



# **ZY staat te koop**

---

## **Wiek 66 Ulvenhout**

RUIME TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING MET VRIJSTAANDE GARAGE/BERGING EN EIGEN OPRIT, GELEGEN OP EEN GEWILDE, KINDVRIENDELIJKE LOCATIE AAN DE RAND VAN ULVENHOUT (GEMEENTE BREDA), NABIJ DE DORPSKERN.

# ideaal gelegen

---

## 2 onder 1 kapwoning

Deze fijne gezinswoning met garage/berging en diepe oprit, heeft een lichte woonkamer en complete keuken, op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een badkamer, een 4e slaapkamer op de tweede verdieping en een ruime, privacy biedende achtertuin, dit alles gelegen op een groot perceel van circa 319 m2 eigen grond.

De woning is gelegen nabij alle dagelijkse voorzieningen. De supermarkt, de basisscholen en de gezellige dorpskern bevinden zich op loopafstand. In de buurt zijn diverse mooie fiets- en wandelroutes. Het Markdal, Ulvenhoutse bos, de Strijbeekse bossen, Mastbos, diverse sportverenigingen en ook de sfeervolle Ginnekenmarkt en het bruisende centrum van Breda bevinden zich op fietsafstand. Ook ten opzichte van het wegennet is Ulvenhout heel gunstig gelegen. Binnen een paar autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58) Antwerpen/Rotterdam (A16) en A27 richting Utrecht.





# begane

---

## grond

Overdekte zijentree.

De begane grondvloer is afgewerkt met een travertinvloer, voorzien van vloerverwarming.

De hal biedt toegang tot de meterkast, toiletruimte, de woonkamer en heeft een open trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich tevens een kastje met daarin de verdeler van de vloerverwarming.

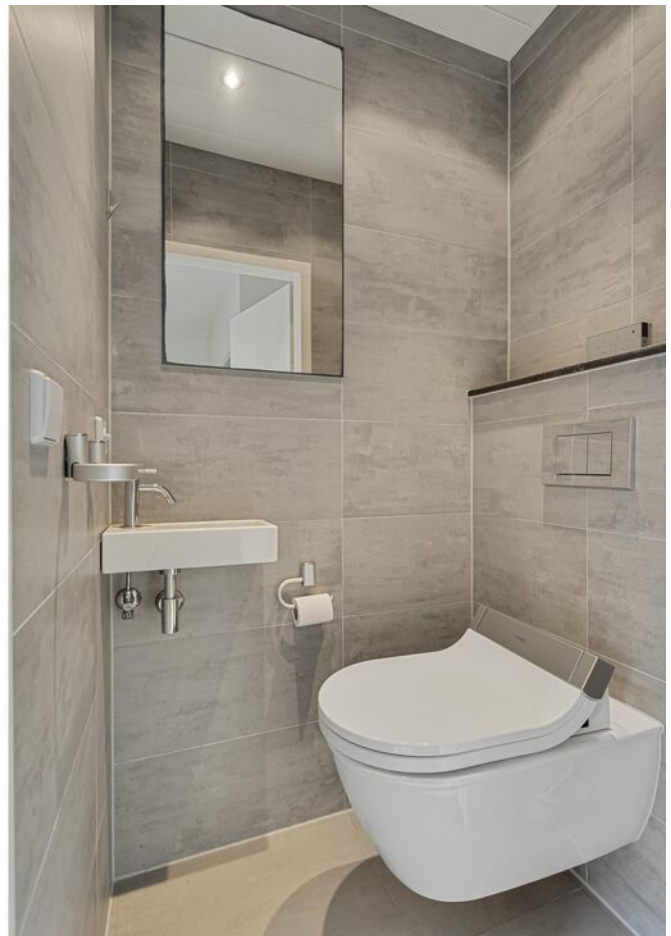
Volledig betegelde, moderne toiletruimte met wandcloset, fonteintje en inbouwspots.

Middels een glazen schuifdeur toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (circa 4.50/4.00 x 7.65 m) heeft deels schoonmetselwerk en deels spachtelputz wandafwerking, een aluminium plafond met inbouwspots en is voorzien van een openhaard met vaste travertin zitbank in het verlengde van de openhaard.

