

Charmante woning centraal
gelegen in de dorpskern van
Baarle-Nassau



Burgemeester van Gilsestraat 1,
Baarle-Nassau



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ

Rustig gelegen in een doodlopende straat:



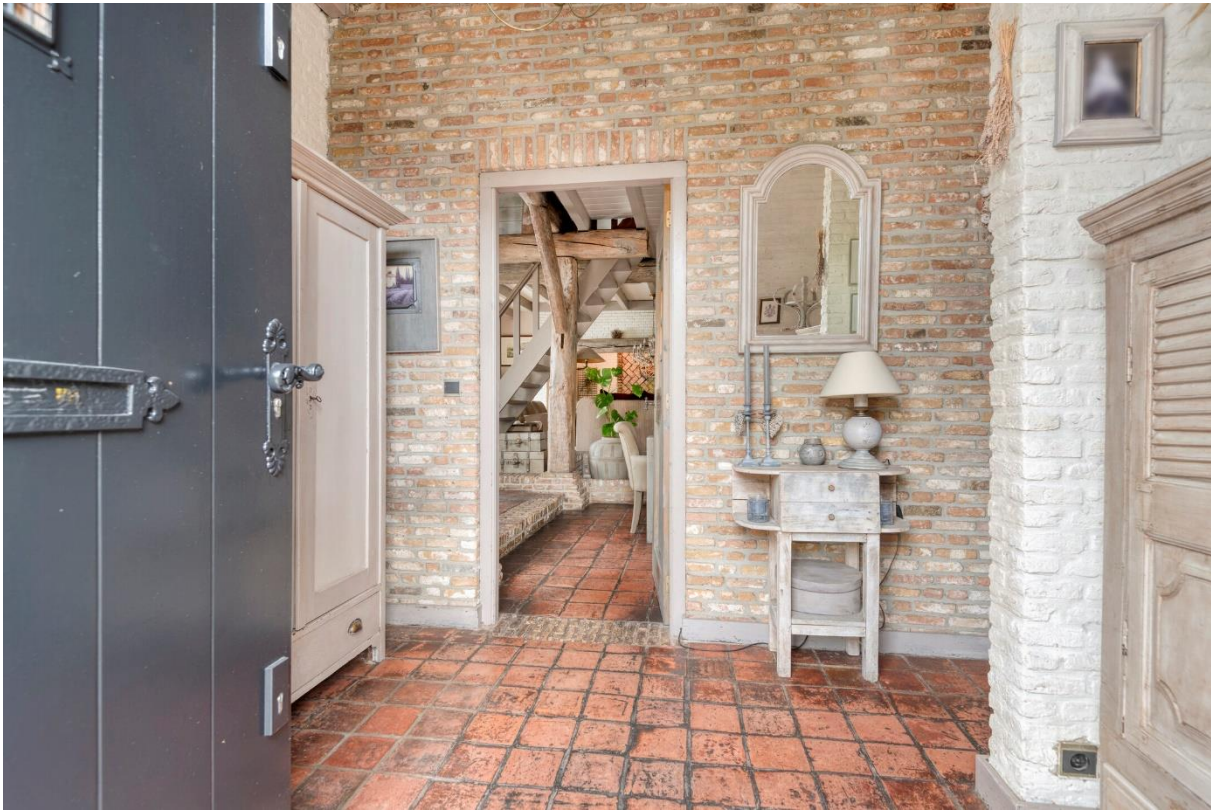
Aan een rustige, doodlopende straat midden in het centrum van Baarle-Nassau ligt deze charmante geschakelde woning met garage. De Burgemeester van Gilsestraat is een rustige 30-km-zone, zoals het gehele centrum van Baarle-Nassau, waar nauwelijks verkeer komt, ideaal voor wie prettig en rustig wil wonen.

De woning biedt een ruime, sfeervolle woonkamer met tuinkamer/serre, een lichte keuken en drie slaapkamers op de eerste verdieping. De zonnige tuin op het zuidwesten is fraai aangelegd, biedt volop privacy en beschikt over een overkapping, berging en vrijstaande garage.

Sfeer, karakter en gezelligheid komen hier samen. Ben jij op zoek naar een warme gezinswoning met garage op een geliefde locatie? Dan is dit huis zeker iets voor jou!

