

**Karakteristieke boerderij met
royale bijgebouwen op een
perceel van 1.960 m²**



**Dorpsstraat 29,
Ulicoten**



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ

Karakteristieke boerderij met authentieke uitstraling:



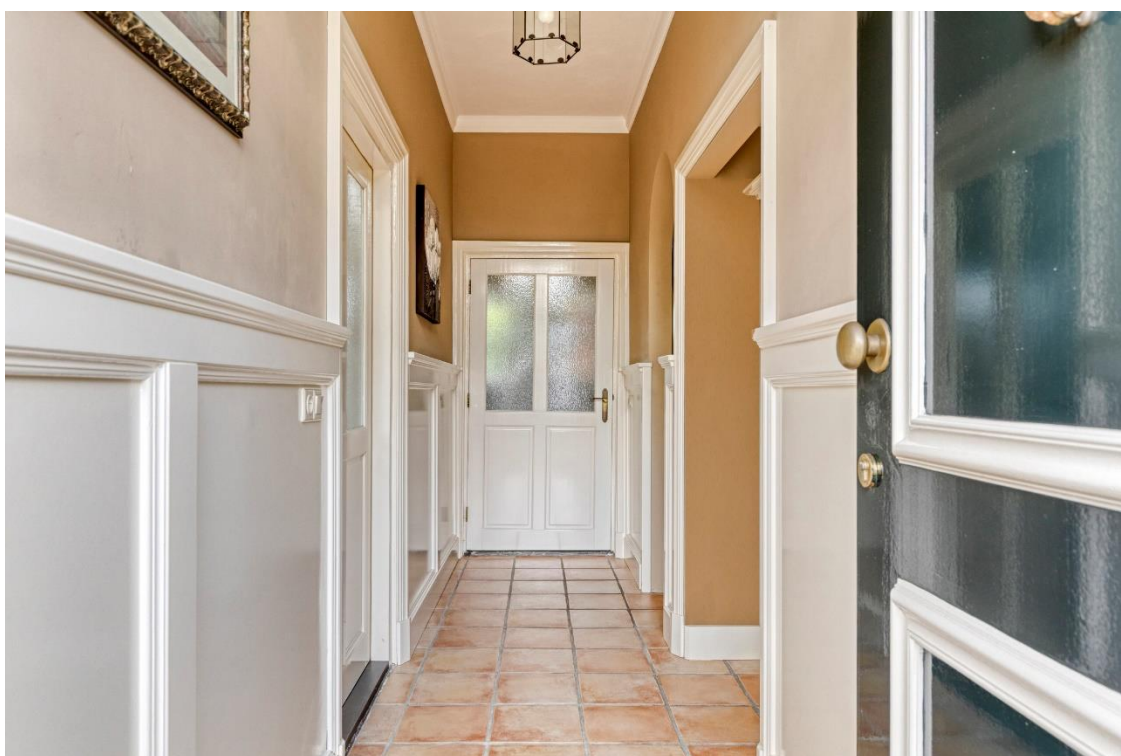
Al bijna 150 jaar vormt deze karakteristieke boerderij een herkenningspunt in het hart van het rustige en gemoedelijke Ulicoten. Met haar authentieke uitstraling, royale bijgebouwen en een perceel van maar liefst 1.960 m² ademt deze woning sfeer en ruimte. Een uniek geheel met de bestemming 'wonen', klaar voor een volgende bewoner met oog voor historie én toekomst. Op de begane grond bevinden zich een hal, woonkamer, keuken (met toegang tot de kelder), bijkeuken, toilet, badkamer en een slaapkamer. Op de 1^e verdieping zijn er naast de overloop met berging vier slaapkamers en een tweede badkamer. Aan de woning grenst een royale schuur met een bar/gezellige chillruimte, een toilet en een zolderverdieping. Aan de voorzijde van de schuur bevindt zich een ruime carport met plaats voor twee auto's. Daarnaast is er nog een tweede schuur met meerdere ruimtes en een zolder, ideaal voor hobby's of extra opslag.

Rondom de woning is er een sfeervolle tuin met diverse terrassen. Achter in de tuin staat er een houten tuinhuisje.

