

UNIEK WONEN



Prachtige woonboerderij
met een -onder architectuur
aangelegde- ommuurde
kloostertuin



Haldijk 6
Ulicoten

woonboerderij met 282 m² woongenot

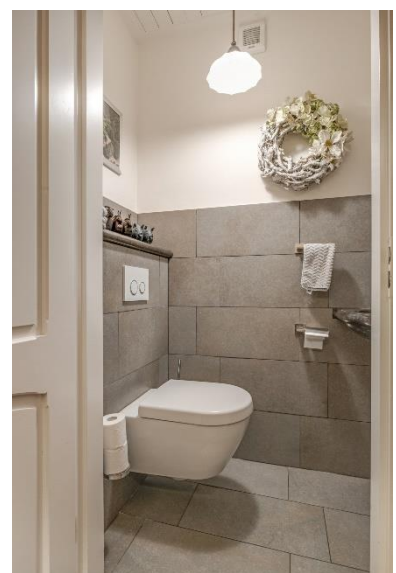


Aan de Haldijk 6 in Ulicoten staat deze prachtige woonboerderij met 282 m² woongenot op een perceel van maar liefst 7.145 m² met een – onder architectuur aangelegde - ommuurde kloostertuin. Hier overheerst het geluid van de natuur, rust is hier dan ook écht rust... De ligging is op slechts een kwartier van de Belgische stad Hoogstraten, op 5 kilometer van Baarle-Nassau en Chaam, met al haar voorzieningen én op 25 minuten van Breda. De oprit met afsluitbare poort voert je naar deze unieke plek. Met zo veel leefruimte is dit een fijn familiehuis. Ook als je met zijn tweeën bent en ruim wilt wonen voelt dit huis echt als thuiskomen. Door de perfecte glasvezelverbinding is er voor ieder gezinslid een eigen thuiswerk- en studeerruimte.

Ben je op zoek naar ruimte en rust in de natuur? Wij nodigen je graag uit om deze unieke locatie zelf te ervaren.

Begane grond

De entree met aansluitende hal geeft direct de sfeer van deze woonboerderij weer. Vanuit hier zijn verschillende ruimtes bereikbaar, zoals de slaap-/hobbykamer, de garderobe en de toiletruimte met wandcloset en natuurstenen fontein. Via openslaande deuren kom je in de woon-/eetkamer. Ook zijn de meterkast, de trapkast en de trapopgang naar de verdieping vanuit deze ruimte bereikbaar.



Een eyecatcher in de sfeervolle woon-/eetkamer is de tegelkachel die zorgt voor een heerlijke warmte. De woonkamer kent een speels niveauverschil waar een werkplek is gecreëerd. Vanuit de woonkamer loop je zo het overdekt terras achter de woning op. Hier zit je heerlijk 's ochtends met een kop koffie en de krant. Op een betere plek kan je dag niet beginnen!





Vanuit de woon-/eetkamer kom je in de keuken terecht, voorzien van keukenopstelling met diverse onder- en bovenkasten, lades, een magnetron, een Stoves inductie-fornuis, koelkast, vaatwasmachine en dubbele spoelbak. In de keuken heb je een verhoogd eetgedeelte met daaronder de kelder.



De garage annex berging biedt volop bergruimte en middels openslaande houten deuren toegang tot de voorzijde van de woning.



Slaap-, hobbykamer op de begane grond.



Verdieping

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop welke is verdeeld in twee delen. In het voorste deel bevindt zich de ouderslaapkamer met vaste kasten en de moderne badkamer met een natuurstenen wastafel met dubbele inbouwkraan, een inloopdouche met hand- en regendouche, een wandcloset en designradiator. Het tweede deel van de overloop biedt toegang tot 3 (ruime) slaapkamers en een bergzolder welke nog volop mogelijkheden biedt.





