

Vrijstaande woning in Baarle-Nassau met vrij uitzicht over weilanden



**Kapelstraat 1A,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuis

Vrijstaand wonen aan de rand van Baarle-Nassau



Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken? Droom je van een vrijstaande woning die je geheel naar eigen smaak kunt moderniseren? Aan de Kapelstraat 1a in Baarle-Nassau vind je een zee aan ruimte en een prachtig vrij uitzicht over de weilanden aan de voorzijde van de woning. Dit is hét project voor de handige koper of de hobbyist die op zoek is naar een woning met mogelijkheden en een jonge, multifunctionele garage.

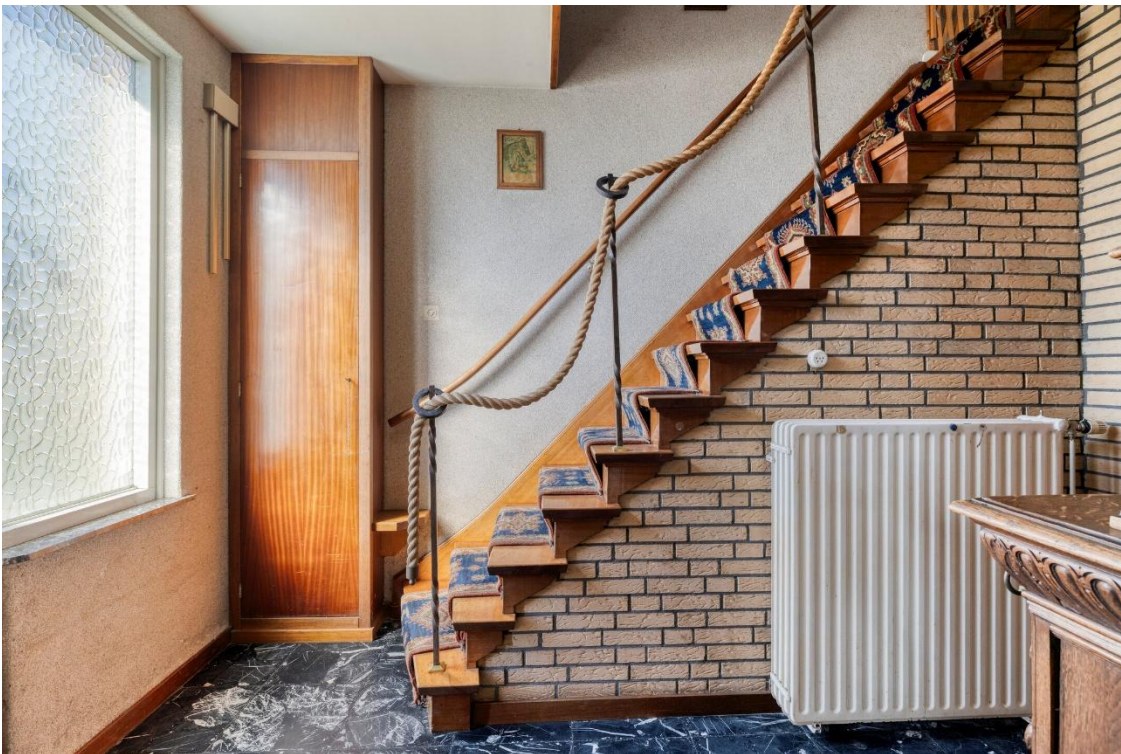
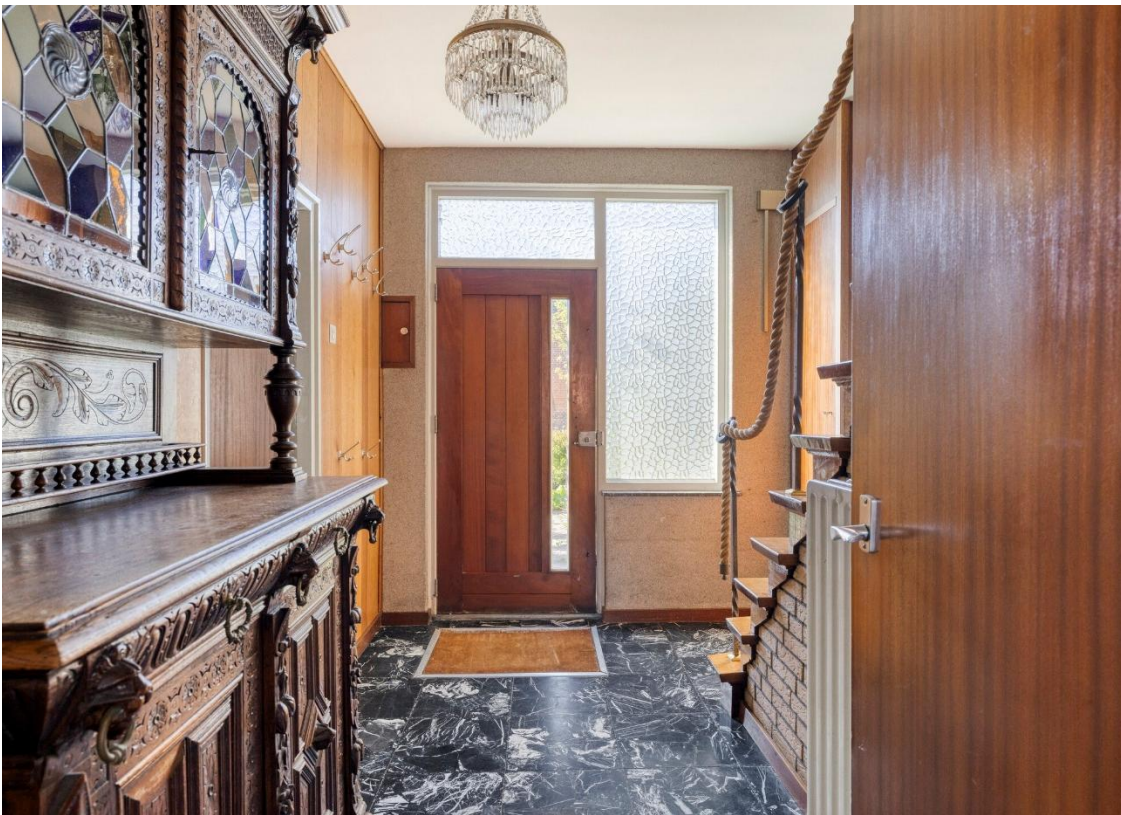
De woning biedt een verrassende hoeveelheid ruimte, verdeeld over een logische indeling. Op de begane grond vind je een lichte L-vormige woonkamer en een dichte keuken met een praktische, verdiepte trapkast. Via het achterportaal zijn de doucheruimte, het toilet en de royale bijkeuken bereikbaar. Vanuit deze bijkeuken heb je bovendien toegang tot de kelder. Een groot pluspunt is de extra hobby- of slaapkamer op de begane grond, waardoor de woning ook uitstekende mogelijkheden biedt voor kantoor aan huis of gelijkvloers wonen.

