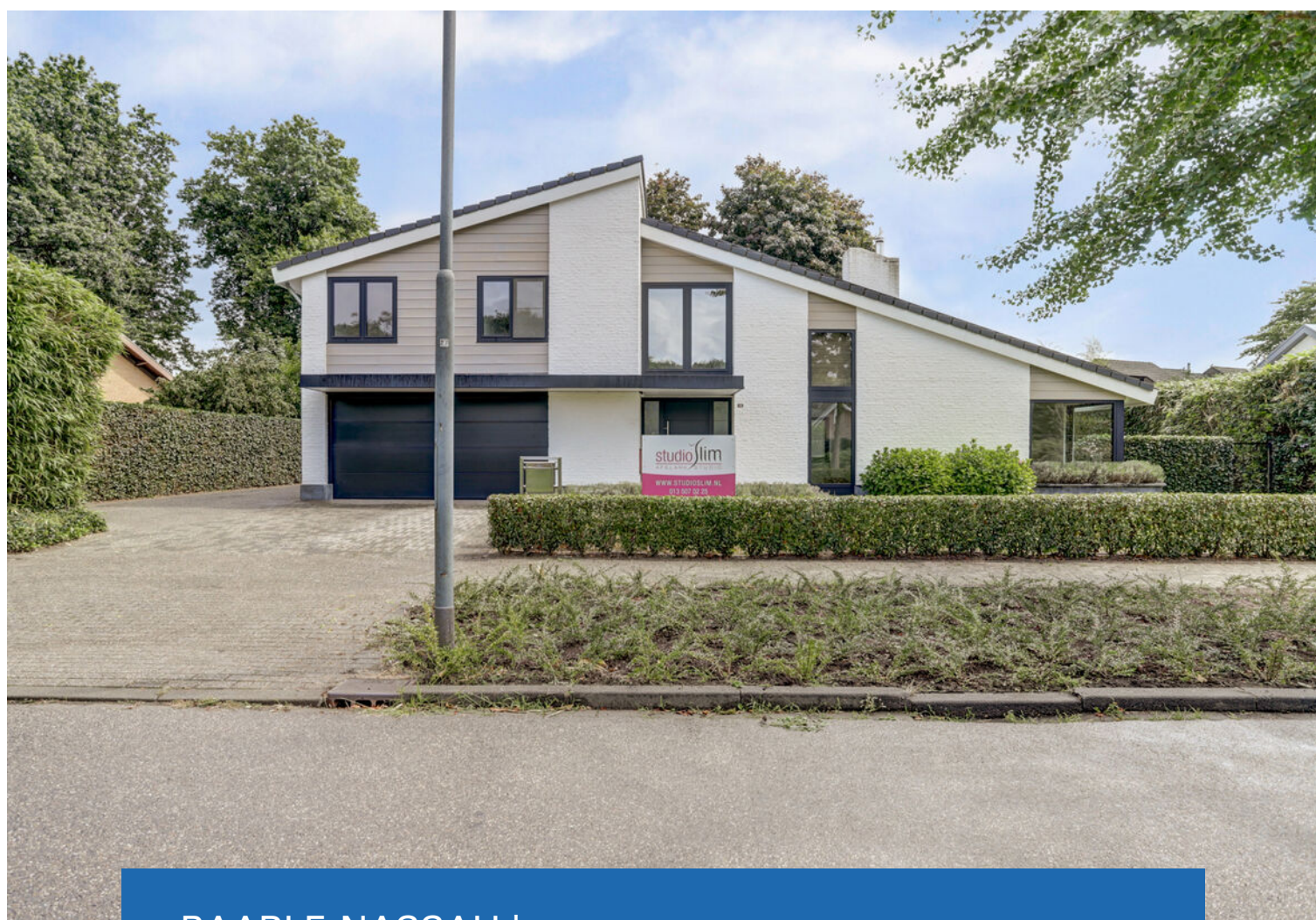


Vrijstaande villa met bijgebouw en ideale ligging in Baarle-Nassau.