Tuin & bijgebouwen

De onder architectuur aangelegde, ommuurde kloostertuin geeft een optimaal gevoel van vrijheid. Je ervaart dagelijks een vakantiegevoel, zo tussen het groen. Je vindt er fraaie beplanting, meerdere (overdekte) terrassen, een natuurvijver, een moestuin, diverse fruitbomen en een ijskelder. Voor ieder moment van de dag is er een plek in de tuin te vinden, zowel in de zon als in de schaduw. Ieder seizoen is het genieten van de wisselende flora en fauna rondom de woning. Daarnaast kun je heerlijk ontspannen in de jacuzzi. Wil je daarna nog even een douche nemen? Dat kan in de doucheruimte in het naastgelegen bijgebouw. Dit bijgebouw – met bergzolder - staat links achter de woning en biedt volop mogelijkheden, mede door de aanwezigheid van een extra groepenkast en radiatoren welke zijn aangesloten op een eigen c.v.-ketel (Atag, 2011).

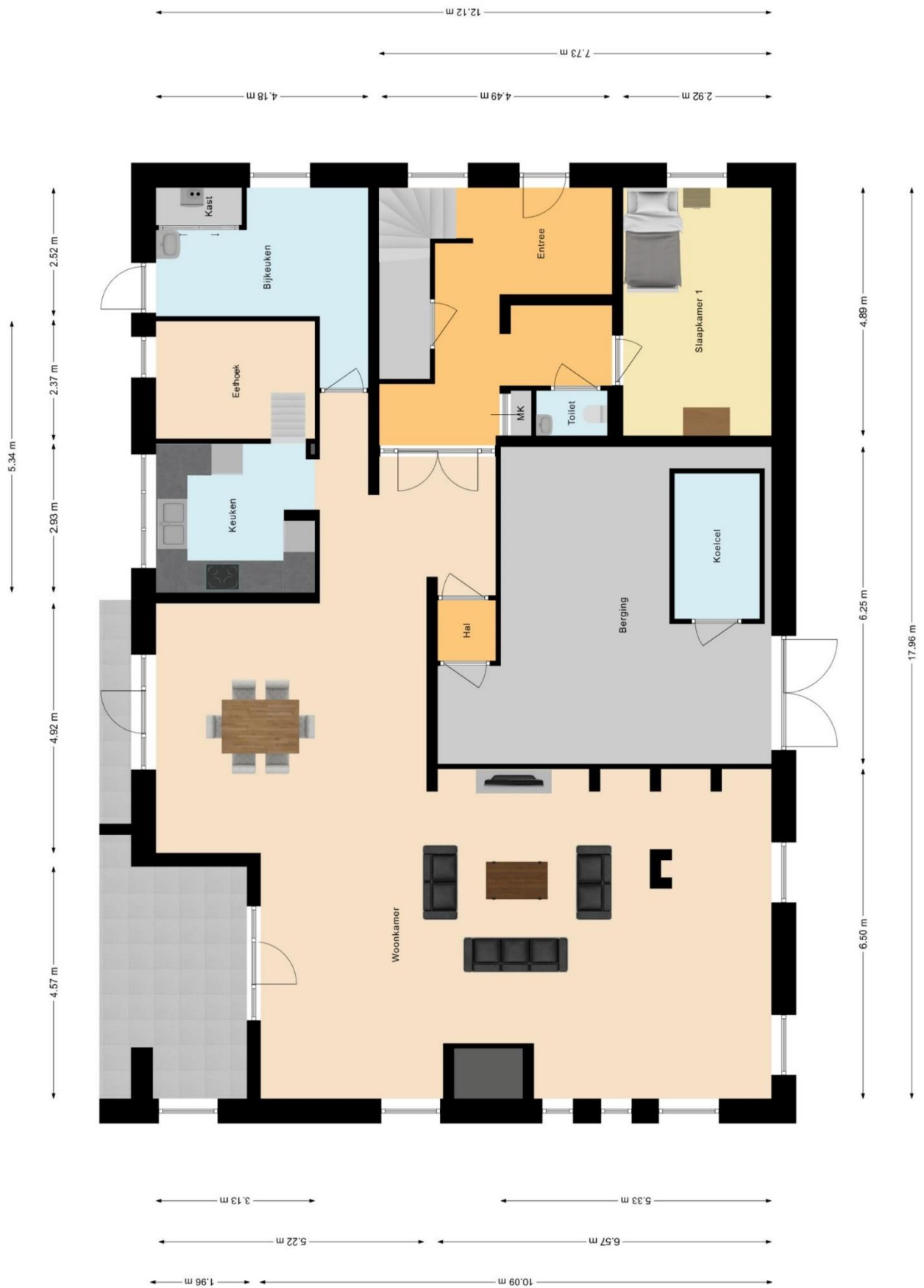
Wanneer je thuiskomt en de poort achter je sluit, kun je de auto parkeren onder de carport. Naast de carport is een tweede bijgebouw/schuur (ca. 6.62 x 5.00 m) gelegen welke is voorzien van een (eenvoudige) toiletruimte, een aparte groepenkast en een bergzolder.

