



www.tqmakelaars.nl

21

De Roskam
Ulvenhout

Vraagprijs
€ 609.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Bent u op zoek naar een vrijstaande woning in Ulvenhout op een fijne woonlocatie nabij de dorpskern van Ulvenhout? De woning heeft een praktische indeling met 4 slaapkamers. De ruime en groene achtertuin is een verlengstuk van de woonkamer en biedt volop mogelijkheden om buiten te leven of ontspannen. De woning is geheel naar eigen wens te moderniseren. De rustige locatie, gelegen in een groene, kindvriendelijke straat nabij het Ulvenhoutse bos, maakt dit een fijn gezinswoning waar u zich snel thuis zult voelen.

Om een juiste indruk en beleving te krijgen van de woning is een bezichtiging beslist de moeite waard.

Woonoppervlakte
101 m²

Perceeloppervlakte
333 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1968

Energie label
G

Begane grond

De hal/entree heeft een toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de verdieping, een trapkast en geeft toegang tot de keuken.

De keuken met eetbarretje beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een spoelbak, koelkast en een oven. De keuken biedt toegang tot de woonkamer en heeft een loopdeur naar de achtertuin.

De lichte woonkamer beschikt over een elektrische haard, parketvloer en grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De woonkamer biedt tevens toegang tot de tuin.









Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en beschikt over 2 vaste kasten. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft tevens 2 vaste kasten. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast.

De badkamer is voorzien van een toilet, een wastafel en een douche met thermostaatkraan.











Tweede verdieping

De overloop is voorzien van een dakraam en beschikt over de opstelling van de CV ketel. Vanuit de overloop is de vierde slaapkamer te bereiken. De zolderslaapkamer is voorzien van een dakraam en bergruimte achter de knieschotten.





Tuin

De royale, groene tuin, gelegen op het zuidoosten heeft een groot gazon, diverse beplanting en is voorzien van twee terrassen. De tuin is privacy biedend waardoor u hier heerlijk kunt ontspannen. Er is een elektrisch zonnescherm aanwezig aan de achtergevel. Tevens heeft de tuin een overdekte opstelplaats voor de afvalcontainers. De tuin geeft toegang tot een ruime berging en de garage (ca. 18m²). De garage heeft een kanteldeur aan de voorzijde met toegang tot de oprit. Tevens is er een poort in de tuin van waaruit de oprit toegankelijk is. De oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.









Algemeen

- Het bouwjaar van de woning is 1968;
- De woning is voorzien van een CV-ketel;
- De woning heeft dubbele beglazing;
- De woning beschikt over energielabel G.

