

Een prachtig gemoderniseerde
vrijstaande woning met veel
wooncomfort



Dorpsstraat 18,
Ulicoten



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ

Een vrijstaande woning met alle comfort van nu:



Aan de Dorpsstraat 18 in Ulicoten staat deze prachtige vrijstaande woning uit 1960, die vanaf 2018 volledig is gerenoveerd en verbouwd. Het resultaat? Een modern woonhuis dat voldoet aan alle hedendaagse woonwensen.

Op de begane grond heb je een lichte woonkamer met open keuken, een werkkamer én een tuinkamer. Op de 1^e verdieping heb je drie slaapkamers en een moderne badkamer. Met een vlizotrap is de bergzolder op de 2^e verdieping bereikbaar.

Deze woning is meer dan een huis – het is een thuis waar je elke dag mag genieten van comfort, sfeer en ruimte. Benieuwd naar deze unieke plek? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de verzorgde afwerking op: strak gestucte wanden en plafonds, een stijlvolle plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming en veel lichtinval.

De entree/hal geeft toegang tot de meterkast (voorzien van 9 groepen, 2 krachtgroepen en aardlekbeveiliging), de vaste trap naar de eerste verdieping én een betegelde kelder – ideaal als provisieruimte of wijnkelder.



Aan de voorzijde van de woning is een rustige werkkamer gesitueerd – ideaal voor thuiswerken of als hobbyruimte.

Vanuit de hal betreed je tevens de sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en de houtkachel garant staat voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.



De open keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak, oven én magnetron. Het granieten werkblad en het spoeliland met bar maken deze ruimte compleet – perfect voor een snel ontbijt of een gezellige borrel tijdens het koken.



Grenzend aan de keuken bevindt zich de achter entree met toegang tot de tuin, de moderne toiletruimte met wandcloset en fontein, én de multifunctionele tuinkamer.

Deze tuinkamer is een heerlijke lichte ruimte, ideaal als extra zitkamer, speelkamer of atelier. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en een praktisch wastafelmeubel en (extra) aansluitingen voor wasmachine en droger maken de ruimte ook functioneel.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop met wasmachine- en drogeraansluitingen, drie in grootte variërende slaapkamers en de moderne badkamer.

De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, de twee overige kamers aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.



De badkamer is modern met een inloopdouche voorzien van hand- en regendouche, een wastafelmeubel, een wandcloset, vloerverwarming, een designradiator én... een ingebouwde radio! Begin je dag met je favoriete muziek terwijl je geniet van een warme douche – luxe met een glimlach.



Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, waar zich ook de CV-installatie (Nefit, 2018)

Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Je hebt hier volop privacy, een groot gazon met robotmaaier, fraai aangelegde borders én twee zonnige terrassen: één direct achter het huis, en één achterin de tuin bij het unieke 'Café'. Dankzij de aanwezige waterput en automatische beregeningsinstallatie blijft het gazon en de beplanting het hele seizoen door mooi groen en goed onderhouden.



De volledig geïsoleerde schuur beschikt over water, elektra, een eigen toiletruimte met wandcloset en fontein, én een extra meterkast. Ideaal als hobbyruimte, werkplaats of voor opslag.

Naast de schuur bevindt zich een van de absolute parels van dit huis: 'Het Café'. Een sfeervolle tuinkamer met stalen openslaande deuren naar het terras, een natuurstenen barblad, kastruimte en een stijlvolle waskom met koud water. Een perfecte plek om vrienden en familie te ontvangen en te borrelen.

