bos, het Markdal en het gezellige dorpscentrum met diverse cafés en restaurantjes en supermarkten. Qua sport is er genoeg te doen zoals voetbal, tennis en padel, tevens zijn er twee basisscholen gevestigd. Binnen een paar autominuten bent u in de gezellige en levendige stad Breda met o.a. diverse gezellige terrassen, een uitgebreid scala aan winkels, de Grote Kerk en de knusse en gemoedelijke wijk Het Ginneken. De uitvalswegen naar de A58 en A27 bevinden zich op enkele minuten rijden.



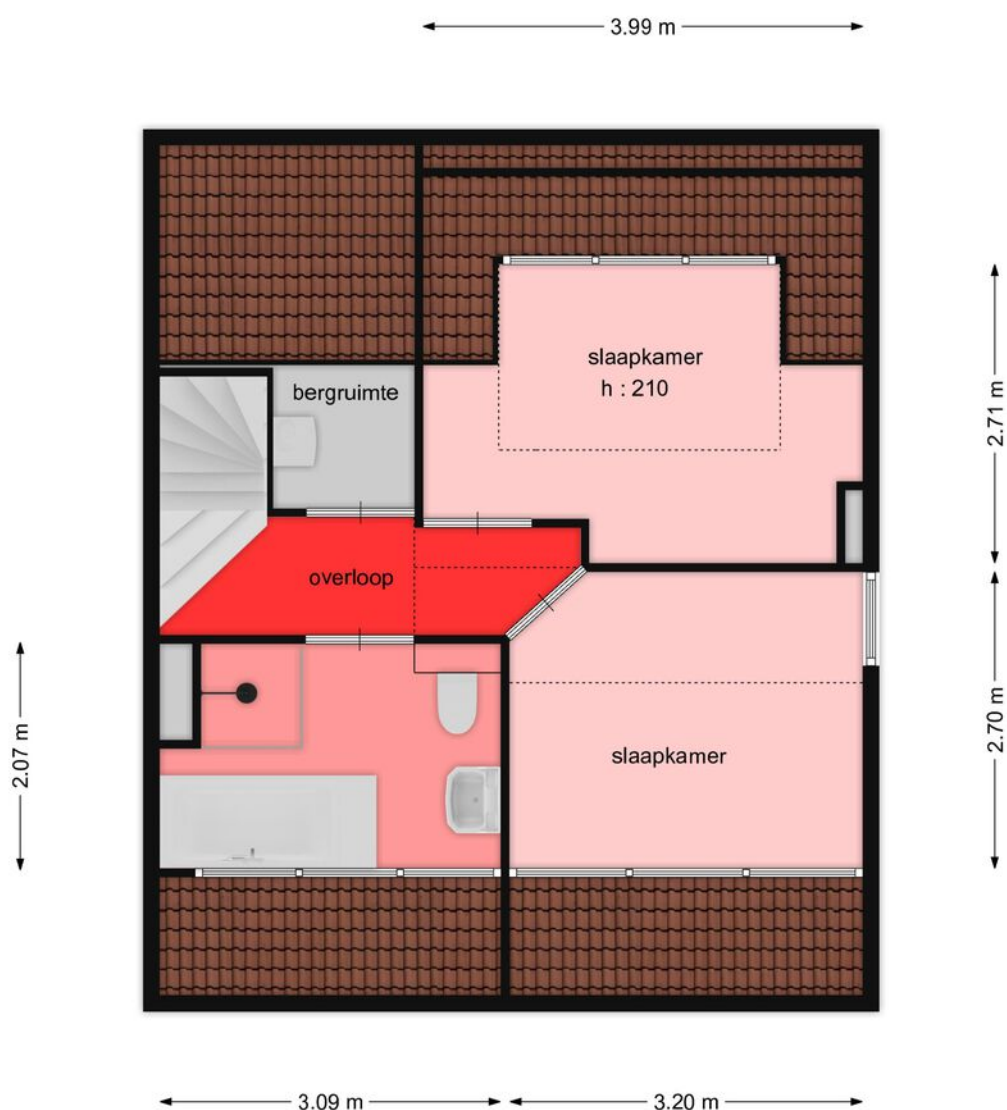
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

