

**Gemoderniseerde 2-onder-1-
kapwoning met garage in een
rustige straat**



**Willem Alexanderstraat 36
Baarle-Nassau**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Met recht instap klaar te noemen:



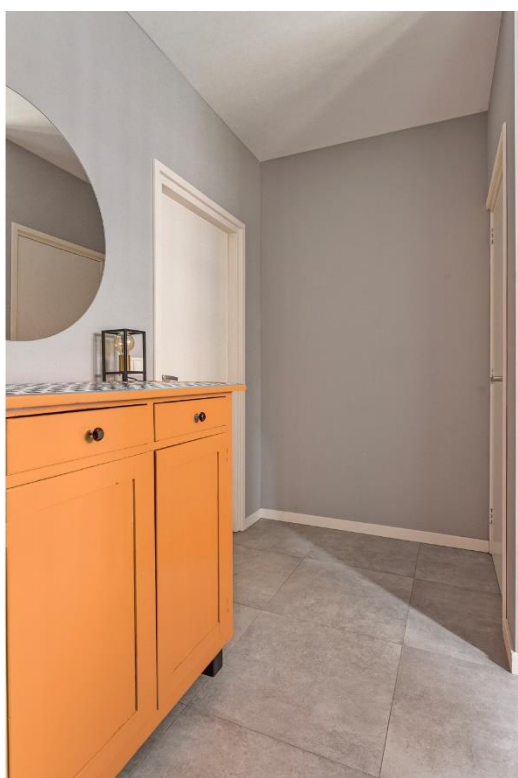
Welkom aan de Willem Alexanderstraat 36 in Baarle-Nassau! Deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en biedt alles wat je zoekt in een eigentijds thuis. Van een prachtige keuken en stijlvolle badkamer tot strak gestucte wanden en plafonds: hier hoef je alleen nog maar je meubels neer te zetten. Door de uitbouw op de begane grond is hier een fijne leefruimte ontstaan. Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De woning heeft volop bergruimte. Zowel op de bergzolder op de 2^e verdieping, alsook in de garage.

De Willem Alexanderstraat is gezellige en kindvriendelijke straat. Hier woon je op loopafstand van winkels, scholen en sportfaciliteiten, terwijl je ook snel de natuur in kunt.

De modernisering van de afgelopen jaren, de prettige ligging en de fijne sfeer maken dit een woning om verliefd op te worden. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!

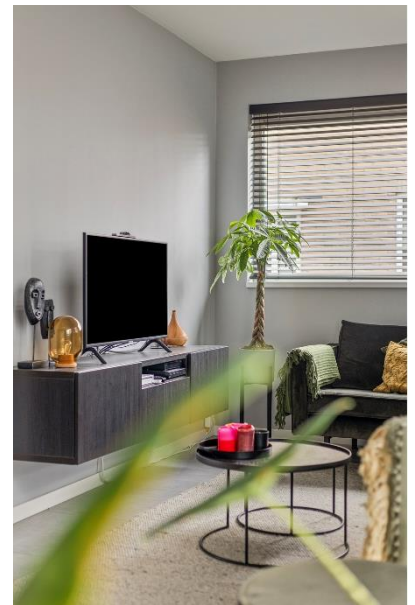
Begane grond

Bij binnenkomst via de ruime hal met modern toilet en handige trapkast, valt direct de nette afwerking op.





Vanuit de hal bereik je de royale L-vormige woonkamer. Hier geniet je van een knusse zithoek, een gezellige leeshoek bij de houtkachel en een eethoek met openslaande deuren naar de achtertuin.





De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een praktische hoekopstelling met veel opbergruimte. Hier kook je met gemak op de 5-pits gaskookplaat, terwijl de r.v.s. afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast je keukenervaring compleet maken. Het kunststof werkblad en de wandkast met extra kastruimte maken deze keuken zowel stijlvol als functioneel.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie fijne, in grootte variërende, slaapkamers waarvan twee met vaste kasten. De moderne badkamer is uitgerust met een inloofdouche (voorzien van hand- en regendouche), een tweede wandcloset en een stijlvol badmeubel met waskom.



2^e verdieping

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de praktische bergzolder met de opstelplaats van de c.v.-ketel (Nefit, 2020) bereikbaar.

Oprit, garage, berging & tuin

Je hebt een eigen oprit en een garage van ca. 5.02 m lang en ca. 3.17 m breed met elektrische kantelpoort. Ideaal voor het parkeren van je auto en het stallen/opbergen van fietsen, gereedschap en andere spullen. Achter de garage bevindt zich een praktische was-/bergruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur, een werkblad met spoelbak en een 10-liter boiler voor warm water.

De achtertuin is op het noordoosten gelegen en beschikt over twee terrassen, een gazon, een handige achterom én toegang tot de was/bergruimte. Achterin de tuin staat een houthok dat, relatief eenvoudig, geschikt gemaakt kan worden als overkapping.



