

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



**Boschovenseweg 4,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuis

Ruim wonen in complete gezinswoning in Baarle-Nassau:



In een rustige straat in Baarle-Nassau staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit de jaren 50, de woning beschikt onder andere over een ruime garage, een badkamer op de begane grond en een ruime berging in de tuin.

Op de begane grond is een hal, meterkast, woonkamer, keuken, bijkeuken, badkamer, en een inpandige garage bereikbaar via de bijkeuken. Op de 1^e verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping waar de ruime bergzolder zich bevindt.

De eigen oprit biedt plaats aan 3 auto's. Via de oprit is de garage bereikbaar, waar een extra auto kan staan. In de tuin staat een berging. De tuin is op het oosten gelegen en biedt veel privacy. De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas met uitzondering van de hal. Er zijn rolluiken aan zowel de voorzijde als de achterzijde.

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

Bouwjaar	: 1958
Perceeloppervlakte	: 680 m ²
Inhoud woonhuis	: 790 m ³
Woonoppervlakte	: 145 m ²
Overige inpandige ruimte	: 68 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Naast de eigen oprit is de voordeur welke toegang geeft tot de ruime hal. Hier is onder andere de meterkast (2 aardlekschakelaars, 10 lichtgroepen). In de hal is de vaste trap naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer en naar de keuken.



Er is een ruime woonkamer. De raampartijen aan de voorzijde als ook de overige raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Het voorste gedeelte is ingericht als eetgedeelte, deze geeft zicht op de voortuin. In het achterste deel van de woonkamer, wat nu is ingericht als zitgedeelte, is een schouw met pelletkachel. Er is een verbinding met de keuken. Aan de achterzijde zijn de dubbele tuindeuren, die ervoor zorgen dat de tuin echt bij de woning wordt betrokken. De vloer op de benedenverdieping is voorzien van houten planken.



Aan de zijde van de oprit is de ruime leefkeuken. De grote raampartijen geven een zicht op de Boschovenseweg. De keuken heeft een wand-opstelling en is uitgerust met diverse boven-, onderkasten en lades. Het werkblad is van kunststof waarin een RVS-spoelbak is ingebouwd als ook de keramische kookplaat met 4 kookzones welke voorzien is van een afzuigkap. Verder is er een inbouw vaatwasser, een koelkast en een oven. De ruime kelder is bereikbaar via de keuken.



Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken. Hier zijn onder andere de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Er is een keukenblok voorzien van een werkblad met spoelbak en opbergkasten. In de bijkeuken is er een bergkast. Vanuit de bijkeuken ga je naar de tuin en naar de garage. Verder is er in de bijkeuken een badkamer.



De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafel met meubel, een designradiator, een zwevend closet en een douche.



De garage is momenteel ingericht in 2 gedeeltes. Het eerste gedeelte biedt plaats aan één auto. Het tweede gedeelte wordt gebruikt als berging. Van de garage kan eenvoudig één groot geheel gemaakt worden, waardoor er ruimte voor twee auto's ontstaat. De garage beschikt over een vloering voor extra opbergruimte. De garage is voorzien van elektra en er staat een werkblad met spoelbak. De garage is inpandig bereikbaar via de bijkeuken. De garagedeur is elektrisch.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. Vanuit de overloop heb je toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen ruim van afmeting.

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.69 x 2.84 m groot. Één slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 4.84 x 2.81 m groot. De andere slaapkamer aan de achterzijde is ca. 2.88 x 3.66 m groot. Één slaapkamer aan de achterzijde en één slaapkamer aan de voorzijde hebben ingebouwde kasten. De vloeren zijn voorzien van tapijt. Met uitzondering van de slaapkamer aan de





De badkamer (ca. 2.36 x 2.20 m) is voorzien van een wastafel, een zwevend closet en een badkuip. De badkamer is tot het plafond betegeld.



2^e verdieping

Via de vaste trap op de overloop is de 2^e verdieping bereikbaar. Dit is een ruime bergzolder. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel. (ATAG combiketel 2014).



