

**Karakteristieke vrijstaande
woning met verrassend veel
ruimte en multifunctionele
mogelijkheden!**



**Dorpsstraat 26,
Ulicoten**



Voor altijd thuisz

Vrijstaand wonen in het centrum van Ulicoten:



Aan de Dorpsstraat 26 staat deze karakteristieke woning met verrassend veel ruimte en multifunctionele mogelijkheden. Hier woon je niet alleen in een huis, maar in een stukje historie.

De woning beschikt op de begane grond over een entree, woonkamer met houtkachel, keuken, extra kamers, bijkeuken en een badkamer, ideaal om levensloopbestendig te kunnen wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, toiletruimte en een bergruimte. De gehele woning beschikt over houten kozijnen waarbij er een mix is tussen enkele- en dubbele beglazing. Ook zijn er rolluiken aan zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning aanwezig.

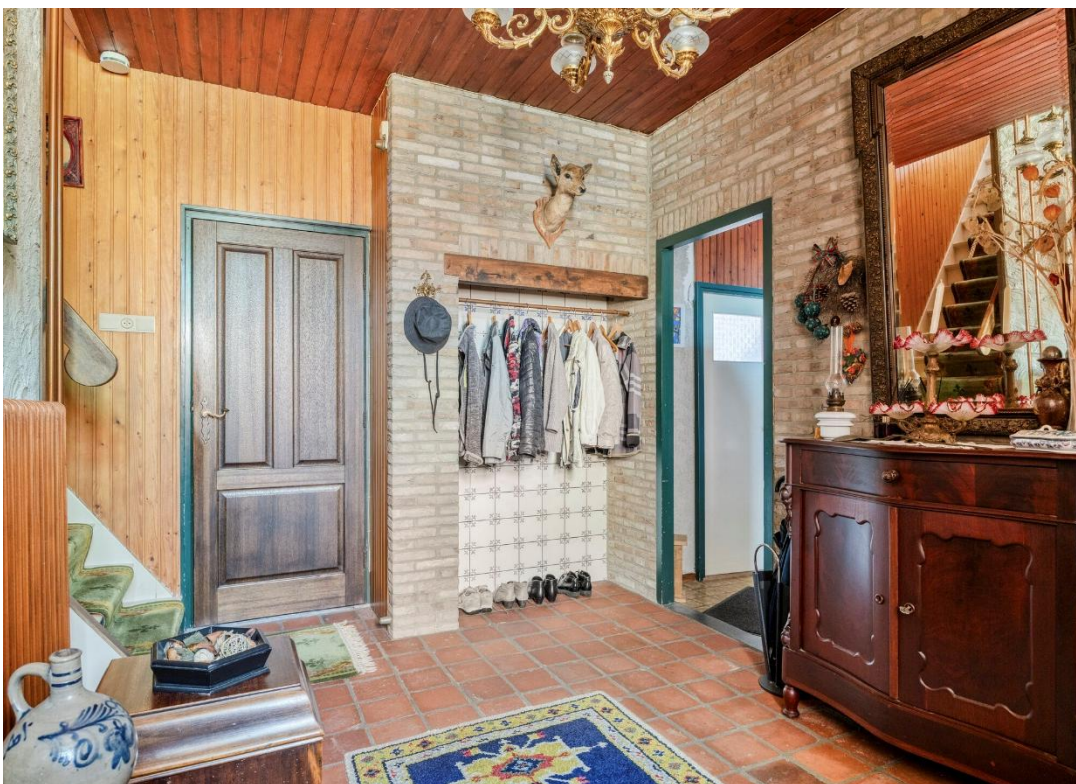
Ook buiten biedt het perceel volop mogelijkheden met een garage én een ruime vrijstaande werkplaats met aangebouwde garage, die ruimte biedt voor hobby, werkplek of opslag. Tevens zijn er een extra vrijstaande stenen bergruimte met vliering, een prieel en een overdekte houtopslag.

Graag nodigen wij je uit voor een bezichtiging om de sfeer en mogelijkheden van deze woning zelf te ervaren.

