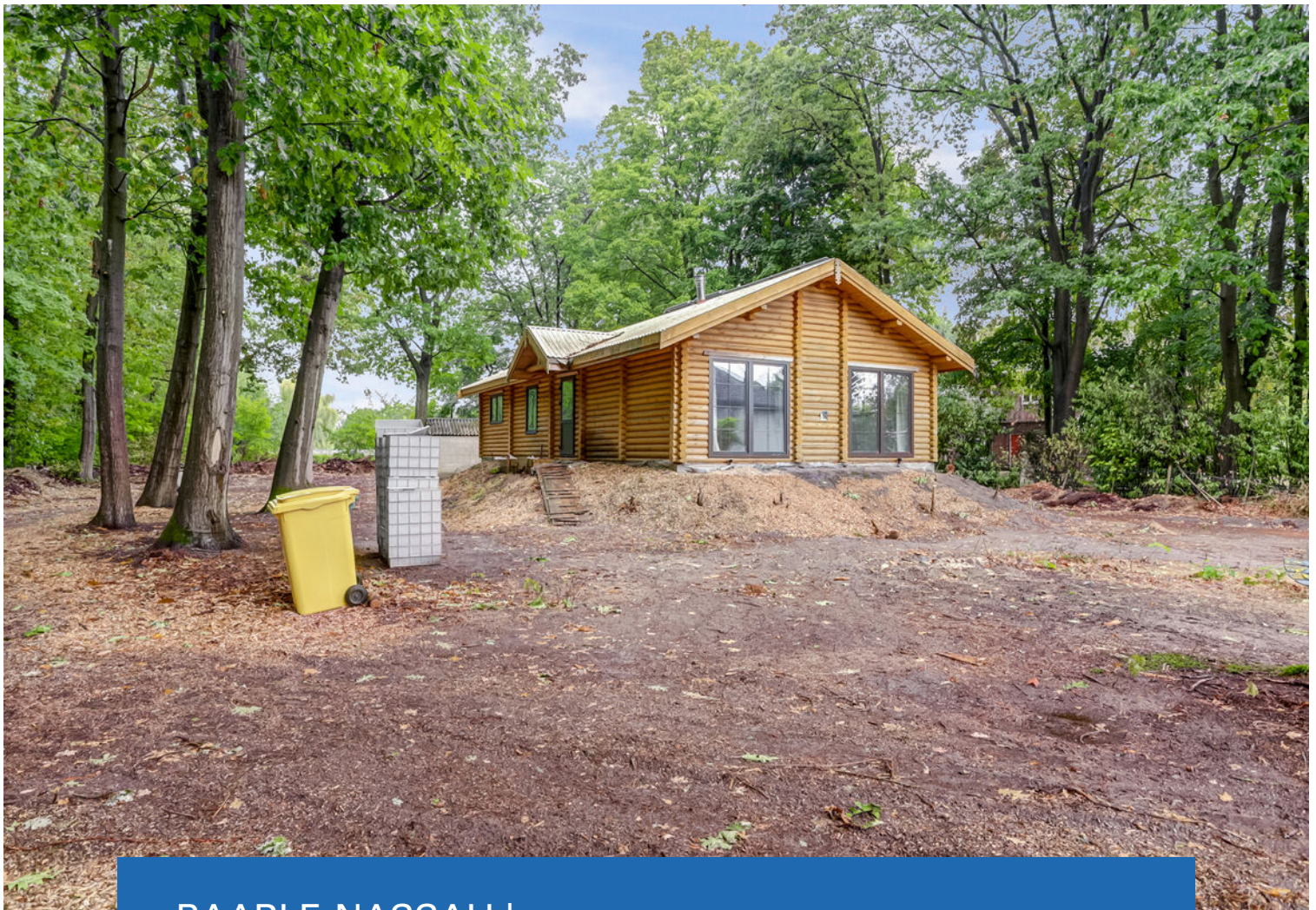


Vrijstaande logwoning op een royaal perceel



BAARLE-NASSAU | Grens 32 a

vraagprijs € 339.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	85 m ²
Perceeloppervlakte:	1800 m ²
Energielabel:	A
Bouwjaar:	2020

