

Vrijstaande woning met royale tuin op een perceel van 3.465 m²



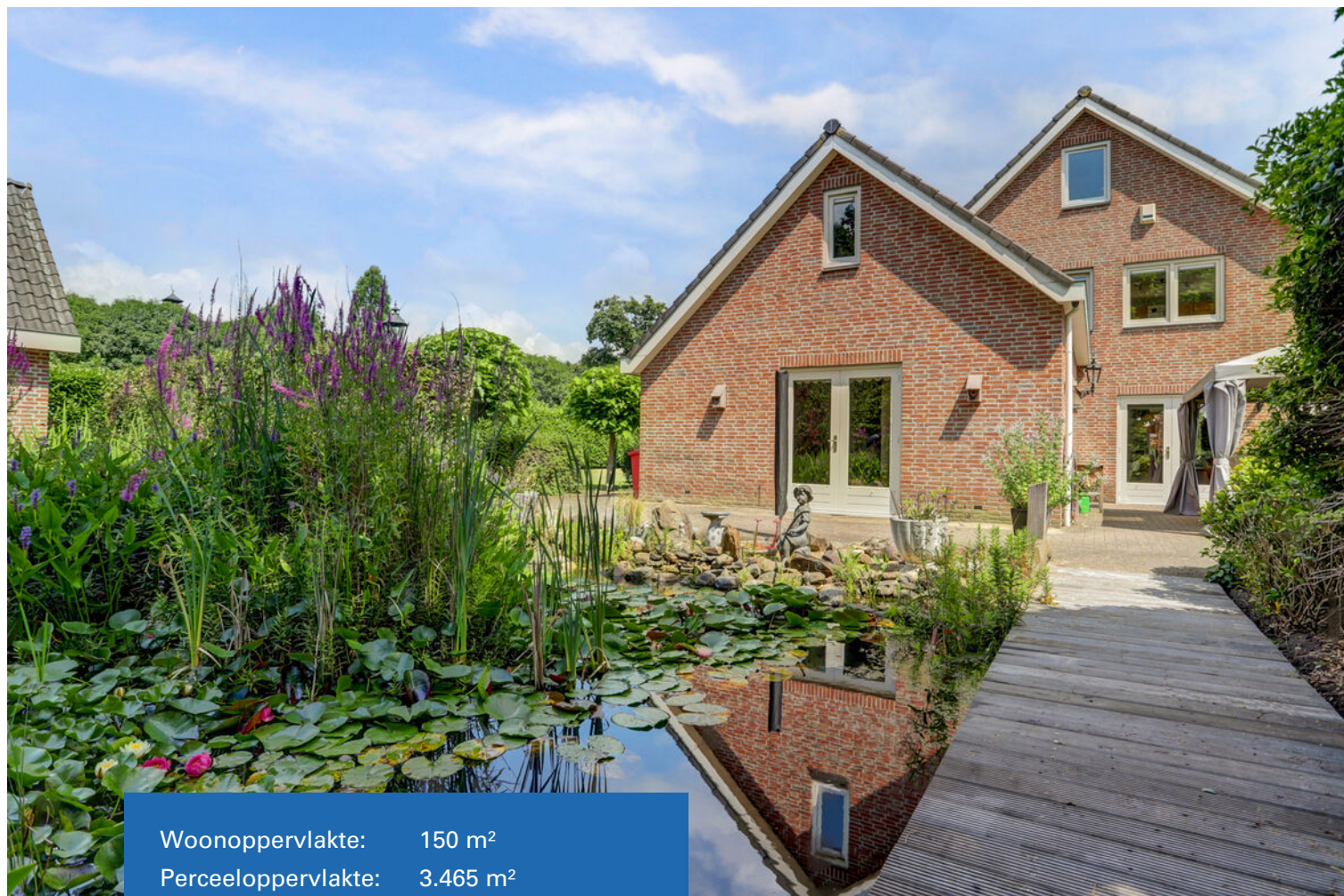
BAARLE-NASSAU | Grens 30 a

vraagprijs € 795.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 150 m²
Perceeloppervlakte: 3.465 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 1997

- ✓ Voorzien van 4 slaapkamers;
- ✓ Gelegen buiten de bebouwde kom;
- ✓ Royale en met zorg aangelegde tuin;
- ✓ De woning is voorzien van een centraal stofzuigersysteem met nieuwe motor (2025);
- ✓ Voorzien van 16 zonnepanelen;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze ruime vrijstaande woning is gelegen buiten de bebouwde kom van Baarle-Nassau, op een royaal perceel van 3.465 m².

De woning beschikt over vier slaapkamers, een aanpandige garage, een vrijstaande garage met zolder en een grote tuin die de woning rondom omringt.

De fraai aangelegde tuin biedt veel privacy en sfeer, met een vijver en prachtige volwassen bomen.

De woning is gebouwd in 1997, goed onderhouden en voorzien van moderne gemakken. Dankzij de 16 zonnepanelen en het energielabel A is de woning energiezuinig.

Op de begane grond is de woning voorzien van een woonkamer, keuken, bijkeuken en een garage. De eerste verdieping is voorzien van twee slaapkamers en een badkamer. De zolderverdieping is via een vaste trap te bereiken en hier bevinden zich nog twee slaapkamers.

De achtertuin is keurig onderhouden en vormt een oase van rust. Hier geniet je volop, of je nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten wilt eten met vrienden en familie.