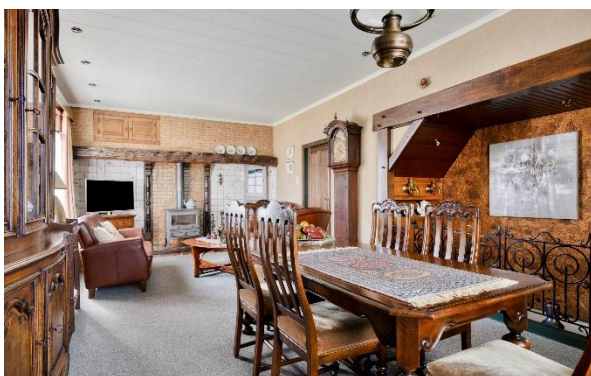
Bouwjaar	: 1927
Perceeloppervlakte	: 875 m ²
Woonoppervlakte	: 182 m ²
Overige inpandige ruimte	: 54 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 11 m ²
Externe bergruimte	: 98 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot een ruime hal met een garderobe en doorgang naar de woonkamer, twee extra kamers (voormalige verfwinkel) en de trapopgang naar de 1^e verdieping. Zoals in Brabant gebruikelijk is, wordt echter vooral de achterom gebruikt, praktisch en passend bij het informele karakter van de woning.



De woonkamer beschikt over een eetgedeelte en een zitgedeelte. In het eetgedeelte is er een bergkast en een opening naar de half openkeuken, ook zit hier de trap naar de kelder waar momenteel de boiler en de vriezer staan. In het zitgedeelte is er een schouw met een houtkachel, ideaal voor de koude dagen.



De half openkeuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en spoelbak.

Vanuit de keuken bereik je de badkamer, cv-ruimte en de achterdeur.



De badkamer beschikt over een wastafel, ligbad, toilet en aansluiting voor de wasmachine en de droger. De cv-ketel is een Remeha uit 2018.



De 2 extra kamers die via de hal bereikbaar zijn kunnen geheel naar eigen wens ingericht worden. Één van de kamers heeft een deur aan de voorzijde waardoor er een mogelijkheid is om een beroep aan huis uit te oefenen met een aparte ingang. Deze ruimte is de voormalige verfwinkel. Vanuit hier is de bijkeuken bereikbaar, deze geeft ook de toegang tot de ruime bergzolder.

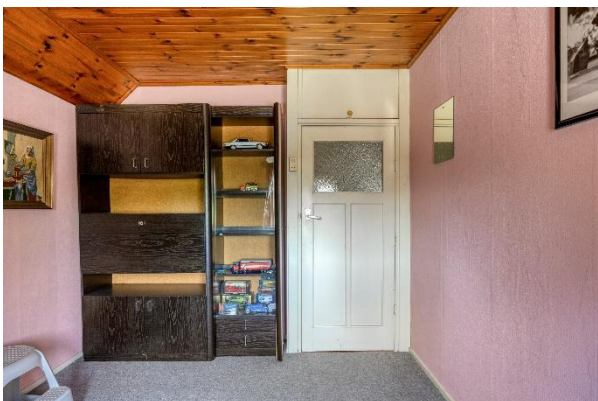
De andere kamer is niet alleen via de hal bereikbaar, maar ook via de woonkamer. Deze kan onder andere gebruikt worden als slaapkamer, werkkamer, hobbykamer of speelkamer.



1e verdieping (hoofdwoning)

Op de verdieping boven het woonhuis bevindt zich een overloop met toegang tot drie, in grootte variërende, slaapkamers, een berging/inloopkast en een kamer met een wc en een wastafel.

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer met ingebouwde kastenwand. De 2 kleinere slaapkamers bevinden zich aan de achterkant en één daarvan is voorzien van een eigen wastafel. Tot slot is er nog bergruimte die momenteel als inloopkast gebruikt wordt.



