

Keurige vrijstaande woning op
een royaal perceel van 1.030m².



Dorpsstraat 95,
Ulicoten



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ

In eigen beheer gebouwd door huidige bewoners:



Tegen het centrum van Ulicoten ligt deze keurig onderhouden vrijstaande woning op een royaal perceel van meer dan 1.000 m². De woning is in 1977 door de huidige bewoners in eigen beheer gebouwd en sindsdien een geliefd familiehuus geweest, waar het gezin met veel plezier heeft gewoond en de kinderen zijn opgegroeid. Nu de kinderen hun eigen plek hebben gevonden, is het tijd voor een volgende stap en de warme herinneringen van hier mee te nemen naar een kleiner nieuw huis.

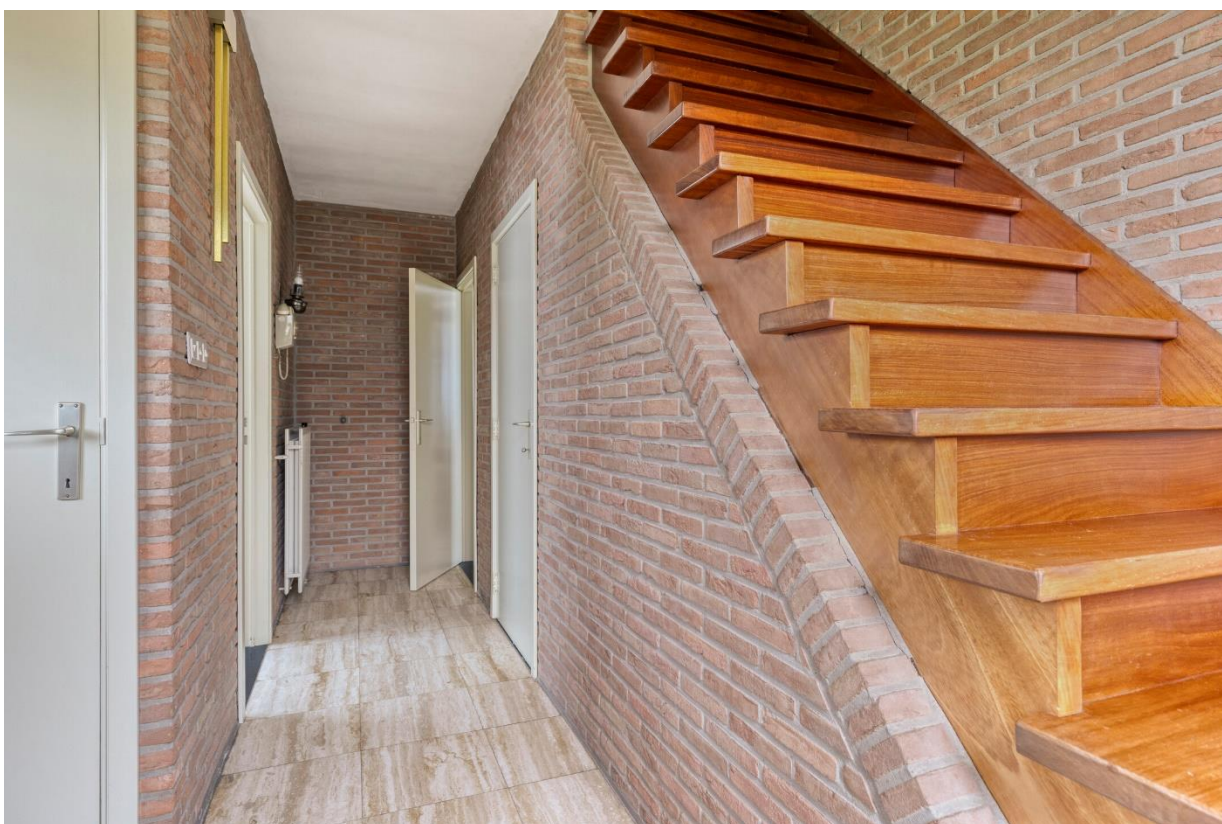
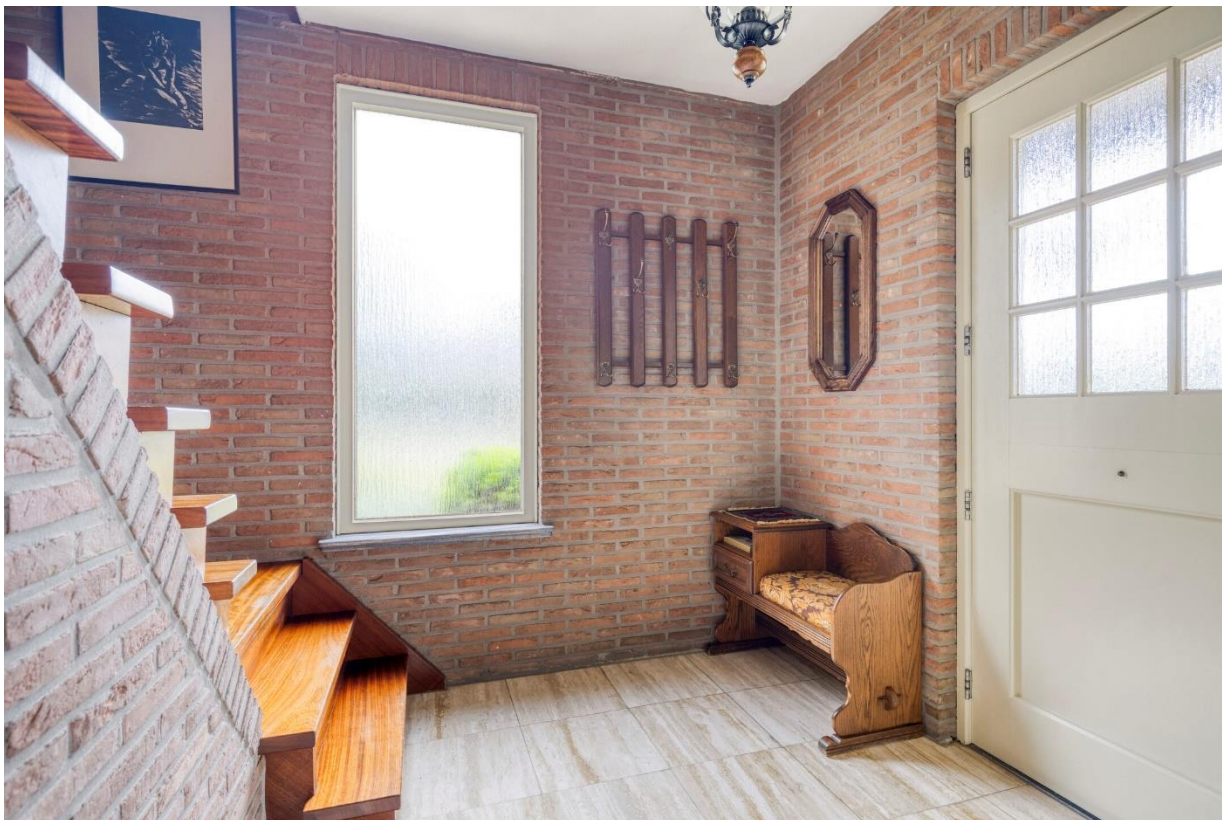
Op de begane grond bevinden zich de hal, woonkamer, keuken, bijkeuken, kantoor, toilet en een inpandige garage. De keuken biedt toegang tot een praktische kelder. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet aanwezig. Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar.

Kortom, een huis dat klaar is om een nieuwe generatie te verwelkomen en opnieuw een warm thuis te worden.

