

**Vrijstaand geschakelde woning
met verrassend veel leefruimte
en een heerlijk zonnige tuin!**



**Oranjelaan 2,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuiZ

Vrijstaand-geschakeld wonen in het centrum van Baarle-Nassau:



Welkom thuis aan de Oranjelaan 2 in Baarle-Nassau!

Ben je op zoek naar een woning met verrassend veel leefruimte en een heerlijk zonnige tuin? Dan is deze geschakelde woning precies wat je zoekt.

Op de begane grond heb je een hal, toilet, woonkamer en open keuken. Verder is vanuit de keuken de bijkeuken bereikbaar. Verrassend aan deze woning zijn de werkkamer en de fijne hobby- of speelruimte met in pandige berging en extra toiletruimte op de begane grond. Op de verdieping heb je 3 slaapkamers en de badkamer.

Bouwjaar	: 1972
Perceeloppervlakte	: 369 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Je parkeert je auto op je eigen oprit onder de carport. Via de voordeur stap je de ruime hal binnen die je toegang geeft tot de meterkast en de toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woon- als werkkamer.



De lichte woonkamer van ca. 27 m² staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde maken de ruimte heerlijk licht en de schuifpui geeft direct toegang tot het terras. Ideaal voor warme zomerdagen, al zorgt de airconditioning (2021) er juist voor dat het binnen altijd comfortabel en koel blijft.

Het zitgedeelte ligt enigszins verhoogd en hier is een gashaard. Een heerlijke plek dus om rustig te zitten en te ontspannen. Hier is ook de vaste trap naar de 1^e verdieping.



De achterzijde van de woonkamer is uitermate geschikt voor de eettafel en staat in directe verbinding met de keuken.



De keuken is opgesteld in een praktische hoekvorm, compleet met een gezellige vaste eettafel en onder- en bovenkasten. Je bent hier van alle gemakken voorzien dankzij de 1¼ r.v.s. spoelbak, een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast.



Vanuit de keuken loop je zo de praktische bijkeuken in. Hier vind je de aansluitingen voor je wasmachine en droger, extra bergruimte in een vast keukenblok met r.v.s. aanrechtblad en spoelbak, en een vaste kast met de opstelplaats van de c.v.-combiketel. Via de loopdeur bereik je vervolgens de werkkamer én de zonnige achtertuin.



Werken en hobbyen aan huis

Wat dit huis écht uniek maakt, zijn de multifunctionele ruimtes op de begane grond. De inpandige werkkamer met mooie lichtkoepel is de ideale thuiswerkplek. Je hebt hier een vaste kast én een extra bergruimte. Aan de andere kant van de woning heb je een fijne hobby- of speelruimte met een eigen loopdeur naar de tuin, plus een extra inpandige berging. Dankzij de aanwezigheid van een eigen portaal/entree en een extra toiletruimte (momenteel niet in gebruik) biedt deze kant van de woning bovendien de perfecte optie om gelijkvloers te wonen en te slapen op de begane grond. Of je nu droomt van een praktijk aan huis, een chillruimte voor de kids of een eigen atelier; je kunt het hier helemaal naar je eigen hand zetten!



Via de vaste trap bereik je de overloop met slimme, op maat gemaakte inbouwkasten. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van woning is maar liefst ca. 2.71 x 5.89 m groot en voorzien airconditioning en elektrisch bedienbare rolluiken.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn respectievelijk ca. 3.57 x 2.34 m en ca. 2.94 x 3.42 m groot. De eerstgenoemde slaapkamer heeft een vaste kast en geeft je toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is een heerlijk lichte en nette kamer.



De volledig betegelde badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad (met douchefunctie), een tweede toilet en een strak wastafelmeubel.



Tuin, carport en oprit

De achtertuin heeft een goede bezonning! De verrassende en verzorgde tuin is uitgerust met sierbestrating, fijne terrassen, borders en een gazon.

Door de ligging van de tuin kun je hier 's ochtends al heerlijk wakker wordt met een kop koffie in de zon en de hele dag door genieten van het buitenleven. Dankzij de handige achterom ben je bovendien zo met je fiets op pad.

Aan de voorzijde is de oprit met carport, zodat je de auto op eigen terrein kunt parkeren en in de winter vorstvrij staat. In de directe omgeving is er ook voldoende parkeergelegenheid aanwezig.





De feiten...



- Perceeloppervlakte 369 m²
- Inhoud woonhuis 665 m³
- Woonoppervlakte 179 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 20 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1972.
- 10 zonnepanelen.
- CV combiketel Atag, 2023.
- Comfortabel koelen en verwarmen met 2 Daikin airco's (2021).
- Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas.
- De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- Genieten van de zon in de achtertuin op het zuidoosten (met achterom!).
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- De woning ligt op loopafstand van het centrum van Baarle-Nassau met al haar voorzieningen.
- Uitvalswegen en het openbaar vervoer zijn dichtbij.
- 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 53 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.

- 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.



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



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

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
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.

