

2/1-kapwoning met garage en mogelijkheden gelegen op een centrale locatie



ULICOTEN | Bernardusstraat 1

vraagprijs € 325.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 114 m²
Perceeloppervlakte: 184 m²
Energie label: E
Bouwjaar: 1971

- ✓ 2/1-kapwoning met volop mogelijkheden;
- ✓ Geheel naar eigen smaak te moderniseren en af te werken;
- ✓ Voorzien van een vrijstaande garage;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze twee-onder-één-kapwoning absoluut een bezichtiging waard.

De woning is op de begane grond voorzien van een woonkamer, open keuken en een tuinkamer. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een badkamer. Middels een vlizotrap is de zolder te bereiken.

Een ideale woning voor de handige klusser of een koper die graag een woning volledig naar eigen wens wil verbouwen.

De woning is gelegen op een centrale locatie in het dorp Ulicoten, op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen en met een goede bereikbaarheid richting Baarle-Nassau, Chaam, Breda en de Belgische grens.



Begane grond

Entree

Entree via de hal gelegen aan de voorzijde van de woning. De hal is voorzien van een meterkast (6 groepen en een aardlekschakelaar), een trapkast, een vaste trap naar de eerste verdieping en een deels betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.

Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

Woonkamer

De woonkamer van circa 27 m² vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Aan de voorzijde heb je een zicht op de straat. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een zit- en eethoek. Aan de achterzijde heb je via een raam zicht op de tuinkamer.

Keuken

De open keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met een RVS aanrechtblad, afzuigkap en een geiser. Vanuit de keuken is de tuinkamer te bereiken.

Tuinkamer

De tuinkamer van circa 18 m² is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, een loopdeur en aansluitpunt voor de wasmachine.













1e en 2e verdieping

Eerste verdieping

Overloop

Middels een vaste trap te bereiken overloop waaraan drie slaapkamers en een badkamer. Daarnaast bevindt zich op de overloop een luik met vlizotrap, waarmee toegang wordt verkregen tot de zolder.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 5 m² gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van circa 7 m² gelegen aan de voorzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.

Slaapkamer 3

Slaapkamer van circa 14 m² gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer is voorzien van vaste kasten en een wastafel. Door de royale afmetingen biedt deze kamer volop mogelijkheden voor het realiseren van een

comfortabele hoofdslaapkamer.

Badkamer

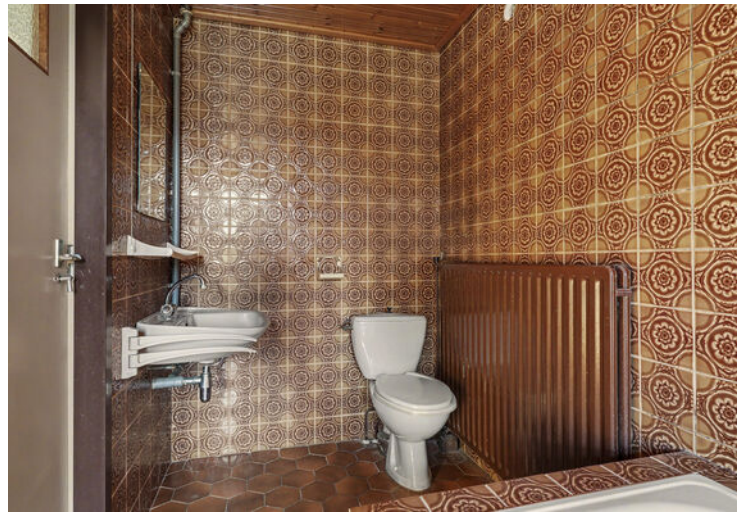
Badkamer voorzien van een toilet, vaste wastafel en een ligbad.

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap te bereiken zolder, bestaande uit twee delen. De zolder is voorzien van een opstelling van de cv-combiketel (Nefit).









