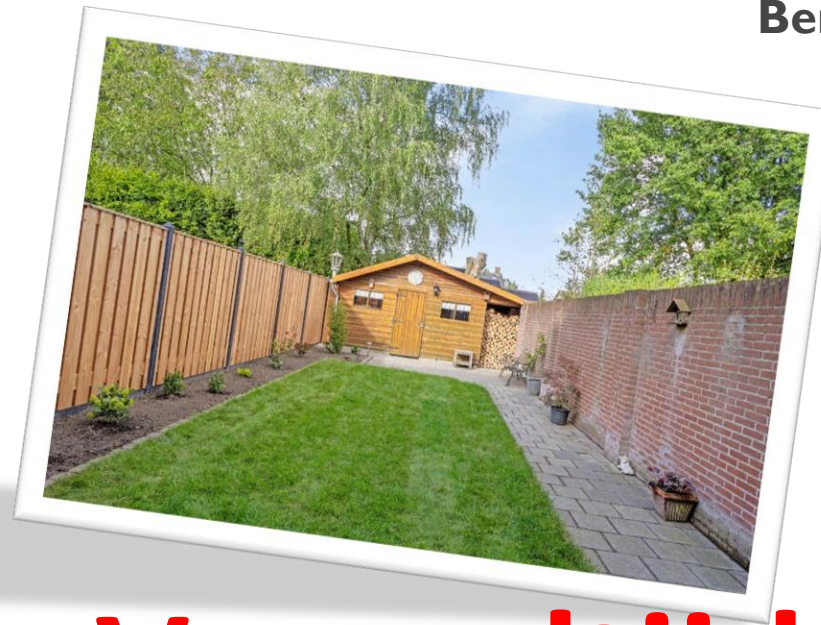


Keurige geschakelde
2-onder-1-kapwoning
in het centrum van Ulicoten.



Bernardusstraat 56
Ulicoten



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ

Geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage



Deze keurig nette geschakelde 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 inbandige garage en een fijne tuin met een houten schuur. Op de 1^e verdieping zijn 2 slaapkamers (mogelijkheid van 3 slaapkamers) en een badkamer. Via een vaste trap ga je naar de 2^e verdieping. Hier bestaat de mogelijkheid tot het creëren van een extra (slaap)kamer. Gezien de diepte van de tuin bestaat er momenteel de mogelijkheid om de woning eventueel vergunningsvrij uit te bouwen in de achtertuin. Graag verwijzen wij u naar de informatie van de overheid omtrent vergunningsvrijebouwwerken.

Begane grond

De woning is gelegen in een rustige woonwijk aan een eenrichtingsweg. 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, 4 lichtgroepen en een beltrafo. Vanuit de hal ga je ook naar de garage, welke aan de voorkant van de woning is gelegen. In de hal is de vaste trap naar de 1^e verdieping en ga je naar de woonkamer.



De woonkamer met open keuken is ca. 34 m² groot. De woonkamer heeft een Z-vorm en de vloer is voorzien van vloerbedekking. Centraal is er een schouw met een houtkachel, in de winter een heerlijke plek om je te verwarmen. De muur achter de schouw is van schoon metselwerk. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er grote raampartijen, wat de kamer heerlijk licht maakt. De dubbele tuindeuren aan de achterzijde geven toegang tot de achtertuin. Centraal is er een extra bergkast. Aan de voorzijde van de woonkamer is de glasvezelaansluiting.



De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd. Deze heeft een U-opstelling en heeft voldoende boven- en onderkasten en lades. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser en een 4 pits gaskooktoestel met oven en daarboven een afzuigkap.

Vanuit de keuken ga je naar de achtertuin.



1^e Verdieping

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

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 2.70 x 3.01 m groot. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 3.68/4.68 x 5.10 m groot. Deze ruime slaapkamer kan eventueel weer in twee gesplitst worden, zodat er drie slaapkamers op de 1^e verdieping zijn. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.