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een badkamer, terwijl de tweede verdieping via een vaste trap bereikbaar is en volop kansen biedt voor het creëren van extra woonruimte.

Het geheel is gelegen op een royaal perceel van 518 m², compleet met een moderne, in spouw gebouwde garage uit 2017/2018.

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal tref je de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de keuken als de woonkamer.



De woonkamer in L-vorm ligt aan de voorzijde, waar je door de grote raampartijen geniet van een weids en groen uitzicht over de weilanden. De schouw met gaskachel vormt hier een sfeervol middelpunt.



De dichte keuken staat in directe verbinding met de hal en de woonkamer en is voorzien van een praktische, verdiepte trapkast. Vanuit de keuken loop je door naar het portaal. Dit portaal fungeert als centrale spil en biedt toegang tot de toiletruimte, de doucheruimte en de achtertuin. Ook bereik je vanuit hier de royale bijkeuken met de CV-opstelling (Nefit) en de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger. De bijkeuken biedt op zijn beurt weer toegang tot de kelder en de aangrenzende, tuingerichte hobby-/slaapkamer die voorzien is van een vaste kast.



1e verdieping

Op de overloop bevindt zich een trapkast en een wastafel. Op deze verdieping heb je drie slaapkamers, waarbij de kamers aan de achterzijde zijn voorzien van vaste kasten. Vanuit één van deze kamers stap je bovendien zo het platte dak op. De badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en een tweede toilet.