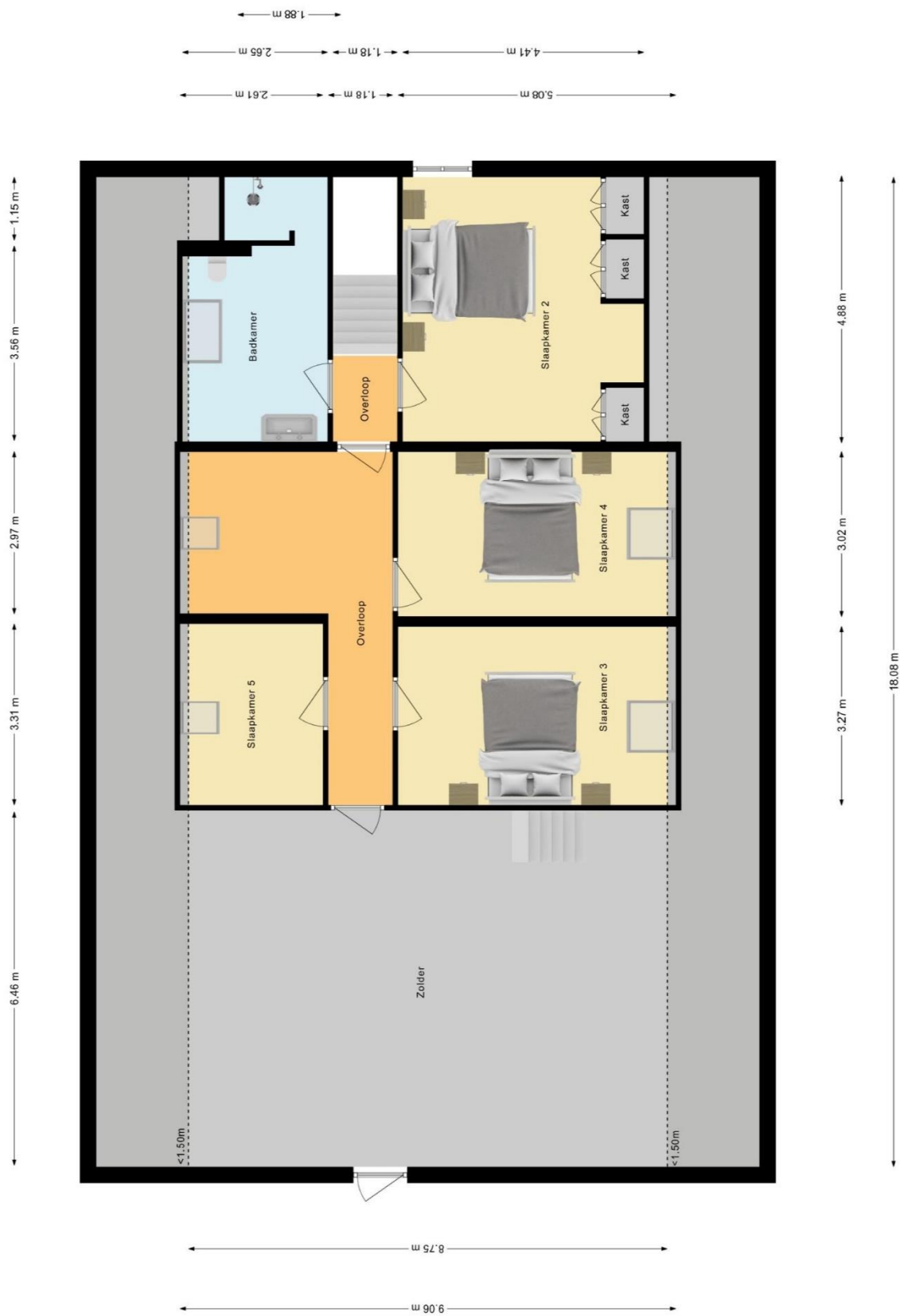


