

Keurige 2-onder-1-kapwoning in  
het centrum van Ulicoten.



**Bernardusstraat 34**  
**Ulicoten**



**Voor altijd thuis**

**thuis**  
MAKELAARDIJ

## 2-onder-1-kapwoning met garage en afsluitbare carport:



Deze keurig nette 2-onder-1 kapwoning ligt in het centrum van Ulicoten. Op de begane grond is o.a. een hal met toiletruimte en meterkast, een woonkamer met open keuken, een serre, een garage, carport en een fijne tuin. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap ga je naar de 2<sup>e</sup> verdieping waar een voorzolder en een extra (slaap)kamer is.



## Begane grond

De woning is gelegen aan een zogenaamde ventweg, zodat er alleen bestemmingsverkeer in de straat rijdt. Via de voordeur aan de voorkant van de woning kom je in de hal. Hier is onder andere de garderobe, het toilet met fonteintje en de meterkast. In de meterkast zijn 2 aardlekschakelaars en 7 lichtgroepen. In de hal is de vaste trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping en ga je naar de woonkamer.



De woonkamer met open keuken is ca. 36 m<sup>2</sup> groot. De woonkamer heeft een L-vorm en de vloer is voorzien van eikenplanken. De wanden en het plafond zijn gestuct. Centraal is er een schouw met een houtkachel, in de winter een heerlijke plek om je te verwarmen. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er grote raampartijen, wat de kamer heerlijk licht maakt.





De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd. Deze heeft een wandopstelling en heeft voldoende boven- en onderkasten en lades. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, combi oven/magnetron en een 4 pits gaskookplaat met daarboven een afzuigkap.





Via de keuken ga je naar de serre. Hier is onder andere de opstelling voor de wasmachine en droger. Deze is ook verwarmd, dus is het gehele jaar een heerlijke plek om te zitten met zicht op de tuin. Via de dubbele tuindeuren ga je naar de tuin.





## 1<sup>e</sup> Verdieping

De overloop geeft je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2<sup>e</sup> verdieping.

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 2.60 x 3.54 m groot.

De 2 slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn respectievelijk ca. 2.94 x 3.36 m en ca. 3.54 x 4.35 m groot. Op de overloop ligt er vloerbedekking en de vloeren op de slaapkamers zijn voorzien van laminaat.



## Badkamer

De badkamer is vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een zwevend toilet. De wanden zijn tot het plafond betegeld. De tegels zijn wit, antraciet wat het geheel een moderne uitstraling geeft.





## 2<sup>e</sup> verdieping

Via een vaste trap is de bovenste verdieping bereikbaar. Je komt op de voorzolder waar onder andere de opstelling voor de CV-combiketel is (Nefit 2023) welke recent vernieuwd is. Eventueel kan ook hier de wasmachine geplaatst worden. Via de voorzolder ga je naar de extra (slaap)kamer.





## Tuin, garage & carport

Aan de voorzijde is een tuin met een bestraat pad naar de voordeur. Verder is de voortuin afgewerkt met grijze split. Via de oprit is de carport bereikbaar welke afsluitbaar is met dubbele deuren. Via de carport is de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en enkele groenperkjes met beplanting. Achter in de tuin is er een houtenvlonder. Achter in de tuin staat een stenen garage voor het parkeren van de auto. De garage is bereikbaar via het parkeerterrein gelegen achter de woning. Ook hier is er voldoende parkeergelegenheid.





