

**Uitgebouwde 2-onder-1-  
kapwoning gelegen in het  
centrum van Baarle-Nassau.**



**Irenestraat 9,  
Baarle-Nassau**



**Voor altijd thuiZ**

## Woning met multifunctionele aanbouw, ideaal voor beroep aan huis:



Ben je op zoek naar een woning met mogelijkheden? Deze uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning aan de Irenestraat 9 biedt je deze ruimte en flexibiliteit.

Met een lichte woonkamer, een semi-open keuken en vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen is dit een ideaal gezinshuis. Wat dit object echt bijzonder maakt, is de multifunctionele aanbouw op de begane grond. Of je nu droomt van een kantoor aan huis, een praktijkruimte of levensbestendig wonen met een slaap- en badkamer op de begane grond: hier kan het allemaal!

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kun je contact opnemen met ons kantoor. Wij helpen je graag verder.

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Bouwjaar</b>           | : 1969                 |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 260 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aanvaarding</b>        | : In onderling overleg |

## Begane grond

Via de entree aan de voorzijde stap je de woning binnen in de hal. Deze is praktisch ingericht met een garderobe, een betegelde toiletruimte (voorzien van closet en fonteintje), de meterkast en een handige vaste schoenenkast. Vanuit hier heb je toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer.



De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De sfeervolle natuurstenen schouw met gashaard vormt een warm middelpunt voor gezellige avonden op de bank. In de zomer schuif je de pui aan de achterzijde open, waardoor je de tuin echt bij je woonruimte betrekt.



De keuken staat in semi-open verbinding met de woonkamer en heeft een rechte opstelling. Je vindt hier een 4-pits elektrische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en een combi-oven/magnetron. Voor je extra voorraad en keukenspullen is er een ideale, verdiepte trapkast aanwezig.

