



Alphenseweg 23, Baarle-Nassau

Vraagprijs € 1.150.000 k.k.

GB

MAKELAARS

EXCLUSIEF

Introductie

Op een markante locatie in Baarle-Nassau op enkele minuten van de dorpskern bieden wij u aan deze unieke, statige en uitermate comfortabele dorpsvilla met maar liefst 300 m2 woonoppervlakte en een scala aan woon- en gebruiksmogelijkheden.

Dit prachtige, instapklare en goed onderhouden herenhuis (voorzien van 27 zonnepanelen) met haar 7 slaapkamers omvat alles wat een gezin maar wensen kan. Een schitterend aangelegde en zonnige tuin met verwarmd zwembad, eigen oprit voor meerdere auto's en een multifunctioneel bijgebouw waarin o.a. een dubbele garage.

Met recht een parel te noemen, aan de achterzijde waant u zich in een oase van rust, comfort, groen en privacy .



Kenmerken

Woonoppervlakte	299 m ²
Inhoud	1111 m ³
Perceeloppervlakte	2136 m ²
Kamers	12
Slaapkamers	7
Bouwjaar	1928
Energie label	D
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe berging	63 m ²
Zonnepanelen	27 stuks

Verwamd buitenzwembad middels warmtepomp

Woonkamer

De royale L- vormige living. Het aparte eetgedeelte staat middels bogen in een half open verbinding met de keuken. De woonkamer is voorzien van diverse raampartijen welke zorgen voor veel lichtinval.

Vanuit de woonkamer is een ruimte bereikbaar welke nu ingericht is als kantoor, maar ook ideaal als tv- of speelkamer.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de kelder welke voorzien is van een authentieke tegelvloer.





Vanuit de woonkeuken bereikbare multifunctionele ruimte welke in gebruik is als chill-ruimte. Deze ruimte is o.a. ook zeer geschikt als speelkamer.

Woonkeuken

Deze luxe en zeer complete woonkeuken is in 2023 geheel vernieuwd. De geoutilleerde keukeninrichting kent een hardstenen blad en kookeiland met barfunctie. De inbouwapparatuur betreft o.a. een inductie kookplaat, ingebouwd afzuigstelsysteem, combi-oven, vaatwasser, 2 koelkasten, 2 vriezers en een wijnkoelkast.

Vanuit de open keuken is een zogenaamde chill-ruimte, een portaal als ook de binnenplaats bereikbaar.







Badkamer

Vanuit de keuken bereikbaar portaal met opstelpunt voor de was-apparatuur, de hybride warmtepomp t.b.v. het warm water (2023) en toegang tot het toilet, badkamer en vaste trap naar de eerste verdieping (geen foto beschikbaar).

Aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer voorzien van een wastafelmeubel met spiegelkast, stoom-douchecabine met licht en muziek en een extra groot ligbad in de voormalige sauna.





Zij-entree

Zij-entree met toegang tot een toiletruimte en een vaste trap naar de 2 (slaap)kamers op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de fraaie tuinkamer.



Tuinkamer

Tuinkamer, welke nu in gebruik is als gym/fitnessruimte, met dubbele openslaande deuren naar het terras, de tuin en het zwembad. De ruimte is voor vele doeleinden te gebruiken.



Master-bedroom

De overloop aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot 4 slaapkamers waarvan één ruime master bedroom met eigen badkamer. Deze overloop biedt ook toegang tot de toiletruimte en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Deze riante en luxe master-bedroom is gelegen over de volle breedte van de woning, heeft vele raampartijen en een vaste inbouwkast. Centraal in deze master-bedroom staat een vrijstaande douchecabine en beschikt deze ruimte over een wastafelmeubel.



Slaapkamer 2

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van vaste wastafel.



Slaapkamer 3

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van vaste wastafel.



Slaapkamer 4

Deze zeer ruime zolderkamer is voorzien van een houten vloer. De dubbele dakkapellen zorgen voor veel licht en ruimte. Deze kamer is tevens voorzien van een wastafel.



Slaapkamer 5

Ruime zolderkamer voorzien van 2 dakkapellen.



Slaapkamer 6

Ruime zolderkamer met sfeervol rond raam in de gevel. Deze kamer is voorzien van schappen voor veel extra opbergmogelijkheden.



Toiletruimte

Separate toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.



