

Een keurig nette geschakelde 2-
onder-1 kapwoning in een
kindvriendelijke straat



Christinastraat 5
Baarle-Nassau



Voor altijd thuis

In een kindvriendelijk straat, dichtbij alle voorzieningen



Aan de Christinastraat 5 in Baarle-Nassau, gelegen in een rustige woonwijk met veel groen, staat deze nette geschakelde 2-onder-1 kapwoning. Beneden is een hal, toilet, woonkamer en open keuken, een garage welke gebruikt wordt als bijkeuken en een carport. Op de 1^e verdieping zijn twee slaapkamers als ook de badkamer. Oorspronkelijk waren er vier slaapkamers maar deze zijn nu samengevoegd tot twee slaapkamers.

Ben jij op zoek naar een leuke woning waar je snel in kunt op een geliefde locatie? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal die je toegang geeft tot de meterkast (hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 9 lichtgroepen), de betegelde toiletruimte en de woonkamer.

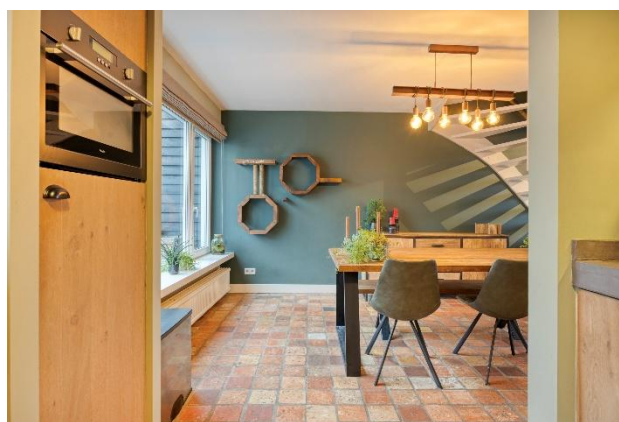


De woonkamer is ca. 35 m² groot en staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde van de woning. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde maakt de woonkamer heerlijk licht. Het zitgedeelte ligt enigszins verhoogd en hier is een houtkachel. Een heerlijke plek dus om rustig te zitten en te ontspannen. De vloer is voorzien van massief eikenvloerdelen. Hier is ook de vaste trap naar de 1^e verdieping.