Tuin, oprit & berging

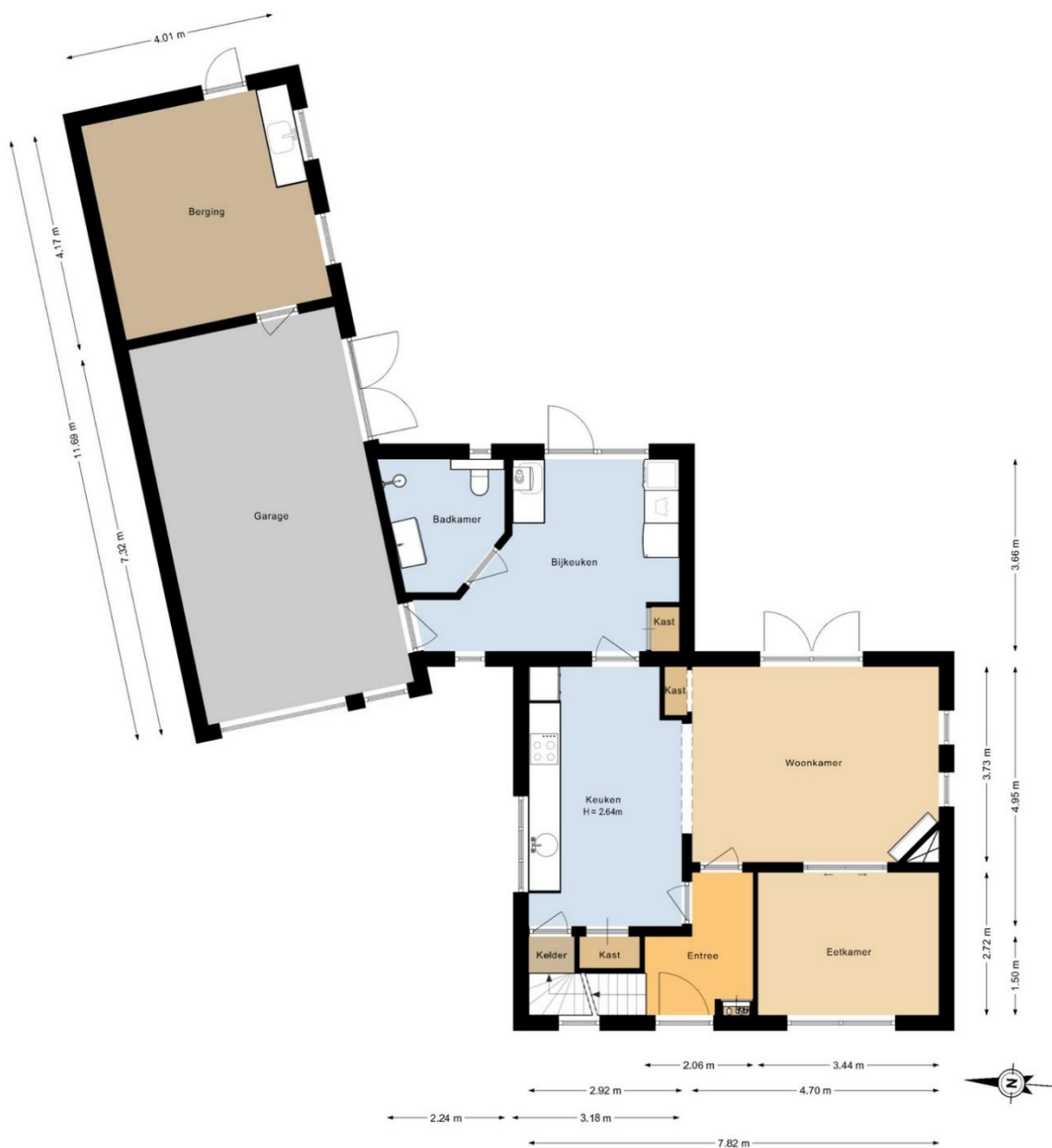
Aan de voorzijde is er een tuin voorzien van gras en diverse planten. Rechts van de woning is er een pad welke toegang geeft tot de achtertuin. Links van de woning is de ruime oprit welke plaats biedt aan drie auto's.

De tuin is op het oosten gelegen, deze biedt de gehele dag zon en veel privacy. De tuin is voorzien van bestrate looppaden naar de berging en er zijn diverse planten. Het middelpunt van de tuin is de fraai gegroeide moeras eik.