Ben jij op zoek naar iets unieks, een gezinswoning met volop ruimte of een plek waar wonen en hobby's/werk samenkomen? Maak dan snel een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden!

Begane grond – Hal

Alhoewel het een ongeschreven wet is in Brabant, dat men langs de achterdeur binnenkomt, nodigt deze statige voordeur je toch uit om deze woning binnen te gaan. Hier is de hal van waaruit je toegang hebt tot de woonkamer, keuken, toilet, badkamer en de slaapkamer beneden. Hier is ook de vaste trap naar de 1^e verdieping als de meterkast (2 aardlekschakelaars, 12 lichtgroepen, 2 krachtgroepen, glasvezel internet). De woning heeft nog veel originele kenmerken, zoals het glas-in-lood boven de voordeur. Het paardenhoofd verwijst nog naar vroegere tijden dat het pand in gebruik was als boerderij en paarden gebruikt werden voor het zware werk.



Begane grond – Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze heeft een oppervlak van ca. 40 m². De vloer is voorzien van massief eikenplanken. Het voorste deel van de vloer is voorzien van vloerverwarming. Verder zijn er radiatoren aanwezig en een schouw met een gaskachel voor comfortabele warmte in de winter. De ramen zorgen voor voldoende lichtinval. Ook hier zijn de ramen nog voorzien van glas-in-lood. Aan de achterzijde is er een dubbele tuindeur die toegang geeft tot de achtertuin. De hoge gestucte plafonds geven een ruimtelijk gevoel. De achterdeuren zijn voorzien van een screen.



Begane grond – Keuken

De ruime woonkeuken heeft een oppervlak van ca. 18 m². De keuken heeft een L-opstelling en beschikt over veel kasten en lades. Het werkblad is van composiet waarin een RVS-spoelbak met mengkraan aanwezig is. Verder is de keuken uitgerust met een 5-pits keramische kookplaat met afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koelkast. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Het balkenplafond match uitstekend met het karakter van de woning. Het achterraam is voorzien van een screen.



Begane grond – Kelder

Vanuit de keuken ga je naar de kelder met een afmeting van ca. 2.80 x 4.60 m. Deze ruimte is volledig betegeld en daarmee bijzonder geschikt voor het bewaren van voorraden of proviand. Ook biedt de kelder uitstekende mogelijkheden voor het opleggen van je heerlijke wijn.



Begane grond – Bijkeuken

Naast de keuken is de bijkeuken, voorzien van de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger. Verder is er een keukenblok met een spoelbak met koud- en warmwater aanwezig. Verder zijn er een tweetal opbergkasten.



Begane grond – Slaapkamer

Op de begane grond is er een slaapkamer waar een drietal inbouwkasten zijn. De slaapkamer is via de hal te bereiken. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden en het plafond is gestuct.



Begane grond – Badkamer

Op de begane grond is er ook een badkamer. Deze is te bereiken vanuit de hal en is vlakbij de slaapkamer gesitueerd. Het is een ruime badkamer waarvan de vloer en wanden volledig betegeld zijn. De vloer is voorzien van vloerverwarming en een designradiator. In de badkamer is een ligbad, een douche en twee wastafels met spiegels. De badkamer en slaapkamer op de begane grond maakt de woning levensloopbestendig.