BAARLE-NASSAU | Boschovenseweg 62

vraagprijs € 900.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 200 m²
Perceeloppervlakte: 803 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 1975

- ✓ Vrijstaande villa (ca. 200 m²) op perceel van 803 m²;
- ✓ Bijgebouw ca. 74 m² ; Inhoud ca. 320 m³;
- ✓ Multifunctionele vrijstaand bijgebouw: met eigen entree, ideaal voor thuiswerken of mantelzorgwoning;
- ✓ Duurzaam: 49 zonnepanelen;
- ✓ Centrale ligging nabij natuur, sport en voorzieningen;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Algemeen

Op een centrale locatie in Baarle-Nassau staat deze prachtige vrijstaande villa met een royaal bijgebouw, dubbele inpandige garage en een oprit geschikt voor meerdere auto's. De woning ligt op een riant perceel van 803 m².

De villa kenmerkt zich door speelse accenten, donkere aluminium kozijnen (2019), witgeschilderde gevels, houten details en een hoogwaardige afwerking. De tuin rondom is fraai aangelegd en voorzien van een sfeervolle overkapping, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

Met een woonoppervlakte van ca. 200 m² beschikt de woning over vier ruime slaapkamers, een royale living, vernieuwde open keuken (2023), badkamer en een praktische bijkeuken.

Het vrijstaande bijgebouw uit 2007 van ca. 74m² maakt dit aanbod extra bijzonder: ideaal als mantelzorgwoning, praktijk/kantoorruimte of hobbyruimte.

Daarnaast is de woning de afgelopen jaren goed onderhouden en verduurzaamd, met o.a. een compleet vernieuwd dak met isolatie (2015), compleet voorzien van aluminium kozijnen met triple glas, het woonhuis is volledig gekeimd, 49 zonnepanelen (2020), laadpaal voor elektrische auto, nieuwe keukeninrichting (2023), vernieuwd stuc- en schilderwerk (2023) en zijn het dak en de c.v.-ketel van het bijgebouw vernieuwt.

De ligging is perfect: dichtbij natuur (aan recreatiefietspad het Bels Lijntje), diverse sportfaciliteiten en alle voorzieningen die het dorp van Baarle-Nassau te bieden heeft.



Omschrijving

Entree

Riante entree met garderobe nis, toiletruimte (zwevend toilet en fonteintje) en vaste trap naar de eerste verdieping. De living is middels de openslaande deuren te bereiken.

Living

De royale living is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte heeft een speelse indeling met een verhoogd plafond door de dakschuinte en ramen die zijn doorgetrokken tot aan de nok. Dit zorgt voor een bijzondere lichtinval en geeft de woonkamer een eigen karakter. De ruimte is sfeervol ingericht met een haard (gestookt op hout) en staat via een ronde doorgang in verbinding met het eetgedeelte, waar een schuifpui toegang biedt tot het overdekte terras en de tuin.

Open keuken

De greeploze keuken in houtlook met donker werkblad is in 2023 vernieuwd en uitgerust met een spoelbak, inductiekookplaat, in de kookplaat ingebouwde afzuiginstallatie, koelkast, vaatwasser en een combi-oven/

magnetron.

Daarnaast is er een los recht keukenblok met extra lades en een sfeervol bargedeelte. Vanuit de keuken is er direct zicht op de tuin.

Bijkeuken

Via een doorloop kom je in de praktische, deels betegelde, bijkeuken met aansluitpunten voor wasapparatuur, een spoelbak, de cv-opstelling en een achter entree.

Inpandige garage

De ruime garage is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een elektrisch bedienbare garagedeur.



















Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Daarnaast is er een handige garderobe nis met extra legplanken aanwezig. Dankzij het grote raam is er veel daglicht en een mooi uitzicht over de straatzijde. Ook hier komt de sfeervolle dakschuinde terug, wat zorgt voor een speels en ruimtelijk gevoel.