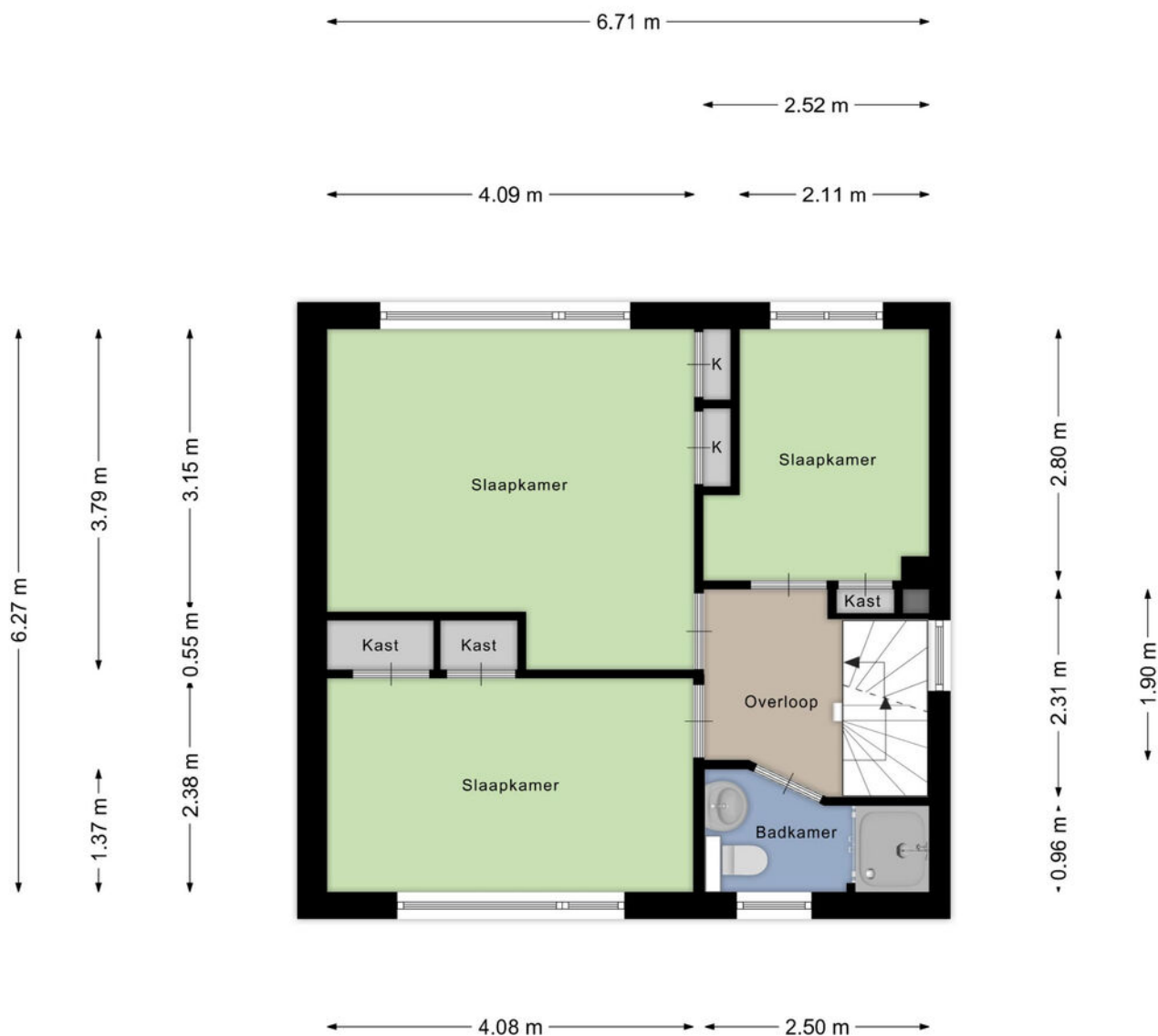


Plattegrond



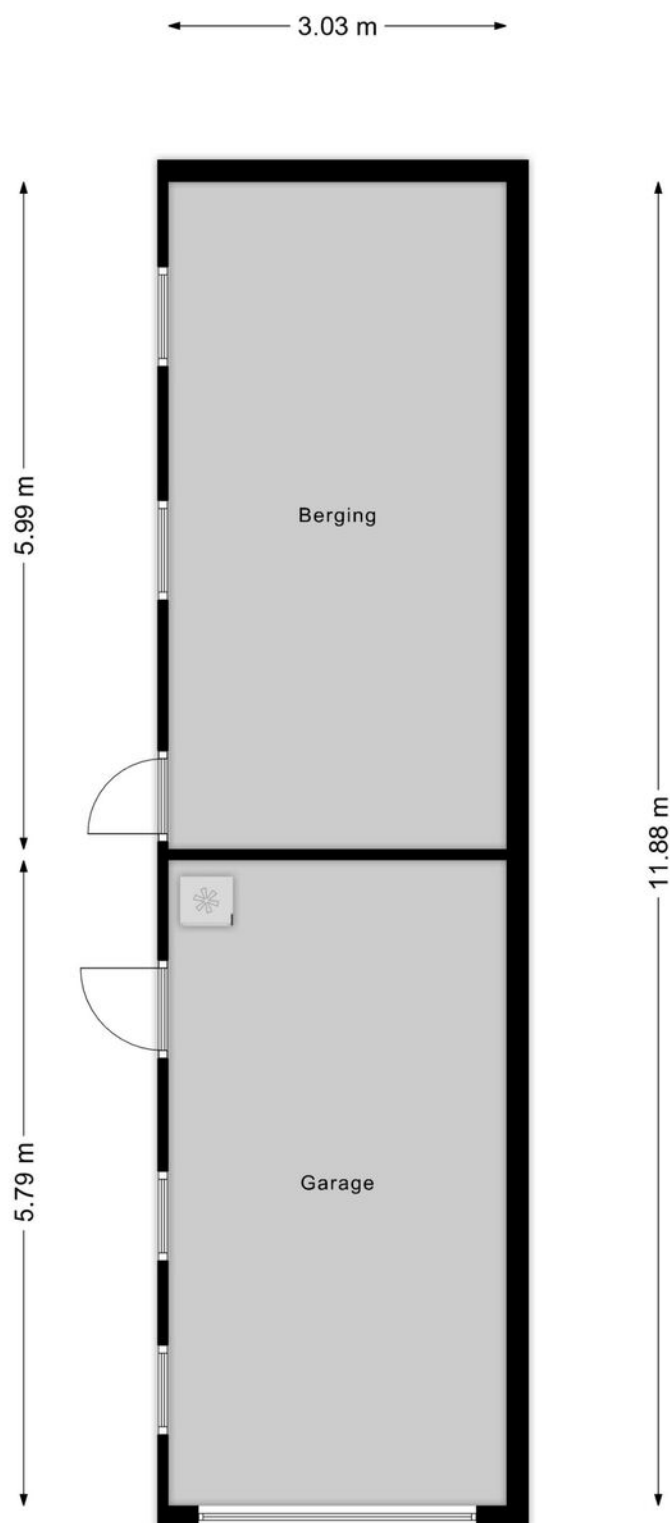