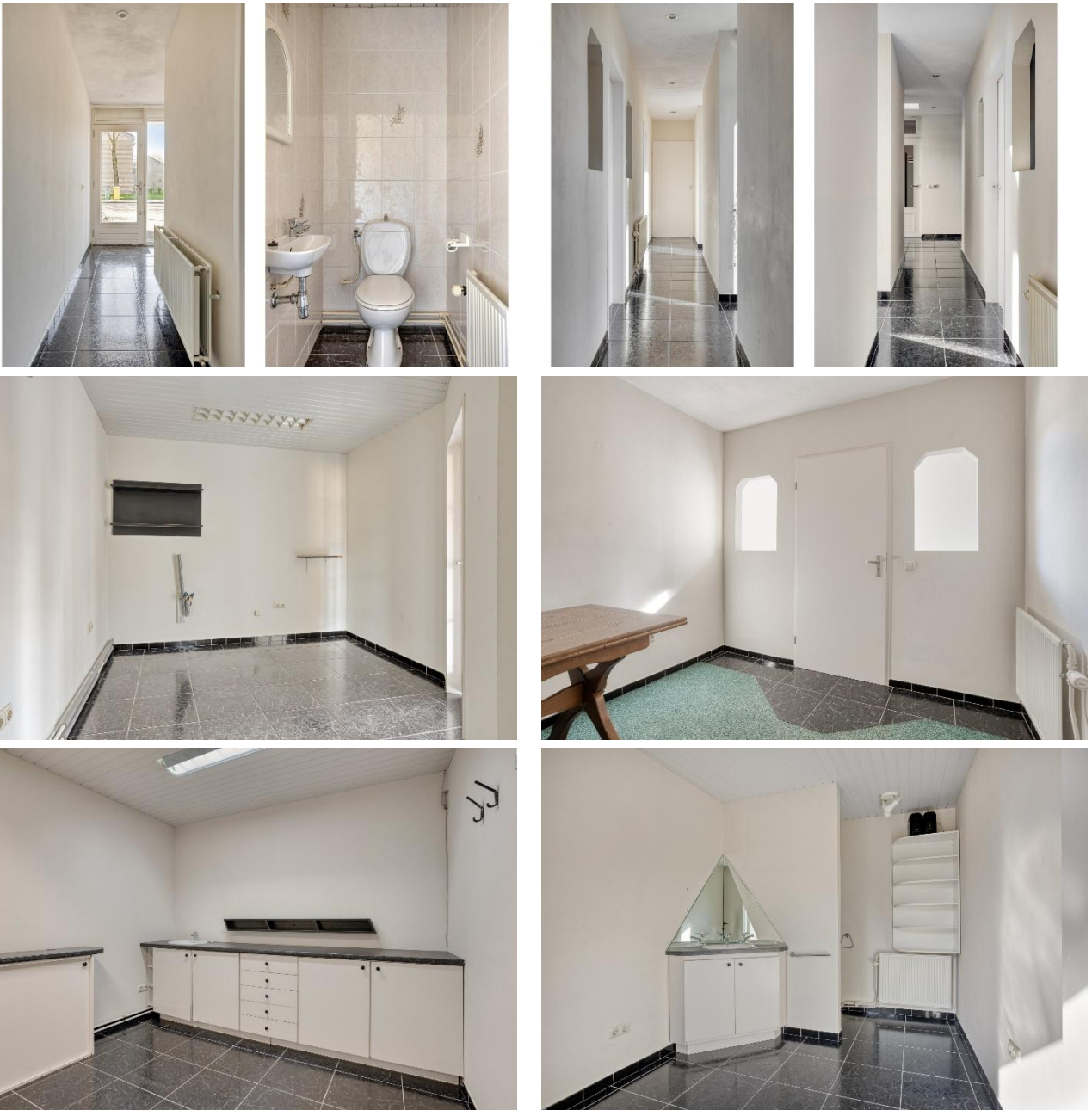


## De multifunctionele aanbouw

Vanuit de keuken bereik je de indrukwekkende aanbouw. Via een licht portaal met speelse raampartijen heb je toegang tot zowel de eigen oprit als de achtertuin. Deze vleugel is perfect ingericht voor diverse doeleinden en beschikt over:

- Een tweede toiletruimte en een aparte bijkeuken/wasruimte.
- Drie extra kamers, waarvan de achterste kamer is ingericht met een douche en wastafelmeubel.

Een tweede kamer is eveneens voorzien van vaste kasten en een wastafel.



## 1<sup>e</sup> verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen afgewerkt met een nette laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één direct toegang geeft tot het platte dak.



De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, een wandcloset, een designradiator en een dubbel wastafelmeubel.



## 2<sup>e</sup> verdieping

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelplaats voor de C.V.-ketel en veel bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is verrassend ruim door de aanwezigheid van een dakkapel, wat zorgt voor extra leefruimte en een fijne lichtinval. Ook hier is gebruikgemaakt van de ruimte door praktische bergschotten te plaatsen.



## Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de slimme indeling met twee verschillende terrassen kun je gedurende de dag altijd wel een plekje in de zon of de schaduw opzoeken. Of je nu uitgebreid wilt tafelen of met een boek in de zon wilt zitten; de ruimte is er.

De tuin is momenteel functioneel ingericht met een gazon en is verder relatief sober qua beplanting. Dit maakt de buitenruimte heerlijk onderhoudsvriendelijk, maar biedt je ook de kans om hier je eigen groene paradijs van te maken. Met een paar borders of wat sfeervolle potten creëer je hier in een handomdraai je eigen stijl.

Aan de voorzijde van de woning hoef je nooit naar een parkeerplek te zoeken; je beschikt namelijk over een eigen oprit met plek voor je auto direct bij de deur.



