Instapklare tussenwoning in het centrum van Baarle-Nassau, met 10 zonnepanelen en energielabel A!







Maria Reginastraat 5,

Baarle-Nassau

thuiz MAKELAARDIJ

Voor altijd thuiz

Uitgebreid wonen in jonge tussenwoning in Baarle-Nassau:



Welkom aan de Maria Reginastraat 5 in Baarle-Nassau!

Ben je op zoek naar een comfortabele woning in een fijne buurt? Dan is deze instapklare woning absoluut een bezichtiging waard. De woning is gelegen in een rustige straat, maar toch op 200 meter afstand van de winkels! Met een tuingerichte woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige tweede verdieping biedt dit huis verrassend veel ruimte. Dankzij de volledige isolatie, een warmtepomp, energielabel A én 10 zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam.

Is jouw interesse gewekt? Wij laten de woning graag aan je zien!

Bouwjaar	:	2013
Perceeloppervlakte	:	157 m²
Aanvaarding	:	In onderling overleg

Begane grond
Na het parkeren van de auto bereik je via de voortuin de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een houten plankenvloer die de ruimte een warme uitstraling geeft. Via de schuifpui aan de achterzijde heb je direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.





De open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een praktische U-opstelling met volop kastruimte dankzij de diverse onder- en bovenkasten. De keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven/magnetron en een ingebouwde koel-/vriescombinatie.

Het hardstenen werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling en is voorzien van een fraai geïntegreerde spoelbak. Daarnaast zorgt de close-in boiler ervoor dat je snel over warm water beschikt. De achterwand is stijlvol afgewerkt met kleine tegeltjes, wat de keuken een sfeervol karakter geeft. Aan het werkblad is bovendien ruimte voor barstoelen, waardoor je hier gezellig kunt zitten voor een kop koffie of een ontbijt.







De tuingerichte woonkamer is een fijne plek om te ontspannen en biedt via de schuifdeur direct toegang tot het terras. Onder de trap bevindt zich een handige voorraadkast. De vloer is afgewerkt met eikenhouten planken. Daarnaast is de woning voorzien van een split-unit warmtepomp, waarmee de ruimte zowel verwarmd als gekoeld kan worden. In combinatie met de aanwezige zonnepanelen biedt dit de mogelijkheid om op een energiezuinige en voordelige manier het hele jaar door een aangename temperatuur te behouden.











1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2e verdieping. De vloer is voorzien van laminaat. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer, deze heeft de afmeting ca. 2.84 x 4.04 m. Aan de achterzijde bevindt zich de andere twee slaapkamers. Deze hebben de afmetingen ca. 2.84 x 4.21 en ca. 2.45 x 2.43 m.











De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloop douche, een ligbad een wastafel met een meubel, een hangende kast, en een wandcloset.

