

Uniek agrarisch object



ULICOTEN | Hondseind 2

Vraagprijs € 495.000,-- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	ca. 200 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 01.00.00 ha.
Energielabel:	G
Bouwjaar:	herbouwd in 1967

- ✓ Betreft een agrarische bestemming;
- ✓ Volledig te renoveren object;
- ✓ Object wordt aangeboden met 01.00.00 hectare grond. Uitbreiding tot ca. 12.07.40 hectare is mogelijk
- ✓ Gelegen op een rustige locatie;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Op een rustige plek in het buitengebied van Ulicoten vind je deze vrijstaande, nog te renoveren agrarische bedrijfswoning met aanpandige schuur, een ruime loods en diverse bijgebouwen.

Een uniek object op een fantastische locatie, omringd door uitgestrekte weilanden en met vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Hier geniet je van rust, ruimte en natuur, terwijl de dorpskern slechts twee kilometer verderop ligt.

Prachtig en exclusief is de locatie aan het Hondseind. Het betreft een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, hetgeen de privacy ten goede komt.

Met een woonoppervlakte van circa 200 m² biedt het huis volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Vanuit de woning heb je directe toegang tot de royale aangebouwde schuur van ongeveer 460 m²; deels een voormalige veestal en deels open ruimte.

Daarnaast staat er op het erf een ruime open loods van circa 500 m² en bevinden er zich nog enkele (slooprijpe) bijgebouwen.

En ook qua grondoppervlak is het hier royaal. Bij het woonhuis wordt standaard circa 1.00.00 hectare grond aangeboden, maar uitbreiding tot ca. 12.07.40 ha is mogelijk.

Ondanks de landelijke ligging ben je in ca. tien minuten rijden in Chaam of Baarle-Nassau. De Belgische grens ligt letterlijk om de hoek. Voor dagelijkse boodschappen, scholen of een hapje eten hoef je dus niet ver te rijden.





Indeling bedrijfswoning

Je betreedt de woning via de hal, waar zich de meterkast, een trapkast en de vaste trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal stap je binnen in de woonkamer.

De woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is circa 16 m² groot en voorzien van praktische vaste kasten. Deze ruimte staat in open verbinding met de aangrenzende eetkamer, wat zorgt voor een lichte leefruimte.

Aansluitend aan de woon- en eetkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte die verschillende mogelijkheden biedt. Vanuit deze ruimte heb je via een klein portaal toegang tot de keuken. Ook biedt de multifunctionele ruimte een tweede toegang tot de eetkamer.

De woonkeuken is royaal opgezet met bijna 20 m² aan ruimte. Er is een zij-entree aanwezig, een eenvoudige keukenopstelling en een houtkachel.

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, een ruimte van circa 15 m², ideaal voor het bewaren van etenswaren of het creëren van een wijnkelder.

Achter de keuken ligt de bijkeuken van eveneens circa 20 m². Ook deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken en naar eigen inzicht in te richten.

Vanuit hier heb je toegang tot zowel de achter- als zijentree, en bereik je direct de grote aangrenzende schuur met de voormalige veestal. Hier vind je ook een tweede vaste trap naar de verdieping.

Deze trap komt uit op een aparte bovenverdieping boven de keuken en bijkeuken.













Bedrijfsruimte 1

Bedrijfsruimte 1: aangebouwde schuur/stal

Bouwjaar: vooroorlogs

Opgetrokken van steen, voorzien van houten spanten en bedekt met gebakken dakpannen

Afmetingen: ca. 24 m x 19.30 m (binnenwerk)





Bedrijfsruimte 2

Bedrijfsruimte 2: machineloods open front

Bouwjaar: ca. 1975 volgens BAG

Deels opgetrokken van steen, deels van hout
en bedekt met asbesthoudende golfplaten

Afmetingen: ca. 13 m x 40 m





Bedrijfsruimte 3

Bedrijfsruimte 3: jongveeststal met afhangen

Bouwjaar: ca. 1967 volgens BAG

Opgetrokken van steen/holle baksteen en
deels bedekt met asbesthoudende golfplaten
en deels met dakpannen (dak deels ingestort)





Bedrijfsruimte 4

Bedrijfsruimte 4: voormalige noodwoning

Het betreft een voormalige noodwoning welke helemaal ingegroeid is in het struikgewas.

