

**Nette onderhouden recreatie
woning met 2 slaapkamers, een
garage en een tuinhuis op een
perceel van 803m².**



**Schaluinen I IB-298,
Kamperfoelielaan 3,
Baarle-Nassau**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Gelegen op een royaal perceel:



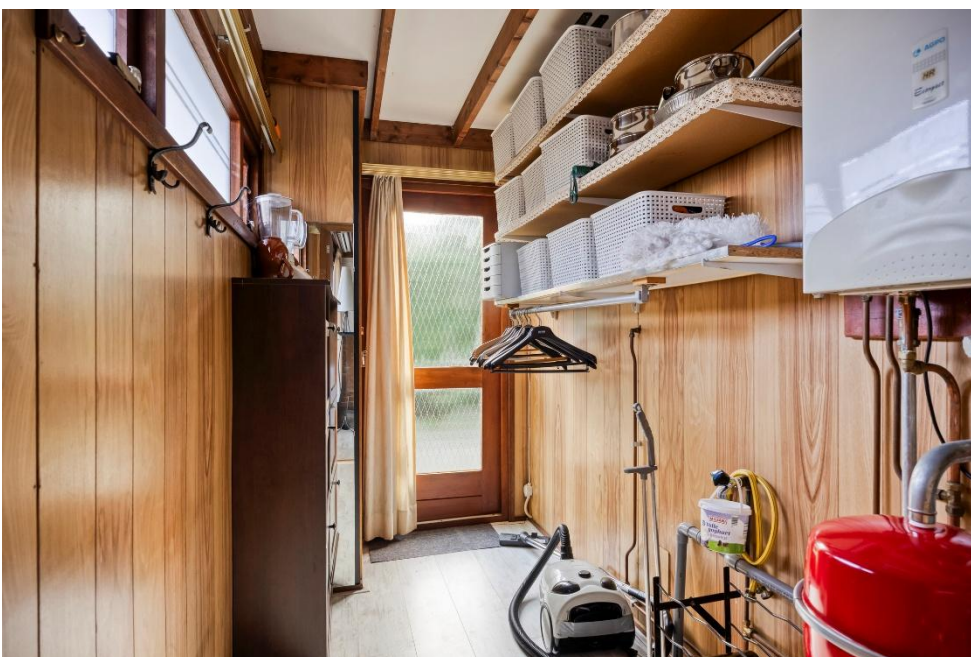
Welkom op Bungalowpark L'air Pur, waar rust, natuur en comfort samenkomen. Op een royaal perceel van maar liefst 803 m² aan de Kamperfoelielaan 3 vind je deze nette onderhouden recreatiewoning met twee slaapkamers, een garage en een tuinhuisje, gelegen op een rustige plek op het park. Het gezellige centrum van Baarle-Nassau is op korte afstand met diverse winkels, restaurants en alle benodigde voorzieningen.

Indeling

Zodra je de auto op je eigen oprit hebt geparkeerd ga je via de poort naar de achtertuin. Via de achterdeur kom je in de serre / tuinkamer. Deze kamer is voorzien van veel ramen, wat het een prettige lichte ruimte maakt met veel contact met de achtertuin. Er is een dubbele schuifpui met hor welke geopend kan worden naar het terras. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming.



Vanuit de woonkamer is de berging bereikbaar. Deze is aan de voorzijde langs de oprit gelegen. Hier is onder andere de meterkast. Deze heeft zes lichtgroepen (4 automaten en 4 zogenaamde stoppen). In deze ruimte is ook de opstelplaats van de CV-ketel (2002). In de berging is er ook een buitendeur naar de oprit.



De woonkamer is centraal in de woning gelegen en is bereikbaar vanuit de serre / tuinkamer. Een sfeervolle ruimte met grote raampartijen, wat de kamer heerlijk licht maakt. Er is een schoorsteen met een houtkachel voor extra sfeer en warmte.



