

**Ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage, gelegen in het centrum.**



**Bernardusstraat 60,  
Ulicoten**



**Voor altijd thuis**

**thuis**  
MAKELAARDIJ

## Ideale gezinswoning met maar liefst 4 slaapkamers:



**In het rustige en gemoedelijke Ulicoten, op een fijne locatie aan de Bernardusstraat, staat deze nette geschakelde twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage.** Een ideale gezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, een aangebouwde keuken, bijkeuken en inpandige garage en een fraaie tuin met veel privacy.

Ben jij op zoek naar een woning voor jouw gezin of wil je gewoon lekker ruim wonen? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging!

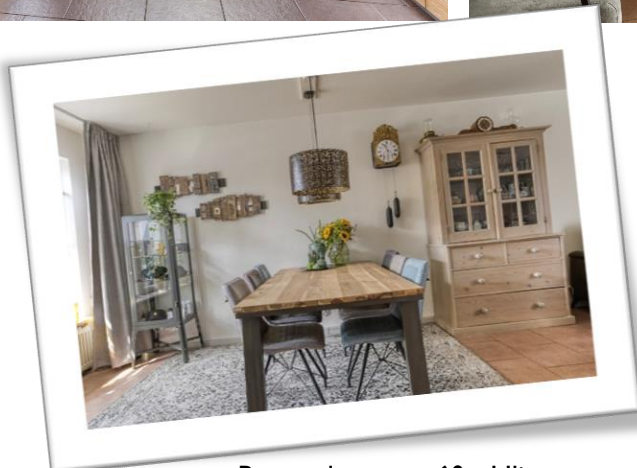
## Begane grond

### Hal/toilet

Via de voordeur aan de voorzijde van de woning kom je in de hal. Vanuit hier kun je naar de woonkamer en via de vaste trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping. In de hal is het toilet. Het toilet is een aantal jaren geleden vernieuwd. Een zwevend toilet met een fonteintje. In de meterkast zijn 7 groepen, inclusief de PV voor de zonnepanelen en de ovengroep in de garage. Verder zijn er 2 aardlekschakelaars.



Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze heeft een oppervlak van ca. 35 m<sup>2</sup>. De vloer is voorzien van tegels en de wanden en het plafond zijn gestuct. De vloer is voorzien van vloerverwarming. Centraal in de woonkamer is er een trapkast voor extra opbergruimte. De woonkamer heeft veel lichtinval, enlichterzijds door het grote raam aan de voorzijde en anderzijds door de lichtstraat in de aangebouwde keuken.



De keuken bevindt zich in het uitgebouwde deel van de woning. De twee lichtkoepels zorgen voor veel licht in de keuken en het grote raam aan de achterzijde geeft een prachtig uitzicht op de achtertuin. De lichtkoepels en ramen zijn voorzien van pliché gordijnen. De keuken is in een U-opstelling, waardoor er een groot werkblad is. Er zijn voldoende boven-, onderkasten en lades. Verder is de keuken uit ca. 2007 voorzien van 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, een ingebouwde vaatwasser, koelkast en een combi oven/magnetron (Bosch 2017). De RVS-spoelbak met mengkraan zit onder het achterraam, zodat er vanuit deze plek ook een mooi uitzicht op de achtertuin is.

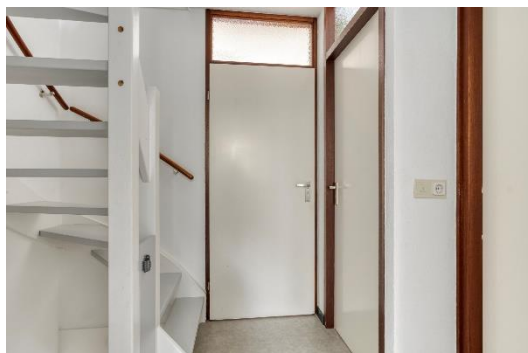


In het uitgebouwde deel is er ook een bijkeuken. Deze is via de keuken bereikbaar. Hier is onder andere de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Ook deze ruimte is voorzien van een lichtkoepel voor extra licht. Via de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van een stalen kanteldeur met een loopdeur. Tevens is hier een lichtkoepel aanwezig.



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

Op de 1<sup>e</sup> verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en een aan de voorzijde. Deze hebben een afmeting van respectievelijk ca. 2.67 x 4.31 m, 2.32 x 3.69 m en 2.70 x 3.04 m. De kozijsen van de slaapkamers aan de achterzijde zijn van kunststof. De kozijsen aan de voorzijde zijn van hout.



De badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van ca. 1.83 x 2.29 m. Deze is voorzien van een douche, toilet en wastafel met spiegel.