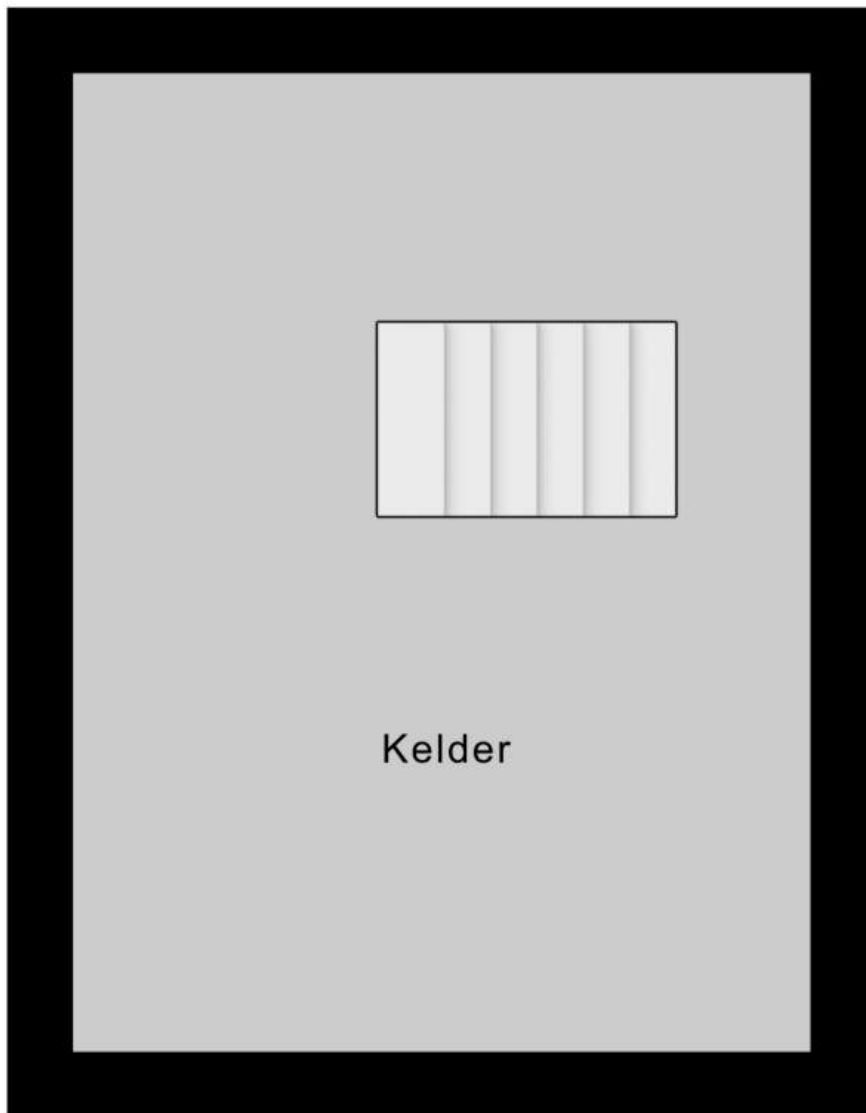
Voor zover waarneembaar is het pand opgetrokken van steen/hout en bedekt met asbesthoudende golfplaten. Het object is slooprijp.





