

**Instapklare woning op een  
mooi perceel**



**Emmastraat 19  
Baarle-Nassau**

**+thuis**  
MAKELAARDIJ

**Voor altijd thuis**



**Welkom bij deze instapklare vrijstaand-geschakelde woning aan de Emmastraat 19, gelegen in een rustige woonwijk in het centrum van Baarle-Nassau.**

Deze woning heeft een gezellige woonkamer met heerlijk tuincontact, een openkeuken met kookeiland, een ruime garage met extra bergruimte en is ook nog eens volledig onder keldert. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn er drie slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap is de 2<sup>e</sup> verdieping te bereiken waar slaapkamer 4 en 5 te vinden zijn. De tuin is op het westen gericht, via een achterom te bereiken en heeft diverse zitjes.

## Begane grond

Nadat je de auto op de oprit hebt geparkeerd kom je via de voordeur in de hal. Hier is de garderobe, het toilet en de meterkast (2 aardlekschakelaars, 10 lichtgroepen en 1 krachtgroep). Vanuit de hal ga je naar de woonkamer.

Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woonkamer waarbij het fraaie zicht op de tuin direct de aandacht trekt. De zitkamer is heerlijk verlicht en voorzien van een openhaard die voor extra sfeer kan zorgen, maar ook tijdens de koude winterdagen voor extra warmte zorgt. Alles is hier strak gestuct en de eikenhouten vloer maakt het geheel helemaal af.





De open keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze is modern en voorzien van voldoende boven- en onderkasten en lades. Het lichte werkblad met de donkere keuken zorgt voor een sfeervol geheel. Verder is er een mogelijkheid om gezellig aan het eiland te zitten. De keuken is voorzien van een 4 pits inductiekookplaat met downdraft, inbouw vaatwasser, een oven, Quooker, inbouw koffiezetapparaat en een koelvries-combinatie.





Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken, die toegang biedt aan de tuin. In deze bijkeuken is een werkblad met wasmachine voorzien. Vanuit de bijkeuken is ook de garage bereikbaar.

De garage is ruim van opzet en beschikt over water, elektra en een vloering. Hier bevindt zich tevens de CV-ketel (Nefit Ecomline 2004) en de toegang tot de kelder. Deze woning is volledig onder keldert en met een hoogte van 2 meter kan je hier dan ook prima staan. Ideaal dus voor het opbergen van je spullen.



## 1<sup>e</sup> verdieping

Vanuit de overloop zijn de drie slaapkamers en badkamer bereikbaar. Aan de voorzijde is er een slaapkamer met een afmeting van ca. 4.52 x 3.10 m. Hier is veel lichtinval en de kamer is voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

De tweede slaapkamer is aan de achterkant van de woning gelegen en heeft een afmeting van ca. 3.77 x 3.84 m. Hier is een inbouwkast aanwezig over de gehele breedte van de kamer. Het grote kozijn zorgt voor véél lichtinval en prachtig tuincontact. Het rolluik op deze kamer is elektrisch bedienbaar.

De derde slaapkamer is tevens aan de achterkant gelegen en heeft een afmeting van ca. 3.77 x 3.08 m. Hier is een vaste kast aanwezig en ook deze kamer is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.



De badkamer is modern en is voorzien van een ligbad, inloopdouche, een zwevend closet en een dubbele wastafel met spiegel en opbergruimte. De designradiator kan gebruikt worden om de handdoeken te drogen/verwarmen. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig.



## 2<sup>e</sup> verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier zijn nog 2 extra slaapkamers te vinden van ca. 3.80 x 2.67 m en ca. 3.28 x 2.67 m. Achter de knieschotten is op beide kamers nog extra bergruimte te vinden.