Begane grond – hal / entree

Nadat je je auto voor de garage hebt geparkeerd ga je naar de voordeur. Je komt in de hal waar onder ander het toilet is. In de hal is ook de meterkast welke voorzien is van 8 lichtgroepen en 2 aardlekschakelaars. De rode antieke tegels als het balken plafond geven de woning een warme sfeer. Deze elementen zien we ook verder in de woning.





Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer met een oppervlak van ca. 80 m². De eikenbalken dragen hier ook zeker bij aan de gezelligheid van de woonkamer. Naast een antieke tegels zijn delen van de vloer voorzien van eikenhoutenplanken. Ook het niveauverschil deelt de grote woonkamer op in verschillende zitjes. De schouw is een eyecatcher in deze ruimte. Een heerlijke plek om samen rond het openvuur of houtkachel te zitten. In de woonkamer is de vaste trap naar de vide op de 1^e verdieping.





Achter de woonkamer is de serre/tuinkamer gelegen. Een heerlijke plek om te zitten met uitzicht op de fraaie achtertuin. De grote raampartijen maakt de tuin onderdeel van het woongenot in de woning. De eikenhoutenvloer is vanuit de woonkamer doorgetrokken naar deze ruimte.



De keuken is bereikbaar vanuit de woonkamer. De keuken is voorzien van een L-opstelling en naast het ruime hardstenen werkblad zijn er voldoende boven- en onderkasten en lades. Verder is de keuken voorzien van koelkast, 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, ingebouwde vaatwasser (recent vervangen) en een combi oven/magnetron. Vanuit het zijraam heb je zicht op de oprit. Via de achterdeur ga je naar de achtertuin.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de woonkamer kom je op de vide op de 1^e verdieping. Vanuit hier zijn de drie slaapkamers als ook de badkamer te bereiken. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Het is een ruime kamer met een dakkapel. In de knieschotten zijn opbergkasten aanwezig. Vanuit deze slaapkamer kun je rechtstreeks naar de badkamer aan de achterzijde van de woning. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de 2^e slaapkamer. Ook dit is een ruime kamer met inbouwkasten in de knieschotten. In het plafond is het luik wat toegang geeft tot de zolder. De 3^e slaapkamer is aan de achterkant van de woning gelegen. Ook hier is er bergruimte in de knieschotten. Vanuit de dakkapel heb je een fraai zicht op de achtertuin.



De badkamer is te bereiken vanuit zowel slaapkamer I als via de vide. Het is een grote ruimte welke voorzien is van een ligbad, douche, wastafelmeubel met spiegel, een toilet en een bidet. (De kranen van het bidet en het ligbad functioneren momenteel niet) De wanden zijn volledig betegeld als ook de vloer. In het knieschot is er ook bergruimte. Vanuit de badkamer heb je via de dakkapel een fraai uitzicht op de achtertuin.