Eventueel weer te splitsen in 2 slaapkamers



Badkamer

De badkamer is gelegen op de 1^e verdieping aan de voorzijde van de woning. Deze is voorzien van een douche, wastafelmeubel met spiegel en een toilet. De wanden zijn tot het plafond betegeld.



2^e verdieping

Via een vaste trap is de bovenste verdieping bereikbaar. Hier is onder andere de aansluiting van de wasmachine als ook de opstelling van de CV-installatie. In de zijwand is er een raam als ook een dakraam, zodat er voldoende licht is. Momenteel wordt de ruimte gebruikt als bergzolder maar is ook uitermate geschikt om hier een extra slaapkamer te maken. Ook het plaatsen van een dakkapel behoort tot de mogelijkheden.



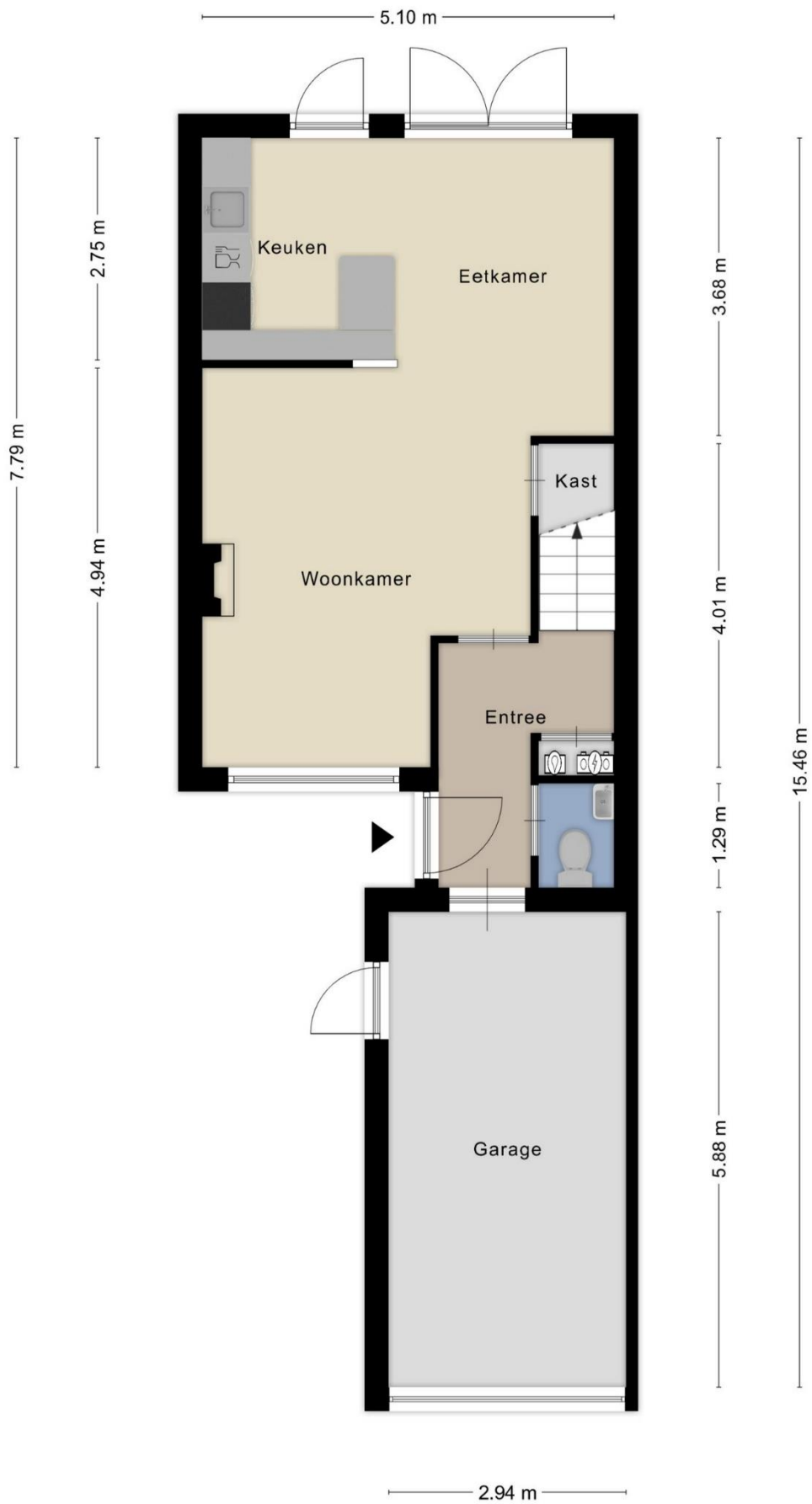
Tuin, garage & tuinhuis

Aan de voorzijde naast de garage is een tuin met een bestraat pad naar de voordeur.

De achtertuin is bereikbaar via de achterdeur in de keuken en woonkamer als ook via de poort welke toegang geeft tot de brandgang. Achter de woning is er een betegeld terras als ook een tegelpad wat naar de houten tuinschuur loopt achter in de tuin. De schutting met de burens is recent vernieuwd. Verder is er een grasveld aanwezig. De houten schuur achter in de tuin is ca. 2.96 x 4.00 m. De schuur is voorzien van elektra.

Aan de voorzijde van de woning is er een inpandige garage. Deze heeft een afmeting van ca. 2.94 x 5.88 m. Naast de stalen kanteldeur is er ook een loopdeur naast de voordeur. Via de interne deur kom je in de hal.