2^e verdieping

Via een afgesloten vaste trap vanuit de badkamer bereik je de tweede verdieping. Deze grote, open ruimte is momenteel in gebruik als bergzolder, maar leent zich uitstekend voor een transformatie naar een of meerdere extra (slaap)kamer(s).

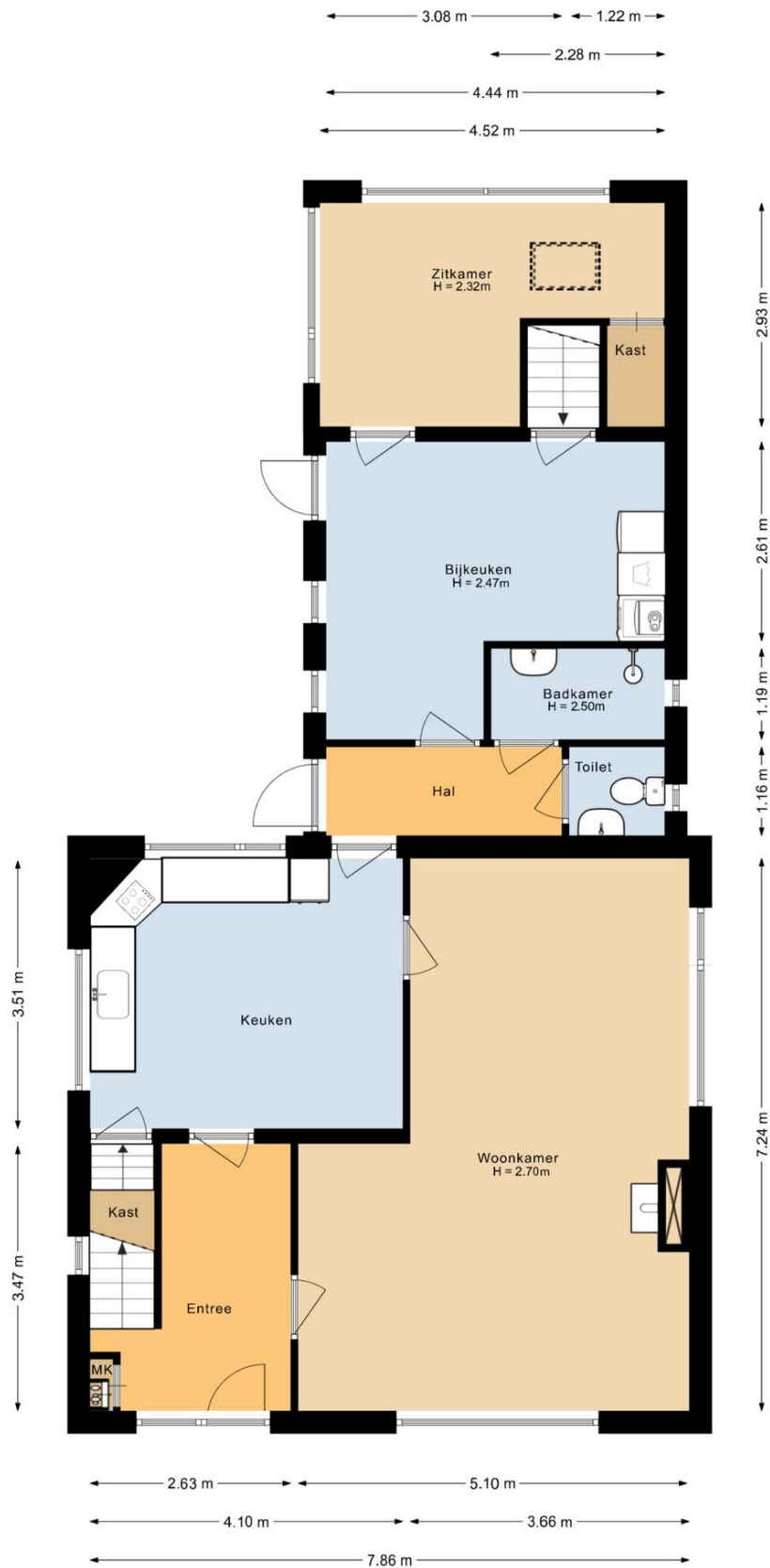


Tuin, garage & oprit

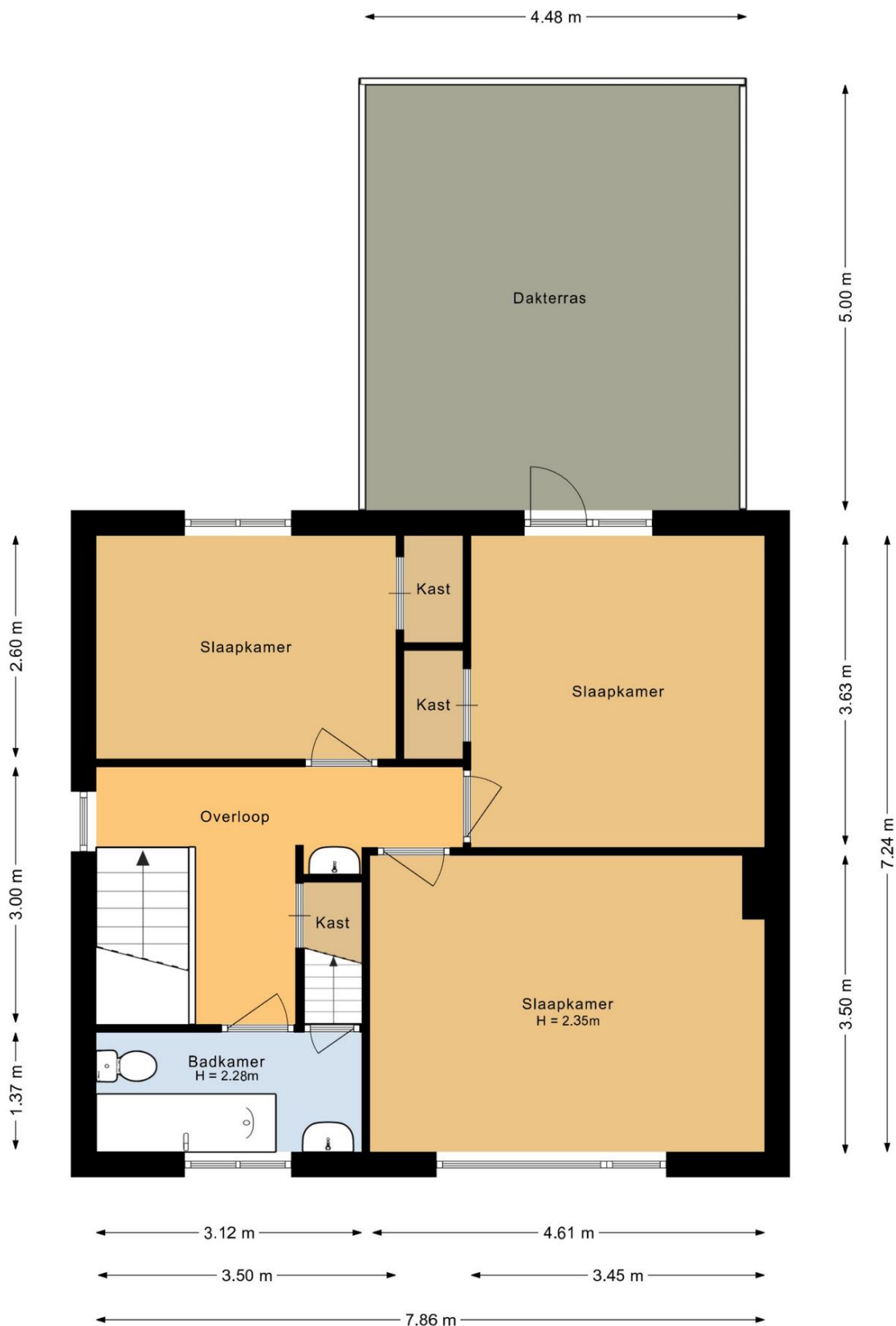
Op het perceel van 518 m² heb je alle vrijheid om een droomtuin aan te leggen, waarbij een eigen bron voor beregening al aanwezig is. Een uniek kenmerk is de ligging: terwijl je aan de voorzijde geniet van weidse weilanden, biedt de achterzijde de mogelijkheid voor een achterom met vlakbij een grote speeltuin. Je woont hier dus heerlijk vrij, terwijl de kinderen veilig kunnen spelen en je te voet binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Baarle-Nassau staat.