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



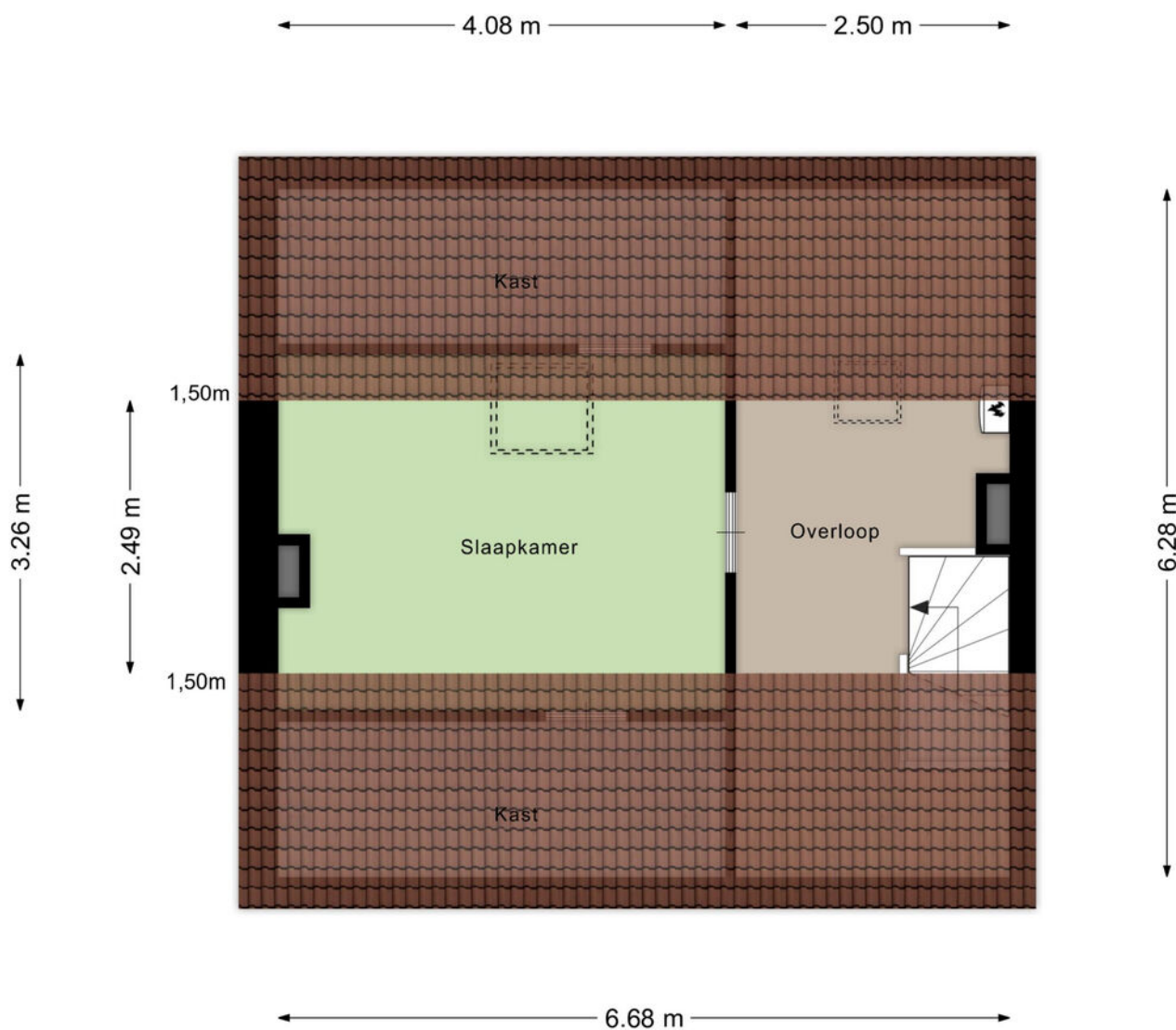
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Nieuw-Ginneken D 365

