

**Royale tussenwoning met
in pandige garage en een ruime
berging gelegen in het centrum
van Baarle-Nassau!**



**Zandakker 12,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuiZ



Ruime gezinswoning met vier slaapkamers, inpandige garage en diepe achtertuin

Op een rustige en groene locatie aan een gezellig hofje in Baarle-Nassau staat deze ruime tussenwoning met maar liefst 129 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een inpandige garage. De woning ligt in een kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Baarle-Nassau.

De woning beschikt op de begane grond over een ruime woonkamer met open keuken, een inpandige garage en een praktische hal met toilet. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een voorzolder en een vierde slaapkamer met dakkapel bevinden.

Ook buiten biedt de woning volop ruimte. De diepe achtertuin beschikt over een groot terras, gazon, borders en volwassen groen. Achter in de tuin staat bovendien een ruime stenen berging met overkapping, die zowel vanuit de tuin als via de achterom bereikbaar is.

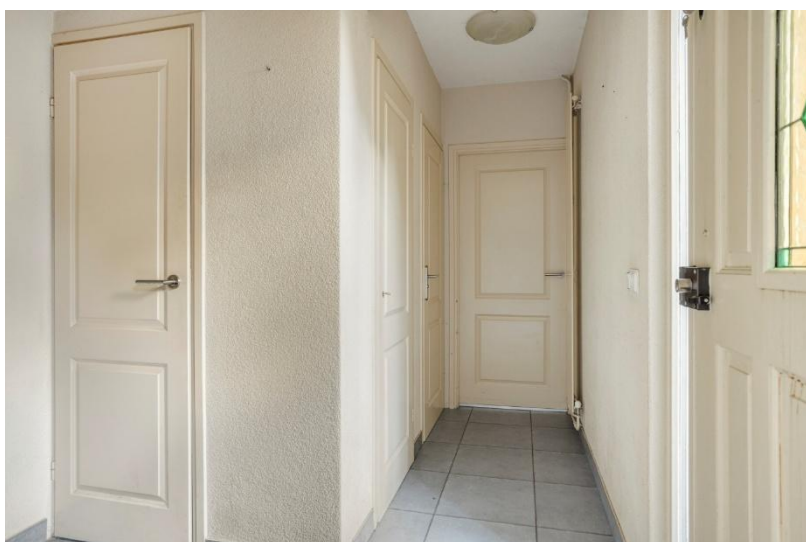
De inpandige, verwarmde garage met elektrische sectionaaldeur is een bijzonder praktisch extraatje. Naast het stallen van een auto biedt deze ruimte ook mogelijkheden voor opslag, hobby of andere gebruiksdoeleinden.

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met vier slaapkamers, een garage en een fijne tuin op een rustige, groene locatie? Dan is Zandakker 12 zeker een woning om te komen bekijken!

Bouwjaar	: 1978
Perceeloppervlakte	: 219 m ²
Inhoud woonhuis	: Ca. 521 m ³
Woonoppervlakte	: Ca. 129 m ²
Overige inpandige ruimte	: Ca. 18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: Ca. 1 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 27 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal. Hier bevinden zich de meterkast (2 aardlekschakelaars en 8 lichtgroepen), een praktische inbouwkast en de geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer met open keuken als de inpandige garage bereikbaar.



Woonkamer

De ruime woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft samen met de open keuken een oppervlakte van circa 55 m². De massief eikenhouten vloer en de schouw met gashaard geven de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling.

Aan de achterzijde zorgen twee dubbele tuindeuren voor een directe verbinding met de achtertuin. Hierdoor haal je op mooie dagen de tuin als het ware bij de woonkamer. De vaste trap naar de eerste verdieping bevindt zich eveneens in de woonkamer.



Open keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in een praktische U-opstelling. De keuken beschikt over volop kastruimte en lades en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat met oven, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. In het plafond zijn inbouwspots aangebracht.



Inpandige garage

Een groot pluspunt van deze woning is de inpandige garage aan de voorzijde. De garage beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, een loopdeur naar buiten en een directe verbinding met de hal.

De garage is verwarmd en voorzien van elektra. Daarnaast bevinden zich hier een uitstortgootsteen met koudwateraansluiting en de aansluiting voor de wasmachine. Een praktische ruimte die niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook volop mogelijkheden biedt voor opslag, hobby of klussen.



1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De vloeren zijn voorzien van laminaat met uitzondering van de badkamer.

De hoofdslaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 2.28 x 4.48 m groot en kijkt uit over de achtertuin. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en is ca. 2.28 x 2.93 m groot. De derde slaapkamer, aan de achterzijde gelegen en is ca. 2.68 x 3.39 m groot.



De badkamer is ca. 1.92 x 2.68 groot. Deze is voorzien van een inloepdouche met glazen wand, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. De wanden zijn volledig betegeld.



2^e verdieping

Vanuit de overloop op de 1^e verdieping ga je met een vaste trap naar de 2^e verdieping. Je komt dan op de voorzolder waar onder andere de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit) is. In de knieschotten is er extra opbergruimte. De vloer is voorzien van laminaat.

