

**Verrassend instapklaar
appartement met dakterras in
het centrum van Baarle-Nassau**



**Desiree Geeraertstraat 10B
Baarle-Nassau**

thuiz
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuiz

Instap klaar appartement met dakterras:



Verrassend...dat is dit instapklaar appartement met zonnig dakterras op het westen in het centrum van Baarle-Nassau. Gelegen in een rustige straat, maar om de hoek is het bruisende centrum van Baarle-Nassau-Hertog. Via de voordeur kom je in de centrale hal. Hier zijn de toegangsdeuren naar drie appartementen. Via de hal ga je naar de 1^e verdieping van het appartement. Op de 1^e verdieping is de hal, toilet, bergkast met de Cv-installatie, de woonkamer en openkeuken en het terras. Op de 2^e verdieping zijn er twee slaapkamers, de badkamer en een ruime berging.



Begane grond

Op de begane grond is de entree waar de vaste trap naar de 1^e verdieping is.



1^e Verdieping

Via de vaste trap kom je op overloop. Hier is het toilet. Het is een zwevend closet en er is een fonteintje aanwezig. De wanden zijn tot het plafond betegeld. Op de overloop is er ook een berging met de opstelplaats van de CV-combiketel (Vaillant 2017). Hier is ook de aansluiting voor de wasmachine. Hier is ook de meterkast met 2 aardlekschakelaars, 8 lichtgroepen en de kookgroep als ook de beltrafo. Op de overloop is er een garderobe. Met de vaste trap ga je naar de 2^e verdieping.

Vanuit de overloop kom je in de woonkamer met openkeuken.

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft een oppervlak van ruim 30 m² (incl. de openkeuken). De ramen aan de straatzijde maken de ruimte heerlijk licht en geniet je van het uitzicht op de 'Belgische kerktoren'.



Aan de achterzijde is de openkeuken. Deze heeft een L-opstelling waardoor er een logische scheiding is tussen de woonkamer en keuken. De keuken is voorzien van diverse boven-, onderkasten en lades. De neutrale kleurstelling maakt de keuken tijdloos. De keuken is voorzien van een ruim werkblad met RVS-spoelbak, koelkast, combi oven/magnetron, vaatwasser en een inductie kookplaat met vier zones. Boven de kookplaat hangt een afzuigkap. Via de achterdeur is het terras bereikbaar.

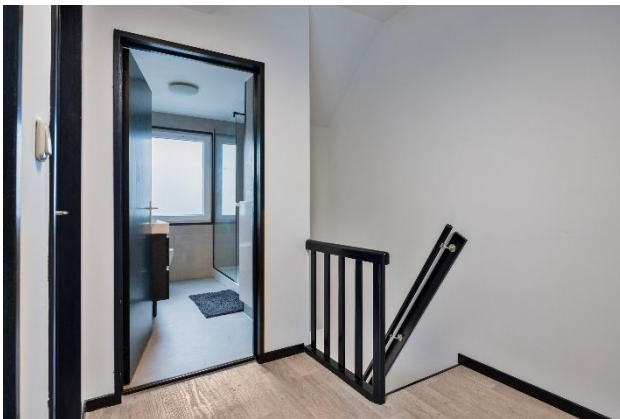


2^e Verdieping

Via de nieuwe vaste trap in de hal is de 2^e verdieping bereikbaar, waar zich twee slaapkamers, de badkamer en een vaste kast bevinden. Onder deze gerenoveerde vaste trap is handige extra bergruimte gecreëerd.