- ✓ De woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp en zonnepanelen;
- ✓ De woning is niet aangesloten op het gemeentelijke riool;
- ✓ Er is geen gasaansluiting;
- ✓ Er is een bouwkundig rapport aanwezig. Het rapport is op te vragen bij de makelaar;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze vrijstaande logwoning is gelegen buiten de bebouwde kom, aan de doorgaande weg tussen Baarle-Nassau en Turnhout, op een royaal stuk grond van 1.800 m². De woning biedt privacy door een bosrijk terrein rondom de woning.

Het huis is in 2020 gebouwd en dient nog verder afgewerkt te worden, zodat het geheel naar eigen smaak en wensen ingericht kan worden.

De woning is voorzien van een woonkamer, keuken, 3 slaapkamers, een toiletruimte en een berging/cv-ruimte. Er is geen badkamer aanwezig.

Verder is de woning voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.



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.

In de directe omgeving is woningbouw gepland. Volgens de voorlopige plannen zijn dit 12 vrijstaande woningen.



Oplevering

Een belangrijke stap is al gezet, de bouwvergunning is verstrekt en de bouw is reeds ver gevorderd, waardoor u direct kunt beginnen met het inrichten en afwerken van uw droomwoning.

U heeft nog veel keuzevrijheid over de gehele binnen afwerking.

Tevens zijn er nog diverse bouwmaterialen aanwezig welke zullen achterblijven.



Indeling

Entree

Entree via hal voorzien van een meterkast en met toegang tot een gang en de woonkamer.

Woonkamer

Woonkamer van circa 32 m² (inclusief keuken) met twee openslaande deuren naar de bostuin. In de woonkamer staat een houtkachel, deze is echter niet functioneel en/of deugdelijk aangesloten.

Keuken

Niet functionele open keuken met een keukenblok in rechte opstelling voorzien van een spoelbak.

De koel-/vriescombinatie (Amerikaanse koelkast) en nieuwe (inbouw) oven, welke nog geplaatst moet worden, zullen achter blijven.

Gang waaraan drie slaapkamers, een berging/cv-ruimte en een toilet.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 8,5 m².

Slaapkamer 2

Slaapkamer van circa 8 m².

Toiletruimte

Toiletruimte voorzien van toilet (niet functioneel).

Slaapkamer 3

Slaapkamer van circa 10 m².

Berging/cv-ruimte

Berging/cv-ruimte van circa 6 m² voorzien van zonneboiler.













Buiten

De woning is omgeven door een royaal stuk bosgrond, wat een gevoel van vrijheid en privacy biedt. De tuin is nog geheel naar eigen smaak en inzicht af te werken en in te richten.

Buiten staat een schuur van circa 5,87 m x 3,06 m en een schuur van circa 6,06 m x 2,45 m, bestaande uit 2 delen. Beide schuren zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten daken.