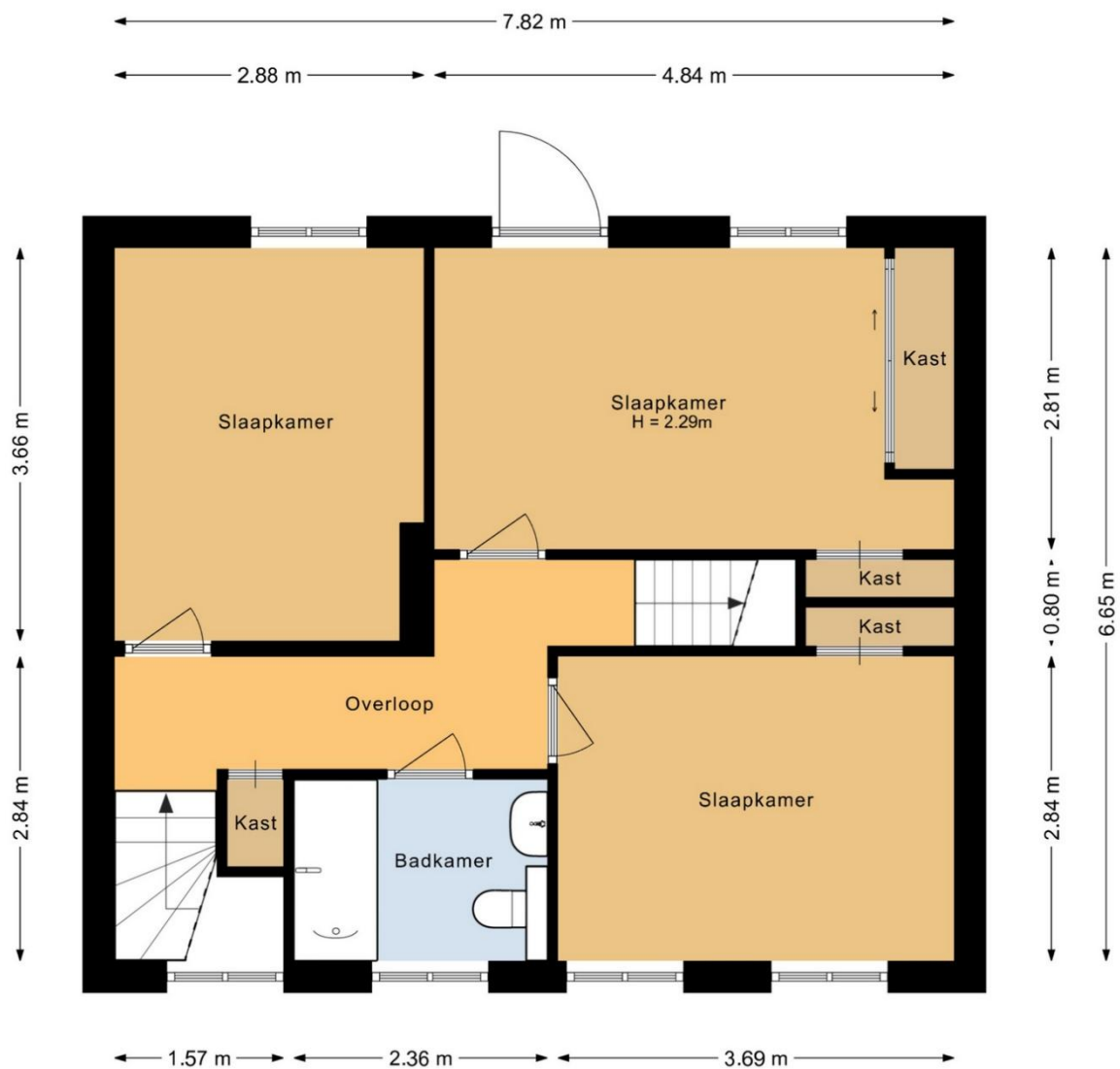
In de tuin staat de ruime houten berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, scooters en tuingereedschap. In het tuinhuis is elektra aanwezig.