Tuin, berging, overkapping & garage

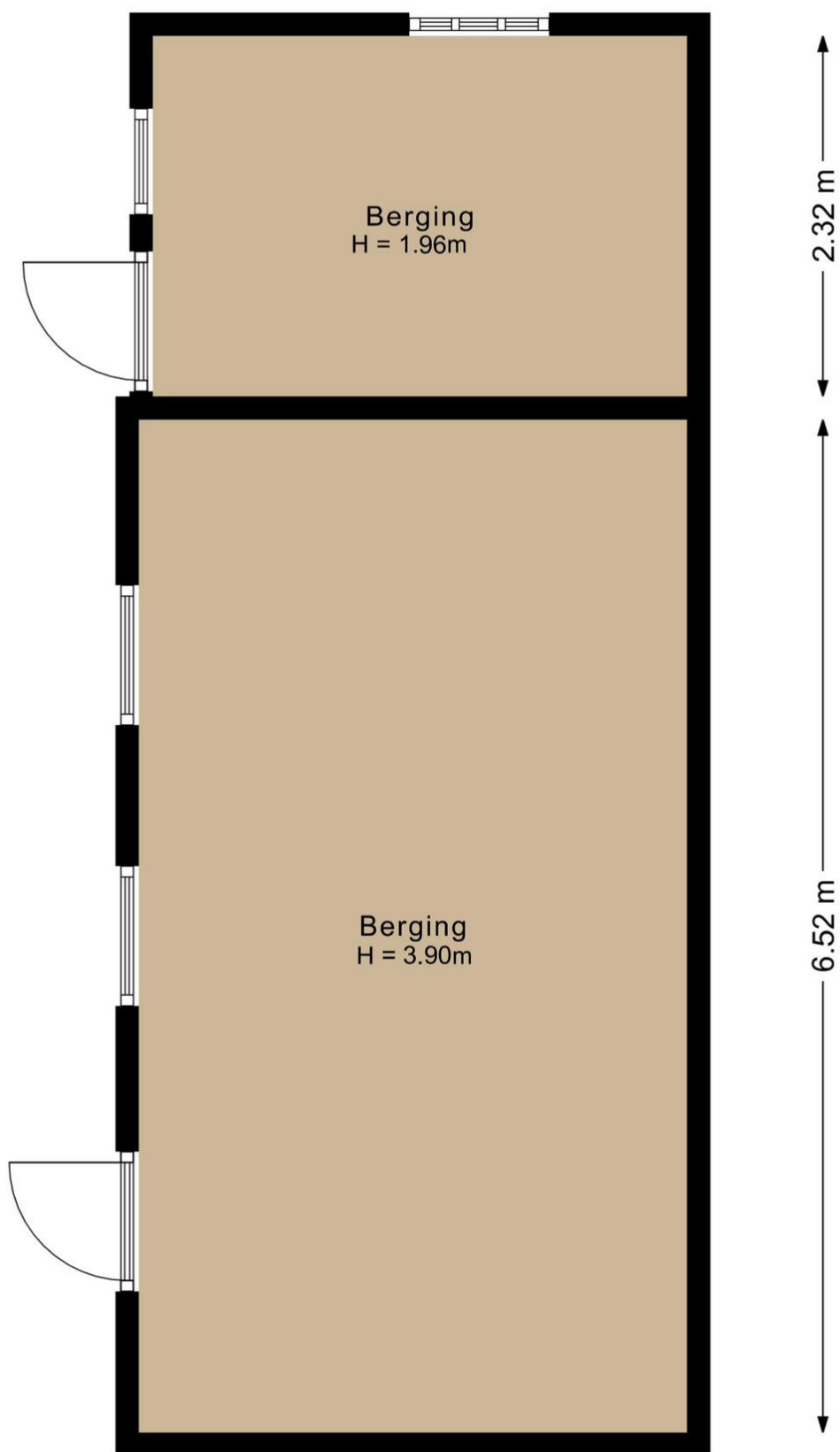
Aan de Burgemeester van Gilsestraat is de oprit welke bestraat is met zogenaamde kinderkoppen. Vanuit de oprit is de voordeur, de poort naar de achtertuin als ook de dubbele garagedeuren bereikbaar. (de garagedeur is van binnenuit dichtgemaakt maar kan weer opengemaakt worden) Er is een vrijstaande garage met een afmeting van ca. 3.53 x 6.52 m. Deze is opgetrokken uit zogenaamde ijsselsteentjes net zoals de woning. De wand langs de Burgemeester van Gilsestraat is gepotdekseld. De garage is voorzien van elektra en water. Achter de garage is een houten berging van ca. 2.32 x 3.44 m.

De tuin is voorzien van sierbestrating en diverse terrassen. De volwassen hagen en planten sluiten goed aan bij de sfeer van de woning. De tuin is op het zuidwesten gelegen en biedt veel privacy. De tuin is volledig afgezet, dus veilig voor huisdieren en kinderen. Achter in de tuin staat er een overkapping met een afmeting van 2.68 x 8.65 m. Een heerlijke plek om met vrienden en/of familie te genieten van het mooie uitzicht op de tuin.









De feiten...



- Perceeloppervlakte 420 m²
- Inhoud woonhuis ca. 688 m³
- Woonoppervlakte ca. 176 m²
- Externe bergruimte ca. 32 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1985.
- Woning met veel sfeer en karakter.
- Woning gebouwd met zogenaamde IJsselsteentjes.
- Ruime woonkamer
- Houten kozijnen.
- De woning is keurig onderhouden.
- C.V.-combiketel Ferroli 2016.
- Energielabel C.
- Aansluiting glasvezelnet.
- Garage, berging, overkapping.
- Ruime tuin op het zuidenwesten met veel privacy.
- 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 39 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.

Wonen in Baarle-Nassau

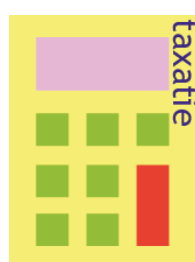
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten, 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.