41

Slotlaan
Ulvenhout

TQ MAKELAARS

www.tqmakelaars.nl

Vraagprijs
€ 949.000 k.k.

Introductie & Kenmerken

Een goed onderhouden vrijstaande woning biedt verrassend veel leefruimte en is gelegen op een centrale locatie in
Ulvenhout! De woning met een gebruiksoppervlakte van maar liefst ca. 193m² en een royale leefruimte op de begane grond die o.a. is verdeeld in woonkamer en woonkeuken. Door de grote raampartijen geniet de woning veel lichtinval. De achtertuin biedt toegang tot een garage en is heerlijk groen. De tuin is aangelegd met een terras, vijver en groenperken. De Slotlaan is op steenworp afstand van natuurgebied het 'Markdal' gelegen en tegelijkertijd bevindt de dorpskern met diverse faciliteiten zich op korte afstand. De woning heeft parkeergelegenheid voor meerdere auto's op de eigen oprit.

Woonoppervlakte
193 m²

Perceeloppervlakte
ca. 461 m²

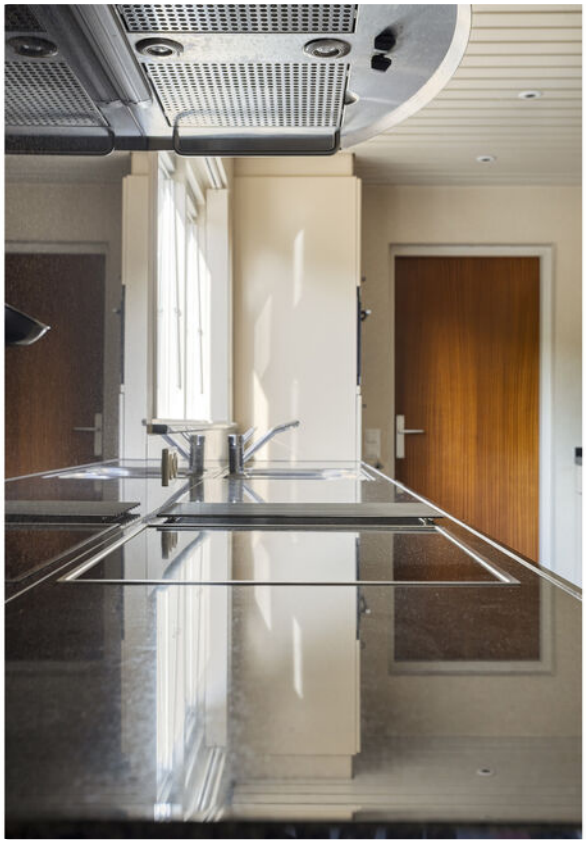
Aantal kamers
6

Bouwjaar
1973

Energielabel
C

Begane grond

Ruime entree/hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.
De woonkamer heeft grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval.
Lvormige woonkamer met gashaard, schuifpui naar de tuin. De woonkamer heeft een vaste kastenwand. De woonkamer biedt toegang tot de woonkeuken.
De woonkeuken heeft een inrichting in lichte kleurstelling en natuur stenen blad. Er is veel bergruimte aanwezig in de keukeninrichting en deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.
Middels een schuifpui is er ook toegang tot de mooi aangelegde tuin.
Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de bijkeuken en een kantoor/studeerruimte.
In de woonkeuken is airconditioning aanwezig.
In de bijkeuken is een wasmachine-aansluiting aanwezig alsmede een luik naar een bergzolder.
Zowel aan de keuken als aan de woonkamer is een zonnescherm aanwezig.



KETTLER

Eerste verdieping

Overloop, drie slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de zolderverdieping.
Twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning. De ouderslaapkamer aan de achterzijde heeft een airconditioning.
Er is één slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze geeft toegang tot een balkon.
Badkamer met tweede toilet, douchecabine, ligbad, wastafel in meubel.

TQ

Tweede verdieping

Ruime voorzolder met bergruimte en opstelling combiketel.
Tevens is de zolderkamer bereikbaar die voorzien is van een dakkapel.
Deze verdieping biedt diverse mogelijkheden.

Algemeen

- Bouwperiode: 1973
- Energielabel: C
- De begane grond heeft een betonnen vloer.
- De woning is voorzien van dubbele beglazing.

