

**Ruime 2-onder-1-kapwoning met
inpandige garage, warmtepomp
en zonnepanelen.**



**Sperwerstraat 40,
Baarle-Nassau**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk:



In een rustige en kindvriendelijke buurt in Baarle-Nassau staat deze 2-onder-1 kapwoning met een inpandige garage met een ruime tuin op het noord-oosten. De woning is recent voorzien van een hybridewarmtepomp en 8 zonnepanelen. Het is een ruime woning met vier slaapkamers. De vertrekken in huis zijn riant en comfortabel en de tuin nodigt uit tot het buitenleven.

Beneden is de hal, toilet, ruime woonkamer, openkeuken, bijkeuken en de inpandige garage. Op de 1^e verdieping zijn er drie ruime slaapkamers en de badkamer. Op de 2^e verdieping is de vierde slaapkamer.

Kortom, het is een huis met mogelijkheden. Spreekt bovenstaande u aan, dan nodigen wij van harte uit om het wooncomfort en de ruimte te ervaren tijdens een bezichtiging.

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning is de voordeur die toegang geeft tot de hal. Hier is de garderobe, het toilet beneden en de meterkast (Hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars, 12 lichtgroepen, beltrafo en glasvezelaansluiting). Het toilet heeft een zwevend closet en er is een fonteintje aanwezig.

Via de vaste trap in de hal is de 1^e verdieping te bereiken. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer.



De zeer ruime woonkamer heeft een L-vorm. De woning heeft op de begane grond vloerverwarming. De vloer is voorzien van grote antraciet tegels en de wanden zijn gestuct. De woonkamer heeft aan de voorzijde een grote raampartij en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Het is dan ook een lichte kamer.



De openkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen met zicht op de achtertuin. Het is een goed geoutilleerde keuken met een spoeliland met barfunctie. Verder is de keuken voorzien van een RVS spoelbak, een 5 pits gaskookstel met een RVS afzuigkap, een Siemens oven, een Siemens oven/magnetron en een koelkast. De vaatwasser is in 2023 vernieuwd. Het ruime werkblad is van donker composiet. Verder zijn er diverse boven- en onderkasten en lades. De twee hoeken zijn voorzien van een zogenaamde magic corner, zodat ook deze ruimte optimaal gebruikt kan worden.



Vanuit de woonkamer ga je naar de bijkeuken. Hier is een keukenblok met spoelbak voorzien van koud- en warmwater. Het keukenblok heeft ook onder- en bovenkasten. Vanuit de bijkeuken kun je naar de achtertuin en naar de garage.



Vanuit de bijkeuken kom je in de ruime garage, afmetingen 3.91 x 6.80 m. Er is een deur naar de achtertuin als ook een bedienbare segmentdeur als ook een loopdeur naar de oprit. In de garage is de opstelling van de wasmachine en droger.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. Deze biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Al de slaapkamers zijn ruim qua afmeting en hebben een nette afwerking, zoals laminaat op de vloeren. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen met zicht op de achtertuin. De derde slaapkamer is aan de voorzijde.



De badkamer is ook ruim en is voorzien van een inlopdouche, ligbad, zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel. De wanden zijn tot het plafond betegeld.



2e verdieping

Met een vaste trap is de 2^e verdieping te bereiken. Op de overloop is de opstelling van de hybride warmtepomp (2023) als ook de WTW (warmte terugwin installatie) voor de mechanische ventilatie van de woning.

Op deze verdieping is de vierde slaapkamer met een weids uitzicht. De vloer op deze verdieping is ook voorzien van laminaat. Een mooie extra slaapkamer, maar het is ook een uitermate geschikte ruimte als kantoor.



Geniet van de rust en de ruimte:

Tuin, berging en overkapping

Aan de voorzijde van de woning is de tuin voorzien van een haag en leilinden. De bodembedekker en het antraciet split maakt de voortuin onderhoudsvriendelijk. In de voortuin staan lei-amberbomen.

