

**Verrassend grote hoekwoning
met een grote zonnige tuin aan
de bosrand!**



**Gorpeind 5,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuiZ

Ruim wonen in bosrijke omgeving in Baarle-Nassau:



Bij deze woning zie je aan de voorzijde werkelijk niet wat zich daar achter afspeelt. Wat bedoelen wij hiermee? Een absoluut niet standaard indeling, ruim, licht, speels ingedeeld én een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Op de 1^e verdieping heb je nog twee slaapkamers en een extra badkamer en wasruimte. Op de 2^e verdieping vind je de vierde slaapkamer. In de tuin kun je genieten van optimale rust en privacy. Wij waren positief verrast en zijn ervan overtuigd dat jij dat ook zult zijn!

Bouwjaar	: 1951
Perceeloppervlakte	: 1392 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

De entree aan de voorzijde van de woning geeft je toegang tot de hal. In de hal heb je een praktische vaste kast (voormalige toiletruimte), de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), de kelder en de trapopgang naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal stap je de woonkamer in.



De ruime, uitgebouwde woonkamer is voorzien van een lichtstraat en biedt middels een dubbele schuifpui toegang tot de veranda. De woonkamer staat in semi-open verbinding met de leefkeuken aan de achterzijde van de woning en biedt middels een loopdeur toegang tot de slaapkamer op de begane grond.



De leefkeuken is een fijne, centrale plek in het huis. De keuken heeft een rechte keukenopstelling met voldoende kastruimte, een r.v.s. spoelbak, een keramisch werkblad en diverse inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, een vlakscherm afzuigkap, een vaatwasmachine, een close-in boiler (10 liter) en een koelkast. Daarnaast is de keuken voorzien van een werkeiland met een bar en een kast met hierin de oven en een combi magnetron. Door de grote raampartijen, de schuifpui en de loopdeur in de keuken heb je veel en prettig tuincontact en kun je naar de veranda.



Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met een handige garderobenis, vaste kastenwand en een extra keukenblok (voorzien van diverse onder- en bovenkasten, een spoelbak, koelkast en wasmachineaansluiting). Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de moderne toiletruimte met wandcloset en fontein én de carport.



De slaapkamer op de begane grond is ca. 4.57 x 3.55 m groot en voorzien van een inloopkast. Vanuit deze slaapkamer kun je naar de badkamer.



De betegelde badkamer is voorzien van een duo ligbad met thermostaatkraan, een ruime douche met thermostaatkraan, een wastafel, een wandcloset en een designradiator. Naast een raam dat open kan in de badkamer zorgt de lichtkoepel voor extra lichtinval.



De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de wasruimte.

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 2.68 x 3.86 m groot en voorzien van een vaste kast. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 3.59 x 3.86 m groot en eveneens voorzien van een vaste kast.

De betegelde badkamer is voorzien van een douche met thermostaatkraan, een wastafel, een wandcloset en een vaste kast.

De praktische wasruimte is voorzien van de aansluitingen voor zowel een droger als een wasmachine.



Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Je hebt hier een voorzolder met een Velux dakraam. Vanaf de voorzolder kun je naar de c.v.-ruimte met hierin de opstelplaats van de c.v.-ketel (Atag, ca. 2024) en de boiler (Atag, ca. 2024). Daarnaast bereik je vanaf de voorzolder de 4^e slaapkamer.

Deze 4^e slaapkamer is ca. 3.48 x 3.85 m groot en voorzien van een dakkapel en een vaste kast. De dakkapel zorgt voor extra leefruimte én lichtinval.

Op deze verdieping vind je achter de knieschotten extra bergruimte.



Tuin, carport en oprit

Deze verrassende achtertuin is gelegen op het zuidoosten en maar liefst 58 meter diep! Er is een fijne veranda met een open haard, een gazon en diverse borders en bomen. Je kunt hier optimaal genieten van de rust en de privacy, er zijn namelijk geen achterburen. Door de tuinverlichting kun je ook 's avonds genieten van de tuin. Achter in de tuin staat een houten berging (ca. 47 m²) voorzien van een geïsoleerd dak en elektra. Ideaal voor hobbyisten of extra opslag. Daarnaast bevindt zich achterin de tuin nog een gezellig houten tuinhuis met overkapping. De tuin is gemakkelijk toegankelijk via de houten poort aan de zijkant van de woning. De oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's op eigen terrein. Onder de carport staan de auto's droog en nagenoeg vorstvrij.