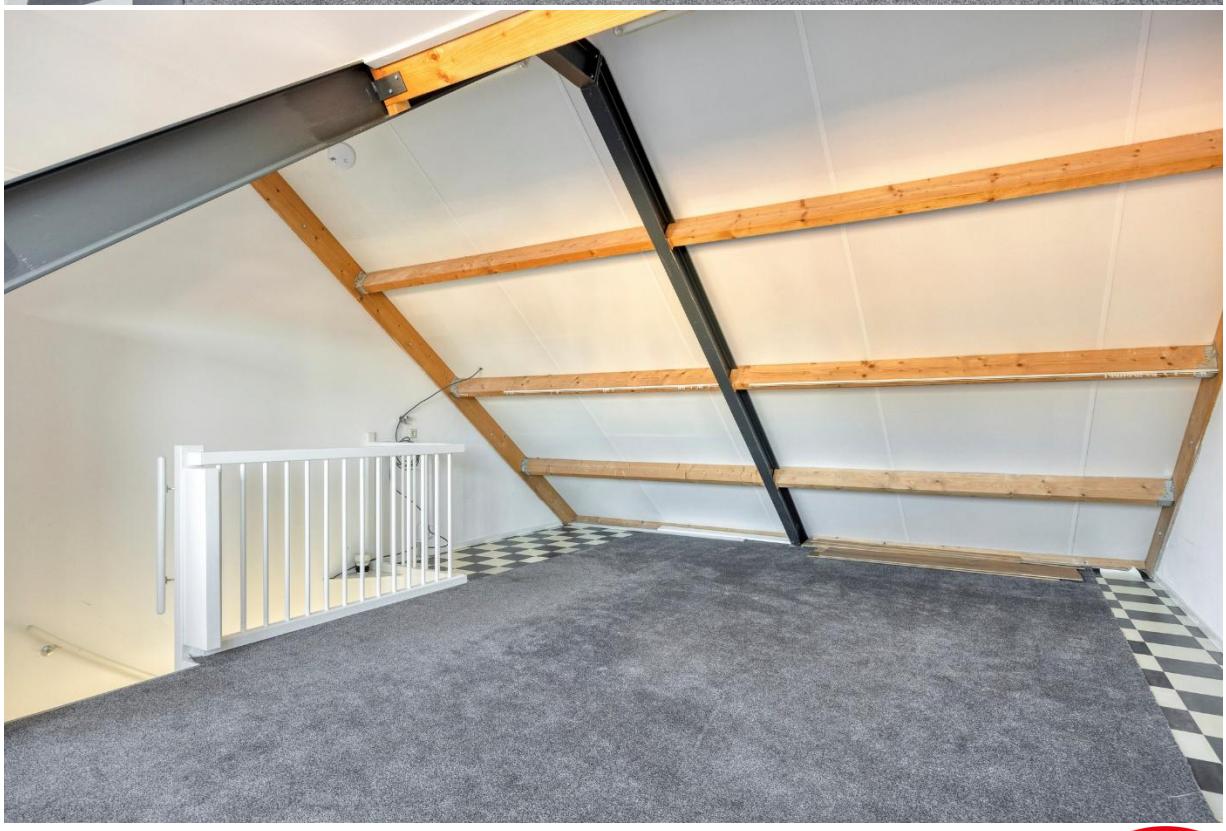




2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping met een dakkapel. Hier bevindt zich de aansluiting ten behoeve van de was- en droogapparatuur, de C.V.-combiketel (2022) en de mechanische ventilatie-unit. Indien gewenst creëer je hier relatief eenvoudig een royale slaapkamer, een sportruimte of een rustige thuiswerkplek. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig.





Tuin & berging

De onderhoudsvriendelijke voortuin is verzorgd aangelegd met een circa één meter breed toegangspad naar de voordeur. Aan weerszijden van het pad is de tuin afgewerkt met fijn, donker siergrind en de tuin is voorzien van twee sierboompjes, die zorgen voor een fraaie uitstraling.