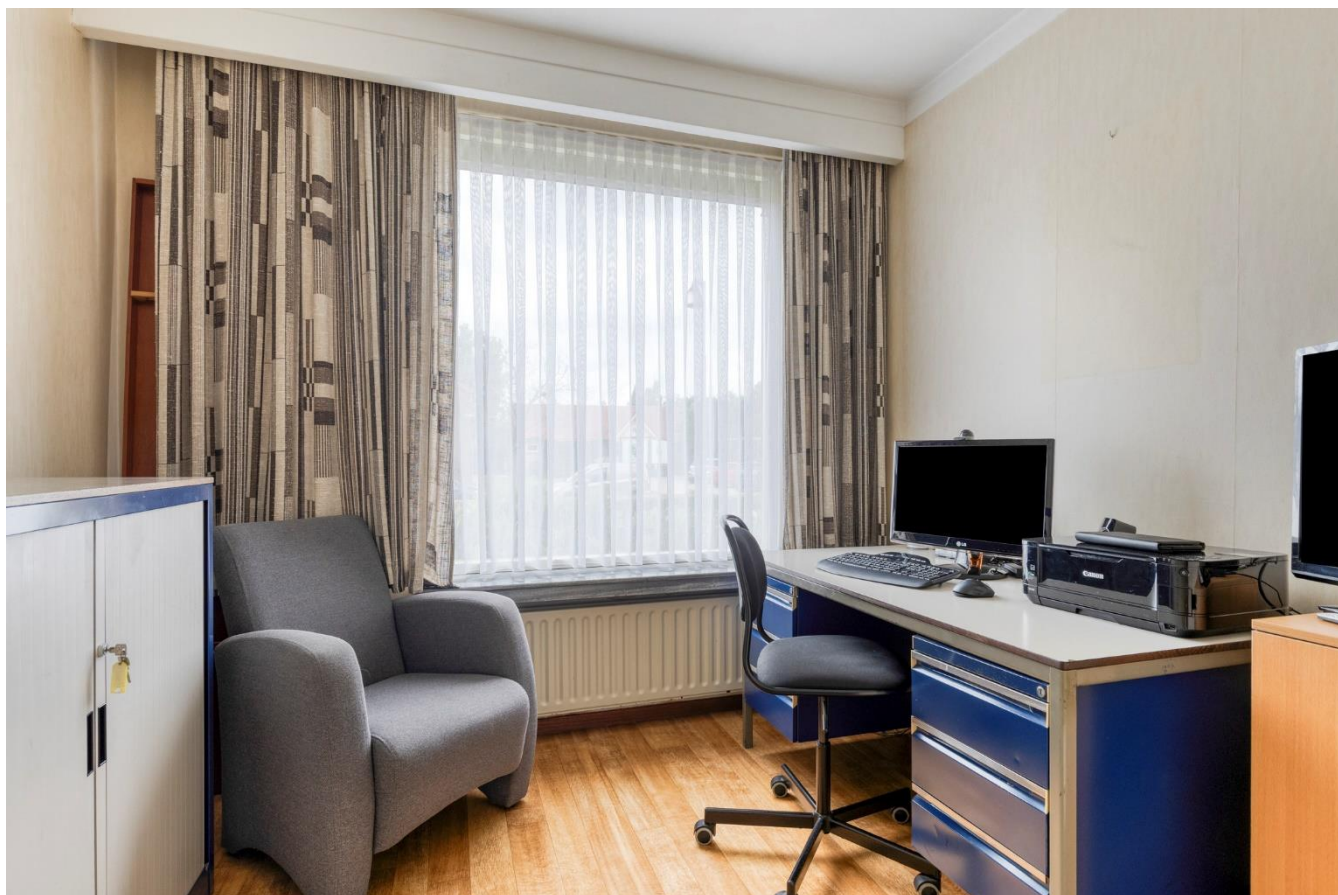
Spreekt deze woning je aan? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Begane grond

