

Karakteristieke woning op een  
royaal perceel van 930m<sup>2</sup>.



Dorpsstraat 85,  
Ulicoten



**Voor altijd thuis**

**thuis**  
MAKELAARDIJ

## Gemeentelijk monument met multifunctionele mogelijkheden:



Aan de Dorpsstraat 85 staat deze karakteristieke woning met verrassend veel ruimte en multifunctionele mogelijkheden. Hier woon je niet alleen in een huis, maar in een stukje historie – mét een heerlijke zonnige tuin op het zuiden. De woning beschikt op de begane grond over een entree, sfeervolle woonkamer met houten vloer, keuken, werkkamer, bijkeuken met toilet en toegang tot de tuin en een berging aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is er een separate multifunctionele verdieping met twee extra ruimtes, ideaal als hobby- of logeerruimte.

Ook buiten biedt het perceel volop mogelijkheden met een garage en een ruime schuur met meerdere compartimenten. Perfect voor hobby of opslag. Graag nodigen wij je uit voor een bezichtiging om de sfeer en mogelijkheden van deze woning zelf te ervaren.

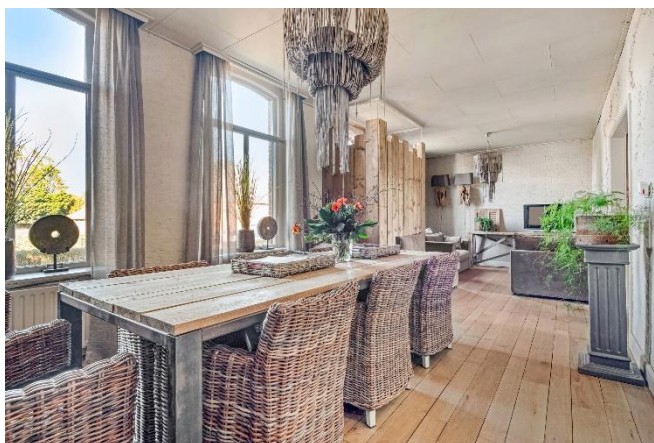
<b>Bouwjaar</b>	: 1910
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 930 m <sup>2</sup>
<b>Aanvaarding</b>	: In onderling overleg

## Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot een kleine inkomhal met meterkast en doorgang naar de woonkamer. Zoals in Brabant gebruikelijk is, wordt echter vooral de achterom gebruikt, praktisch en passend bij het informele karakter van de woning.



De woonkamer straalt warmte en sfeer uit en wordt gekenmerkt door de fraaie houten vloer, die bijdraagt aan het authentieke karakter van het huis.

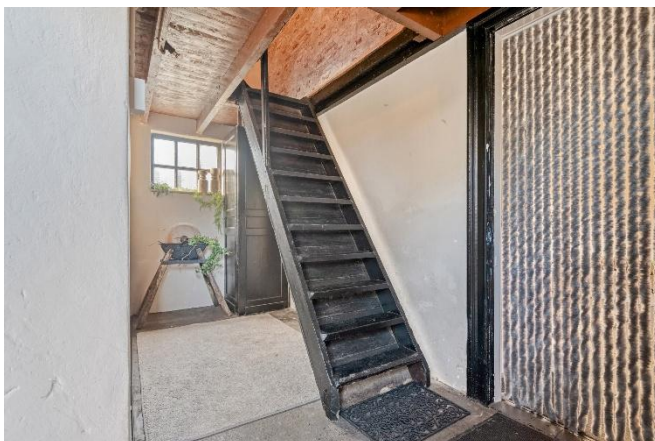


Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van vloerverwarming. De keuken beschikt over diverse onderkasten, een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap en spoelbak. De handige trapkast biedt provisieruimte en hier bevindt zich tevens de aansluiting voor de vaatwasmachine.



Vanuit de keuken bereik je de werkkamer met vaste kasten. Ideaal als thuiswerkplek of studeerruimte. Tevens kun je vanuit de keuken, middels een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping. De bijkeuken is een verrassende, multifunctionele ruimte. Je vindt hier een keukenblok met onderkasten en spoelbak onder het raam, een vaste kast met de opstelplaats voor wasmachine en droger en een toiletruimte met staand closet. Een bijzonder detail is het knusse zitje met gaskachel. Een heerlijke plek om even tot rust te komen. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de tuin én tot de achterentree/hal.

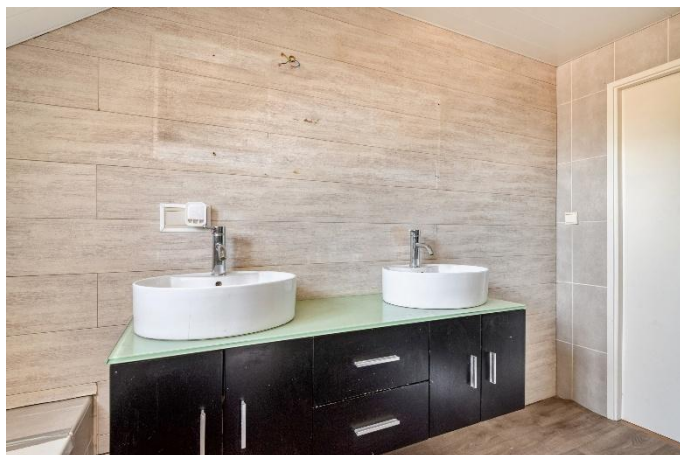
Deze achterentree biedt toegang tot een vaste kast, een bergruimte en middels een trap tot de multifunctionele ruimte op de verdieping aan de achterzijde van de woning.