Tuin en garage

Tuin

De volledig verharde achtertuin is gesitueerd op het oosten. Hoewel de tuin momenteel eenvoudig is ingericht, biedt deze volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak opnieuw aan te leggen.

Garage

Vrijstaande garage van circa 21 m² voorzien van stalen kanteldeur.



Begane grond met tuin



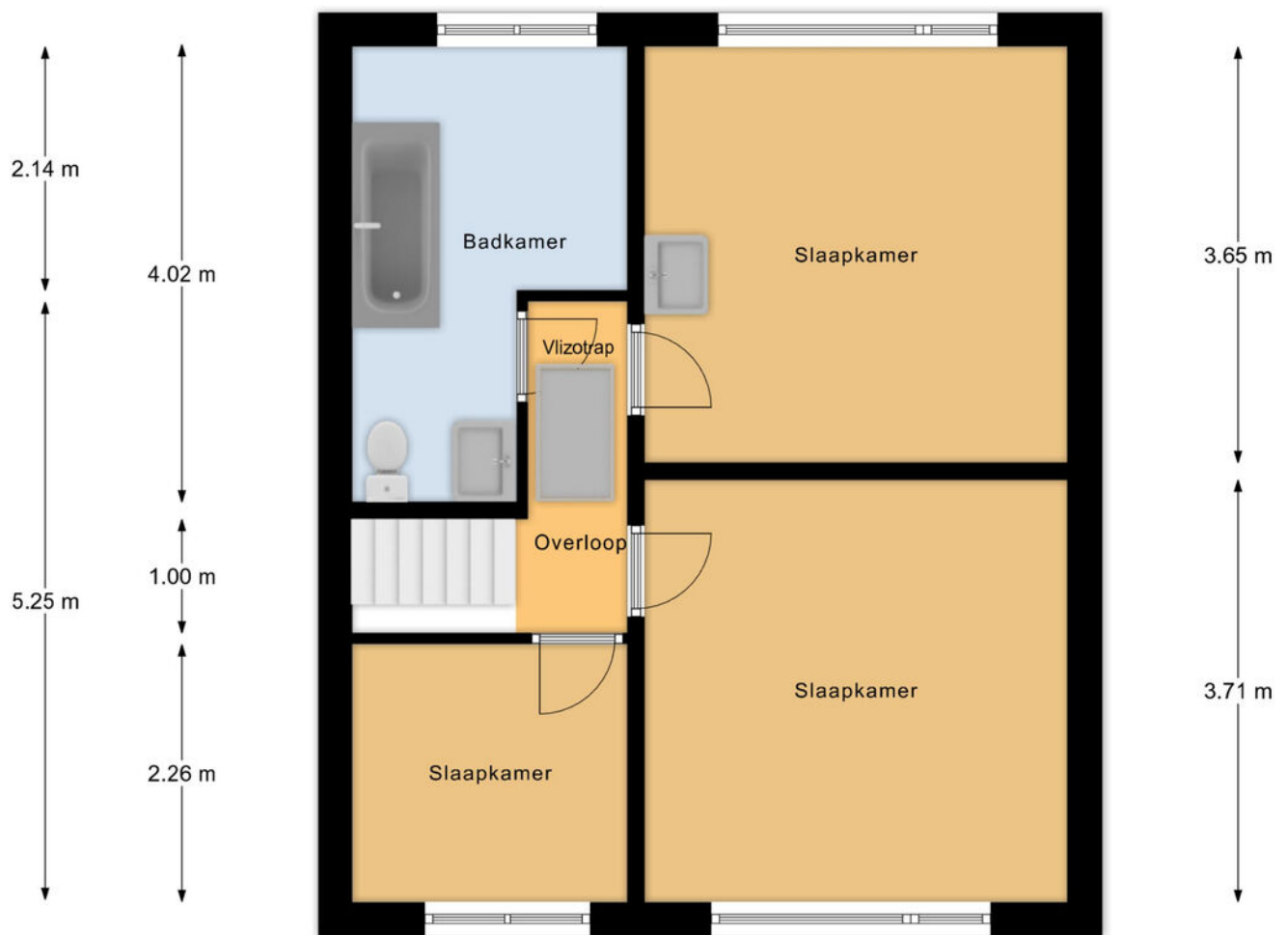
Begane Grond Tuin

Begane grond



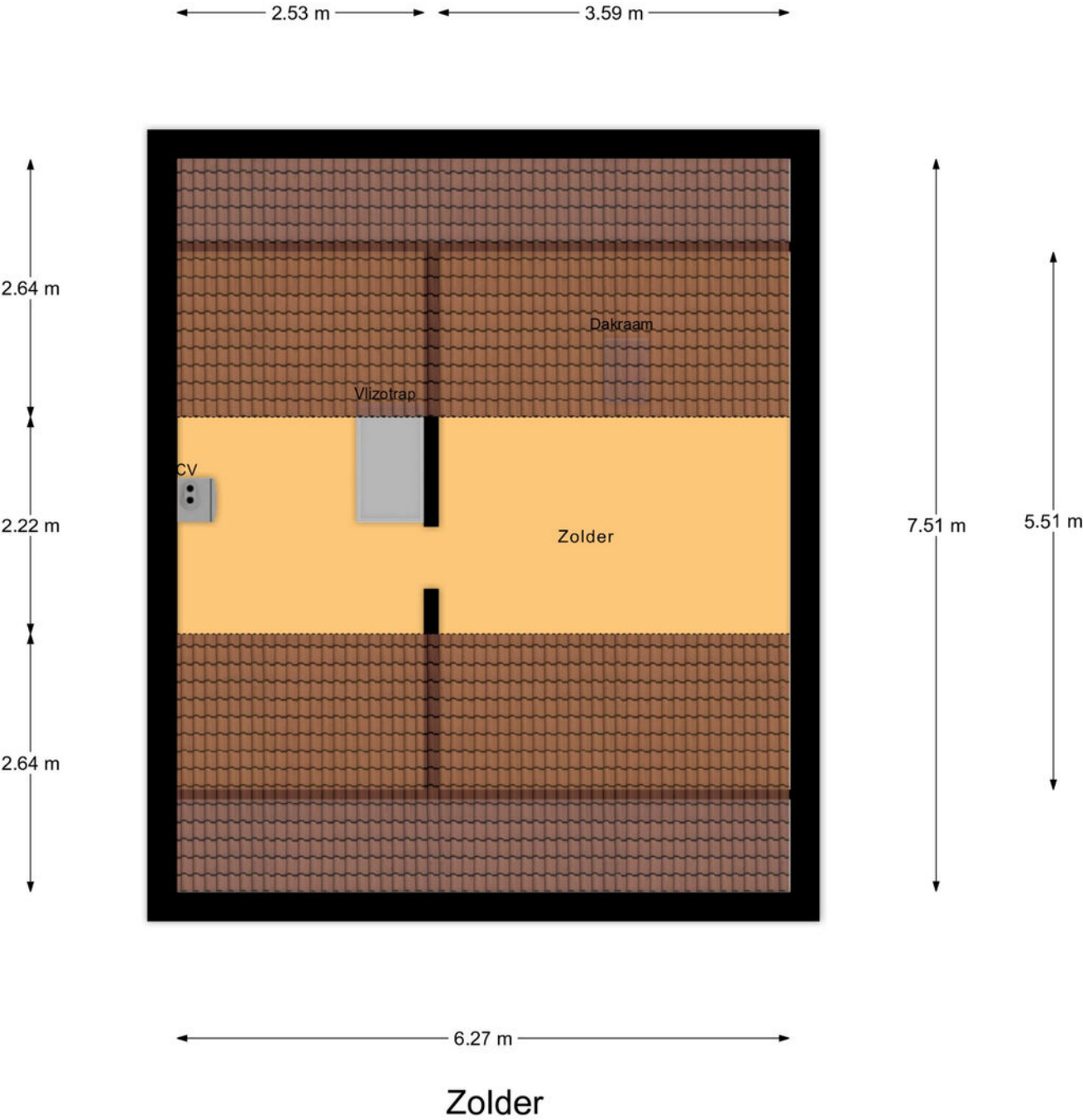
Begane Grond

Eerste verdieping

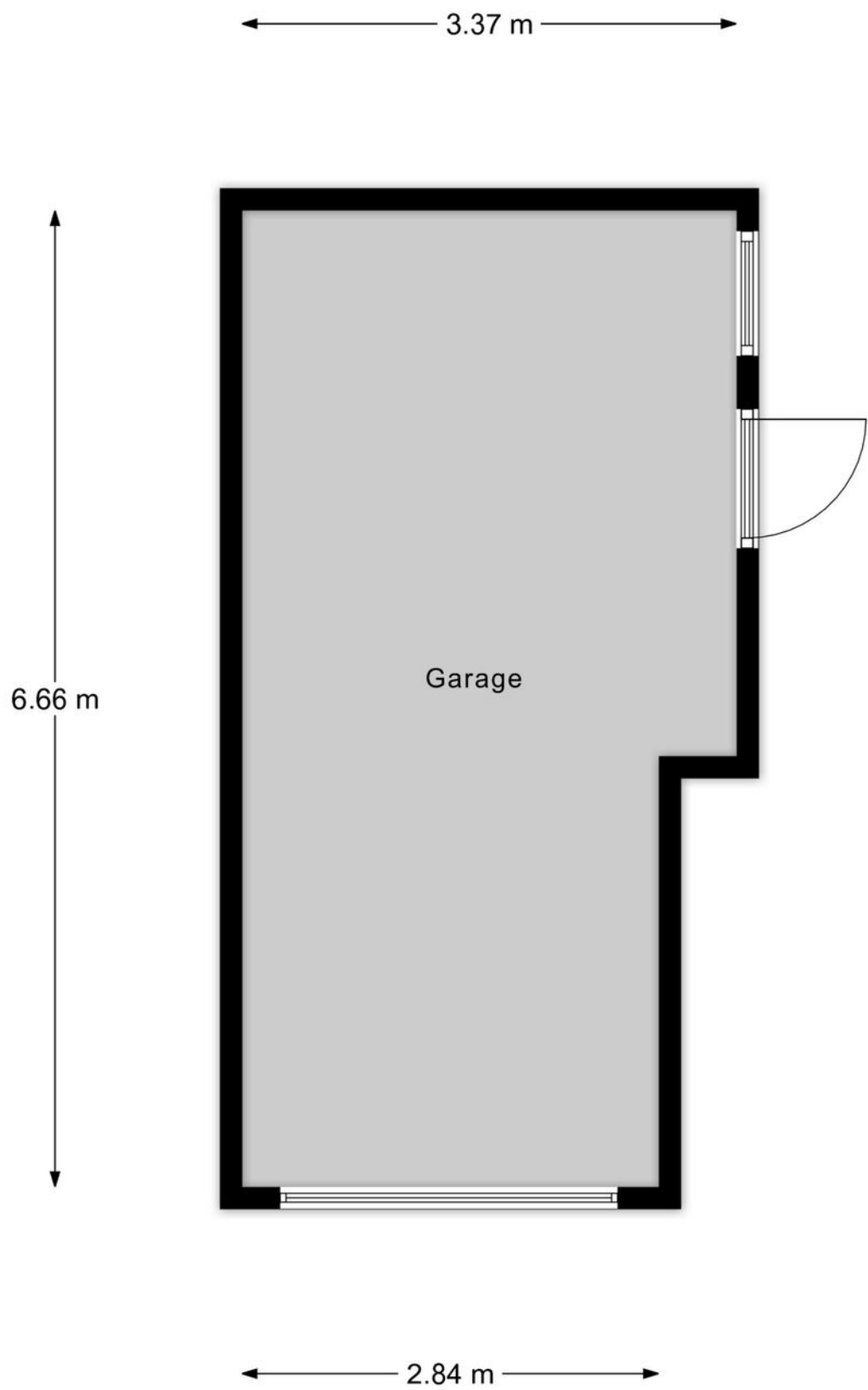


1e Verdieping

Tweede verdieping



Garage



Garage

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bernardusstraat 1

De kaart toont de kadastrale grenzen, de bebouwing en de hutsnummers. Het perceel 2995 is geel gekleurd. De kaart is noordgericht en heeft een schaal van 1:500. De straatnaam Bernardusstraat is duidelijk zichtbaar.

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Hutsnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