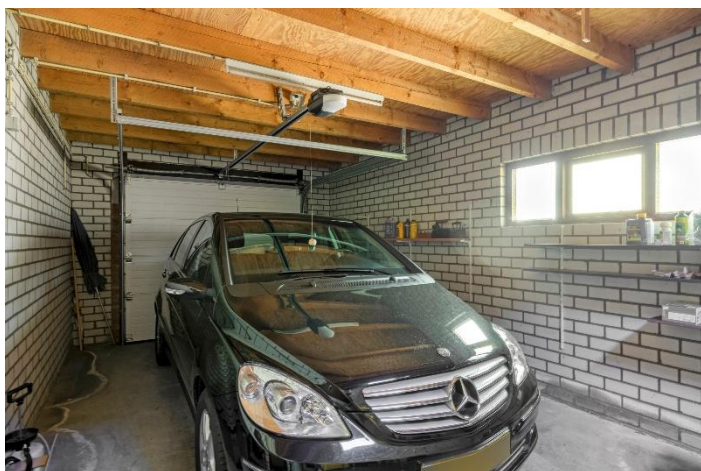
Tuin, garage & schuur

De vrijstaande stenen garage is voorzien van elektra en beschikt over een elektrische sectionaal deur, verder is er een vliering die zéér veel extra bergruimte biedt. De garage biedt ruimte voor 1 auto. De oprit gelegen aan de Dorpsstraat en tevens de voorzijde van de garage biedt ook nog eens ruimte voor 2 extra auto's.

Aan de achterzijde van de woning is er een stenen terras met een elektrisch bedienbaar zonnescherm. De fraai aangelegde tuin is rondom gelegen en wordt gecompleteerd door een prieel, rijkelijk begroeid met klimop. Verder biedt de tuin een achterom op 3 verschillende plaatsen. Ook is er een overdekte houtopslag.

De vrijstaande stenen werkplaats voorzien van elektra biedt ruimte voor een echte klusman of hobbyist. Er zit een aangebouwde half steens en half houten garage aan verbonden met ruimte voor een extra auto en een elektrische sectionaal deur gelegen aan de rustige zijstraat "Den Dries".

Als kers op de taart is er een extra stenen berging met een vliering. Handig om nog extra spullen kwijt te kunnen.

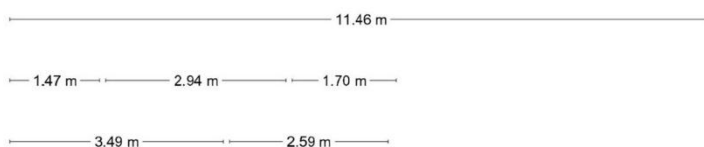
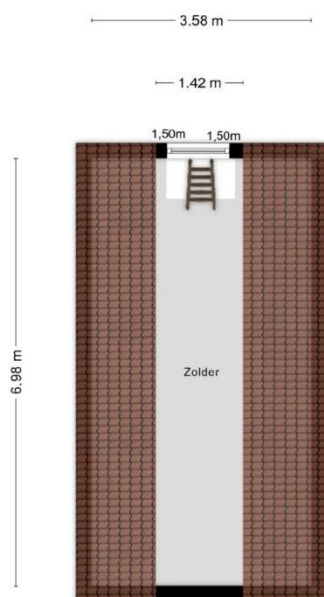








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

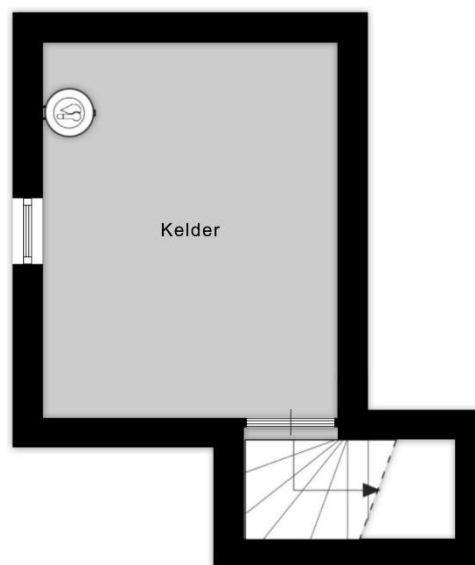
3.99 m



4.85 m

2.94 m

4.94 m



3.74 m
0.98 m

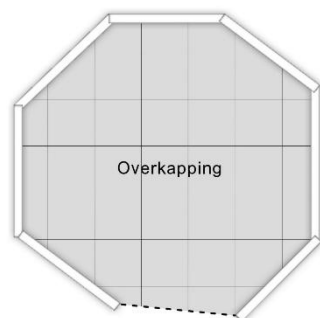
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.11 m