Kelder

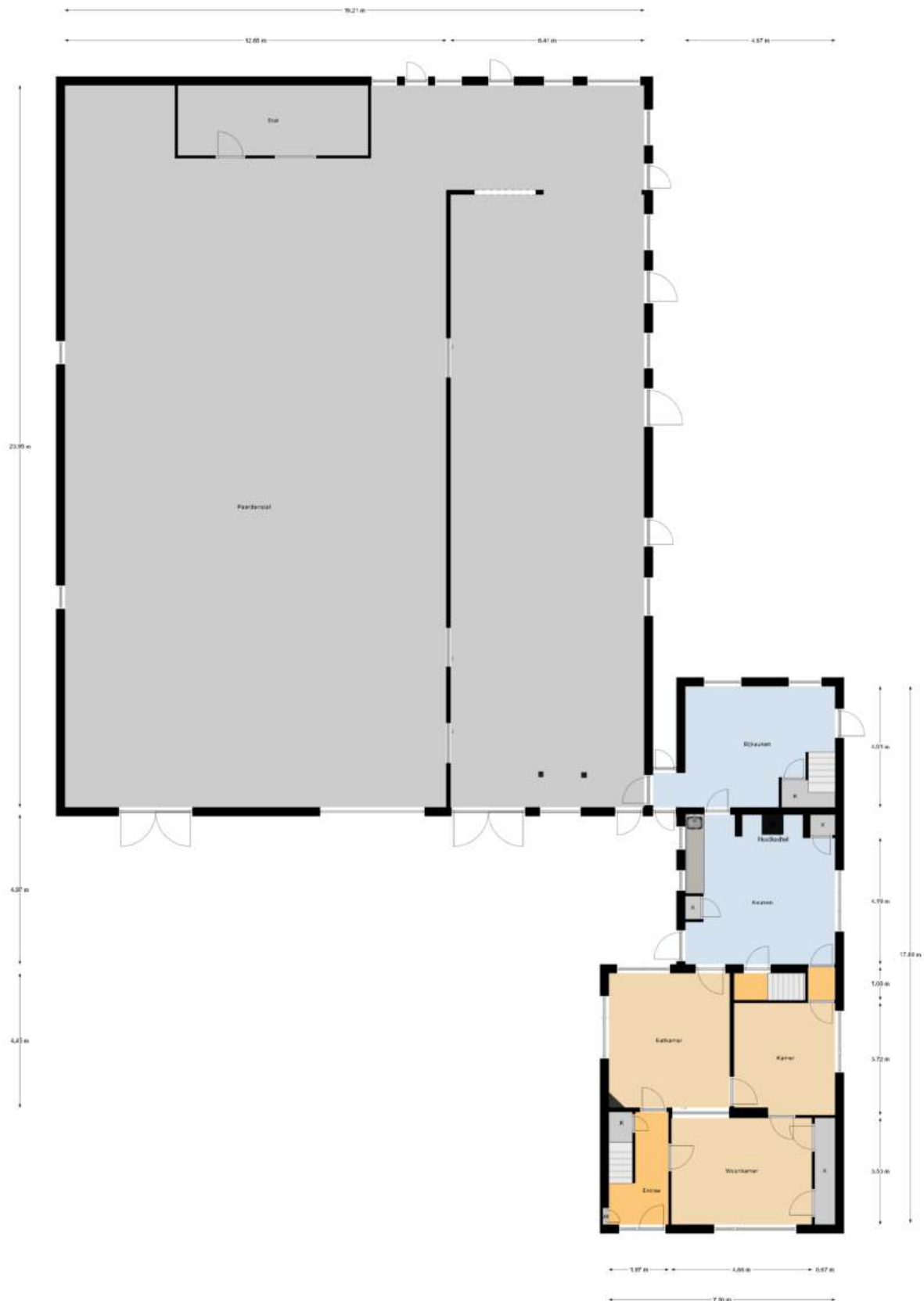
← 3.36 m →



4.46 m

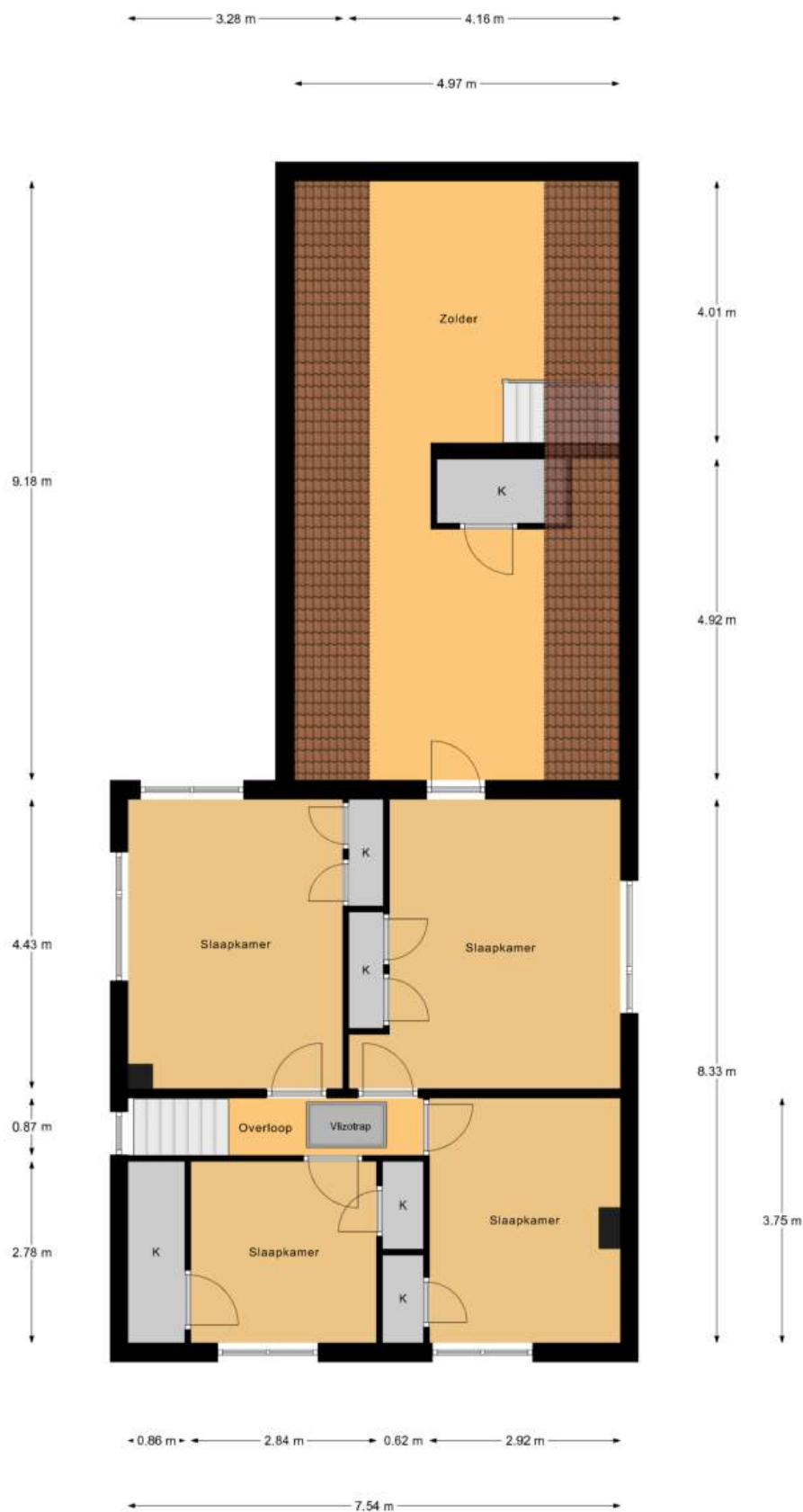
Kelder

woning + bedr.ruimte 1



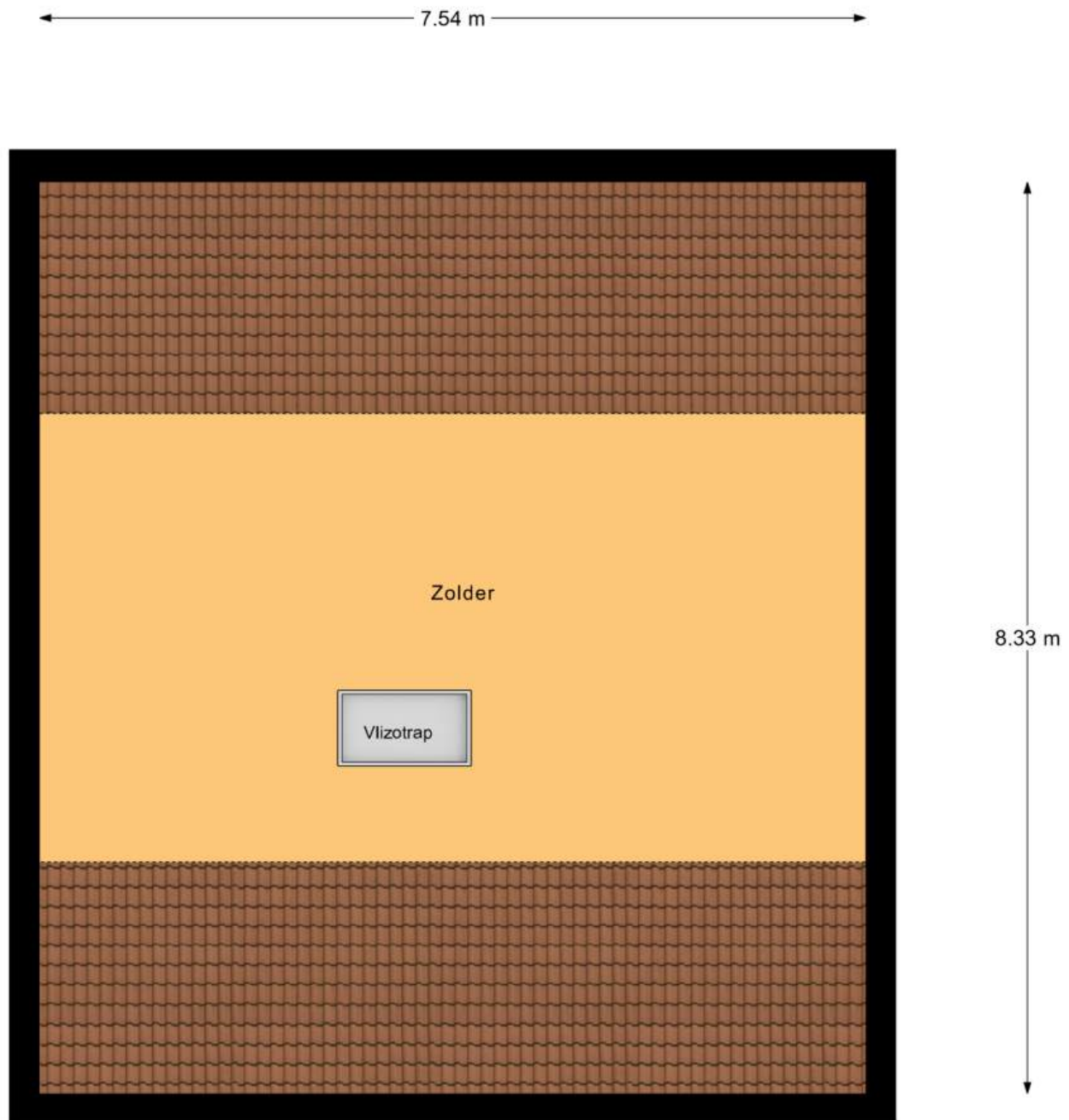
Begane Grond

Eerste verdieping



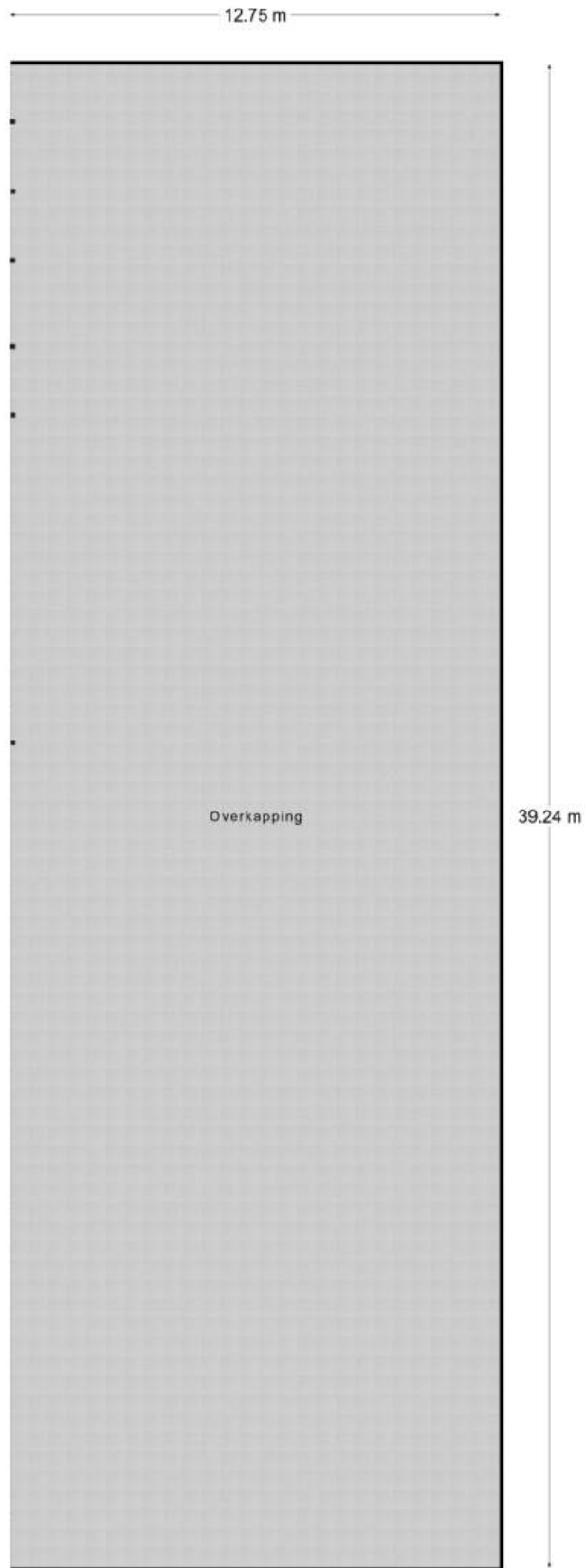
1e Verdieping

Bergzolder



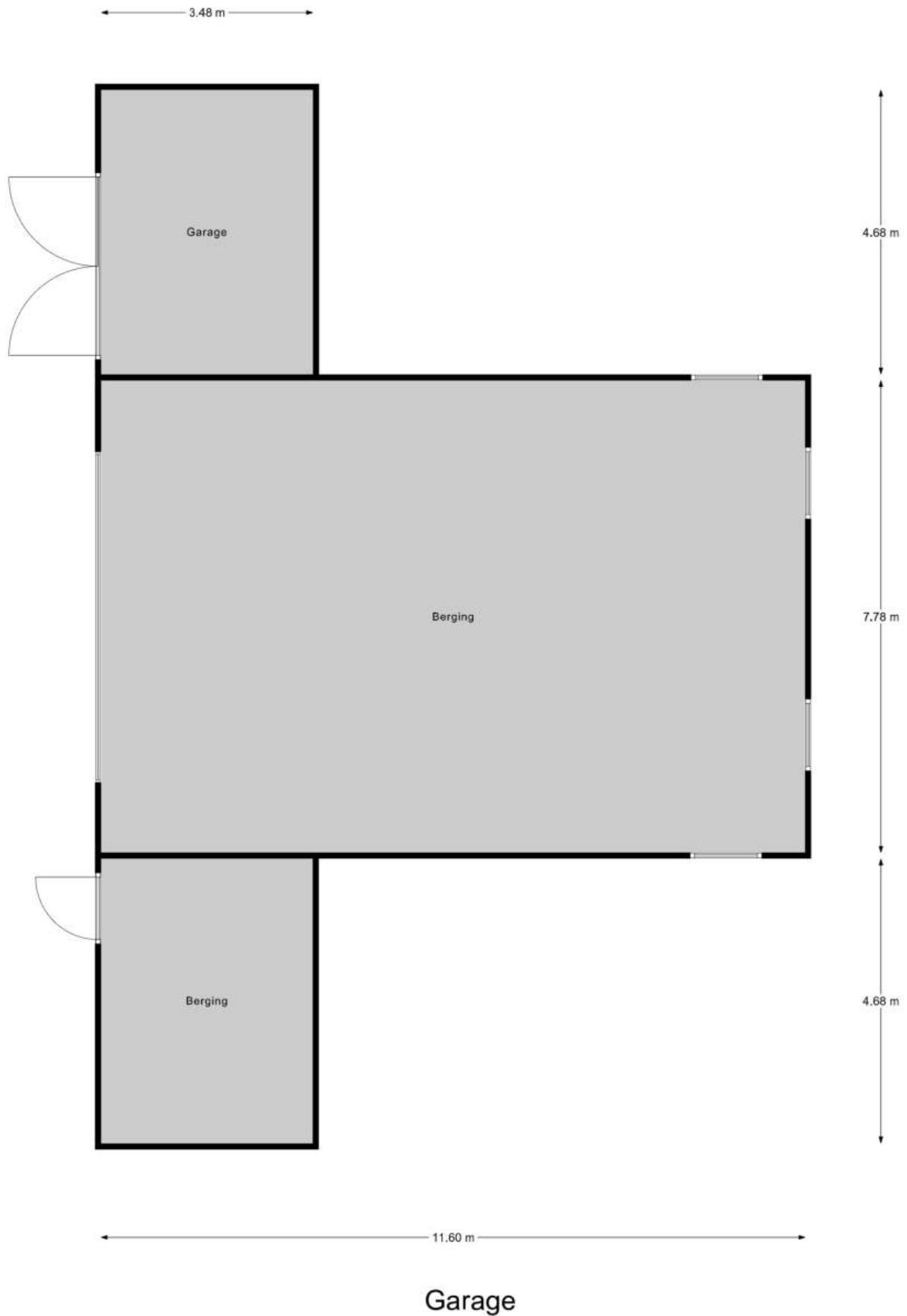