Slaapkamer 1

Royale slaapkamer met vaste kasten.

Slaapkamer 2

Slaapkamer met vaste wastafel.

Slaapkamer 3

Slaapkamer met vaste wastafel.

Slaapkamer 4

Slaapkamer met vaste wastafel.

Badkamer

De royale badkamer is voorzien van een douche, een hoekbad en een dubbele wastafel met planchet en spiegel. Verder beschikt de ruimte over een designradiator, wit wandtegелwerk en een blauw-witte vloertegel.













Bijgebouw

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het vrijstaande bijgebouw achter op het perceel. Dit bijgebouw beschikt over een eigen entree via de oprit aan de zijkant van de woning.

De entree is uitgerust met een meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), een vaste kast met daarin de cv-installatie (2023) en een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Via een loopdeur bereikt u de royale praktijk- of kantoorruimte. Net als in de woning zelf vallen hier de hoge, schuine plafonds met houten spanten direct op, samen met de vele raampartijen en de sfeervolle ronde erker met uitzicht op de achtertuin. Binnen zijn, door middel van enkele halfhoge wanden, verschillende functionele ruimtes gecreëerd, waaronder een open kantoorruimte en een doucheruimte met twee douches en een wastafel.

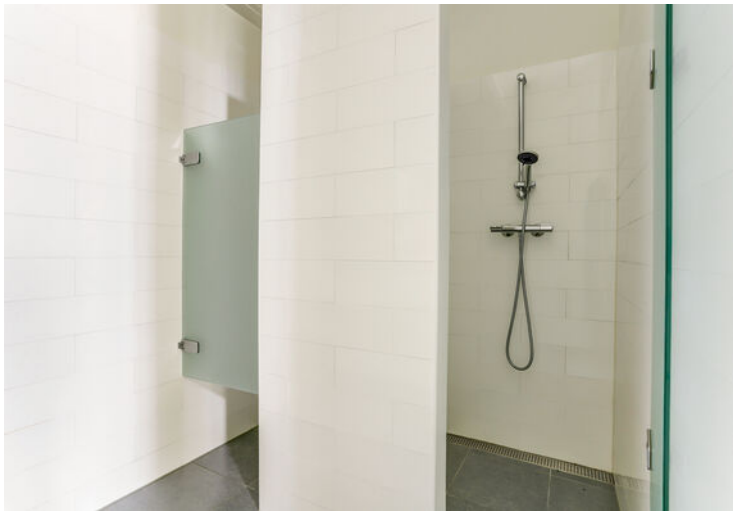
Wat dit bijgebouw extra bijzonder maakt, is de mogelijkheid om een eigen privétuin te creëren. Bij de erker is aan beide zijden een groene haag geplaatst en aan de achterzijde bevindt zich een dubbele poort, die geopend kan worden maar ook gesloten voor optimale privacy. Een ideale plek om in alle rust te genieten van uw eigen beschutte tuintje.

Het bijgebouw wordt momenteel gebruikt als sportruimte, maar biedt volop mogelijkheden voor andere invullingen. Zo is het uitstekend geschikt als kantoor of praktijk aan huis, maar ook ideaal als mantelzorgwoning (na toestemming gemeente).













Buiten

De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, diverse borders en beplanting, en beschikt over een overkapping direct aan de woning. Daarnaast is er een poort aan de zijkant bij de oprit en een extra poort aan de voorzijde van de tuin aanwezig.













