

**Stenen recreatiewoning met 3
(slaap)kamers op een perceel
van 403 m²**



**Schaluinen I IB-25 I
Houtsniplaan I
Baarle-Nassau**

+thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis



Op bungalowpark L'Air Pur in Baarle-Nassau, nabij de Belgische grens, staat op eigen grond, deze stenen recreatiewoning op een perceel van 403m².

De woning heeft een woonkamer met open keuken, 3 (slaap-)kamers, een badkamer en separaat toilet. De tuin heeft een zeer goede bezonning en is voorzien van een overkapping en een dubbele berging. Parkeren kan op eigen terrein. Je kunt hier in alle rust genieten van de ruimte en de natuur!

Indeling

De entree van de woning bevindt zich aan de achterzijde en is bereikbaar via een overkapping, waardoor je altijd droog binnenkomt. Je stapt direct de keuken binnen, die is opgesteld in een praktische hoekopstelling met diverse onder- en bovenkasten. De keuken is voorzien van een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.



De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een prettige, open leefruimte. Grote ramen bieden een fraai zicht op de voor- en achtertuin, en zorgen voor een aangename lichtinval. De woonkamer beschikt over een gezellige schouw met open haard. Daarnaast zorgt de in 2025 geplaatste airconditioning voor verkoeling tijdens warme zomerdagen.



Vanuit de woonkamer zijn twee slaapkamers en een portaal bereikbaar. In het portaal bevindt zich een vaste kast met daarin de groepenkast en extra bergruimte. Tevens bereik je vanuit hier de hobby-/c.v.-ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel (Viessmann).





Ook via het portaal heb je toegang tot de betegelde toiletruimte met staand closet en fontein, en de volledig betegelde badkamer. De badkamer is uitgerust met een badmeubel met wastafel, een douche en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zowel het toilet als de badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.



Tuin, overkapping & bergingen

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met gazon, borders en een overkapping waar je heerlijk kunt zitten. Dankzij de gunstige ligging geniet de tuin van een goede bezonning gedurende de dag, waardoor je op elk moment een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. Daarnaast zijn er twee houten bergingen aanwezig voor extra opslagruimte. Dankzij de aanwezige grondwaterpomp is het beregenen van de tuin eenvoudig en kostenbesparend.

Op eigen terrein is er parkeergelegenheid voor twee auto's.





De feiten...



- Perceeloppervlakte 403 m²
- Woonoppervlak ca. 74 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 12 m²
- Externe bergruimte ca. 12 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1976.
- Houten kozijnen.
- Gedeeltelijk dubbel glas.
- Grotendeels voorzien van rolluiken.
- Levensloop bestendig.
- Airco geplaatst in 2025.
- De badkamer en toilet zijn voorzien van vloerverwarming.
- Grondwaterpomp voor tuinberegening.
- Tuin met veel privacy op het zuiden gelegen.
- Parkeren op eigen terrein (2 auto's).
- 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(beschoot), 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 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.
- Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper heeft niet in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.
- Meetinstructie NEN2580
Er is geen meetrapport beschikbaar volgens NEN2580.

Wonen in Baarle-Nassau

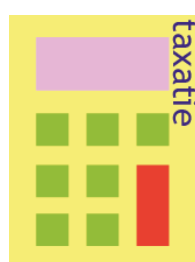
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau heeft een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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