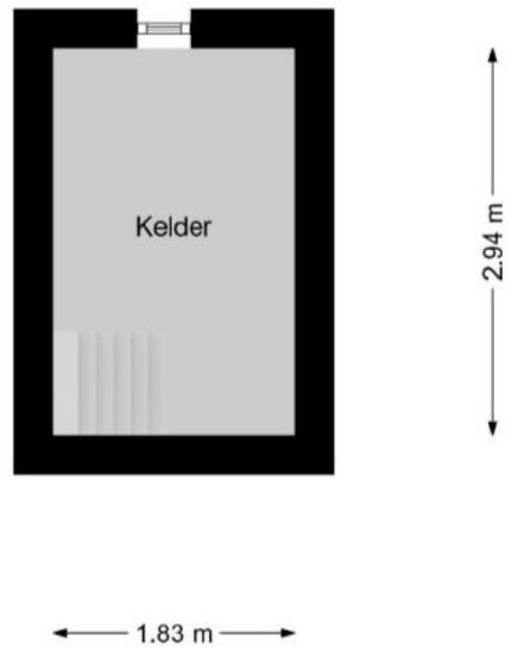
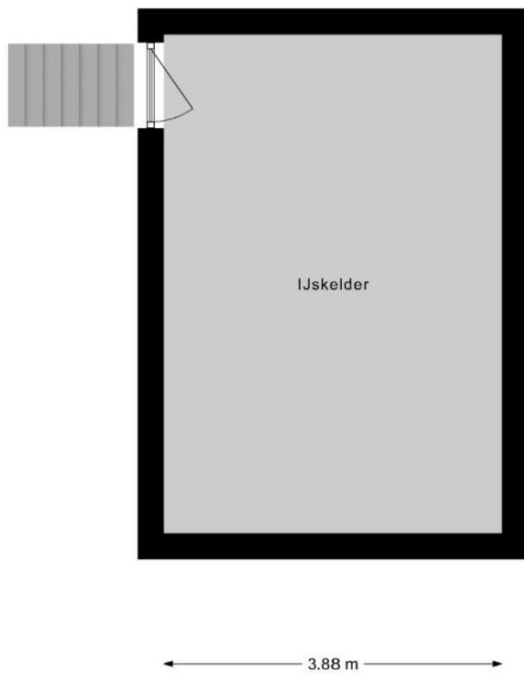