## De feiten...



- Perceeloppervlakte 186 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 440 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 124 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 9 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

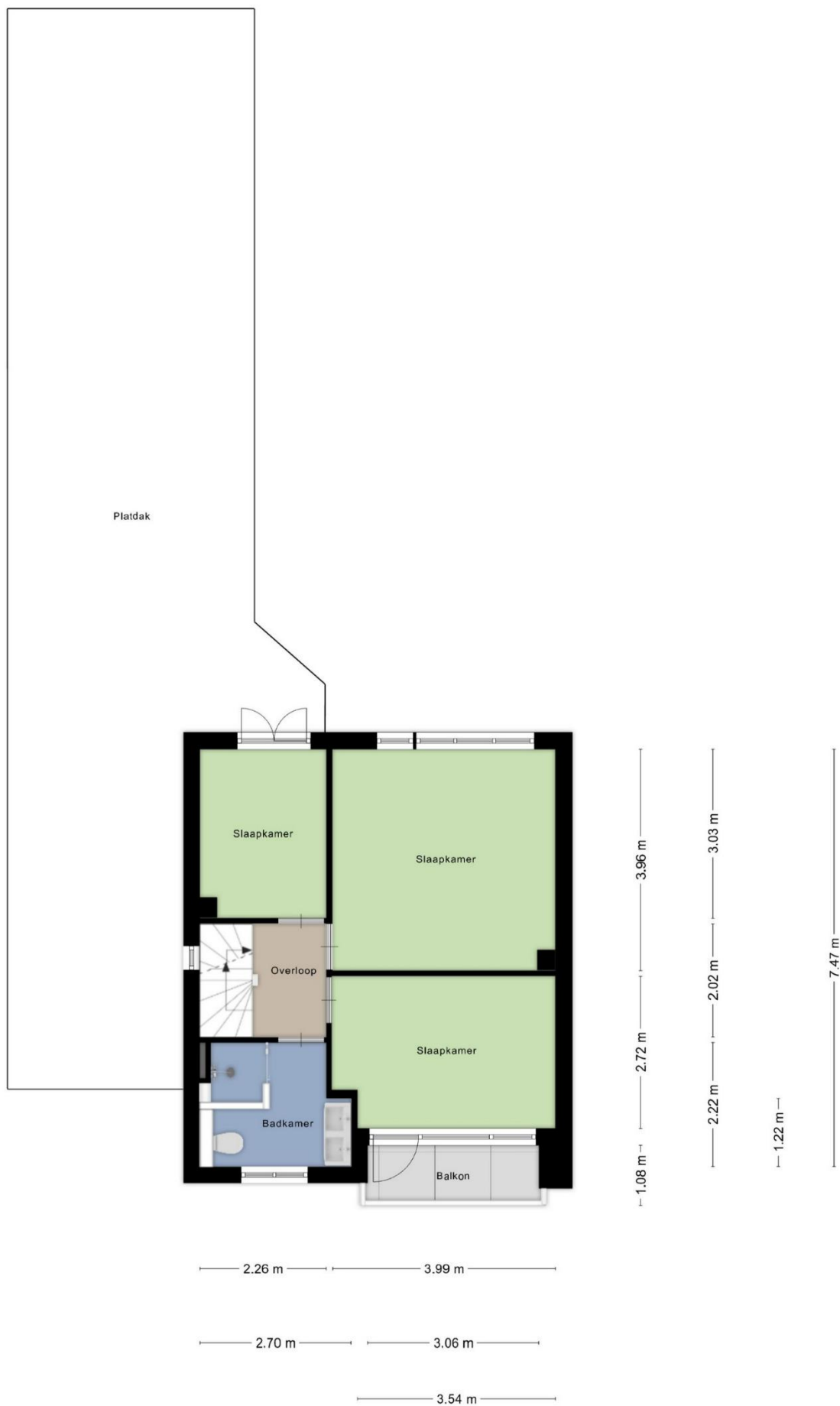
### Kenmerken

- Bouwjaar 1969.
- Energielabel C.
- De woning is deels voorzien van houten kozijnen en deels van kunststof kozijnen.
- De woning is voorzien van dubbel glas, deels HR++.
- De begane grond vloer en de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer is van beton.
- De 2<sup>e</sup> verdiepingvloer is van hout.
- De woning is deels voorzien van (elektrische) rolluiken.
- C.v.-combiketel (Atag, 2009)
- Tuin op het noordwesten.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Kindvriendelijke buurt.
- Scholen, sportvelden en winkels zijn dichtbij.
- Aanvaarding in overleg.