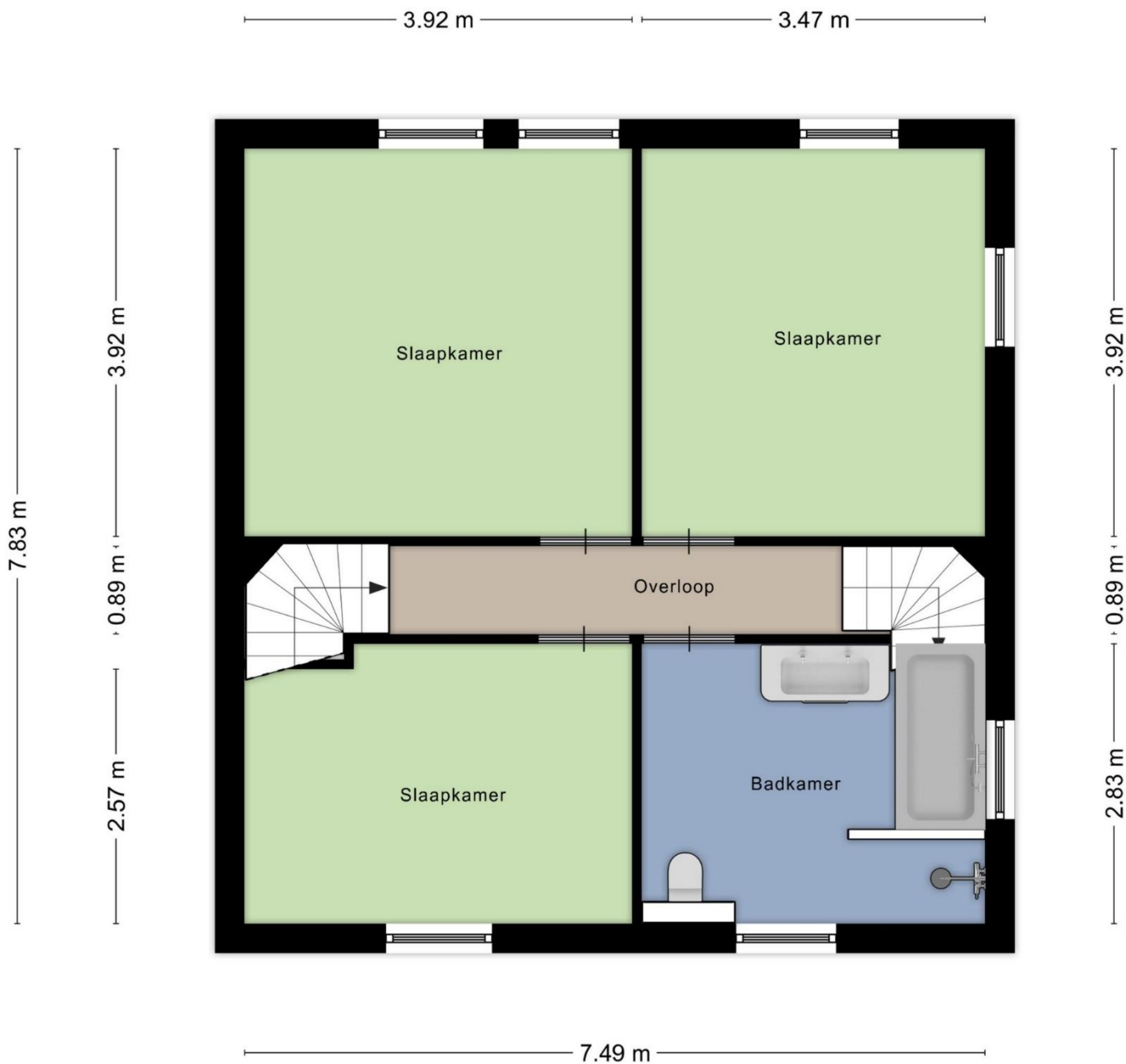
Er is een ruime oprit welke plaats biedt aan twee auto's. Ook in de openbare ruimte is er voldoende parkeergelegenheid.

