ZY makelaars

ZY staat te koop

Gareelstraat 10 Ulvenhout

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET SERRE, GARAGE/BERGING, EIGEN OPRIT, CARPORT, HOBBYKAS EN ZONNIGE ACHTERTUIN, GELEGEN IN EEN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK IN ULVENHOUT (GEMEENTE BREDA)

centraal

gelegen

De woning is gebouwd in 1964 en heeft o.a. een doorzon woonkamer, eetkeuken en een serre, op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een kleine badkamer, een vierde slaapkamer op de tweede verdieping en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dit alles op een perceel van circa 310 m2 eigen grond.

In het mooie en gezellige dorp Ulvenhout ligt deze twee-onder-een-kapwoning, op loopafstand van de centrumvoorzieningen, zoals diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, exclusieve winkels, horeca, twee supermarkten, een basisschool en kinderopvang. Het Ulvenhoutse bos, het prachtige Markdal, diverse sportverenigingen, de Ginnekenmarkt, Oranje Zuid en het bruisende centrum van Breda zijn op fietsafstand bereikbaar. Ook ten opzichte van het wegennet is de woning gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Antwerpen/Rotterdam (A16) en de A27 richting Utrecht.

begane grond

Entree/hal met meterkast, kelderkast met klein raam, toiletruimte, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de keuken. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met duoblok toilet, radiator en toiletraam.
De keukeninrichting in de ruime eetkeuken (circa 3.40 x 4.00 m) bestaat uit een eenvoudig keukenblok in rechte opstelling met onder-, bovenkasten en lades, een rvs spoelbak, 4-pits gaskookplaat, oven en rvs afzuigkap. In de keuken vind je tevens een warmwater geiser, een vaste kast en een toegang tot de woonkamer en serre.
Doorzon woonkamer (circa 3.75 x 6.00 m) voorzien van een erker met rolluiken, een schoonmetselwerk schouw met betegelde achterwand, betegeld plateau en een houtkachel.
Over de gehele breedte van de woning bevindt zich de aluminium serre (circa 7.20 x 2.95 m) met dubbelglas, een schuifpui en loopdeur naar de achtertuin en een zijdeur naar de carport en oprit. De serre is inpandig bereikbaar vanuit de keuken.

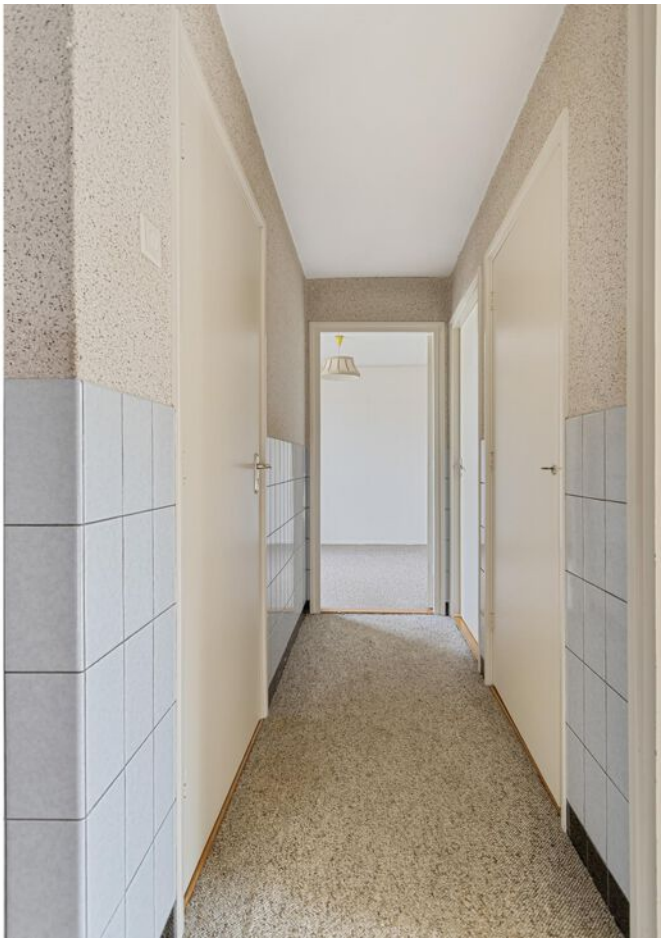
10

Gareelstraat

eerste

verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een inbouwkast en een trapopgang naar de tweede verdieping.
Slaapkamer I (circa 3.40 x 3.73/3.00 m) is gelegen aan de achterzijde en heeft een ruime inbouwkast en een loopdeur naar het balkon (circa 3 m2).
Slaapkamer II (circa 3.75 x 3.20 m), de master bedroom, is eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inbouwkast.
Slaapkamer III (circa 2.75 x 2.70 m) is gelegen aan de voorzijde.
Eenvoudige, gedeeltelijk betegelde badkamer (circa 2.45 x 1.15 m) voorzien van een douche, wastafel, radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.



tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap.
Op de voorzolder is de opstelplaats van de cv-ketel gesitueerd en is er aan beide zijden bergruimte achter de knieschotten.
Slaapkamer IV (circa 3.70 x 4.20 m) heeft een dakkapel en ook bergruimte achter de knieschotten.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 116 m2
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 16 m2
Externe bergruimte: circa 32 m2
Inhoud: circa 403 m3
Perceel: circa 310 m2

tuin

hobbykas/houtopslag

De voortuin is aangelegd met bomen, struiken en hagen, een betegelde stoep en een grindpad rondom de erker.
Zonnige, privacy biedende achtertuin (circa 16 x 9 m) gelegen op het zuidwesten en aangelegd met een coniferenhaag, gazon, een betegeld terras en looppad, en diverse borders met meerjarige beplanting.
In de tuin bevindt zich een hobbykas (circa 2.90 x 4.00 m), grenzend aan de garage en een overkapping/houtopslag met golfplaten dak, gelegen achter de hoge coniferen.

garage/berging

Aangebouwde garage/berging (circa 2.80 x 5.10 m) voorzien van een vliering, een wastafel met kraan, elektra, een loopdeur naar de achtertuin en dubbele houten deuren naar de carport.

carport/oprit

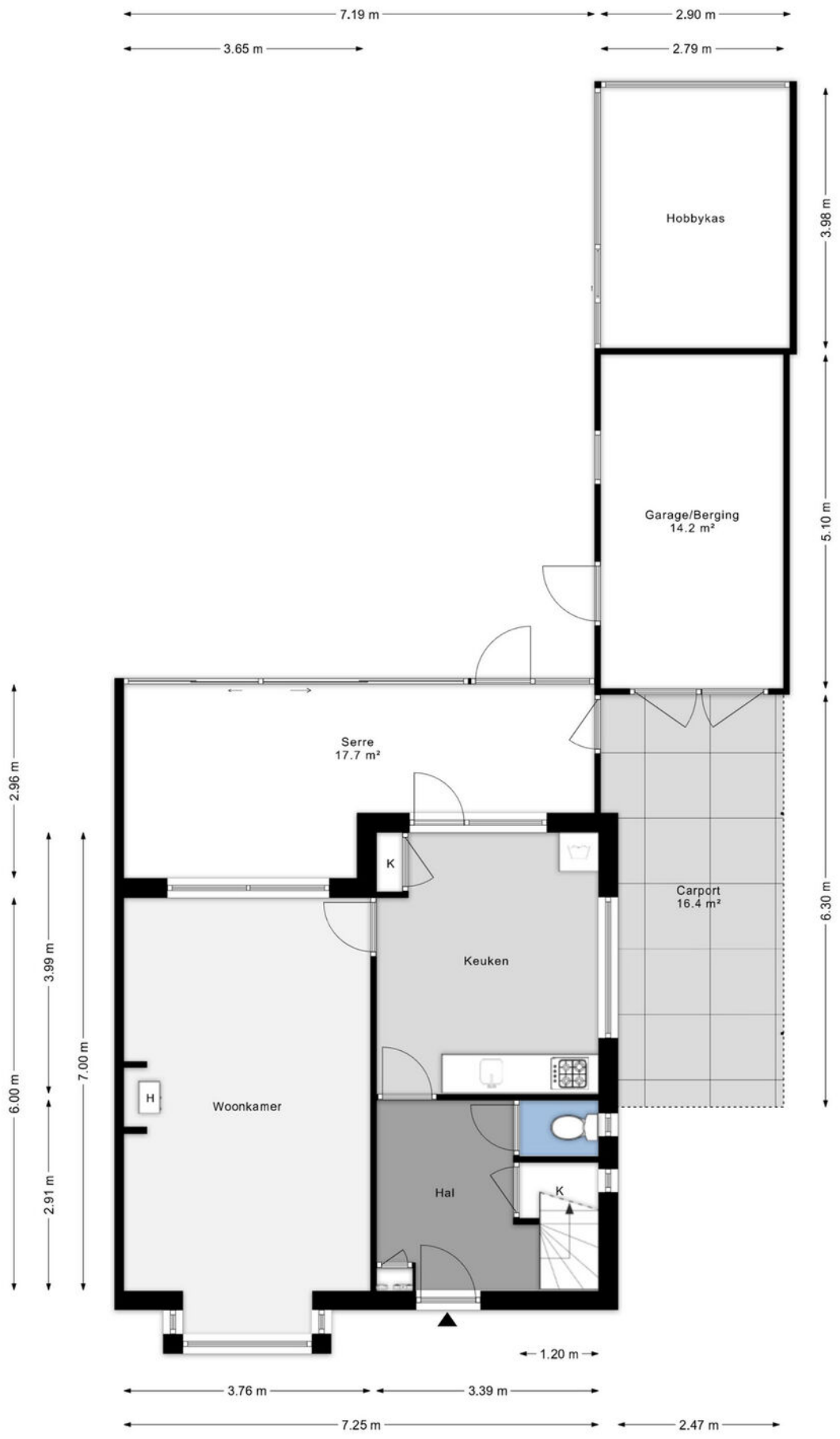
Ruime oprit met carport (circa 2.45/2.80 x 6.30 m) voorzien van golfplatendak. Tevens is er voldoende openbare parkeergelegenheid voor de woning, in de straat en in de directe omgeving.