Begane grond



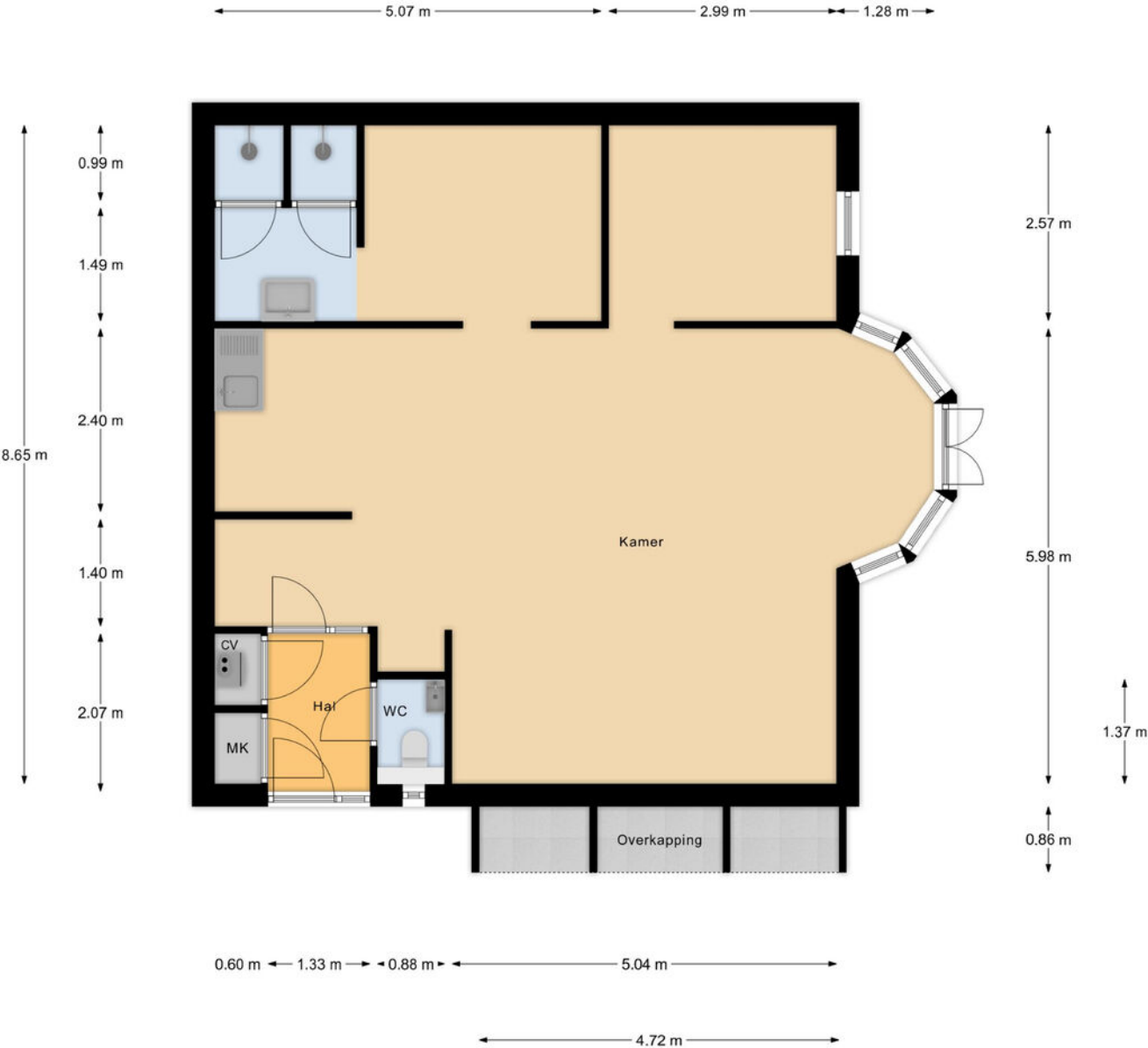