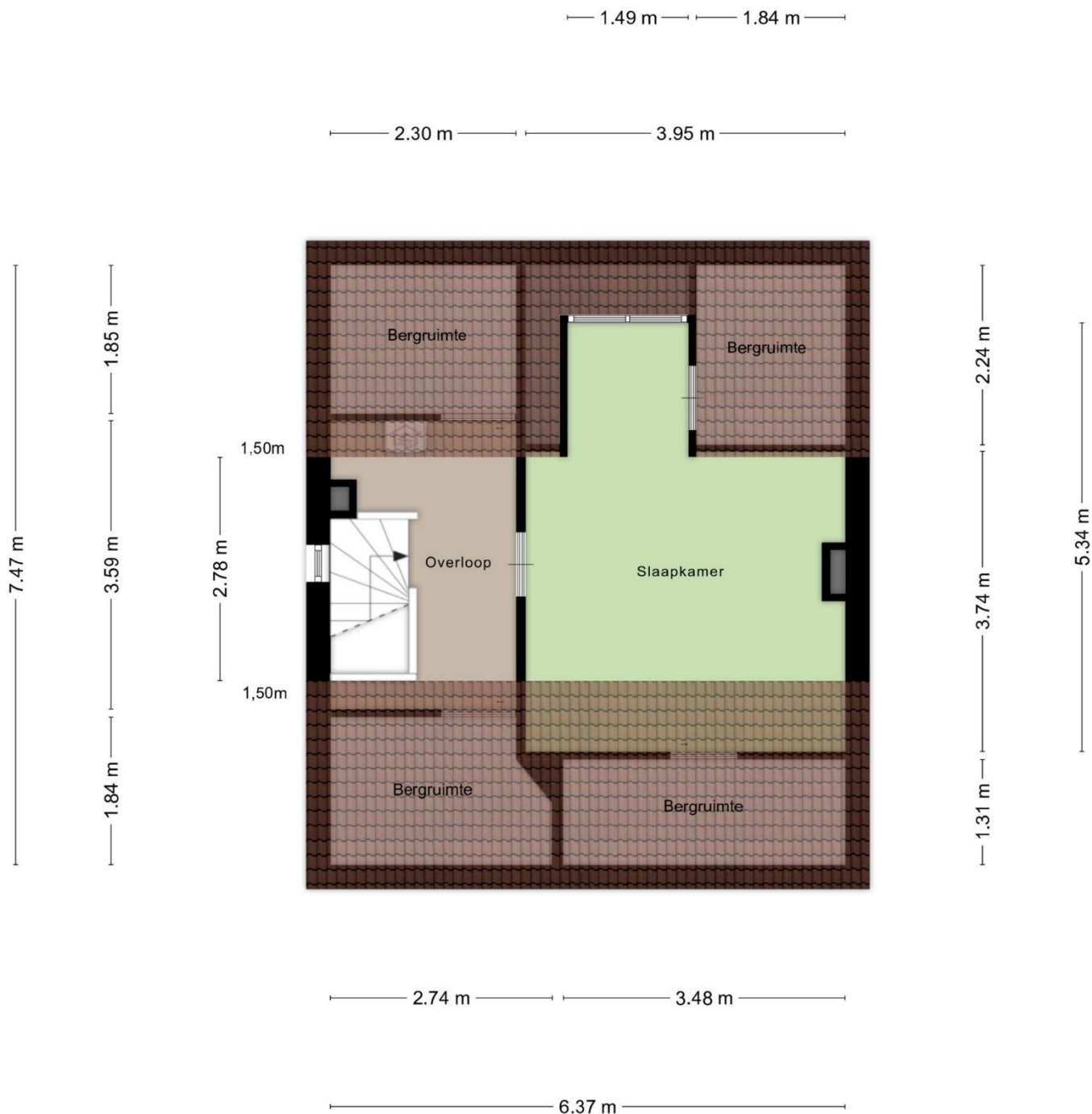
### Verkoopvoorwaarden

- 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.
- Verkoper heeft niet in het registergoed gewoond  
Verkoper heeft het registergoed de afgelopen jaren niet zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.
- 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 55 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.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*

