

**Royale gemoderniseerde
vrijstaande woning gelegen in het
centrum van Baarle-Nassau!**



**Generaal Maczeklaan 20,
Baarle-Nassau**



Voor altijd thuiZ

Ideale gemoderniseerde gezinswoning:



Welkom aan de Generaal Maczeklaan 20 in Baarle-Nassau. Als je op zoek bent naar een fijn familiehuis, dan gaat deze volledig verbouwde en gemoderniseerde vrijstaande woning je zeker verrassen!

De afgelopen jaren is dit huis met zorg verbouwd en gemoderniseerd. Het resultaat? Een heerlijk lichte, comfortabele en duurzame gezinswoning op een fijne locatie in Baarle-Nassau.

Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, woonkamer, open keuken, bijkeuken, inpandige garage met multifunctionele ruimte en achtertuin met een achterom. Naast de 3 slaapkamers is er een badkamer op de 1^e verdieping. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping. Vanaf de voorzolder heb je toegang tot de vierde slaapkamer.

Is jouw interesse gewekt? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging!

Bouwjaar	: 1970
Perceeloppervlakte	: 322 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Je auto parkeer je op je eigen oprit. Via de voordeur stap je binnen in de ruime hal. Hier vind je de moderne meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fontein, de trapopgang naar de eerste verdieping en een handige trapkast voor al je spullen.



Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer met open keuken. Wat direct opvalt is het licht. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte ruimte. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich het zitgedeelte, waar de houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere avonden. Via de openslaande deuren betrek je op zonnige dagen zo de achtertuin bij je leefruimte.





De moderne keuken ligt in het verlengde van de woonkamer en biedt eveneens mooi zicht op de tuin. Het kloppend hart van deze ruimte is het spoel-/kookeiland voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en volop kastruimte. In de kastenwand achter het spoel-/kookeiland bevinden zich een koel-/vriescombinatie en een combi-oven/magnetron. Hier kook je met plezier terwijl je in contact blijft met de rest van het gezin of je gasten.



Vanuit de keuken bereik je het portaal, dat toegang biedt tot de tuin, de bijkeuken en de garage. In de praktische bijkeuken vind je een hoge kastenwand en een handig werkblad met daaronder de aansluiting voor de wasmachine.



De garage is voorzien van een dubbele houten deur naar de oprit. In de garage heb je diverse vaste kasten met hierin de opstelplaats van de Remeha c.v.-ketel en een keukenblok met r.v.s. spoelbak. Via een vaste trap bereik je hier de bergzolder.

Achterin de garage bevindt zich een verrassende, multifunctionele ruimte. Deze is momenteel ingericht als sportruimte, maar leent zich net zo goed als hobby-, werk- of logeerkamer. Het comfort wordt compleet gemaakt door een aparte toilet- en doucheruimte én een eigen deur naar de tuin. Handig voor wie aan huis werkt, sport of logés ontvangt.



1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer. Aan de achterzijde vind je nog eens twee fijne kamers. De grote slaapkamer beschikt over zonnescreeens. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.





De moderne badkamer is voorzien van een badmeubel met een waskom, een inloopdouche met hand- en regendouche en een wandcloset.



2^e verdieping

Met een vaste trap bereik je de 2^e verdieping. Hier kom je op de voorzolder, waar extra aansluitingen voor de wasapparatuur te vinden zijn. Aansluitend heb je hier de 4^e slaapkamer. Een lichte ruimte dankzij de zijramen én een groot dakraam.



Tuin

De zonnige achtertuin is sfeervol en verzorgd aangelegd. Je vindt hier sierbestrating, groene borders, een gazon en een fijn terras direct aan de woning. Het elektrisch bedienbare zonnescherm zorgt op warme zomerdagen voor de nodige schaduw. Onder de overkapping is het tot 's avonds laat heerlijk vertoeven. En heel praktisch is de overdekte achterom.



De feiten...



- Perceeloppervlakte 322 m²
- Inhoud woonhuis 729 m³
- Woonoppervlakte 165 m²
- Overige inpandige ruimte 24 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 8 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1970.
- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas (HR++).
- De woning is voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie.
- Voorzien van 12 zonnepanelen.
- Energielabel B (later zijn de zonnepanelen geplaatst).
- De begane grond vloer is van beton.
- De 1^e en 2^e verdiepingvloer zijn van hout.
- De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is afgewerkt met een PVC-vloer (m.u.v. de garage en multifunctionele ruimte welke zijn voorzien van plavuizen).
- De gehele woning is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds.
- Zonnige tuin op het zuidoosten met achterom.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- De woning ligt nabij alle dagelijkse voorzieningen, scholen 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 55 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.