2e Verdieping

Bedrijfsruimte 2



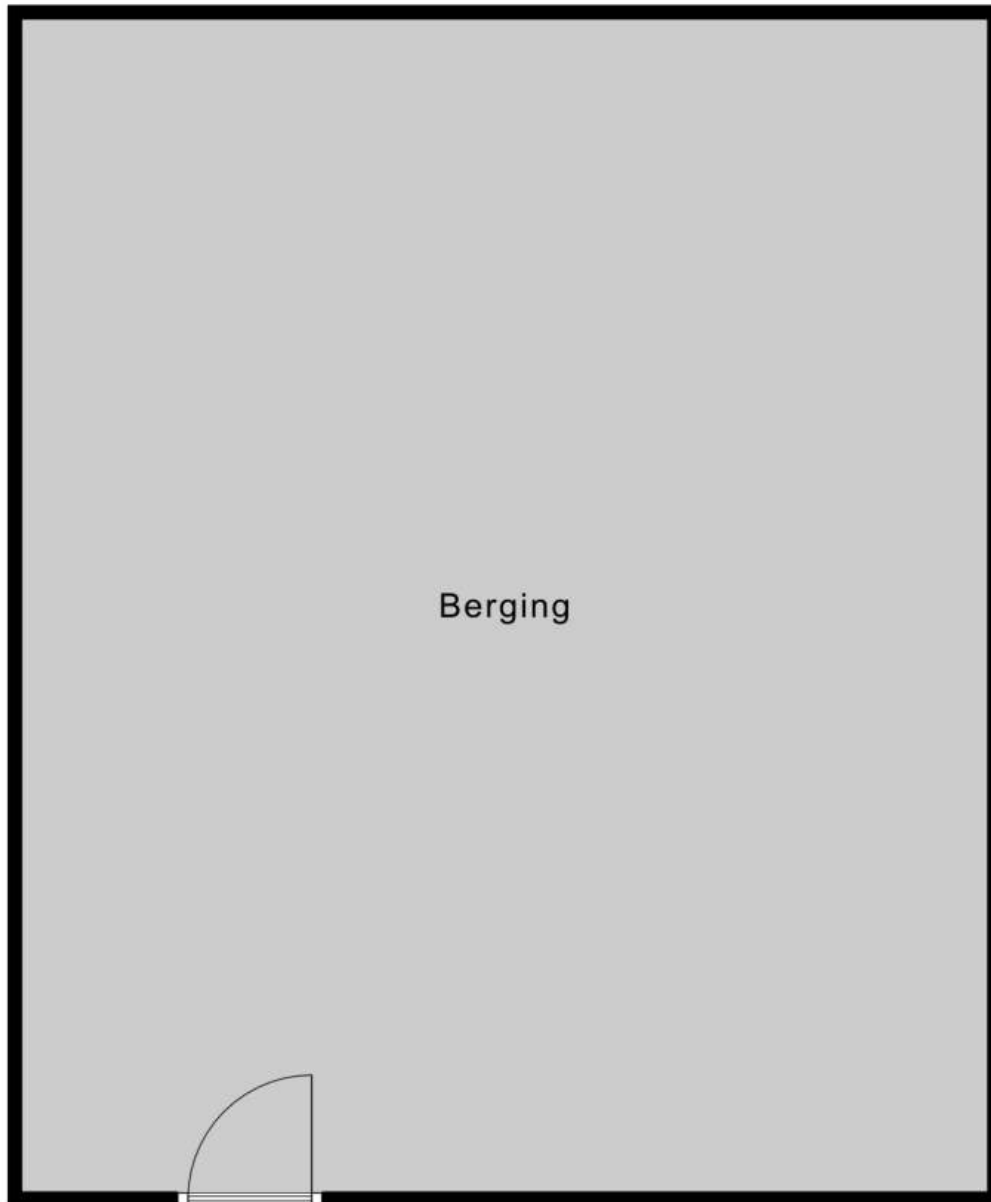
Overkapping 1

Bedrijfsruimte 3



Bedrijfsruimte 4

← 6.55 m →



7.96 m

Berging

Meetrapport

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	200	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	506	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	176	M ²