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 ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij.



Begane grond

Entree

Via de overdekte entree komt u in de hal. De hal is voorzien van een meterkast, een vaste trap naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer is een fijne leefruimte met veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote raampartijen en de erker aan de zijkant. De schouw met houtkachel zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koudere maanden. De openslaande tuindeuren verbinden de woonkamer met het terras en de fraai aangelegde tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Keuken

De open keuken is voorzien van een keukenblok in U-vorm. De keuken is voorzien van 1½ spoelbak, 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron.

Bijkeuken

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de betegelde bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een aansluitpunt voor de wasmachine en achter entree. Vanuit de bijkeuken zijn de tuin en de garage te bereiken.

Garage

De L-vormige garage is bereikbaar via een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en via openslaande deuren. De garage is voorzien van een stortbak en biedt volop ruimte voor opslag. Via een vlizotrap heeft u toegang tot een ruime bergzolder.













Eerste verdieping

Overloop

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hieraan grenzen twee ruime slaapkamers en een badkamer. Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping.

Slaapkamer 1

De royale hoofdslaapkamer van circa 18 m² is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand. De kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een extra kast of werkplek.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer met een oppervlakte van circa 14 m². Vanuit de raampartijen is er een prachtig zicht op de tuin.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een zwevend toilet,

een ligbad, en een douchecabine met zowel een regen- als een handdouche.

Bergzolder boven garage

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder boven de garage bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-combiketel en de unit van het centraal stofzuigstelsel. Dankzij de royale ruimte is dit een praktische plek voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.









Tweede verdieping

Overloop

Middels een vaste trap te bereiken overloop met vaste kast. Vanuit de overloop zijn twee slaapkamers te bereiken.

Slaapkamer 3

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Dankzij het raam komt er een prettig daglicht binnen en is de kamer uitstekend bruikbaar als slaap-, werk- of studeerkamer.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook hier zorgt het raam voor een prettig daglicht.





Buiten

TUIN

De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 3.465 m² en wordt volledig omringd door een prachtige, met zorg aangelegde tuin. Het groen is volwassen, rijk in variatie en biedt u een oase van rust en privacy. Hoge, volwassen bomen zorgen voor beschutting en een natuurlijke afscheiding, waardoor u het gevoel heeft midden in de natuur te wonen.

De tuin is fraai ingericht met een groot gazon, kleurrijke plantenborders, een sfeervolle vijverpartij en een vlonder waar u heerlijk kunt genieten van de omgeving. Dankzij de verschillende terrassen is er altijd een plek te vinden in de zon of juist in de schaduw.

Of u nu wilt ontspannen met een boek onder de bomen, samen lange zomeravonden doorbrengen op het terras, of actief bezig zijn met tuinieren: deze tuin biedt eindeloze mogelijkheden.

Hier komen privacy, ruimte en natuur samen; een unieke combinatie die zorgt voor een ultieme buitenbeleving rondom uw eigen woning.

GARAGE

Op het perceel staat een vrijstaande garage van ca. 38 m², uitgerust met een sectionaaldeur en een loopdeur naar de tuin. Ook bevindt zich hier de beregeningspomp. Deze bestaat uit 3 groepen verdeeld over de tuin met ingebouwde pop-up sproeiers en diverse aansluitpunten.

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping van de garage te bereiken; ideaal voor opslag of als hobbyruimte. De garage is voorzien van een geïsoleerd dak / muren / vloer en garagedeur en enkele beglazing.

Aangrenzend aan de garage bevindt zich een praktische overkapping van ca. 8,05 x 2,71 m.