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de moderne, vrijstaande garage. Deze garage is in 2017/2018 gebouwd in spouw, heeft een geïsoleerd dak, een elektrische segmentdeur en een bergzolder; een ideale plek voor een hobbyist of zzp'er.

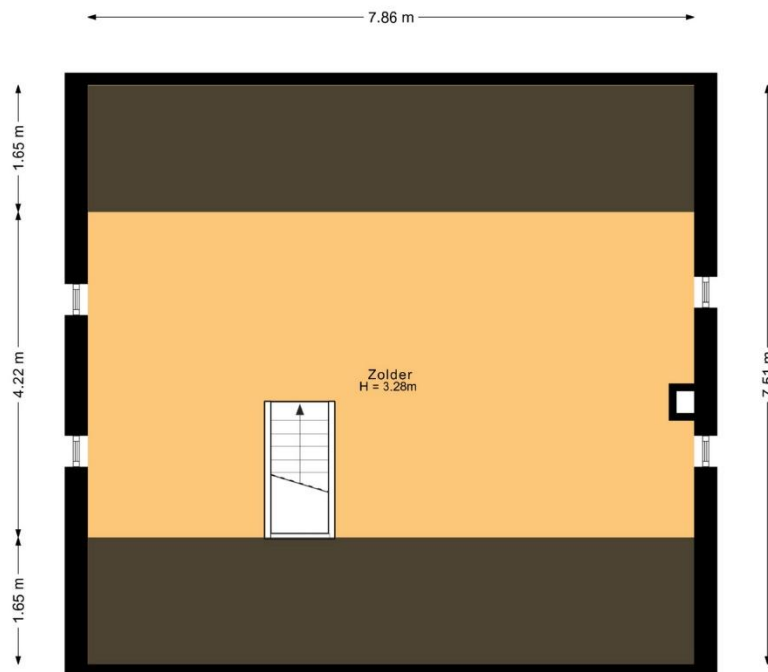




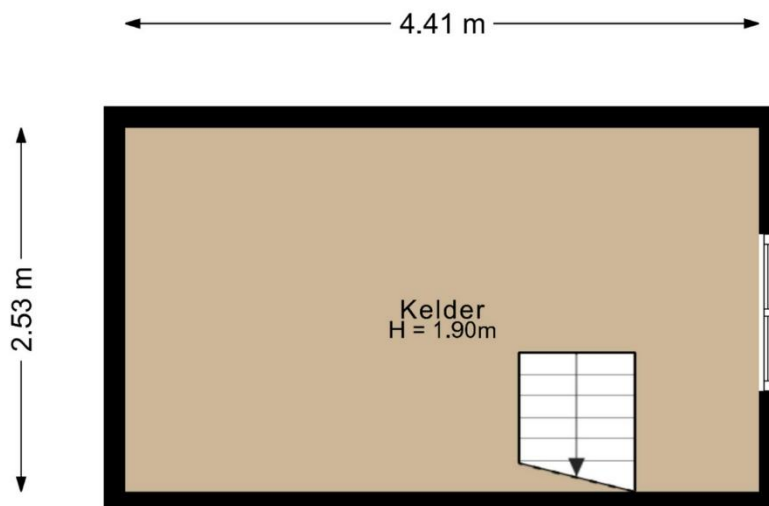
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