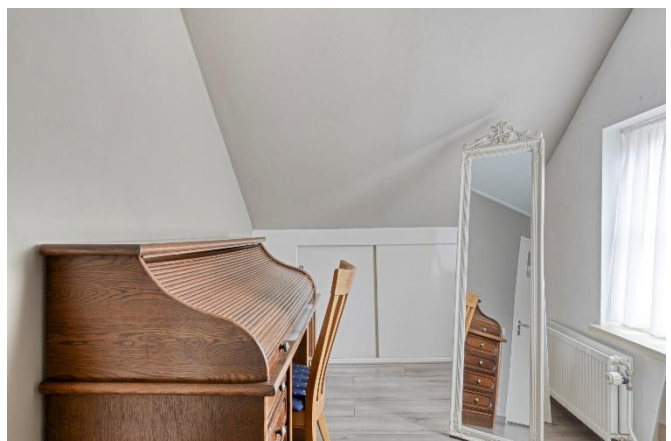
Begane grond – Entree achter

Er is een achterom, waar je vanuit de carport achter de woning in een hal komt. Vanuit hier is de woning bereikbaar als ook de schuur welke achter de woning staat. Aan de rechterzijde van de woning is er een oprit met toegang tot de schuur. Er is een carport waar ruimte is voor het parkeren van twee auto's. Vanuit deze carport is de hal ook bereikbaar. In het linker gedeelte van de carport is een dubbele garagedeur, zodat auto's eventueel in de schuur geparkeerd kunnen worden.



1^e verdieping - slaapkamers

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. Hier zijn vier slaapkamers, een ruime badkamer als ook een berging. Op de overloop is de CV-opstelling (Nefit Ecomline HR 2001) in een bergkast. Vanuit de overloop is ook de berging aan de voorzijde te bereiken. Op de 1^e verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan drie aan de achterzijde en een aan de voorzijde. Al de slaapkamers hebben extrabergruimte in de knieschotten. De achterste kamers hebben veluxramen en de twee kamers aan de buitenzijde hebben ook een raam in de zijgevel. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een raam in de zijgevel.



1^e verdieping - badkamer

Op de 1^e verdieping is de 2^e badkamer. Deze heeft een afmeting van ca. 2.86 x 2.86 m. De wanden en de vloer zijn volledig betegeld. Er is een douche, toilet en een wastafelmeubel met spiegel.



Tuin en tuinhuis

Rechts van woning is er een ruime oprit welke toegang biedt naar de achtergelegen schuur. De oprit is volledig bestraat en biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Aan de voorzijde is er een sierlijke tuin aangelegd bestaande uit diverse haagjes en struiken. De tuin aan de voorzijde is afgezet met een sierhek. Links van de woning is er een looppad naar de toegangspoort waarbij je naar de achtertuin/achterzijde van de woning gaat. Links van het looppad is er een gazon. Aan deze zijde is de tuin afgeschermd met een houten scherm voorzien van een looppoort. De achtertuin heeft diverse bestrate terrassen en is voor een groot deel voorzien van gazon en haagjes. Verder zijn er diverse volwassen planten en struiken. De tuin is rondom afgezet. Er is ook een ijzeren sierhek welke toegang geeft naar de weg links van de woning. Achter in de tuin staat er een gepotdekselde berging/tuinhuis. De waterput verwijst nog naar vroegere tijden. In de tuin is er een oude gierkelder van ca. 20 m³ welke momenteel gebruikt wordt voor het bergen van regenwater. Ideaal voor het sproeien van de tuin. Er is ook een waterput met een diepte van ca. 12 m.





1^e Schuur

De schuur is inpandig vanuit de woning via de hal achter te bereiken. De schuur heeft een oppervlak van ca. 170 m² en heeft een zogenaamde gevlinderde vloer (glad cement). De schuur heeft een ruime overspanning, zodat het voor veel doeleinden geschikt is. Achterin is er een bar/gezellige chillruimte als ook een toilet. Via een vaste trap ga je naar de zolder boven de schuur. Er zijn een tweetal dubbele garagedeuren als ook een drietal loopdeuren welke toegang geven tot de achtertuin.



