

Karakteristieke vrijstaande  
woning met garage gelegen in  
het centrum van Ulicoten.



Dorpsstraat 47,  
Ulicoten



**Voor altijd thuis**

**thuis**  
MAKELAARDIJ

## Vrijstaande woning uit 1900 die authenticiteit uitstraalt:



Deze karakteristieke vrijstaande woning met garage is gelegen in het centrum van Ulicoten. Het betreft de voormalige woning van de vroegere 'hoofdonderwijzer' en is een gemeentelijk monument. De woning is in de loop der jaren gemoderniseerd en er zijn onder andere 16 zonnepanelen geplaatst, maar heeft nog de veel van de authentieke sfeer en het oorspronkelijke karakter.

Vanuit de statige hal op de begane grond is het kantoor, de ensuite woonkamer en ruime leefkeuken met kelder bereikbaar. Aan de achterzijde is de bijkeuken/tuinkamer met berging, badkamer-toilet gelegen. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn er vier slaapkamers en een badkamer. Via een luik in de berging is de zolder te bereiken.

Naast de woning staat de garage met bergzolder met oprit. Achter de woning is een ruime lommerrijke tuin met terrassen welke veel privacy biedt. De bewoners, die hier ruim veertig jaar met veel plezier wonen, nodigen je van harte uit. Misschien wordt dit jouw droomwoning. Kom je snel een kijkje nemen?

## Begane grond

De woning is gelegen op de hoek Dorpsstraat - Bernardusstraat in Ulicoten aan een 30 km weg. Via de originele voordeur aan de voorkant van de woning kom je in de statige hal. Wat direct opvalt zijn de hoge plafonds met sierlijsten, de authentieke tegels op de vloer en de paneeldeuren.



Vanuit de hal ga je naar de woonkamer. Dit is een zogenaamde ensuite kamer, de voor- en achterkamer worden gescheiden door de originele ensuite deuren. Ook hier verwijzen de originele elementen, zoals paneeldeuren, hoge plafonds, de schouwtjes en de glas in lood ramen naar de historie. In de achterkamer staat een houtkachel opgesteld. De vloer is voorzien van licht massief eikenhout. Vanuit de achterkamer kun je via de dubbele tuindeuren naar de achtertuin.



Vanuit de achterkamer als zowel de hal is de ruime leefkeuken bereikbaar. De keuken heeft een L-opstelling en is voorzien van onder andere een vaatwasser, koelkast, magnetron en een inductie kookplaat met hieronder een elektrische oven. Er zijn voldoende boven- en onderkasten met lades en een ruim werkblad.



Verder is er een kelder voor extra opslagruimte en eventueel het opleggen van je heerlijke wijnen. De wanden en de vloer zijn volledig betegeld.



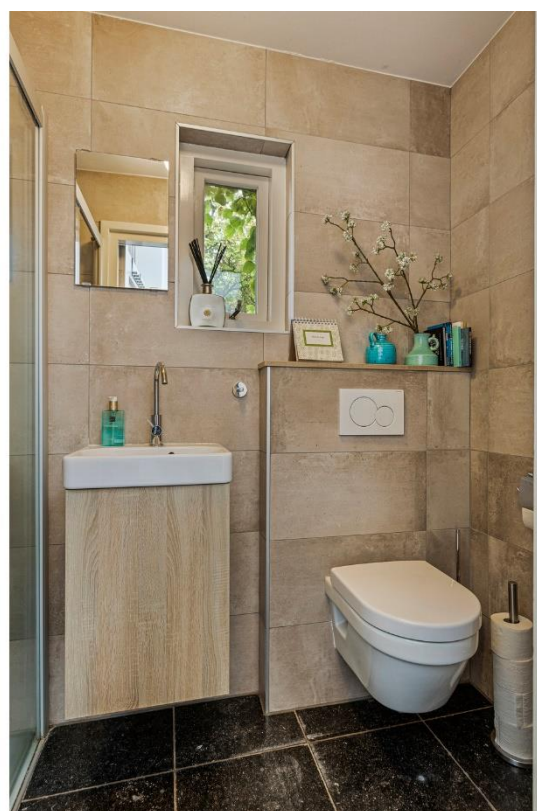
Vanuit de hal is het kantoor bereikbaar. Ook hier zijn nog enkele originele elementen aanwezig en is er een wand/boekkast. De vloer is voorzien van licht eikenhout. In de hoek is de meterkast met een hoofdschakelaar, een aardlekschakelaar, 6 lichtgroepen en 1 krachtgroep.



Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken/tuinkamer aan de achterzijde van de woning. De tuinkamer heeft veel ramen wat de ruimte heerlijk licht maakt en een goed zicht op de achtertuin geeft. Vanuit de tuinkamer is de achtertuin bereikbaar. Het bijkeukendeel wordt afgeschermd door een kastenwand.



In de bijkeuken is een badkamer/toilet. De wanden zijn tot het plafond betegeld. Er is een douche, een fonteintje en een zwevend toilet. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger en kan eventueel een extra vriezer opgesteld worden. In de inbouwkast is de CV installatie (Nefit HR 107, ca. 20 jaar oud) opgesteld.



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

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping. De dakkapel aan de achterzijde van de woning maakt de overloop heerlijk licht en geeft een leuk uitzicht over de achtertuin. Op deze verdieping zijn vier ruime slaapkamers waarvan er momenteel een wordt gebruikt als atelier. De vloeren zijn voorzien van laminaat. Ook hier zijn er zogenaamde paneeldeuren die geheel bij de sfeer van de woning passen. Op de overloop is er een berging waarin ook een luik aanwezig is wat toegang geeft tot de zolder. Over de gehele breedte van de woning is er een ruime bergzolder.



Aan de achterzijde is er een ruime badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met spiegel en een toilet. De wanden en de vloer zijn voorzien van tegels. De bergkast is geschikt voor het opbergen van het badlinnen. Er is een designradiator aanwezig.

