

Vrijstaande woning met kelder en garage



BAARLE-NASSAU | Pastoor de Katerstraat 29 a

vraagprijs € 699.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 115 m²
Perceeloppervlakte: 2000 m²
Energie label: E
Bouwjaar: 1975

- ✓ De woning is voorzien van rolluiken;
- ✓ Aan de achterzijde is er een vrij uitzicht over de landerijen;
- ✓ Kelder van circa 128 m² onder de gehele woning;
- ✓ Levensloopbestendige woning;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning waar u direct kan genieten van gelijkvloers wonen en volop mogelijkheden hebt om het huis helemaal naar eigen smaak te maken? Kom dan kijken bij deze levensloopbestendige woning met garage en diepe tuin gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.000 m².

De woning is voorzien van een ruime kelder. De begane grond is voorzien van een woonkamer, keuken, drie slaapkamers en een badkamer. Op de eerste verdieping is er een bergzolder. Hier zou nog extra woonruimte gecreëerd kunnen worden.

De woning is gelegen aan de rand van het gezellig Baarle-Nassau/Baarle-Hertog, op korte afstand van de centrumvoorzieningen zoals supermarkten, winkels en horeca. Ook scholen, diverse sportaccommodaties liggen op korte afstand.



Het dorp Baarle

Baarle is een enclavedorp waar maar liefst 30 stukjes België en Nederland in elkaar verweven zijn. Van de ca. 64 enclaves wereldwijd bevindt zich bijna de helft in dit dorp. De twee landen liggen kris kras door elkaar. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten, bakkers, kledingwinkels, cafés en gezellige eetgelegenheden. Ook vind je er diverse sportverenigingen, twee basisscholen en een middelbare school.

Hoewel Baarle bekend staat om haar vele enclaves, heeft het dorp een verrassend mooi buitengebied. De schitterende natuur heeft veel te bieden. Wandelend of fietsend ontdekt u de mooiste plekken die vaak goed verborgen zitten. U ervaart hier volop de rust en ruimte en de stad lijkt uren ver weg.

De Brabantse steden zoals Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn vlot bereikbaar, alsook de Belgische steden Turnhout en Antwerpen. Baarle-Nassau biedt veel natuur rust en ruimten om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij.



Kelder/souterrain

Onder de gehele woning bevindt zich een kelder / souterrain van circa 128 m². De kelder bestaat uit meerdere ruimtes en is geschikt voor diverse toepassingen. Hier bevindt zich ook de opstelling van de cv-combiketel (merk: Bosch en installatiejaar: 2006). De kelder is te bereiken vanuit de keuken. In de kelder bevindt zich ook een garage met elektrisch bedienbare roldeur. Te bereiken middels een hellingsbaan vanuit de achterzijde.



Begane grond

Entree

Bij binnenkomst betreed je de hal die toegang biedt tot de meterkast, de woonkamer, de badkamer en de drie slaapkamers. De hal is voorzien van een laminaatvloer.

Woonkamer

Doorzonwoonkamer van circa 33,5 m² voorzien van een schouw met houtkachel. De houtkachel zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. De raampartijen aan de achterzijde bieden een prachtig uitzicht op de tuin en laten veel natuurlijk licht binnen. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer.

Keuken

Deels betegelde keuken van circa 13,5 m² met een keukenblok in hoekopstelling voorzien van een dubbele spoelbak, vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, koelkast en een oven. In de keuken is er voldoende ruimte voor een eettafel en heb je via het keukenraam uitzicht over de tuin. De keuken is voorzien van een tegelvloer. Vanuit de keuken is de ruime kelder te bereiken.

Portaal

Portaal met achter entree, vaste kast, een vlizotrap naar de zolder en een volledig betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.

Badkamer

Volledig betegelde badkamer voorzien van een vaste wastafel, toilet, ligbad, bidet en een aansluitpunt voor de wasmachine-apparatuur.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 13,5 m² gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van circa 7 m² voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer 3

Slaapkamer van circa 10 m², gelegen aan de achterzijde, voorzien van een vaste kast.



