

**Volledig gemoderniseerde  
recreatiewoning gelegen op een  
perceel van 482 m<sup>2</sup>.**



**Schaluinen I IB-309,  
Korhoenlaan I,  
Baarle-Nassau**

**+thuis**  
MAKELAARDIJ

**Voor altijd thuis**

## Met een heerlijke ligging van de tuin op het Zuiden



**Op bungalowpark L'Air Pur in Baarle-Nassau, nabij de Belgische grens, staat op eigen grond, deze rustig gelegen stenen recreatiewoning op een perceel van 482m<sup>2</sup>.** De woning is na 2023 volledig gemoderniseerd en verduurzaamd en is instapklaar. De woning heeft een hal, badkamer met toilet, een ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een berging, een tuinhuisje en een tuinkas. Parkeren kan op eigen terrein. Je kunt hier in alle rust genieten van de ruimte en de natuur!

Het centrum van Baarle-Nassau met al haar voorzieningen is op circa 2 kilometer afstand gelegen.

<b>Bouwjaar</b>	: 1975 (in 2023 geheel gemoderniseerd)
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 482 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning*</b>	: Ca. 400 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlak*</b>	: Ca. 101 m <sup>2</sup>
<b>Inpandige ruimte*</b>	: Ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergingruimte*</b>	: Ca. 18 m <sup>2</sup>
<b>Aanvaarding</b>	: In onderling overleg

- Er is geen meetrapport volgens NEN2580 beschikbaar

## Begane grond

De entree aan de voorzijde van de woning geeft je toegang tot de hal waar de C.V. combiketel (Intergas 2024) en ook de meterkast is. Deze heeft 8 lichtgroepen en 2 aardlekschakelaars. Rechts van de hal bevindt zich de badkamer en aan de linkerkant de eerste slaapkamer. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming.



Vanuit de hal kun je naar de badkamer, de 1<sup>e</sup> slaapkamer en woonkamer/keuken. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. De grote raampartijen maakt de woonkamer licht en geeft uitzicht op de prachtige tuin welke veel privacy biedt. Deze is bereikbaar via de twee schuifpuien vanuit de woonkamer. Ook de solar tubes in de woonkamer zorgen voor extra lichtinval in de woning. Centraal in de woonkamer is een houtkachel (Dik Geurts) welke bijdraagt aan de warme sfeer van de woning. Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd komt de woonkamer extra goed tot zijn recht en geeft het een ruimtelijk gevoel.



De openkeuken heeft ook extra lichtinval waardoor het een fijne plek in de woning is. Ook de keuken is volledig vernieuwd in 2023. Er is een kookeiland met een ingebouwde inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie (AEG). Het kookeiland heeft ook een barfunctie. Aan de voorzijde is de overige keukenapparatuur bestaande uit diverse kasten en lades. Hierin is ook de koelkast, de vriezer als combi magnetron/oven ingebouwd als ook de vaatwasser. In het werkblad is de spoelbak met de koud-, warmwater mengkraan opgenomen. De keuken heeft een moderne uitstraling.



De woning heeft 2 ruime slaapkamers, allebei gelegen aan de linkerzijde van de woning. De eerste slaapkamer welke bereikbaar is vanuit de hal heeft een afmeting van c.a. 4,00 m x 2,70 m groot. De tweede slaapkamer is bereikbaar via de houten schuifdeur in de woonkamer en is c.a. 4,80 m x 2,70 m groot. Beide slaapkamers hebben ramen met dubbelglas en verwarming.



Vanuit de hal ga je naar de badkamer, welke is gelegen tegenover de eerste slaapkamer. De badkamer is ook volledig vernieuwd en beschikt over een wastafelmeubel met spiegel, een inloopdouche en een hangend toilet. De badkamer is volledig betegeld en heeft een luxe uitstraling.



## Tuin en berging

Via de tuindeur in de woonkamer kom je in de goed onderhouden achtertuin welke op het zuiden is gelegen. De tuin is gelegen aan zowel de achter- als zijkant van de woning en geeft door de beplanting veel privacy. Achter in de tuin is een extra hout berging gelegen. Aan de achterkant van de woning is een terras gerealiseerd. Naast het terras staat een kweekkas met een afmeting van ca. 1,85 x 2,52 m.

Aan de woning zit ook nog een extra vaststaand stenen berging welke bereikbaar is vanuit de voorzijde van de woning. De berging is voorzien van spouwmuren en elektra. Hier is ook de aansluiting van de wasmachine. In de tuin is er een nieuwe overkapping van Douglas hout met berging geplaatst. De overkapping heeft een afmeting van ca. 2,95 x 3,98 m en de afsluitbare berging is ca. 2,95 x 3,00 m groot.

De woning heeft parkeergelegenheid aan de voorkant van de woning. De parkeergelegenheid en de achtertuin zijn afgescheiden door een gepotdekselde wand met een poort welke toegang geeft tot de achtertuin.

