

**Volledig gemoderniseerde en
verduurzaamde karakteristieke
woning uit de jaren 50 met
ruime werkplaats!**



**Baarleseweg 28,
Ulicoten**



Voor altijd thuis

Vrijstaand wonen in volledig gemoderniseerde woning in Ulicoten:



Deze karakteristieke woning uit de jaren vijftig is door de huidige bewoners vanaf 2021 met veel zorg, oog voor detail en gevoel voor kwaliteit gemoderniseerd én verduurzaamd. Zo zijn de vloer, spouwmuren en het dak volledig geïsoleerd, zijn nieuwe kozijnen met HR++-glas geplaatst en is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Het resultaat is een woning die van buiten de charme en uitstraling van de jaren vijftig heeft behouden, terwijl je binnen geniet van het wooncomfort en de duurzaamheid die je tegenwoordig mag verwachten. Als kers op de taart beschikt het perceel over een ruime schuur/werkplaats van circa 100 m² en een sfeervolle overkapping, waar je in alle rust kunt genieten van de fraai aangelegde tuin.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met karakter, volop ruimte en uitstekende voorzieningen voor hobby of werk aan huis? Dan nodigen wij je graag uit om de sfeer en de mogelijkheden van deze bijzondere woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

Bouwjaar	: 1959 (na 2021 geheel gemoderniseerd en verduurzaamd)
Perceeloppervlakte	: 770 m ²
Inhoud woning	: Ca. 474 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 128 m ²
Externe buitenruimte	: Ca. 107 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

De voordeur bevindt zich, zoals je bij een karakteristieke jaren 50-woning mag verwachten, symmetrisch in het midden van de voorgevel. In de praktijk zul je echter vooral de achterdeur gebruiken, die direct toegang geeft tot de keuken.



Je komt binnen in de ruime leefkeuken, die net als de rest van de woning volledig is vernieuwd. Wat direct opvalt, is de lichte en open sfeer, mede dankzij de lichtkoepels en de grote raampartijen. Tegen de achtergevel bevindt zich een keukenopstelling met diverse lades. In het royale werkblad zijn de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en de spoelbak ingebouwd. Naast de spoelbak is de vaatwasser geïntegreerd.

In de andere keukenwand bevinden zich diverse inbouwkasten en de inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer en combi-oven/magnetron. De inbouwspots en wandverlichting zorgen voor een sfeervolle en eigentijdse uitstraling.

Vanuit de keuken kom je in een halletje met toegang tot het toilet, de berging en de garderobe.



Ook het toilet is stijlvol afgewerkt en beschikt over een zwevend toilet en een fonteintje met spiegel. De achterwand en vloer zijn betegeld, terwijl de overige wanden strak zijn gestuct.

In de berging bevinden zich onder andere de cv-installatie (Intergas Kompakt HRE, 2024, huur) en de groepenkast. Deze is voorzien van één hoofdschakelaar, twaalf lichtgroepen, drie aardlekschakelaars en twee krachtgroepen.



Vanuit de keuken bereik je de woonkamer. De glazen pui bestaat uit twee taatsdeuren met aan weerszijden een raam. Hierdoor is er vanuit beide leefruimtes een mooie verbinding en blijft het contact tussen de keuken en woonkamer behouden. Bovendien zorgt de grote glaspartij voor een prettige lichtinval.

Aan de voorzijde bevinden zich grote ramen met een prachtig en weids uitzicht over de landerijen aan de overzijde van de weg. En een leuk detail: aan het einde van de dag worden hier regelmatig reetjes gespot. De voordeur bevindt zich centraal in de woonkamer, maar zoals eerder aangegeven, zal in de praktijk vooral de achterdeur als entree worden gebruikt.

De trap geeft toegang tot de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met laminaat. De wanden en plafonds zijn strak gestuct.



1^e verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een luxe badkamer.

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping, waar de hoofdslaapkamer zich bevindt. Aan één zijde is een grote inbouwkastenwand gerealiseerd. In deze kast zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger opgenomen. Dankzij de hoge plafonds tot in de nok en de aanwezige dakramen is het een heerlijk lichte slaapkamer. Boven de badkamer en de tweede slaapkamer bevindt zich een praktische bergzolder, die via een trapje bereikbaar is. Het Velux-dakraam zorgt hier voor voldoende daglicht. De slaapkamer is luxe afgewerkt en heeft door de hoge kap en de speelse indeling een bijzonder karakter.