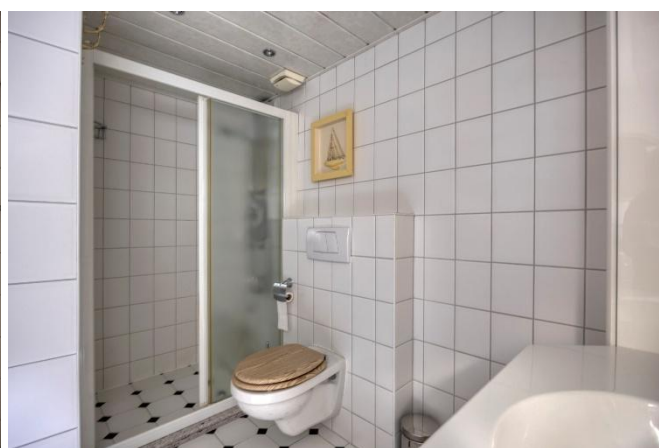
Er is een semi-openkeuken welke bereikbaar is vanuit de woonkamer. De keuken is uitgerust met een 4 pits inductie kookplaat met afzuigkap, een koelkast en een vaatwasser. Het werkblad is van graniet waarin een RVS spoelbak is ingebouwd. Verder zijn er voldoende boven-, onderkasten en lades. Het barretje is een heerlijk plek voor het ontbijt.



In principe zijn er twee slaapkamers aanwezig. Beide slaapkamers hebben grote inbouwkasten voor extra opbergruimte. Een slaapkamer staat in openverbinding met de woonkamer en de andere is afsluitbaar met een deur.



Er is een badkamer met douche, hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Er is een designradiator aanwezig. Zowel de vloeren als wanden zijn volledig betegeld.