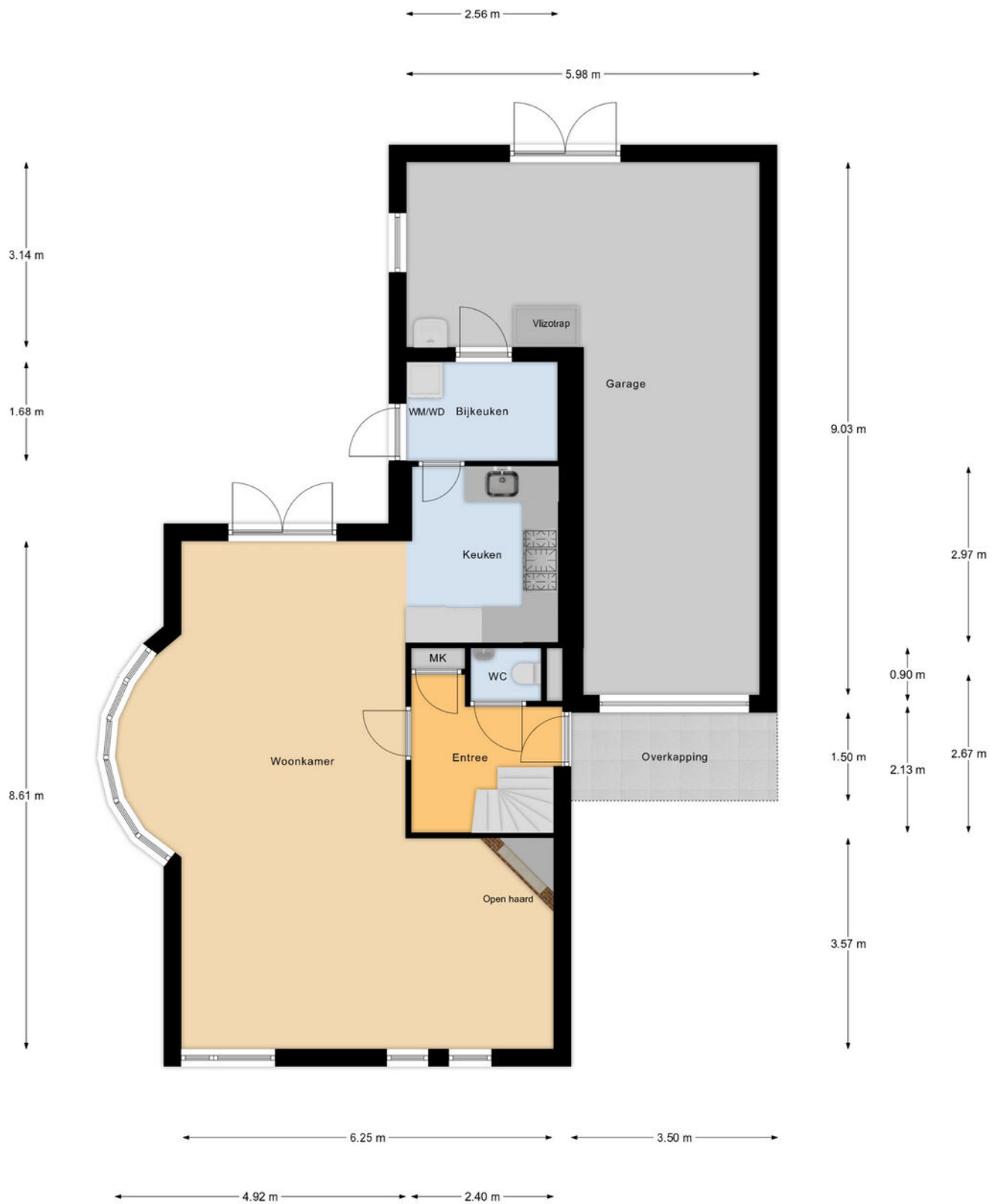






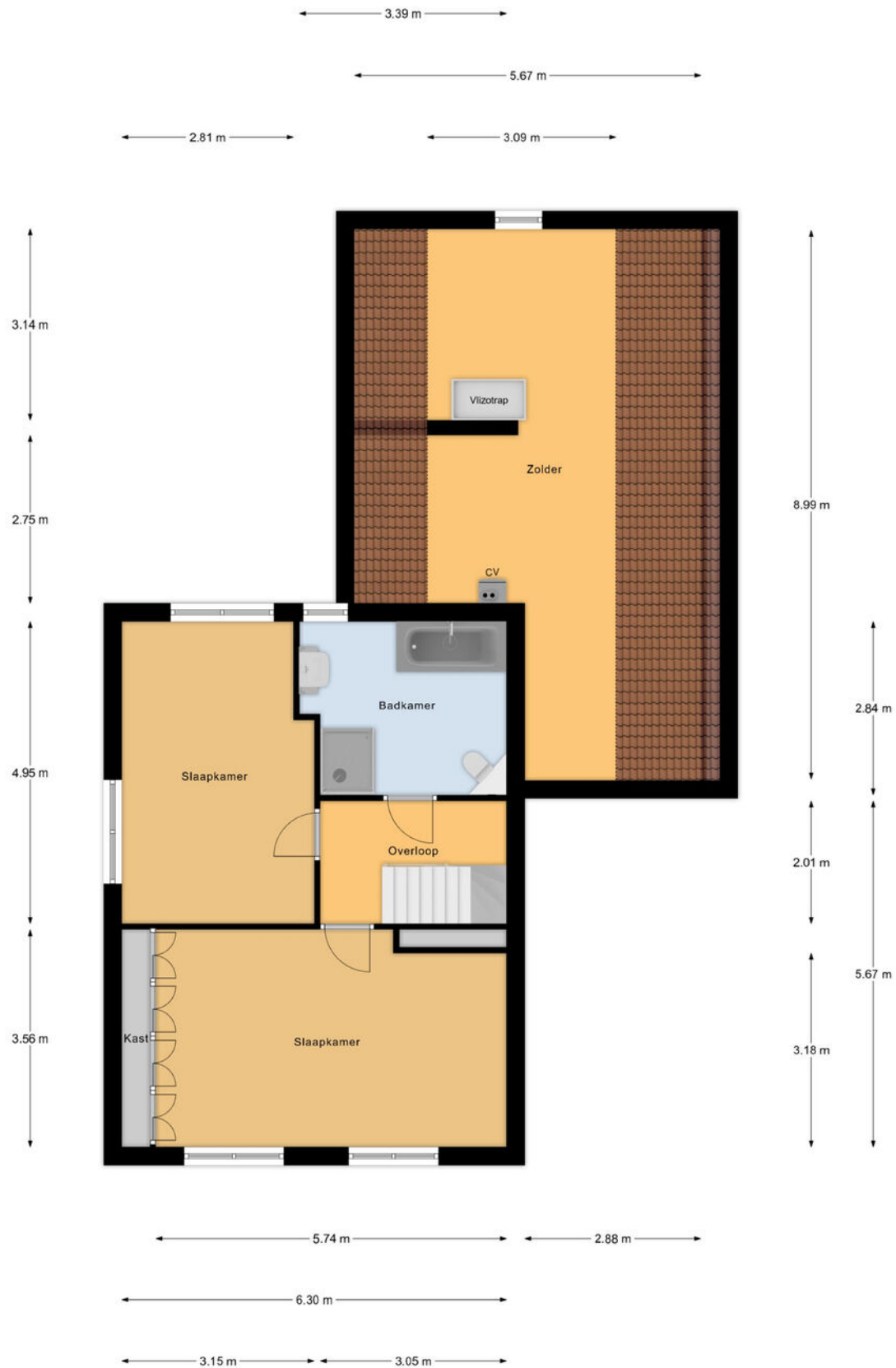


Begane grond