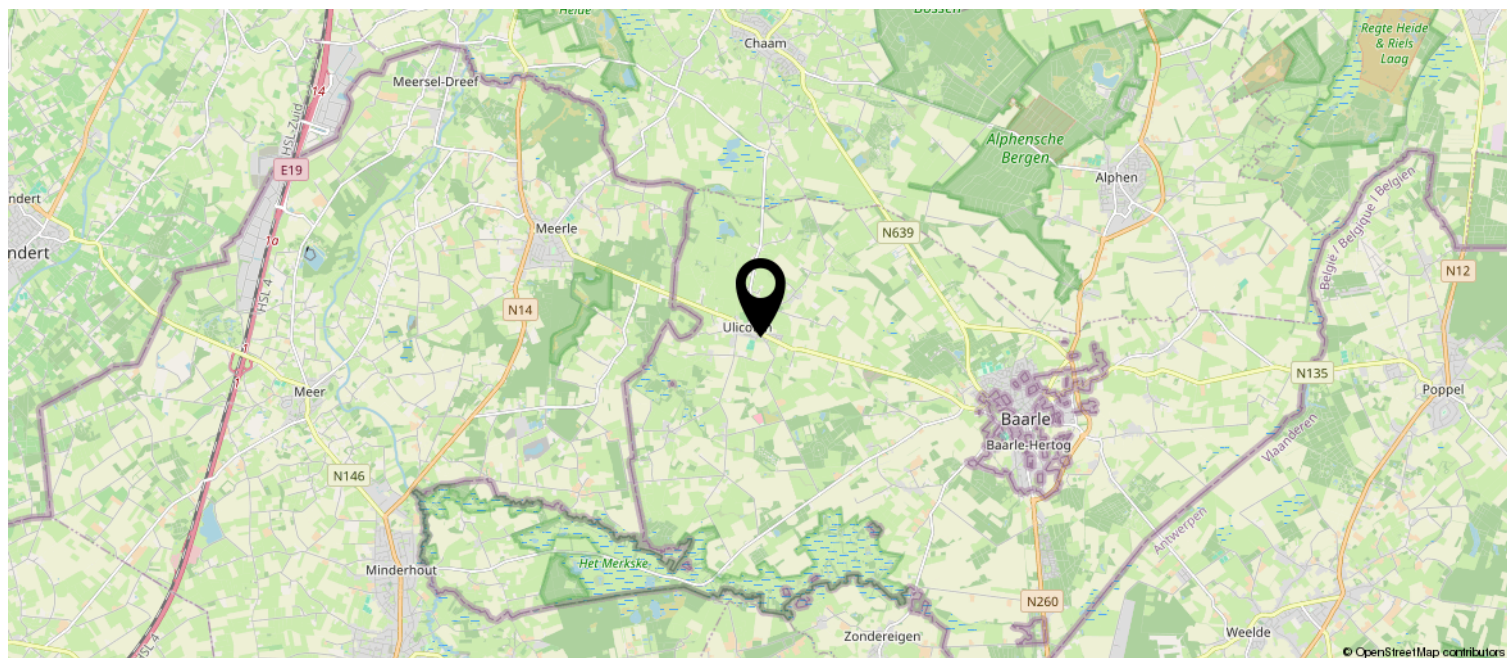
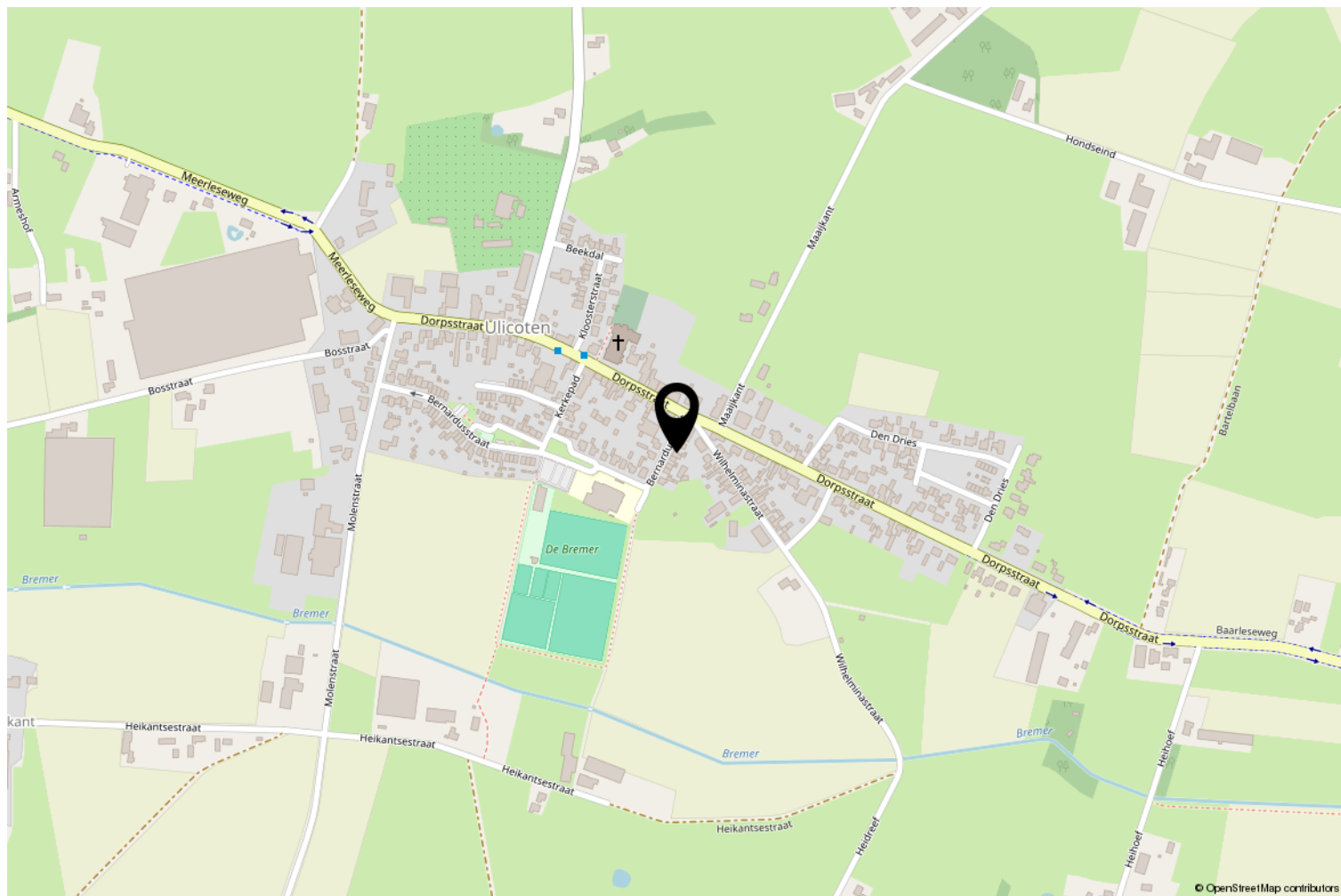
Kadastrale gemeente Baarle-Nassau
Sectie A
Perceel 2995

