

**Royaal wonen met een fijne
achtertuin, berging en garage in
centrum van Baarle-Nassau!**



**Boschovenseweg 22,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuis

Ruim wonen in complete gezinswoning in Baarle-Nassau:



In een rustige straat in Baarle-Nassau staat deze keurig nette vrijstaande levensloopbestendige woning met een heerlijk buitenterras, een garage, houten opslag en een slaapkamer met badkamer ensuite op de begane grond, perfect om levensloopbestendig te wonen.

Op de begane grond is een hal, meterkast, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, en de slaapkamer met badkamer ensuite. Op de 1^e verdieping zijn twee ruime slaapkamers, een badkamer en een bergruimte. Op de 2^e verdieping bevindt zich de ruime bergzolder.

Bij de oprit is er een vrijstaande stenen garage met berging en in de tuin staat een houten opslag. De tuin is op het Oosten gelegen en biedt veel privacy.

Ben jij op zoek naar een nette vrijstaande woning met veel potentie, rustig gelegen? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Bouwjaar	: 1988
Perceeloppervlakte	: 622 m ²
Inhoud woonhuis	: 479 m ³
Woonoppervlakte	: 122 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 16 m ²
Externe bergruimte	: 35 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

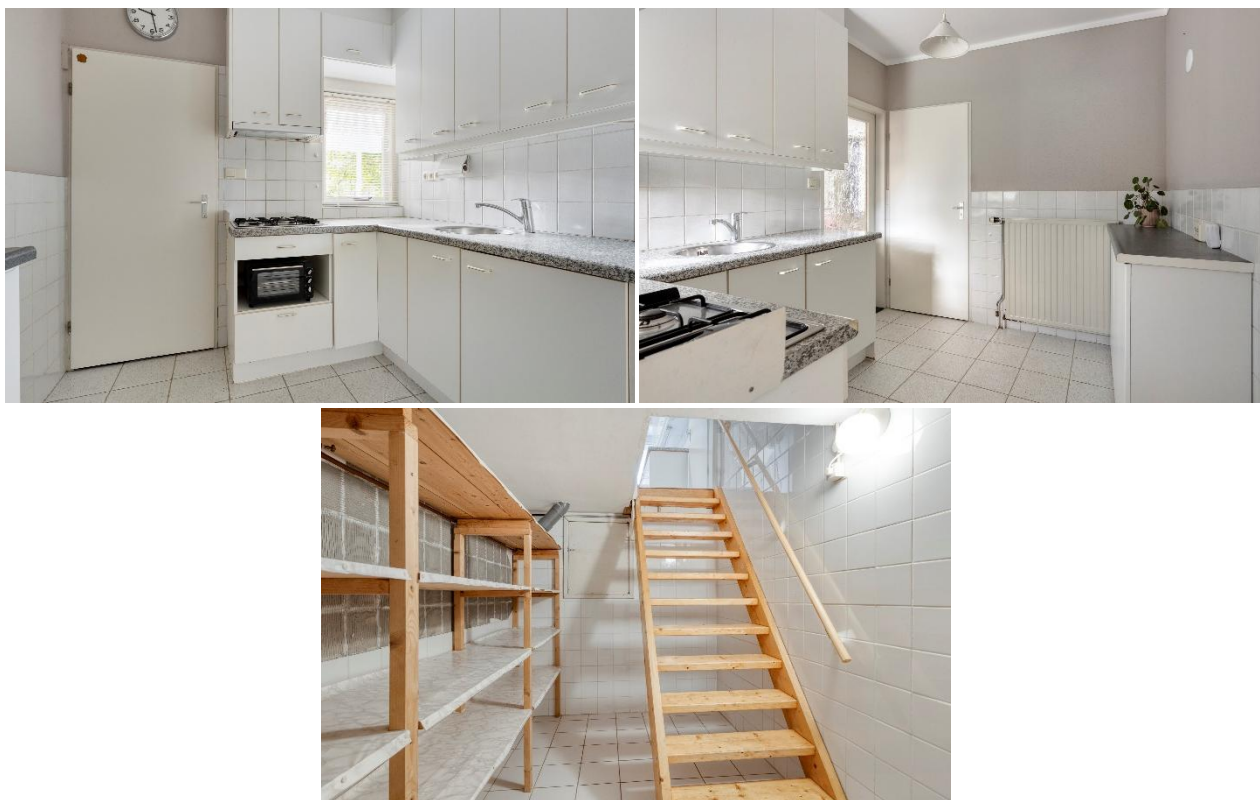
Middels de eigen oprit is zowel de voordeur als de achterom bereikbaar. De voordeur geeft toegang tot de hal. Hier is onder andere de meterkast (2 aardlekschakelaars, 8 lichtgroepen) en de toiletruimte voorzien van een closet en een fonteintje. In de hal is de vaste trap naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer en naar de slaapkamer.