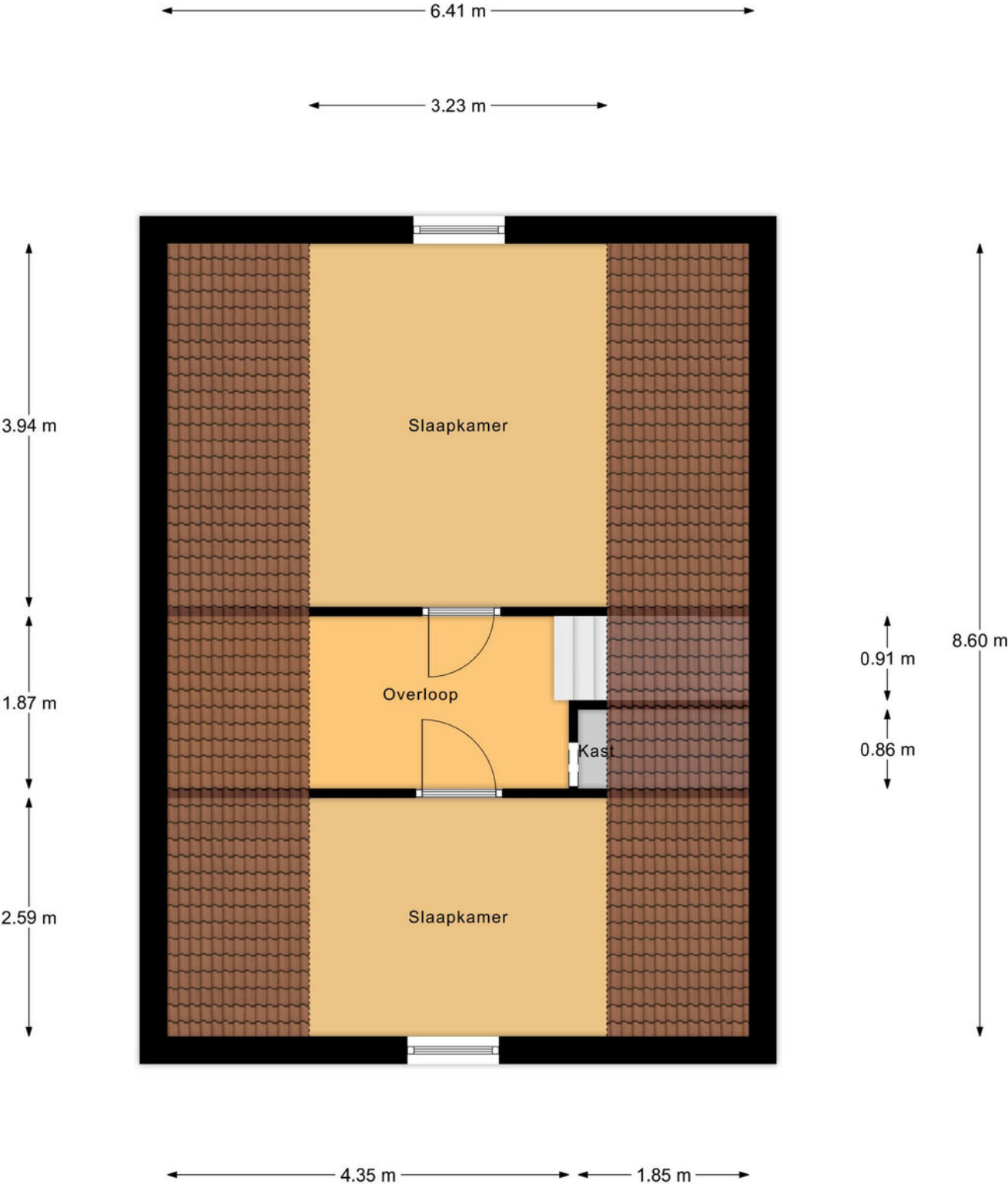
Begane Grond

Eerste verdieping



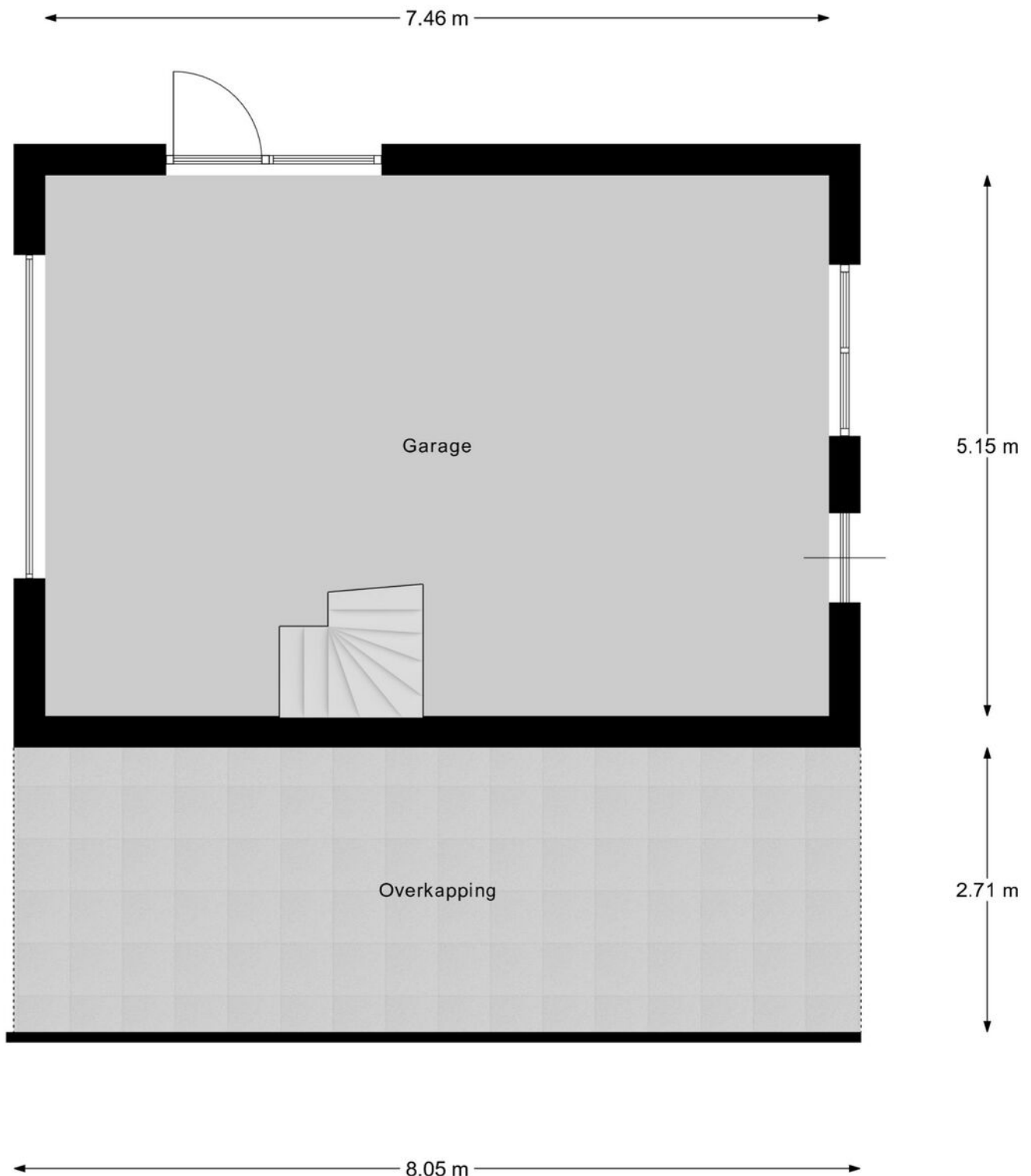
Verdieping