De semi-open keuken (circa 2.50 x 3.35 m) wordt middels een wand van glazen bouwstenen gescheiden van de woonkamer. Ruime keukenopstelling in U-vorm met natuurstenen aanrechtblad, inbouwspots, rvs spoelbak, Quooker en afzuigkap, diverse onder-, bovenkasten en lades en inbouwapparatuur, te weten een keramische kookplaat, vaatwasser, koelkast met lades en vriesvak, vriezer, stoomoven, combimagnetron en een aparte inbouwoven. Vanuit de keuken een loopdeur naar de achtertuin.















# eerste

---

## verdieping

De overloop met korrelvloer biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

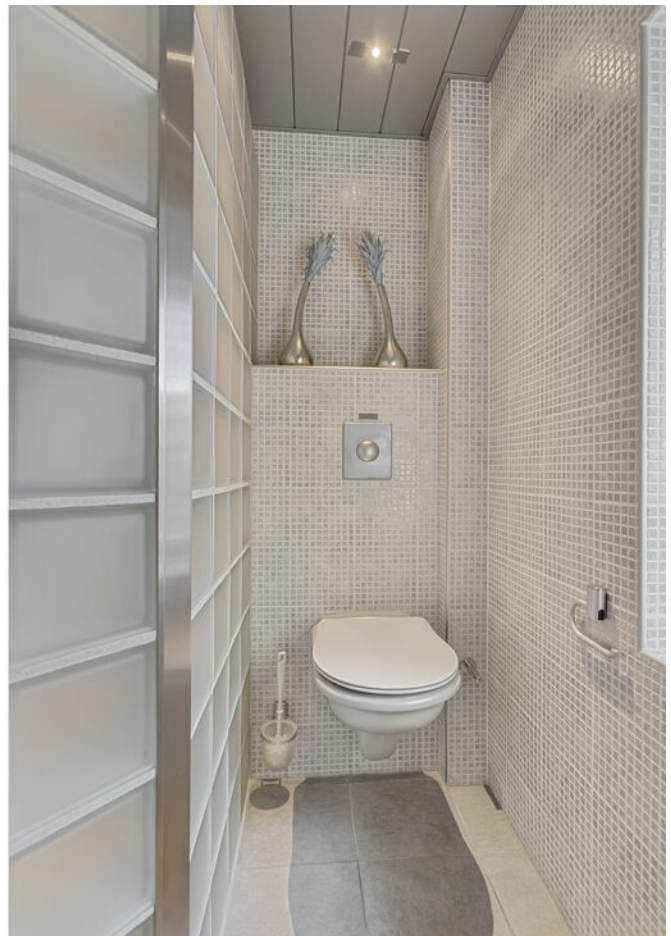
Slaapkamer I (circa 4.00 x 3.20 m), gelegen aan de voorzijde, is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer is momenteel in gebruik als kleedruimte en is voorzien van diverse vaste kledingkasten en een handdoeken designradiator. Geheel betegelde badkamer (circa 2.50 x 2.00 m), gelegen aan de voorzijde, met elektrische vloerverwarming, handdoeken designradiator, douchecabine met massagedouche, wandcloset, badkamermeubel met wastafel en verlichting, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

Slaapkamer II (circa 4.00 x 4.40 m), de master bedroom, is gelegen aan de achterzijde en afgewerkt met een korrelvloer, deels schoonmetselwerk/stucwerk/spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond. Deze slaapkamer is voorzien van een airco-unit (LG).

Slaapkamer III (circa 2.50 x 3.40 m), gelegen aan de achterzijde, heeft dezelfde afwerking als slaapkamer II.











# tweede

---

## verdieping

Middels een open vaste trap toegang tot de tweede verdieping. De voorzolder is afgewerkt met vloerbedekking en heeft een schuifwand met opbergruimte achter de knieschotten en een Velux dakraam. De voorzolder biedt toegang tot een technische ruimte en de zolderkamer.

De technische ruimte (circa 2.50 x 2.60 m) heeft een tegelvloer en een Velux dakraam. Hier bevindt zich de mechanische ventilatie-unit, de opstelplaats van de cv-combiketel Nefit (2015) en aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Slaapkamer IV (circa 4.00 x 5.10 m) is afgewerkt met vloerbedekking en heeft een Velux dakraam en opbergruimte met schuifdeuren achter de knieschotten.







# tuin

---

Bestrate voortuin met gemetselde bloembak en border, beide met meerjarige beplanting.