Tweede verdieping

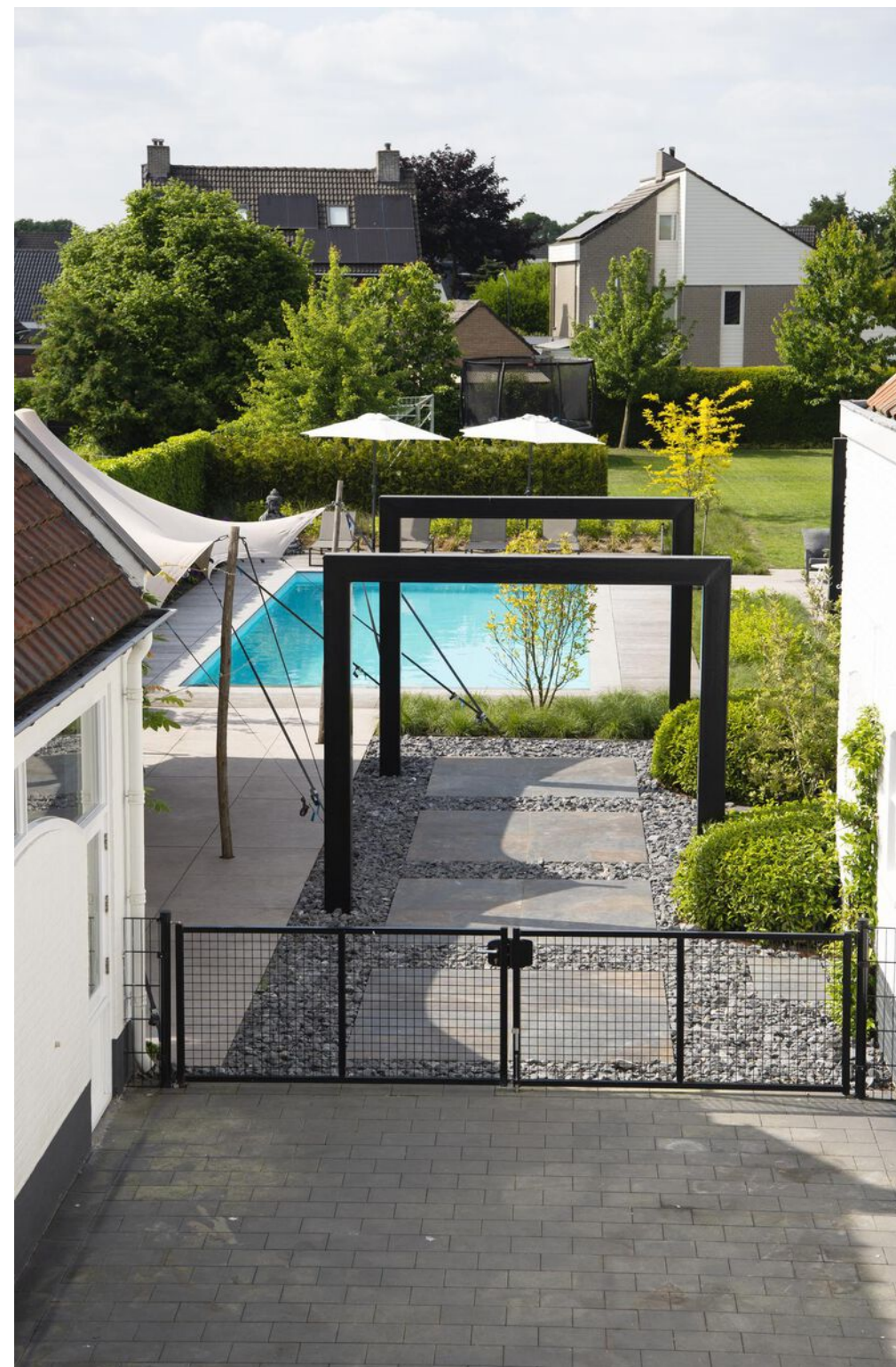
Middels een vaste trap bereikt u een royale tweede verdieping welke nu in gebruik is als slaapkamer. Deze sfeervolle ruimte biedt veel opbergruimte in de vaste kasten. De twee dakramen zorgen ervoor dat het een aangename lichte ruimte is.