Begane Grond

Eerste verdieping



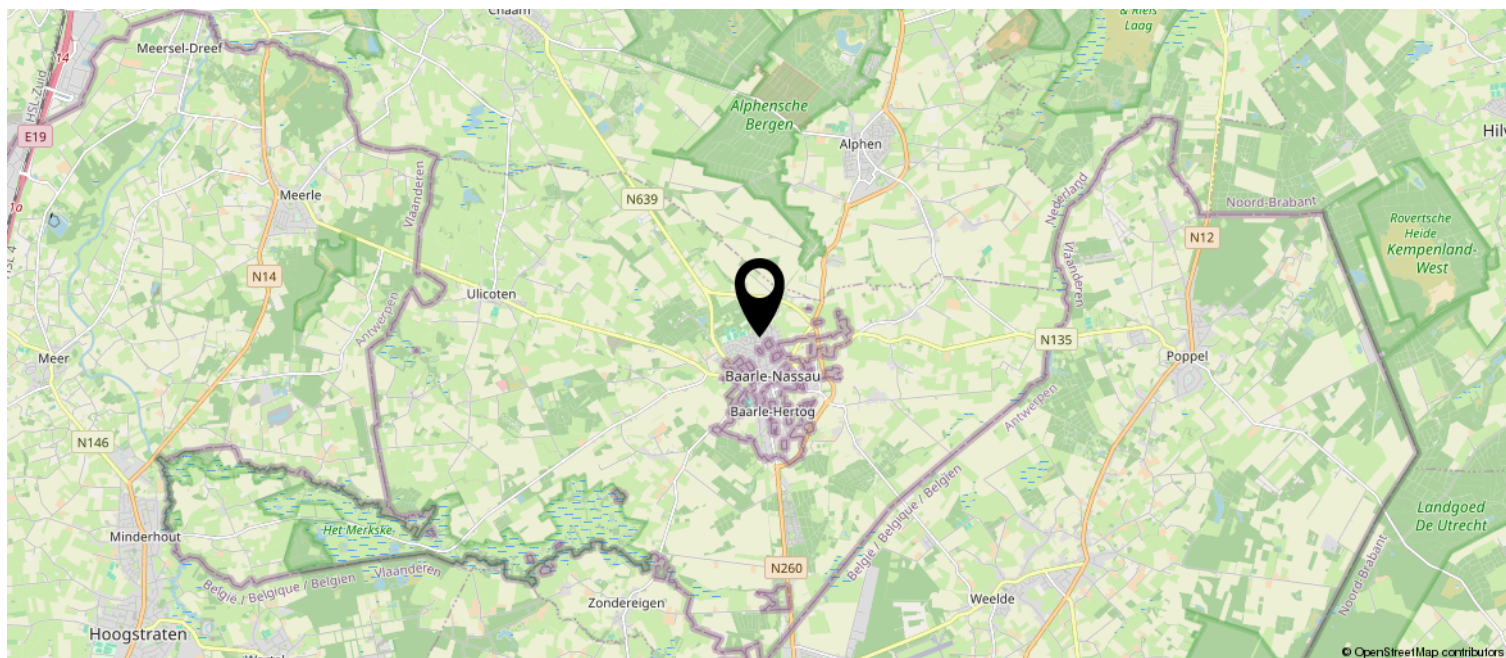