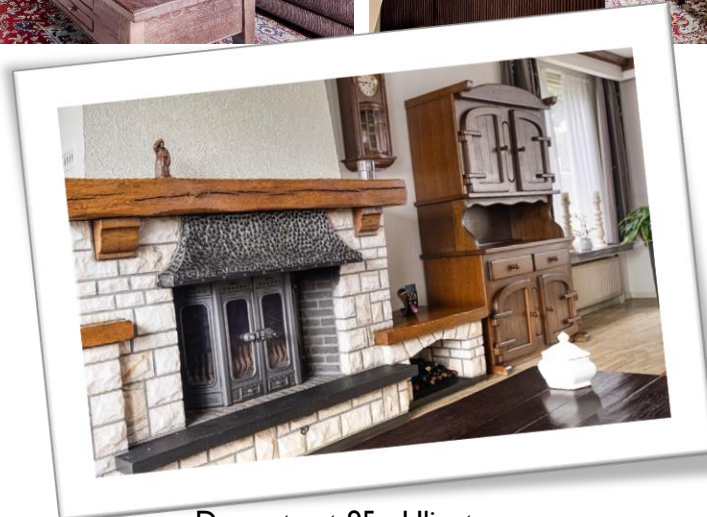
De hal is centraal gelegen. Vanuit hier is via de vaste trap de 1^e verdieping te bereiken als ook het kantoor/speelkamer, de keuken als ook de woonkamer. Hier heb je toegang tot de meterkast (10 lichtgroepen, 1 krachtgroep en 2 aardlekschakelaars). Er is ook plaats voor een garderobe. De wanden bestaan hoofdzakelijk uit schoon metselwerk en het is een tegelvloer.



Vanuit de hal kun je naar het kantoor, cq. speelkamer. Ideaal om rustig te kunnen werken maar het kan ook een heerlijk domein zijn voor de kinderen.



Vanuit de hal kun je direct naar de woonkamer. Zowel aan de voor- en achterzijde is er een grote raampartij als ook een zijraam. Dit maakt de woning heerlijk licht en is er een goed zicht op de prachtige tuin rond de woning. Centraal is er een schouw met een houtkachel. Op de gure avond heerlijk om deze aan te steken voor de sfeer en extra warmte. De wanden zijn gestuct en er is een tegelvloer. Het plafond is voorzien van eiken balkjes. Deze zijn esthetische en hebben geen constructieve functie. De woonkamer heeft een vloeroppervlak van ca. 35 m².



De ruime leefkeuken heeft een L-opstelling. Deze heeft naast de boven-, onderkasten en lades de volgende apparatuur. Een koelkast, een elektrische kookplaat als ook een elektrische oven. Ook hier is het plafond voorzien eikenhouten balken. Vanuit de keuken is de kelder van ca. 2.45 x 2.95 m bereikbaar. Het jaar lang een constante temperatuur, dus ideaal voor het opslaan van etenswaar en eventueel wijn. De keuken is bereikbaar vanuit de hal, woonkamer en via de achterdeur ga je naar de bijkeuken. Het grote zijraam geeft uitzicht op de oprit.



De bijkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. Hier is de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Er is ook een spoelbak. Ideaal wanneer je na je werkzaamheden in de tuin in de woning komt. In de bijkeuken is ook het toilet. In het toilet is er een fonteintje. Vanuit de bijkeuken kun je naar de achtertuin, de oprit en naar de inpandige garage. Er is een inpandige garage van ca. 3.52 x 6.06 m. Wanneer je de auto in de garage hebt geparkeerd hoef je niet meer naar buiten. Uiteraard is de garage multifunctioneel en voor veel doeleinden geschikt. Er is ook een zolder boven de garage voor extra opslagruimte.



I^e Verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop op de I^e verdieping. Op deze verdieping zijn de drie slaapkamers als ook de badkamer en toilet gelegen. De I^e slaapkamer heeft een afmeting van ca. 3.26 x 4.02 m, excl. de inbouwkasten en is aan de voorzijde van de woning gelegen. Er is veel kastruimte beschikbaar, zowel leg als hang. Er is ook een wastafel met koud en warmwater aanwezig.

