

Een ruime woning met karakter
en een grote werkplaats op het
achterterrein



Molenstraat 18
Baarle-Nassau

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Ruime woning met grote (voormalige timmer-) werkplaats



Aan de Molenstraat in Baarle-Nassau staat deze half vrijstaande woning met een grote werkplaats op het achterterrein. Het geheel heeft een woonbestemming, maar de grote werkplaats is voor veel doeleinden geschikt. De woning is ruim en heeft veel karakter, mede door de hoge plafonds en paneeldeuren.

Beneden is er een ruime hal, woonkamer, leefkeuken, kelder, bijkeuken met toegang tot toilet, extra doucheruimte, wasruimte en garage. Op de 1^e verdieping bevinden zich de overloop, vier slaapkamers, waarvan een met een ensuite badkamer, een extra toilet en diverse bergkasten. Via een vaste trap is de grote zolder bereikbaar. Via een recht van overpad van nummer 16 is het achterterrein en werkplaats van deze woning bereikbaar.

Eventueel is in combinatie ook Molenstraat 16 beschikbaar. Dit is een ruime woning met op de begane grond mogelijkheid tot kantoren. Het geheel is uitermate geschikt voor meerdere gezinnen, bijvoorbeeld ouders met kinderen.

Ben jij op zoek naar een ruime woning met een grote werkplaats in het unieke enclavedorp Baarle-Nassau? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Begane grond

Via de voordeur kom je in de ruime hal van de woning. Hier is de meterkast (hoofdschakelaar, 7 lichtgroepen en 2 krachtgroepen) en de vaste trap naar de 1^e verdieping. De vloer is voorzien van travertin tegels. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de leefkeuken bereikbaar.



De woonkamer heeft een oppervlak van ca. 35 m². De hoge plafonds maken de kamer ruimtelijk. De grote raampartij aan de voorzijde en de dubbele tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval. De vloer is voorzien van massief eikenplanken. Er is een openhaard van natuursteen welke op de wat koudere dagen voor een behaaglijke warmte zorgt. De woonkamer heeft een elektrisch rolluik aan het raam aan de voorkant. Vanuit de woonkamer is de woonkeuken bereikbaar.



De ruime woonkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. De vloer is tevens uitgevoerd met travertin tegels. Aan één zijde is er een kastenwand met deuren voorzien van ramen en biedt veel opbergruimte. De keuken heeft een L-opstelling en is voorzien van diverse onderkasten, lades en een apothekerskast. Er is een hardstenen werkblad met een dubbele keramieke spoelbak. Verder is de keuken uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koelkast.

In de keuken is de toegang naar de grote kelder met een afmeting van ca. 2.73 x 5.13 m. Deze is prima geschikt voor het opslaan van voorraad of als wijnkelder.



Aan de achterzijde van de woning is bijkeuken c.q. de achter entree van de woning. Hier is een bergkast en een garderobe. Vanuit de entree is het toilet met fonteintje en een aparte doucheruimte bereikbaar. Verder is er een wasruimte voor de opstelling van de wasmachine en droger.



1^e verdieping

Via de hal ga je naar de 1^e verdieping. Op de overloop is er een toilet. Vanuit de overloop zijn de drie slaapkamers bereikbaar. Deze hebben afmetingen van ca. 2.57 x 3.13 m, 3.06 x 4.14 m en 3.83 x 4.16 m. De vloeren zijn van hout en de wanden en plafonds zijn gestuct.



Aan de achterzijde van de woning is de vierde slaapkamer met een afmeting van 3.31 x 4.29 m. Er zijn drie kasten waarvan er één is voorzien van een kluis.

Achter de slaapkamer is een ruime badkamer met een hoekligbad, een toilet en een wastafel met spiegel. De wanden zijn volledig betegeld als ook de vloer. Hier zijn nog twee kasten voor extra opbergruimte.



2^e verdieping

Via de vaste trap op de overloop is de 2^e verdieping bereikbaar. Hier is een ruime open zolder met aan de voorzijde twee ramen en aan de achterzijde een raam. Op de zolder is ook de CV-combiketel Ferroli opgesteld.



Tuin, garage en werkplaats

Het achterterrein is via de poort en de achterdeur van de bijkeuken bereikbaar. Er zal een recht van overpad gevestigd worden ten lasten van Molenstraat 16, zodat de garage en de werkplaats voor een auto en overige (motor)voertuigen bereikbaar zijn.

