ZY makelaars



ZY staat te koop

Gareelstraat 8 ULVENHOUT

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET UITGEBOUWDE GARAGE/BERGING, EIGEN OPRIT EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDWESTEN MET OVERKAPPING, GELEGEN IN EEN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK IN ULVENHOUT (GEMEENTE BREDA)

centraal

gelegen

De woning is gebouwd in 1964 en heeft o.a. op de begane grond een doorzon woonkamer met erker en een eetkeuken, op de eerste verdieping een grote slaapkamer (twee mogelijk), een royale badkamer en een wasruimte, een grote open zolder op de tweede verdieping en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dit alles op een perceel van circa 301 m2 eigen grond.

Deze twee-onder-een-kapwoning is gelegen in het mooie en gezellige dorp Ulvenhout, 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, laminaatvloer, houten lambrisering en trapopgang naar de 1e verdieping. De hal biedt toegang tot een half verdiepte betegelde kelder met klein raam, de toiletruimte, woonkamer en keuken. Moderne, gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en toiletraam.
Middels een paneeldeur met roedeverdeling en glas toegang tot de sfeervolle woonkamer (circa 3.50 x 6.05 m) met aan de voorzijde een erker, een houtenvloer, balkenplafond, stucwerkwanden, een schouw en aan de achterzijde een convectorput en openslaande deuren naar de achtertuin.
De eetkeuken (circa 3.30 x 3.60 m) bereik je ook via een paneeldeur met roedeverdeling en (mat)glas. De keukeninrichting bestaat uit een L-vormige opstelling met onder-, bovenkasten en lades, een rvs 1½ spoelbak, 4-pits gaskookplaat, inbouwkoelkast, inbouwcombi-oven en een afzuigkap met schouw. De keuken heeft een zijraam naar de oprit en een loopdeur naar het overdekte terras in de achtertuin.



























eerste

verdieping

De overloop met laminaatvloer biedt toegang tot een grote slaapkamer (twee mogelijk), een royale badkamer, separate wasruimte, vaste kast en een afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.
De royale slaapkamer (circa 3.50/2.90 x 6.05 m) heeft een laminaatvloer, behangwanden, een dubbele inbouwkast en aan de voorzijde openslaande deuren naar het balkon. De slaapkamer bestond voorheen uit twee slaapkamers en is eenvoudig weer terug te brengen naar de oude situatie.
Geheel betegelde badkamer (circa 3.25 x 2.55/2.00 m) voorzien van een kunststof plafond met inbouwspots, een douchecabine, ligbad, duoblok toilet, wastafel en twee ramen voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.
In de gedeeltelijk betegelde wasruimte (circa 2.25 x 1.35 m) bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een wastafel, radiator en raam.



















tweede

verdieping

De tweede verdieping bereik je middels een vaste trap.
Op de voorzolder met dakvenster is de opstelplaats van de ATAG cv-combiketel gesitueerd. De open zolder heeft aan de achterzijde een dakraam. Ook hier bestaat de mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 98 m2
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 21 m2
Externe bergruimte: circa 25 m2
Inhoud: circa 360 m3
Perceel: circa 301 m2





tuin

overkapping/berging

De voortuin is aangelegd met meerjarige beplanting en een betegelde stoep.
Zonnige, privacy biedende achtertuin (circa 19 x 6.80 m) gelegen op het zuidwesten en aangelegd met diverse borders met meerjarige beplanting, tuinverlichting, een betegeld terras en een looppad. Aan de achtergevel bevindt zich over de gehele breedte een aluminium overkapping met elektrisch bedienbaar zonnescherm. Achterin de tuin staat een houten berging (circa 1.50 x 1.40 m) en aansluitend een overkapping (circa 2.40 x 1.40 m), beide bedekt met dakpannen.









garage/berging

Vrijstaande, uitgebouwde garage/berging verdeeld in twee ruimtes. Het eerste deel (circa 2.80 x 5.35 m) heeft een golfplaten dak en is voorzien van een plavuizenvloer, een vliering, wasbak met kraan, een tweede kraan, elektra, een raam, loopdeur naar de achtertuin, dubbele houten deuren naar de oprit en dubbele deuren naar deel twee. Het tweede gedeelte (circa 2.80 x 2.60m) heeft een plat dak, een tegelvloer en een raam.

oprit/parkeren

Ruime oprit (circa 10 m lang) met parkeergelegenheid voor twee auto's. Tevens is er voldoende openbare parkeergelegenheid voor de woning, in de straat en in de directe omgeving.