Bruto inhoud woning	2394	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 11-07-2025



Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	CR-ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hondseind 2
5113BE Ulicoten

BAG-ID: 0744010000002862

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 2,26
Vloeroppervlakte 149m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R. van Beek

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

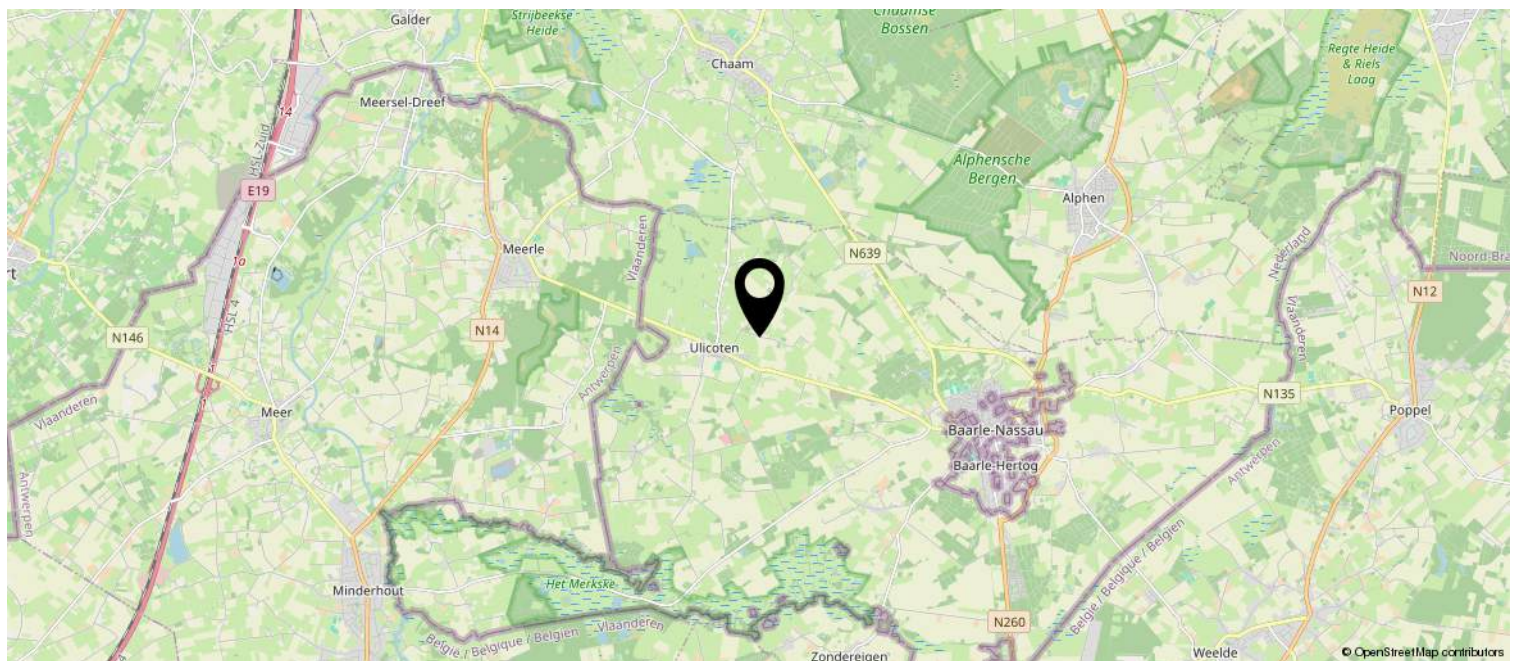
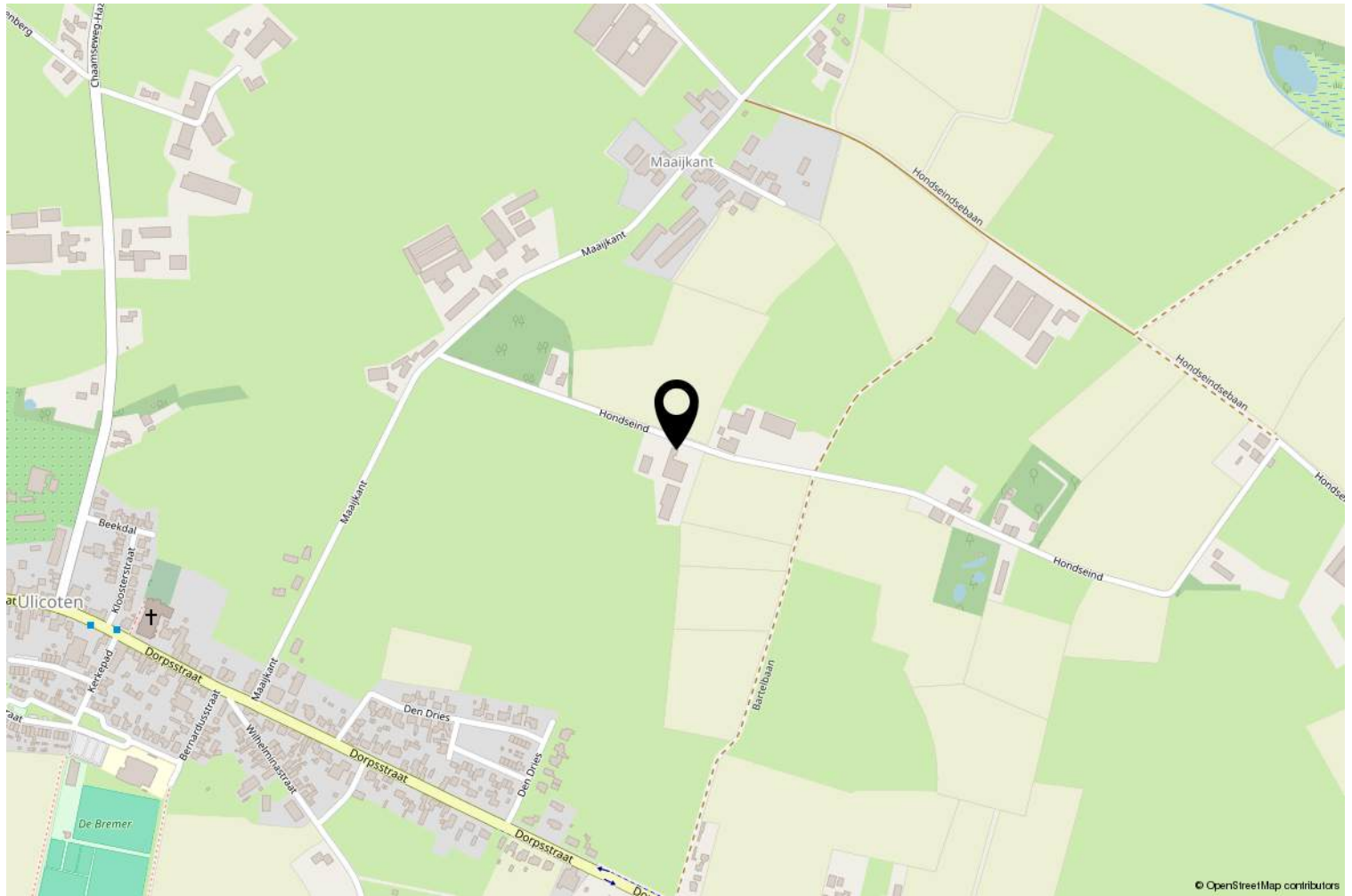
EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