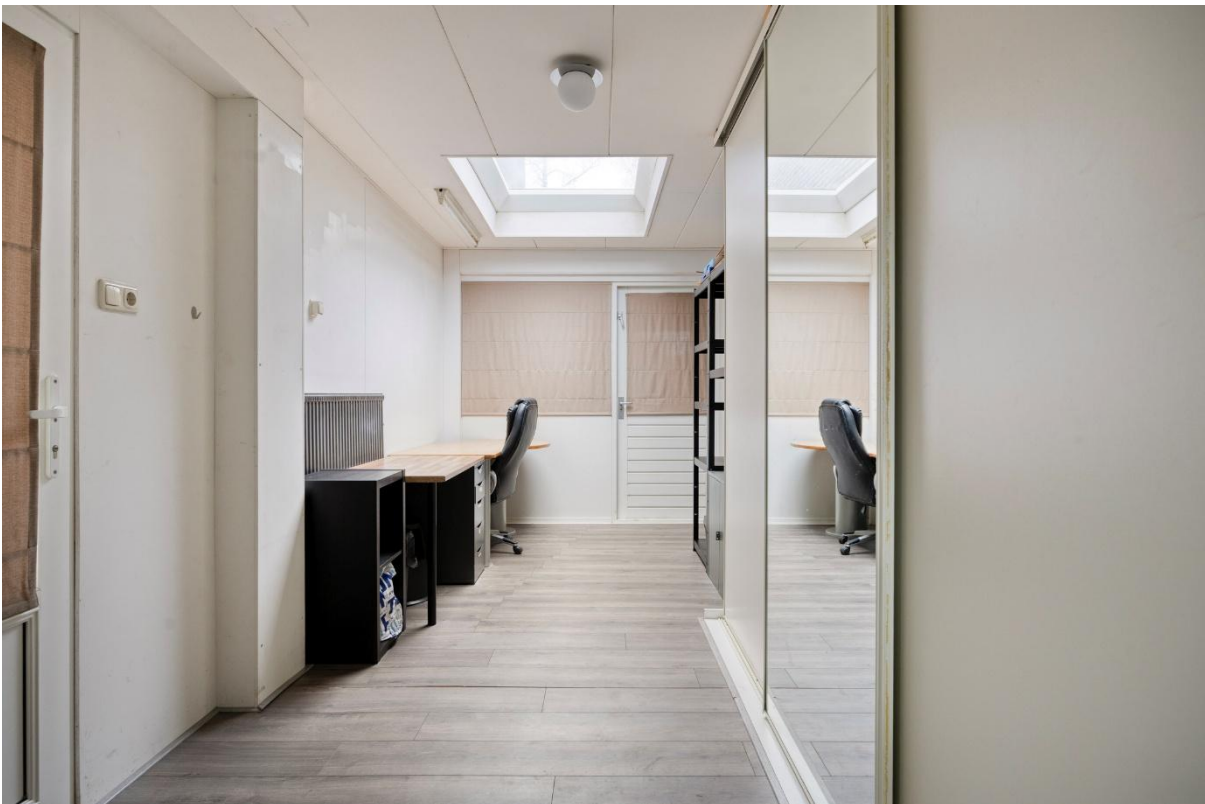


De achterzijde van de woonkamer is uitermate geschikt voor de eettafel en staat in directe verbinding met de keuken. De vloer is voorzien van rode tegels (ca. 20x20 cm). De muren zijn, net als de rest van de woonkamer, afgewerkt met glad stucwerk.

De open keuken aan de achterzijde van de woning staat direct in verbinding met de woonkamer en heeft een hoekopstelling. Het ruime kunststof werkblad, met een betonlook, is voorzien van een spoelbak en een 4-pits inductiekookplaat. Hierboven is een afzuigkap gemonteerd. Verder is de keuken voorzien van een koelkast, vaatwasser en een oven/magnetron. De keuken is voorzien van voldoende kasten en lades.



De voormalige garage, welke nu gebruikt wordt als bijkeuken, heeft een raampartij met een loopdeur aan de voorzijde, welke uitkomt op de oprit. Via het terras is de garage/bijkeuken ook bereikbaar. De vloer is voorzien van laminaat. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is er een vaste kast. Hier is ook de opstelling van de CV-ketel (Valiant EcoTec Plus 25/32 CW4 2017). Achter de garage/bijkeuken is nog een kleine berging, welke vanuit de tuin bereikbaar is.



1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot twee (waren er vier) slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 2.70 x 5.82 m groot. Dit waren oorspronkelijk twee slaapkamers en is op eenvoudige wijze terug te brengen in de originele staat. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.57 x 5.70 m groot, inclusief de inloopkast. Deze heeft aan de voorzijde een groot balkon met balkondeur. Tussen de slaapkamer en de inloopkast is een houten schuifdeur. Ook deze kamer is weer eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers, zodat er dan totaal vier slaapkamers zijn. De vloeren zijn voorzien van laminaat en de wanden zijn voorzien van glad stucwerk.





De badkamer is ca. 2.20 x 2.25 m groot. Deze is voorzien van een ligbad met hierin een douche, een wandcloset, een wastafel met spiegel en een designradiator.





Tuin, carport en oprit

Vanuit de tuin is de bijkeuken/garage bereikbaar als ook de berging welke uitermate geschikt is voor het opbergen van het tuingereedschap. Achter de woning is over de gehele breedte een terras aangelegd met een glazen overkapping. Hier is een openhaard, zodat het ook op de wat frissere avonden hier heerlijk zitten is. De achtergevel is gepotdekseld wat de tuin extra sfeervol maakt. Ook de met cement gestucte muren dragen bij tot de hedendaagse sfeer. Verder is de tuin voorzien sierbestrating, groenborders en gras. De tuin is ook bereikbaar via de brandgang aan de achterzijde van de woning.

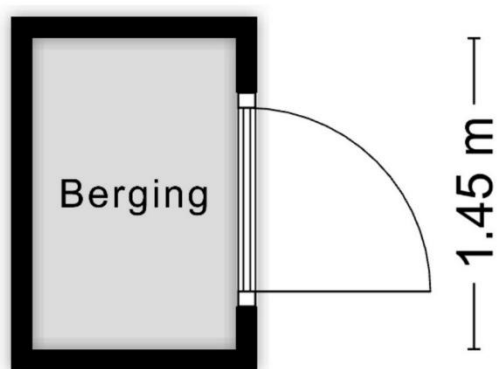


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

± 0.95 m ±



De feiten...



- Perceeloppervlakte 143 m²
- Inhoud woning 448 m³
- Woonoppervlakte ca. 121 m²
- Overig inpandig ca. 2 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 45 m²
- Externe bergruimte ca. 1 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1972.
- De kozijnen zijn van kunststof met dubbelglas HR++.
- De begane grondvloer en de 1^e verdiepingvloer zijn van beton.
- Spouwmuur zijn geïsoleerd.
- Energielabel C.
- CV combiketel Vailiant 2017,
- Aansluiting glasvezelnet.
- De woning heeft een hedendaagse uitstraling.
- Sfeervolle tuin met leuke zitjes.
- 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(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.

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!

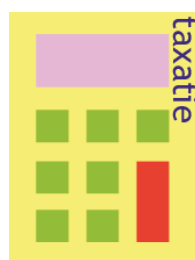


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.