

**Verrassend ruime hoekwoning
met carport, 5 slaapkamers en
een zonnige achtertuin op het
zuiden!**



**Bernardusstraat 65,
Ulicoten**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Uitgebreid wonen in ideale gezinswoning in Ulicoten:



In het rustige en gemoedelijke Ulicoten, aan de Bernardusstraat, staat deze verrassend ruime hoekwoning met carport. Een heerlijke gezinswoning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving samenkomen. Met maar liefst vijf slaapkamers, een aangebouwde keuken en bijkeuken, sfeervolle leefruimtes en een zonnige achtertuin op het zuiden met volop privacy, biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.

Ben je op zoek naar een woning waar je alle ruimte hebt om te wonen, werken en genieten? Dan nodigen wij je graag uit om de sfeer en mogelijkheden van deze woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

Bouwjaar	: 1980
Perceeloppervlakte	: 456 m ² (incl. 83 m ² in gebruik van gemeente) mag na kennisgeving aan de gemeente GRATIS gebruikt worden als tuin
Inhoud woning	: Ca. 482 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 136 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: Ca. 17 m ²
Externe buitenruimte	: Ca. 15 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal tref je direct de nette, betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein. In de hal is tevens de meterkast (10 lichtgroepen, 2 kookgroepen, 2 aardlekschakelaars, 1 PV-groep en omvormer zonnepanelen). In de hal is de vaste trap naar de 1^e verdieping. De hal is voorzien van een laminaatvloer die doorloopt in de woonkamer.



De woonkamer is ruim en sfeervol, met een praktische trapkast. De vloer is ook voorzien van laminaat. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval. In de woonkamer is een airco aanwezig, heerlijk koel in de zomer maar kan ook in de winter gebruikt worden als ondersteuning voor de verwarming. Zeker op zonnige dagen leveren de zonnepanelen de energie.



De keuken is aangebouwd en aan de achterzijde van de woning gelegen. Het betreft een ruime woonkeuken van ca. 20 m². De grote raampartijen geeft een mooi zicht op de achtertuin en zorgen voor veel lichtinval. De betegelde vloer is voorzien van vloerverwarming. De keukenopstelling is langs een wand en bestaat uit diverse boven-, onderkasten en lades. In het kunststof werkblad is de inductiekookplaat ingebouwd en is voorzien van een RVS-afzuigkap. Tevens is er een rvs-spoelbak. De keuken is verder uitgerust met een koelkast, een combi-oven/magnetron en inbouwvaatwasser.. Via de schuifpui, welke voorzien is van een hor, ga je naar de achtertuin.



Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Hier is een keukenblokopstelling welke ook voorzien is van een spoelbak met koud- en warmwater. Er is een elektrische warmwaterboiler voor het warmwater in de bijkeuken en keuken. In de bijkeuken is ook de aansluiting van de wasmachine. Vanuit de bijkeuken ga je naar de carport.



1^e verdieping

Op de 1^e verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. Deze slaapkamers hebben beide inbouwkasten. De derde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen.



De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, aparte inloopdouche, hangend closet, wastafelmeubel met spiegel. De badkamer heeft een afmeting van ca. 2.36 x 2.47 m.



2^e verdieping

Via een vaste trap bereik je de voorzolder. Hier is de CV ketel als ook een 80 liter gasboiler en de tweede omvormer voor de zonnepanelen geplaatst.

Vanuit de voorzolder zijn de vierde en vijfde slaapkamer op deze verdieping bereikbaar. De achterste kamer heeft een veluxraam. De voorste kamer heeft een dakkapel. Beide kamers hebben een inbouwkast.



Tuin, carport & berging

Aan de voorzijde van de woning is er een tuin welke is voorzien van diverse planten. De oprit als ook de toegang naar de voordeur zijn bestraat. Boven de voordeur is er een luifel, zodat de bezoekers bij regen ook droog staan. De oprit met carport biedt plaats aan een auto. Onder de carport is de toegangsdeur naar de bijkeuken. Rechts van de carport is er een poort welke toegang geeft naar de achtertuin.

De op het zuiden gelegen achtertuin zal je verrassen zodra je achteromkomt. Het is een diepe tuin met veel groen. Achter de woning is er een bestraat terras als ook een bestraat pad naar de achterkant van de tuin. De tuin is een heerlijke speelplek voor de kinderen/kleinkinderen maar gezien de omvang ook geschikt om deels te gebruiken als groentetuin. Het achterste deel van de tuin, ca. 83 m² is van de gemeente, maar wordt al vele jaren met toestemming van de gemeente gebruikt als tuin.

In de tuin staat er een stenen berging van ca. 3.24 x 4.87 m. Aan de voor- als achterzijde is er een overkapping aan de berging. Aan de voorzijde is de overkapping goed te gebruiken als zitje. Aan de achterzijde is de overkapping een extra bergruimte. De berging is voorzien van elektra.