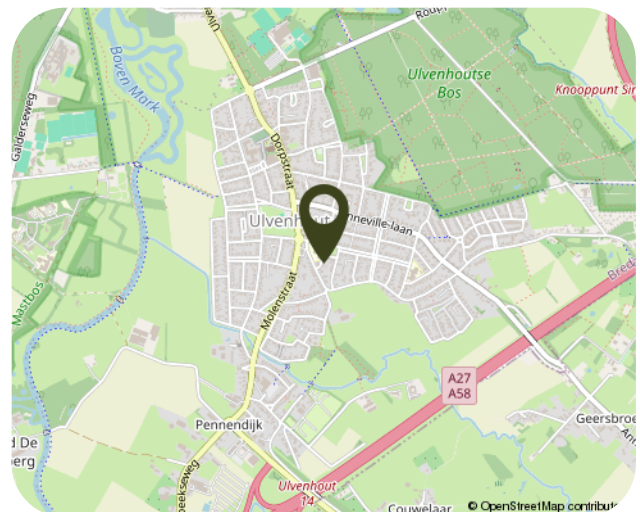
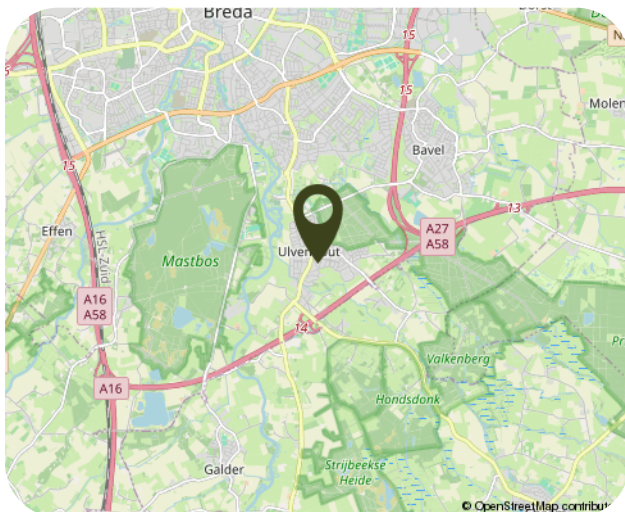
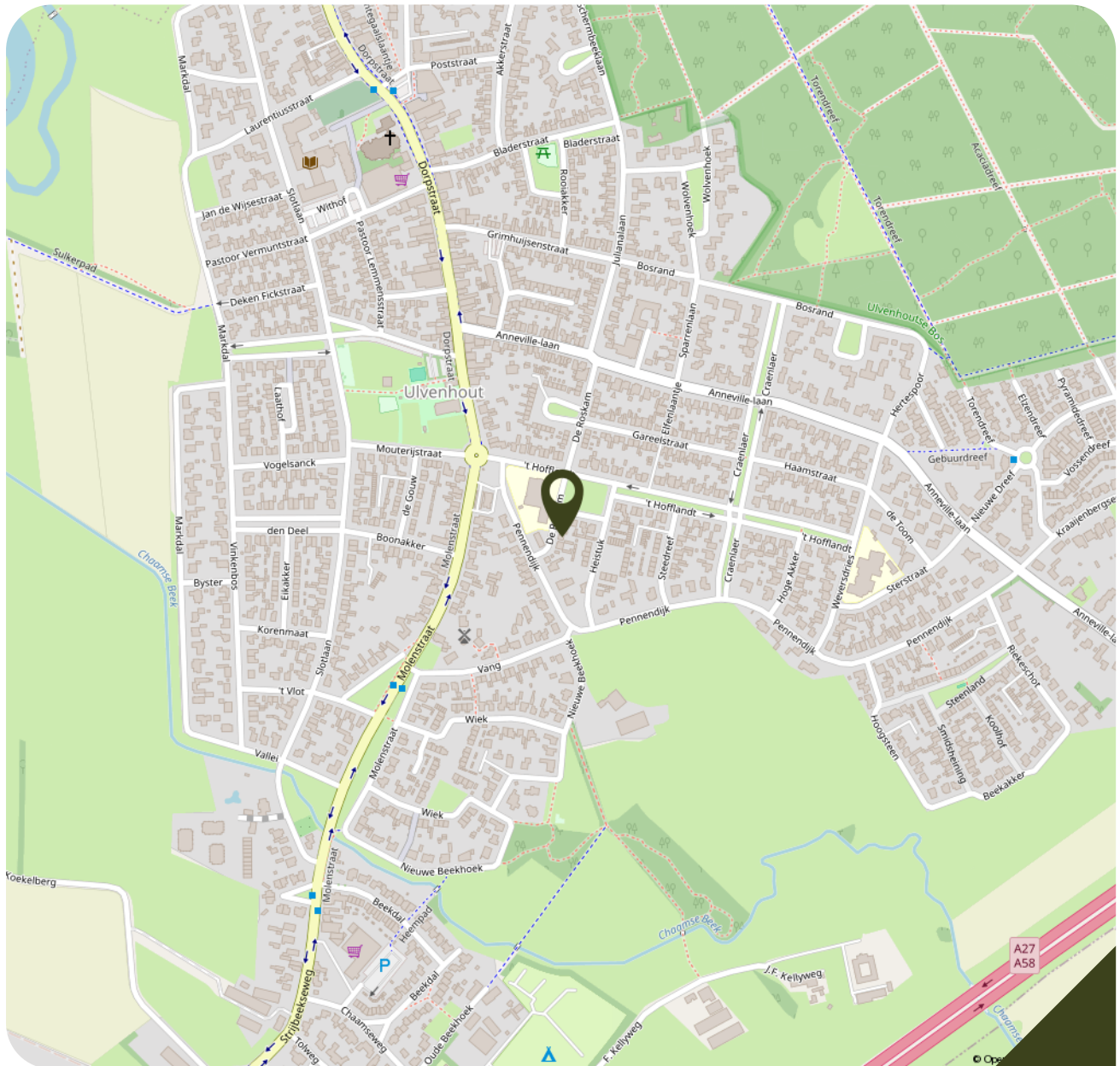


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Statie D Perceel 3659	kadaster
--	--	------------------------

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 27 juni 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 databankrecht.

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