Tweede verdieping



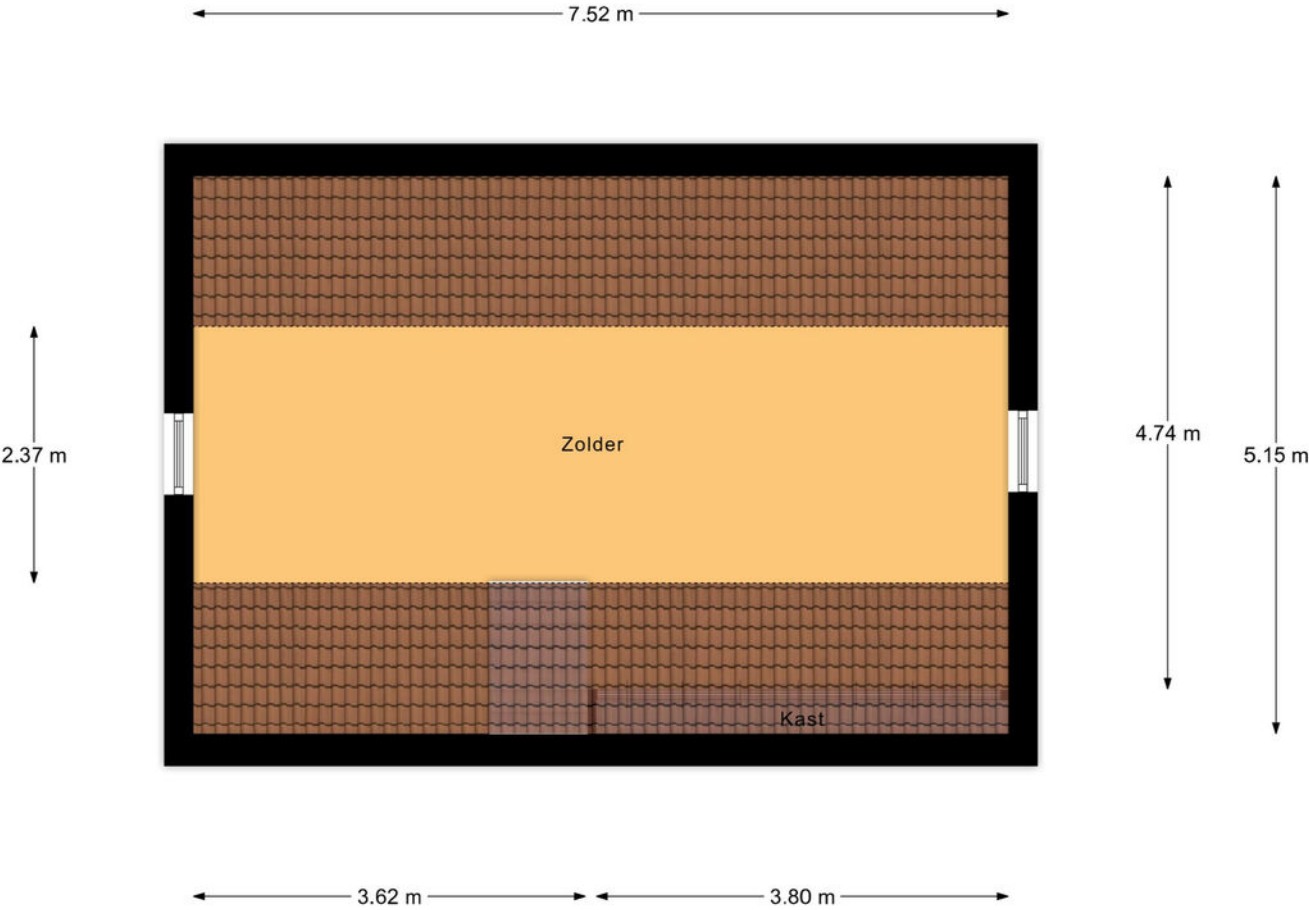
Zolder

Vrijstaande garage



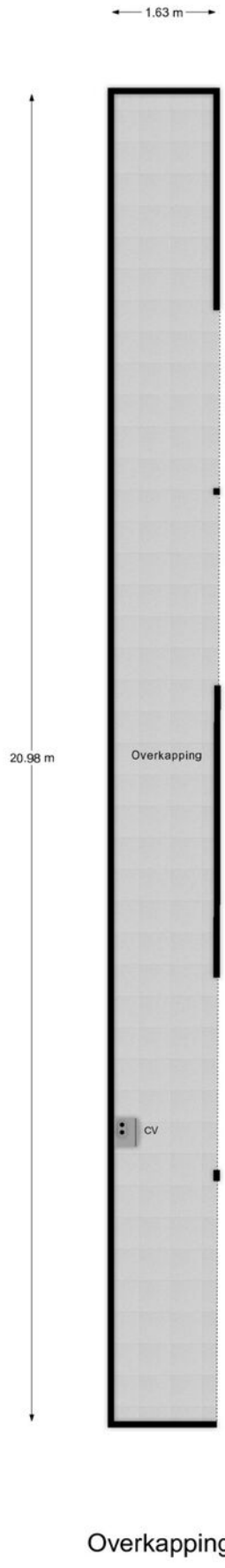