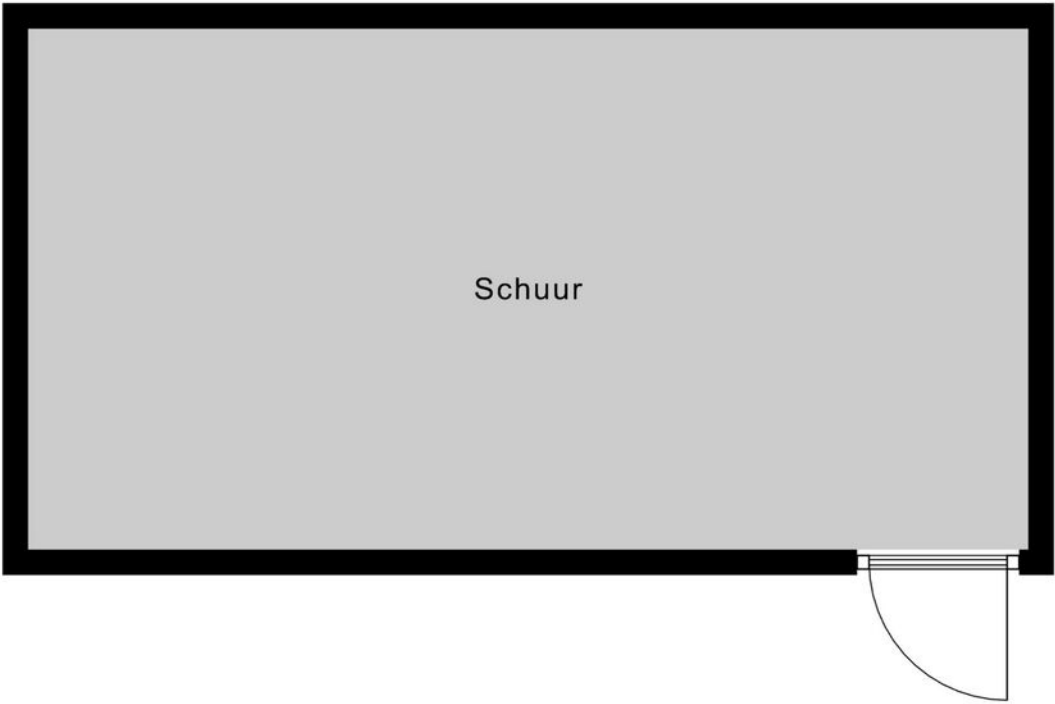
Plattegrond



Begane Grond

Schuur 1

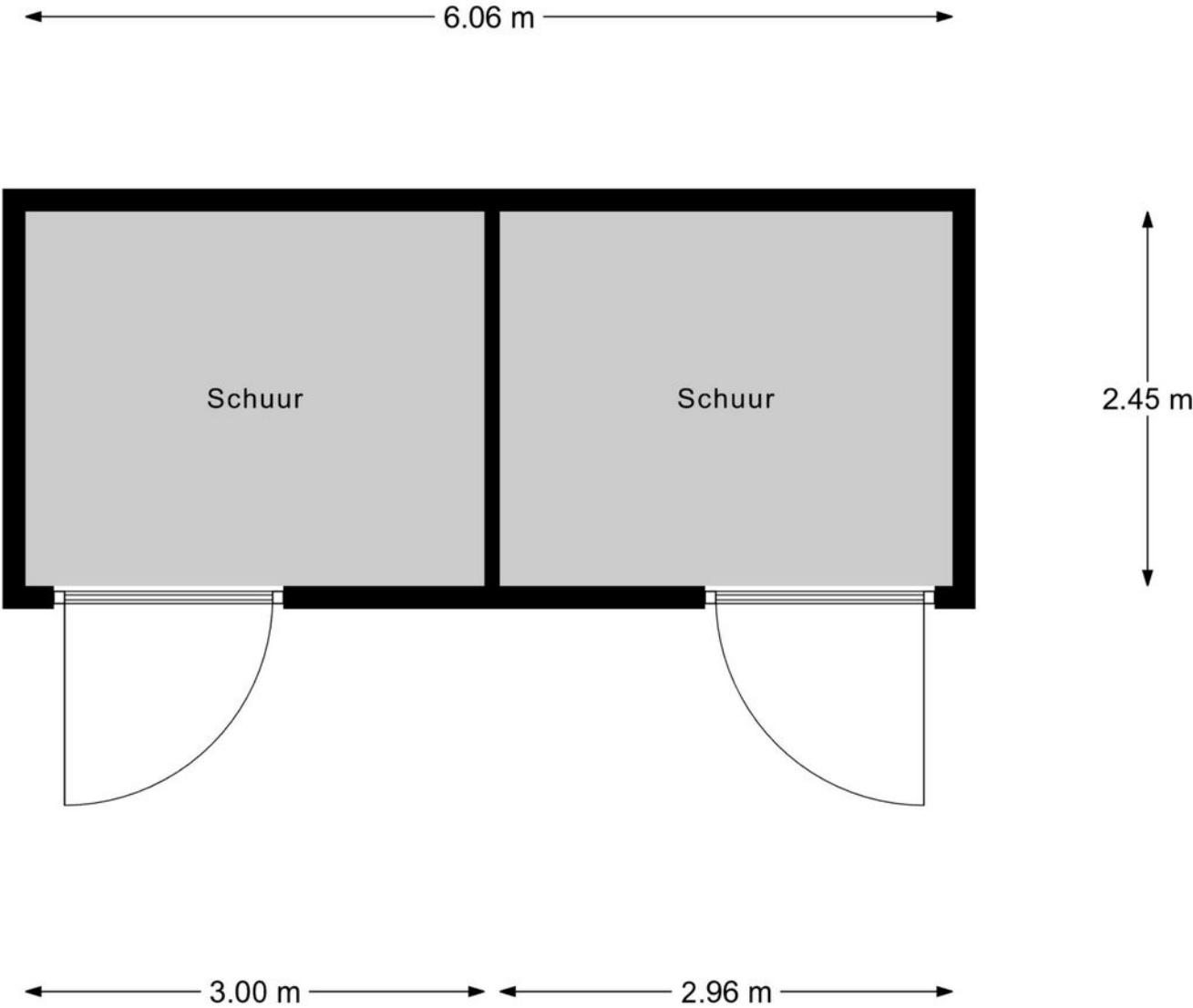
← 5.87 m →



3.06 m

Schuur

Schuur 2

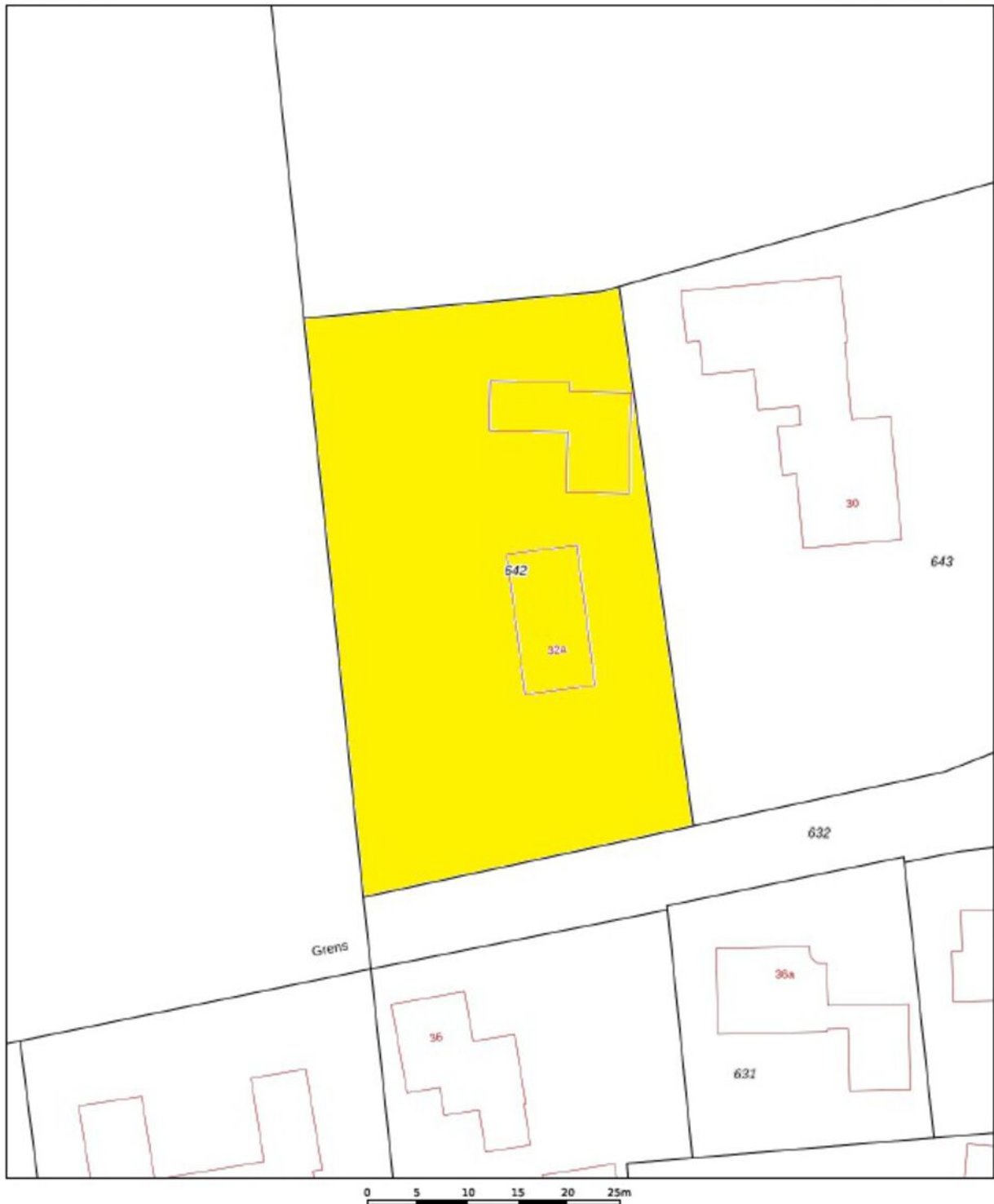


Schuur 2

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grens 32a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Baarle-Nassau
	Hulnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	642
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
107836981

Datum registratie
18-09-2025

Geldig tot
17-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2310 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



24,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Grens 32 A
5111EB Baarle-Nassau
BAG-ID: 0744010000004777

Detailaanduiding

Bouwjaar 2020
Compactheid 3,09
Vloeroppervlakte 85m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R. van Beek