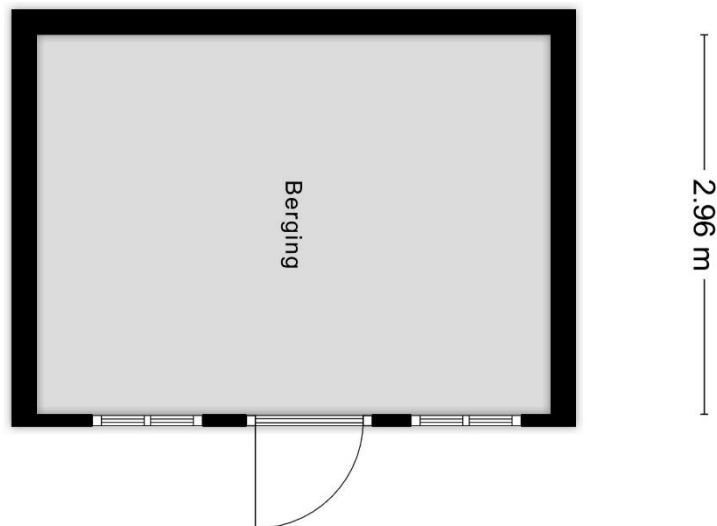
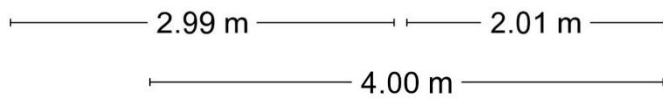
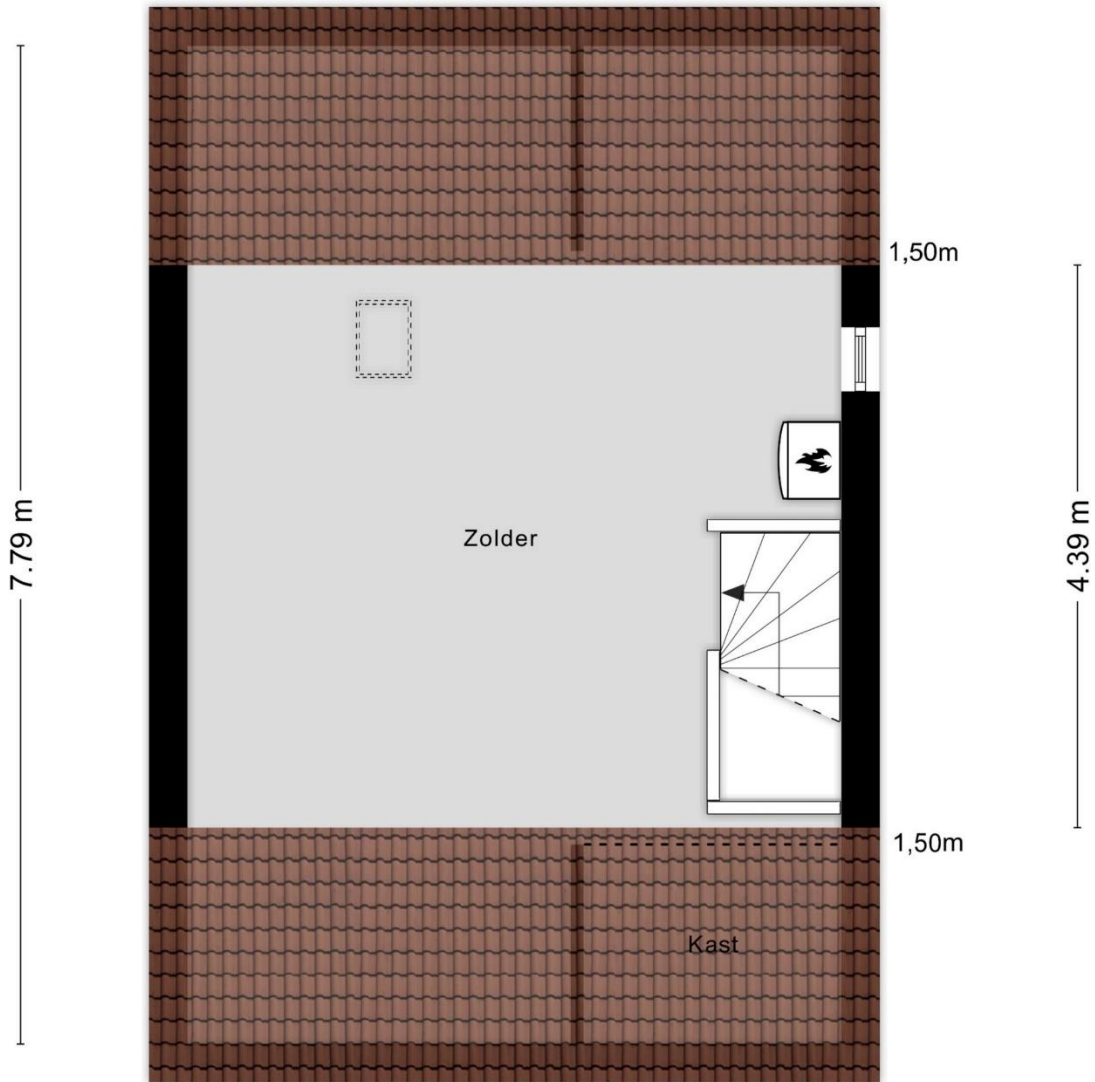




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



De feiten...



- Perceel 188 m²
- Inhoud woning ca. 436 m³
- Woonoppervlakte ca. 106 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 17 m²
- Externe bergruimte ca. 12 m²
- Aanvaarding in overleg

& de kenmerken

- Bouwjaar 1984.
- Nette woning.
- Mogelijkheid tot het creëren van 4 slaapkamers.
- Houten kozijnen.
- Deels dubbel glas.
- Aantal ramen voorzien van rolluiken/horren.
- Energielabel C.
- De begane grondvloer, 1e en 2e verdieping zijn van beton.
- Diepe achtertuin met veel privacy.
- Ruime houten berging.
- Een garage voor het parkeren van je eigen auto.
- 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 39 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.

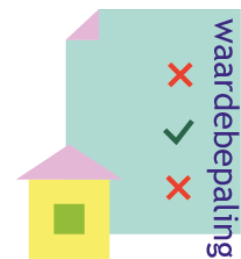
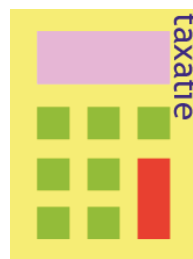
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg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