Via de hoofdslaapkamer is de tweede slaapkamer bereikbaar. Ook deze kamer is verzorgd en luxe afgewerkt en sluit qua stijl mooi aan bij de rest van de verdieping. De vloeren op de eerste verdieping zijn, net als op de begane grond, afgewerkt met laminaat.

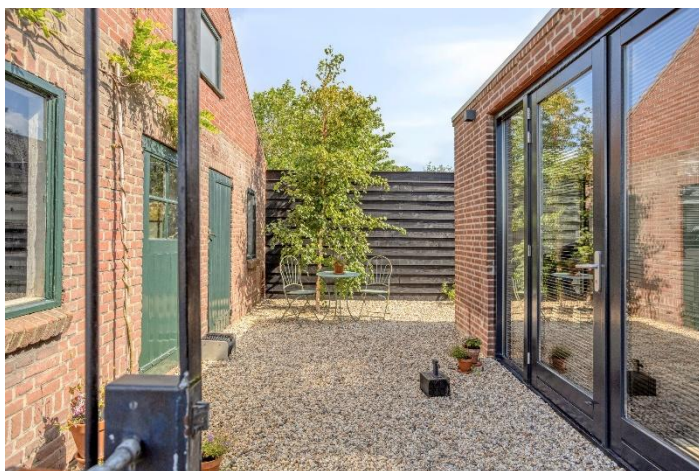


De badkamer is vanuit de hoofdslaapkamer bereikbaar en heeft een luxe afwerking die aansluit bij het niveau van de rest van de woning. Er is een ruime inloopdouche met glazen wand, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel.



Tuin, schuur & overkapping

Aan de voorzijde van de woning is een verzorgde voortuin met een haag aangelegd. Naast de woning bevindt zich een ruime parkeerplaats waar minimaal twee auto's kunnen worden geparkeerd. Dankzij de dubbele poort is het bovendien mogelijk om met een auto de schuur in te rijden. Een aparte looppoort geeft rechtstreeks toegang tot de achterdeur van de keuken.



Tuin, schuur & overkapping

Op het perceel staat een grote stenen schuur van circa 6,42 x 17,06 meter (ruim 100 m²). De schuur is verdeeld in drie ruimtes en beschikt over twee dubbele garagedeuren. Hier bevindt zich tevens de hoofdaansluiting van de elektriciteit, met een slimme meter en de groepen voor zowel de schuur als de woning. De schuur biedt volop mogelijkheden en is ideaal als werkplaats, garage of opslagruimte. Voor de hobbyist is dit een fantastische ruimte met veel gebruiksmogelijkheden.

Nast de grote stenen schuur staat nog een tweede schuur van circa 2,99 x 4,89 meter.