Titel

Dit herenhuis is uitermate geschikt voor mensen die houden van het buitenleven. De tuin is ontworpen door een tuinarchitect en je wordt omringd door diverse borders, een gazon en zeer diverse beplanting met onder meer hortensia's, rododendrons en siergrassen. De eyecatcher van deze tuin is het looppad met de grove kiezels, de grote hardstenen sierstenen met als doorgang een compleet gepoedercoate staalconstructie en het verwarmde zwembad (12,5 m. x 5 m), voorzien van een plage (onderwaterbank) over de gehele breedte. Het zwembad en de tuin zijn bovendien sfeervol verlicht, waardoor het ook 's avonds een prachtige aanblik geeft.

In de tuin zijn diverse terrassen van hardsteen te vinden. Het zwembad is namelijk volledig geautomatiseerd en vergt weinig onderhoud. Ook de de tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een beregeningsinstallatie. Hierdoor kunt u het gehele jaar door genieten van een groene omgeving.







Tuin

Aan de achterzijde van het perceel ligt een speel-/voetbalveld en een trampoline.

Ruimte genoeg op dit royale perceel. U vindt hier onder meer nog 15 fruitbomen en een notenboom. Het geheel is omsloten door beukenhagen en biedt dus alle privacy.



Oprit

De oprit is recent opnieuw bestraat, biedt parkeermogelijkheden voor meerdere auto's en wordt afgesloten door een automatische poort.







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(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na de verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 95 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

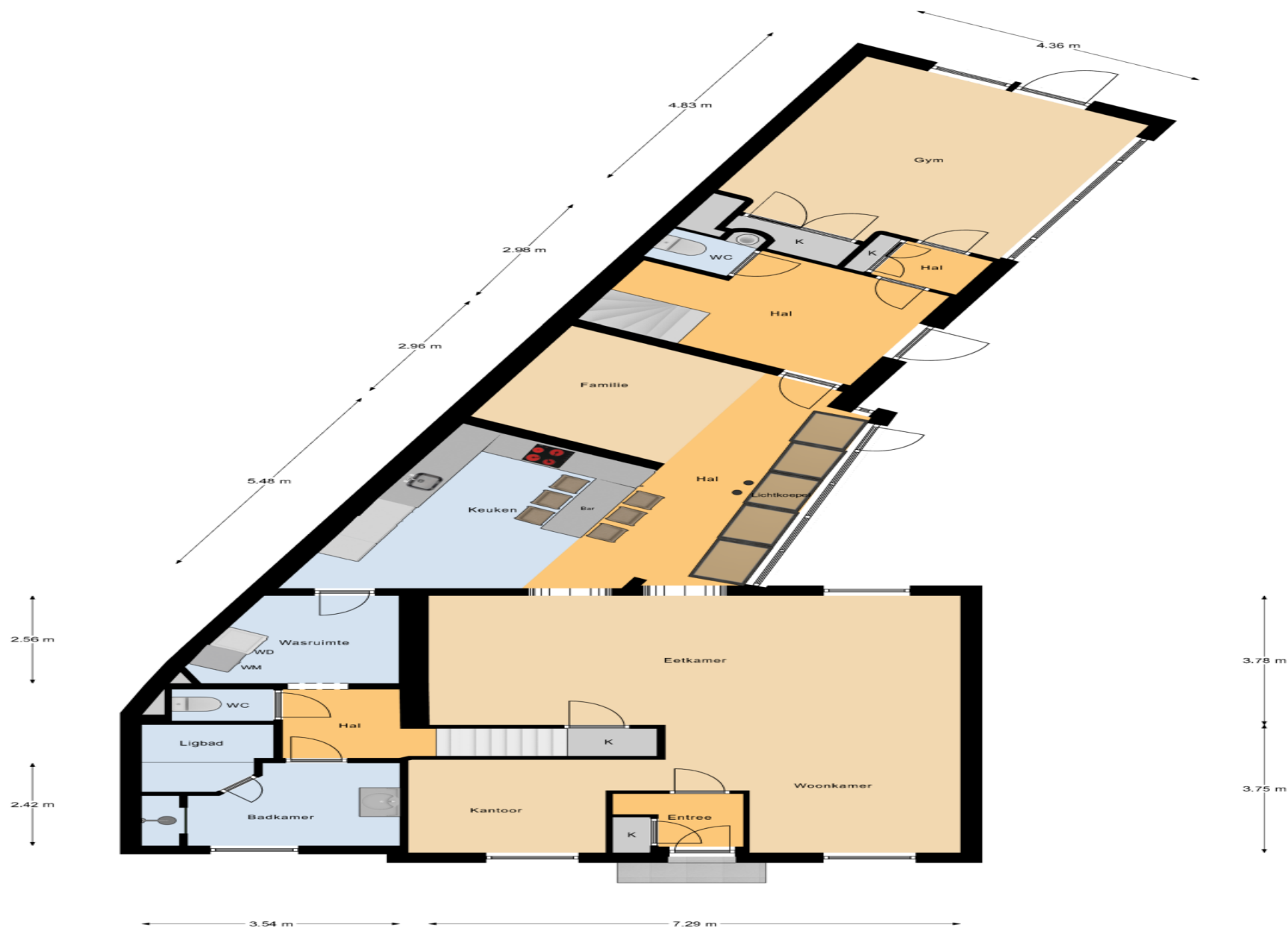
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

