

**Sfeervolle uitgebouwde 2-onder-
I-kapwoning met garage in het
centrum van Baarle-Nassau.**



**Oranjelaan 16,
Baarle-Nassau**

+thuiz
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuiz

Met recht instap klaar te noemen:



In een van de mooiste straten van Baarle-Nassau staat deze sfeervolle, uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met garage. De woning is gelegen aan de rustige ventweg langs de Oranjelaan. Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, ruime woonkamer, keuken, serre en een ruime zonnige achtertuin op het zuiden. Naast de 3 slaapkamers is er op de 1^e verdieping een badkamer. Met een vaste trap ga je naar de 2^e verdieping waar je een voorzolder hebt en een 4^e slaapkamer. Er is een ruime garage en oprit met carport welke plaats biedt aan meerdere auto's.

Deze verrassend ruime woning combineert wooncomfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging. Kom het zelf ervaren tijdens een bezichtiging – je bent van harte welkom aan de Oranjelaan 16 in Baarle-Nassau!

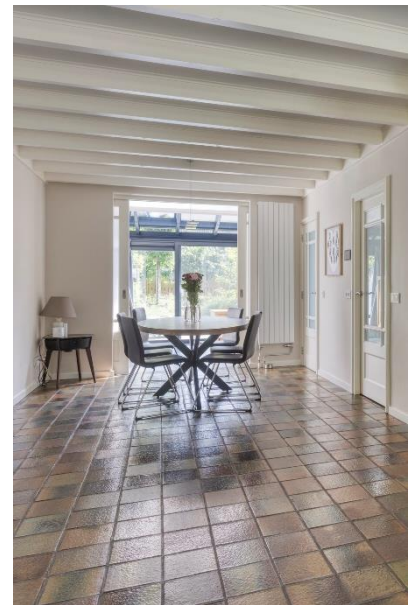
Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal die je toegang geeft tot de toiletruimte met closet en fontein, de meterkast (11 lichtgroepen en 1 kookgroep en 1 krachtgroep) en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer.





De sfeervolle, L-vormige woonkamer is maar liefst 36 m² groot en voorzien van een houtkachel die ervoor zorgt dat de woonkamer een heerlijke plek is om 's avonds te zitten. De grote raampartijen en met name het hoekraam zorgt voor veel lichtinval. Aan de achterzijde van de woonkamer is de deur naar de keuken als ook de dubbele ensuite deuren naar de serre. Naast de houtkachel is er ook een airco aanwezig.



Achter de sfeervolle ensuite-deuren bevindt zich de tuinkamer met aangrenzende keuken – een lichte, gezellige ruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De lichtstraat zorgt ook hier voor veel lichtinval. De aluminium achterpui met een grote raampartij en loopdeur geeft een leuk tuincontact. De wandkeuken is uitgerust met een vaatwasser, een 4 pits inductiekookplaat, een combioven en een koelkast. Er zijn voldoende boven- en onderkasten. In het werkblad is een RVS spoelbak aanwezig. In de keuken is er een inbouwkast voor extra opslagruimte.



1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2^e verdieping. De twee slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning zijn ca. 2.87 x 3.53 m (deze is voorzien van een airco geschikt voor verwarmen en koelen) en ca. 3.22 x 3.99 m groot. Vanuit de laatst genoemde slaapkamer stap je zo het overdekt balkon op en kijk je uit over het plantsoen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 3.22 x 3.38 m groot waar ook een wastafel aanwezig is met koud- en warmwater.



De badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafel met spiegel en toilet. Hier is ook de opstelling van de wasmachine. Er is een elektrisch infrarood verwarmingselement aanwezig. Met een loopdeur kun je naar het achtergelegen balkon.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Je hebt hier een voorzolder met de opstelplaats van de c.v.-combiketel (is buiten gebruik) en de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur. Hier is ook de opstelling van de warmtepompboiler (zie de details in de vragenlijst B) Vanuit de overloop ga je naar de 4^e slaapkamer toe. De slaapkamer heeft een groot Velux dakraam en is ca. 3.23 x 4.82 m groot.



Tuin, garage, carport & oprit

De voortuin heeft diverse planten en straatwerk en een semiverharding. Aan de zijkant is er een ruime oprit welke plaats biedt aan meerdere auto's. Verder is er een carport waaronder de poort naar de achtertuin is gesitueerd. De garage heeft een afmeting van 3.88 x 6.63 m en is uitgerust met een elektrische bedienbare segmentdeur als ook 2 loopdeuren naar de tuin. De garage is voorzien van elektra, waaronder een krachtgroep. Achter de garage is er een eenvoudige overkapping voor het opbergen van tuinmaterialen. In de achtertuin zijn zogenaamde sproeipunten aanwezig voor de beregening. De aansluiting met verdeling blijft niet achter. De ruime, zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en voorzien van sierbestrating, een terras, een gazon, borders en bomen. Je hebt geen directe inkijk van achterburen, dit zorgt voor extra privacy.







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 375 m²
- Inhoud woonhuis ca. 510 m³
- Woonoppervlakte ca. 144 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 30 m²
- Externe bergruimte ca. 26 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1973.
- Energielabel A.
- De woning heeft kunststofkozijnen met HR++ beglazing.
- De serre is voorzien van een aluminium achterpui.
- De begane grond vloer en de 1^e verdiepingsvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingsvloer is van hout.
- C.v.-combiketel (is buiten gebruik).
- Een warmtepomp boiler voor de warmwatervoorziening.
- Een zonnecollector voor de warmtepompboiler.
- 13 Zonnepanelen.
- Zowel op de begane grond als op de 1^e verdieping is een airco-unit.
- De woning is op de begane grond uitgebouwd waardoor er extra leefruimte is ontstaan.
- De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een plavuizen vloer.
- De slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer.
- Meerdere ramen zijn voorzien van rolluiken/screens.
- Zonnige tuin op het zuiden.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- 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(beschoet), 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.
- 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

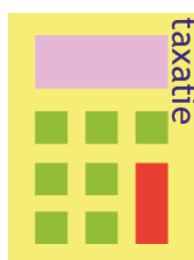
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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