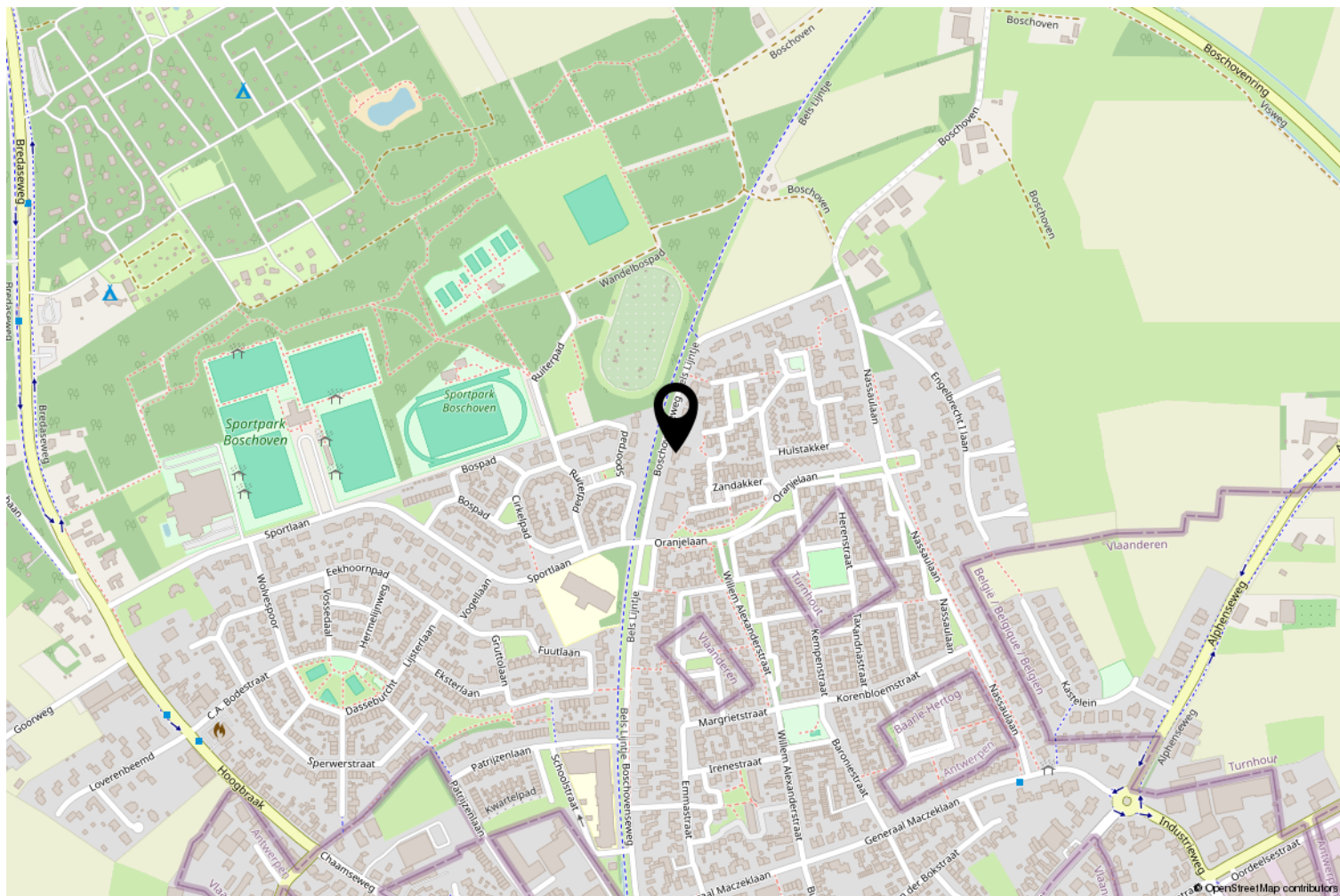
1e Verdieping