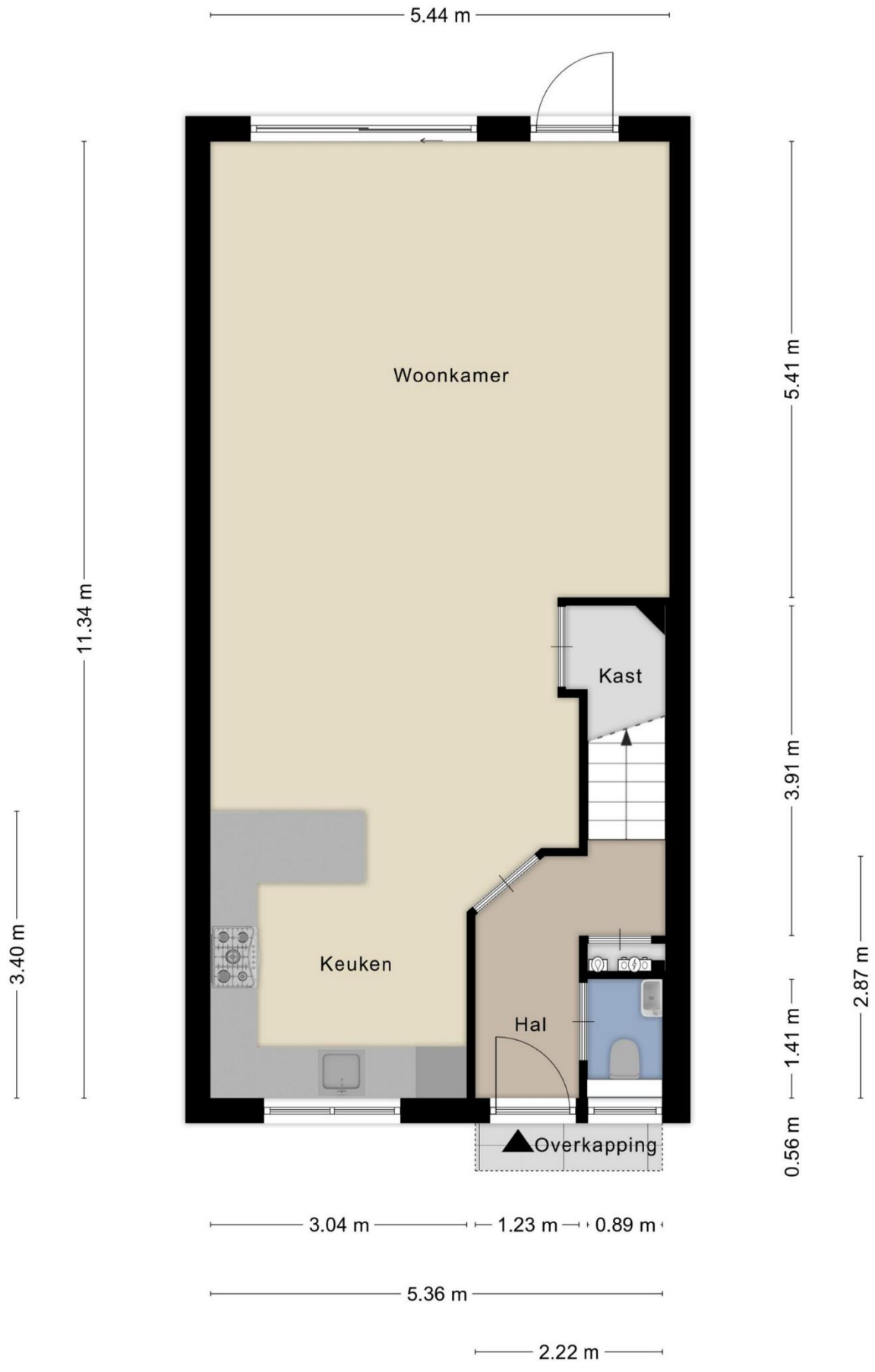
De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Deze is te bereiken via de schuifdeur in de woonkamer. De tuin is voorzien van klinkers, een toegangspad naar het tweede terras die zich bevindt onder de overkapping en de berging en diverse beplanting. Bij het terras is er een zonneluifel aanwezig.

Achter in de tuin staat de houten berging met aangebouwd de terrasoverkapping (vrijstaand, met elektra), en een handige achterom naar de brandgang.