Via de hal kom je in de lichte woonkamer. De raampartijen aan de voorzijde als ook de schuifdeur aan de achterzijde zorgen voor een fijne lichtinval. Het voorste deel van de woonkamer kan ingericht worden als zitgedeelte. Het achterste kan als eethoek ingericht worden, wat logisch is met de naastgelegen keuken. In dit gedeelte zit de schuifdeur naar het overdekte terras. Op deze manier betrek je de tuin op warme zomerdagen heerlijk bij de woonkamer. Of verleng je het seizoen als het kouder wordt. De vloer op de benedenverdieping is voorzien van laminaat. De verwarming gaat middels radiatoren.



Aan de achterzijde van de woning is de keuken, deze is bereikbaar via de woonkamer alsook de hal bij de achterdeur. De raampartijen geven een mooi zicht op de achtertuin. De keuken heeft een hoek-opstelling en is uitgerust met diverse boven-, onderkasten en lades. Het werkblad is van kunststof waarin een RVS-spoelbak is ingebouwd als ook het 4-pits gasfornuis welke voorzien is van een afzuigkap. Verder is er een inbouwkoelkast. Vanuit de keuken is de ruime kelder bereikbaar.



Vanuit de hal achter de keuken ga je naar de bijkeuken. Hier zijn onder andere de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Ook is hier een wastafel.



De slaapkamer is bereikbaar via de hal van de voordeur als ook de hal van de achterdeur. De slaapkamer heeft een badkamer ensuite. Ideaal om levensloopbestendig te wonen.



De badkamer is betegeld en is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. De badkamer is bereikbaar via de slaapkamer als ook via de bijkeuken.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. Vanuit de overloop heb je toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer en de berging/stookruimte. De slaapkamers zijn uitgerust over de gehele breedte van de woning. De slaapkamers zijn gelegen aan de zijkanten van de woning. De eerste slaapkamer is ca. 5.52 x 3.69 m groot. De tweede slaapkamer is ca. 6.18 x 3.01. Beide slaapkamers hebben inbouwkasten in de schuine wanden.



De badkamer is voorzien van een toilet, een douche en een wastafel. De badkamer is tot het plafond betegeld.



Tegenover de badkamer is de stookruimte. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel. Dit is een Nefit combiketel 2008. Via deze ruimte is de ruime bergzolder bereikbaar middels een losse trap.

Tuin, oprit, garage en berging

Aan de voorzijde is er een aangelegde tuin voorzien van bestrate looppaden en diverse planten. Links van de woning is de ruime oprit welke plaats biedt aan minimaal drie auto's. De vrijstaand stenen garage (voorzien van elektra) biedt ook nog is plaats voor één auto. In deze garage zit een apart gedeelte voor bergruimte.

De tuin is bereikbaar middels de deur aan de oprit en is op het oosten gelegen en biedt veel privacy. Verder is de tuin voorzien van een terras met overkapping. Er is een gazon en er zijn diverse plantenperken en er staat een volwassen notenboom.

In de tuin staat een houten opslag. Handig om gereedschap en tuinspullen op te slaan.