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

Via een vaste trap bereik je de voorzolder. Er is een verdiepingsvloer aangebracht, voor extra bergruimte. Hier is de opstelplaats van de CV-combiketel (Nefit Trendline 2023). Hier hangt ook de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de voorzolder ga je naar de 4<sup>e</sup> slaapkamer. Deze kamer heeft een dakkapel met uitzicht op de achtertuin. Door de dakkapel een mooie ruime (slaap)kamer. Uiteraard ook een mooie hobbyruimte of ook geschikt als kantoor/werkkamer. In het plafond zit een luik, zodat het zoldertje boven deze kamer bereikbaar is.



## Tuin & berging

Aan de voorzijde is de oprit waar ruimte is voor het parkeren van je auto op eigen terrein. Er is een bestraat toegangspad naar de voordeur. Verder is de voortuin voorzien van diverse planten en struiken. Achter de woning is er een ruime tuin welke veel privacy biedt. De terrassen zijn bestraat en verder is er een gazon en zijn er veel volwassen planten en struiken aanwezig. De tuin is een oase van groen. Achter in de tuin staat een houten overkapping voor extra bergruimte.

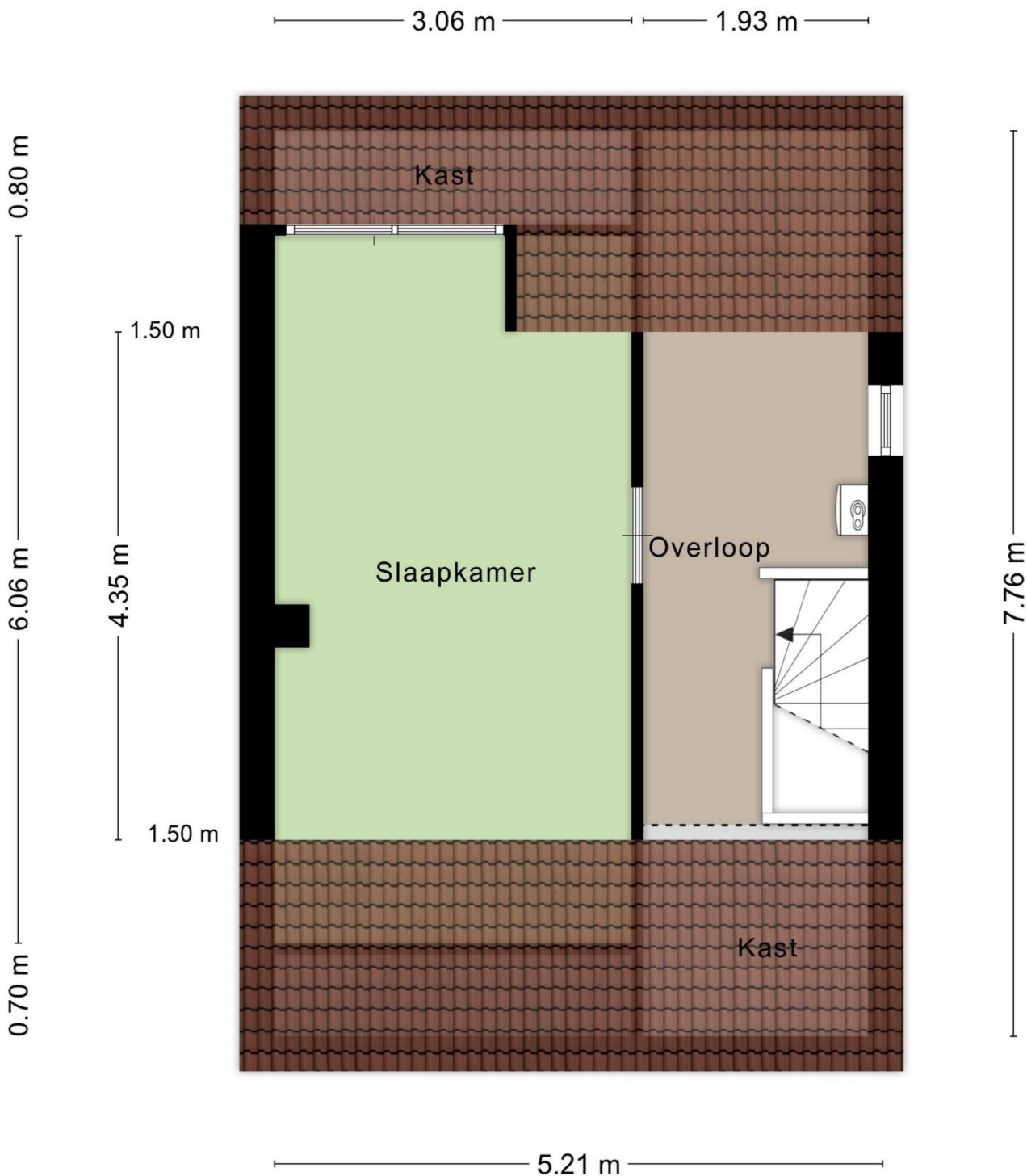




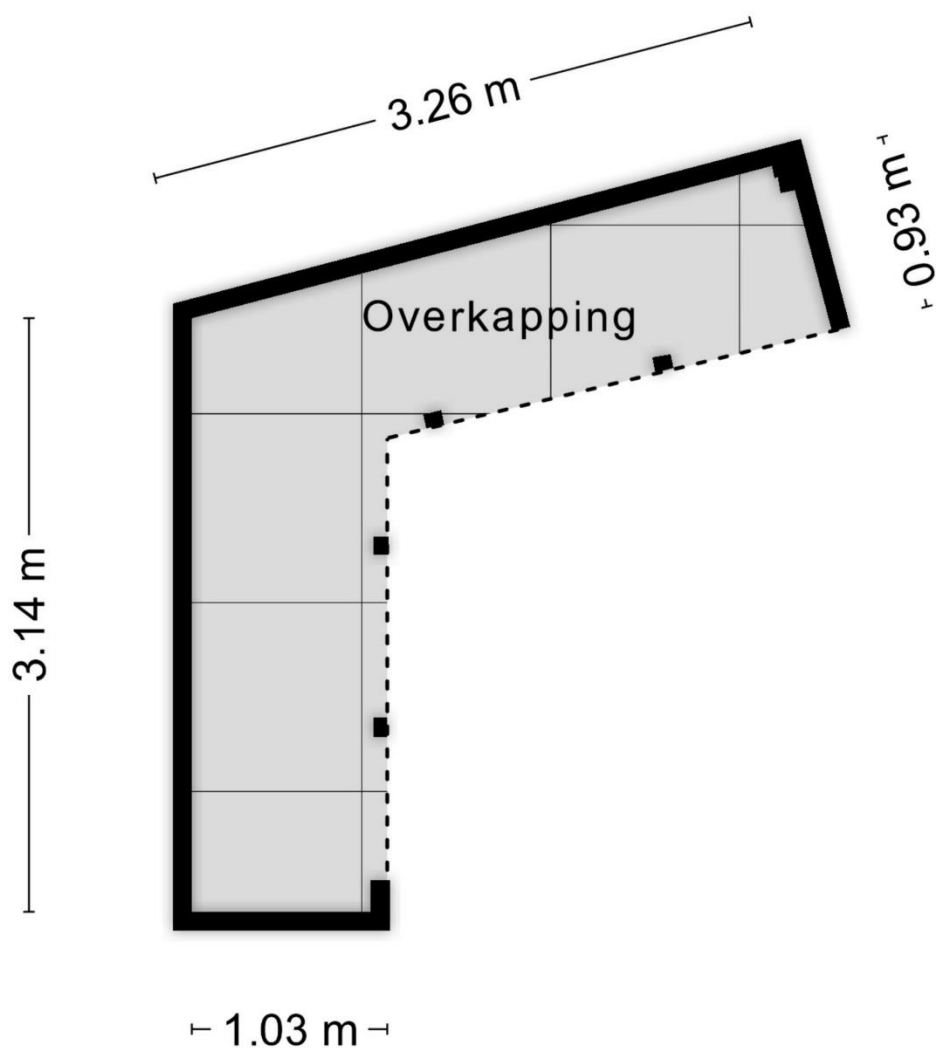
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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)

## De feiten...



- Perceel 315 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning ca. 575 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 145 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 18 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Uitgebouwde geschakelde 2-1 kapwoning.
- Bouwjaar 1984.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Vier slaapkamers.
- Woning is volledig geïsoleerd.
- Energielabel A.
- Deels houten en deels kunststofkozijnen.
- Dubbelglas.
- 12 zonnepanelen.
- C.v.-combiketel (Nefit Trendline 2023).
- Groene tuin met veel privacy.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- 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.
- 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 1.100 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.

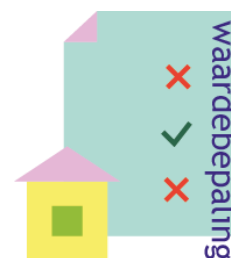
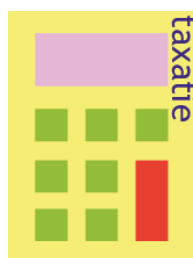
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. In Ulicoten vind 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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*