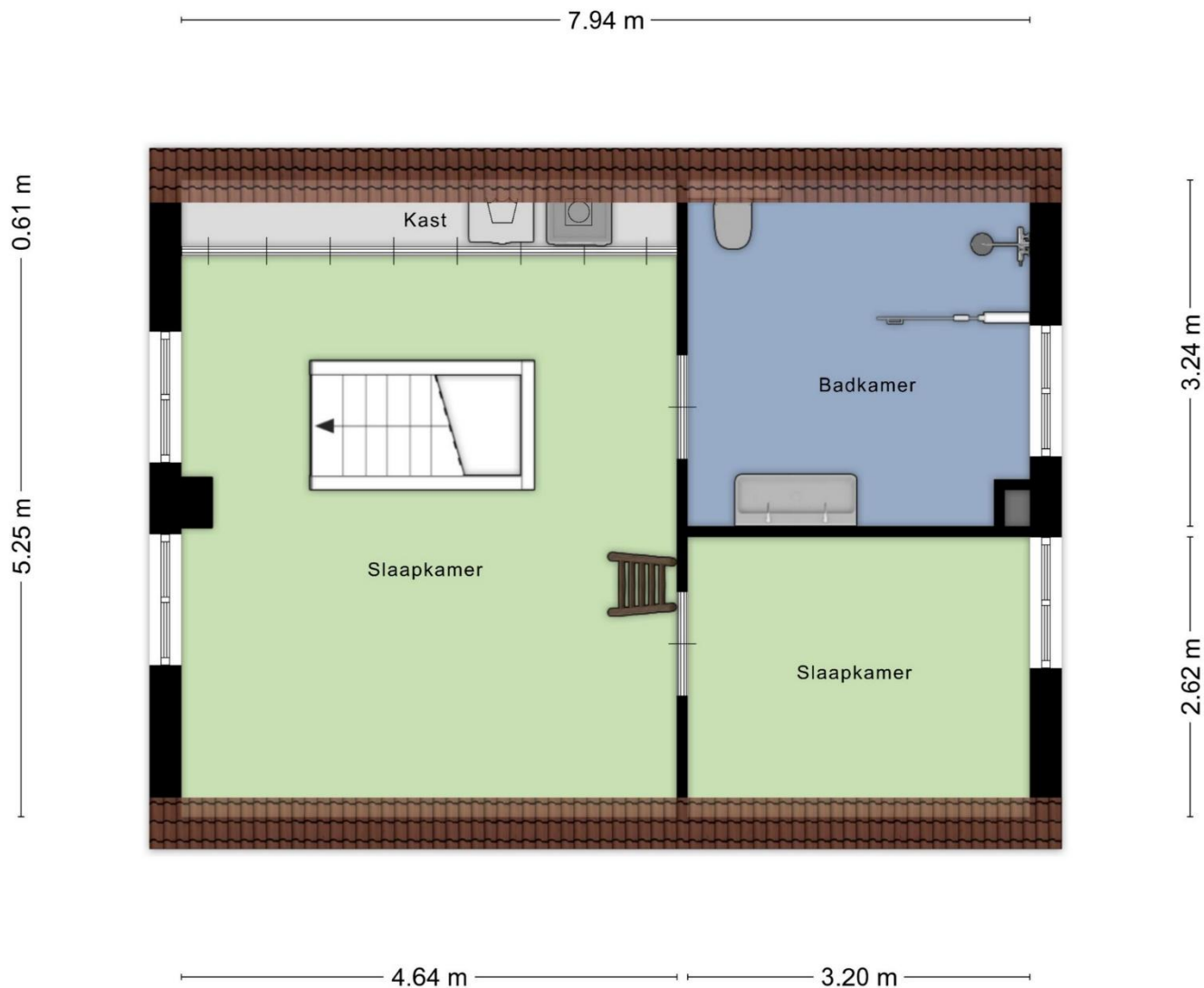
In de tuin bevindt zich daarnaast een fijne overkapping, een heerlijke plek om te zitten en te genieten van de fraai aangelegde tuin. De tuin is voorzien van diverse volwassen planten, struiken en bomen, waaronder meerdere fruitbomen. Voor het besproeien van de tuin is een aangemelde waterbron aanwezig