De vierde slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 12,4 m² en is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Hierdoor is sprake van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De aanwezige knieschotten op de voorzolder bieden daarnaast extra bergruimte.

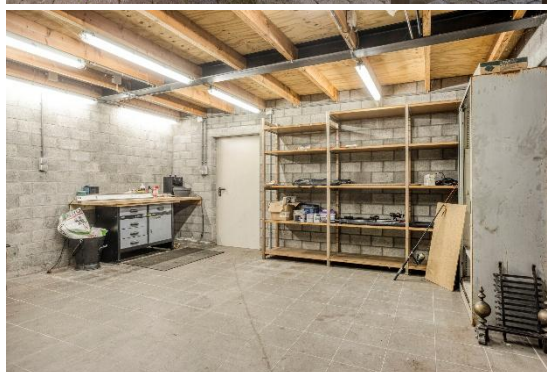


Tuin en berging

Aan de voorzijde ligt de woning direct aan het groene hofje. Een volwassen boom in de openbare ruimte draagt bij aan de groene en rustige uitstraling van de straat. De voortuin is grotendeels bestraat en biedt een praktische toegang tot de woning en de garage.

De diepe achtertuin is ingericht met een combinatie van bestrating, gazon en borders. Volwassen bomen zorgen voor een groene uitstraling en een prettige sfeer. Er is een buitenkraan en buitenverlichting aanwezig.

Achter in de tuin staat een ruime stenen berging met spouwmuren van circa 5,07 x 5,20 meter. De berging is voorzien van elektra en beschikt over een overkapping. Zowel vanuit de tuin als via de achterom is de berging bereikbaar. Een ideale ruimte voor fietsen, tuinspullen, gereedschap en andere zaken die je graag uit het zicht wilt opbergen.



De feiten...



- Perceeloppervlakte 219 m²
- Inhoud woonhuis 521 m³
- Woonoppervlakte 129 m²
- Overige inpandige ruimte 18 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 1 m²
- Externe bergruimte 27 m²

& de kenmerken

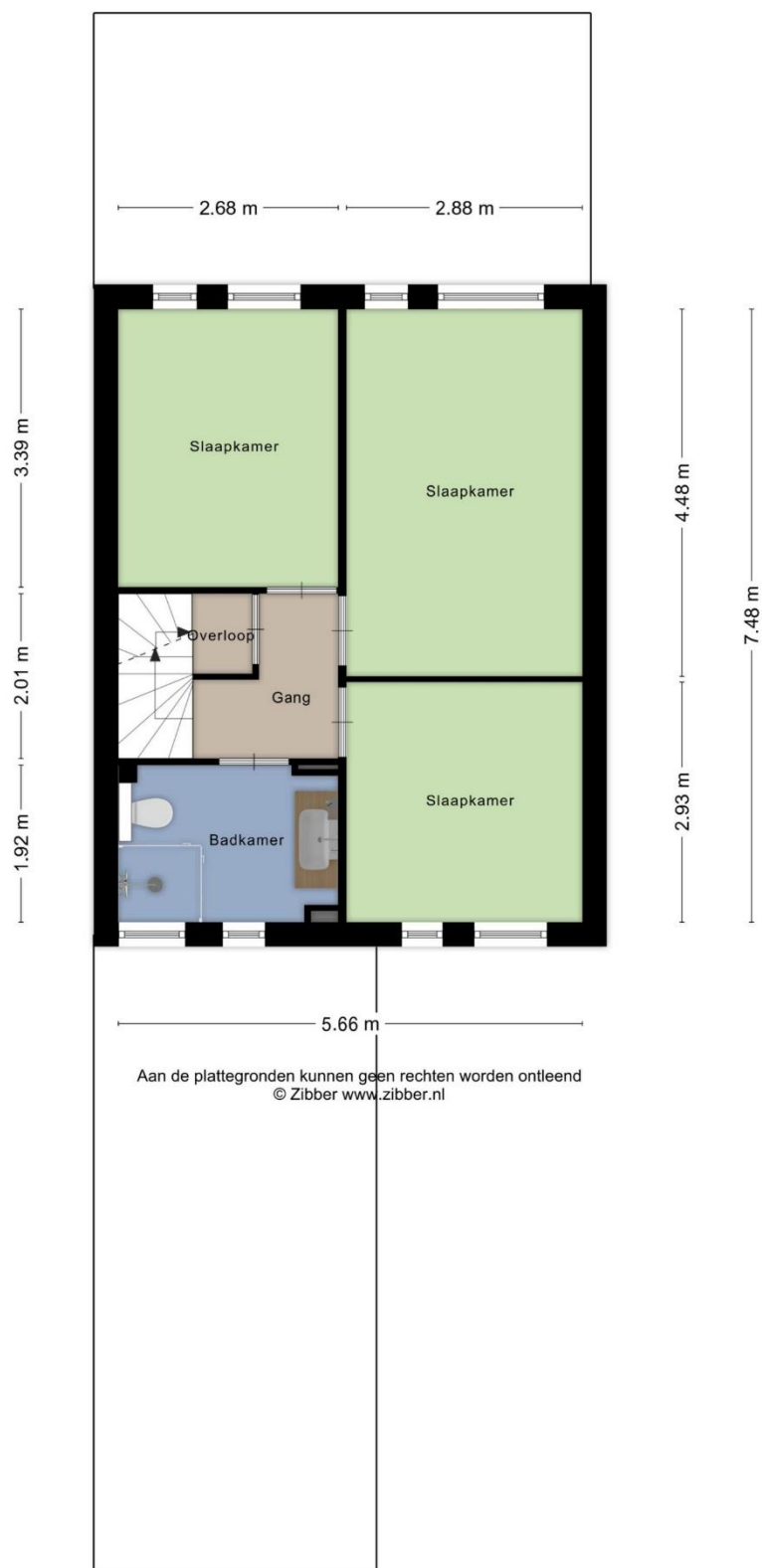
- Bouwjaar 1978.
- Houten kozijnen.
- Beneden dubbelglas.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.V.-combiketel Ferroli +/- 2010.
- Energielabel C.
- Aansluiting glasvezelnet.
- Garage.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- Gelegen dicht bij een groen plantsoen met onder andere speeltoestellen.
- 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.