4.11 m

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

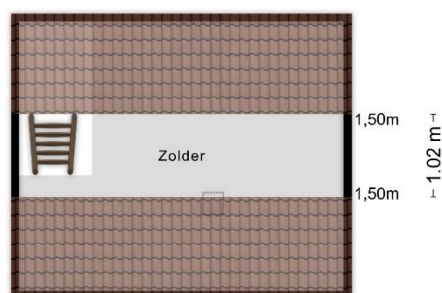
3.08 m



3.09 m

3.99 m

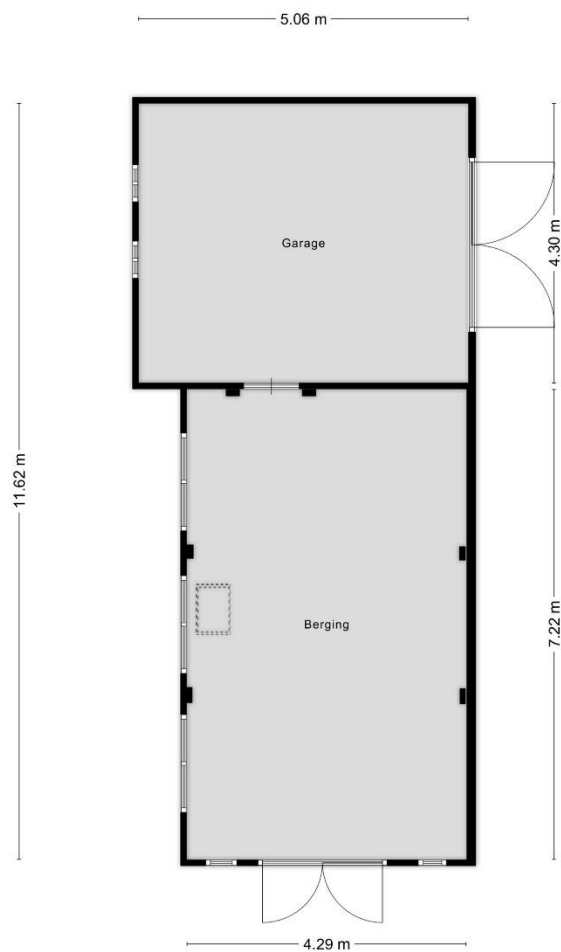
3.31 m



1.50 m
1.50 m
1.02 m

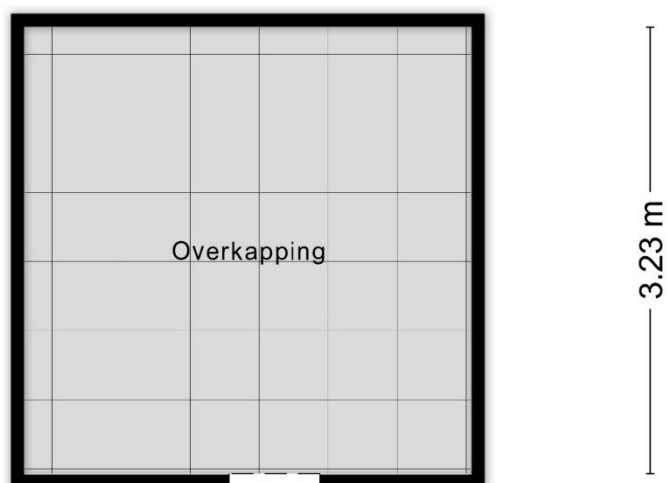
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



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

3.23 m



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

De feiten...



- Perceel 875 m²
- Bruto inhoud 875 m³
- Woonoppervlakte 182 m²
- Externe bergruimte 98 m²
- Overige inpandige ruimte 54 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 11 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1927
- Houten kozijnen.
- Combinatie van enkel en dubbel glas.
- Rolluiken aan voorzijde en aan achterzijde aanwezig.
- Parkeergelegenheid voor 4 auto's op eigen terrein, waarvan 2 inpandig.
- 4 bijgebouwen
- 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 99 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.
- Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper heeft zelf niet in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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, voor dagelijkse boodschappen of een afspraak met de huisarts. 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. 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!

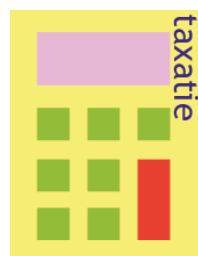
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.