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

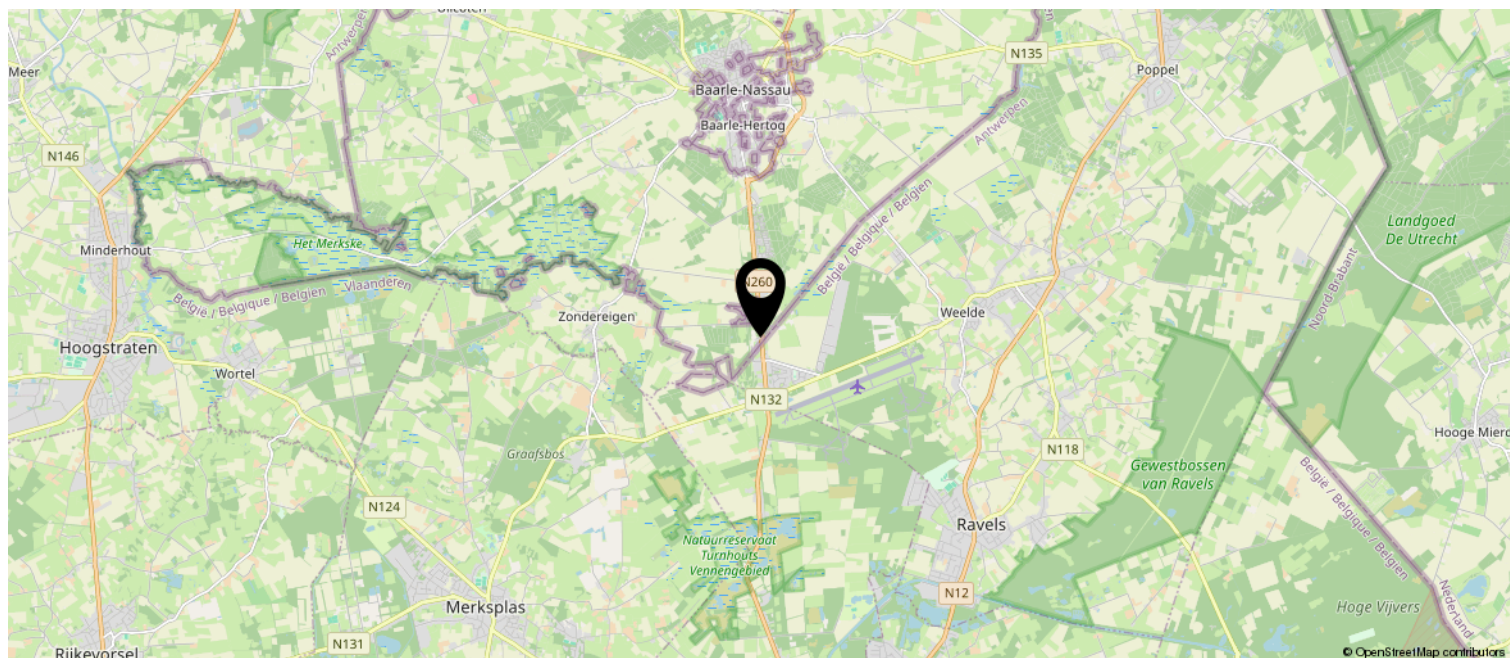