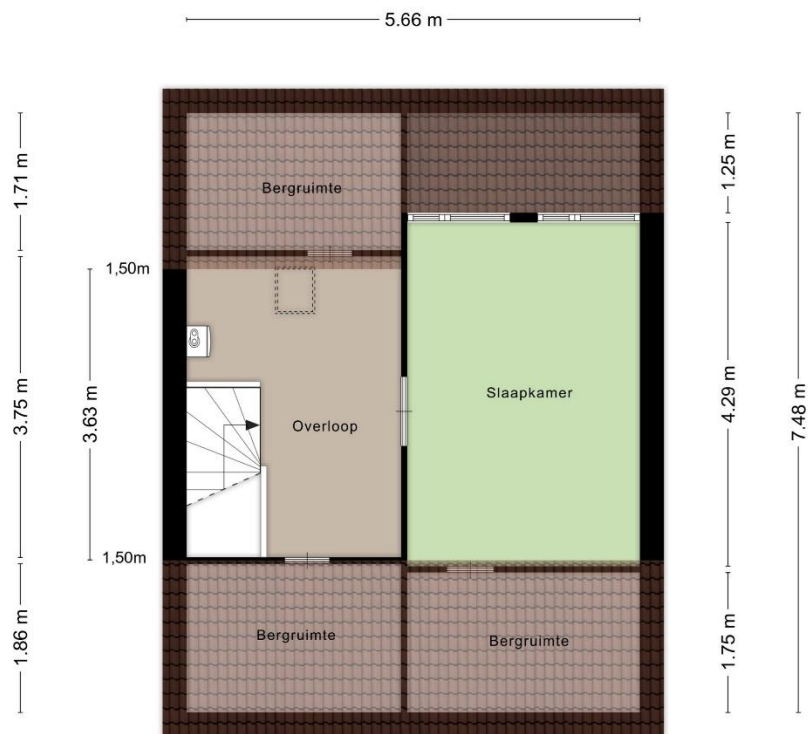
Verkoopvoorwaarden

- 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(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 47 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.
- Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper heeft niet 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.



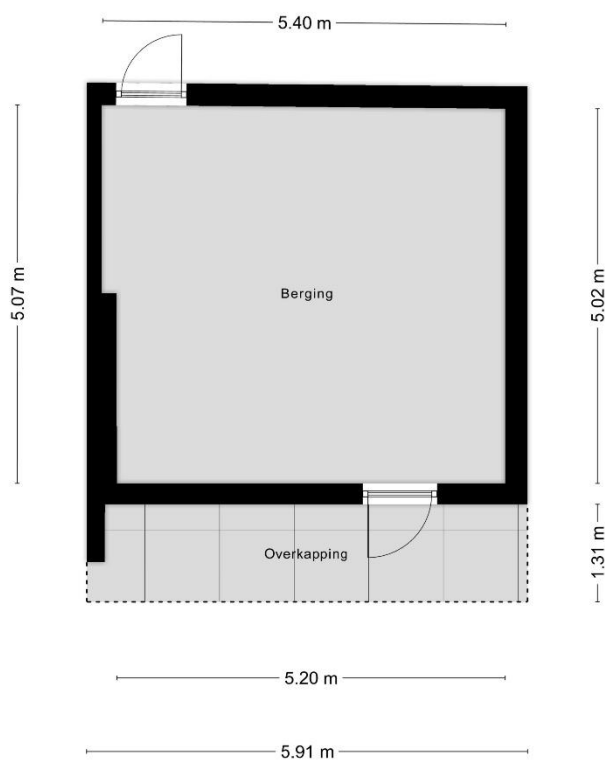
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





2.68 m 2.90 m

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.