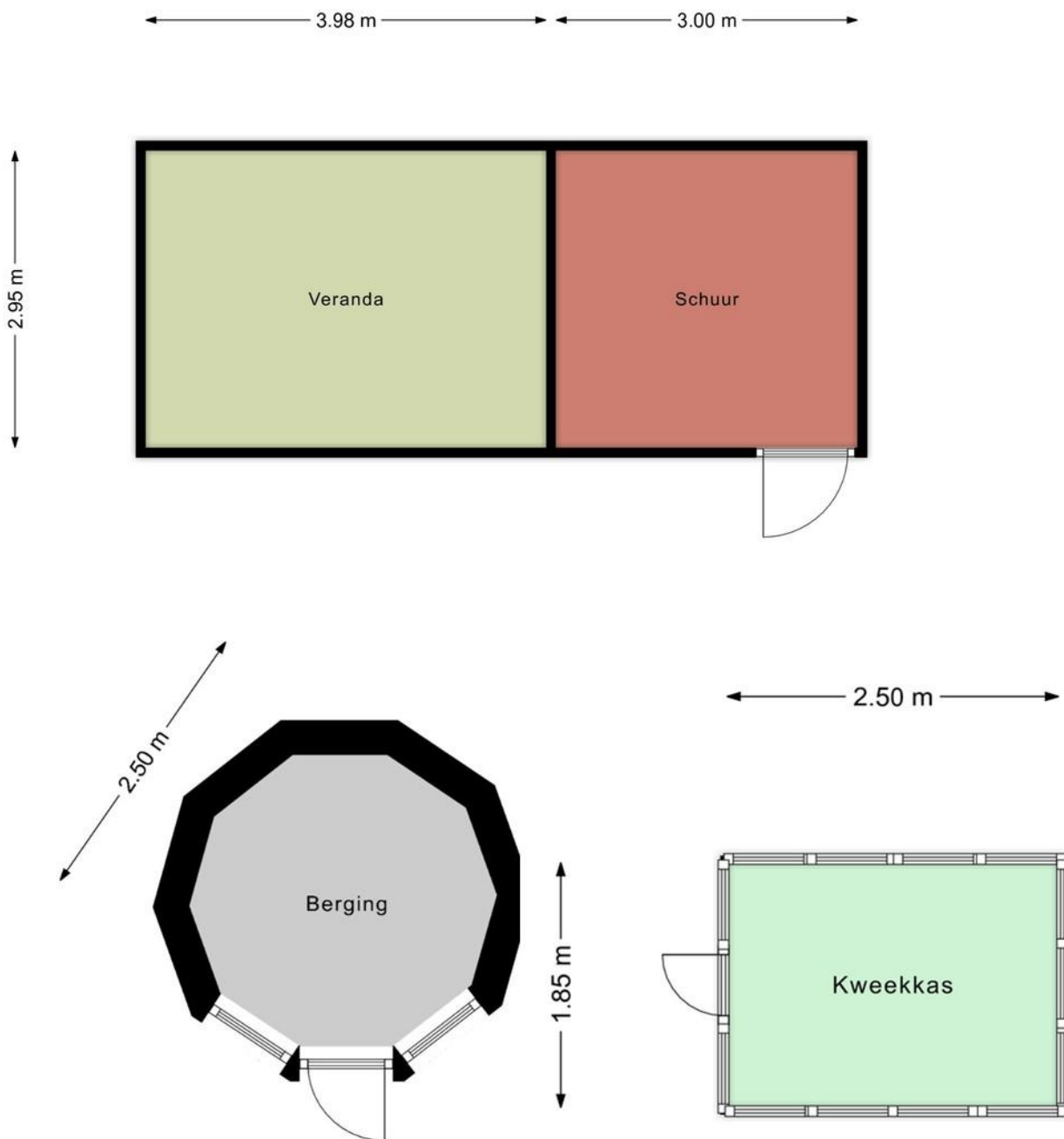


## De Omgeving





Afbeelding en maten zijn indicatief  
 Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden



Afbeelding en maten zijn indicatief  
 Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 482 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 400 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 101 m<sup>2</sup>
- Inpandige ruimte ca. 8 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 18 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1975, in 2023 volledig gemoderniseerd.
- Woning is instapklaar.
- Betonnen vloer.
- Woning is volledig voorzien van vloerverwarming.
- Houten kozijnen.
- Dubbelglas HR++.
- Levensloop bestendig.
- Rustig gelegen.
- Een eigen waterbron.
- Tuin met veel privacy op het zuiden gelegen.
- Parkeren 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 m<sup>3</sup> 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 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 50 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  
Er is geen meetrapport beschikbaar volgens NEN2580. Plattegronden en afmetingen zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## Wonen in Baarle-Nassau

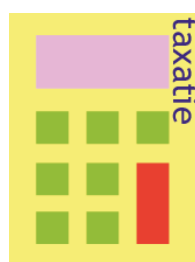
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau heeft een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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