

**Rustig gelegen recreatiewoning  
op het groene park L'air Pur**



**Schalunien 11b-305 (Kamperfoelielaan 15), Baarle-Nassau**



**Voor altijd thuiiz**

## Mooi gelegen op eigen grond



**Op bungalowpark L'air Pur in Baarle-Nassau, nabij de Belgische grens, staat deze ruime recreatiewoning op een perceel van 803 m<sup>2</sup> grond. Je kunt hier in alle rust genieten van de ruimte en de natuur! De woning is in 2022 gemoderniseerd.**

Ben je op zoek naar rust en ruimte? Zoek dan niet verder!

Het centrum van Baarle-Nassau met al haar voorzieningen is op circa 2 kilometer afstand gelegen.

## Begane grond

De voordeur is aan de zijkant van de woning gelegen, welke uitkomt in de hal met een grove visgraat vloer. Deze vloer ligt overigens over de gehele benedenverdieping. De hal geeft toegang tot het portaal met de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars en de betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset, badmeubel met wastafel en handdoekradiator. Tevens bevindt zich in de hal de opstelplaats van de c.v.-combiketel Remeha (augustus, 2021). Vanuit de hal kun je naar de woonkamer.



De sfeervolle woonkamer met ook hier de grove visgraatvloer, is ca. 50 m<sup>2</sup> groot en heeft grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en tuincontact. Via de openslaande tuindeuren loop je zo de tuin in. In de hoek van de woonkamer is een houtkachel, zodat er tijdens de wat koudere dagen een heerlijk vuurtje gestookt kan worden. De kamer heeft een speelse indeling. De woonkamer is voorzien van een airco.



De open keuken (ca. 2.28 x 3.98 m) heeft een rechte keukenopstelling met diverse onder- en bovenkasten, lades, een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, spoelbak en een houten werkblad.



## 1<sup>e</sup> verdieping

De overloop, welke voorzien is van twee vaste kasten, geeft je toegang tot 3 slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 3.55 x 1.71 m, ca. 3.49 x 4.05 m en ca. 3.88 x 3.94 m groot en allen voorzien van een (extra) dakraam zodat je een fijne lichtinval hebt. De grootste slaapkamer is tevens voorzien van een airco.



De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, wandcloset, wastafel en handdoekradiator. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur. Extra bergruimte vind je in de vaste kast in de badkamer.



## Tuin & berging

De zonnige tuin is op het zuiden gelegen en voorzien van sierbestrating, een gazon en diverse meerjarige beplanting en bomen. Door de grootte en ligging van de tuin geniet je de hele dag van de zon, maar op warme dagen kun je ook de schaduw opzoeken. Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven in de avond met de ondergaande avondzon. Achter de woning is een dubbele houten berging voorzien elektra aanwezig.



## De feiten...



- Perceeloppervlakte ca. 803 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak ca. 141 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 15 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1970 (In 2022 gemoderniseerd).
- Woning gelegen op eigen grond.
- De woning is voorzien van dakisolatie.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.
- Houten kozijnen.
- Gedeeltelijk dubbel glas.
- De begane grondvloer is van beton.
- De verdiepingvloer is van hout.
- De recreatiewoning heeft de bestemming 'recreatie'. Dit betekent dat permanente bewoning niet wordt toegestaan.
- Parkeren op eigen terrein.
- De parkkosten bedragen € 1.320,- per jaar (2024). Hierin zit onder andere inbegrepen het beheer en onderhoud van het park en onbeperkt gebruik van alle faciliteiten van het park.
- Het voorschot voor het water wordt afzonderlijk in rekening gebracht. De prijs per m<sup>3</sup> wordt per jaar vastgesteld en is een gemiddelde van het parkgebruik en het individuele gebruik incl. heffingen waaronder o.a. rioolheffing.
- Een nieuw lid is een entreebijdrage van € 375,00 verschuldigd aan het park (alle gemeenschappelijke voorzieningen zijn in eigendom van de VVE).
- 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 51 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.

## Bungalowpark L'air Pur

Bungalowpark L'air Pur" is landelijk gelegen in het buitengebied van Baarle-Nassau. Op circa 2 kilometer afstand van het centrum van Baarle-Nassau met al haar voorzieningen. Het park zelf beschikt over verschillende voorzieningen, hierbij kan je denken aan onder andere een (verwarmd) buitenzwembad met ligweide, een speeltuin, tennisbanen, een midgetgolf-baan, een dierenweide en een jeu de boules-baan.



## 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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*