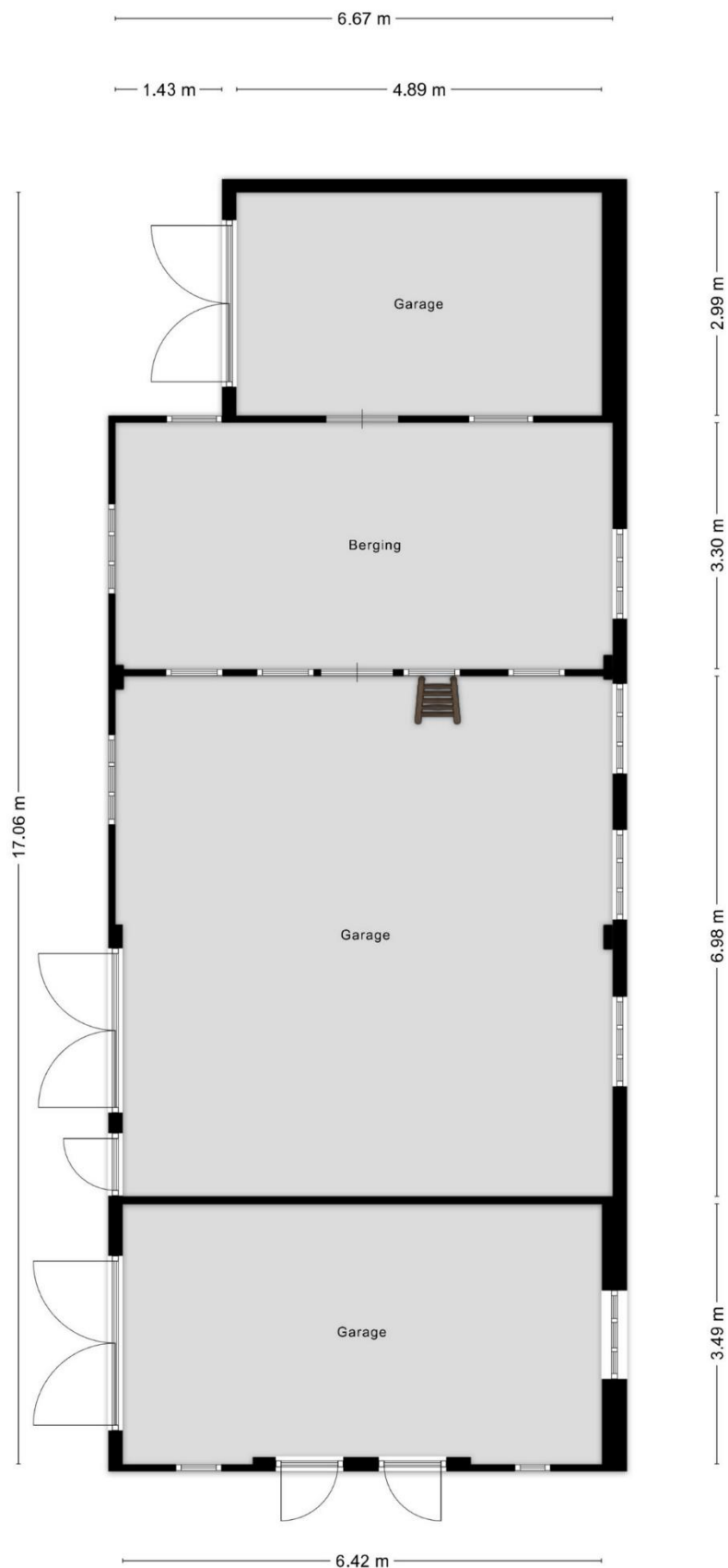




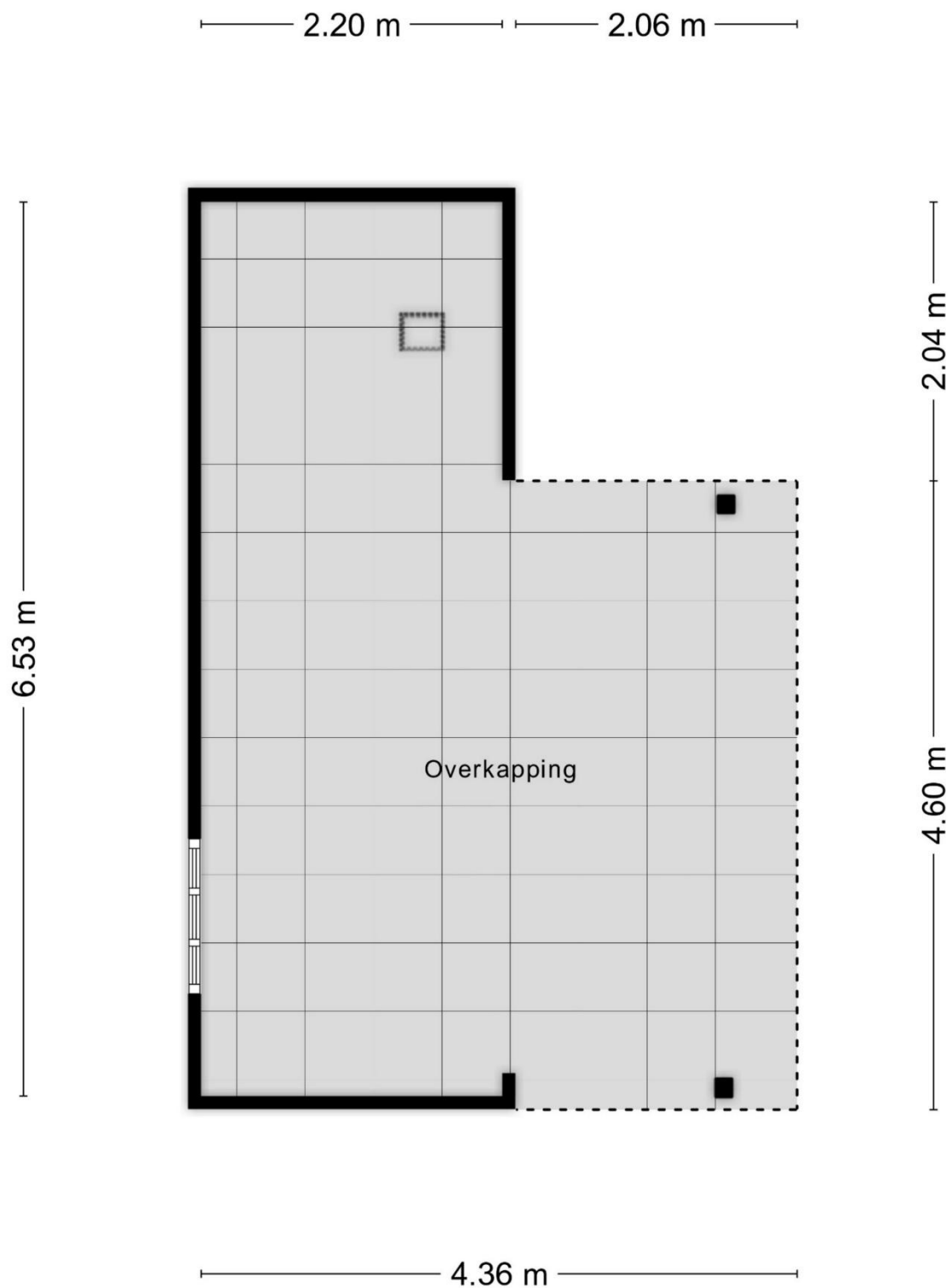
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