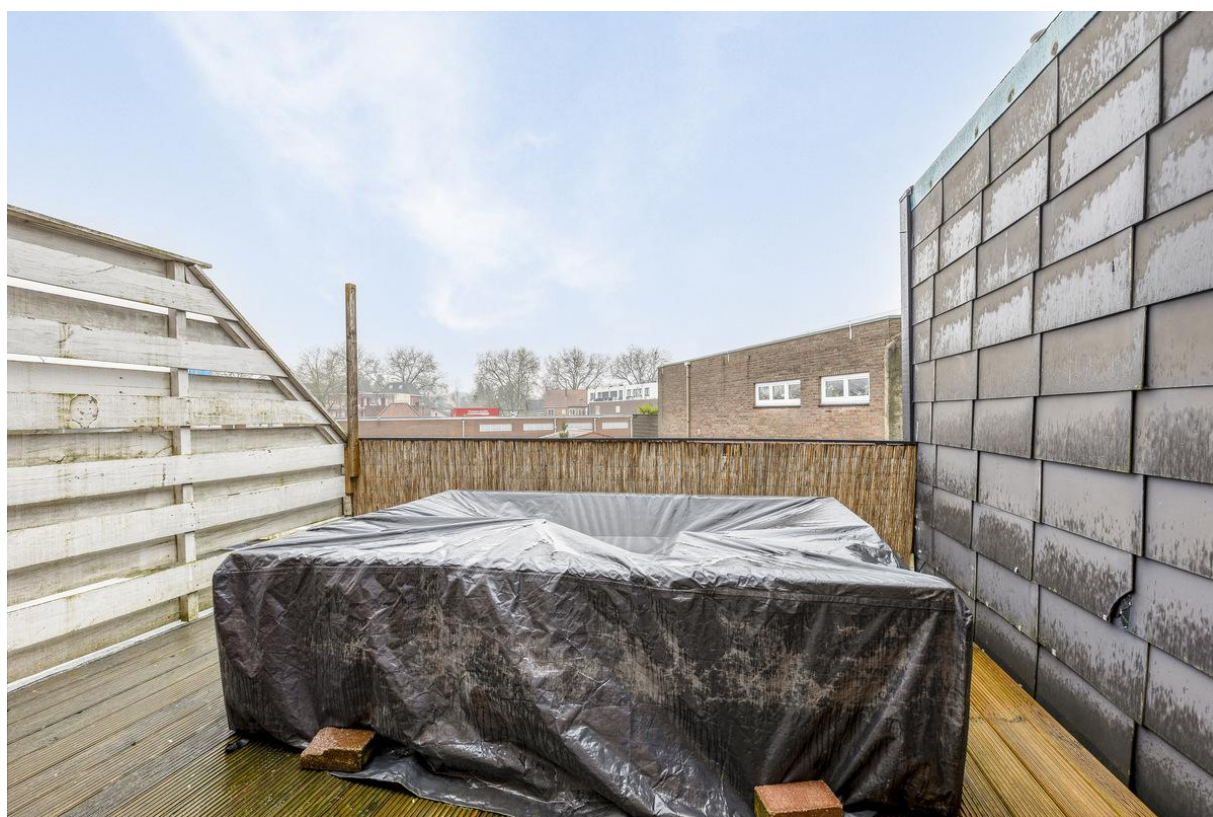
De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 2.55 x 3.37 m) heeft een groot Velux dakraam, dat zorgt voor veel natuurlijk licht. De master bedroom aan de achterzijde (ca. 4.14 x 2.68 m) is ruim en heeft eveneens een fijne lichtinval door het grote raam.