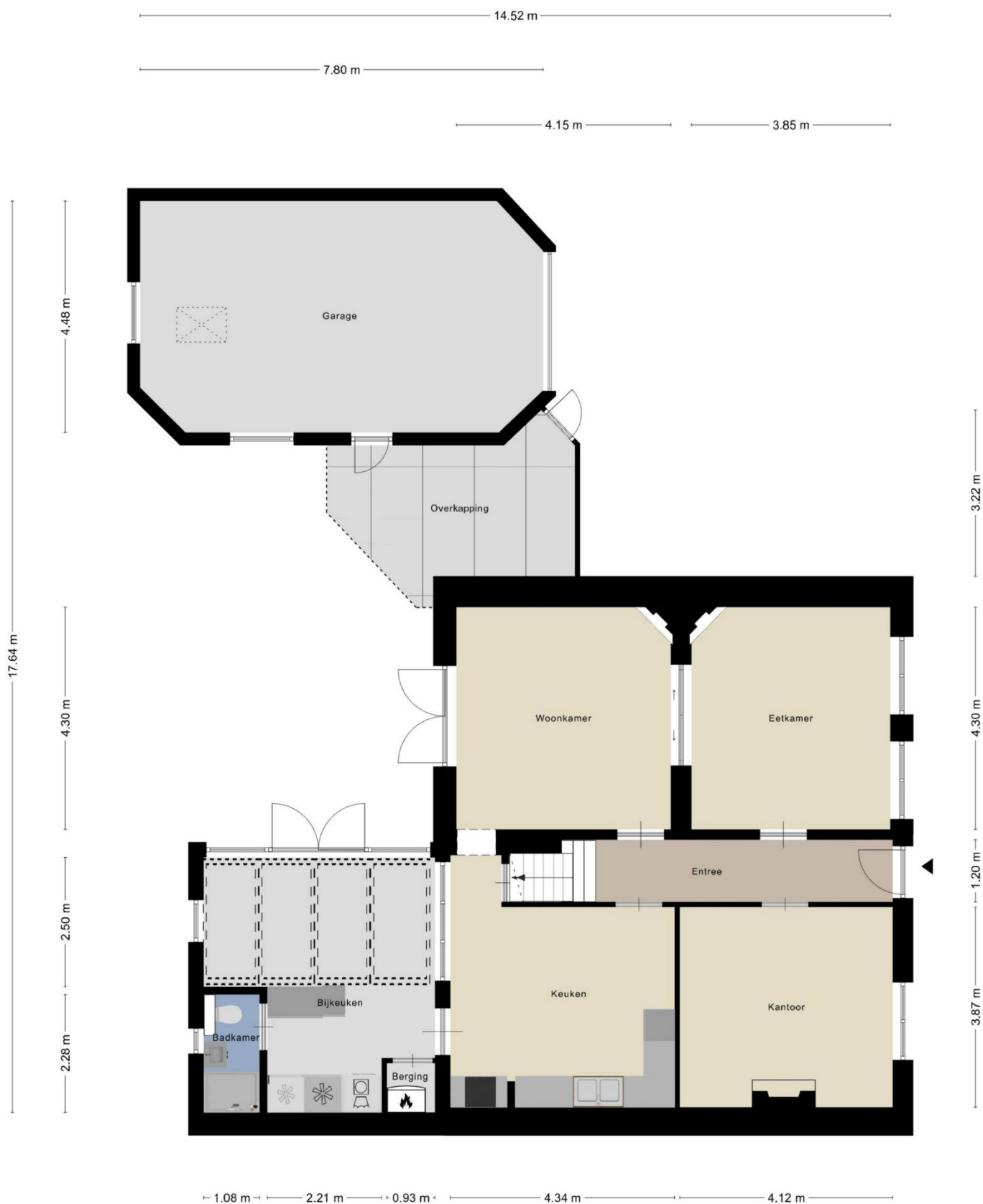


## Tuin, garage & tuinhuis

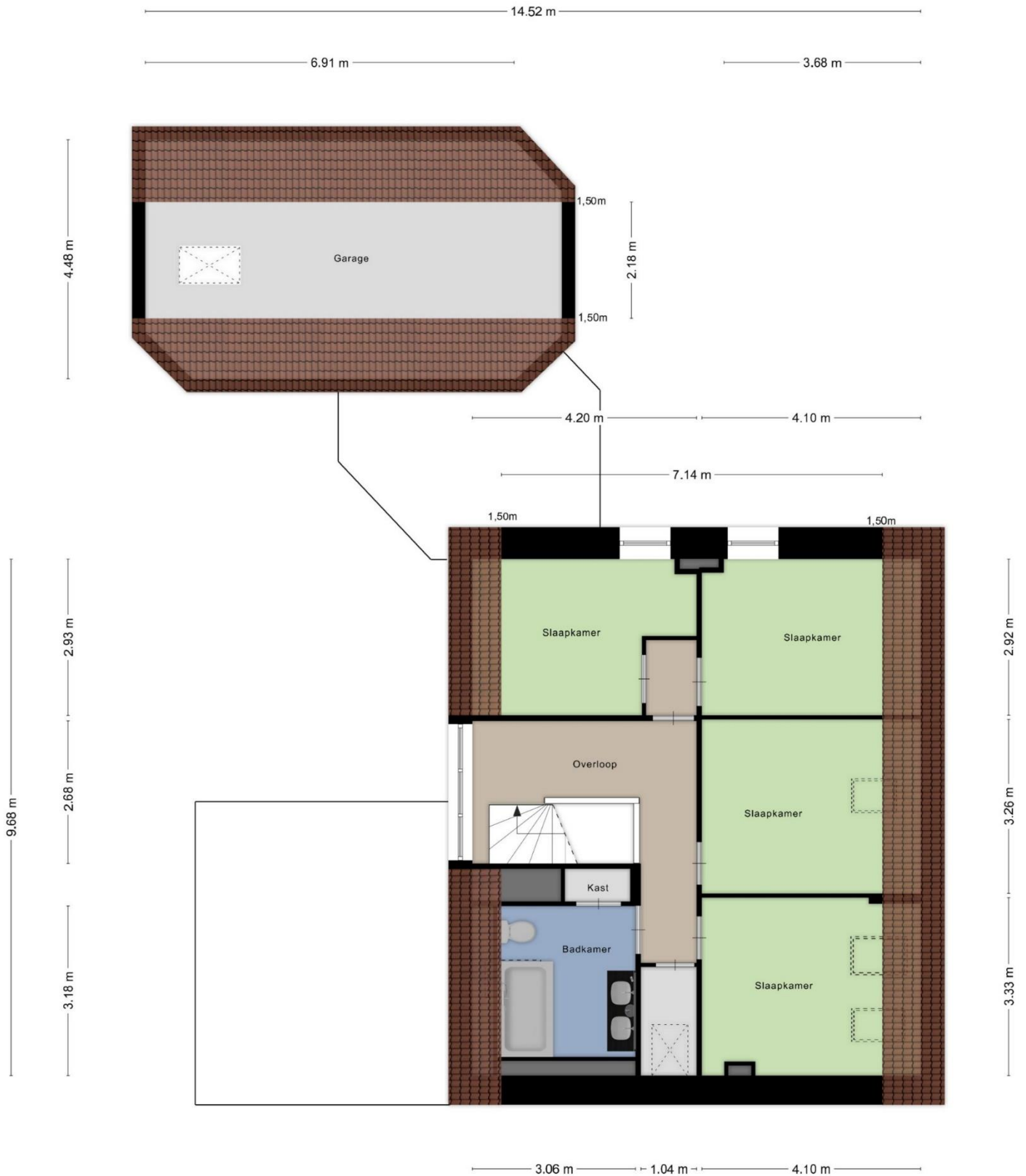
Rechts van de woning is een brede oprit, zodat uw auto op eigen terrein geparkeerd kan worden. Hier is ook een poort welke toegang geeft tot de achtertuin. Uiteraard kan de auto ook geparkeerd worden in de ruime garage die via de oprit toegankelijk is. De garage is ca. 4.48 x 7.80 m groot en heeft een spouwmuur. De wanden zijn van schoon metselwerk van kalkzandstenen en de vloer is gevlinderd. De zolder boven de garage is toegankelijk via een luik. In de garage is elektra en water aanwezig. De garagedeur is elektrisch bedienbaar. Vanuit de garage ga je naar de achtertuin.

Achter de woning is een gezellig terras wat bereikbaar is vanuit de woonkamer als ook vanuit de tuinkamer. Verder is de tuin ingericht met volwassen bomen en struiken en een groot deel is gazon. De tuin biedt veel privacy en is dus een heerlijk plek om te genieten van de buitenruimte. Er is een put aanwezig van ca. 2 m<sup>3</sup> waar het regenwater in wordt opgevangen. Er is een overstort op het openbaar riool. Het regenwater kan dus perfect gebruikt worden voor het besproeien van de tuin. Verder is er een houthok en tuinhuisje aanwezig.