De royale, privacy biedende achtertuin (circa 15.50 x 10.60 m) is gelegen op het noordoosten en bestaat uit twee gedeelten. De tuin is voorzien van elektra en verlichting en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels, grind, enkele borders en gemetselde bloembakken met meerjarige beplanting. Het eerste deel van de tuin grenst aan de woning en heeft een ruim terras (circa 3.00 x 1.80 m) dat kan worden overkapt door een aluminium pergola-zonwering. De houten poort biedt toegang tot de oprit. Het achterste gedeelte van de tuin is bereikbaar middels een gemetselde boog. Hier bevindt zich een gemetselde buitenhaard met zinken dak en zonnewijzer en, grenzend aan de garage, een houten overkapping met pannendak.









# garage/berging

---

Grote vrijstaande garage/berging (circa 3.20 x 7.15 m) met elektra, een roldeur en een loopdeur naar de achtertuin. Een ideale ruimte voor een hobby of klussen aan huis!

# oprit/parkeren

---

Lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Naast de oprit is er voldoende gratis parkeergelegenheid voor de woning, in de straat en in de directe omgeving.







# bijzonderheden

---

- ruime tweekapper met grote vrijstaande garage en diepe eigen oprit;
- mooi gelegen aan de rand van Ulvenhout en dichtbij de dorpskern;
- bouwjaar 1976;
- gevel- en dakisolatie;
- houten kozijnen met dubbelglas;
- energielabel C;
- travertinvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- rolluiken aan achterzijde begane grond en zijraam keuken;
- zonnescherm aan voorgevel begane grond en boven zijraam keuken;
- totaal 4 slaapkamers;
- airco-unit in master bedroom;
- diepe achtertuin in twee gedeelten;
- pergola-zonwering over het terras;
- kortom: een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden!



# maten & inhoud

---

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 130 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 23 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 539 m<sup>3</sup>