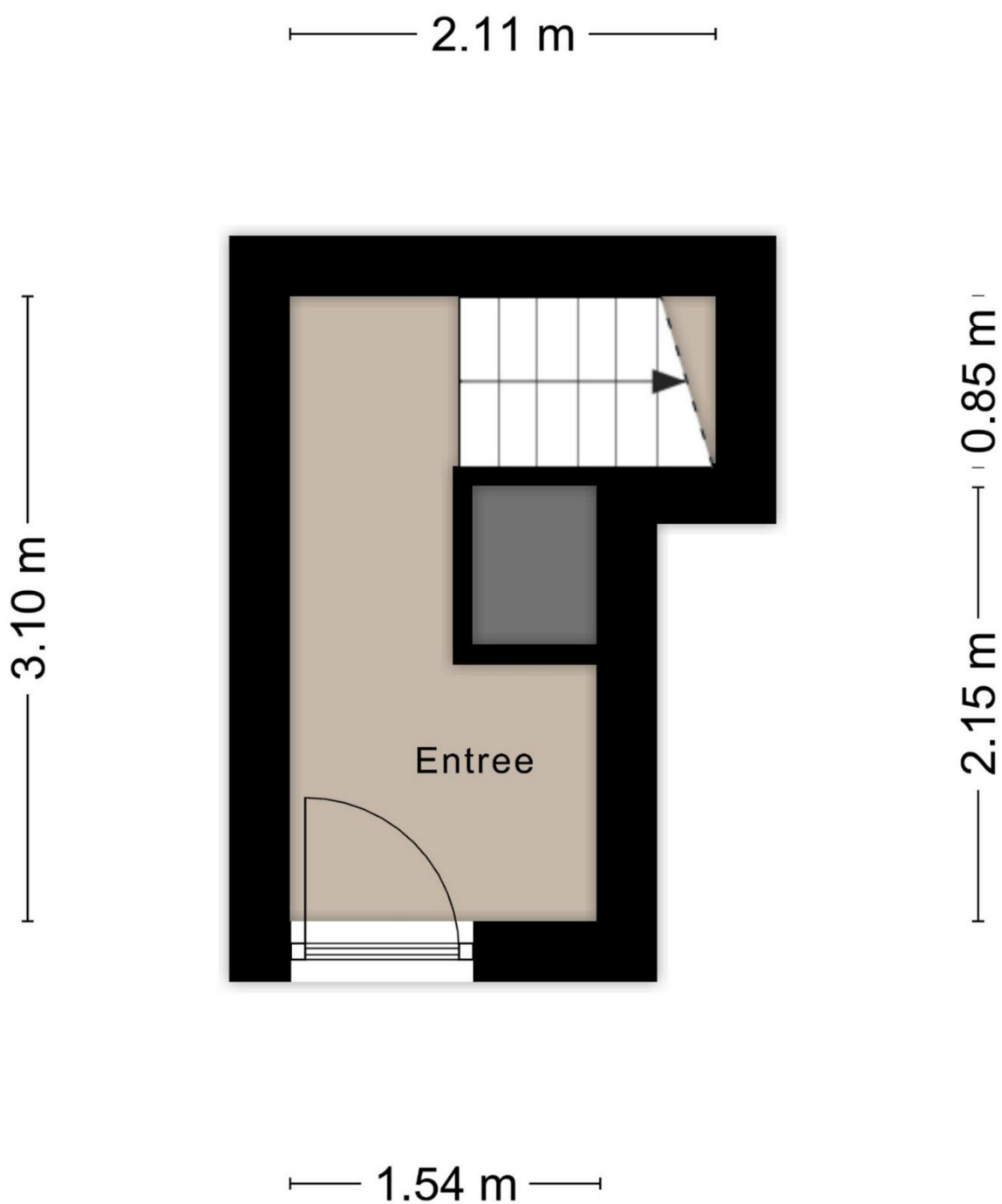
De moderne badkamer straalt elegantie en functionaliteit uit. De ruime inloofdouche biedt comfort en is voorzien van grote wandtegels. Het badmeubel met wastafel is minimalistisch en strak. Het wandcloset zorgt ervoor dat de ruimte visueel groter lijkt en er gemakkelijk schoongemaakt kan worden. Op de overloop is er een vaste kast met een afmeting van ca. 2.38 x 1.60 m. Deze ruimte wordt nu gebruikt als walk-in closet.



Terras

Vanuit de keuken op de 1^e verdieping is het terras aan de achterzijde van de woning bereikbaar. Deze is op het westen gelegen, zodat je hier vanaf de middag tot avond van de zon kunt genieten. Het terras is voorzien van houtenvlonders. Een heerlijke plek met veel privacy.