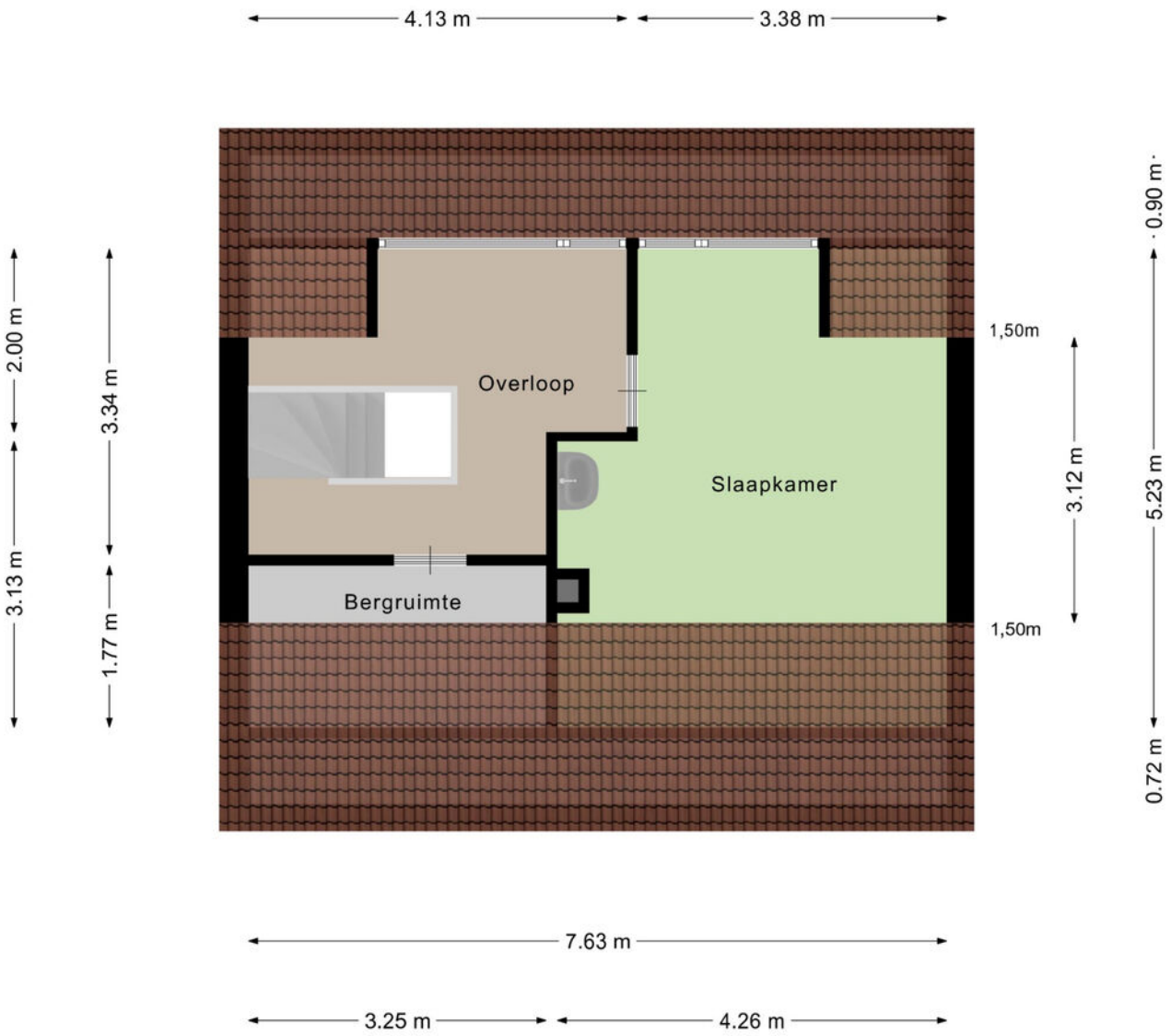
Plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