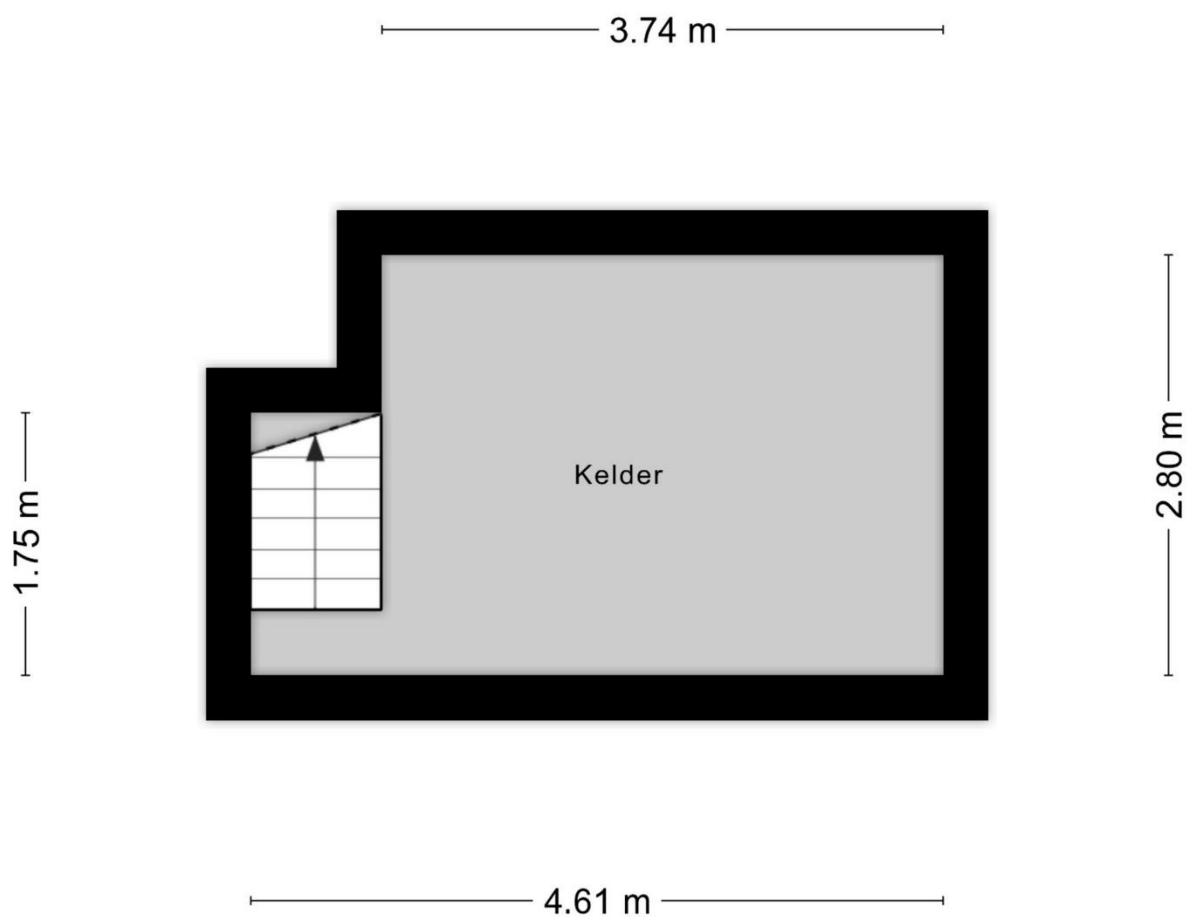
2^e Schuur

Links van de woning staat er een vrijstaande schuur, bekend als koetshuis. Deze is bereikbaar vanuit de achtertuin. De dubbele deuren hebben een ontsluiting naar de oprit aan de achterzijde van de schuur welke uitkomt op de weg links van de woning. De schuur is in drie ruimtes opgedeeld, het 1^e deel is opslag, het 2^e deel is de afsluitbare werkplaats en het 3^e deel is een ruime schuur met dubbele deuren. Boven de 1^e twee ruimtes is er een bergzolder. Verder is het een openruimte tot de dakconstructie. De ruimte is voorzien van elektra.