De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Overdekt terras
Het overdekt terras achter de woonkamer is vanuit het portaal te bereiken.

BERGZOLDER

Middels een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. De bergzolder bestaat uit drie delen. Hier zou nog extra woonruimte gecreëerd kunnen worden.

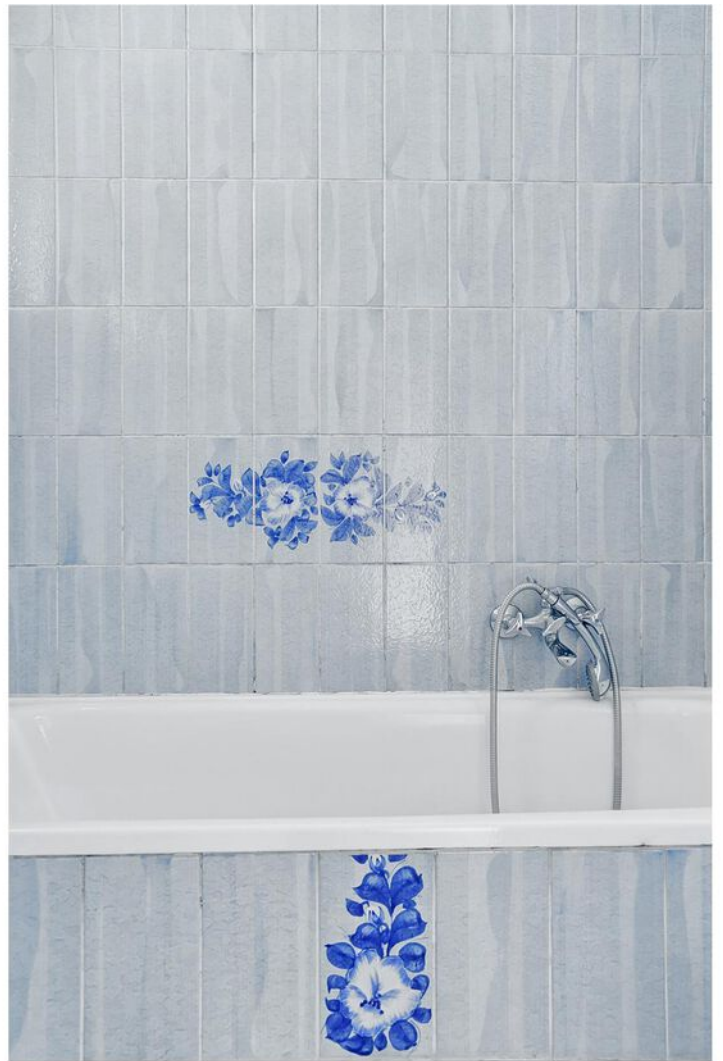


















Tuin

Voorzijde

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's. Middels een openslaande poort is de tuin te bereiken. De voortuin is voorzien van gazon, plantenborders en een pad naar de voordeur.

Achtertuintuin

De diepe en privacy biedende tuin is voorzien van bestrating, gazon, plantenborders, struiken en bomen. De tuin is gesitueerd op het zuidwesten waardoor je kunt genieten van de ochtend-, middag- en avondzon. Ook is het mogelijk om de schaduw op te zoeken. Het geheel ademt rust, ruimte, natuur en biedt volop mogelijkheden voor buitenactiviteiten en ontspanning. Of je nu groene vingers hebt of gewoon wilt genieten van het buitenleven, de tuin biedt eindeloos veel mogelijkheden. Aan de achterzijde is er een prachtig vrij uitzicht over de landerijen.