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een volledig uittreksel, geleverd op 16 juni 2025
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
812898576

Datum registratie
06-07-2026

Geldig tot
29-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

E

304,51 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



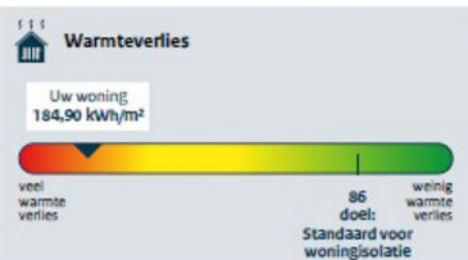
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-100 ketel
Warm water	Overig warm water toestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over Isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

66,19

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Bernardusstraat 1
5113TG Ulicoten

Bouwjaar
1971

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
126 m²



Energieadviseur
J.C.A.M. van Beek

Meetrapport

Bernardusstraat 1, 5113 TG ULICOTEN

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	66.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	66.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	47.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	47.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	13.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	13.9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	20.9	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	114	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	14	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	21	M ²
Bruto inhoud woning	469	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 14-07-2026





Seegers J.
Bernardusstraat 1
5113 TG ULICOTEN

VERKLARING

SANERING ONDERGRONDSE OPSLAGTANK

LOCATIE

Bernardusstraat 1
5113 TG ULICOTEN
Gemeente Baarle Nassau

datum sanering gereed: 930915

OMVANG VAN DE INSTALLATIE	inhoud in liters	soort product
	2500	afgew.olie

OPMERKINGEN

CONTROLE VAN DE BODEM

de bodem rondom de tank is onderzocht op verontreiniging door product uit de tank
☒ [X] verontreiniging werd niet aangetroffen.
☐ [] aangezien verontreiniging werd aangetroffen is het bevoegde gezag gewaarschuwd.

WIJZE VAN SANEREN

de tankinstallatie is na leegzuigen:
☐ [] verwijderd, de tank is naar een geaccepteerd verschrotingsbedrijf afgevoerd.
☒ [X] inwendig gereinigd en gevuld met zand.
☐ [] inwendig gereinigd.

WERKZAAMHEDEN

de werkzaamheden zijn - voorzover onder opmerkingen niet anders is aangegeven - in overeenstemming met de, op het moment van sanering geldende, voorschriften uitgevoerd.

UITVOERING

verantwoordelijk
uitvoerder

A. v.d. Wal

ISOTANK
Waaldijk 5
Opijnen

handtekening

datum

15/11/93

0644/171.00 B

registratienummer

V.00503

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Bernardusstraat 1, 5113 TG Ulicoten

Datum:

23-07-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;
In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
- **Asbestclausule:** in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **Ouderdomsclausule:** het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-

beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

- **Vragenlijst:** De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken. Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.
- **Erfgenamen:** Het is koper bekend dat de verkoper handelt in zijn/haar hoedanigheid als erfgenaam van de heer, de onderhavige overeenkomst ter goeder trouw is aangegaan, maar dat zij niet geacht kan worden de gehele feitelijke en juridische situatie te kennen. Voornoemde erfgenaam

heeft zoveel mogelijk informatie verstrekt dan wel koper in de gelegenheid gesteld om deze informatie zich te verschaffen. Die informatie pretendeert niet een juiste en/of volledige weergave te zijn van de actuele situatie. De juridische en/of feitelijke interpretatie en inschatting van alle omstandigheden en risico's, gegevens en informatie is geheel voor rekening en risico van koper. Koper verklaart dat de voornoemde erfgenaam hiermee voldaan heeft aan de informatieplicht.

• **Toelichtingsclausule NEN2580:** De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en

vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

• **Niet zelf gebruikt:** Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit, dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest indien verkoper het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico van koper komen.

• In het perceel is een ondergrondse olietank aanwezig welke inwendig is gereinigd en opgevuld met zand; hiervan is een KIWA certificaat aanwezig.

• Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com