Achter de woning is er een overkapping welke aansluit op de tuindeuren van de woonkamer. Via de achterdeur in de bijkeuken ga je naar de tuin.

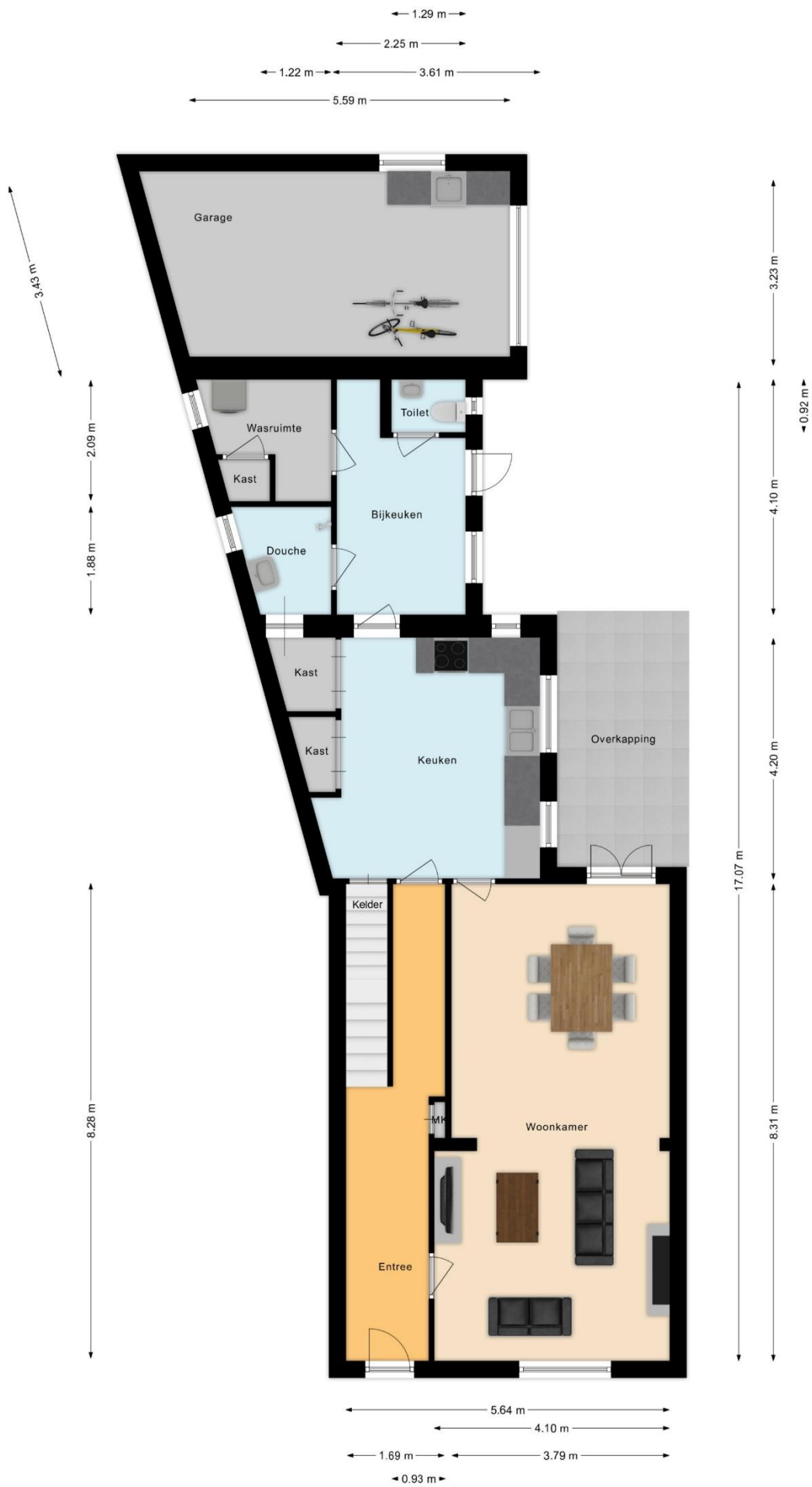


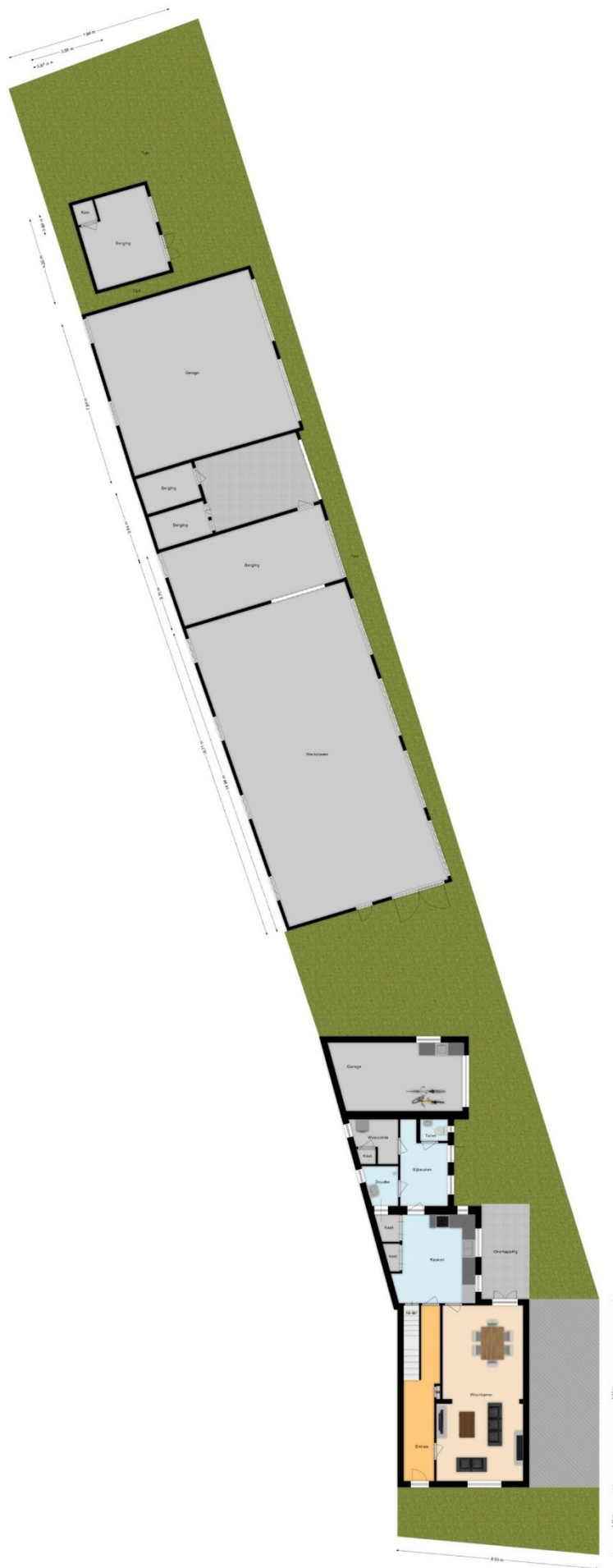
Achter de woning is de garage gesitueerd. Deze heeft een afmeting van ca. 3.23 x 5.59 m en is voorzien van een elektrische roldeur. In de garage staat een keukenblok met spoelbak opgesteld.