Disclaimer verkoopbrochure

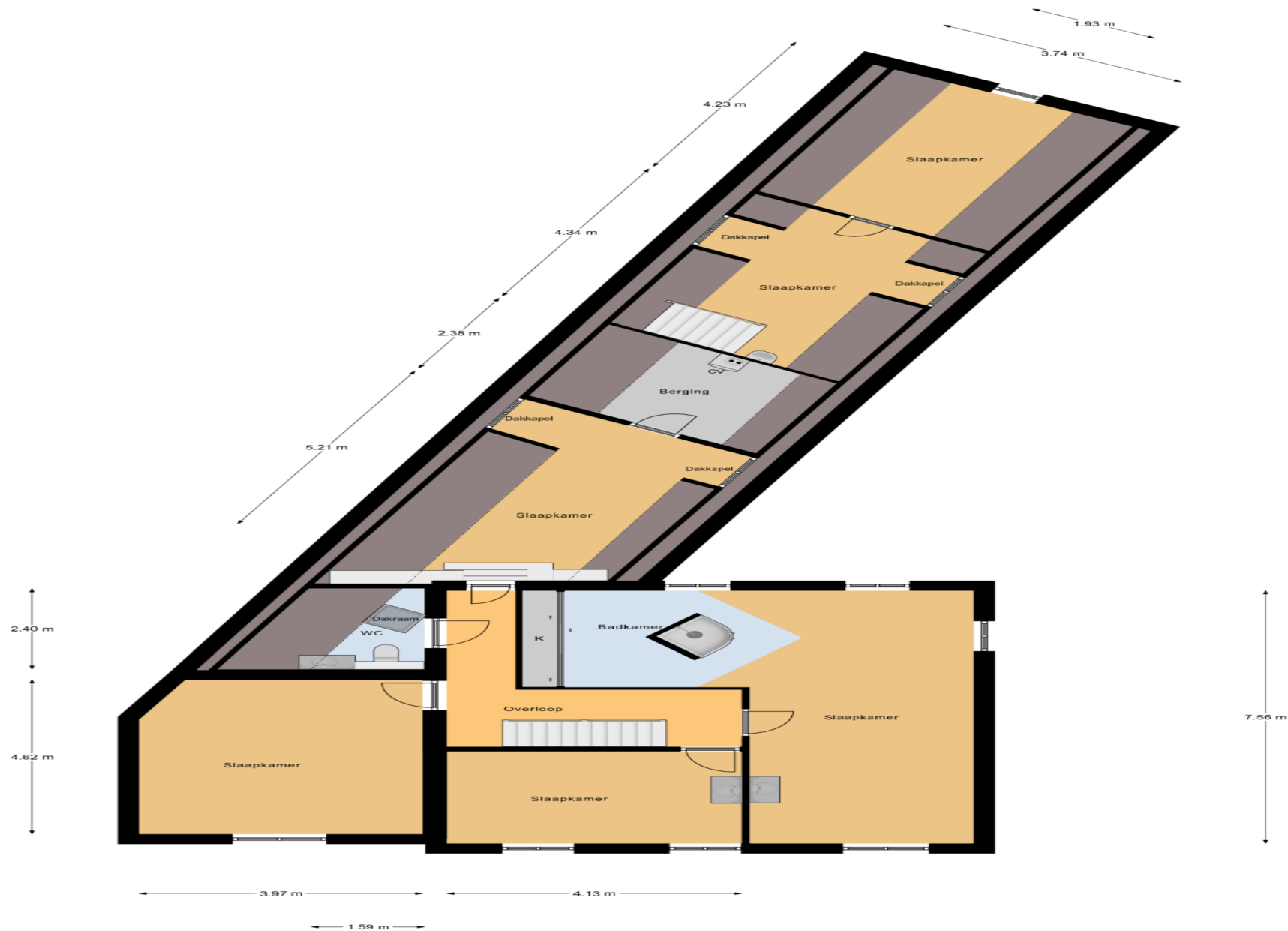
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Plattegrond begane grond