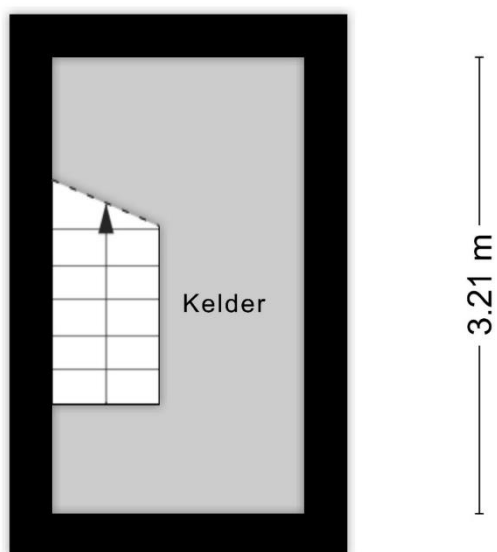


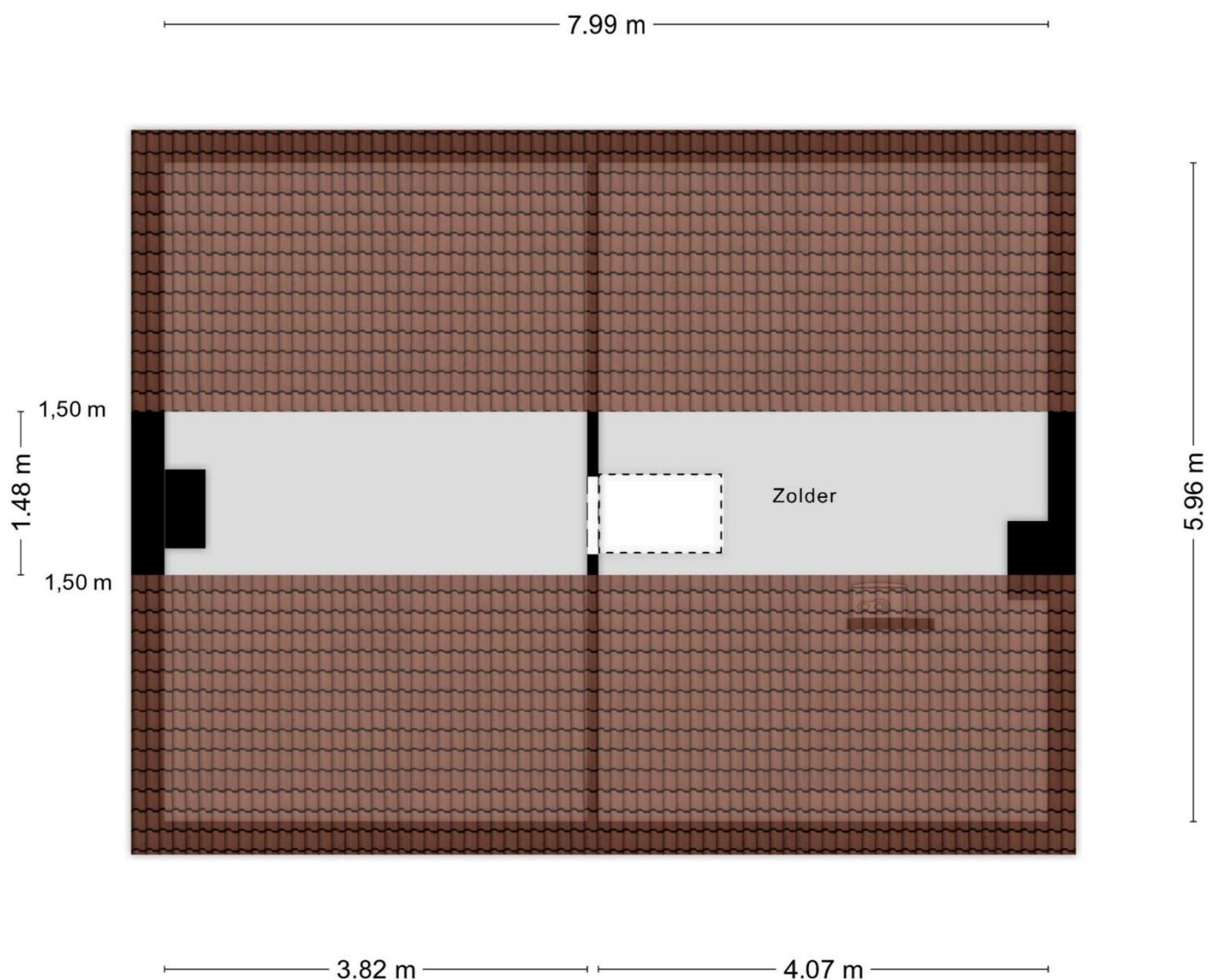
De ruime oprit aan de zijkant van de woning biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