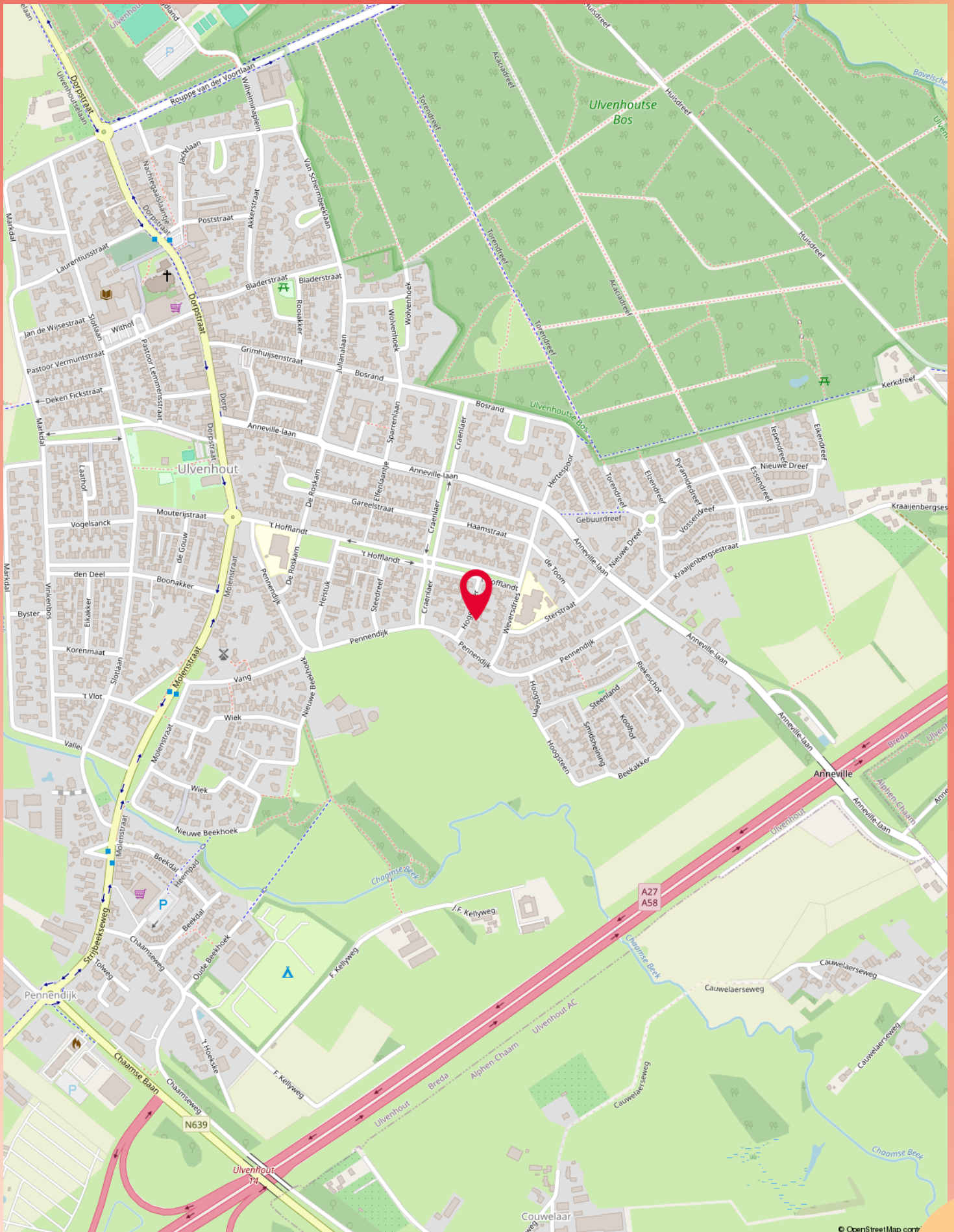


# PLATTEGROND



De plattegrond is een indicatieve afbeelding en kan afwijken van de werkelijke situatie. Het is niet bedoeld als bouwplan.

