

Cauwelaerseweg 24

U L V E N H O U T



— Vraagprijs: € 1.125.000,= k.k. —

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	ca. 167 m ²
Oppervlakte perceel:	2.421 m ²
Inhoud:	1.036 m ³
Aantal slaapkamers:	4 (uitbreiding mogelijk)
Aantal kamers:	5
Bouwjaar:	1970, gerenoveerd in 2012
Isolatie:	dubbele beglazing
Verwarming:	CV-ketel (2013), deels vloerverwarming
Energielabel:	volgt
Bijzonder:	de sfeer en de fantastische ligging!



OVER DE WONING



DIT PARELTJE LIGT OP EEN UNIEKE LOCATIE TEN ZUIDEN VAN BREDAS, NET BUITEN DE DORPSKERN VAN ULVENHOUT, OMGEVEN DOOR GROEN EN OP LOOPAFSTAND VAN BOS, DIVERSE NATUURGEBIEDEN EN LANDGOEDEREN. DE WONING HEEFT EEN ROYAAL PERCEEL (2.421 M²), EEN MOOI AANGELEGDE TUIN, ZWEMBAD, DIVERSE TERRASSEN, SLAAPKAMERS (UITBREIDING IS MOGELIJK), EEN BADKAMER MET BAD EN INLOOPDOUCHE, TWEEDE BADKAMER MET DOUCHE, TWEE GARAGES EN PARKEERMOGELIJKHEDEN OP EIGEN TERREIN VOOR 6 AUTO'S.



De woning ligt helemaal vrij en de tuin biedt optimale privacy omdat die volledig is afgeschermd van burens. Vanuit de woonkamer, serre, keuken, slaapkamer en terras is er een zeer fraai vrij uitzicht over weiland en bos, dat elk jaargetijde weer anders is. De ligging is echt uniek: in de zomer kijk je naar grazende koeien en bij zonsopgang en tegen zonsondergang zie je altijd wel wat reeën tegen de bosrand.

In de zomers waan je je op vakantie in een mediterraan land waar je op lange zomeravonden lekker beschut eindelijk kunt luieren, borrelen en dineren in de serre, de tuin of aan het zwembad.



De huidige eigenaren hebben de woning in 2012 zeer smaakvol gerenoveerd. De woning is goed onderhouden en indien gewenst is het mogelijk de woonruimte uit te breiden door bijvoorbeeld de garage bij de woonruimte te betrekken, het plaatsen van een vaste trap naar de bergzolder en het plaatsen van een dakkapel of het verhogen van de kap van de woning (op voorwaarde van medewerking van de gemeente).

De woning ligt op enkele minuten van alle voorzieningen van Ulvenhout met winkels, scholen, sport- en speel-mogelijkheden en de diverse uitvalswegen liggen eveneens op korte afstand van de woning.

Dit is in elk opzicht een fantastische plek om te wonen met volop mogelijkheden voor eindeloze wandel- en fietstochten in de natuur en tegelijkertijd dichtbij allerlei voorzieningen van dorp en stad.

Nieuwsgierig geworden? Bel voor informatie of voor een bezichtiging naar 06 - 4379 5768.





De voortuin is deels bestraat, deels voorzien van grind en van een sierborder met beuk. Hier is parkeergelegenheid voor 6 auto's. De twee garages zijn via een garagedeur bereikbaar. Via een pad langs de zijkant van de woning kom je bij de voordeur. Tegenover de voordeur is een afsluitbare poort naar de ruime, mooi aangelegde tuin met zwembad en tuinhuisje/poolhouse. In de tuin ligt een grote voorraad houtopslag voor de houtkachel. Deze voorraad zal achterblijven voor de nieuwe bewoners.





INDELING WONING

- Entree / hal met fraaie zwart-wit geblokte tegelvloer van natuursteen. De hal biedt plaats aan de meterkast (16 groepen en aardlekschakelaars) en geeft toegang tot de woonkamer.
- Sfeervolle woonkamer in L-vorm (ca. 48 m²), voorzien van eikenhout laminaatparket. Het zitgedeelte ligt iets lager dan het eetgedeelte en is voorzien van een mooie kastenwand, gezellige houtkachel en openslaande deuren naar de serre. Het eetgedeelte heeft openslaande deuren naar de tuin en staat via een deur in verbinding met de keuken.
- Serre (ca. 4.80 x 3.10 m) met fraai uitzicht op de achtertuin en het achterliggende weiland en bos.
- De gang, eveneens voorzien van natuurstenen vloertegels, biedt toegang tot:
- Slaapkamer 1 (ca. 2.69 x 3.71 m), voorzien van een houten vloer en 3 vaste kasten.
- Garderobekamer/pantry (ca. 1.75 x 2.66 m), voorzien van houten vloer, vaste kapstok, vaste kast en kastenwand.
- Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje.
- Via een vlizotrap is een ruime bergzolder bereikbaar. Door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel of door het dak gedeeltelijk op te hogen, biedt de zolder mogelijkheden om de woonoppervlakte uit te breiden (met medewerking van de gemeente).
- Keuken (ca. 3.37 x 2.98 m) met licht beige houten keukeninrichting, marmeren blad en 1½ spoelbak van keramiek. De keuken is uitgerust met onderkasten en ruime lades en heeft de volgende inbouwapparatuur: fraai Falcon 5-pits gasfornuis met grote oven en opbergla over de hele breedte, afzuigkap, vaatwasmachine en Amerikaanse koel-/ vrieskast met ice maker. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