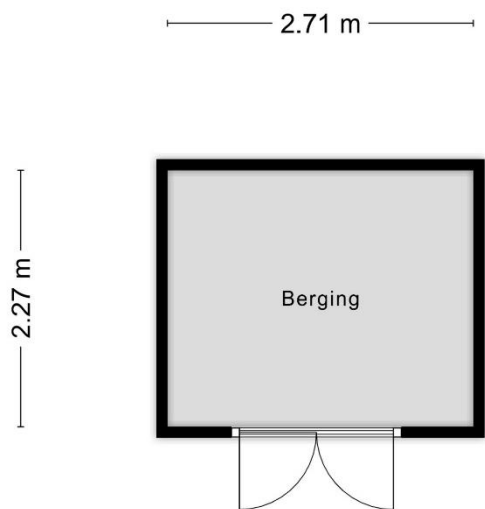




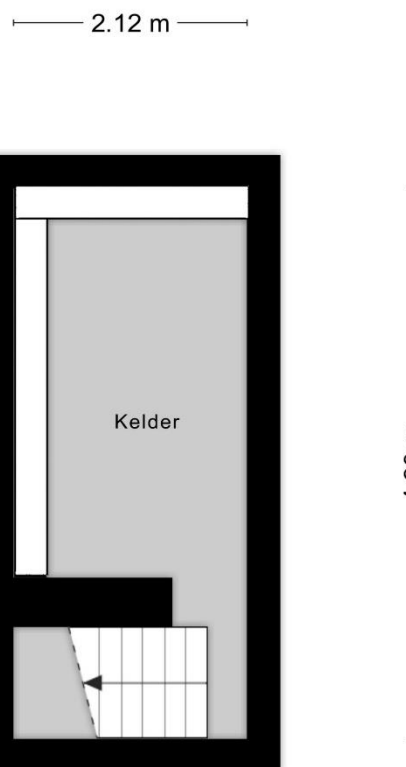
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



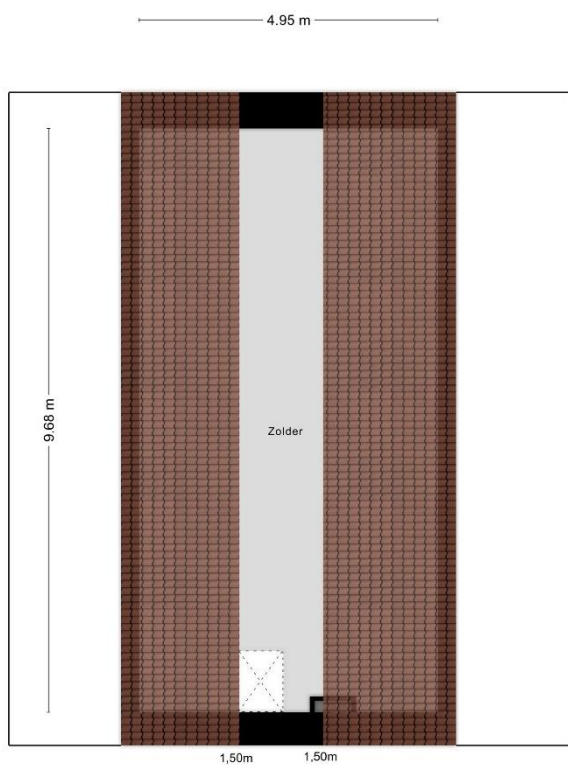
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

## De feiten...



- Perceel 531 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning ca. 736 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 175 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 24 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 12 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 57 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1900.
- Woning met karakter van toen en comfort van nu.
- Veel authentieke elementen aanwezig.
- Gemeentelijk monument.
- Ruime woning.
- Vier slaapkamers.
- Kantoor op begane grond.
- Houten kozijnen.
- Dubbel glas.
- Dak geïsoleerd.
- 16 Zonnepanelen (ca. 4200 kWh).
- Energielabel C.
- Sfeervolle achtertuin met veel privacy.
- Ruime garage met zolder.
- Parkeren op eigen terrein.
- 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 123 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

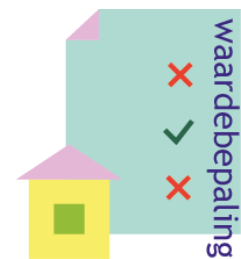
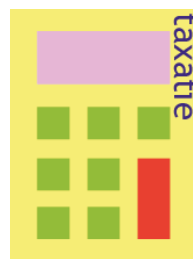
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg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