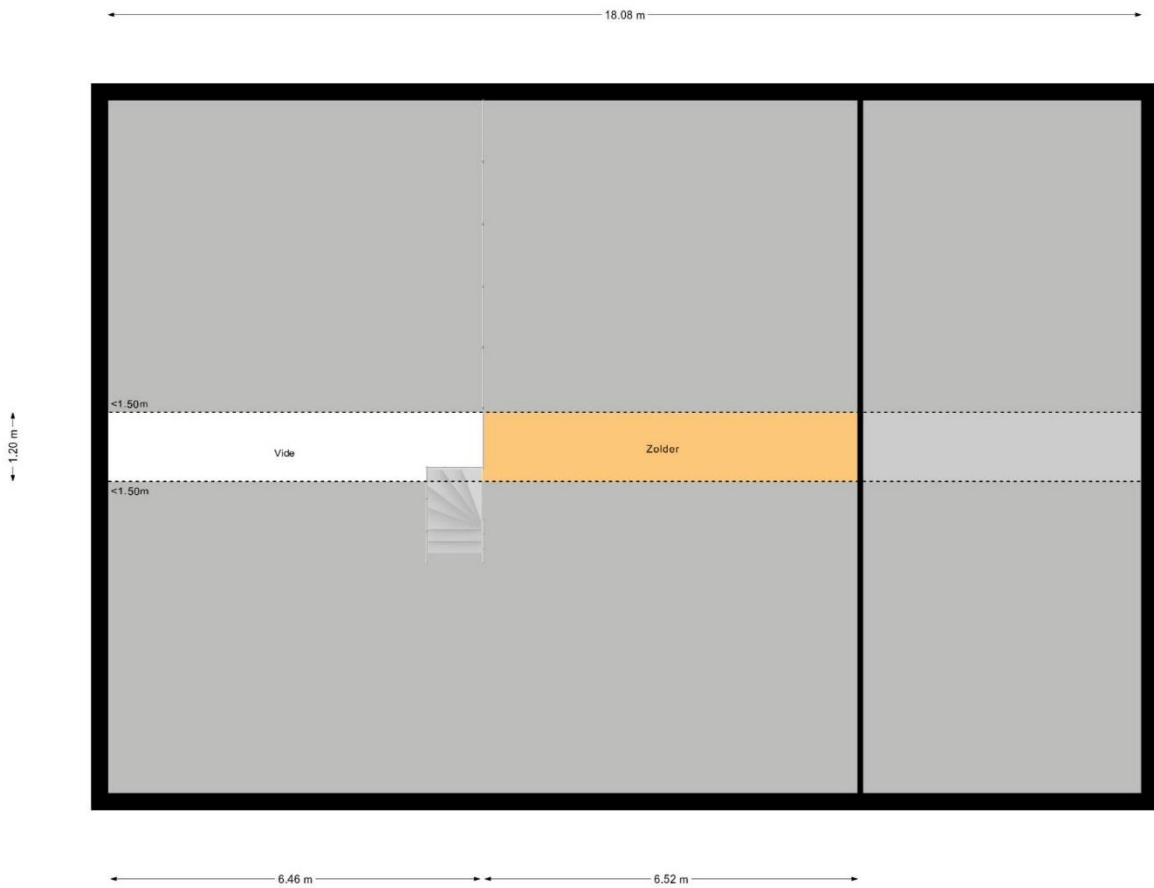