De 2^e slaapkamer heeft een afmeting van ca. 3.55 x 4.02 m, excl. de inbouwkasten en is aan de achterzijde van de woning gelegen. Vanuit de slaapkamer heb je dus een mooi uitzicht over de achtertuin. De 3^e slaapkamer heeft een afmeting van ca. 2.97 x 3.95 incl. inbouwkasten. Deze kamer is ook aan de achterzijde van de woning gelegen. Er is een balkondeur welke toegang geeft tot het platdak boven de bijkeuken.



Het ligbad is onlangs vervangen door een inloopdouche met glaswand. Verder is er een dubbele wastafel/meubel met spiegel. Op de overloop is een separaat toilet.



2^e verdieping

De 2^e verdieping is te bereiken via de vaste trap op de overloop. Hier is een ruime bergzolder met zowel een raampje aan de voor- als achterzijde. Verder is hier de opstelplaats van de CV-ketel. De verdiepingsvloer is van beton.



Tuin & volière

De woning is gelegen op een ruim perceel. De voortuin is omzoomd met een haag en er zijn diverse volwassen planten en struiken aanwezig als ook een gazon. De oprit biedt voldoende plaats voor het parkeren van meerdere auto's. De bestrate oprit leidt naar de garage.

De lommerrijke tuin aan de achterzijde, met diverse volwassen bomen en struiken heeft ook een aantal bestrate terrassen, zodat er op meerdere plekken wel een schaduwrijk of juist zonnig plekje te vinden is om heerlijk te zitten. De achtertuin is via de woning, garage of poort aan de zijkant te bereiken. De tuin is op het zuiden gelegen en biedt veel privacy.

In de tuin staat een stenen gebouw, de voormalige volière. Uiteraard is deze als zodanig weer te gebruiken, maar kan ook uitstekend dienst doen als extra bergruimte of kan aangepast worden naar een overkapping.