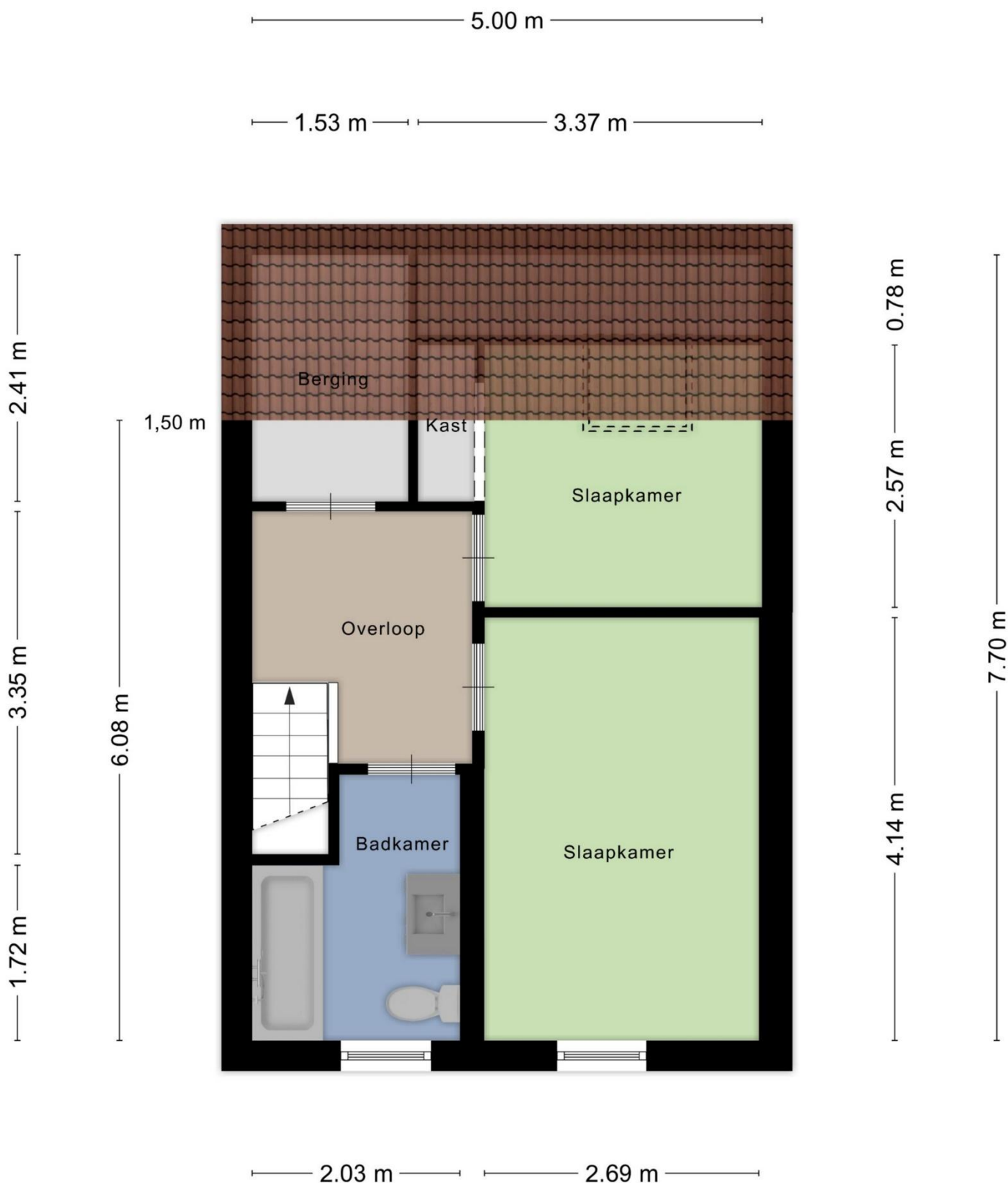




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

De feiten...



- Inhoud woonhuis ca. 270 m³
- Woonoppervlakte ca. 82 m²
- Gebouwweggebonden buitenruimte ca. 15 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar ca. 1931 (2006, 2017, 2020 gemoderniseerd).
- De woning is instapklaar.
- Kunststof kozijnen, m.u.v. het Velux dakraam.
- Dubbel glas.
- Dakisolatie.
- Energielabel D.
- C.v.-combiketel (Vaillant 2017).
- De woning heeft een moderne hedendaagse uitstraling.
- De keuken is in 2020 vernieuwd.
- Terras op het westen.
- Scholen, sportvelden en winkels 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 91 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.

ThuiZ Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiZ-makelaardij.nl
www.thuiZ-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.