

Ruime 2-onder-1-kapwoning met garage en gastenverblijf in het centrum van Baarle-Nassau.



**Oranjelaan 22,
Baarle-Nassau**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Rustig gelegen aan ventweg met groen plantsoen:



Rustig gelegen in het centrum van Baarle-Nassau staat deze 2-onder-1 kapwoning met garage. Achter de garage is een multifunctioneel bijgebouw, welke als gastenverblijf kan worden gebruikt. De woning is gelegen aan de rustige ventweg langs de Oranjelaan. Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, ruime woonkamer, keuken, en een 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 2 auto's.

De woning staat op een ruim perceel en is ideaal voor een groot gezin of voor kantoor aan huis. Kom de mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging – je bent van harte welkom.

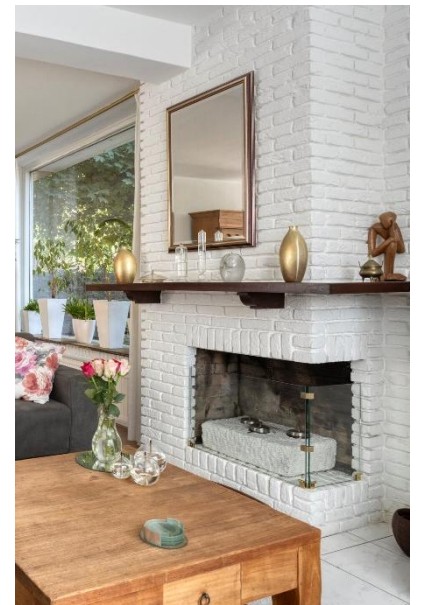
Begane grond

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, een provisiekast, de meterkast (8 lichtgroepen, 4 hoofdschakelaars, 2 aardlekschakelaars, 3 fase aansluiting en alarminstallatie) en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal kun je naar de woonkamer en de keuken.

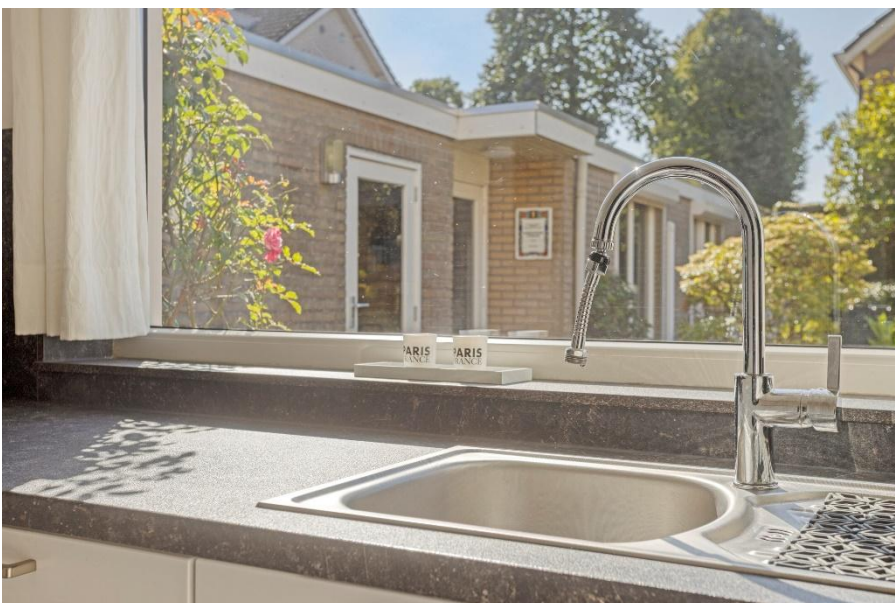




De sfeervolle, L-vormige woonkamer is maar liefst 52 m² groot en voorzien van een open haard die ervoor zorgt dat de woonkamer een heerlijke plek is om 's avonds te zitten. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en maken de woning heerlijk licht. Aan de achterzijde van de woonkamer is de deur naar de keuken als ook de schuifpui richting de tuin.

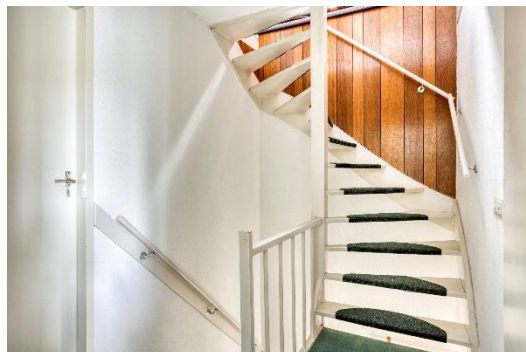


Vanuit zowel de hal als de woonkamer is de semi-open keuken bereikbaar. Hier zijn diverse boven- en onderkasten en lades aanwezig. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, combi-magnetron, een inductie kookplaat (4 zones), een vaatwasser en een rvs spoelbak. Vanuit de keuken is er directe toegang naar de tuin.



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. 3.55 x 2.85 m en ca. 4.07 x 3.18 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. 3.35 x 3.18 m groot.



De recent gerenoveerde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een wandcloset en een toilet. 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 (Atag 2019), de omvormer van de 11 zonnepanelen en de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur. Vanuit de overloop ga je naar de 4^e slaapkamer toe, welke extra ruim is vanwege de dakkapel aan de achterzijde. Deze slaapkamer is dan ook ca. 4.72 x 3.23 m groot en voorzien van extra bergruimte achter de knieschotten.