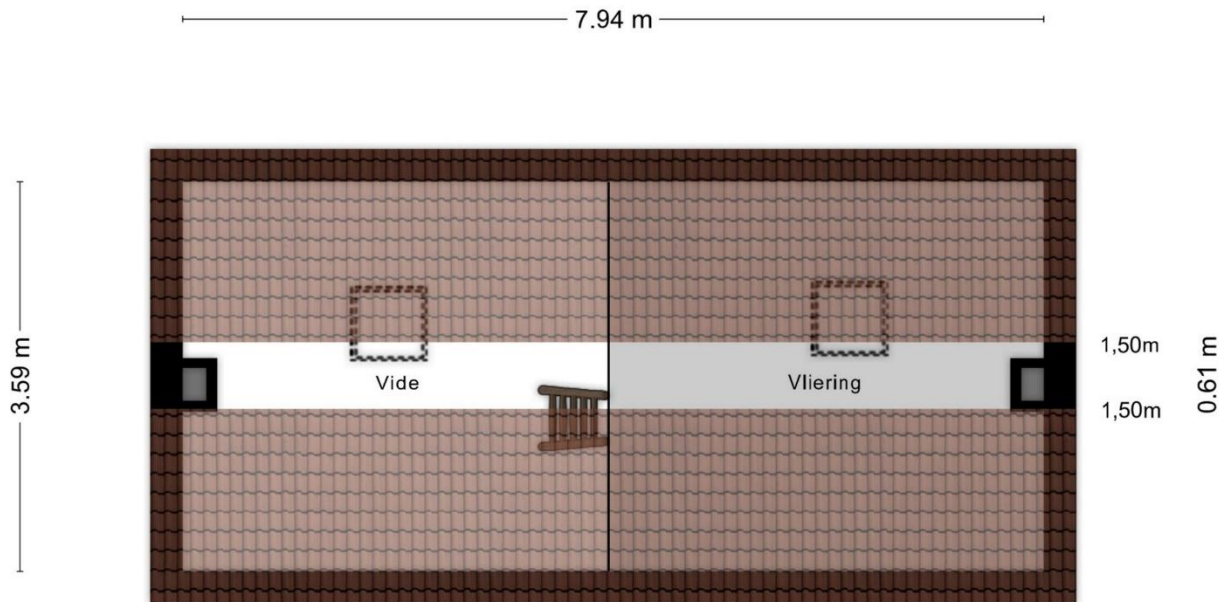
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



