

**Knusse recreatiewoning in een
bosrijke omgeving.**



**Schaluinen I IB-427
Populierenlaan 3,
Baarle-Nassau**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Aan de rand van het bos met veel privacy



Op bungalowpark L'Air Pur in Baarle-Nassau, nabij de Belgische grens, staat op eigen grond, deze knusse recreatiewoning op een perceel van 288 m². De woning is recent geheel opgeknapt, zoals:

- Dubbelglas geplaatst
- Keuken uitgebreid
- Nieuwe groepenkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars)
- Extra aansluiting wasmachine en droger
- Dak vernieuwd, ook van berging
- Elektriciteit in berging aangelegd
- Badkamer vernieuwd
- Nieuwe boiler
- Oprit vernieuwd
- Nieuwe haag geplaatst
- Tuin opgeknapt
- Nieuwe aansluiting hemelwaterafvoer
- pellet kachel geplaatst (incl. nieuw rookgaskanaal)
- Schilderwerk zowel binnen als buiten

De woning is dan ook met recht instapklaar en kun je kunt hier in alle rust genieten van de ruimte en de natuur!

Er is een mogelijkheid om extra (slaap)kamers op de 1^e verdieping te creëren welke te bereiken zijn via een vaste trap.

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

Begane grond

De entree aan de achterkant van de woning geeft je toegang tot de hal, de badkamer en de woonkamer met open keuken.



De badkamer is te vinden links vanuit de hal. Hierin is een wasbak met spiegel, toilet en douche te vinden. De meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaar) bevindt zich in de entree. (Bovenin de woning is een elektrische boiler van 90L aanwezig).



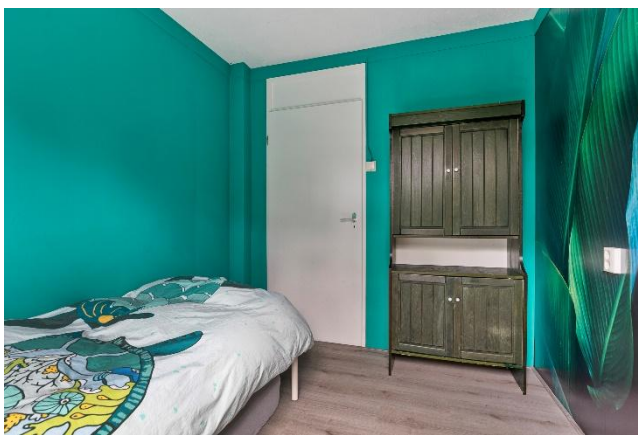
Vanuit de hal kom je rechts aan in de keuken. De keuken heeft een rechte opstelling met diverse onderkasten, een losse 4-pits elektrische kookplaat, een oven, een magnetron, een koelkast met vriezer, een vaatwasser en een RVS spoelbak.



De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. Hier is een eet- en zitgedeelte gecreëerd. De zithoek geeft uitkijk op het overdekte terras en de tuin. Vanuit de woonkamer heb je middels een deur toegang tot het overdekte terras aan de achterzijde.