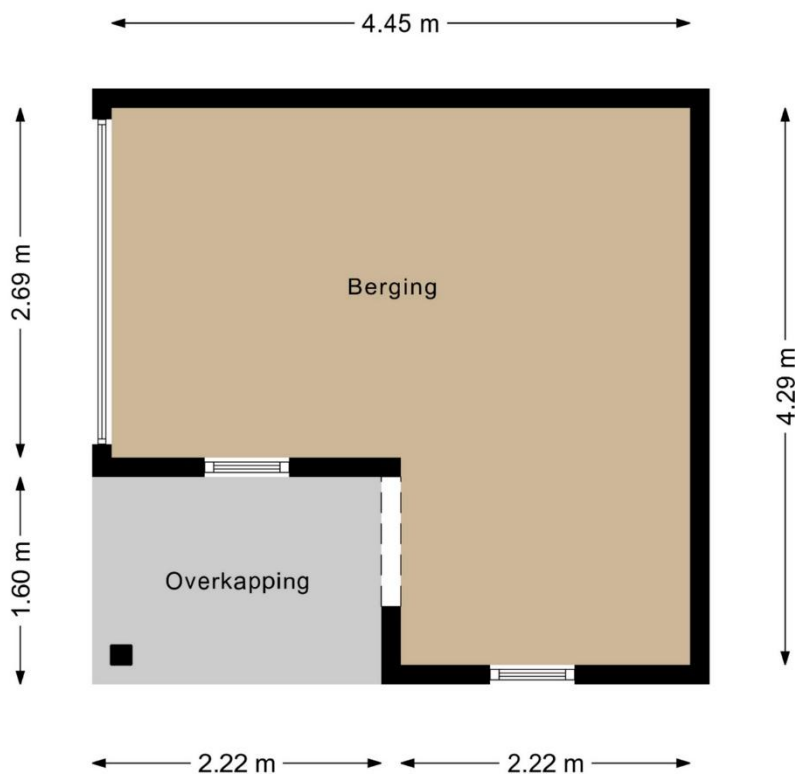




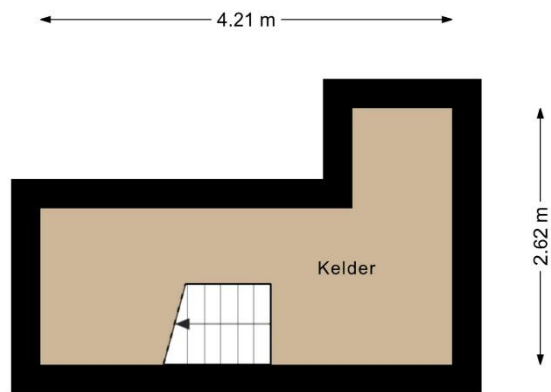
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



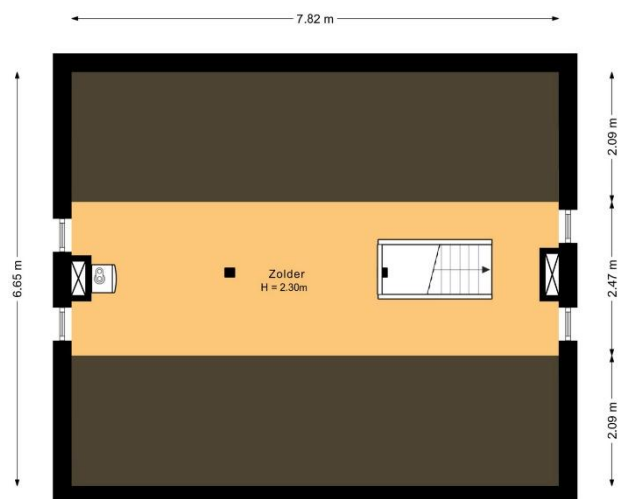
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



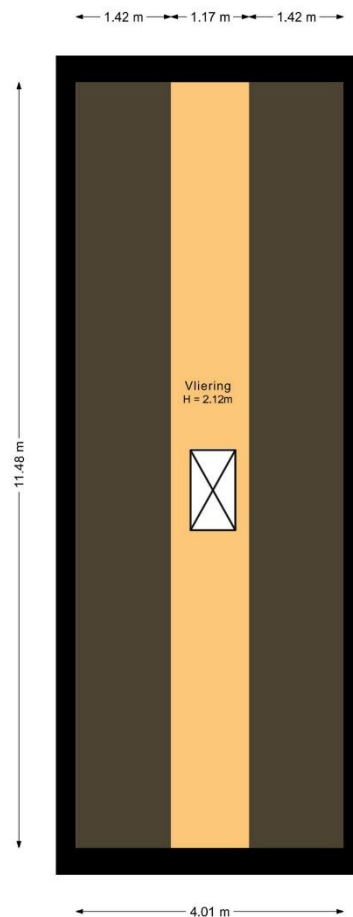
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



- Perceel 680 m²
- Bruto inhoud 790 m³
- Woonoppervlakte 145 m²
- Overige inpandige ruimte 68 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1958.
- Eenvoudig levensloopbestendig te maken.
- Verwarmd met radiatoren.
- Houten kozijnen.
- Dubbel glas, met uitzondering van de hal.
- De begane grondvloer en 1^e verdiepingvloer zijn van beton, de 2^e verdiepingvloer is van hout.
- C.v.-combiketel (ATAG combiketel 2014).
- Zonnige tuin op het oosten met veel privacy.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein én in de directe omgeving van de woning.
- Ruime garage, inpandig bereikbaar.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij een basisschool, sportvelden en uitvalswegen, maar ook nabij het buitengebied.
- 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 68 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.

Wonen in Baarle-Nassau

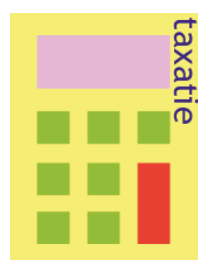
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau heeft een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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