## Tuin

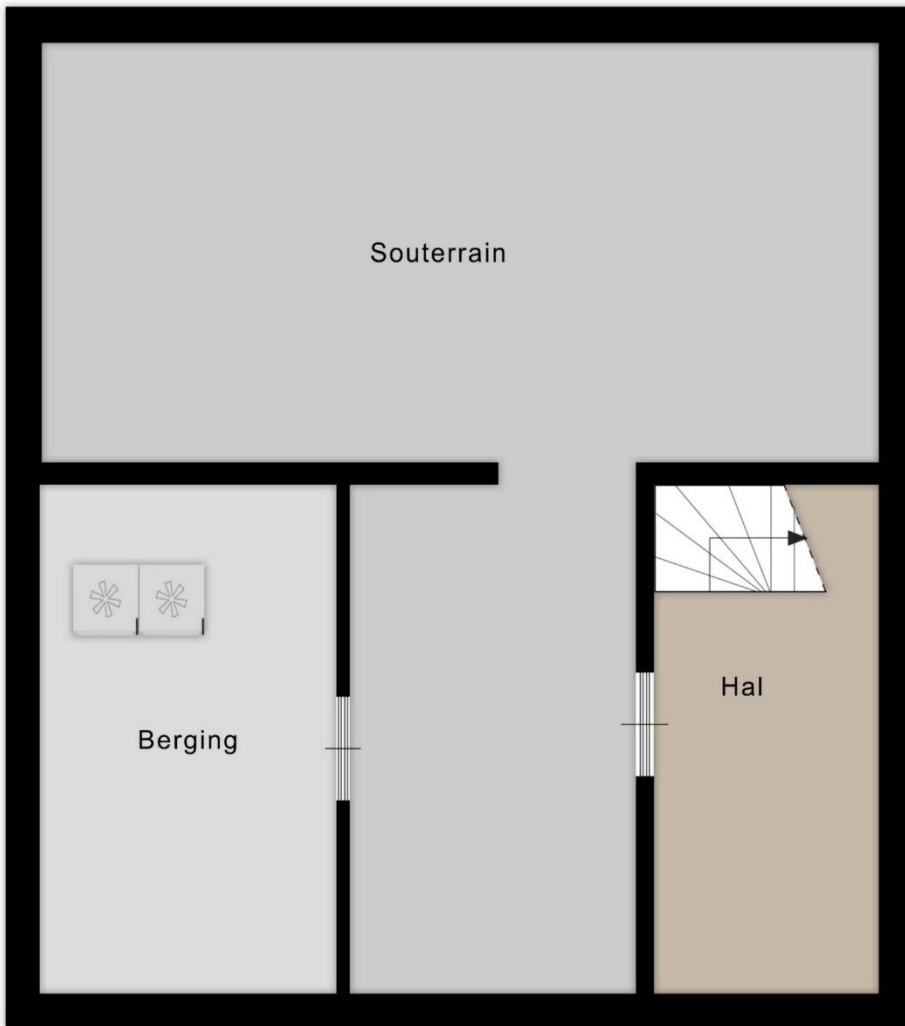
De voortuin is voorzien van grind en een drietal bloembakken. Op de oprit is er plaats voor het parkeren van je auto's. Vanuit de oprit kun je via de voordeur of via de garage de woning bereiken. De carport zorgt er voor dat er altijd 1 auto droog kan staan.

De privacy biedende achtertuintuin is op het westen gelegen en is zowel via de bijkeuken als via de poort aan de zijkant van het perceel te bereiken. Aan de achterzijde van de woning zijn diverse zitjes gecreëerd. De tuin is sfeervol ingericht met diverse haagjes en bomen. Hierdoor is er zowel een mogelijkheid om te genieten van de zon, maar kun je ook heerlijk een schaduwplekje opzoeken.