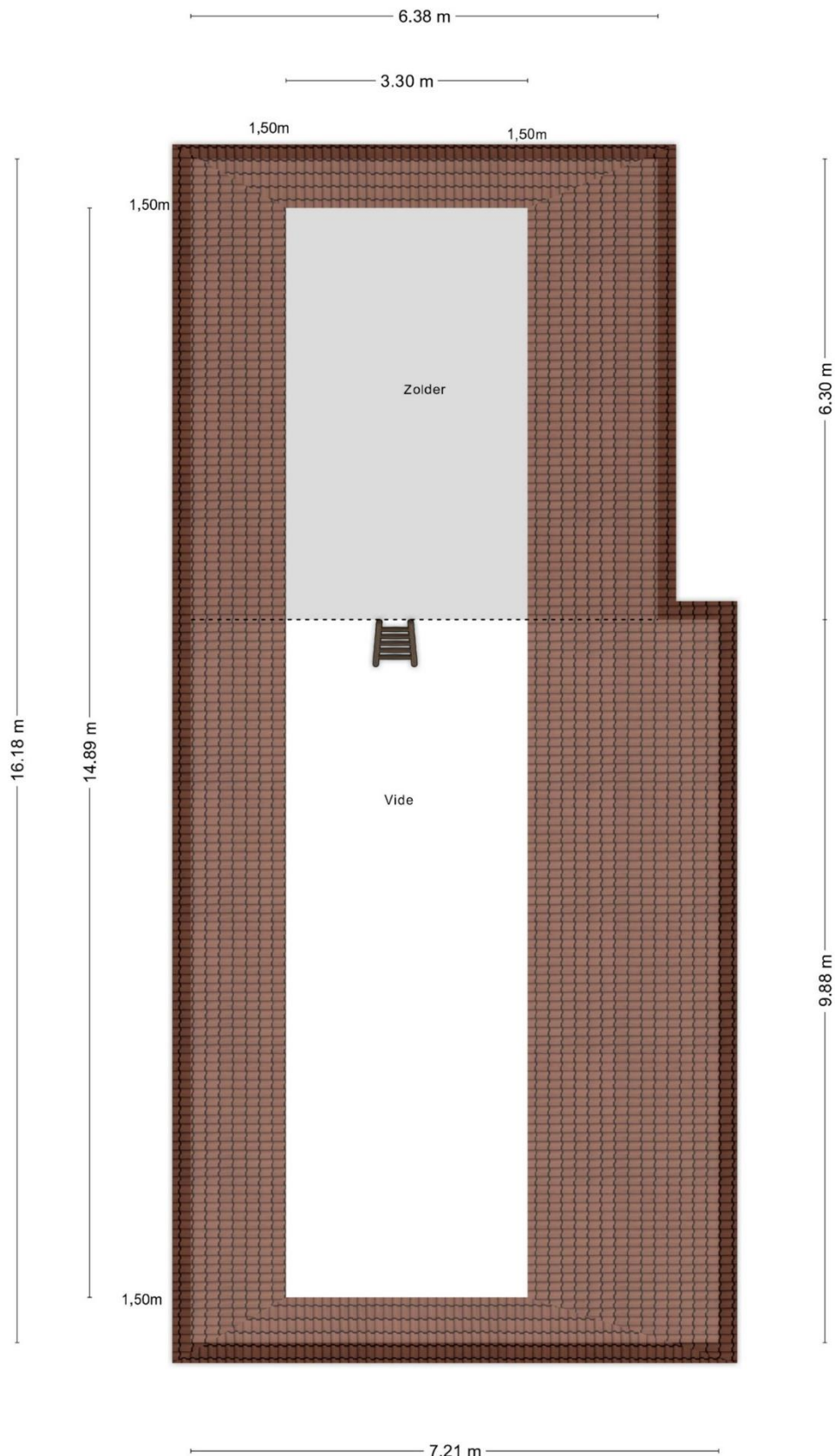
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