Toelichting gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580:

De gebruiksoppervlakte wonen bedraagt conform de NEN 2580 meetinstructie **147,40 m²**. De multifunctionele ruimte (circa **24,00 m²**) is in de meting aangemerkt als "**overige inpandige ruimte**", omdat deze ruimte niet voldoet aan de norm voor directe toetreding – dit aangezien de ruimte volgens de richtlijnen niet direct te betreden is vanuit het reguliere woonoppervlak (maar vanuit de inpandige garage).

In de praktijk wordt deze ruimte momenteel wél als volwaardige woonruimte

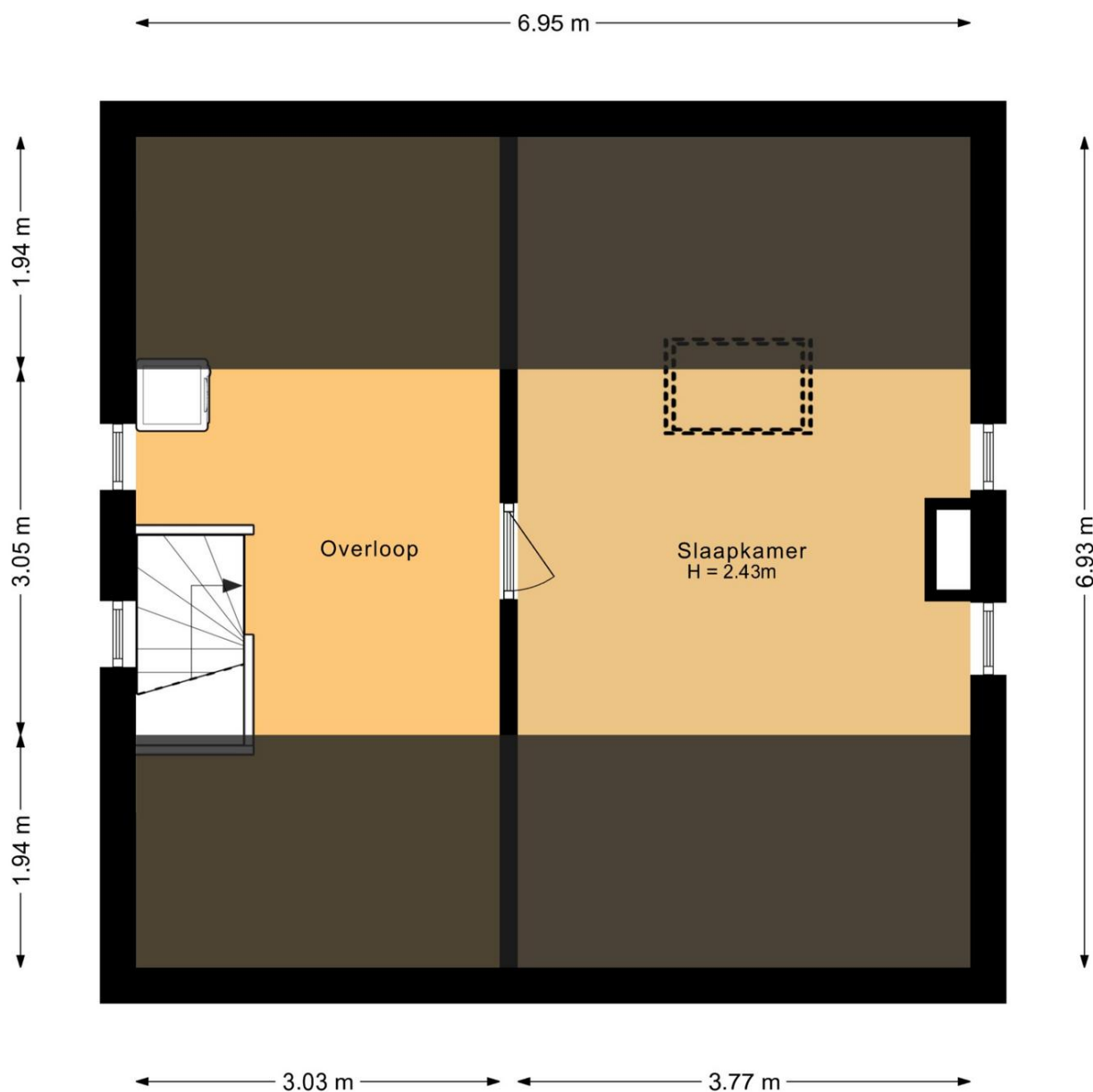
gebruikt, namelijk als multifunctionele ruimte. Daarom is in de aanmelding en presentatie uitgegaan van een **totaaloppervlakte van 165 m²**, waarbij de functionele bruikbaarheid van de multifunctionele ruimte is meegenomen.



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

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.