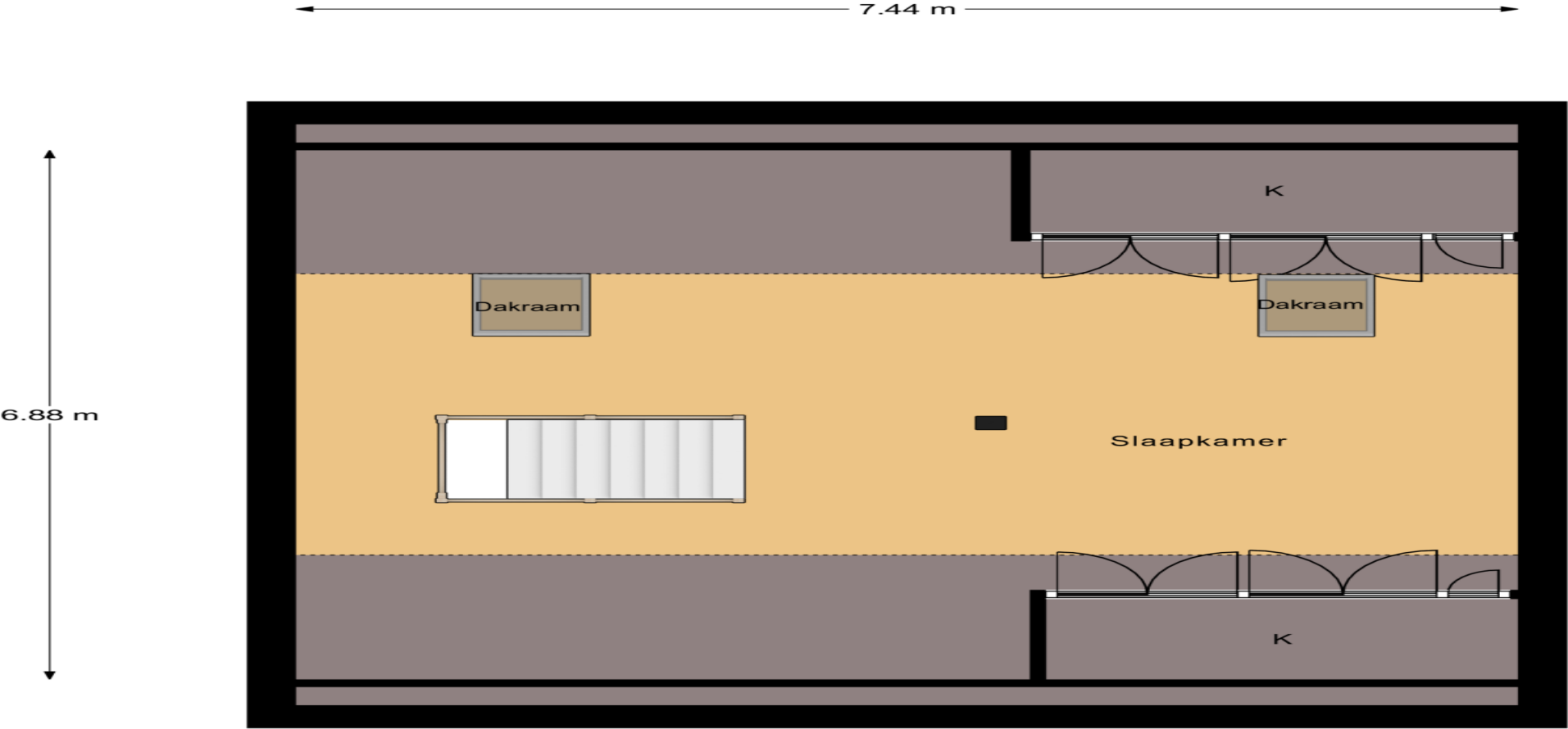
Begane Grond

Plattegrond eerste verdieping



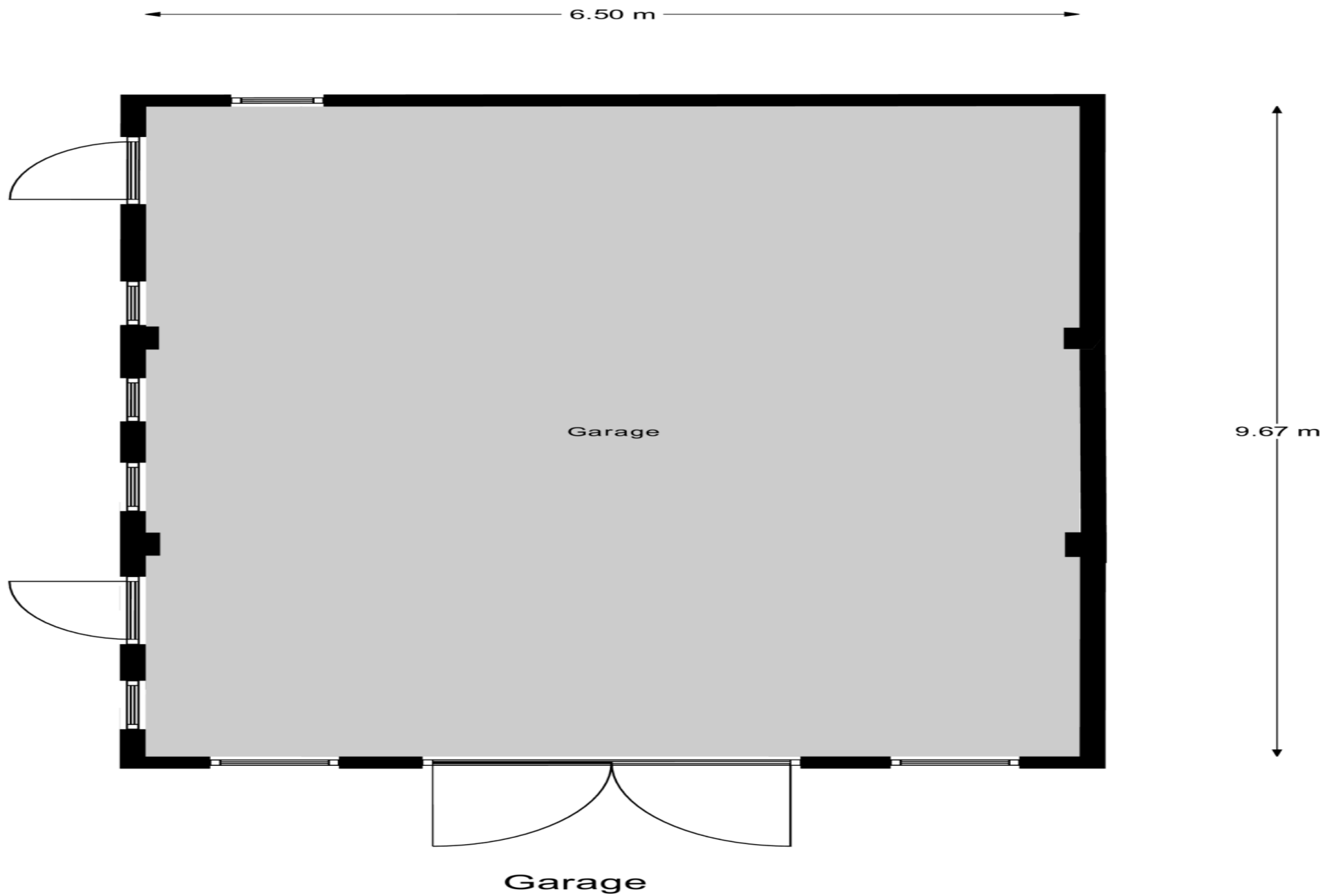
1e Verdieping

Plattegrond tweede verdieping



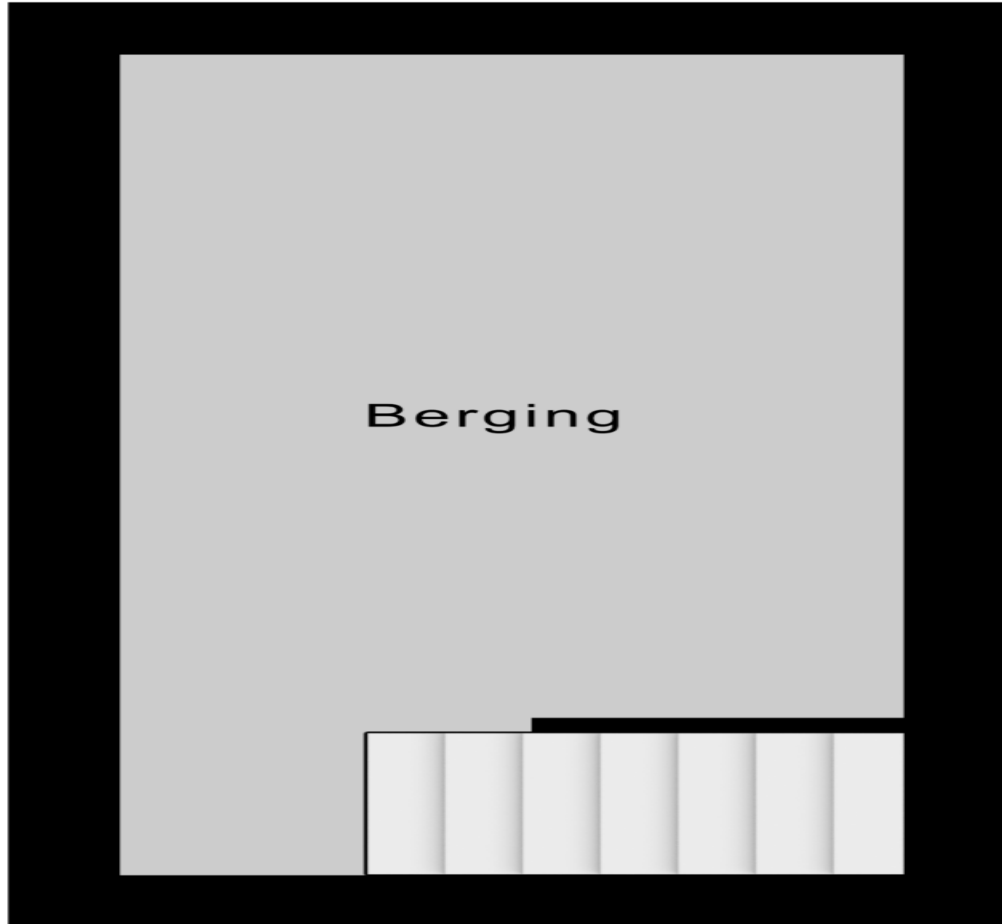
2e Verdieping

Plattegrond garage



Plattegrond kelder

← 2.10 m →



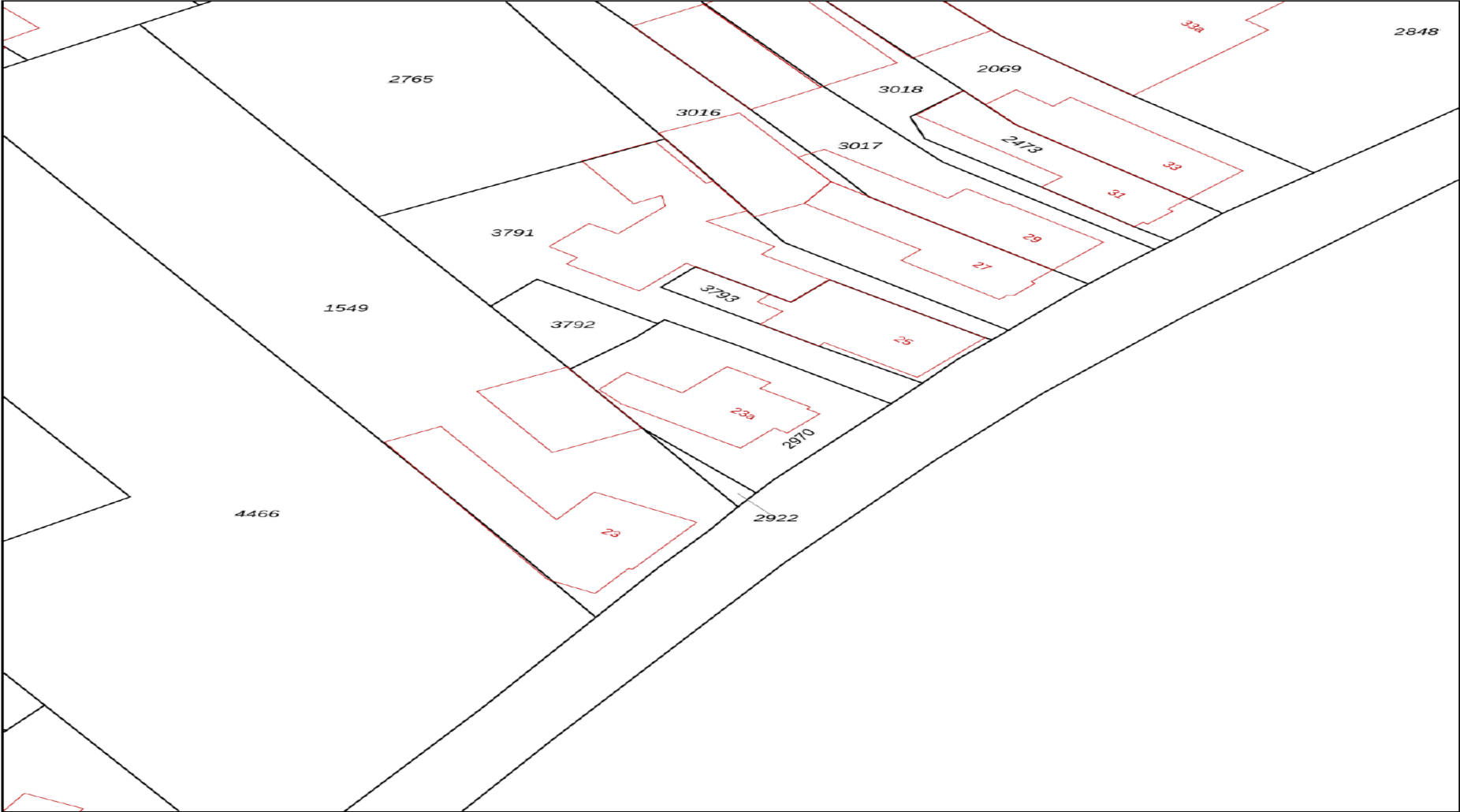
↑
4.70 m
↓

Kelder

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Baarle-Nassau Sectie C Perceel 2970	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Kijkt net iets verder

Exclusief betekent veel voor GB makelaars.

Niet alleen voor wat betreft ons woningen-aanbod. Maar exclusief betekent meer.