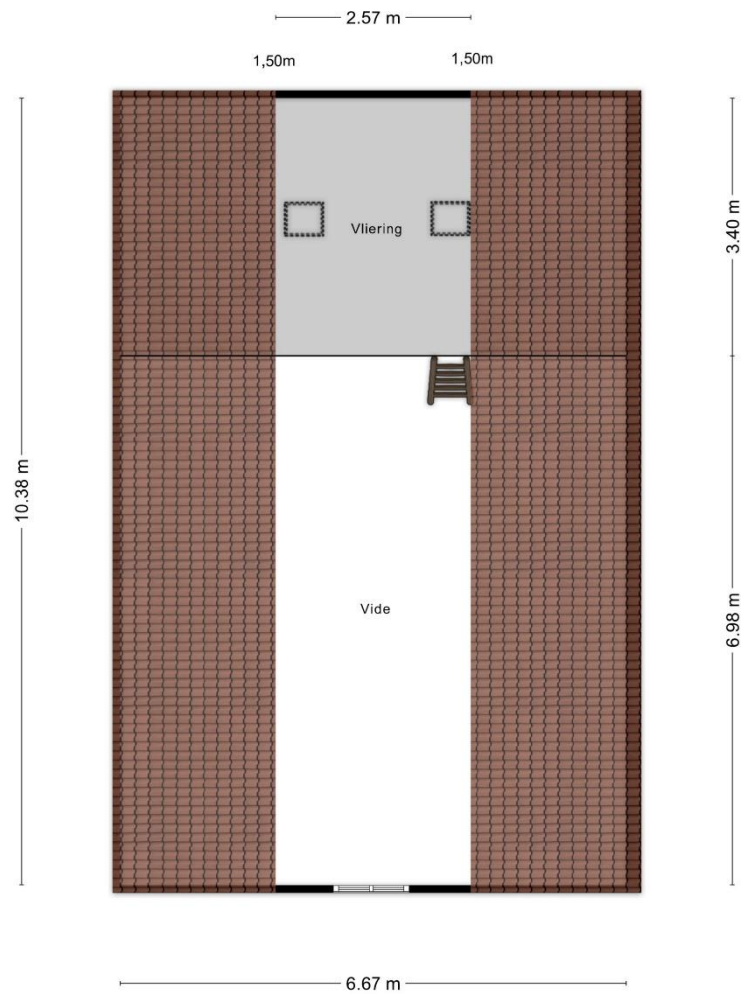
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



- Perceel 770 m²
- Bruto inhoud 474 m³
- Woonoppervlakte 128 m²
- Externe bergruimte 107 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1959, na 2021 geheel gemoderniseerd en verduurzaamd.
- Na 2021 voegwerk woning vernieuwd.
- Woning is met recht instapklaar.
- Hoog afwerkingsniveau.
- Zeer ruime en complete luxe leefkeuken.
- Luxe badkamer.
- Nieuwe kozijnen, HR++ ramen.
- Vloer, muren en dak zijn geïsoleerd.
- Vloeren benedenverdieping voorzien van vloerverwarming
- Woning is voorzien van een airco (eigendom)
- Intergas Kompakt HRE 2024 (huur, € 35 / maand incl. onderhoudscontract)
- Ruim perceel, 770 m².
- Fraai aangelegde tuin.
- Ruime schuur voorzien van elektra (meer dan 100 m²).
- Zeer ruime, zonnige tuin.
- Extra overkapping in tuin.
- Parkeergelegenheid 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(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 102 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, 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!

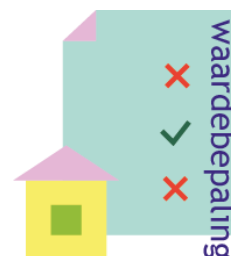
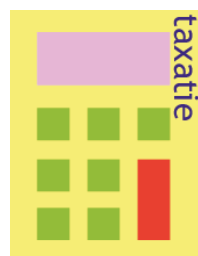
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.