Garage Begane Grond

Zolder vrijstaande garage



Garage Verdieping

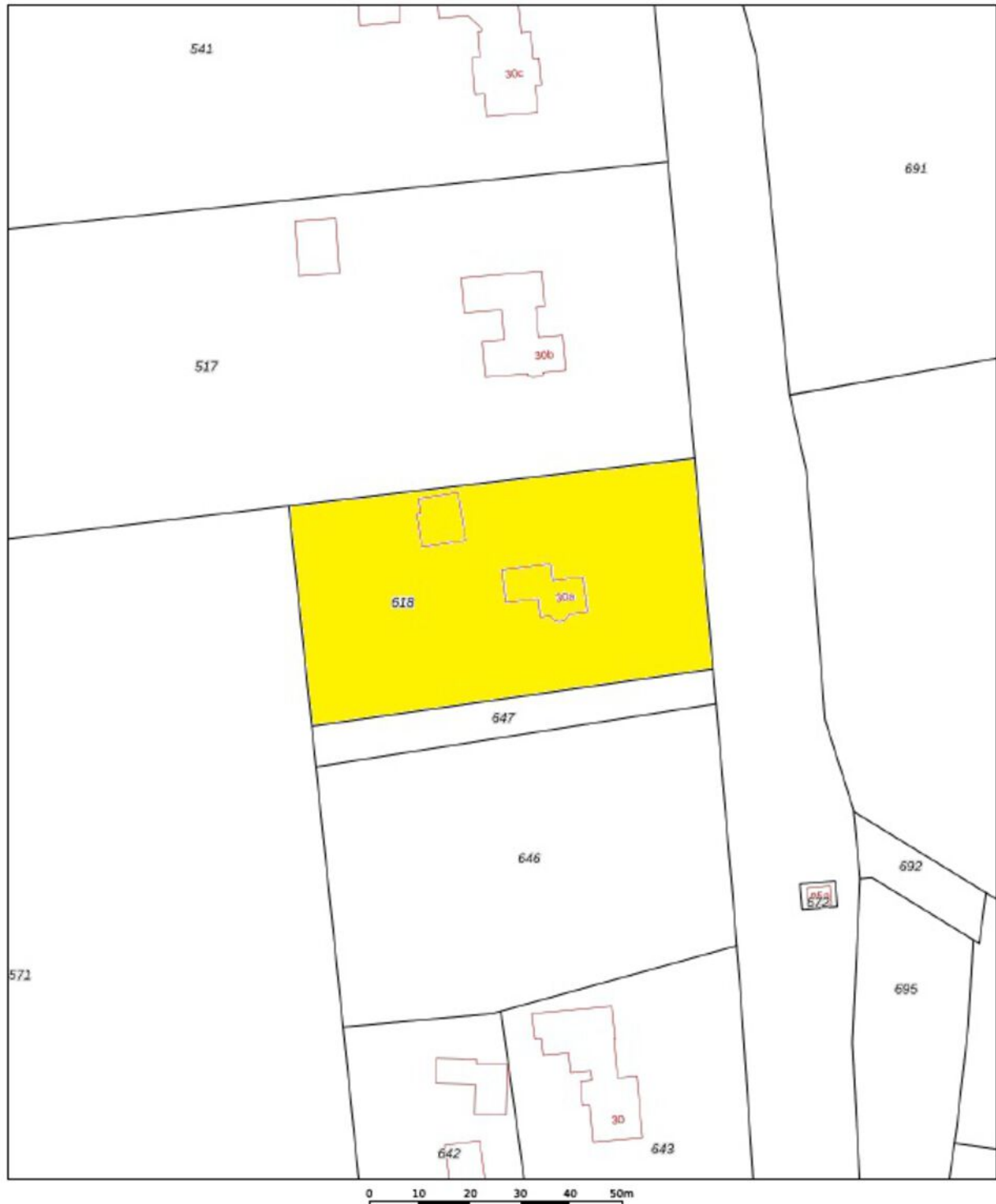
Overkapping