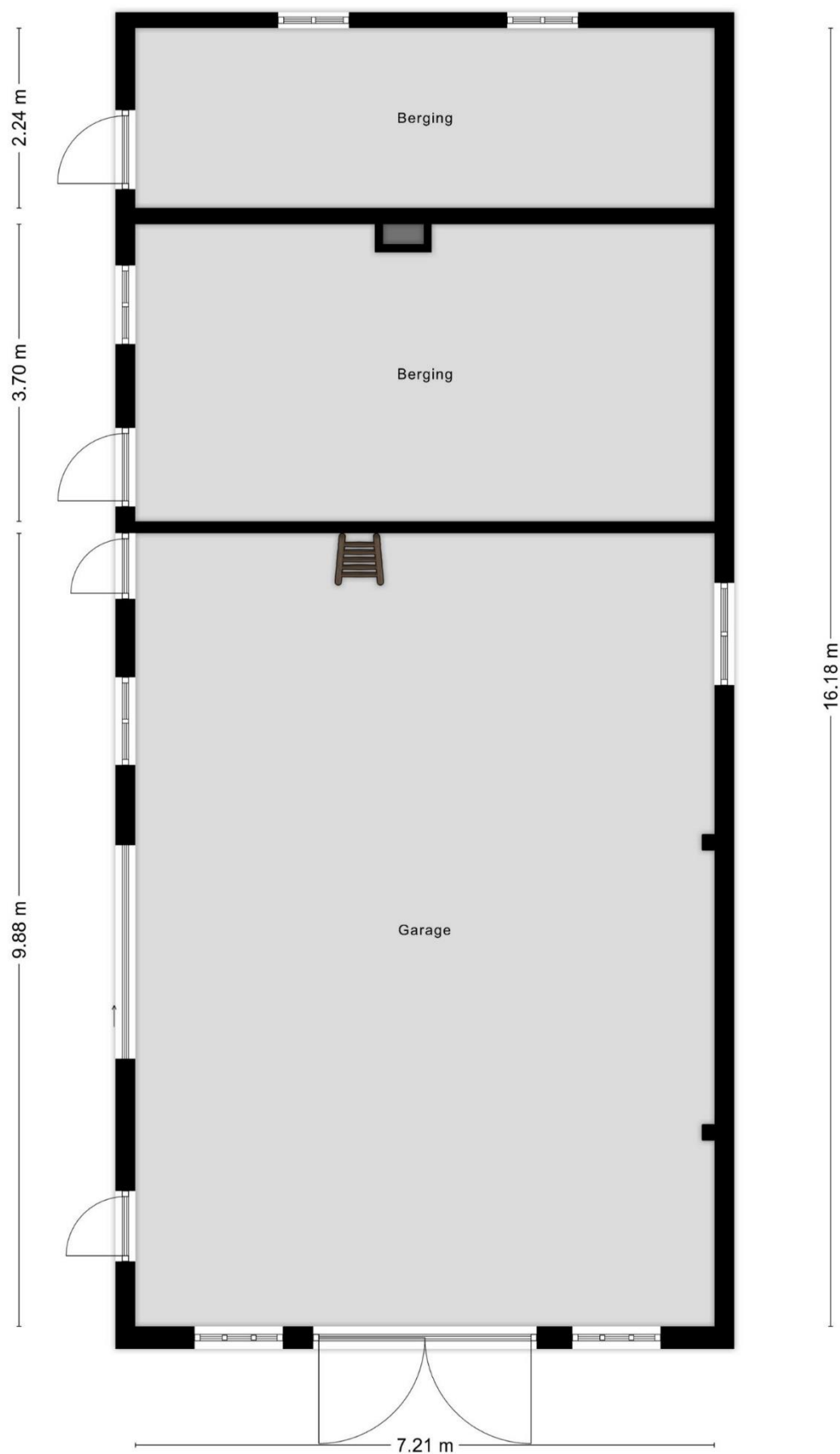
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



