



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Dorpsstraat 71B
5113 TD Ulicoten
€ 535.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Brabants Hart**

Oude Baan 16
5125 NG Hulst

brabantshart@dhubmakelaardij.nl
0858001471

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Dorpsstraat 71B



Woonoppervlakte: 232.6 m²



Aantal kamers: 6



Inhoud: 814.33 m³



Soort woning: benedenwoning



Bouwjaar: 1962



Vraagprijs: € 535.000 k.k.



Omschrijving Dorpsstraat 71B

Luxe levensloopbestendige wellnesswoning met zwembad – 232 m²
wooncomfort in het hart van Ulicoten.

In het landelijke en rustige Ulicoten (gemeente Baarle-Nassau) bevindt zich dit uitzonderlijk ruime en luxe begane-grond appartement van maar liefst ca. 232 m² woonoppervlak. Deze unieke woning combineert het comfort van gelijkvloers wonen met een exclusieve privé wellness en verwarmd zwembad in de tuin.

Een bijzonder object voor wie ruimte, rust en luxe zoekt.

De woning ligt in een rustige 30 km/u-zone in de dorpskern en wordt omringd door prachtige natuurgebieden. Tegelijkertijd bevinden steden als Breda, Tilburg en het Belgische Turnhout zich op ca. 25 kilometer afstand. Ook de Belgische plaatsen Meerle en Hoogstraten liggen op korte afstand, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor zowel Nederlandse als Belgische kopers.

Begane grond
Indeling

Entree en hal

Via de gezamenlijke entree bereikt u het appartement. De ruime hal geeft toegang tot een toiletruimte met fonteintje, de gang naar de slaapkamers, badkamer, wasruimte en de royale woonkamer met open keuken.

Woonkamer en keuken

De woonkamer is ruim opgezet en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Vanuit het zitgedeelte heeft u een prachtig uitzicht op de tuin en het zwembad.

De vloer is afgewerkt met een stijlvolle PVC-vloer in combinatie met vloerverwarming, wat zorgt voor comfort en een moderne uitstraling.

De open keuken is in 2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met een natuurstenen werkblad. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:

- inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- koelkast
- vaatwasser
- oven
- magnetron

De keuken en woonkamer vormen samen een uitnodigende leefruimte waar koken, dineren en ontspannen naadloos samenkomen.



Omschrijving Dorpsstraat 71B

Slaapkamers

De woning beschikt over drie slaapkamers, allen voorzien van een PVC- vloer:

- Slaapkamer 1 – ca. 14 m², ruime kamer met veel daglicht.
- Slaapkamer 2 – eveneens ca. 14 m², voorzien van een dakraam.
- Slaapkamer 3 – ca. 7,5 m², momenteel ingericht als inloopkast maar ook ideaal als werk- of logeerkamer.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer beschikt over een:

- dubbele inloopdouche met regendouche en handdouche
- dubbele wastafel met meubel
- toilet
- comfortabele vloerverwarming

Wasruimte en berging

De praktische wasruimte is ook voorzien van een PVC-vloer en beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur, een boileropstelling en extra opbergruimte. Daarnaast is er een zeer ruime inpandige berging aanwezig, die oorspronkelijk als garage was ingericht en desgewenst weer als zodanig kan worden gebruikt.

Privé wellness

Een absoluut uniek onderdeel van deze woning is de exclusieve wellnessruimte, direct toegankelijk vanuit de woonkamer. Hier waant u zich in een eigen spa-omgeving.

De wellnessruimten zijn beide voorzien van een tegelvloer en bestaan onder andere uit een:

- ingebouwde 4-persoons jacuzzi
- Finse sauna
- stoomcabine
- voetenbad

Hier kunt u heerlijk relaxen en waant u zich in een Romeins badhuis! Vanuit de wellnessruimte heeft u via een tuindeur directe toegang tot de tuin en het zwembad – perfect voor een verfrissende duik na een saunasessie.

Tweede verdieping

Bergzolder

Via een vlizotrap is een ruime bergzolder van ca. 14 m² bereikbaar, deze biedt extra praktische opslagmogelijkheden.