Bijgebouw



Bijgebouw

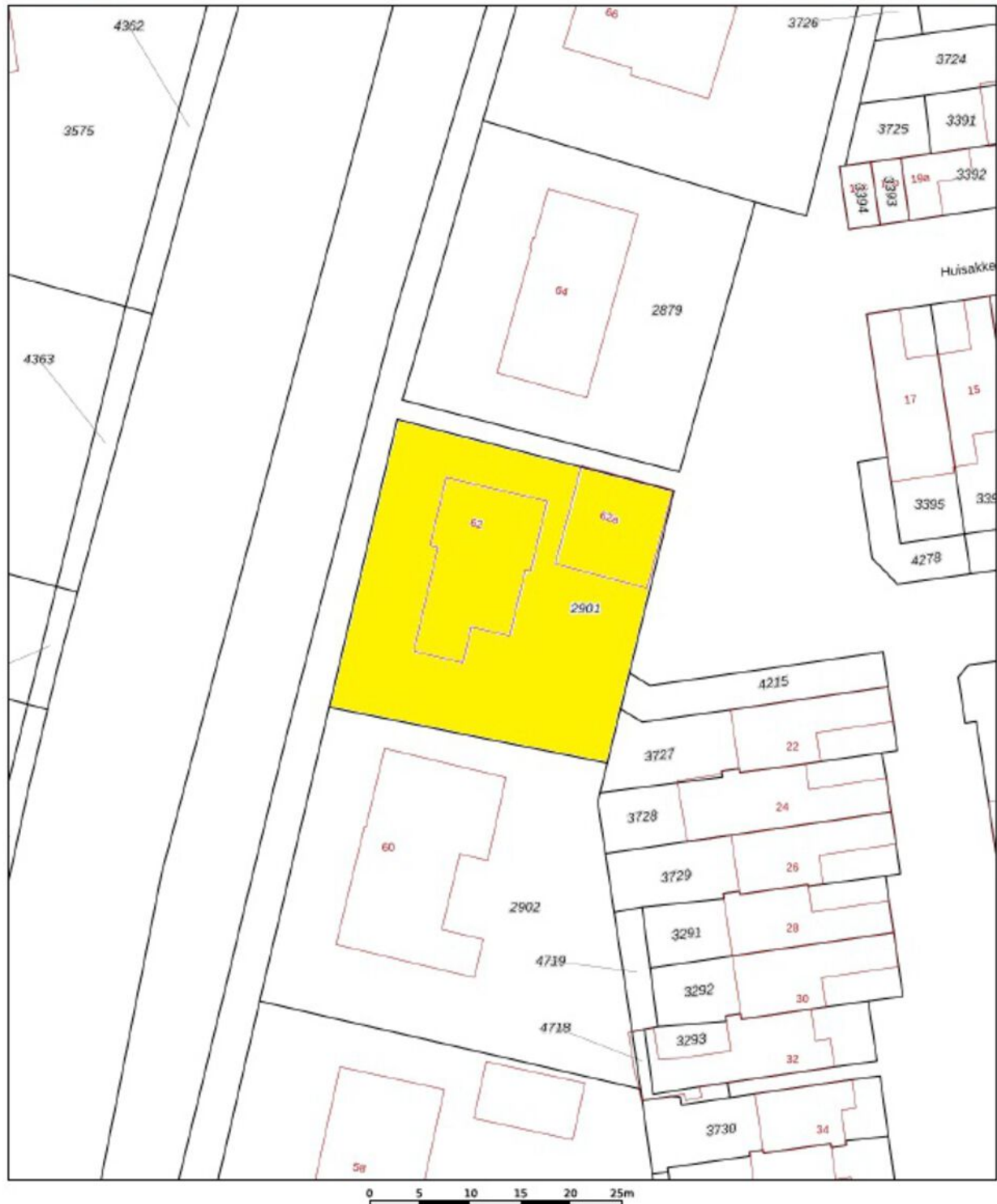
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boschovenseweg



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Baarle-Nassau	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2901	
—	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 1 april 2025 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 databankrecht.	
			

Meetcertificaat

Meetrapport

Boschovenseweg 62, 5111 XJ BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	105.20	73.80	M ²
Totale vloeroppervlakte	135.40	73.80	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	30.20	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13.10	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	94.40	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	94.40	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte wonen	200	74	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	30	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	0	M ²
Bruto inhoud woning	831	320	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 26-08-2025



Deze woning heeft energielabel

A



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	14149 Wp	

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



34,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Boschovenseweg 62
5111XJ Baarle-Nassau

BAG-ID: 0744010000000495

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 2,54
Vloeroppervlakte 213m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R. van Beek

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Boschovenseweg 62, 5111 XJ Baarle-Nassau

Datum:

04-08-2025

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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– 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/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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,
Edmond van Gestel

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

plaats en datum:

Meer
04-08-2025

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 50 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.



Opmerkingen

- 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