Kadastrale kaart

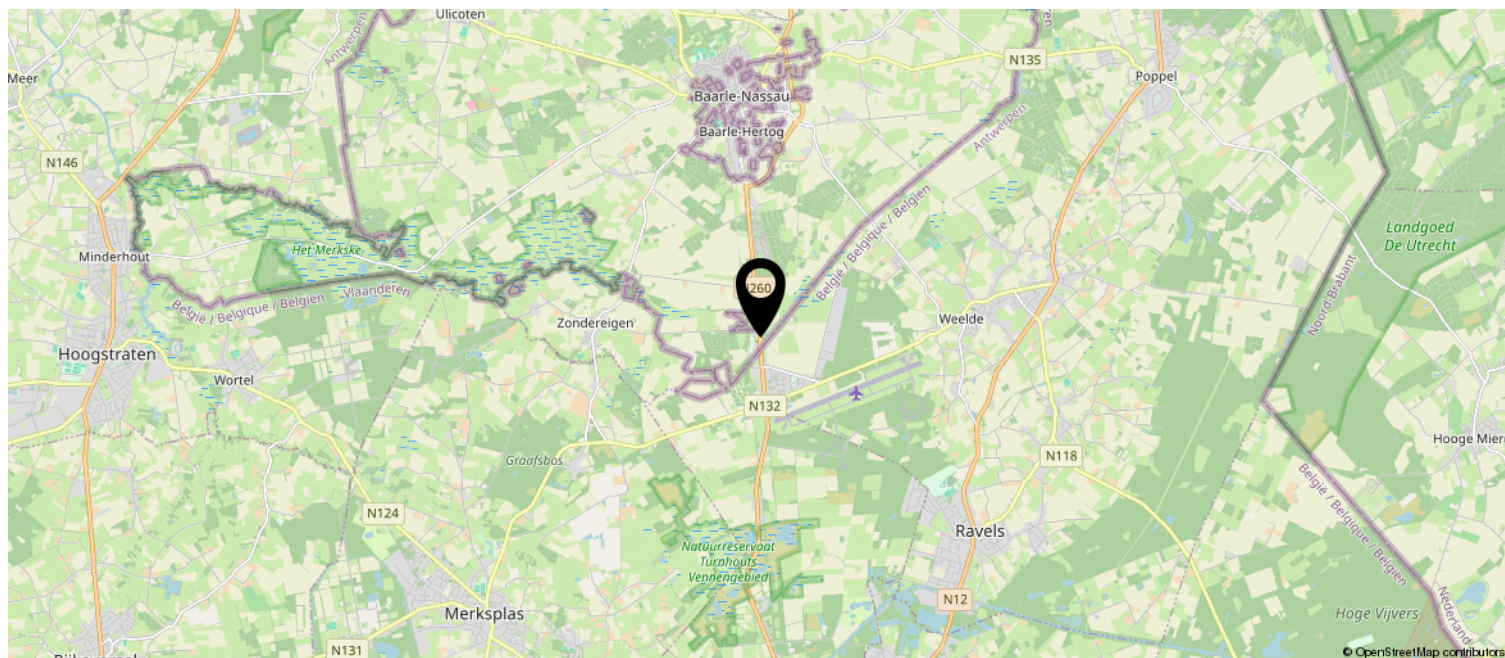
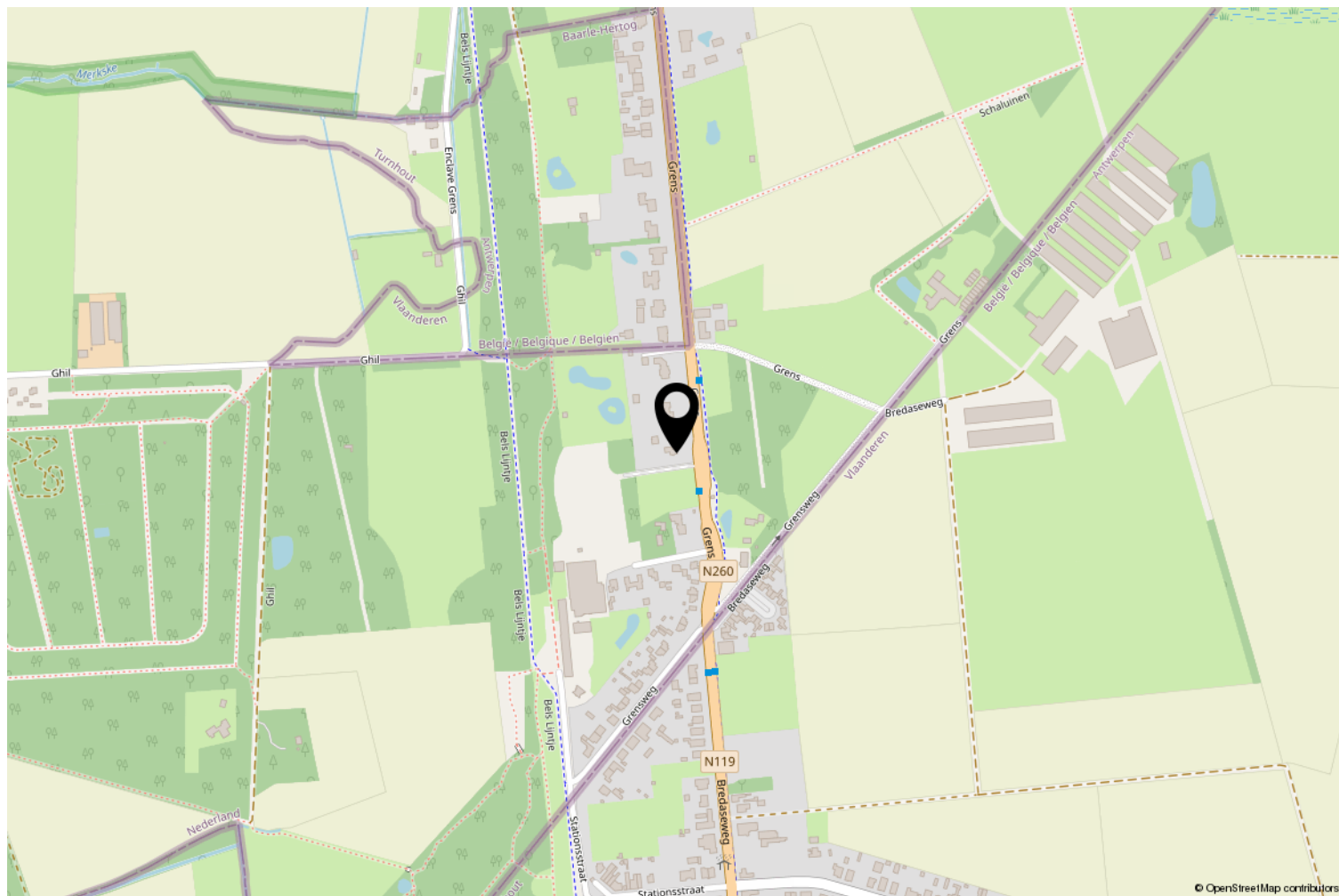
Kadastrale kaart