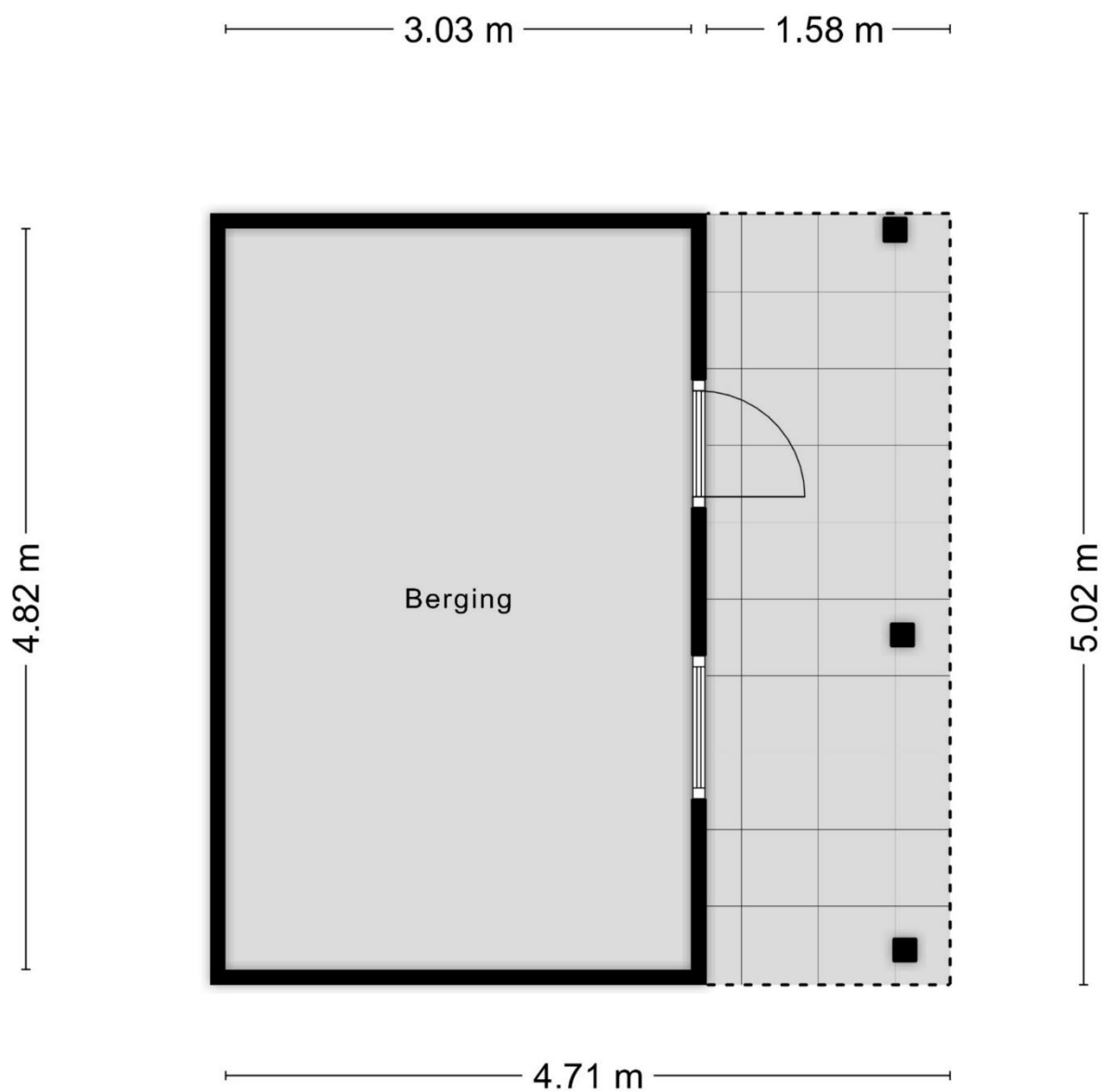
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

De feiten...



- Perceel 1.960 m²
- Inhoud woning ca. 1.759 m³ (incl. schuur)
- Woonoppervlakte ca. 217 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 258 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 46 m²
- Externe bergruimte ca. 150 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Karakteristieke woonboerderij.
- Gemeentelijk monument.
- Bouwjaar 1881, daarna diverse keren gemoderniseerd.
- Nog veel originele elementen.
- Vijf slaapkamers.
- Slaapkamer/badkamer beneden.
- Een ruim perceel van 1.960 m².
- Een grote inpandige schuur.
- Een grote vrijstaande schuur.
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy.
- Woning is volledig geïsoleerd.
- Woning heeft dubbele beglazing HR++.
- Energielabel C.
- 16 zonnepanelen.
- C.v.-combiketel (Nefit Ecomline HR 2001).
- Woning is voor veel doeleinden geschikt.
- 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.
- Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 143 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.

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.

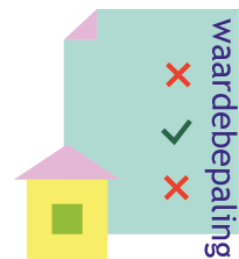
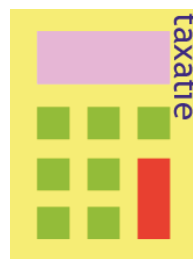
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg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