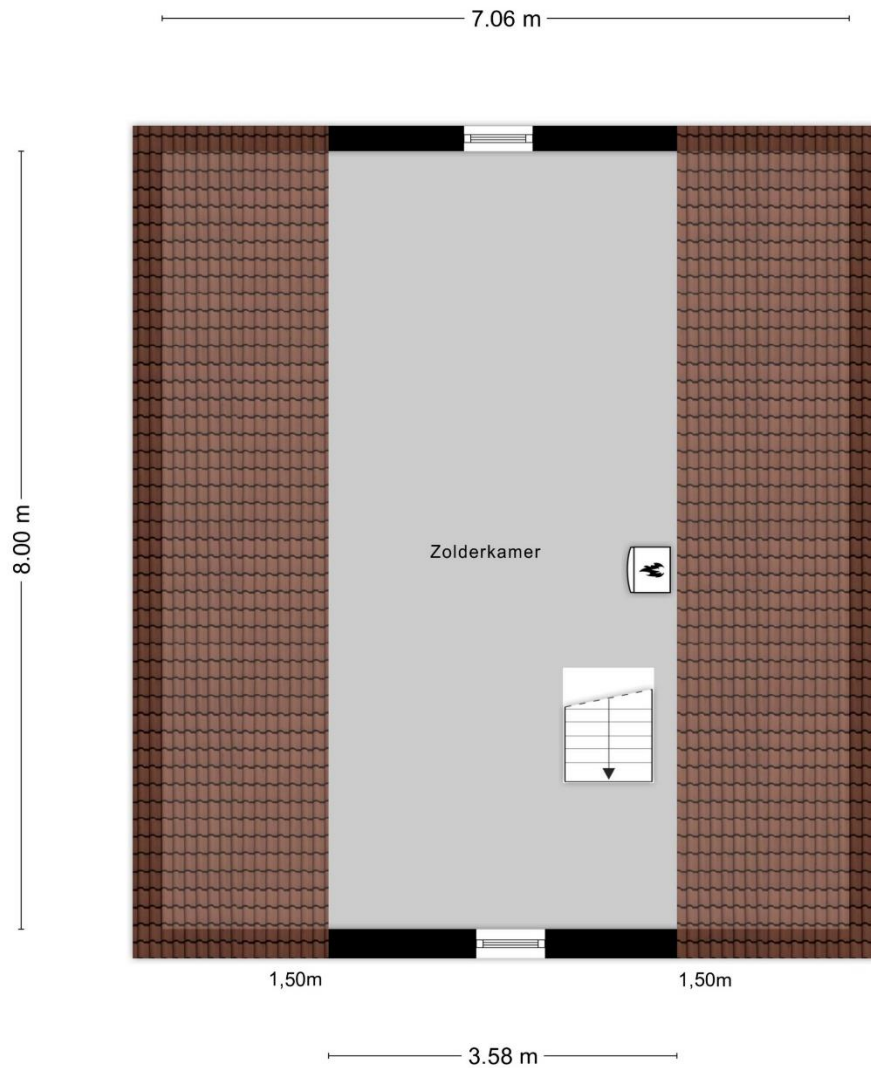




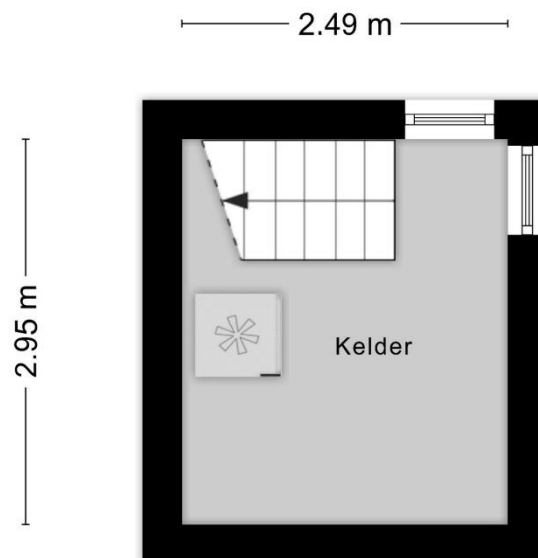
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