Uw referentie: Grens 30a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Baarle-Nassau
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	618
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025 De bevoegde 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.	
			

Locatie op de kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
135533624

Datum registratie
14-07-2023

Geldig tot
29-06-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	☒ ja
8 Warm water	Combiketel	☒ ja
9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	☒ ja
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	☒ ja
11 Koeling	Niet aanwezig	☐ nee
12 Zonnepanelen	Aanwezig	☐ nee

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Gemiddeld

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



29,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Grens 30 A
5111EB Baarle-Nassau
BAG-ID: 074401000000530

Detailaanduiding

Bouwjaar 1998
Compactheid 1,93
Vloeroppervlakte 147 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam P. Harmsen
Examnummer 4745.4916.3699

Certificaathouder
Prosperos B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB.012201
KvK-nummer 76665756

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



Meetrapport

Grens 30 A, 5111 EB BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	67.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	104.0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	36.3	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5.2	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	55.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	78.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	23.3	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	27.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	27.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	38.4	M ²

5e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	17.8	M ²

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Grens 30 a, 5111 EB Baarle-Nassau

Datum:

27-08-2025

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	☐	☐	☒	☐
- Plafondventilator met lamp	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- bijkeuken + garage	☐	☐	☒	☐
- slaapkamers	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
– infraroodpaneel badkamer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
– Diepvrieskast (bijkeuken)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie (goedgekeurd en ca.3 jaar oud)	☒	☐	☐	☐
(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:				

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	☒	☐	☐	☐
beregeningsinstallatie	☒	☐	☐	☐
<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)	☐	☐	☐	☒
– zitmaaier John Deere	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒

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:

- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 28 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.

- Glasvezel: Het verkochte is aangesloten op glasvezel. Partijen komen overeen dat koper in de rechten en plichten van verkoper treedt en de inleg van € 500,- bij de koopsom is inbegrepen.

- 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