Omschrijving Dorpsstraat 71B

Tuin

Tuin en zwembad

De zonnige tuin is gelegen op het zuidwesten en vormt een verlengstuk van de woonruimte. Hier vindt u onder andere een:

- verwarmd zwembad van ca. 9,5 x 5,5 meter
- buitendouche
- royaal terras
- houten overkapping met aansluiting voor televisie

De tuin biedt veel privacy en is een ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Bijzonderheden

Duurzaamheid en energie

De woning is uitgerust met diverse energiebesparende voorzieningen, waaronder:

- 14 zonnepanelen
- 6 zonnecollectoren voor warm water
- energielabel A
- v.v. nagenoeg volledige isolatie (dak-, muur-, vloer- en dubbel glas)

Renovaties

In 2020/2021 is de woning grondig gemoderniseerd. Daarbij zijn onder andere vernieuwd:

- de badkamer
- de keuken
- de woonkamer
- het dak van de woonkamer

Hierdoor is de woning instapklaar en voorzien van hedendaags comfort.

Bijzonderheden

- Zeer ruim begane-grond appartement van ca. 232m² woonoppervlak
- Levensloopbestendig wonen met alle voorzieningen op één niveau
- Privé wellnessruimte met sauna, stoomcabine en jacuzzi
- Verwarmd zwembad in eigen tuin
- 14 zonnepanelen en 6 zonnecollectoren
- Energielabel A
- Rustige ligging in dorpskern
- VvE actief met meerjarenonderhoudsplan
- NEN 2580 meetrapport*



Omschrijving Dorpsstraat 71B

Kortom een uitzonderlijk ruime en luxe woning waar comfort, wellness en duurzaamheid samenkomen. Een zeldzame kans voor wie gelijkvloers wil wonen met de luxe van een eigen spa en zwembad.

Bieden vanaf € 539.000

Interesse? Neem contact op voor meer informatie, of maak direct een afspraak voor een bezichtiging!

Rob de Bie, makelaar
0031- 6 11791269
De Huizenbemiddelaar Makelaardij Brabants Hart
0031- 858001471
brabantshart@dgbmakelaardij.nl

Opmerkingen

In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10 % van de koopsom opgenomen worden.

*) De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. De Huizenbemiddelaar Brabants Hart laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

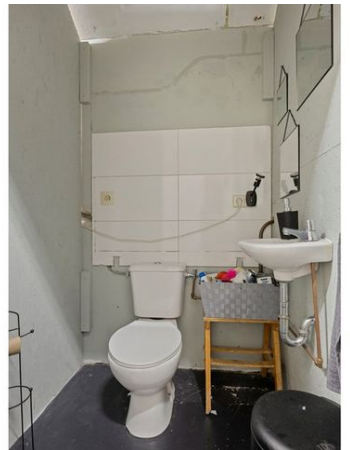
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De Huizenbemiddelaar Brabants Hart en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