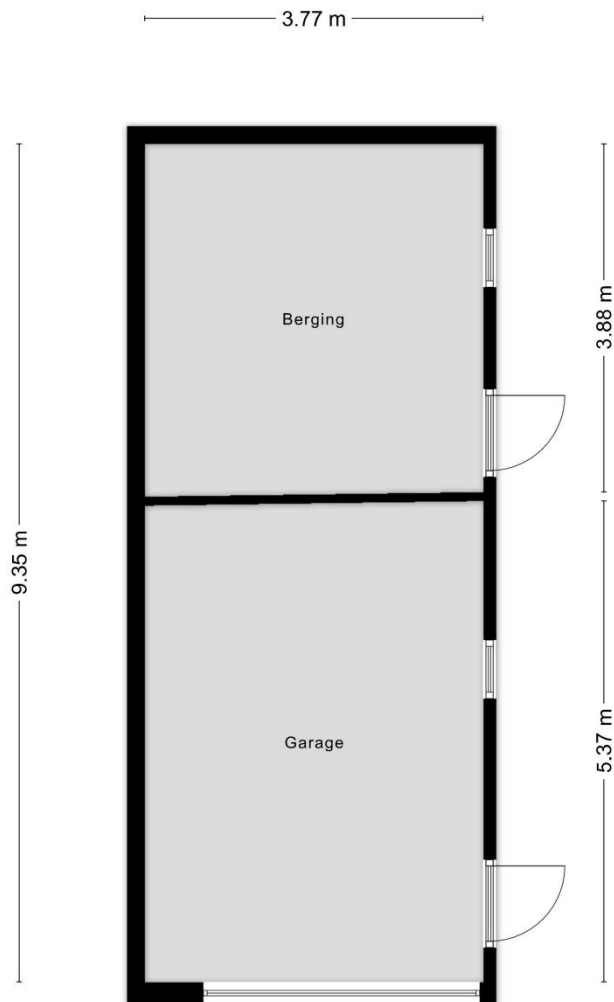




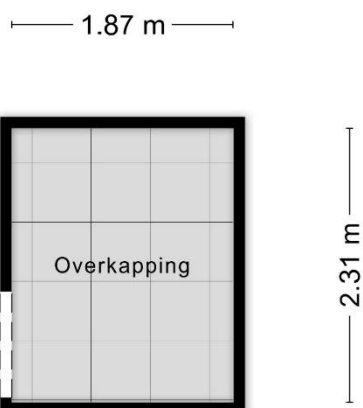
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



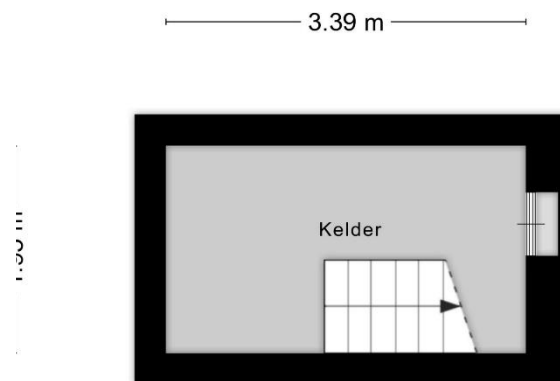
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



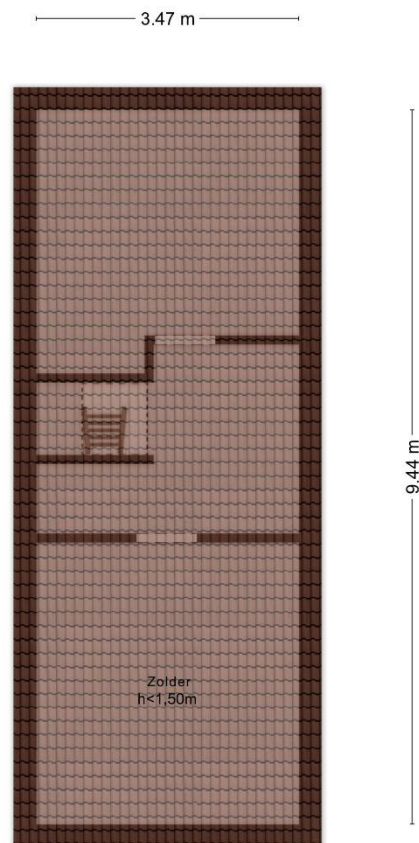
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



- Perceel 622 m²
- Bruto inhoud 479 m³
- Woonoppervlakte 122 m²
- Externe bergruimte 35 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 16 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1988.
- Levensloopbestendig wegens aanwezigheid slaap- en badkamer op begane grond.
- Centrale verwarming middels radiatoren.
- Houten kozijnen.
- Dubbel glas.
- De begane grondvloer en 1^e verdiepingvloer zijn van beton.
- C.v.-combiketel (Nefit 2008).
- Tuin op het oosten met veel privacy.
- Parkeergelegenheid op eigen oprit, minimaal drie auto's.
- De woning staat in een kindvriendelijke buurt, nabij een basisschool, sportvelden en uitvalswegen.
- 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 38 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.
- 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

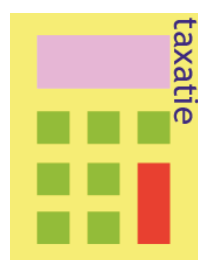
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau heeft een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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