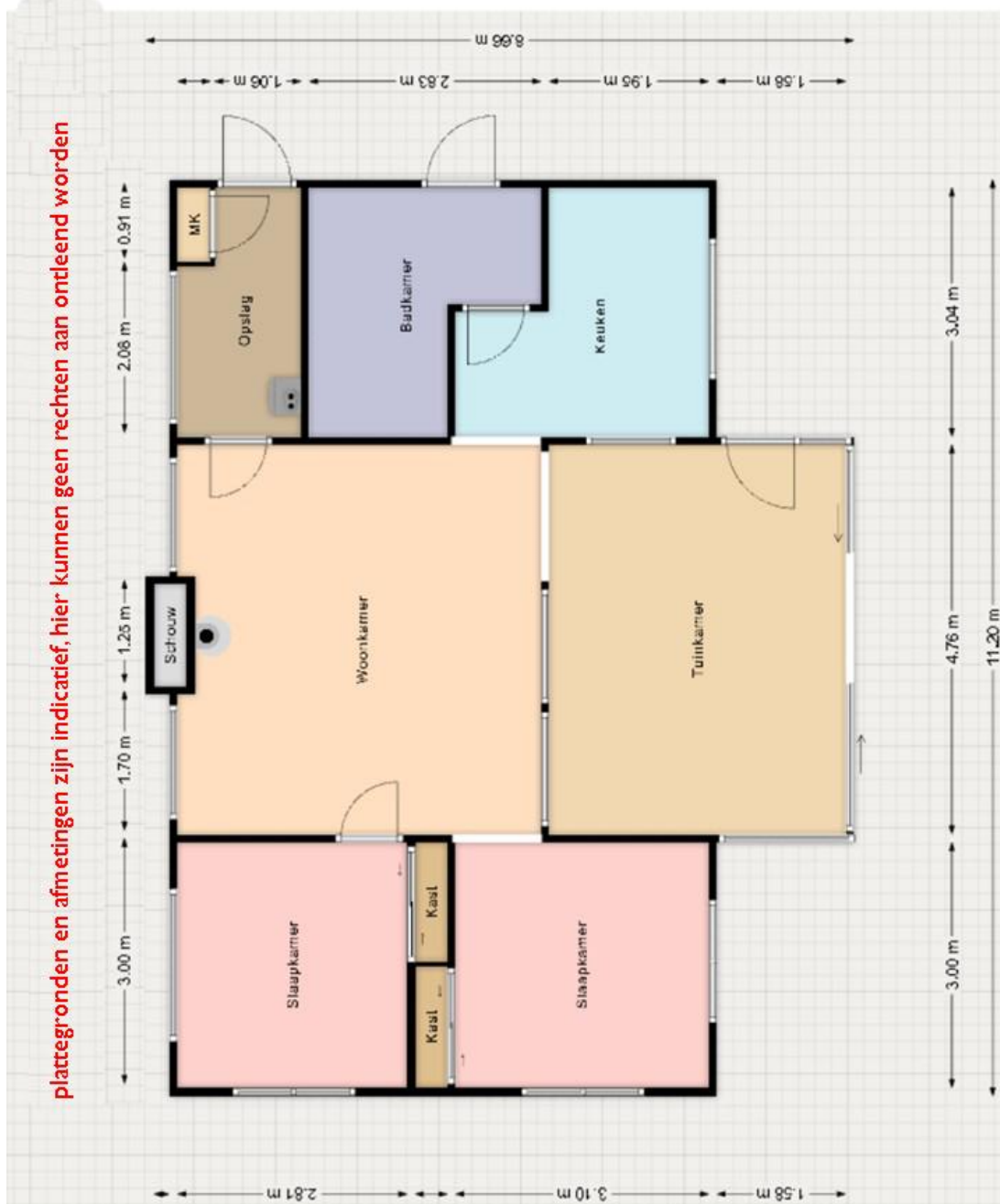
Tuin, garage & tuinhuis

De woning ligt rondom in het groen op een rustige plek op het bungalowpark. De voortuin is voorzien van volwassen planten en bomen. Op de oprit kunnen eventueel twee auto's geparkeerd worden. Via de poort is de achtertuin bereikbaar. Vanuit de oprit kan de auto eventueel geparkeerd worden in de garage. De garage heeft een afmeting van ca. 3.28 x 5.66 m. Boven de garage is er extra opbergruimte op de zolder. In de garage zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger als ook een keukenblok. De garage is dus voorzien van elektra, water en afvoer. De vloer is van beton.

Achter de garage is een overkapping wat een heerlijk zitje is om van het uitzicht op de tuin te genieten. De lommerrijke tuin heeft veel volwassen bomen en planten en is grotendeels voorzien van een gazon. Achter in de tuin staat er nog een rond klein houtentuinhuisje als ook ruime tuinhuis met een afmeting van 3.74 x 2.73 m en een luifel van 3.74 x 1.12 m. Deze is ook voorzien van water en elektra. Er is een bron aanwezig met pomp voor het sproeien van de tuin.



plattegronden en afmetingen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden



De Omgeving



De feiten...



- Perceeloppervlakte 803 m²
- Woonoppervlak ca. 74 m²
- Externe berguimte ca. 29 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1975.
- Woning is uitgebouwd en gelegen op eigen grond.
- Ruime woonkamer met uitgebouwde serre, twee slaapkamers en een badkamer.
- Garage en tuinhuis.
- Goede staat van onderhoud.
- Houten kozijnen, meeste ramen zijn voorzien van dubbelglas.
- Energielabel D.
- CV-ketel 2002.
- Overstek en dakgoot zijn in 2025 vernieuwd.
- De woning is in 2025 buiten volledig geschilderd.
- De recreatiewoning heeft de bestemming 'recreatie'.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De parkkosten bedragen € 1.536,- per jaar (2026). Hierin zit onder andere inbegrepen het beheer en onderhoud van het park en onbeperkt gebruik van alle faciliteiten van het park.
- Het voorschot voor het water wordt afzonderlijk in rekening gebracht. De prijs per m³ wordt per jaar vastgesteld en is een gemiddelde van het parkgebruik en het individuele gebruik incl. heffingen waaronder o.a. rioolheffing.
- Een nieuw lid is een entreebijdrage van € 375,00 verschuldigd aan het park (alle gemeenschappelijke voorzieningen zijn in eigendom van de VVE).
- 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 warmwatoestellen 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 49 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.
- Verkoper heeft nooit in het registergoed gewoond
Verkoper heeft het registergoed nooit 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.

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. Rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Kortom, het is fijn wonen in Baarle-Nassau!

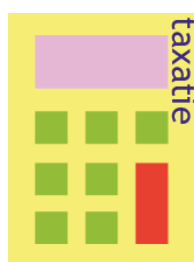
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.