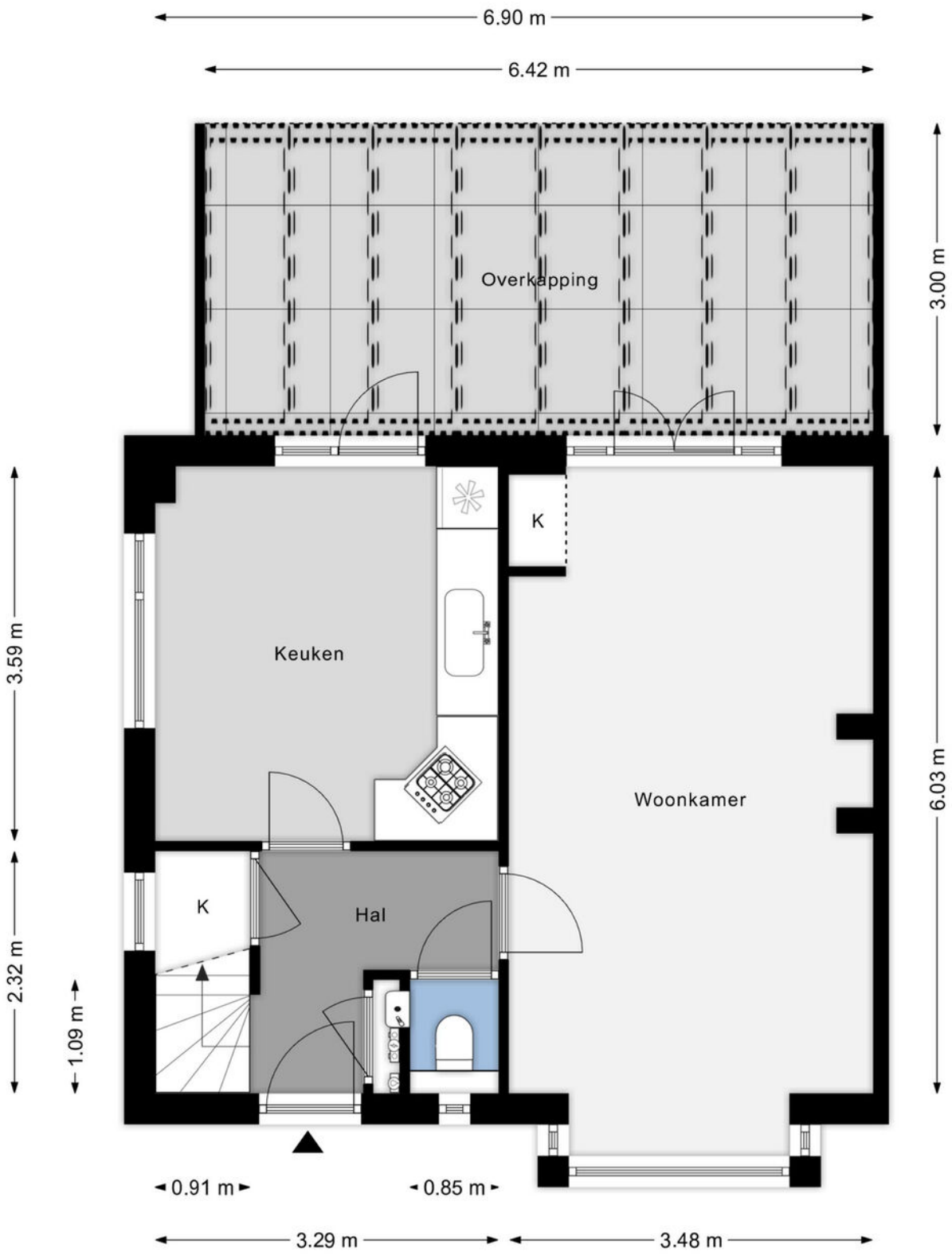




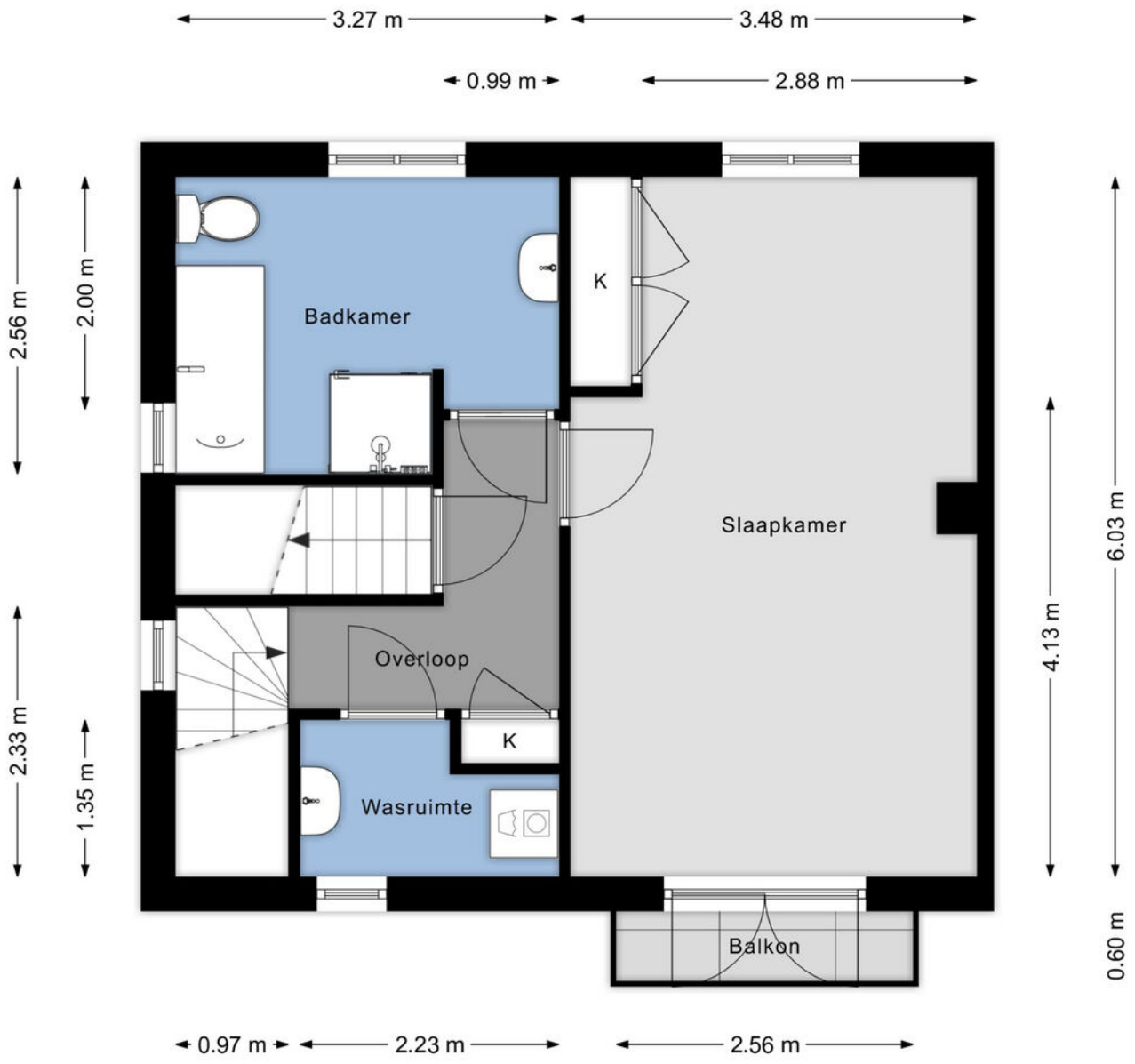
bijzonderheden

- twee-onder-een-kapwoning met uitgebouwde garage/berging en ruime oprit;
- centraal gelegen op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen;
- bouwjaar 1964;
- houten verdiepingsvloeren;
- diverse vloer-, wand- en plafondafwerking;
- 1 slaapkamer (2 extra mogelijk);
- houtenkozijnen;
- gedeeltelijk dubbelglas, energielabel E;
- zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- aluminium overkapping met elektrisch bedienbaar zonnescherm;
- fijne gezinswoning; nog geheel naar eigen smaak en wens te moderniseren.