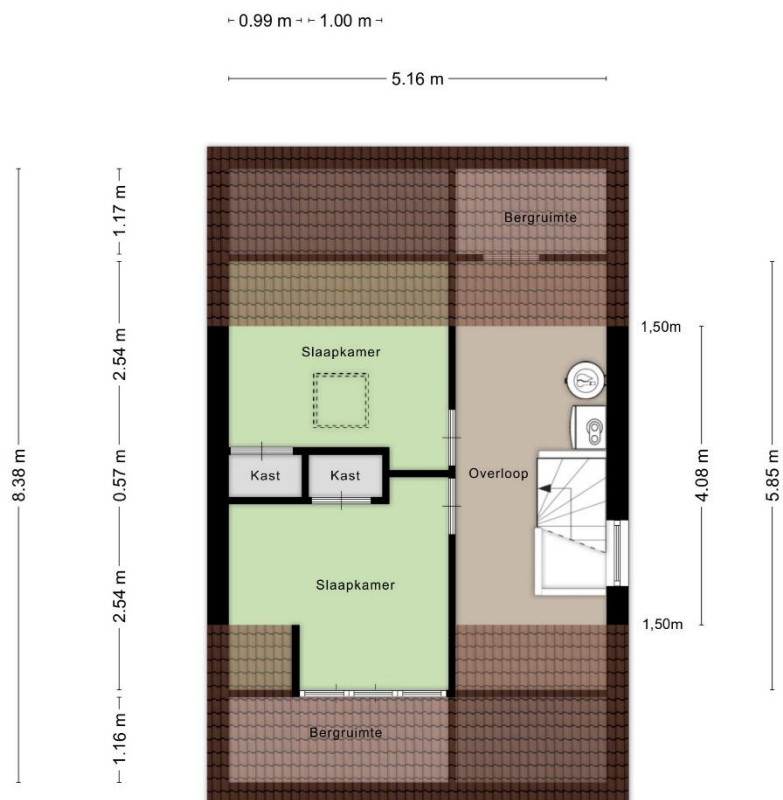




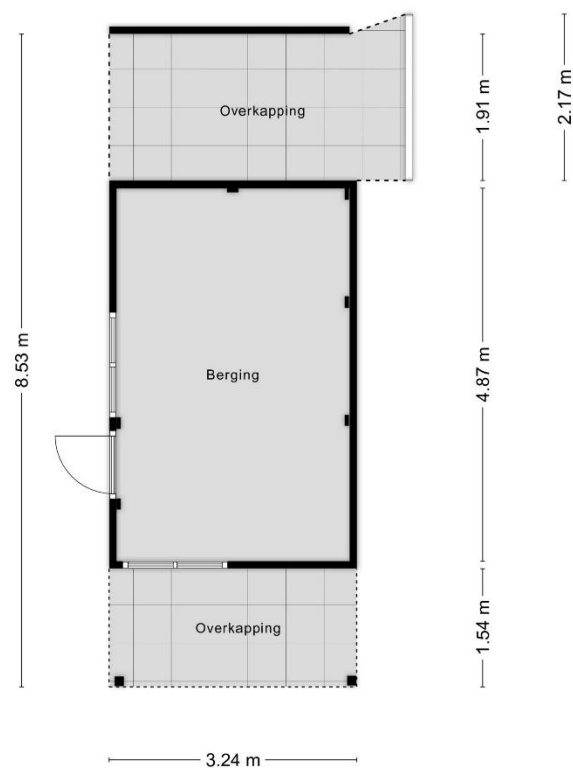
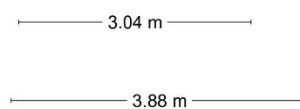
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 456 m²
- Inhoud woning 482 m³
- Woonoppervlakte 136 m²
- Externe bergruimte 15 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 17 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1980.
- Woning is uitgebouwd, leefkeuken.
- Ruime woning (5 slaapkamers).
- 14 zonnepanelen.
- C.v.-combiketel Nefit ecoline hr. geplaatst 25 maart 2003.
- Close-in boiler Inventum 2018.
- Airco SAC12heco 2025 (woonkamer).
- Kunststofkozijnen, dubbele beglazing deels HR++.
- Dakkapel is van hout en de wangen zijn van trespas.
- Zonneschermen achterramen.
- Rolluiken achterramen 1^e verdieping.
- Zeer ruime, zonnige tuin.
- Extra berging in achtertuin.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- 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.
- 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 45 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.

Wonen in Ulicoten

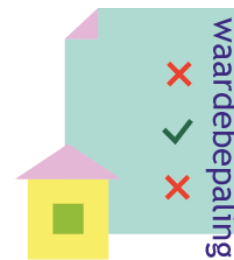
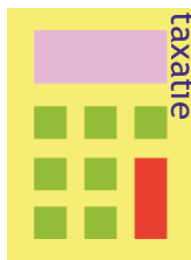
Ulicoten ligt ten zuidoosten van het enclavedorp Baarle en heeft ongeveer 1.000 inwoners. Het dorp wordt omgeven door mooie bosgebieden zoals Den Rooy. De geborgenheid van een klein dorp, met een multifunctioneel gebouw genaamd 'De Bremerpoort' waar o.a. een basisschool en kinderopvang in is gevestigd, 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.