Tuin, garage, carport & oprit

De voortuin heeft diverse planten en borders. Aan de zijkant is er een ruime oprit welke plaats biedt aan 2 auto's. Verder is er een carport waaronder de poort naar de achtertuin en toegang tot de woning zijn gesitueerd. De garage heeft een afmeting van ca. 8.15 x 2.98 m en is uitgerust met een elektrische bedienbare segmentdeur als ook een loopdeur naar de tuin. De garage is voorzien van elektra, tevens is hier de laadpaal voor een elektrische auto aanwezig (ter overname).

Achter de garage is een stenen multifunctioneel bijgebouw aanwezig, welke is voorzien van een keukenblok en een doucheruimte. Een airco om te koelen en te verwarmen is aanwezig en daarmee is deze ruimte dan ook ideaal om te gebruiken als gastenverblijf of kantoor aan huis. Tevens zijn hier elektrische rolluiken aanwezig.

De ruime, zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en voorzien van sierbestrating, een terras, borders en bomen.

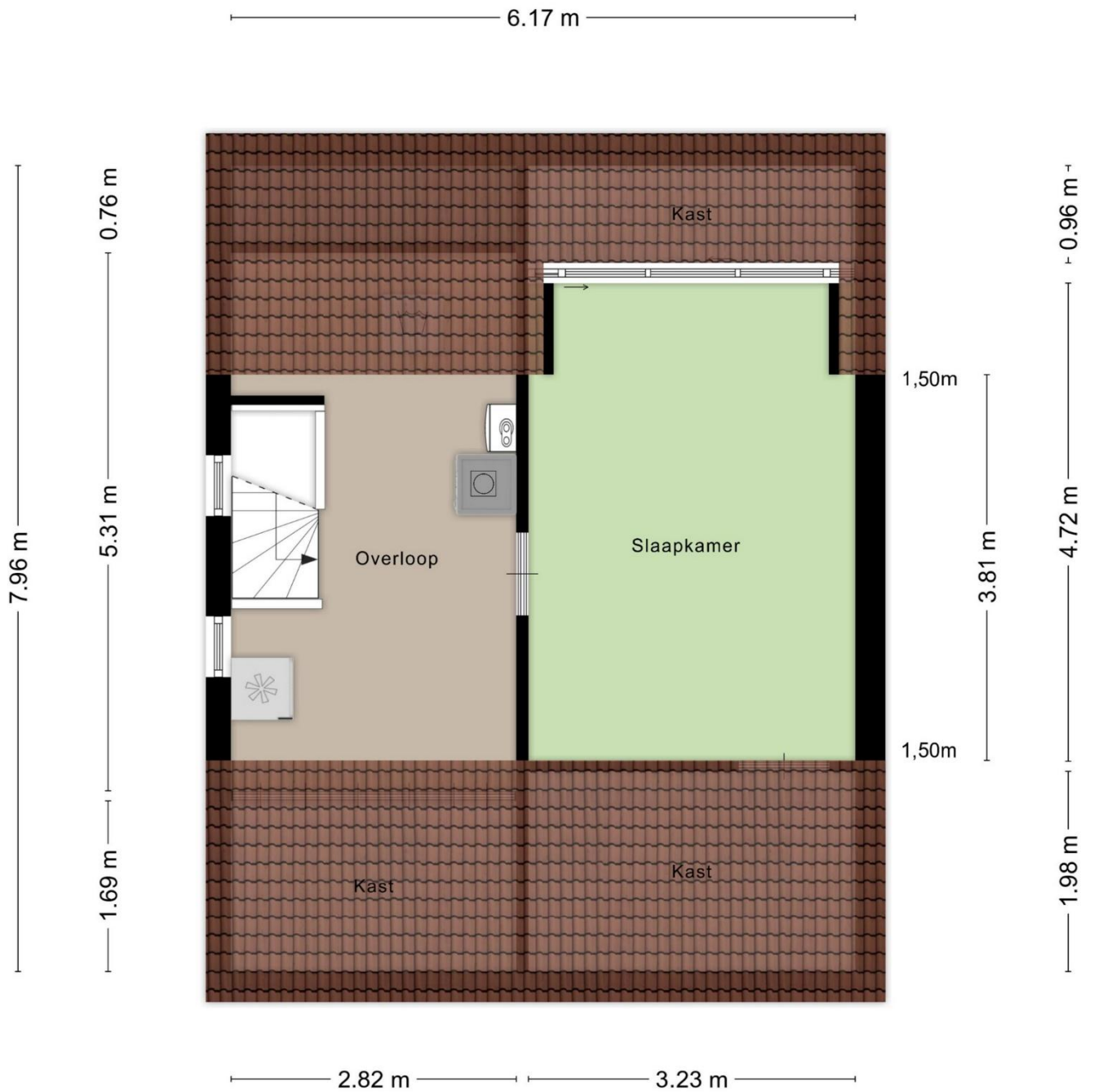




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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 317 m² (1 meter België)
- Inhoud woonhuis ca. 652 m³
- Woonoppervlakte ca. 160 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 20 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 24 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1973.
- Energielabel C.
- De woning heeft zowel houten- als kunststof kozijnen met HR beglazing.
- De begane grond vloer en de 1^e verdiepingsvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingsvloer is van hout.
- C.v.-combiketel (Atag 2019).
- 11 Zonnepanelen.
- De hal en keuken zijn voorzien van een plavuizen vloer.
- De woonkamer is voorzien van laminaat.
- De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.
- Zonnige tuin op het zuiden.
- LET OP: 1 m² tuin rust op Belgische grond.
- 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(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.
- 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

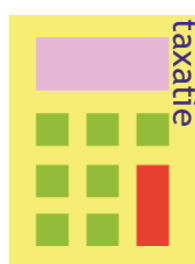
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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