De feiten...



- Perceeloppervlakte 1.392 m²
- Inhoud woonhuis 858 m³
- Woonoppervlakte 188 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 55 m²
- Externe bergruimte 51 m²

& de kenmerken

- Gelegen op een unieke, groene locatie.
- Bouwjaar ca. 1951 en in de loop der jaren volledig gerenoveerd en uitgebouwd.
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- Houten kozijnen.
- Dubbel glas, grotendeels HR++ (m.u.v. het raam boven de voordeur, dat is enkel glas).
- De begane grond vloer is van beton.
- De verdiepingvloeren zijn van hout.
- C.v.-ketel & boiler (Atag, ca. 2024).
- De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer, m.u.v. de inloopkast.
- De inloopkast is voorzien van vloerbedekking.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de hal).
- De slaapkamers op de 1^e en 2^e verdieping zijn voorzien van een PVC vloer.
- Tuin op het zuidoosten.
- Carport en een oprit voor meerdere auto's.
- Scholen, sportvelden en winkels zijn op fietsafstand gelegen.
- 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

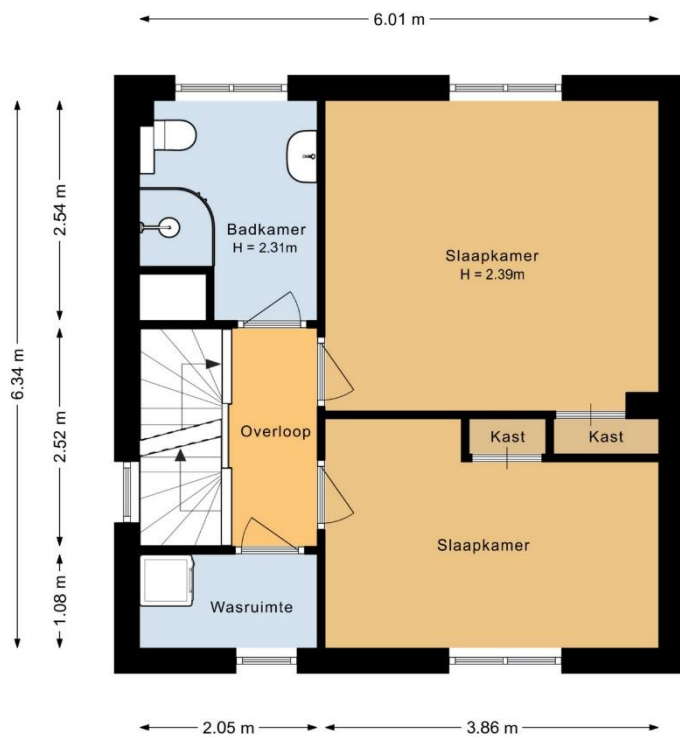
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 53 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

- Meetinstructie NEN2580

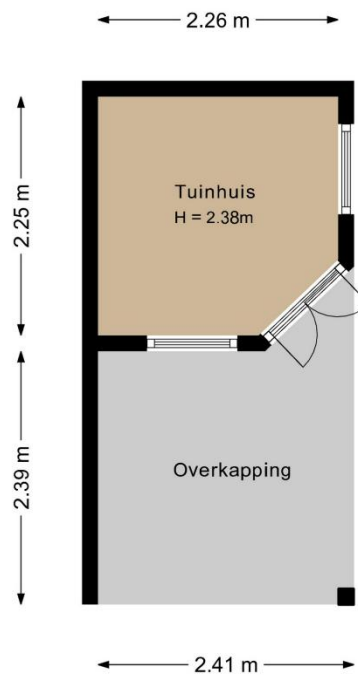
Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten 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.



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

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.