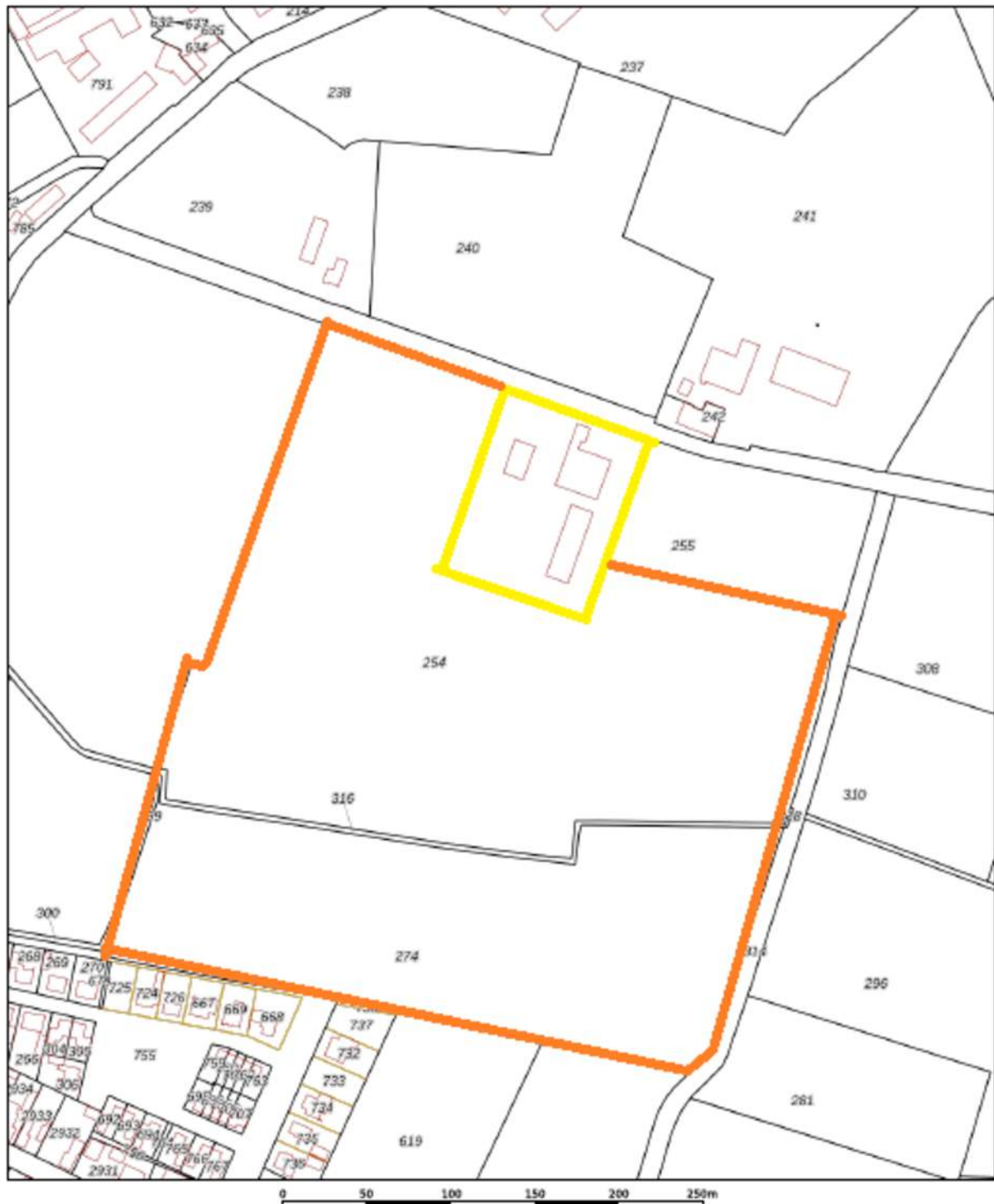
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hondseind 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 3000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarle-Nassau	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie M	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 254	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een versnuldend uittreksel, geldend op 15 januari 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