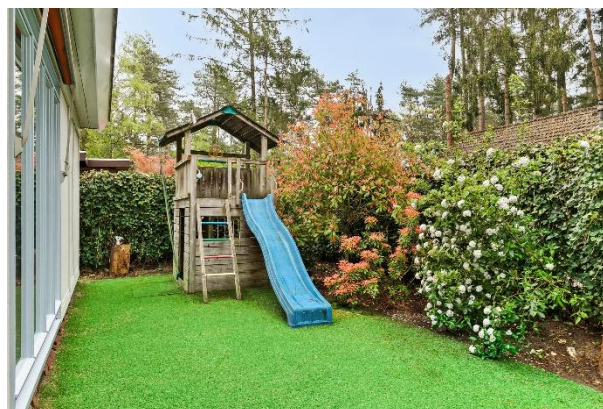


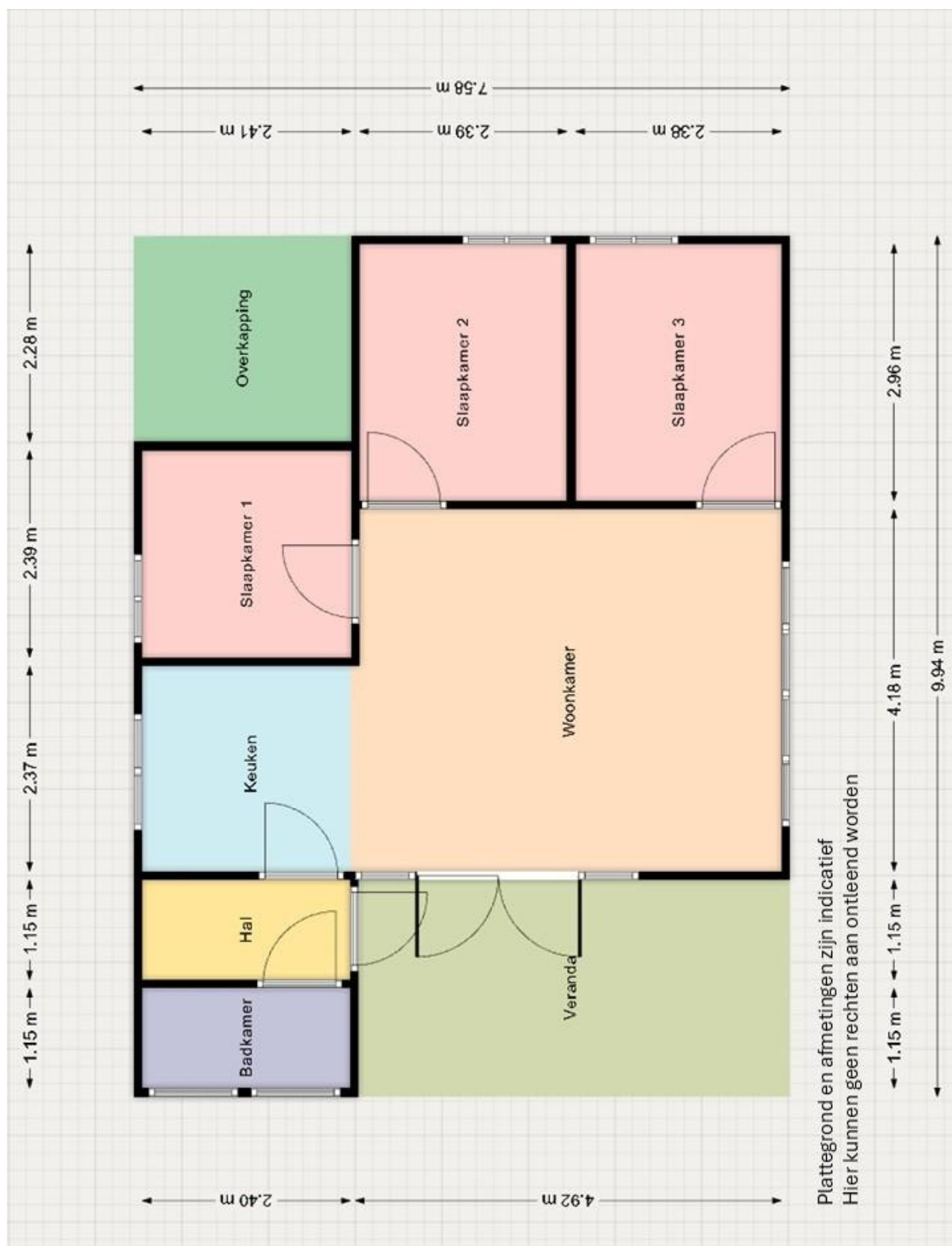
Vanuit de woonkamer zijn de drie slaapkamers bereikbaar. De twee slaapkamers aan de voorkant van de woning hebben een afmeting van c.a. 2.96 x 2.38 m en 2.96 x 2.39 m groot. De slaapkamer aan de zijkant van de woning is 2.39 x 2.40 m groot.



Tuin en berging

Vanuit de woonkamer kun je middels de openslaande deur naar het overdekte terras aan de achterzijde. De tuin is voorzien van bestrating, kunstgras en beplanting wat veel privacy geeft. Op het overdekte terras is plek voor een eethoek. Aan de zijkant is er een oprit met plek voor meerdere auto's. Tevens is hiernaast ook de overdekte fietsenstalling en een houten vrijstaande schuur (1.95 x 2.95 m) aanwezig welke ook voorzien is van elektra.





De Omgeving



De feiten...



- Perceeloppervlakte 288 m²
- Woonoppervlakte 49 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1975
- Houten kozijnen.
- Dubbelglas.
- Pellet kachel.
- Parkeren op eigen terrein.
- Drie slaapkamers.
- Veel lichtinval.
- Recent zowel binnen als buiten geschilderd.
- Met recht instapklaar.
- In een bosrijke omgeving.
- Tuin aan zij- en achterkant van de woning met veel privacy.
- De parkkosten bedragen € 1.452,- per jaar (2025). 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 m³ 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 49 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

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. Rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Kortom, het is fijn wonen in Baarle-Nassau!

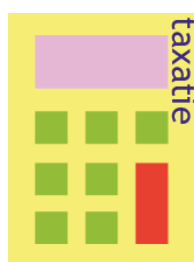
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.