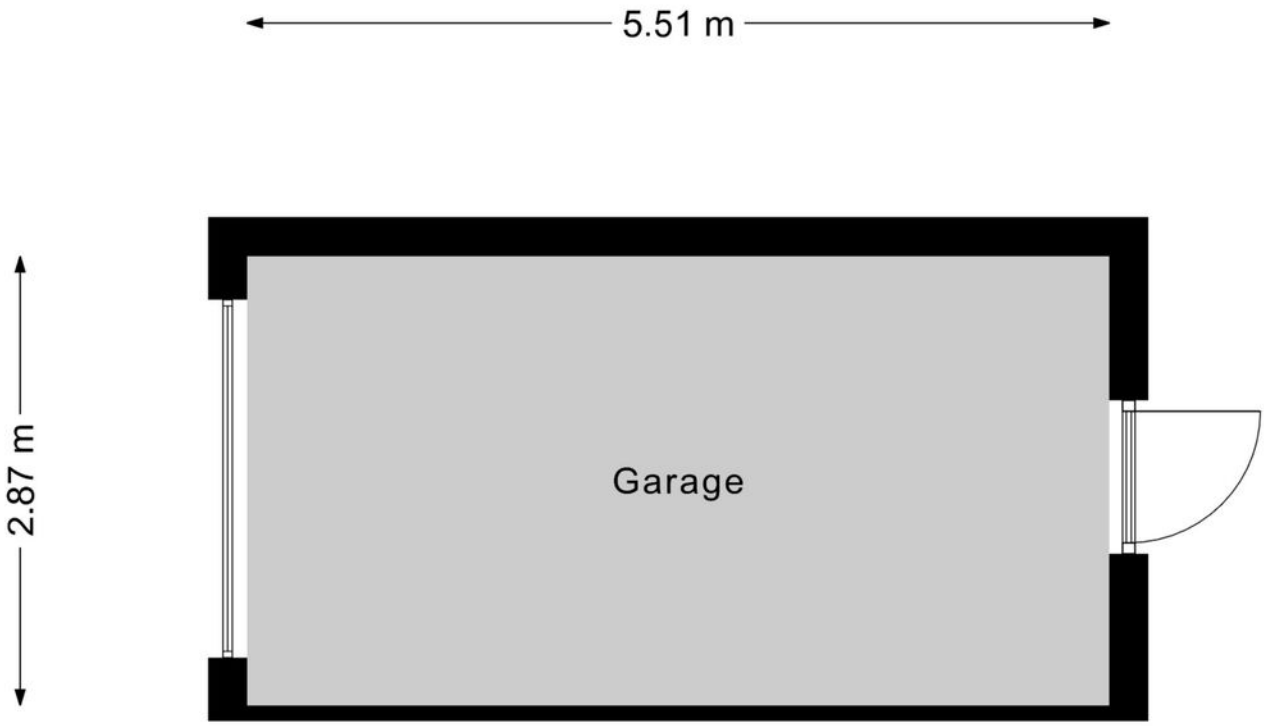
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kadastrale kaart