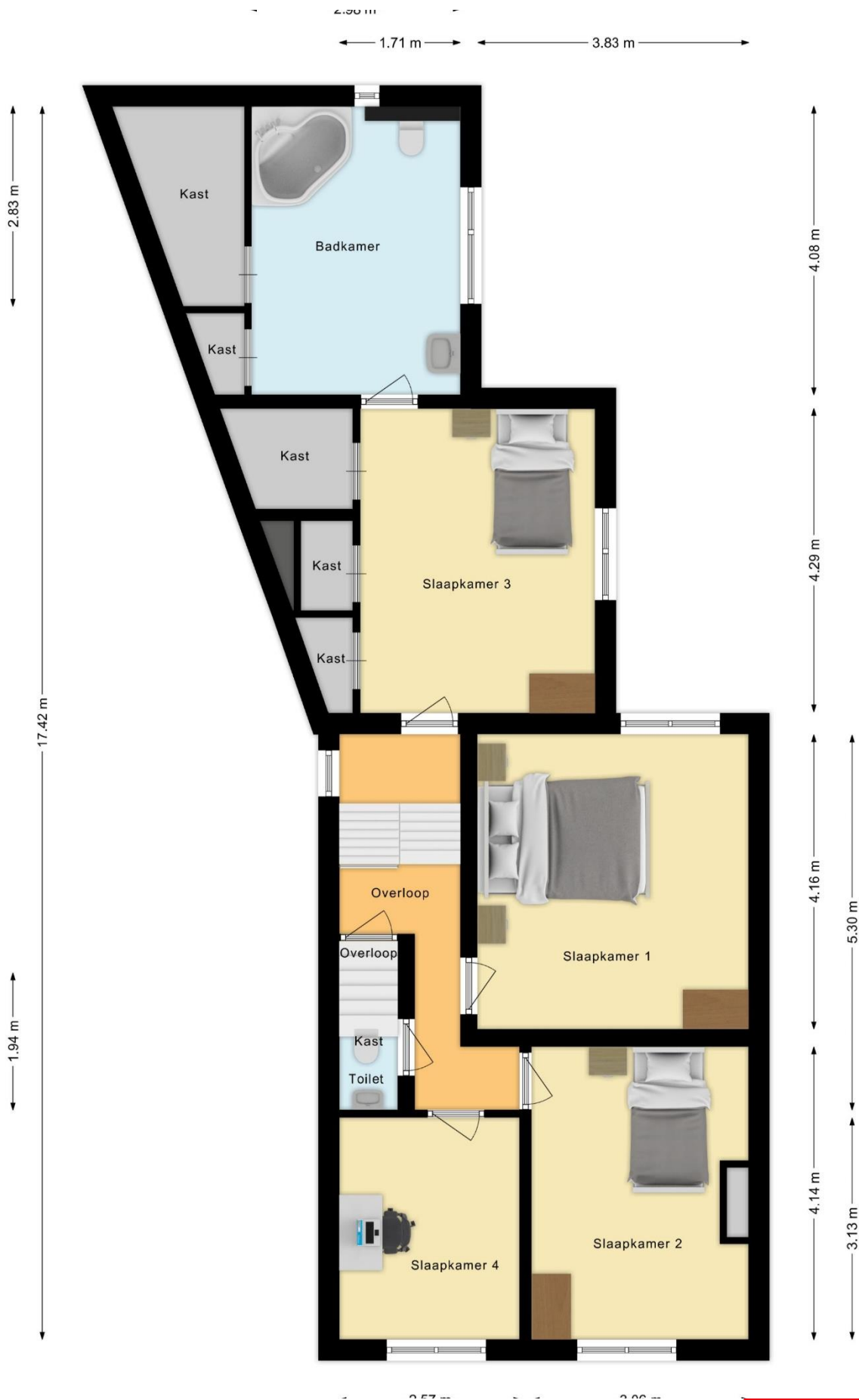
Op het achterterrein staat de voormalige timmerwerkplaats. Deze heeft een afmeting van ca. 8.00 x 30.00 m en is onderverdeeld in vier delen. Er is krachtstroom en verlichting aanwezig. In het voorste deel zijn grote ramen waardoor er veel lichtinval is. In het achterste deel zijn een tweetal afscheidingen aanwezig die eenvoudig vervangen kunnen worden met garagedeuren, of eventueel opengelaten kunnen worden. De begane grond is voorzien van een tegelvloer. De verdiepingvloer is van beton. Er is een verdieping aanwezig welke aan een zijde open is. Het dak is kortgeleden volledig vervangen met asbestvrije dakplaten.