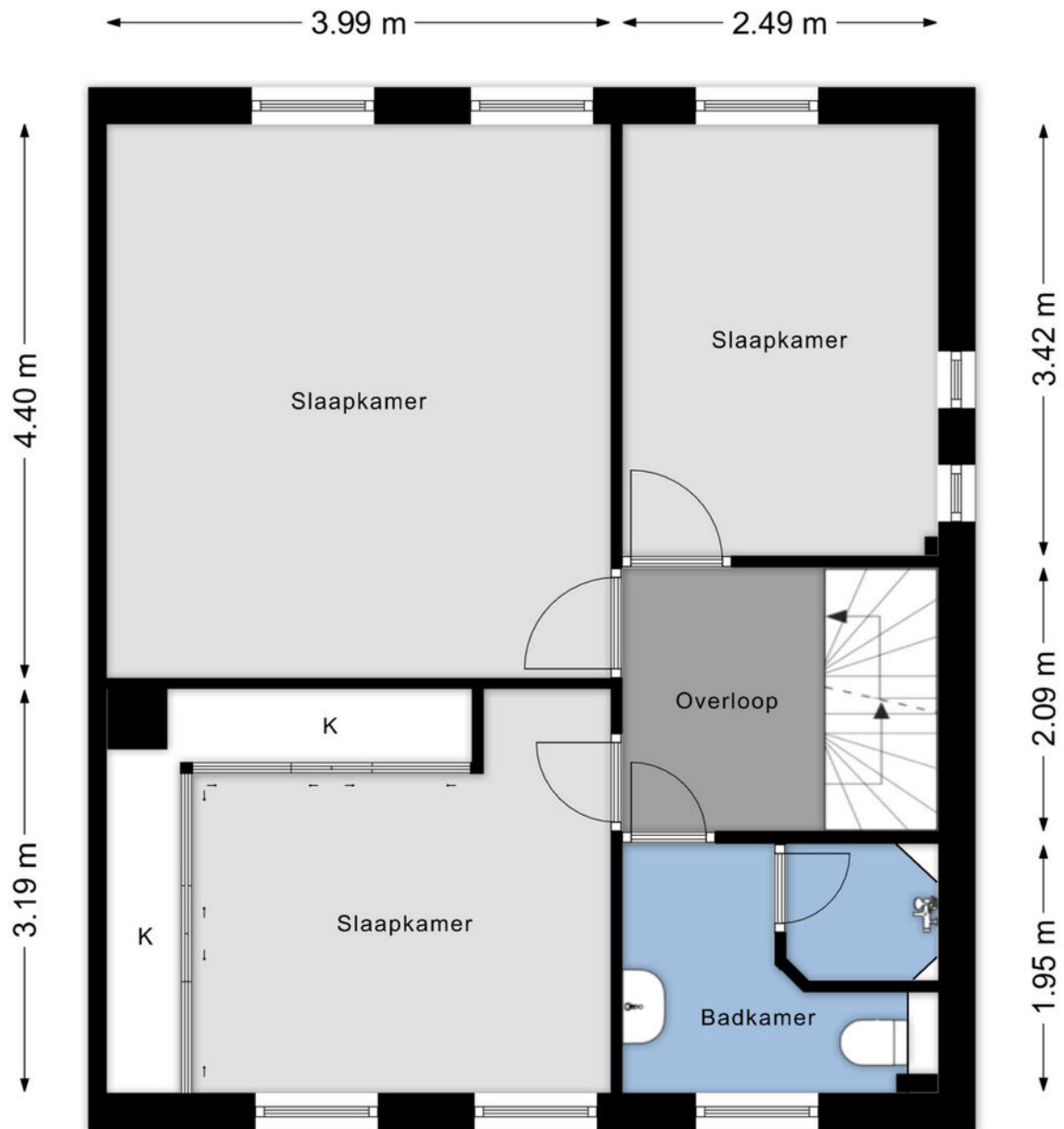
Perceel: circa 319 m<sup>2</sup>



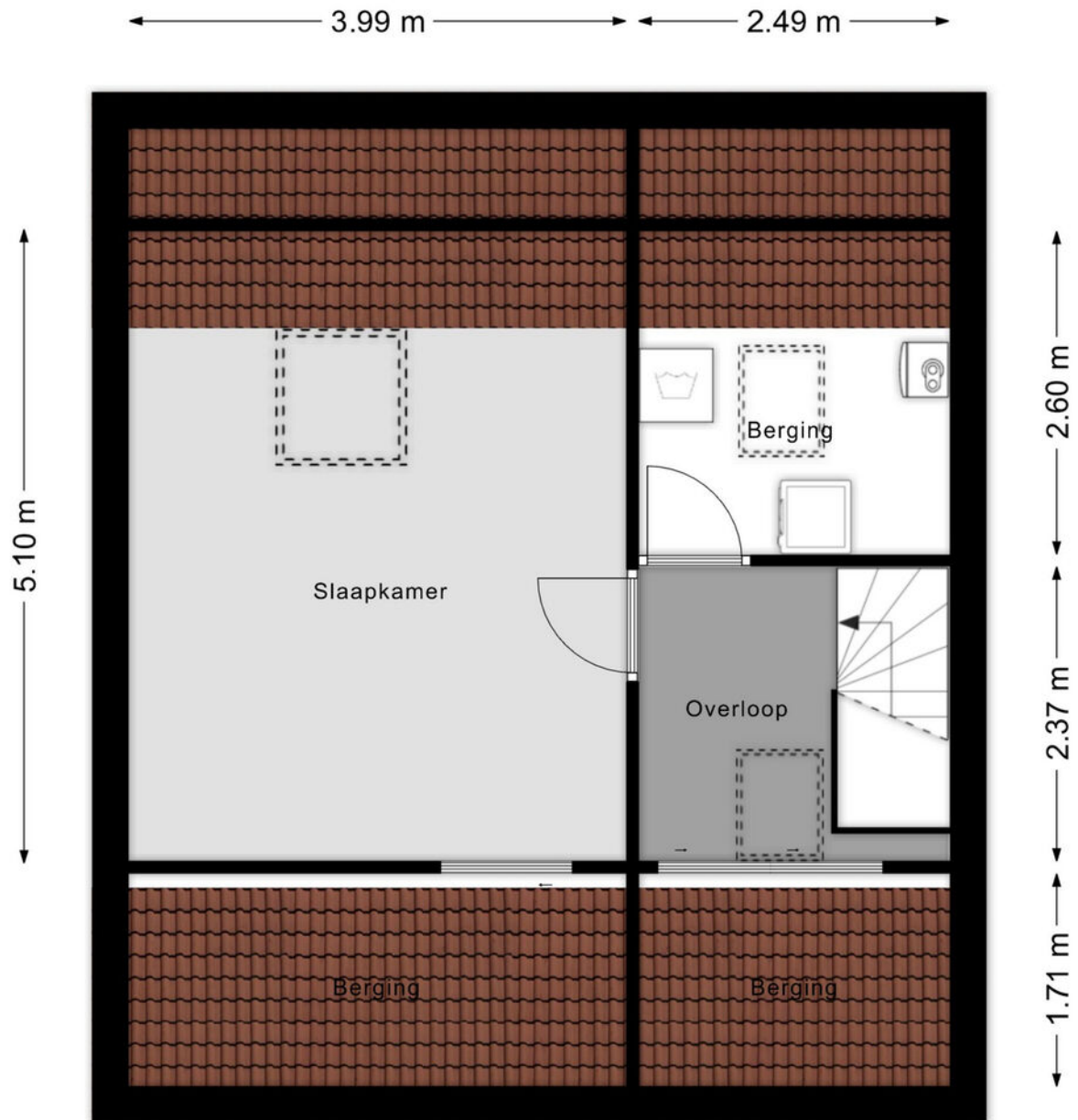
## begane grond



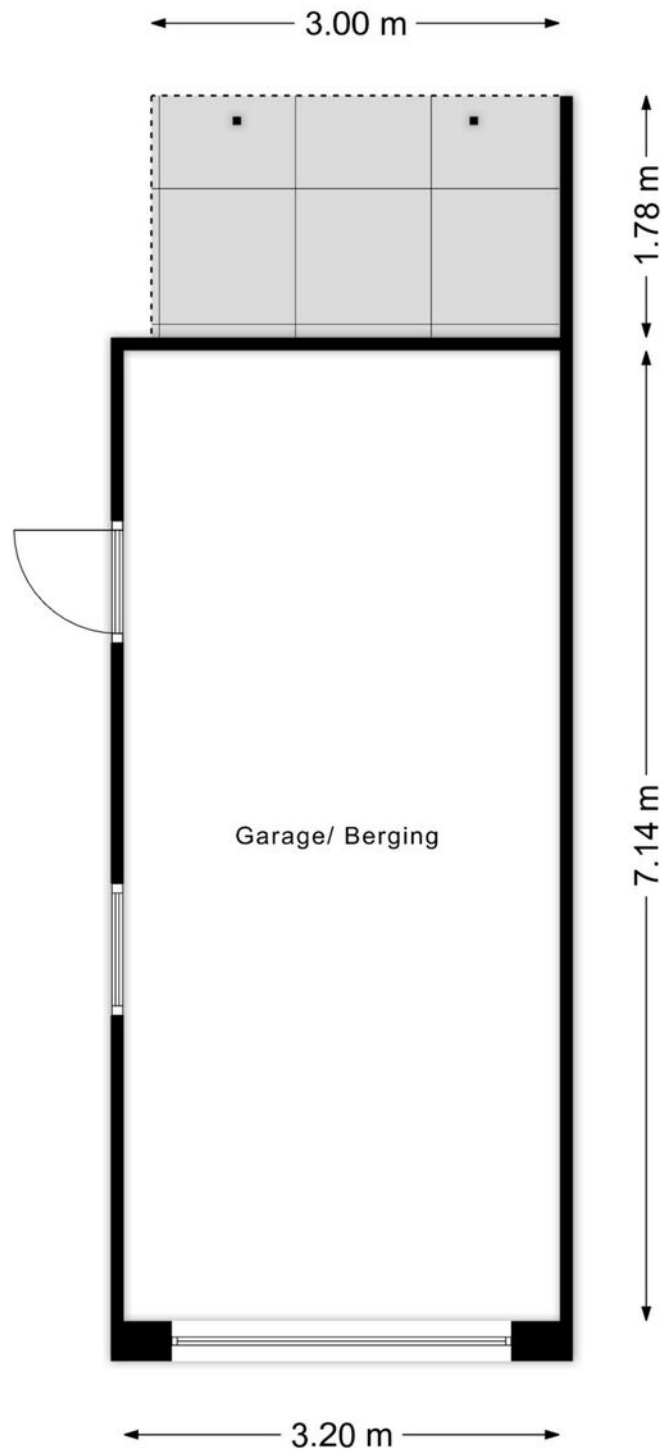
## eerste verdieping



## tweete verdieping



## garage/berging en overkapping



# kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken<br/>Sectie D<br/>Perceel 4582</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# algemeen

---

- De ouderdoms- en asbestclausule zijn van toepassing, aangezien het registergoed ruim 50 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt een 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".







ZY makelaars  
T 076 560 06 47  
E [info@zymakelaars.nl](mailto:info@zymakelaars.nl)

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

**Irma Verweijen**

Makelaar

[irma@zymakelaars.nl](mailto:irma@zymakelaars.nl)  
+31 (0)6 3814 5084