7.39 m



3.70 m

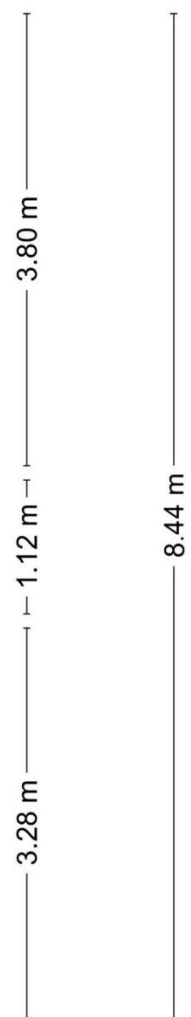
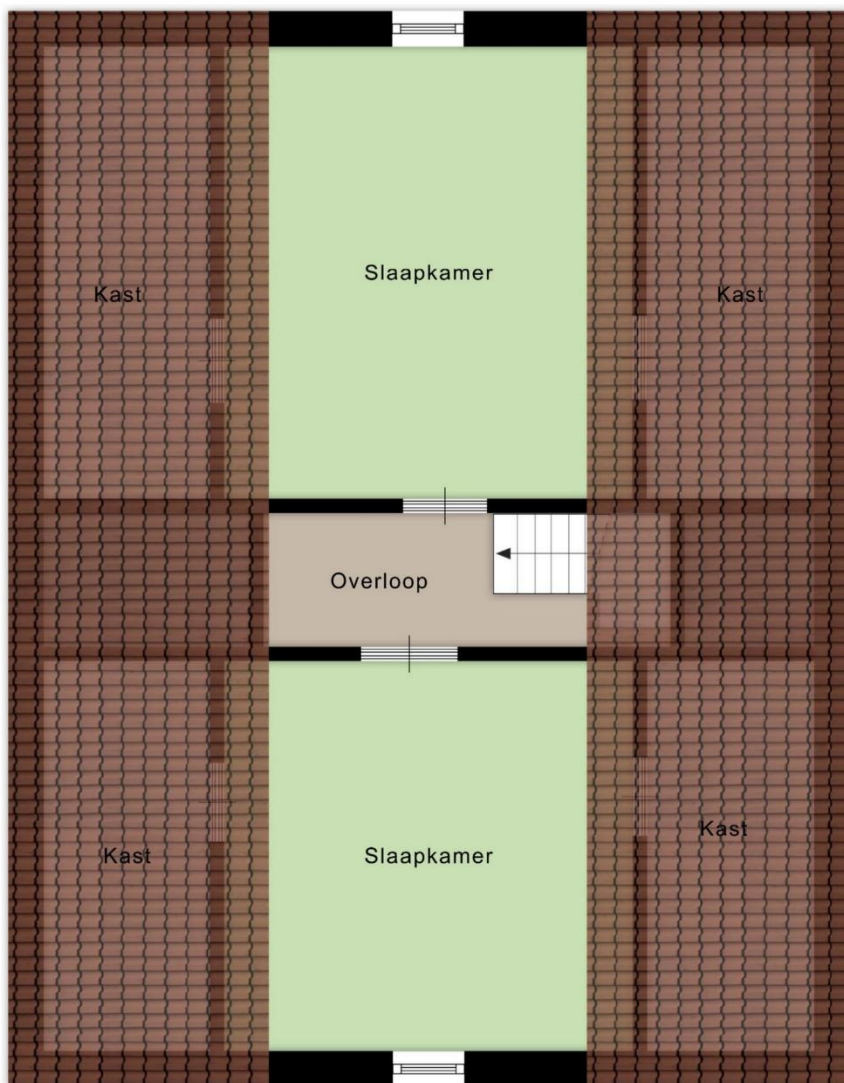
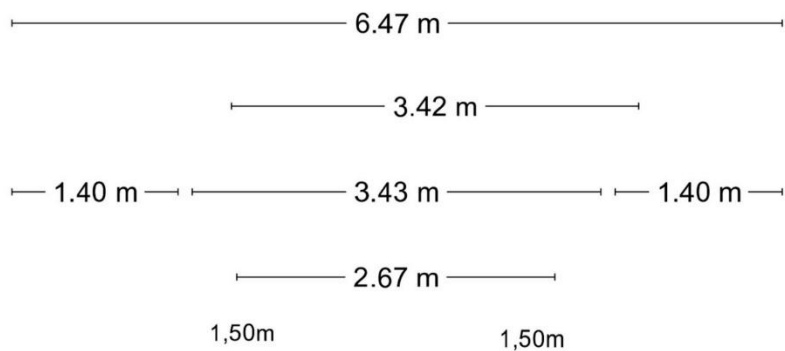
4.50 m

8.40 m

2.62 m 2.52 m 1.99 m







## De feiten...



- Perceeloppervlakte 378 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 157 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 90 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 11 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1973.
- Energielabel E.
- De verdiepingsvloeren zijn van hout.
- Houten kozijnen, voorzien van HR++ glas.
- Rolluiken aanwezig op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping (deels elektrisch).
- C.V.-combiketel (Nefit Ecomline, 2004).
- Woning is in goede staat, instapklaar.
- Veel bergruimte aanwezig in gehele woning.
- Tuin op het westen.
- Oprit biedt plaats aan 3 auto's, waarvan er 1 onder de carport kan staan.
- Gelegen nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- 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 51 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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

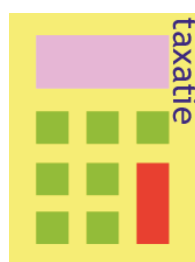
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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