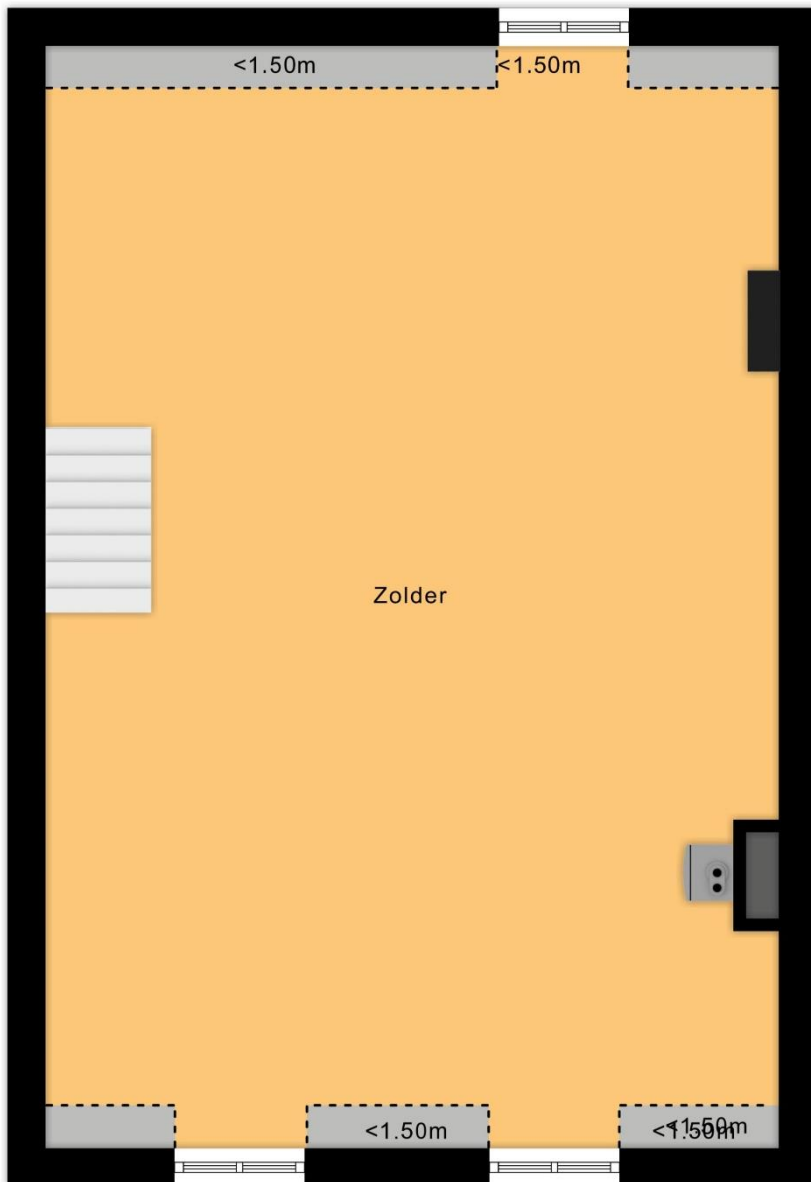


Achter de woning en rondom de werkplaats is er een ruime tuin aanwezig welke grotendeels bestraat is. Achter de werkplaats is er een grasveld.

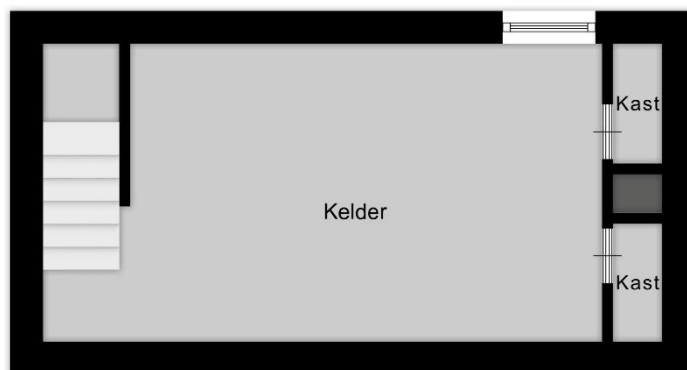








5.78 m



5.13 m

2.73 m

De feiten...



- Perceeloppervlakte ca. 900 m² moet nog ingemeten worden door het kadaster
- Inhoud woonhuis ca. 895 m³
- Woonoppervlakte ca. 217 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 34 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 26 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 10 m²
- Externe bergruimte ca. 235 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1928.
- Een unieke woning met grote werkplaats.
- Eventueel beschikbaar in combinatie met nummer 16.
- Ruime karakteristieke woning.
- Ramen grotendeels dubbelglas.
- Kelder aanwezig.
- Aansluiting glasvezelnet.
- Woning met garage.
- Voormalige timmerwerkplaats geschikt voor veel doeleinden.
- Het geheel heeft een woonbestemming.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning ligt op loopafstand van het centrum van Baarle-Nassau met al haar voorzieningen.
- Uitvalswegen en het openbaar vervoer zijn dichtbij.
- 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 94 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.

Wonen in Baarle-Nassau

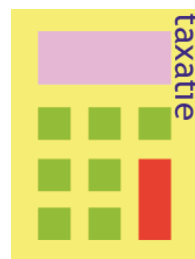
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau heeft een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten, bakkers, kledingwinkels, cafés en restaurants. Ook vind je er diverse sportverenigingen, twee basisscholen en een middelbare school. Brabantse steden zoals Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn vlot bereikbaar, maar ook de Belgische steden Turnhout en Antwerpen. Naar de steden Tilburg, Breda en Turnhout zijn goede busverbindingen. Wil je even ontspannen? Dan wandel je naar visvijver 't Goordonk. Rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Kortom, het is fijn wonen in Baarle-Nassau!

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.