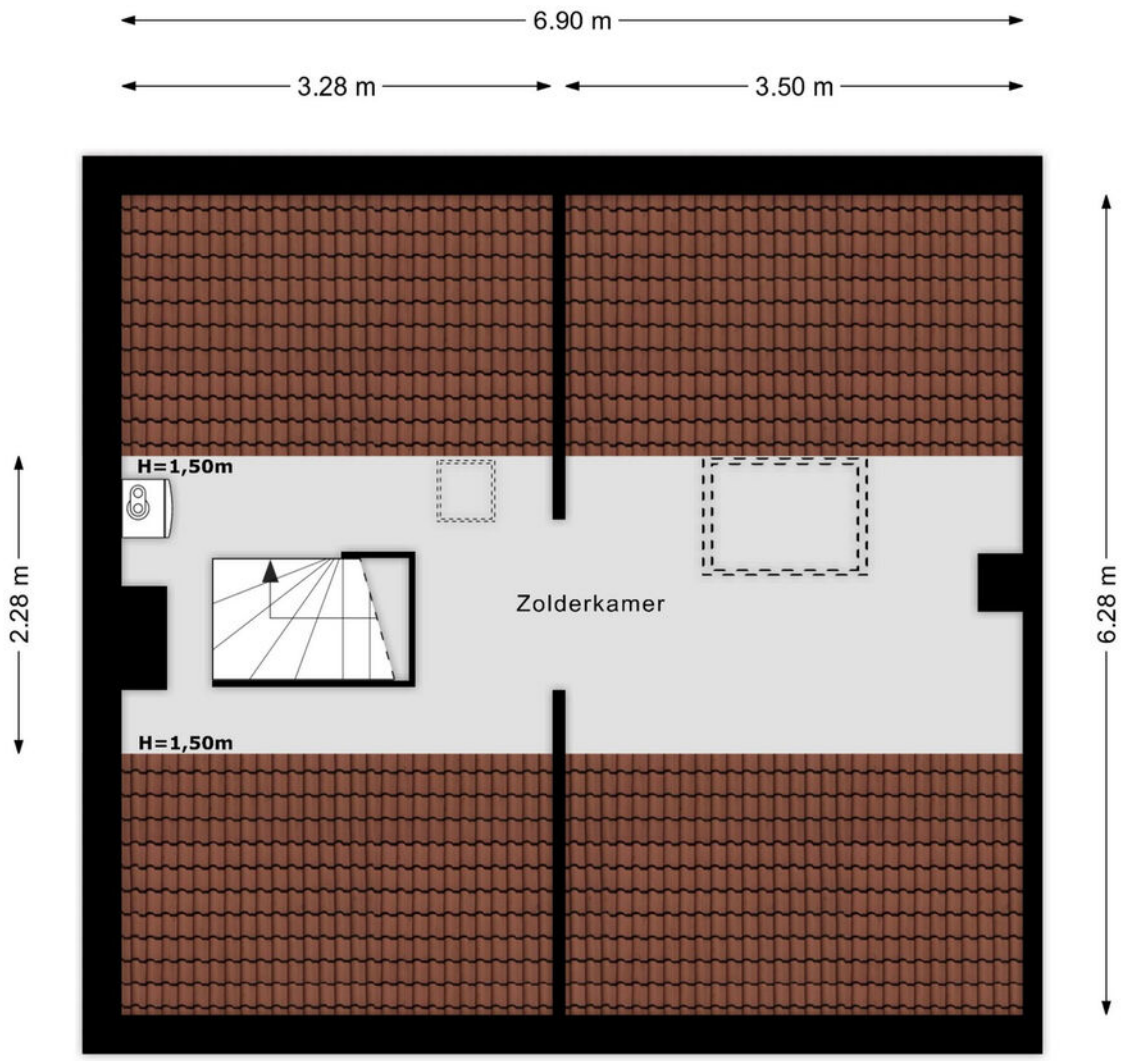
begane grond



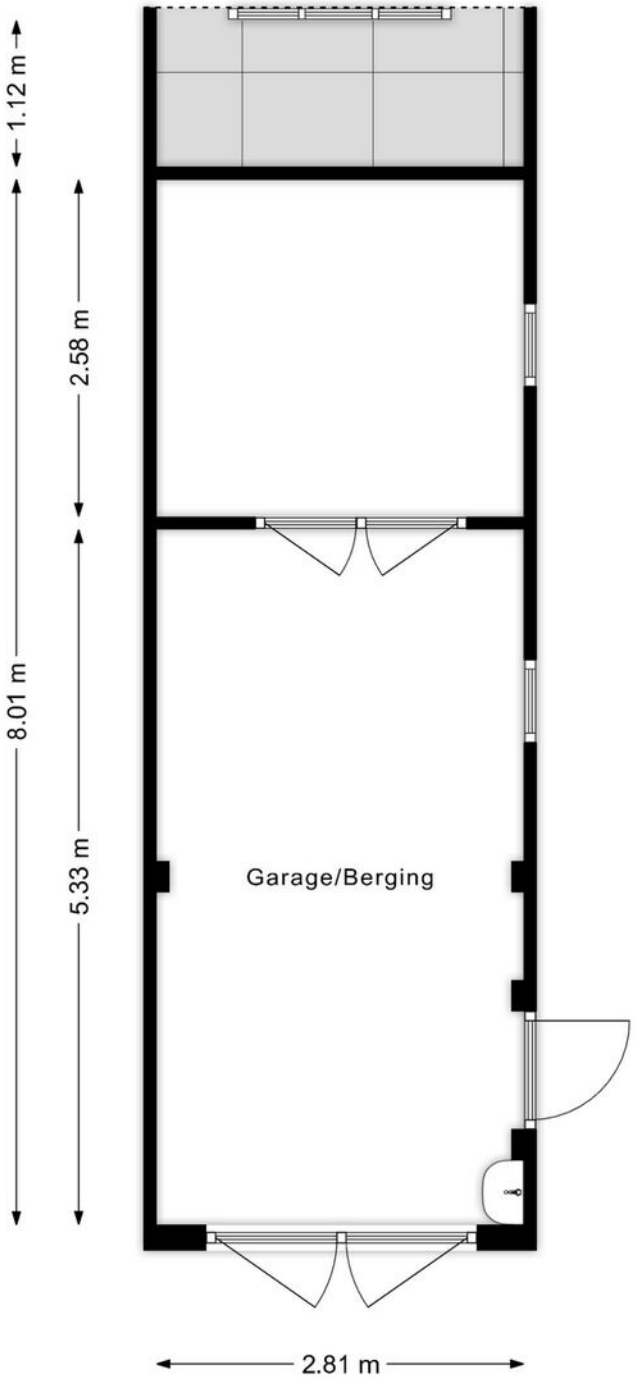
eerste verdieping



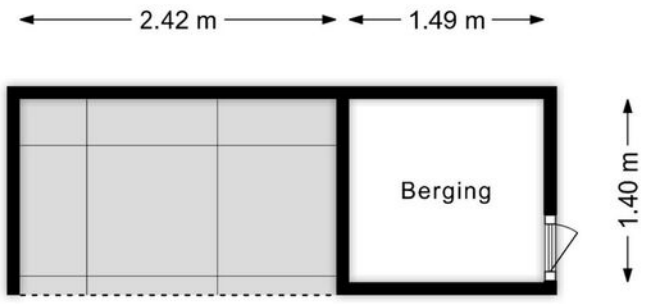