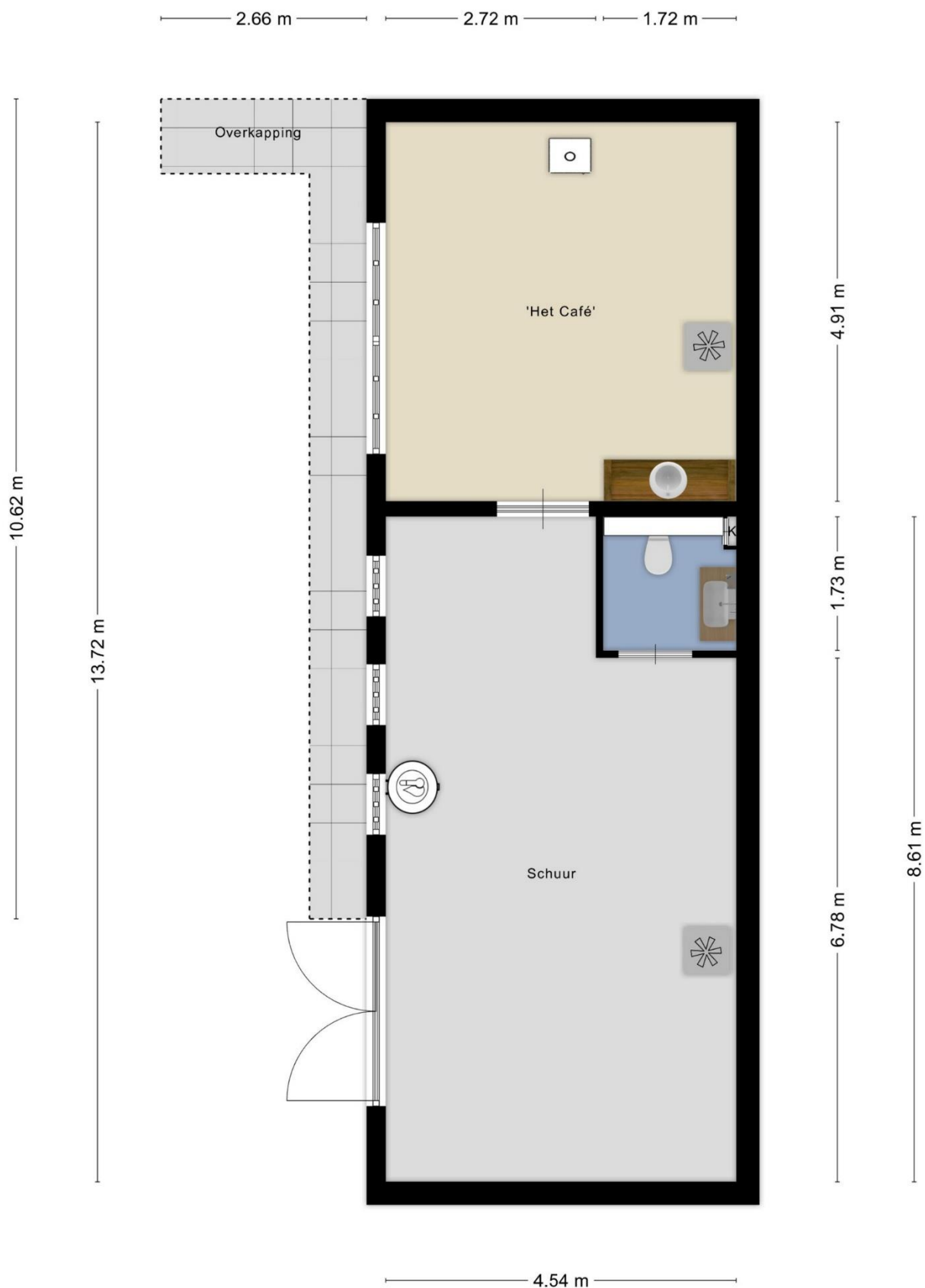




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







De feiten...



- Perceel 570 m²
- Inhoud woning ca. 528 m³
- Woonoppervlakte ca. 125 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 18 m²
- Externe bergruimte ca. 62 m²

& de kenmerken

- Vrijstaande woning met geïsoleerde schuur.
- Uniek 'tuincafé' voor gezellige avonden.
- Energielabel E.
- Gebouwd in 1960, volledig gerenoveerd vanaf 2018.
- De begane grond vloer is van beton.
- De verdiepingvloeren zijn van hout.
- Houten kozijnen met HR++ beglazing.
- C.v.-combi ketel (Nefit, 2018).
- De woning is op de begane grond en in de badkamer voorzien van vloerverwarming.
- Privacyvolle tuin met meerdere terrassen.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- Aanvaarding in overleg.

Toelichting energielabel

Voor deze woning is energielabel E geregistreerd. Dit label is tot stand gekomen op basis van beschikbare bewijsstukken op het moment van registratie. In de praktijk is de woning echter energiezuiniger dan het label doet vermoeden. De huidige eigenaar heeft namelijk zelf vloerisolatie aangebracht, maar omdat hiervan geen officiële bewijslast (bijv. facturen of foto's) kon worden overgelegd tijdens de labelopname, is deze verbetering niet meegenomen in de beoordeling. Daarnaast is ook de verdiepingvloer tussen de eerste en tweede verdieping geïsoleerd, maar niet het dak van de woning. Let op: doordat de cv-ketel zich op de tweede verdieping bevindt, heeft dit een negatief effect gehad op de labelregistratie, terwijl de aangebrachte isolatie in de praktijk juist bijdraagt aan een efficiëntere verwarming van de bovenste woonlagen. Voor zover bekend zijn de gevels niet geïsoleerd. Deze toelichting geeft een realistischer beeld van de energieprestatie van de woning dan het formele energielabel alleen.

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.
- 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.
- Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 64 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.

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.

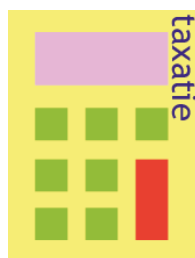
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg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