GB Makelaars wil zijn cliënten leren kennen. Wat beweegt hen, wie zijn ze echt, wat is hun smaak, waar hebben ze behoefte aan, wat is voor hen de moeite van het levenwaard etc.

Discreet en betrouwbaar

Bij het kopen of verkopen van exclusieve woningen is vaak sprake van enige discretie. GB Makelaars biedt u deze discretie, bijvoorbeeld met de mogelijkheid om uw woning via discrete verkoop aan te bieden. Uw woning wordt dan niet getoond op publieke gedeelte van de website, maar slechts aangeboden aan mensen die aan hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in woningen zoals de uwe. Met dit persoonlijke maatwerk onderscheidt GB Makelaars zich van andere partijen in de markt en bent u verzekerd van betrouwbare en discrete aan- of verkoop.

Experts exclusieve woningen Breda en omgeving

Door de focus op exclusieve woningen in- en om Breda hebben we in de loop der jaren een ongekennde expertise opgebouwd. We kennen de woningen, de omgeving en de mogelijke wijzigingen die gepland staan. Onze expertise op het gebied van exclusieve

woningen komt goed pas om betrouwbare taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld voor de vermogensbelasting of het aanvragen van een financiering. Dat is mooi meegenomen toch?

Hoe koop- en verkoop je exclusieve woningen?

Het voordeel van focus is dat je in een bepaald marktsegment al gauw hét aanspreekpunt bent. Je bouwt een sterk netwerk op van mensen en organisaties die zich richten op de exclusieve woningmarkt. Deze inner circle zorgt ervoor dat je de juiste middelen hebt om partijen bij elkaar te brengen. Naast de vertrouwde kanalen beschikken we over extra communicatiemiddelen om net dat onderscheid te maken

Neem contact op

Ons team van ervaren medewerkers staat klaar om uw vragen te beantwoorden en samen met u op zoek te gaan naar uw nieuwe luxe appartement, stadsvilla, woonboerderij of andere exclusieve woning in Breda of directe omgeving – of om u te ondersteunen bij het volledige verkoopproces daarvan.

Kom eens langs of neem gerust contact met ons op. Bellen kan op 076-5300501 of mail naar: info@gbmakelaars.nl.



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**



Raadhuisstraat 21, 4835 JA Breda
T 076-5300501, **E** info@gbmakelaars.nl