Een portaal, met vaste kastenwand, biedt toegang tot de tweede badkamer en een slaapkamer.

- Tweede badkamer (ca. 1.66 x 1.35 m), voorzien van vaste wastafel in meubel en inloopdouche.
- Slaapkamer 2 (ca. 3.98 x 3.71 m), voorzien van een houten vloer. Deze slaapkamer is zeer ruimtelijk door de schuin oplopende plafondhoogte.
- Slaapkamer 3 (ca. 3.59 x 4.45 m) met houten vloer, openslaande deuren naar de tuin en directe toegang tot de ruime badkamer.
- Badkamer (ca. 3.95 x 4.10 m), voorzien van ligbad, hangcloset, inloopdouche en wastafel in houten meubel met marmeren blad. De vloer is altijd lekker warm door vloerverwarming.
- Via een deur is de bijkeuken/wasruimte bereikbaar (ca. 2.13 x 4.45 m) die voorzien is van een keukenblok met houten blad en keramieken dubbele spoelbak. De bijkeuken biedt plaats aan de CV-ketel (Atag, bouwjaar 2013). Tevens zijn hier aansluitpunten voor wasapparatuur. Via een deur is de tuin bereikbaar.

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



TUIN

De heerlijke tuin aan de achterkant van de woning ligt op het zuiden en is gedeeltelijk voorzien van beplanting, gazon en diverse terrassen. Het uitzicht is totaal vrij en bijzonder fraai. Via een deur zijn de beide garages bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning is de tuin mooi aangelegd met bomen, planten en struiken. Rondom het zwembad staat een haag die voor intimiteit en beschutting zorgt. Aan het zwembad is een gezellig tuinhuisje/poolhouse, een lounge-gedeelte en een terras.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





ALGEMEEN

- De locatie is geweldig en biedt totale privacy.
- Het perceel is volledig omheind.
- De woning is voorzien van een mobiel camera-/beveiligingssysteem.
- De achtertuin is voorzien van een sproei-systeem en er is een waterput geslagen.
- In de straat komt alleen bestemmingsverkeer dus het is hier heerlijk rustig wonen.
- Alle slaapkamers zijn op de begane grond dus deze woning is levensloop bestendig en rolstoel toegankelijk.
- De hele buitenkant is in 2022 geschilderd.
- De hele woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en glad stucwerk op wanden en plafonds.
- De kozijnen zijn gedeeltelijk voorzien van roedeversdeling wat een bijzonder charmante touch geeft aan deze woning.
- Er zijn ruime mogelijkheden om de woning verder uit te breiden door bijvoorbeeld het plaatsen van een vaste trap naar de bergzolder en het plaatsen van een dakkapel, het dak te verhogen of een garage bij de woonruimte te betrekken.



LIJST VAN ZAKEN BIJ: CAUWELAERSEWEG 24 ULVENHOUT

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
TUIN				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige tuin, te weten:				
- houtopslag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- huisje robotmaaier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WONING				
Schotel / antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voordeurklopper	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boiler / close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV-ketel met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander / kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Klokthermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen / voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luxaflex / lamellen / rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse kasten / legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerbedekking / plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer / laminaat / houten vloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KEUKEN:

Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stoomoven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SLAAPKAMERS:

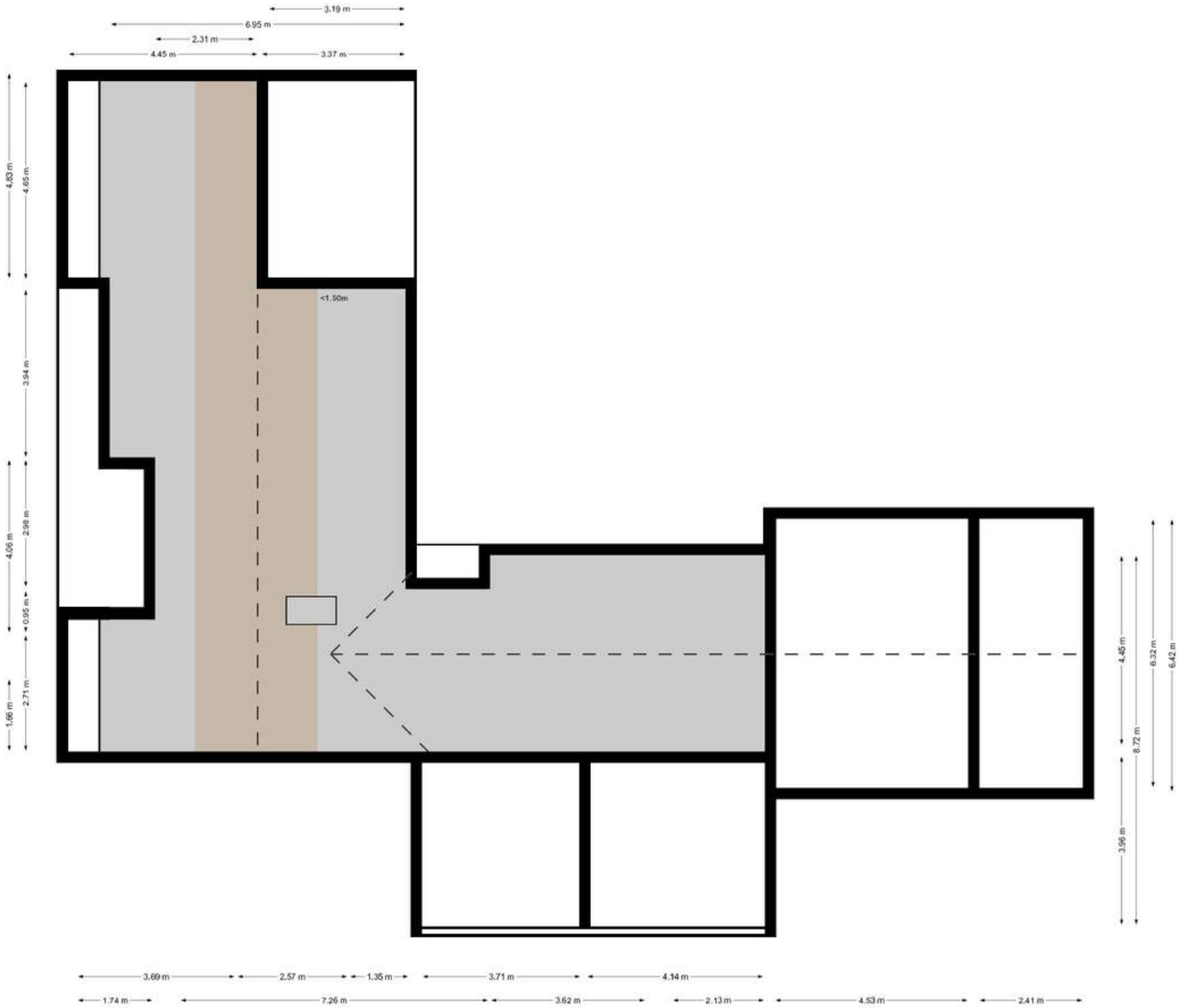
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails / gordijnen / vitrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse kasten / legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inbouwkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
BADKAMER(S):				
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasmachinekraan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toiletaccessoires, planchets, spiegels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche - / badscherm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel met ombouw / accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vuilcontainers / milieubox	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OVERIGE ZAKEN:				
- keukeninrichting bijkeuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wijnkast bijkeuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- houten droogrek bijkeuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wasmachine / -droger bijkeuken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alle "slimme" lampen (peertjes) in de hele woning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