tweede verdieping



garage/berging



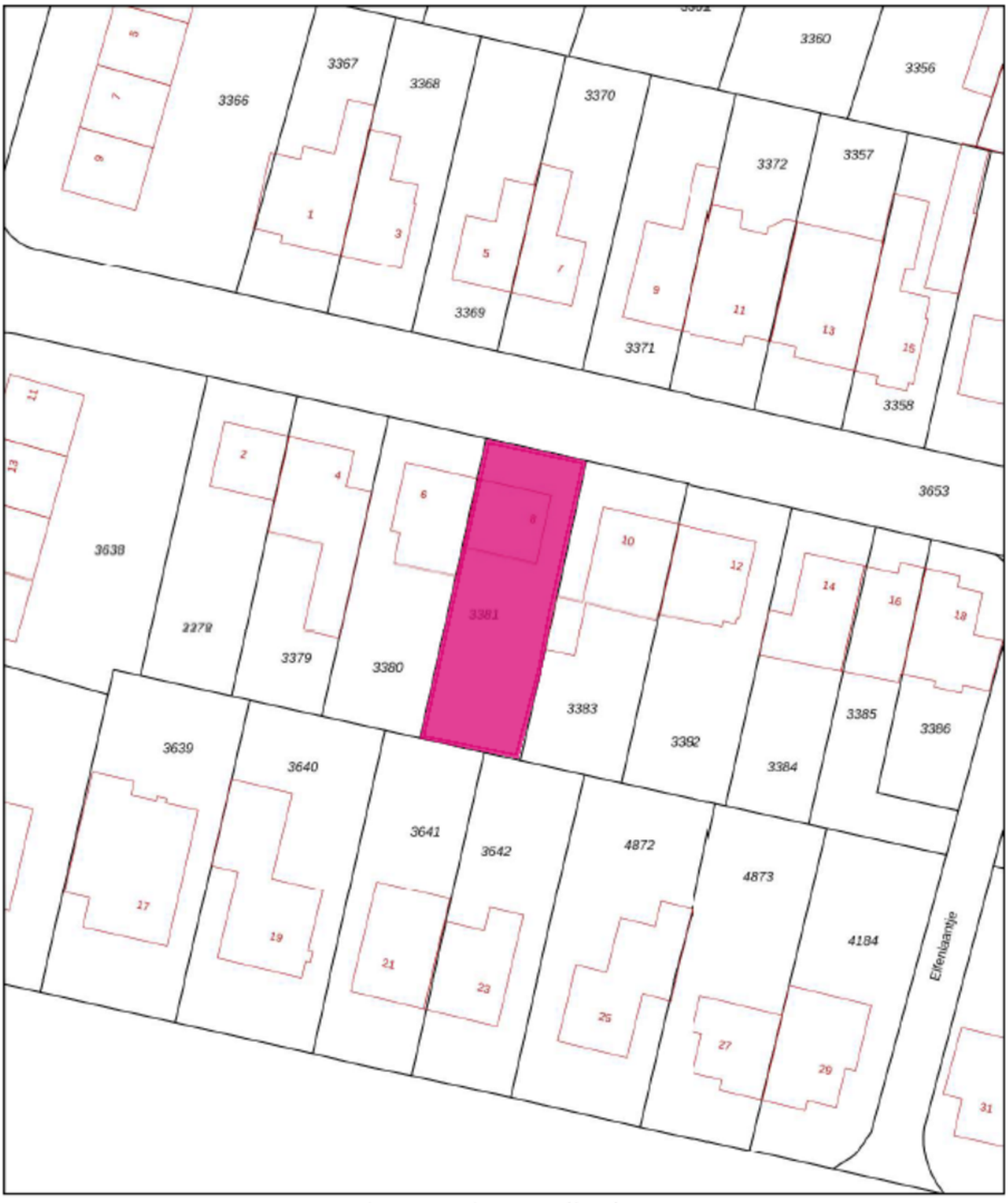
berging/overkapping



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	D
Perceel	3381

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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.

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