Kelder/souterrain



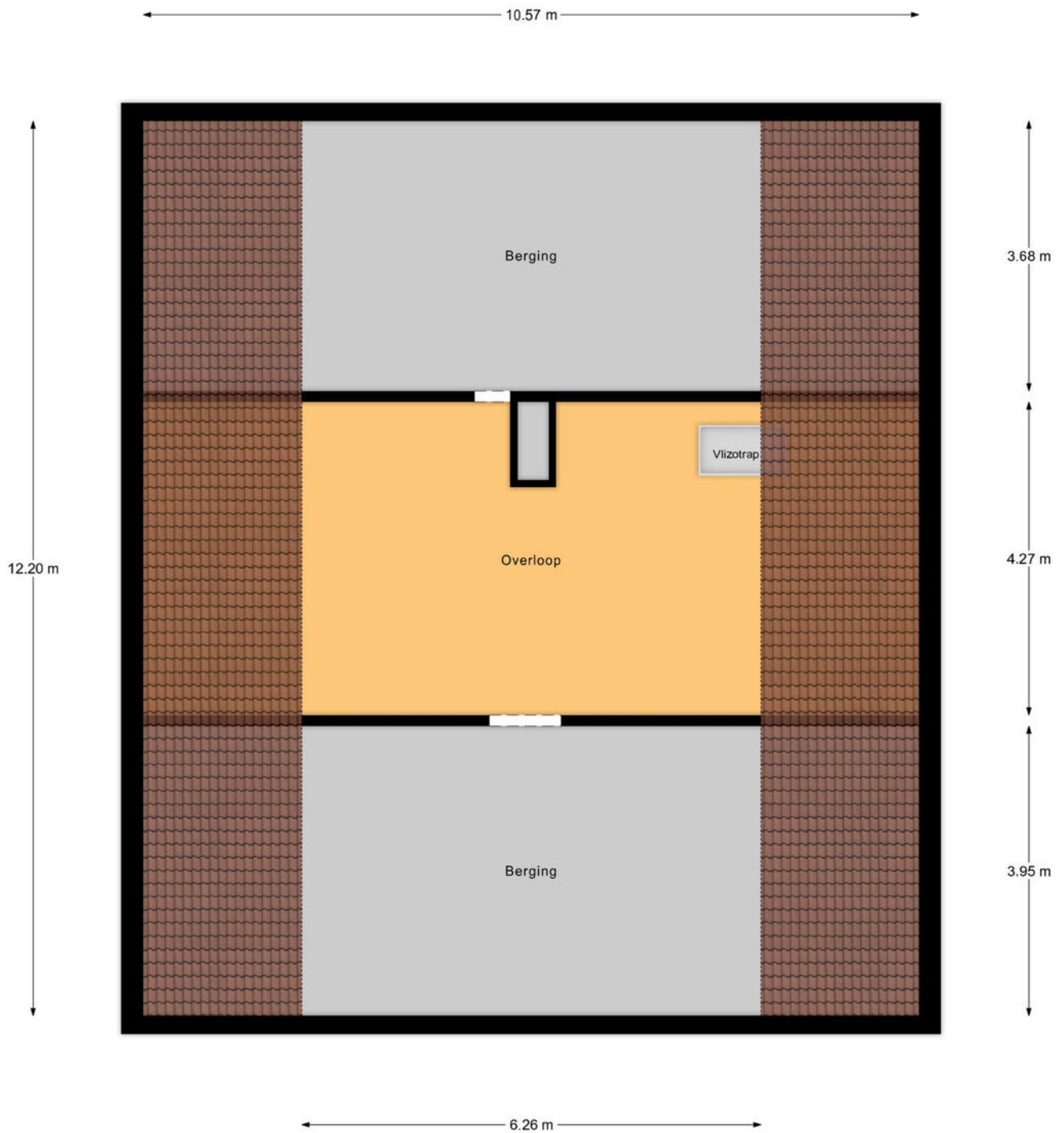
Souterrain

Begane grond



Begane Grond

Bergzolder

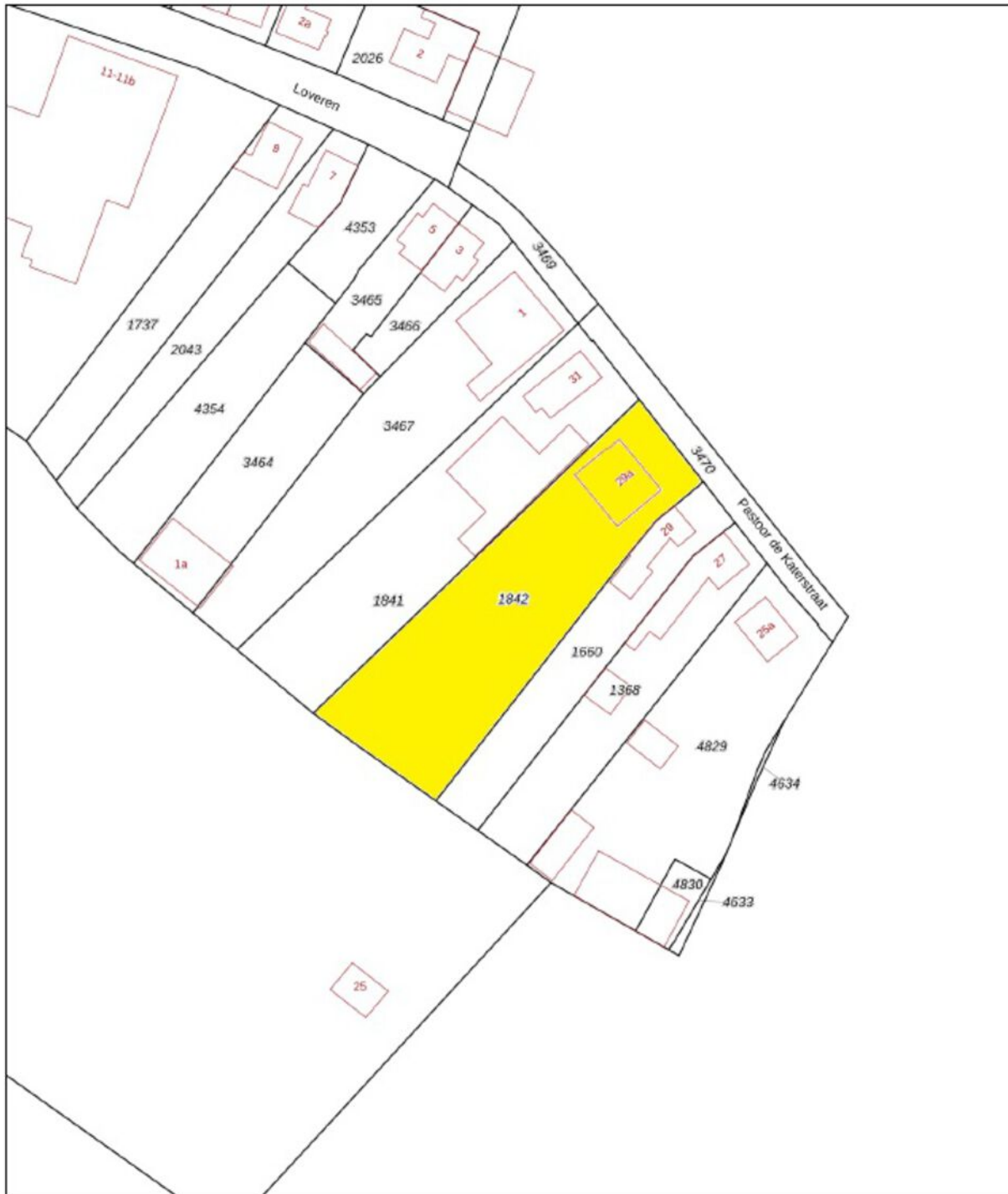


1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pastoor de Katerstr



0 10 20 30 40 50m

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Baarle-Nassau
Sectie C
Perceel 1842

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 databankrecht.