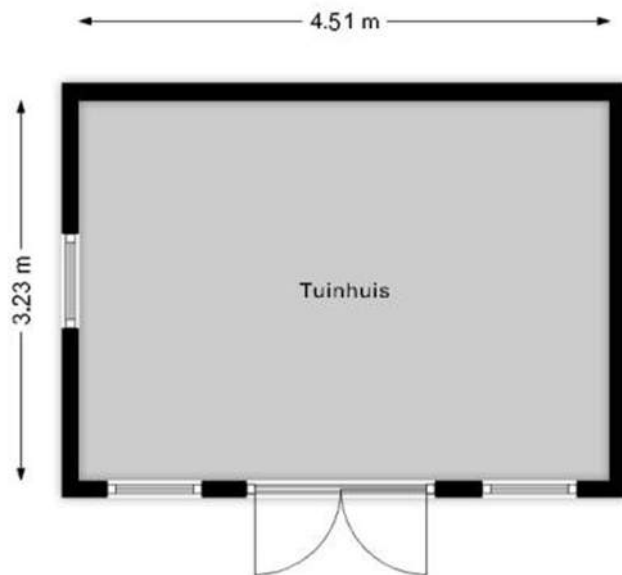
BEGANE GROND



BERGZOLDER



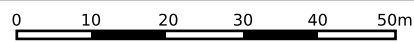
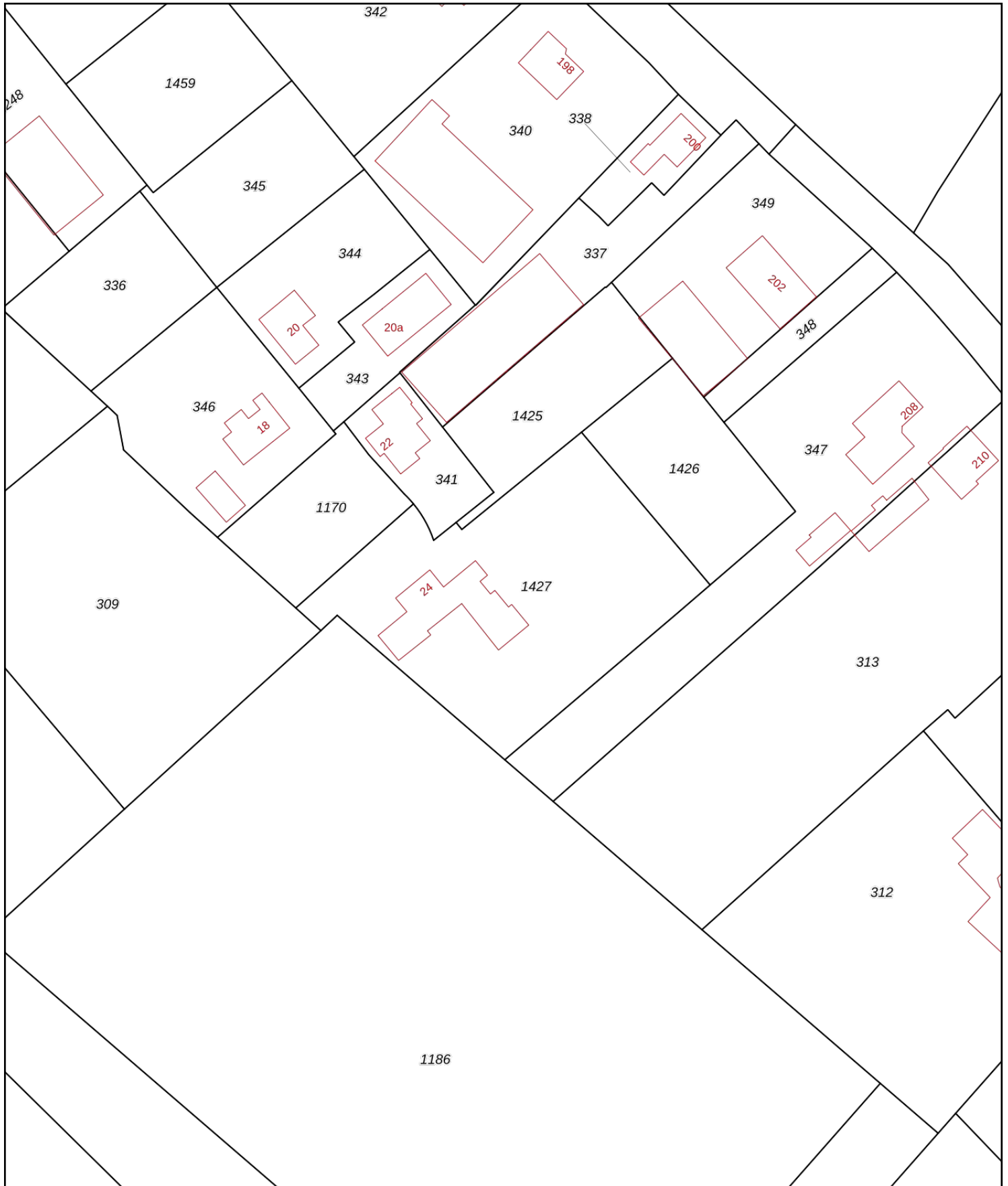
TUINHUIS




LOCATIE



Comes with a list of topics for your feature articles. These can range from interviews, product reviews, human interest pieces, and even lists.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Chaam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1427</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2023
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.

OVER AVL

AVL Real Estate is een makelaarskantoor dat is gevestigd aan de Catharinastraat 21E in Breda en wordt geleid door Astrid van Liesdonk. AVL Real Estate is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen in de regio Breda waarbij tijd en aandacht voor zowel de opdrachtgever als de aspirant koper centraal staat.



WWW.AVLREALESTATE.NL

AVL Real Estate - Catharinastraat 21E - 4811 XD Breda - 06 - 4379 5768
www.avlrealestate.nl - astrid@avlrealestate.nl

AVL
REAL ESTATE