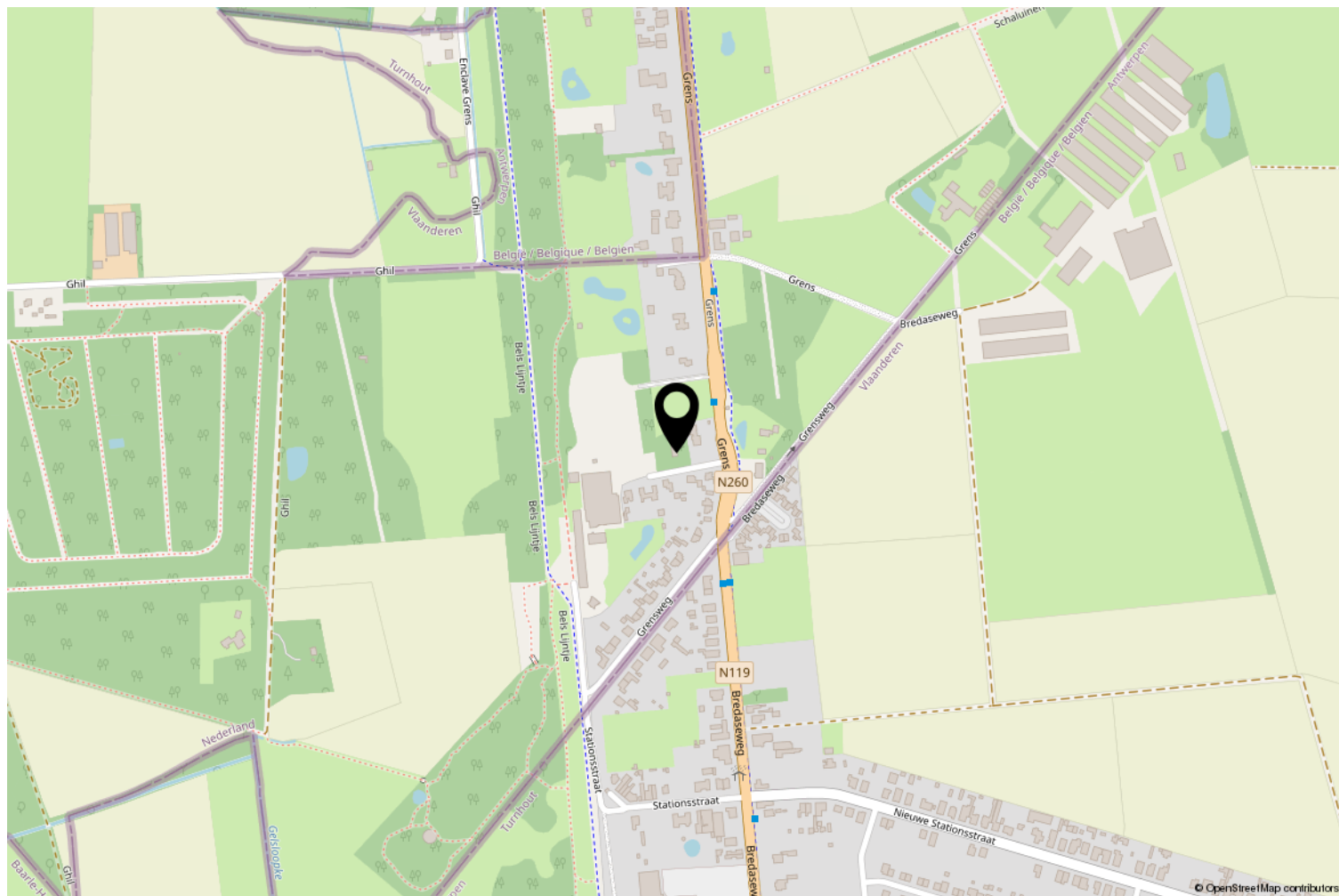
Soort opname