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

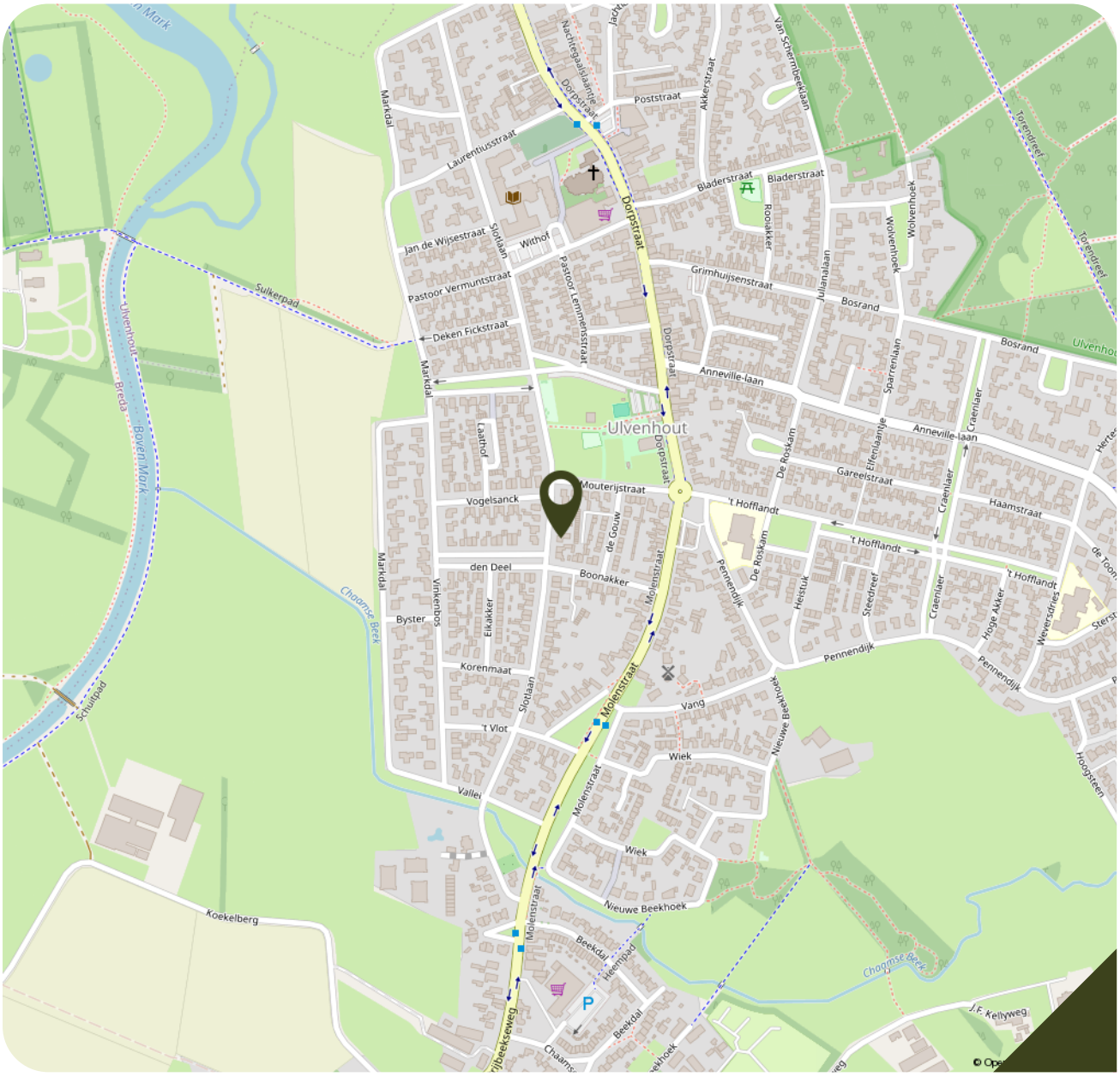
Schaal 1: 500

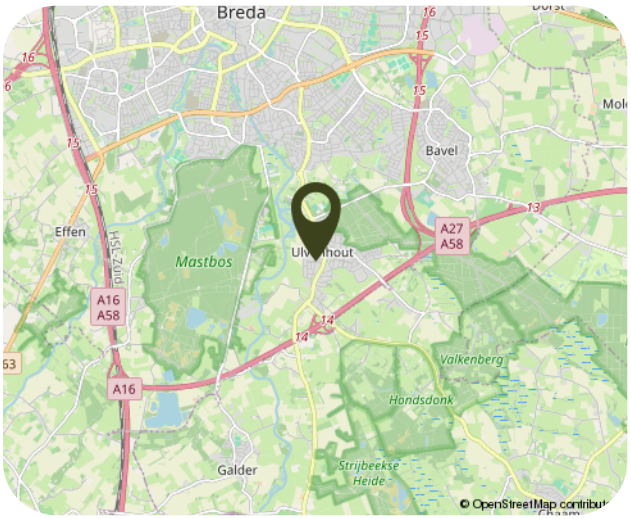
Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	D
Perceel	6447

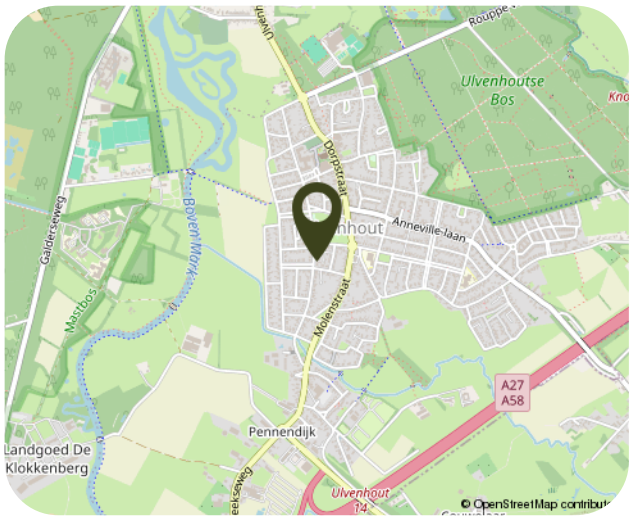
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 hypotheken 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 ogenomen 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 clausule” 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

TQ MAKELAARS

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