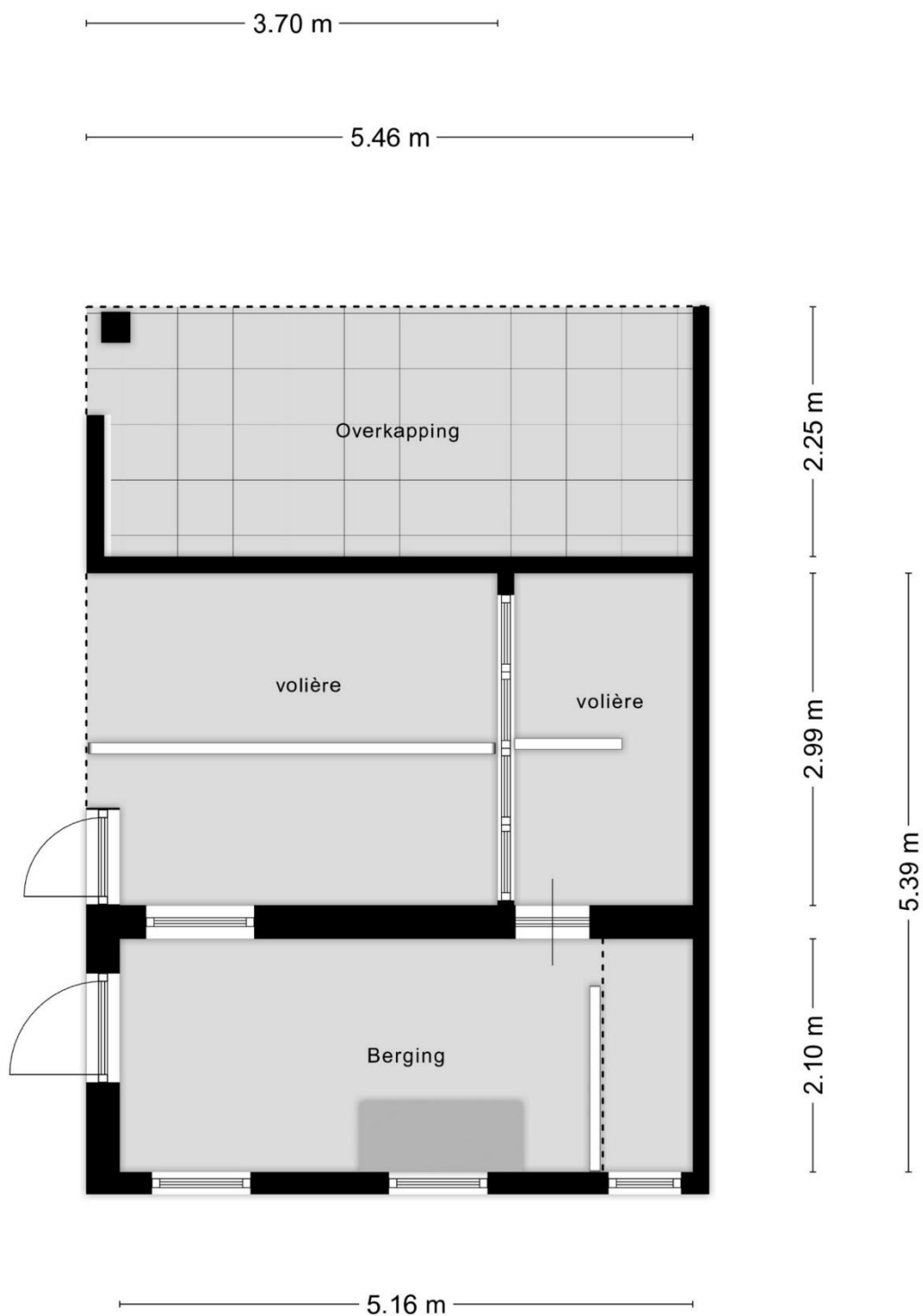
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

De feiten...



- Perceel 1.030 m²
- Inhoud woning ca. 815 m³
- Woonoppervlakte ca. 181 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 38 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- Externe bergruimte ca. 16 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1977
- Energielabel C
- Deels dubbelglas
- Keurig nette woning op een goede locatie
- Woning geschikt voor een brede doelgroep
- Ruime woning met mogelijkheden
- Eventueel levensloopbestendig te maken
- Inpandige garage met zolder
- Verdiepingsvloeren zijn van beton
- C.v.-combiketel (Vaillant Ecotec plus)
- Woning is gelegen op een ruim perceels
- Tuin op het zuiden gelegen
- Tuin met veel privacy
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.
- Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 47 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.
- Meetinstructie NEN2580
Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Wonen in Ulicoten

Ulicoten ligt ten zuidoosten van het enclavedorp Baarle en heeft ongeveer 1.000 inwoners. Het dorp wordt omgeven door mooie bosgebieden zoals Den Rooy. De geborgenheid van een klein dorp, met een multifunctioneel gebouw genaamd 'De Bremerpoort' waar o.a. een basisschool en kinderopvang in is gevestigd, maar waar je ook terecht kan bij de geldautomaat.

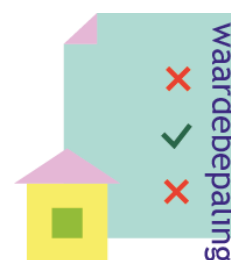
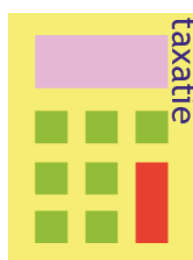
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg en Breda zijn goede busverbindingen. In Ulicoten vind je rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Kortom, het is fijn wonen in Ulicoten!

Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

ThuiZ Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiZ-makelaardij.nl
www.thuiZ-makelaardij.nl



De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden en er kunnen geen rechten ontleend worden aan de vermelde gegevens.