Basisopname



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

Locatie op de kaart



Meetrapport

Grens 32, 5111 EB BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	85.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	85.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e 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	18.0	M ²

3e 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	14.8	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	85	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	33	M ²
Bruto inhoud woning	346	M ³

Opmerking

Blinglab Nederland B.V.
Ridderkerk, 10-09-2025





Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;
- De woning wordt verkocht inclusief alle thans aanwezige roerende zaken en stofferingen.

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.
- **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 oppervlaktemat

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.

- **Niet zelf-bewoningsclausule:** Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat



hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken die hieruit kunnen voortvloeien.

- Vragenlijst: de beschikbare vragenlijst is geen lijst met garanties maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken. Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.
- Gevolmachtigde: Het is koper bekend dat de verkoper handelt in zijn/haar hoedanigheid als gevolmachtigde van de erfgenaam in de nalatenschap van de heer, de onderhavige overeenkomst ter goeder trouw is aangegaan, maar dat zij niet geacht kan

worden de gehele feitelijke en juridische situatie te kennen. Voornoemde gevolmachtigde heeft zoveel mogelijk informatie verstrekt dan wel koper in de gelegenheid gesteld om deze informatie zich te verschaffen. Die informatie pretendeert niet een juiste en/of volledige weergave te zijn van de actuele situatie. De juridische en/of feitelijke interpretatie en inschatting van alle omstandigheden en risico's, gegevens en informatie is geheel voor rekening en risico van koper. Koper verklaart dat de voornoemde gevolmachtigde hiermee voldaan heeft aan de informatieplicht.



- Artikel Afwijkingen van bouwvergunning
Koper is ermee bekend dat (delen van) het verkochte mogelijk niet conform de verleende bouwvergunning(en) zijn gerealiseerd. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de (rechts)gevolgen hiervan, waaronder begrepen – maar niet beperkt tot – de mogelijkheid dat herstelmaatregelen, aanpassingen of (gedeeltelijke) afbraak door de overheid worden verlangd. Alle risico's die voortvloeien uit het feit dat het verkochte niet geheel conform de verleende bouwvergunning(en) is gebouwd, komen volledig voor rekening en risico van koper.
- 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