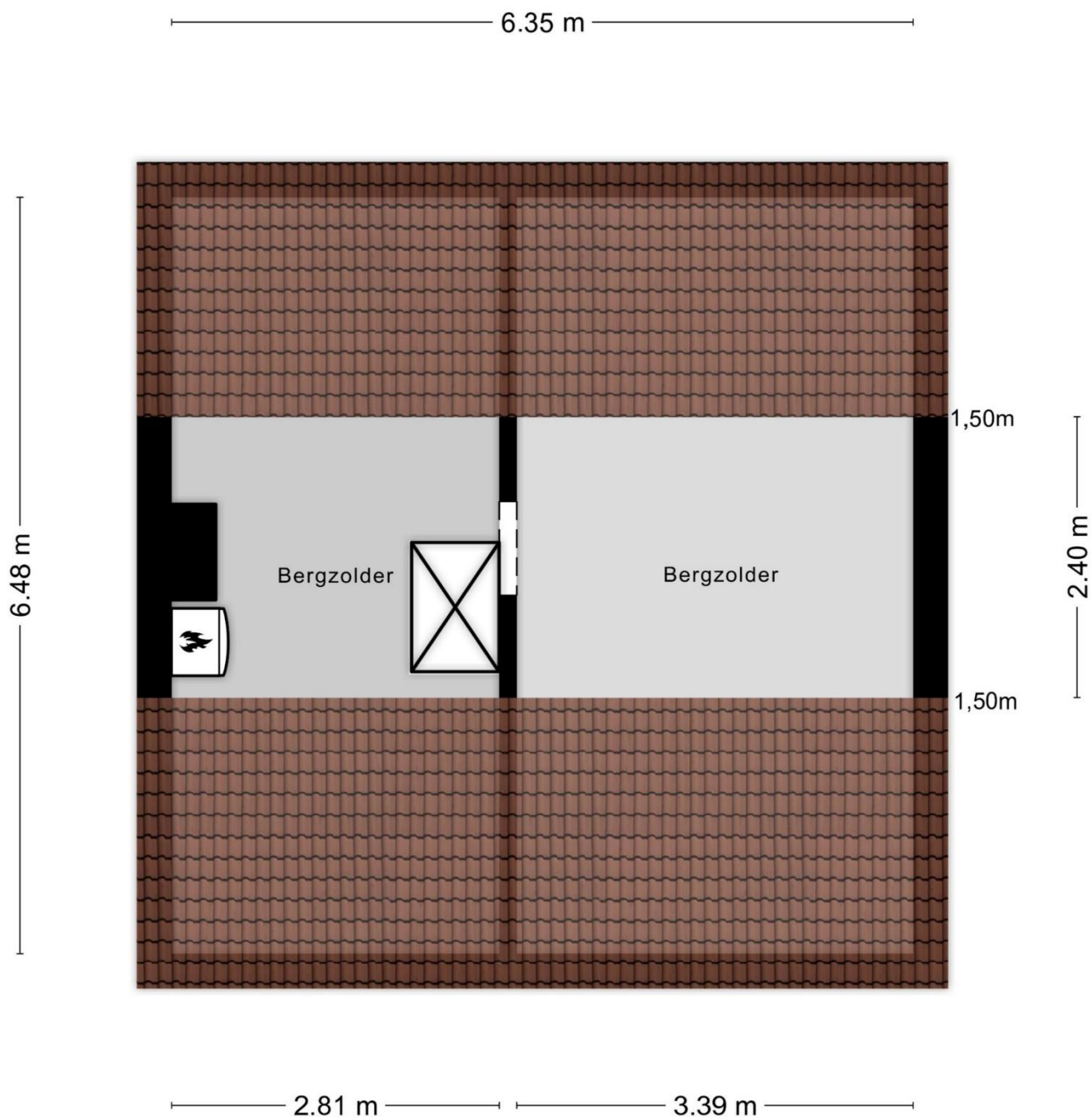




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 241 m²
- Inhoud woonhuis ca. 481 m³
- Woonoppervlakte ca. 99 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 37 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 15 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1970.
- Uitbouw op de begane grond, waardoor er extra leefruimte is ontstaan.
- De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie.
- De woning is voorzien van houten- en kunststof kozijnen, grotendeels voorzien van HR++ beglazing.
- De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizen vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.
- De slaapkamers op de 1^e verdieping zijn voorzien van een laminaat vloer.
- C.V.-combiketel (Nefit, 2020).
- Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Gelegen nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- 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.
- 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(beschoot), 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 54 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.

Wonen in Baarle-Nassau

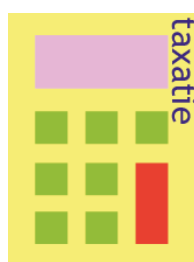
Baarle is een enclavedorp dat bestaat uit België en Nederland. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar. Er zijn zelfs huizen die deels in België en deels in Nederland staan. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten,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