De achtertuin is op het noord-oosten gelegen. Er is een poort zodat deze ook via de brandgang toegankelijk is. De tuin is rondom afgezet met een groene haag en voorzien van groenborders en een gazon. Achter de woning is er een bestraat terras. Achter in de tuin staat een houten berging met een overkapping. Een heerlijke plek om van je tuin te genieten. Er is een buitenkraan, diverse buiten wandcontactdozen en buitenverlichting.

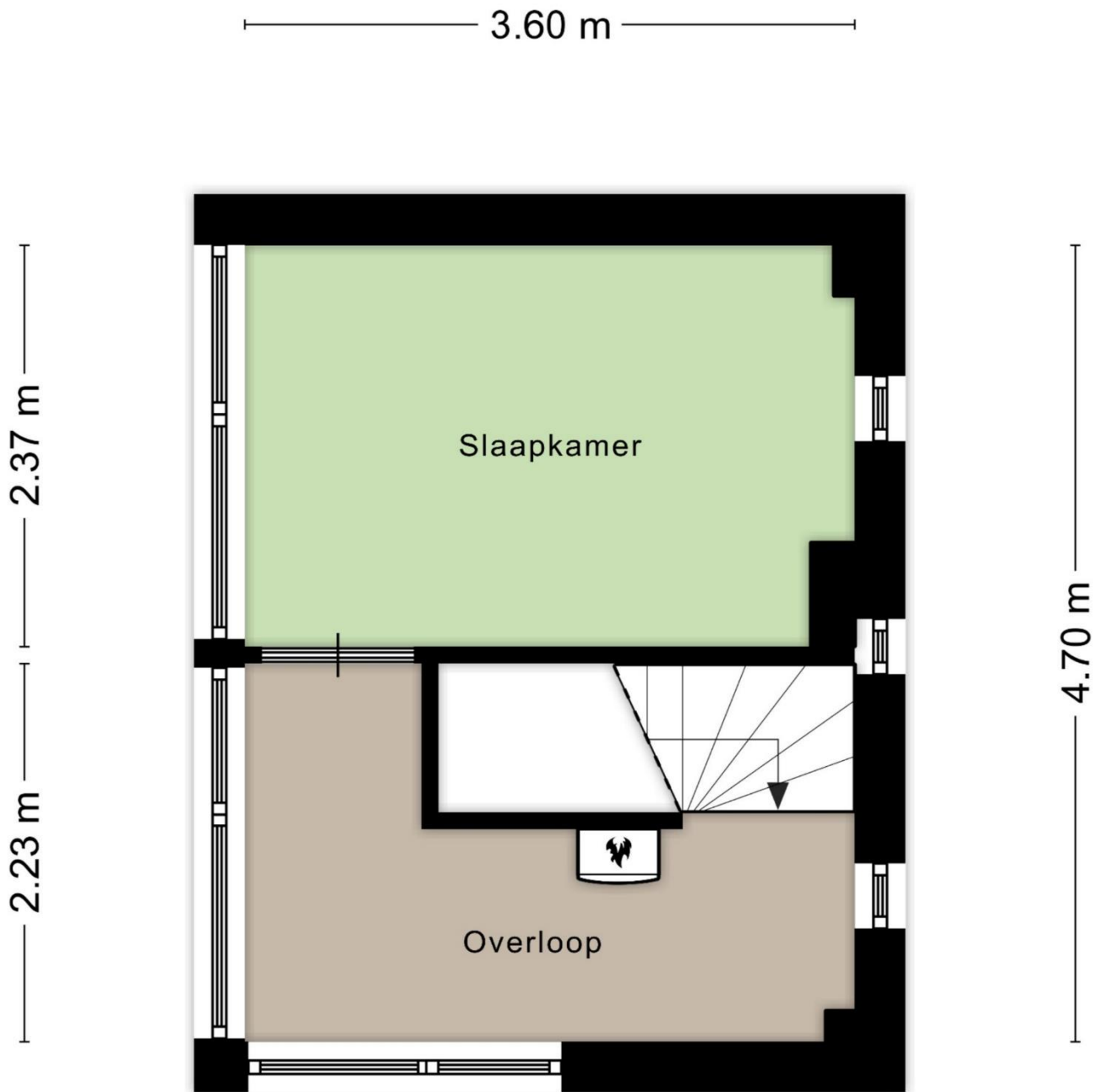




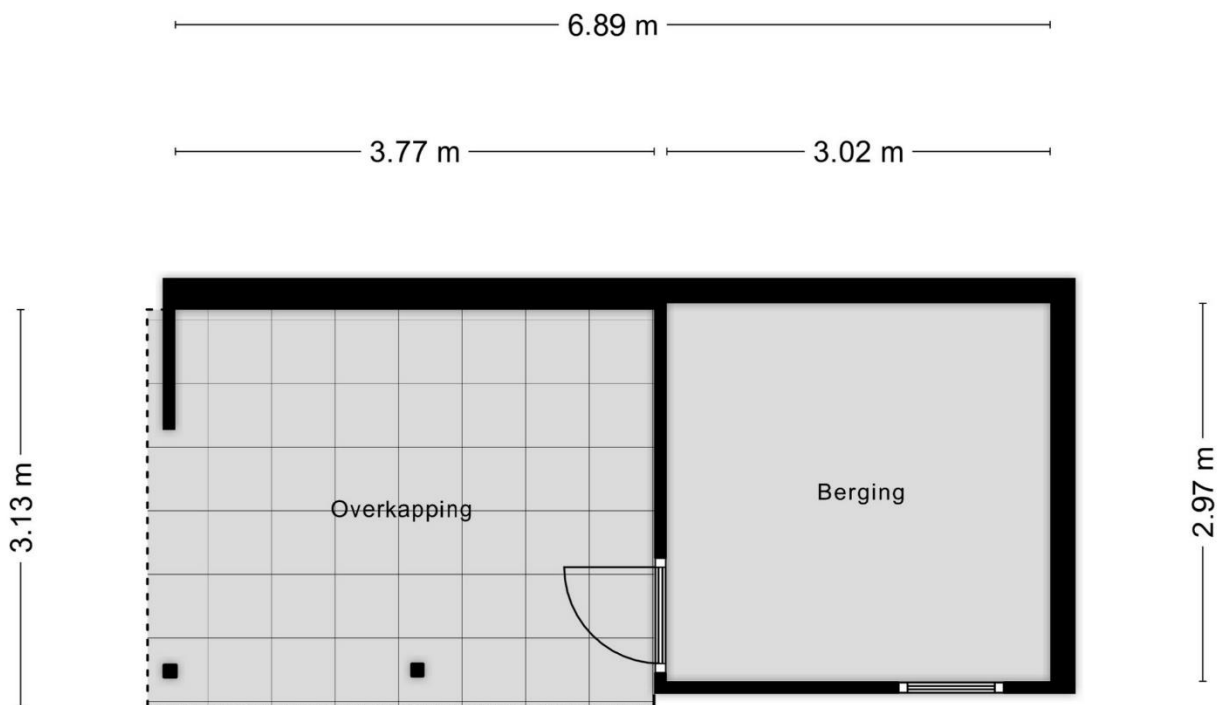
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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 302 m²
- Inhoud woonhuis ca. 600 m³
- Woonoppervlakte ca. 143 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 27 m²
- Externe bergruimte ca. 9 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 2010.
- Een keurig nette woning, instapklaar.
- Ruime woning, vier slaapkamers.
- Inpandige garage en bijkeuken.
- Volledig geïsoleerd.
- Vloerverwarming op de benedenverdieping.
- Energielabel A.
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen (2022).
- Hybride warmtepomp (Ferroli 2023).
- Warmte terugwin installatie (WTW) voor de mechanische ventilatie.
- Glasvezel aansluiting.
- Sfeervolle tuin met veel privacy.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De woning ligt in directe nabijheid van de scholen en de vele sportaccommodaties.
- Tevens ligt de woning in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen, maar ook nabij het buitengebied.
- 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.

Wonen in Baarle-Nassau

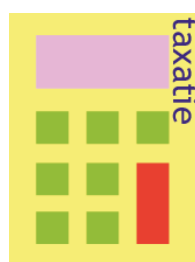
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten, 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.