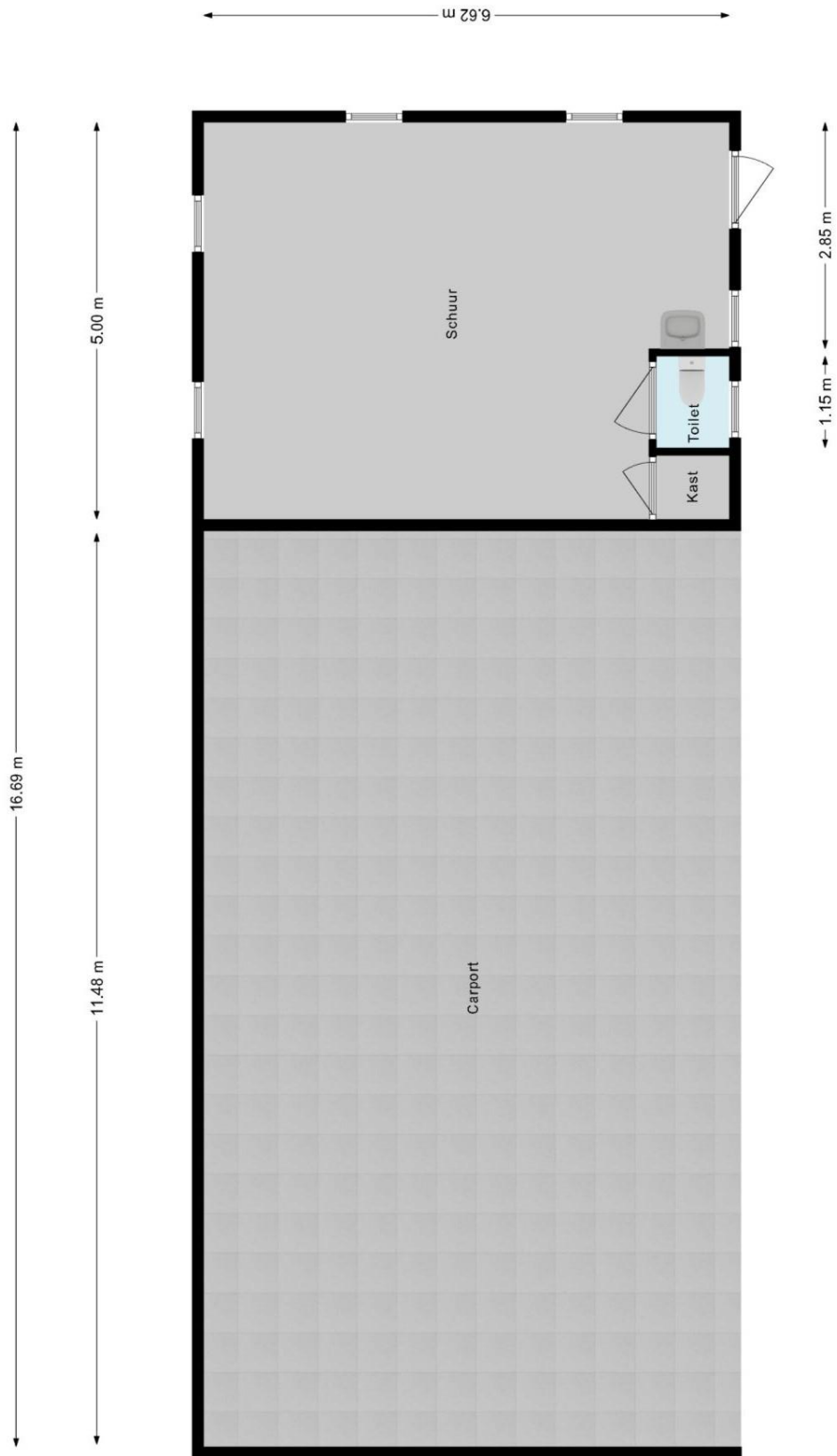


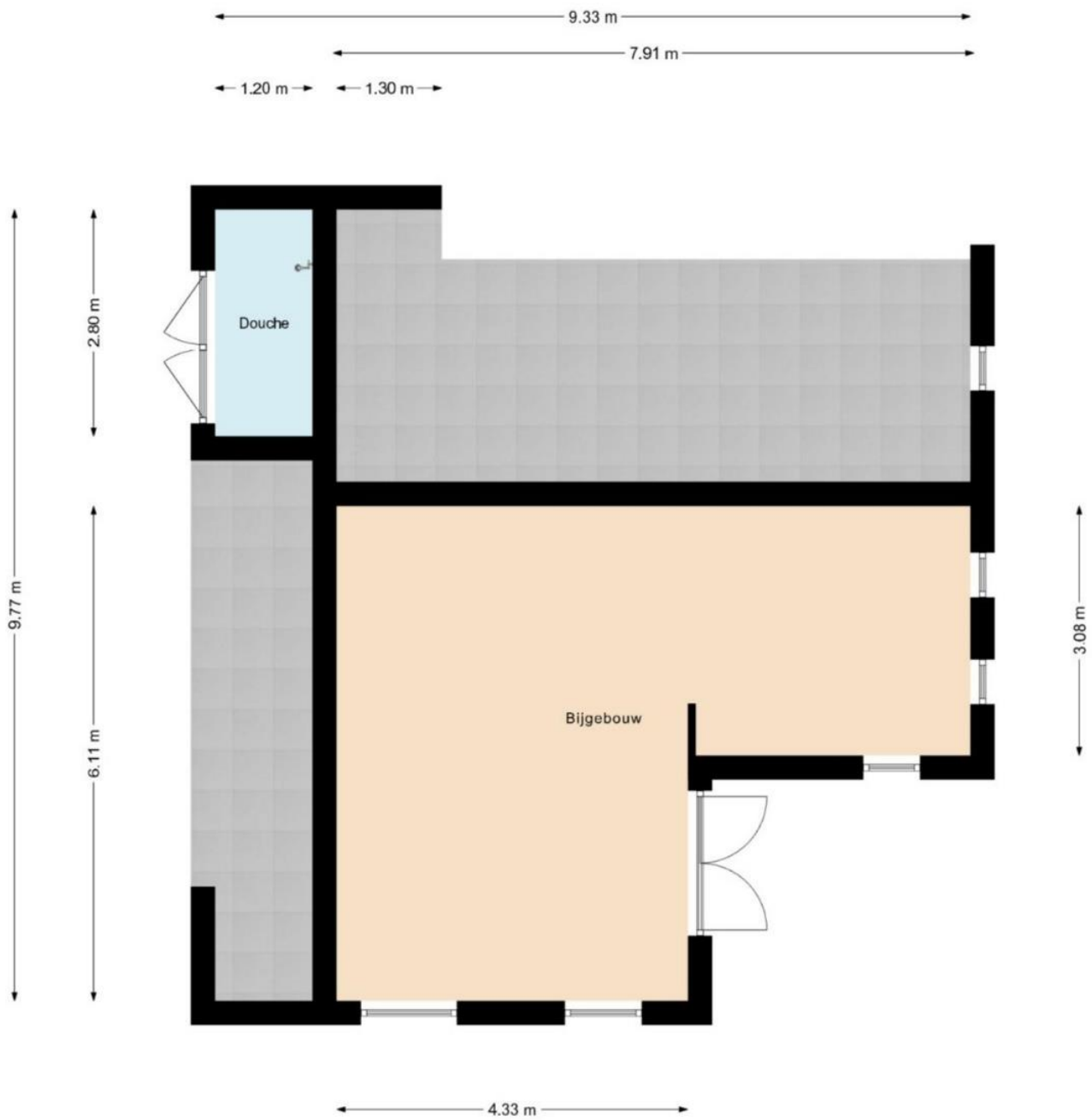












De feiten...



- Perceeloppervlakte 7.145 m²
- Wonen 282 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 16 m²
- Overige inpandige ruimte 98 m²
- Externe bergruimte 56 m²
- Inhoud 1.512 m³

& de kenmerken

- Bouwjaar 1949.
- Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas.
- De woning is voorzien van dakisolatie.
- Cv-ketel(s) (Atag, 2011).
- De begane grond is grotendeels voorzien van een boerenplavuizen vloer.
- De slaapkamers op de verdieping zijn voorzien van een laminaat vloer.
- Er is een alarmsysteem aanwezig.
- De woning is aangesloten op glasvezel.
- Beregeningsinstallatie in de tuin aanwezig.
- Door de ligging op deze mooie landelijke plek begint een wandeling of fietstocht in de natuur van de vallei van Het Merkse letterlijk voor de deur!
- 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(beschot), 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 71 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.

Thuis Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuis-makelaardij.nl
www.thuis-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.