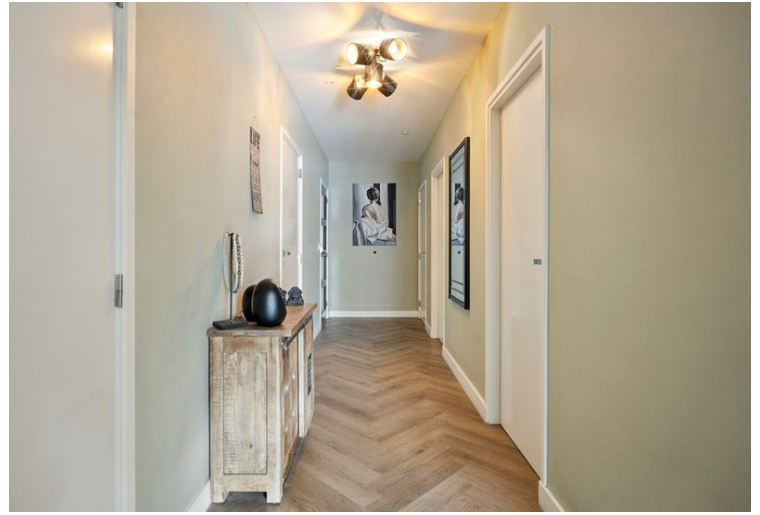


Dorpsstraat 71B in beeld

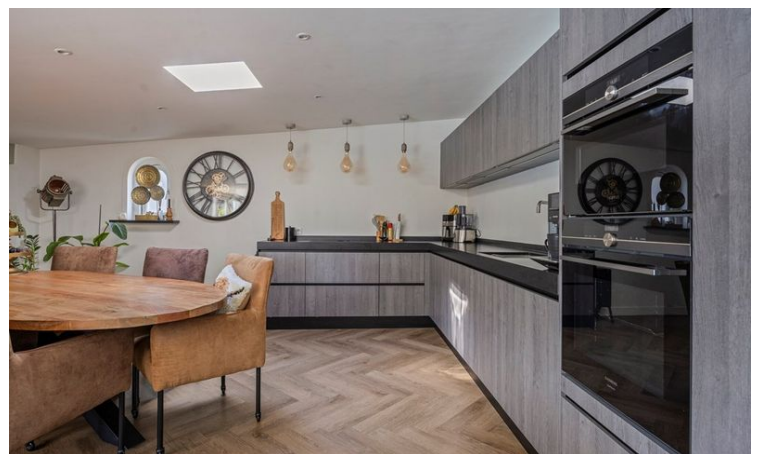
















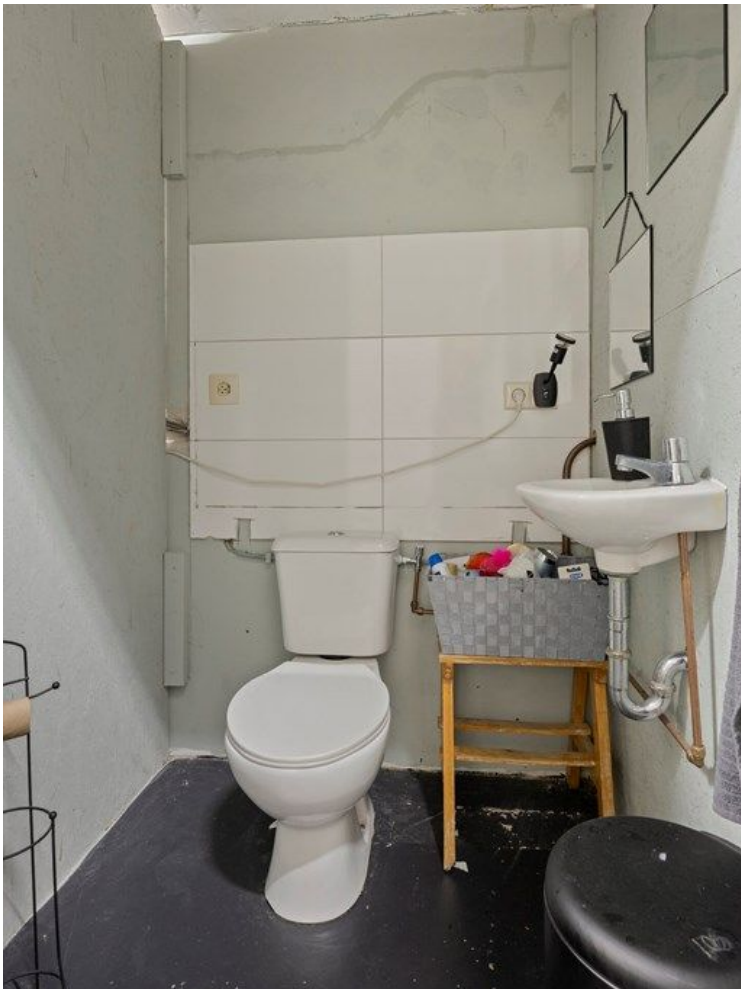


















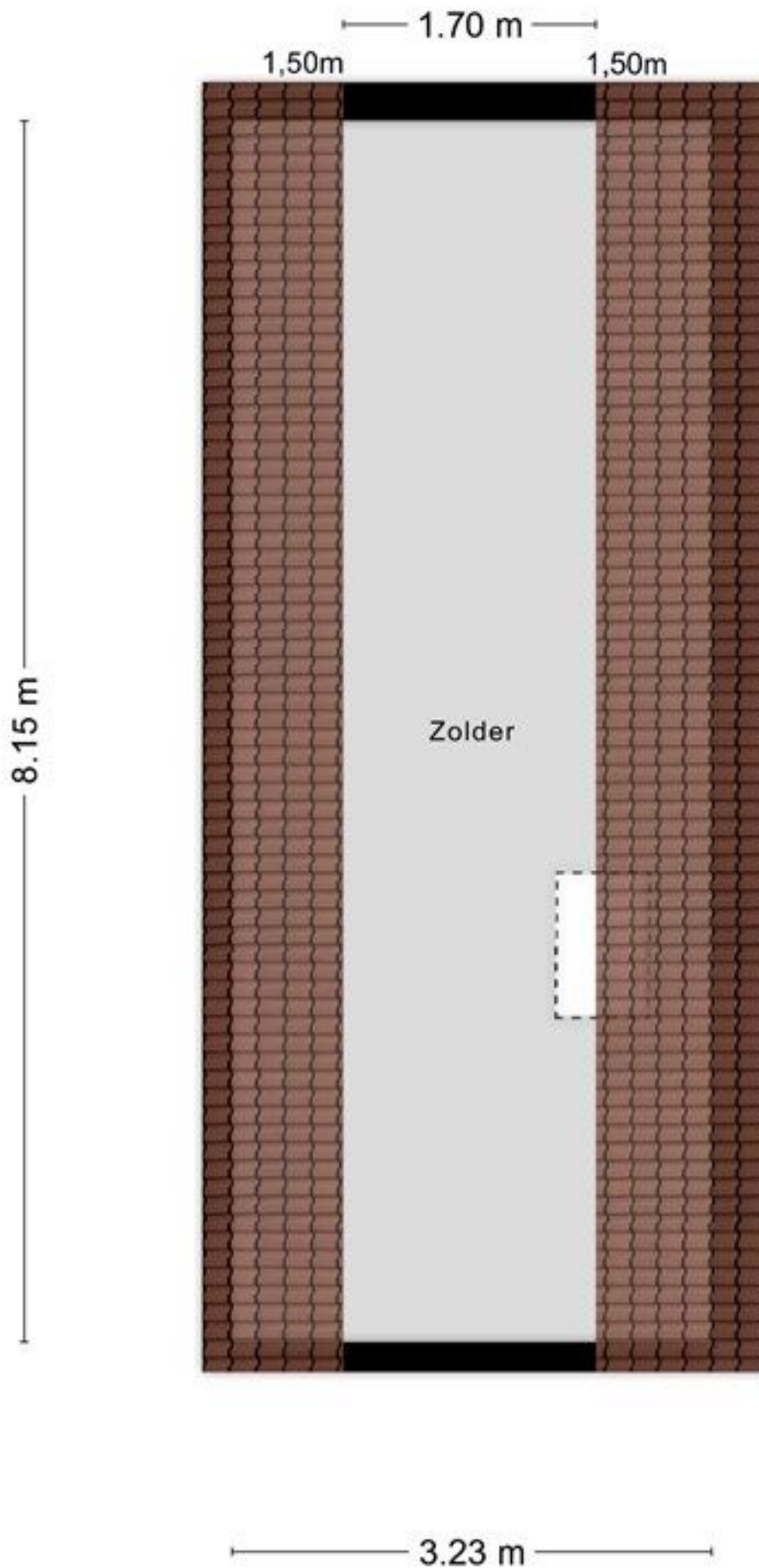
Aan de plattengrond kunnen geen rechten worden ontleend.
 © 2008 www.zijner.nl

3.50 m

4.48 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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Dorpsstraat 71B
Postcode	5113 TD
Plaats	Ulicoten
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1962
Woonoppervlakte (m ²)	232.6
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	814.33
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A, vervaldatum: 10 nov 2031