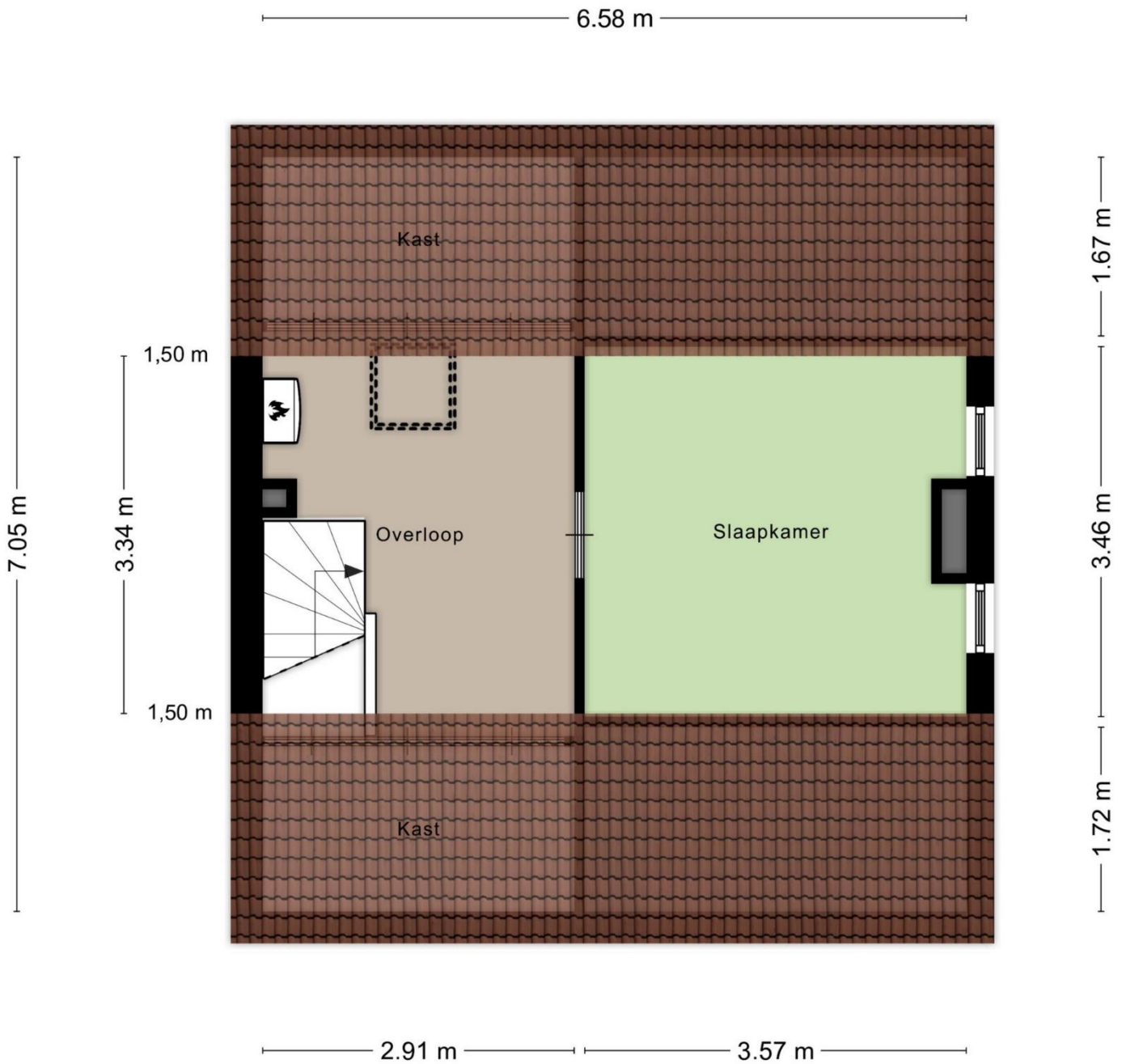


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## De feiten...



- Perceel 251 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning ca. 544 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 20 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 25 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding in overleg

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1977.
- Nette woning.
- Kunststofkozijnen, HR++ dubbelglas.
- Aantal ramen voorzien van rolluiken.
- Energielabel C.
- De begane grondvloer, 1e en 2e verdieping zijn van beton.
- C.v.-combi ketel (Nefit, 2023).
- Ruime woning, vier slaapkamers en serre.
- Diepe achtertuin met veel privacy.
- Er is een garage en een extra afsluitbare carport.
- Rustig gelegen.
- 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 45 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.

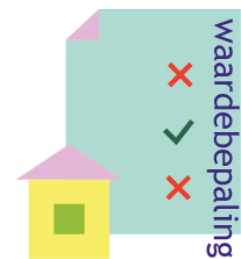
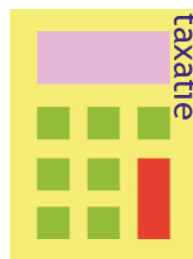
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg 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.*