## 1e verdieping (hoofdwoning)

Op de verdieping boven het woonhuis bevindt zich een ruime overloop met toegang tot drie, in grootte variërende, slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de opstelplaats van de CV-combiketel (Nefit, 2014). Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste kast en praktische bergruimte achter de knieschotten.

De badkamer beschikt over een ligbad, massagedouche, badmeubel met dubbele waskommen en vloerverwarming. Dankzij de dakkapel geniet je hier van extra ruimte en licht.



## Multifunctionele ruimte (achterzijde woning)

De multifunctionele verdieping aan de achterzijde van de woning bestaat uit een overloop en twee separate ruimtes. Eén ruimte is momenteel ingericht als logeerkamer en beschikt over een dakraam. De tweede ruimte wordt gebruikt als hobbyruimte en biedt praktische bergruimte. Deze kamer is voorzien van een dakkapel en karakteristieke stalramen, wat zorgt voor een unieke uitstraling en prettige lichtinval. Ideaal als atelier of praktijkruimte.



## Tuin, garage & schuur

De tuin, opnieuw aangelegd in 2022, is gesitueerd op het zuiden wat zorgt voor optimale bezonning. Achter de woning bevindt zich een sfeervolle pergola met siergrind, een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van de zon te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een ruim terras, gazon en hagen. Een volwassen boom zorgt voor natuurlijke schaduw en privacy. De robotmaaier wordt ter overname aangeboden.

De garage is voorzien van elektra en een grote schuifdeur. Achter op het perceel staat bovendien een ruime schuur, verdeeld in twee compartimenten en voorzien van meerdere loopdeuren, een dubbele houten deur aan de voorzijde, water en elektra. Ideaal voor hobbyisten of extra opslag.

De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's en wordt middels een in 2022 geplaatste poort afgesloten van de tuin.

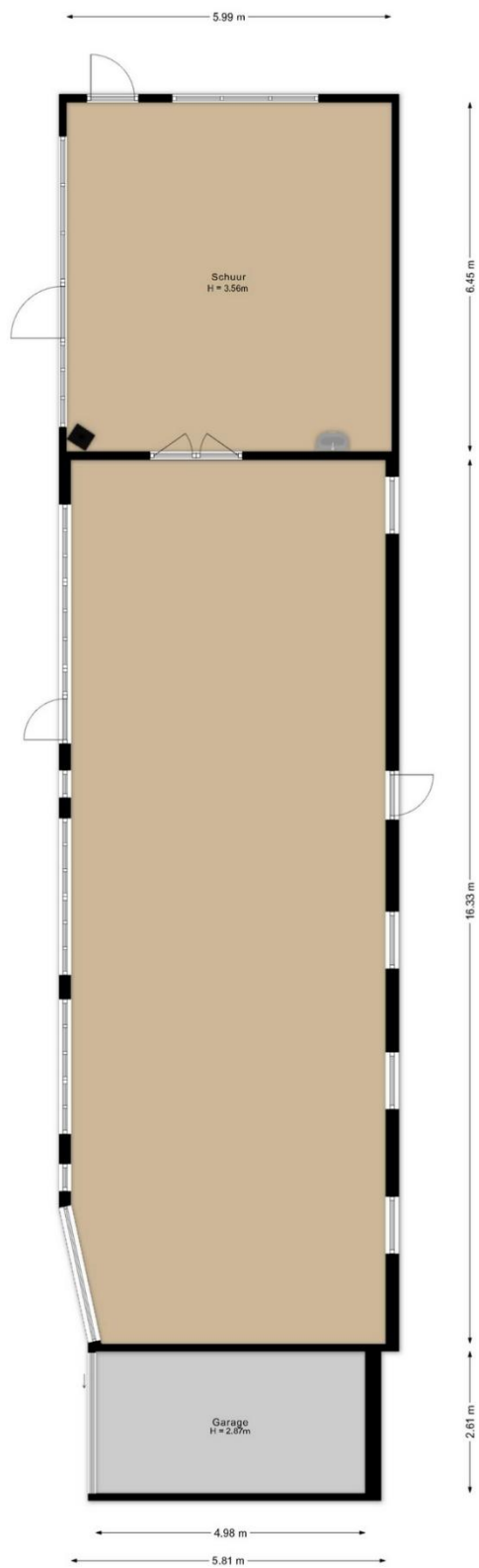




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

## De feiten...



- Perceel 930 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning ca. 788 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 214 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 22 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 147 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 1910.
- Gemeentelijk monument.
- Houten kozijnen.
- Begane grond voorzien van dubbel glas.
- Verdieping deels dubbel, deels enkel glas.
- Gedeeltelijk rolluiken aanwezig.
- Buitenzijde geschilderd in april 2025.
- Gevels (m.u.v. voorzijde) opnieuw gevoegd.
- Begane grondvloer van beton.
- Verdiepingsvloeren van hout.
- 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 115 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.

## 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.

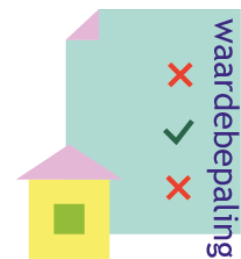
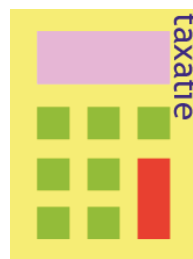
Verder heeft Ulicoten (sport-)verenigingen, restaurants en een kledingwinkel in het dorp zelf. Alle overige voorzieningen zijn in de nabije dorpen aanwezig. Brabantse steden zijn dichtbij, maar ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Naar de steden Tilburg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