Bestemmingsplan / omgevingsplan gegevens.

Bestemmingsplankaart beheersverordening m.b.t. het bouwblok:



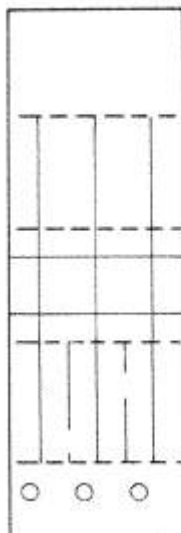
Bestemmingsplankaart (bestemmingsplan 1990) gedeelte onder beheersverordening:



Artikel

AGRARISCH GEBIED (A)

5



primair agrarisch gebied (pr)

landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde (lk)

hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische
waarde (lk + h)

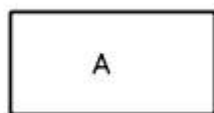
landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde en
waardevolle kavelstructuur (lk + ks)

natuurwaarde (na)

Bestemmingsplan (bestemmingsplan 2008) m.b.t. de landbouwgronden:



art 3.

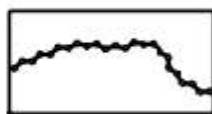


AGRARISCH



KERNRANDZONE

art 17.



WATER, waterloop

Het pand (gedeelte waarop de gebouwen zich bevinden) valt onder de Beheersverordening “Buitengebied Baarle-Nassau”, hierin wordt terug gevallen op het bestemmingsplan “Buitengebied 1990 incl. partiele herziening 1994” van de gemeente Baarle-Nassau en daarin heeft het object de bestemming: Agrarisch gebied met landschapelijke en /of cultuurhistorische waarde, deels met toekenning van een bouwvlak. De landbouwgronden vallen in het Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau 2008. Op de gronden rust de bestemming “Agrarisch”, er loopt een waterloop doorheen (bestemming “Water, waterloop”).
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

Voor meer informatie omtrent het bestemmingsplan/omgevingsplan en plannen omtrent het toekomstig gebruik van de locatie adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente Baarle-Nassau of een terzake eigen deskundige te raadplegen.



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 landbouwgronden zijn belast met jachtrechten.
- De vraagprijs van € 495.000,-- k.k. is gebaseerd op een oppervlakte van 1.00.00 ha. Het is mogelijk om het perceel uit te breiden tot maximaal 12.07.40 ha (maximaal). De koopsom voor de vierkante meters tussen 1.00.00 ha en 2.00.00 ha bedragen € 13,50 per m². De prijs van extra grond boven 2.00.00 ha is in overleg.
- Op dit moment dient het perceel nog kadastraal uitgemeten te worden. Zodra het resultaat van de definitieve uitmeting van de onroerende zaak door het kadaster bekend is, zal de koopsom worden herrekend op basis van € 13,50 voor iedere centiare verschil met de in deze koopovereenkomst opgegeven grootte van de grond. Ieder van de partijen is gerechtigd bij- of terugbetaling te verzoeken. Dit gebeurt rechtstreeks tussen partijen/met tussenkomst van de notaris. Verrekening van rente en eventuele kosten blijft achterwege.
- De boerderij wordt verkocht inclusief alle, ten tijde van de notariële overdracht aanwezig roerende zaken (hieronder mede begrepen, doch niet uitsluitend, (steen)puin, afval, oude bouwmaterialen, hooi en stro etc). 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.
 - Toelichtingsclausule NEN2580: de woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke 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 meet uitkomsten niet volledig uit, door



Vervolg opmerkingen

uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 58 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. 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.

- Niet zelf-bewoningsclausule: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte

zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken die hieruit kunnen voortvloeien.

- Gevolmachtigden en executeurs: Het is koper bekend dat de verkopers in hun hoedanigheid als gevolmachtigden en executeurs van de goederen van (naam), de onderhavige overeenkomst ter goeder trouw zijn aangegaan, maar dat zij niet geacht kunnen worden de gehele feitelijke en juridische situatie te kennen. Voornoemde gevolmachtigden en executeurs hebben 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



Vervolg opmerkingen

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 gevolmachtigden en executeurs hiermee voldaan hebben aan de informatieplicht.

- Bodemclausule: het risico dat de bodem en/of het grondwater van de onroerende zaak, blijkt verontreinigd te zijn, hieronder mede begrepen de aanwezigheid van asbest en of puin in de bodem, rust geheel bij koper. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om, geheel voor eigen rekening en risico, in zijn opdracht een bodem- en / of grondwater onderzoek te

laten verrichten.

- 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