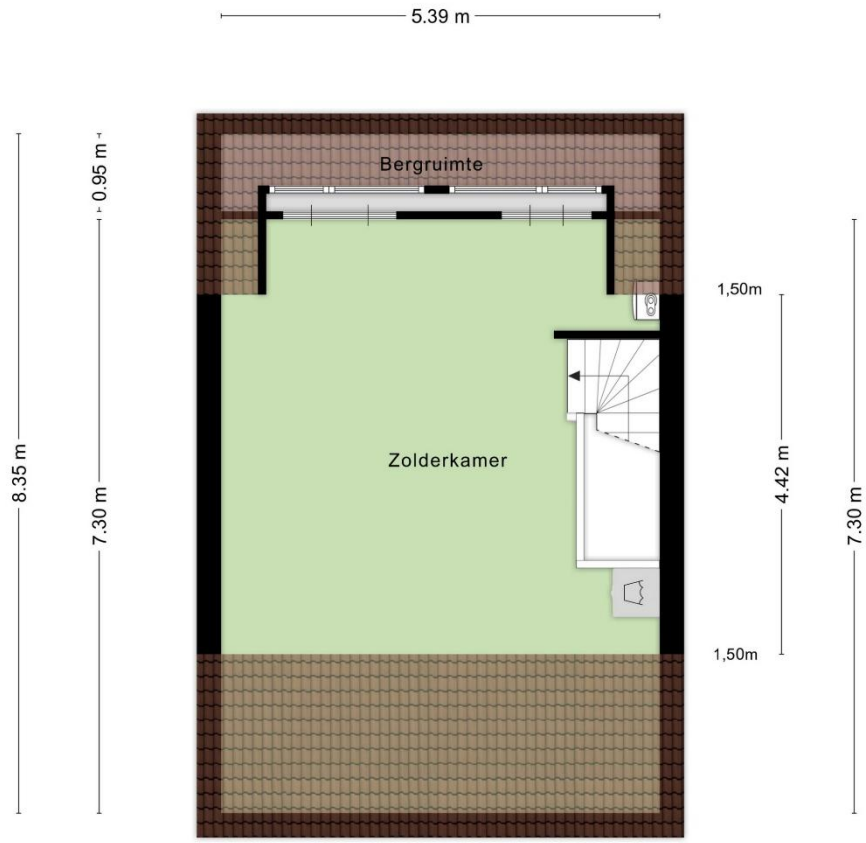




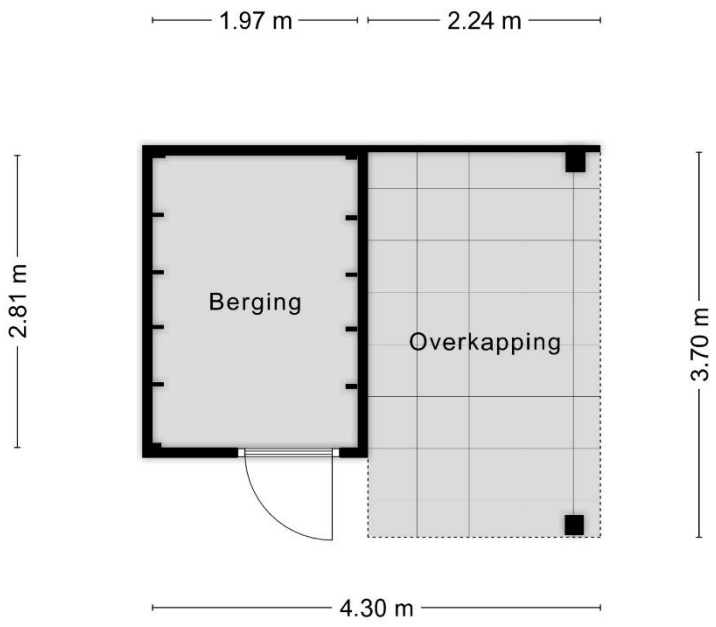
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

De feiten…



- Perceeloppervlakte 157 m²
- Inhoud woning 480 m³
- Woonoppervlakte 135 m²
- Externe bergruimte 6 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 1 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 2013.
- Volledig geïsoleerd.
- Houten kozijnen, m.u.v. de dakkapel. Deze is van kunststof.
- HR++ beglazing.
- 10 zonnepanelen.
- Energielabel A.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.v.-combiketel (Remeha, 2022).
- Mechanische ventilatie.
- Warmtepomp voor verwarmen en koelen in de woonkamer.
- De begane grond is voorzien van eikenhouten planken.
- De 1e verdiepingsvloer is voorzien van laminaat.
- De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een zonnescreen.
- Horren op de 1e verdieping en bij de tuindeur naar het terras.
- Parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning.
- Kindvriendelijke buurt, met een speeltuin op 25m afstand.
- Scholen en winkels (300m) zijn dichtbij.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- <u>Meetinstructie NEN2580</u>
  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 kriskras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben 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. Ook loopt het bekende Bels Lijntje dwars door Baarle. Deze voormalige spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout is omgevormd tot een grotendeels autovrij fietspad van circa 35 kilometer. Via deze route fiets je door het prachtige buitengebied, langs uitgestrekte weilanden, bossen en diverse dorpskernen. Een ideale verbinding voor zowel recreatieve fietstochten als dagelijks fietsverkeer.

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.