Meetrapport

Pastoor de Katerstraat 29 A, 5111 CM BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	127.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	127.9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	115.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	115.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7.8	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	75.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	75.5	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	115	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	203	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	1028	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 29-04-2025



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
634685557

Datum registratie
07-05-2025

Geldig tot
16-04-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Pastoor de Katerstraat 29 A
5111CM Baarle-Nassau

BAG-ID: 0744010000001408

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 3,80
Vloeroppervlakte 127m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R. van Beek

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

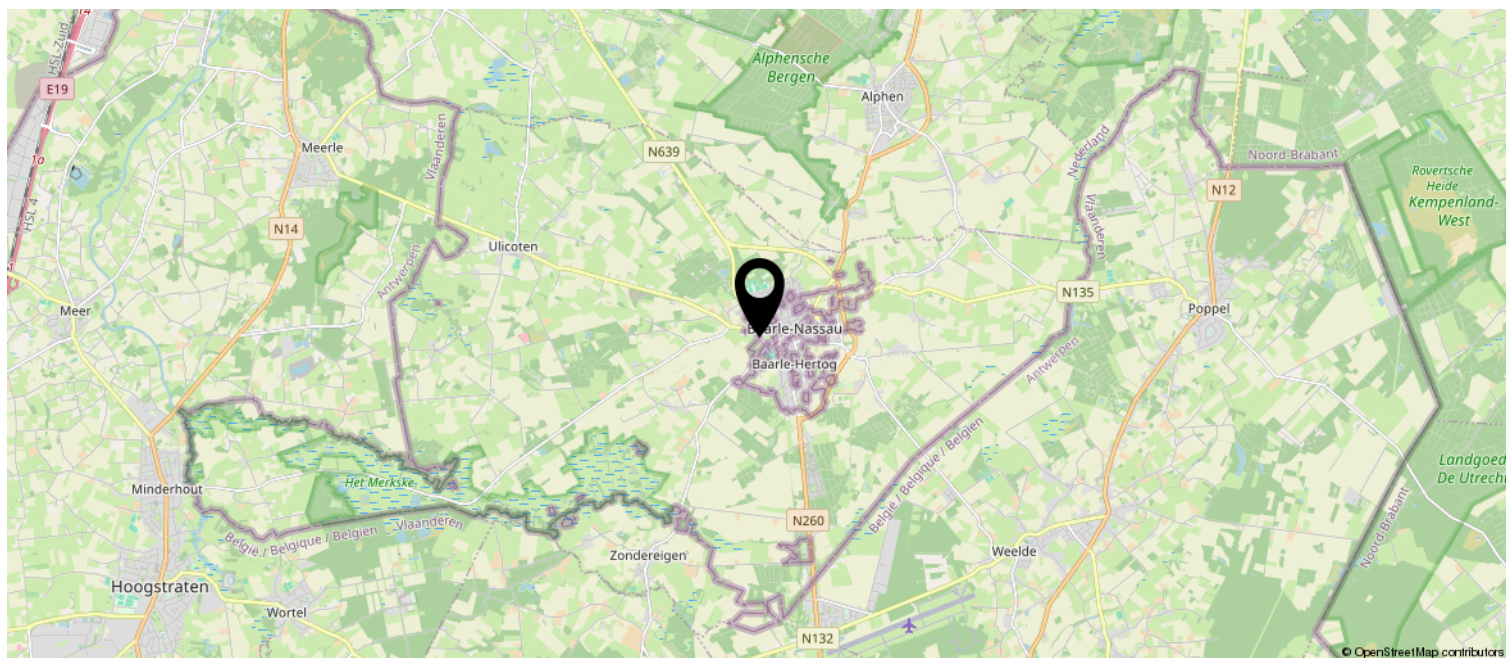
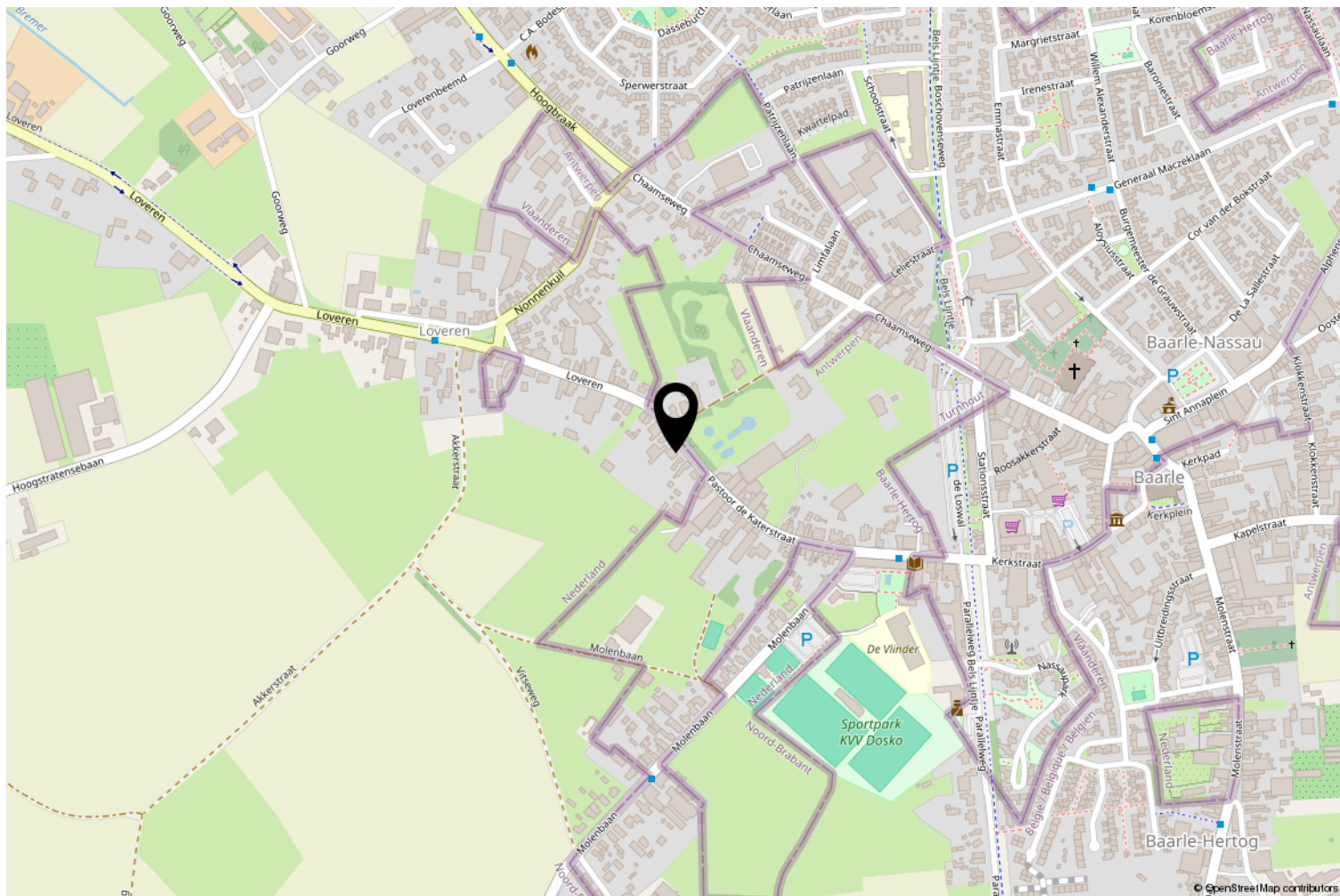
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Pastoor de Katerstraat 29 a, 5111 CM Baarle-Nassau

Datum:

02-05-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– kelder	☒	☐	☐	☐
– slaapkamer midden legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Spiegel	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– isolatie vloer zolder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

OPMERKINGEN

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;
In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
- Asbestclausule: in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 49 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

- Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.
- 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.



Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com