bijzonderheden

- twee-onder-één-kapwoning met serre, garage/ berging en ruime oprit met carport;
- centraal gelegen op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen;
- bouwjaar 1964;
- zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- houten begane grond- en 2e verdiepingsvloer, betonnen 1e verdiepingsvloer;
- diverse vloer-, wand- en plafondafwerking;
- 4 slaapkamers;
- deels houten en deels aluminium kozijnen;
- grotendeels enkelglas, energielabel G;
- fijne gezinswoning; nog geheel naar eigen smaak en wens te renoveren en moderniseren.

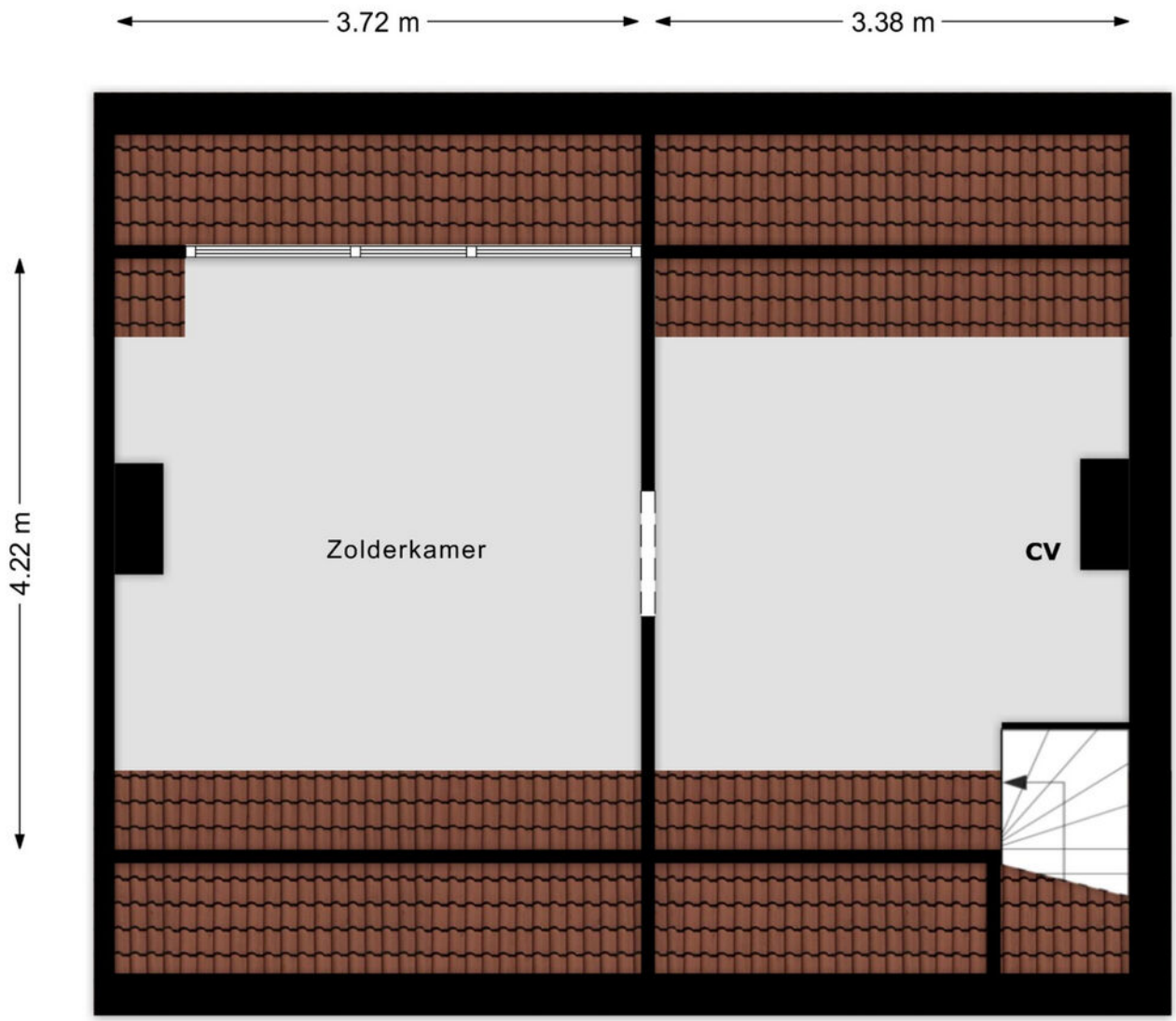
kadastrale kaart

begane grond



eerste verdieping

tweede verdieping



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 62 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule en de niet zelf-bewoningsclausule 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”.

Aantekeningen

ZY makelaars

ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl
zymakelaars
zymakelaars

Irma Verweijen
Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084