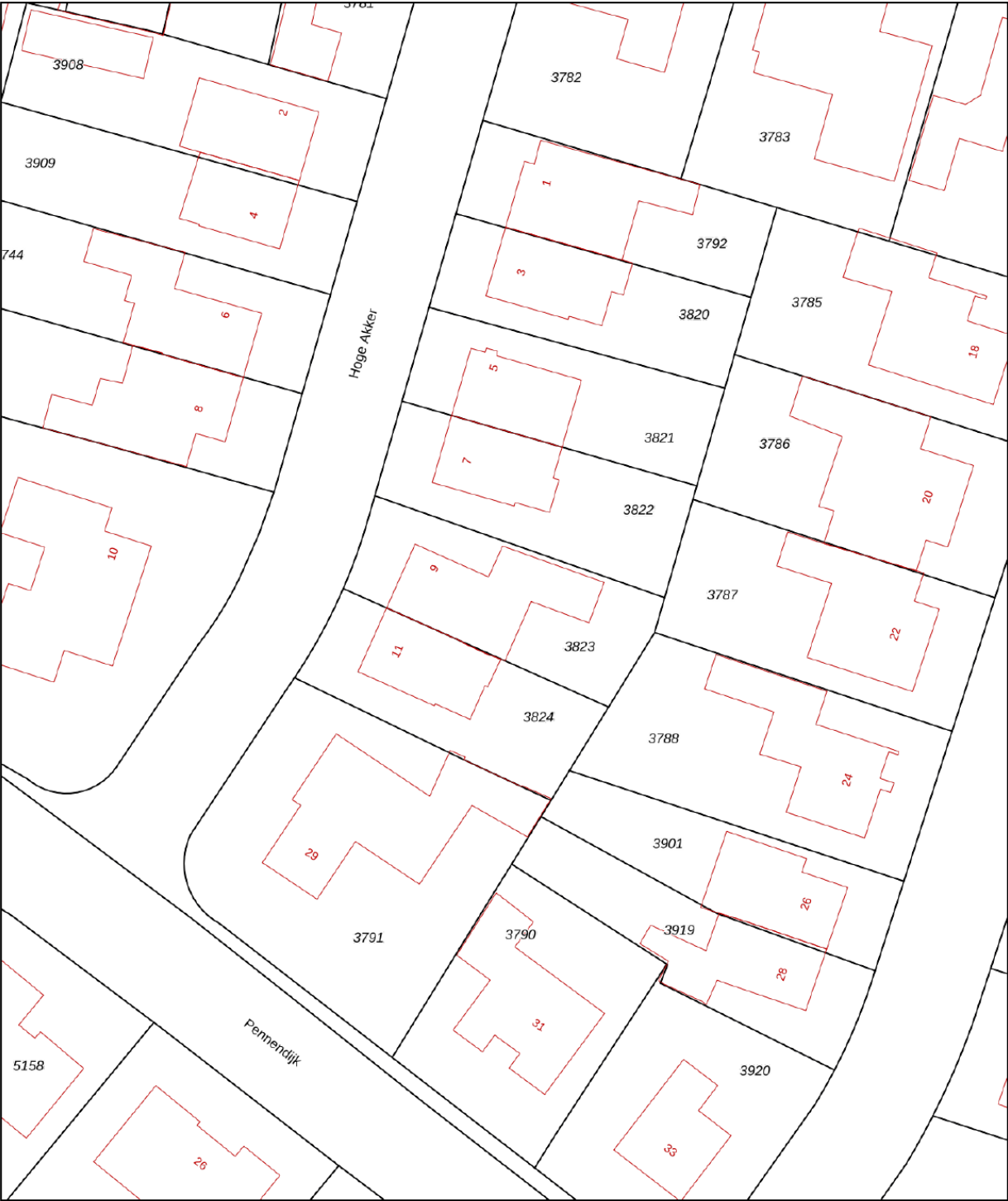
# LOCATIE OP DE KAART



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Akker 9



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken  
Sectie D  
Perceel 3823

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2025  
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.

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                          |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                 | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                               |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                |               |          |              |
| - kasten slaapkamer 1e verd voorzijde              | X             |          |              |
| - Kasten slaapkamer 1e verd achterzijde            | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten           |               |          |              |
| - gordijnrails                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                        | X             |          |              |
| - overgordijnen                                    | X             |          |              |
| - jaloezieën                                       | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                           |               |          |              |
| - parketvloer                                      | X             |          |              |
| - plavuizen                                        | X             |          |              |
| Overig, te weten                                   |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                         | X             |          |              |
| - Bed en bureau slaapkamer 2e verdieping voorzijde | X             |          |              |
| - kasten berging                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                |               |          |              |
| - kookplaat                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                        | X             |          |              |
| - oven                                             | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                        | X             |          |              |
| - koelkast                                         | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vriezer                                                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
| - wijnkoeler                                                       | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               |          | X            |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinaanleg/bestrating                     | X             |          |              |
| Beplanting                                | X             |          |              |
| buitenkeuken met koelkast en gaskookplaat | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>    |               |          |              |
| Buitenverlichting                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                    | X             |          |              |
| Overdekte fietsenstalling                 | X             |          |              |
| Heaters                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                      |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                    |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                     | X             |          |              |

## ONS TEAM



**Johanna Wagenaar**

johanna@makelaarshuysjohanna.nl  
06-24470843



**Veerle Som**

veerle@makelaarshuysjohanna.nl  
06-23385345

**Gijs Schonck**

gijs@makelaarshuysjohanna.nl  
06-34308795



**Lianne Wagenaar**

info@makelaarshuysjohanna.nl  
076-8880886



**Guusje van Hooijdonk**

guusje@makelaarshuysjohanna.nl  
076-8880886



**Quinty Wintermans**

quinty@makelaarshuysjohanna.nl  
076-8880886

# BELANGRIJKE INFORMATIE

## Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen wij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

## Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

## Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

## Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

## Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

## Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

## Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

## Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

## Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



# MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?  
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37  
4811 NN Breda

076-888-0886  
[info@makelaarshuysjohanna.nl](mailto:info@makelaarshuysjohanna.nl)  
[makelaarshuysjohanna.nl](http://makelaarshuysjohanna.nl)