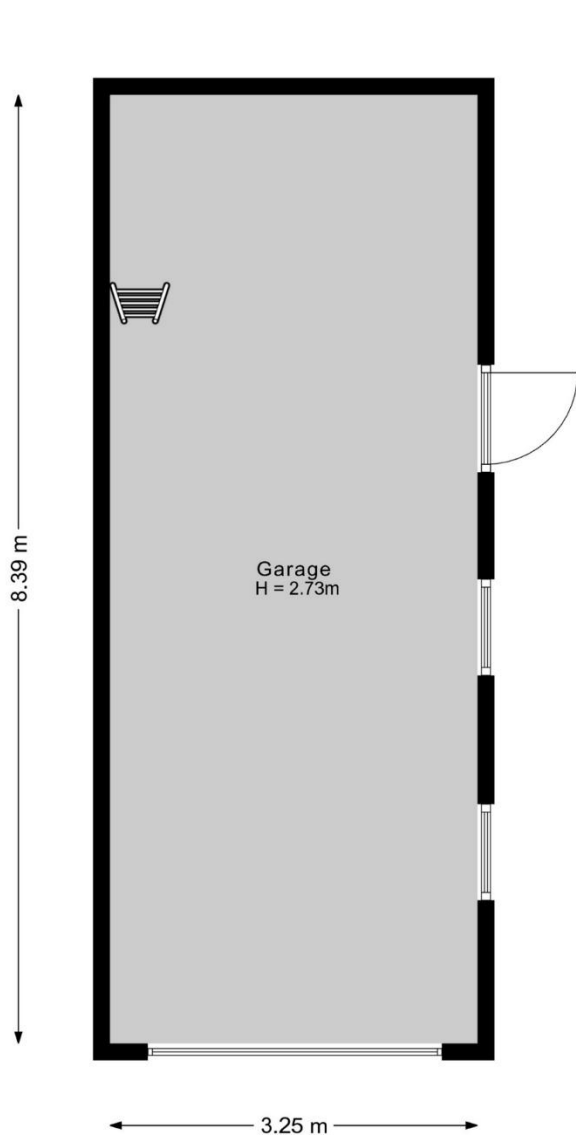
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



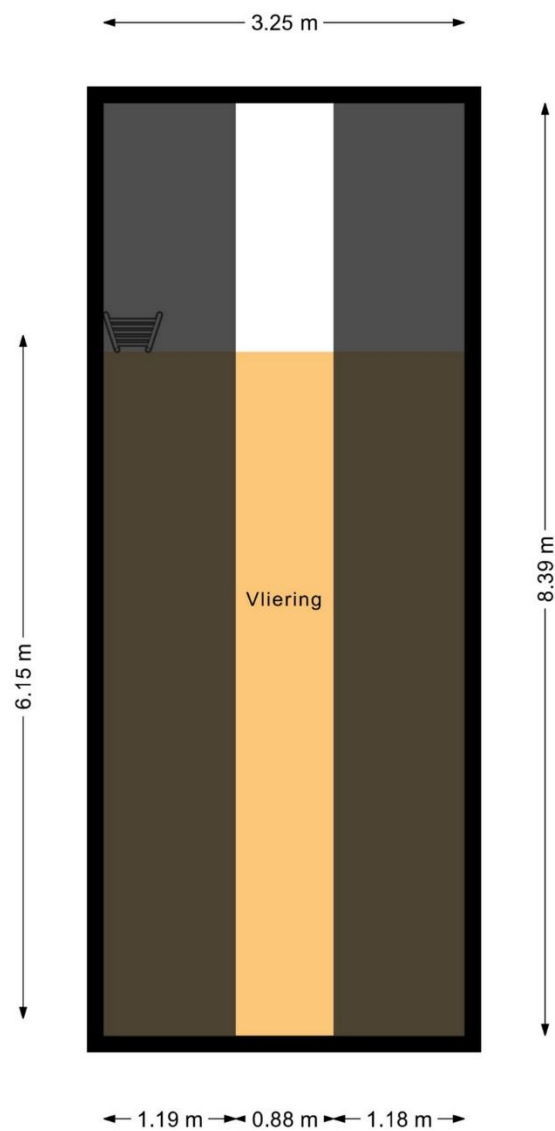
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

De feiten...



- Perceel 518 m²
- Woonoppervlakte 152 m²
- Inhoud woning 822 m³
- Gebouw gebonden buitenruimte 22 m²
- Overig in pandige ruimte 44 m²
- Externe bergruimte 35 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1968.
- De woning dient gerenoveerd te worden.
- De woning is deels voorzien van rolluiken.
- De kozijnen zijn een mix van hout, kunststof en staal met deels enkel en deels dubbel glas.
- De begane grond vloer en de 1^e verdiepingvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingvloer is van hout.
- Verwarming en warm water d.m.v. een c.v.-combiketel.
- Tuin op het noorden.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Scholen, sportvelden en winkels zijn dichtbij.
- Aanvaarding in overleg.
- 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(beschoot), 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 57 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.

- Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper heeft de afgelopen jaren niet zelf in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.
- 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 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!

** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

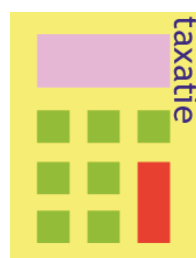
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.